

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/ME n.º 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

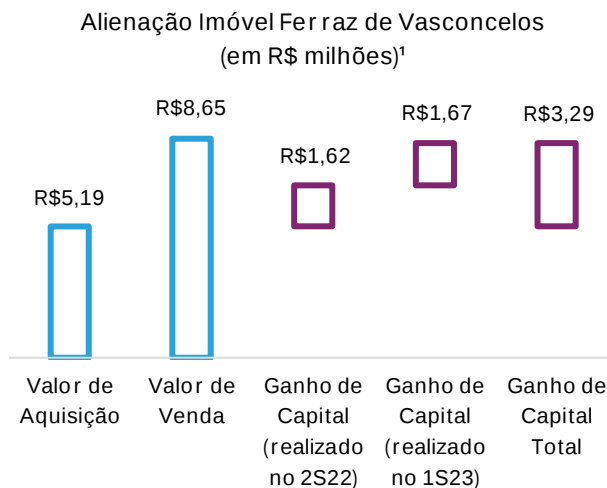
FATO RELEVANTE

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("[Rio Bravo](#)"), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII, inscrito no CNPJ sob nº. 15.576.907/0001-70 ("[Fundo](#)"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e em complemento ao [Fato Relevante](#) publicado em 20 de outubro de 2022, comunicar aos cotistas do Fundo ("[Cotistas](#)") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

Foi recebido pelo Fundo, nesta data, o valor remanescente referente à alienação do imóvel Ferraz de Vasconcelos, localizado na Rua Santos Dumont, nº 599 – Ferraz de Vasconcelos/SP ("[Imóvel](#)"), que seria pago em 3 parcelas iguais e semestrais, em abril de 2023, outubro de 2023 e abril de 2024. Com esse adiantamento do pagamento dos 50% remanescentes, corrigidos pelo IPCA, o Fundo auferiu o ganho de capital de R\$ 1,67 milhão, cerca de R\$ 0,14/cota, já no primeiro semestre de 2023.

RELEMBRE A OPERAÇÃO

A operação teve valor bruto de venda corrigido de R\$ 8.652.374,00 ("[Valor de Venda](#)"), com recebimento de 50% do valor em outubro de 2022, e os 50% remanescentes, que seriam pagos em 3 parcelas iguais e semestrais, corrigidas pelo IPCA, quitados nesta data. O ganho de capital total da alienação é de R\$ 3.287.495,28, com Valor de Venda 66,7% acima do custo de aquisição do imóvel e 105,4%

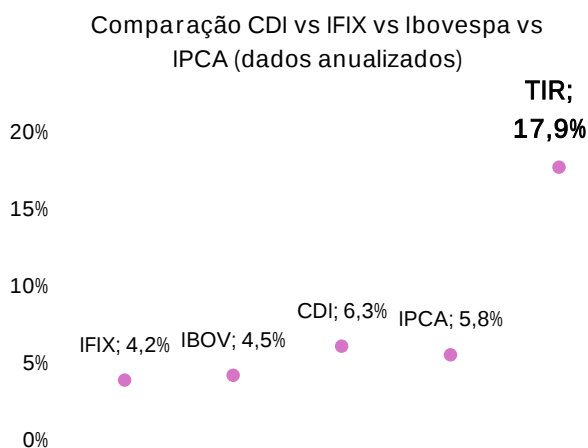


acima do valor do laudo de avaliação (ou aprox. duas vezes o valor do laudo).

O ganho de capital realizado no presente semestre é de R\$ 1,669 milhão, cerca de R\$ 0,14/cota, que irá compor a distribuição do resultado gerado dentro do semestre, respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

Com a quitação integral do valor remanescente, o Fundo emitirá o termo de quitação para liberação da alienação fiduciária do Imóvel, dado em garantia para a operação. O Valor de Venda está sujeito a um ajuste mínimo, uma vez que é atualizado e depende da variação do IPCA de dezembro, a ser divulgado nos próximos dias, e será publicado via Relatório Gerencial em caso de ajuste monetário.

A venda gerou uma TIR bastante significativa para o investidor, de 17,94% a.a., como detalhado no gráfico ao lado. A TIR é a taxa interna de retorno do investimento, uma métrica de rentabilidade que leva em consideração (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, considerando todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis, IBGE

A gestão segue trabalhando na estratégia de alienação dos imóveis considerados *non-core* para o varejo, conforme o histórico de alienações exemplificado abaixo:

R\$ 106,5 mi

11 Alienções

Foi o valor gerado para o Fundo através das alienações.

R\$ 24,0 mi

R\$ 2,07 por cota

Foi o valor total das alienações acima do valor patrimonial.

R\$ 34,1 mi

R\$ 2,94 por cota

Foi o ganho de capital gerado para o Fundo através das alienações já concluídas.

Além disso, os esforços estão focados em boas negociações e otimização da geração de valor ao Fundo, buscando aquisições de imóveis bem localizados, com características primárias para o varejo, capazes de atrair locatários de primeira linha e bom risco de crédito e operações que condizem com o nível de risco procurado pela Rio Bravo no atual momento do Fundo.



Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 04 de janeiro de 2023.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
na qualidade de instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

¹ Valor de venda considera valores brutos. O ganho de capital é calculado sob valores líquidos dos custos da transação.

