

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII

FATO RELEVANTE

DESINVESTIMENTO IMÓVEL JOÃO DIAS

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 21.408.063/0001-51 ("Fundo"), serve-se do presente para, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e em linha com os Fatos Relevantes ([link 1](#) e [link 2](#)) divulgados em 10/05/2021 e 10/10/2022, respectivamente, comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, na presente data, o Fundo celebrou a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") referente à venda do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida João Dias, nº 1.645 ("Imóvel" e "Transação", respectivamente), do qual o Fundo é proprietário de 50% (cinquenta por cento).

De acordo com a Escritura, o Fundo e os coproprietários ("Vendedores") venderam o Imóvel pelo preço base de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), que atualizado nos termos previstos no contrato original totaliza, nesta data, R\$ 57.208.864,64 (cinquenta e sete milhões, duzentos e oito mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos) ("Preço"), a ser pago pelo comprador em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira parcela no valor de R\$1.589.135,41 (um milhão, quinhentos e oitenta e nove mil, cento e trinta e cinco reais e quarenta e um centavos) com pagamento na presente data. Vale salientar que cada parcela do Preço será reajustada mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Considerando o percentual detido pelo Fundo no Imóvel, o valor a ser recebido pelo Fundo será de R\$ 28.604.432,32, auferindo um ganho de capital, com base no valor atualizado nesta data, de R\$ 1,25 (um real e vinte e cinco centavos) por cota (ou seja, R\$ 0,034/cota/mês), e um lucro contábil de R\$15,3MM*.

*Considerando uma correção média projetada de 4% a.a. a partir da outorga da escritura.



O Imóvel foi adquirido em março de 2018 e, considerando os valores acima descritos, a transação de venda resultará em uma Taxa Interna de Retorno de 22,84% (vinte e dois vírgula oitenta e quatro por cento) ao ano. Comparativamente, no mesmo período, o retorno do CDI foi de 7,32% a. a..

Considerando que o Imóvel estava alugado para a SOMOS SISTEMAS DE ENSINO S.A. em um contrato atípico (transação de *sale leaseback*), os vendedores negociaram com a locatária uma saída antecipada do Imóvel, com recebimento pelos vendedores de multa, por parte da Somos em valor equivalente a 5 meses do aluguel atualmente vigente, totalizando R\$ 736.077,55, a serem pagos em 5 parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em nov/2023. Tal receita é equivalente a R\$ 0,012/cota/mes.

Nos termos da regulamentação vigente (que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% dos lucros apurados em regime de caixa no semestre), o lucro integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre de liquidação de cada uma das parcelas do Preço. Ressaltamos que o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado das diversas alocações existentes no Fundo.

Ressaltasse que o Fundo é um fundo de gestão ativa e tal transação está em linha com a estratégia de desinvestimento de ativos que já tenham atingido, em nossa visão, a maturação de sua tese de investimento e também visando a concentração do portfólio do Fundo em ativos com maior representatividade no patrimônio do Fundo.

São Paulo, 17 de outubro de 2021.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII