

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

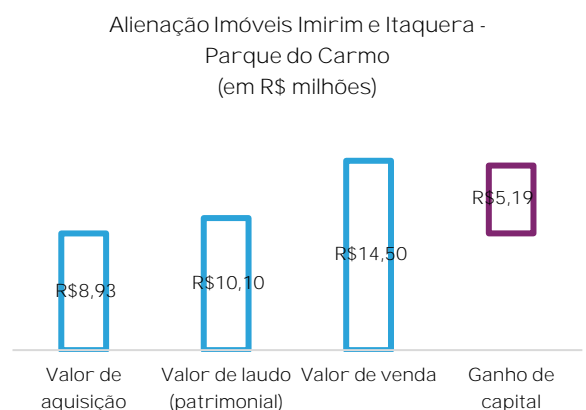
A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora 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 assinado, nesta data, Compromisso de Compra e Venda (CCV) para alienação dos imóveis Imirim e Itaquera - Parque do Carmo (Caixa São Mateus), localizados respectivamente na Avenida Imirim, 1.271 – São Paulo/SP e na Av. Maria Luiza Americano, 1688 São Paulo/SP ("Imóvel"), atualmente locados para a Caixa Econômica Federal ("Locatária") com contratos a vencer nos próximos três anos. Portanto, a venda deve reduzir o risco de renovação e aumentar o prazo médio de vencimento dos contratos do Fundo. A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e gerou um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ 5.188.474,31 (R\$ 0,42/cota).

SOBRE A OPERAÇÃO

A venda de ambos os imóveis tem valor bruto de venda de R\$ 14.500.000,00, equivalente a R\$ 6.315,33/m², e será pago à vista quando da assinatura da escritura definitiva e conclusão da operação, após superação das condições precedentes.

O valor de venda consolidado é de 62,3% acima do custo de aquisição e 43,6% acima do custo de laudo dos imóveis e deve



gerar uma TIR de 16,6% a.a. para o imóvel Imirim e 15,6% a.a. para o Itaquera – Parque do Carmo. 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\$ 0,42/cota quando concluída a venda, passará a compor a fatia de ganhos extraordinários da distribuição, 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. A expectativa é que a operação seja concluída ainda no 1º semestre de 2024.

Abaixo, resumimos as operações de venda do semestre, 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
Alienações em andamento no 1º semestre de 2024	R\$ 13,43 milhões	R\$ 11,65 milhões	R\$ 0,93

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. Manteremos os cotistas e o mercado informados sobre o andamento e conclusão da operação.

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

São Paulo, 24 de maio 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.