

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII
CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70
ISIN Cotas: BRRBVACTF006
Código negociação B3: RBVA11
FATO RELEVANTE

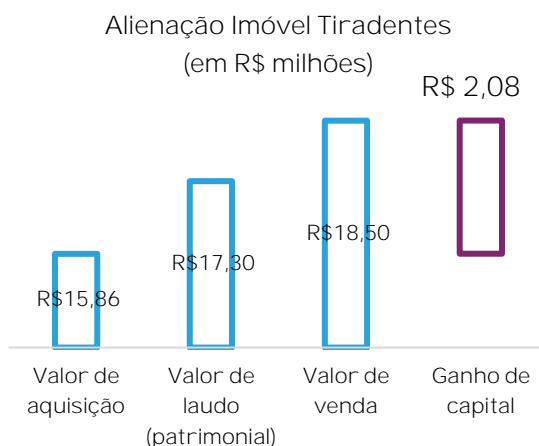
A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora 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, comunicar aos cotistas do **Fundo** ("Cotistas") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

Foi assinada, nesta data, a Escritura de Compra e Venda para alienação do imóvel Tiradentes, localizado na Praça Tiradentes, 85 – Belo Horizonte/MG ("Imóvel"), atualmente locado para o Banco **Santander** ("Locatário"), com o recebimento do valor total da transação. A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e gerou um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ R\$ 2.084.964,62 (R\$ 0,17/cota).

SOBRE A OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 18.500.000,00, equivalente a R\$ 8.620/m². O pagamento foi realizado à vista nesta data. O valor de venda foi 16,6% acima do custo de aquisição do imóvel e 6,9% acima do valor do laudo de avaliação, o que reforça a tese da gestão de valor a ser capturado nas alienações de bons ativos.

A venda gerou uma TIR para o investidor de 12,14% a.a. (IPCA + 6,2% a.a.). 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



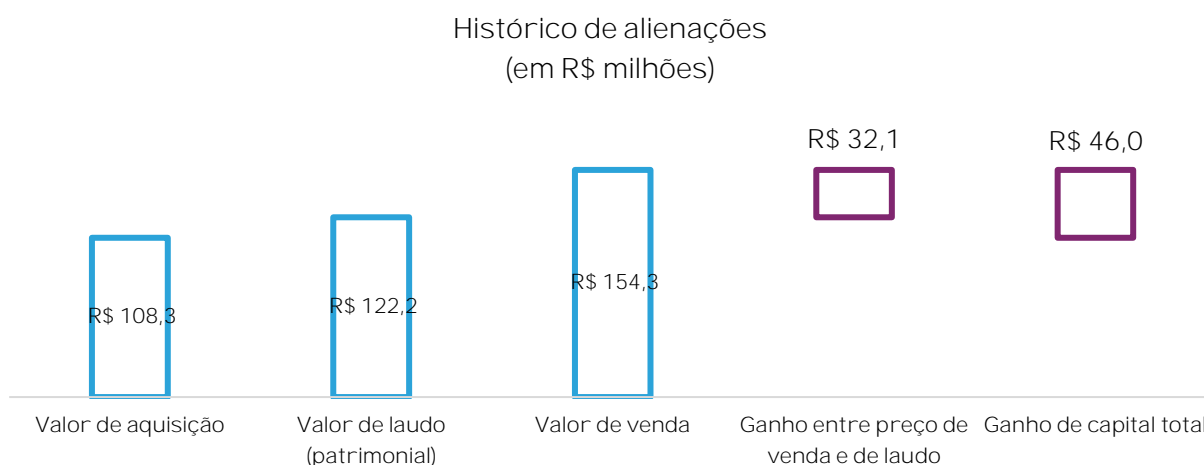
fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, considerando todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.

O ganho de capital, de R\$ 2.084.964,62 ou R\$ 0,17/cota, passa a compor a base de distribuição do semestre, seguindo o *guidance* já divulgado de R\$ 1,00/cota/mês para o semestre corrente, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

Abaixo, resumimos a operação de venda, com os valores divididos entre principal (capital integralizado) e ganho de capital (resultado distribuível) das operações. O capital integralizado deve ser utilizado principalmente para compor o caixa do Fundo e arcar com obrigações futuras.

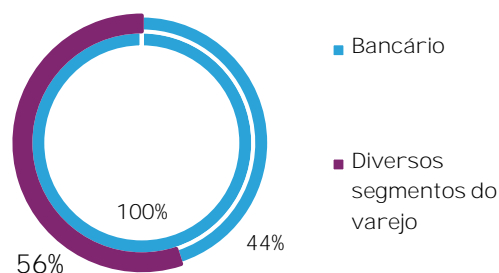
Status da Operação	Principal	Ganho de Capital	Ganho de Capital/Cota
Alienações liquidadas no 1º semestre de 2024	R\$ 15,86 milhões	R\$ 2,08 milhões	R\$ 0,17

A gestão segue trabalhando na estratégia de alienação dos imóveis considerados menos estratégico para o Fundo, mantendo em carteira ativos considerados *core* para o varejo e para a sua estratégia de portfólio. Desde o início da estratégia de reciclagem de portfólio, já foram vendidos **R\$ 154 milhões** em imóveis, com ganho de capital de **R\$ 46 milhões**. Além disso, a diferença entre o valor de laudo de avaliação e o valor efetivo de venda, de **R\$ 32 milhões**, demonstra a geração de valor para o Fundo de uma estratégia de alienação bem executada.



Após a venda de mais um imóvel com operação bancária, o Fundo diminui ainda mais sua exposição ao setor bancário, chegando ao patamar mínimo histórico de cerca de 44% de exposição. O RBVA11 é um fundo diversificado em contratos, locatários e setores de atuação, diretriz da gestão na busca por novos locatários e novos ativos para o Fundo.

Setores de atuação (% ativo)



Os esforços da gestão estão focados em boas negociações e vendas que otimizem a geração de valor ao Fundo, ao passo que busca 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, 15 de abril de 2024.

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

Obs: os ganhos de capital demonstrados nos gráficos são líquidos de custos da operação.