

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, e em complemento ao [Fato Relevante publicado em 03 de maio de 2024](#), comunicar aos cotistas do Fundo (“[Cotistas](#)”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi assinada, em 04 de junho de 2024, a Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do imóvel Capão Redondo, localizado na Estrada de Itapeperica, 3.429 – São Paulo/SP (“[Imóvel](#)”), atualmente locado para a Caixa Econômica Federal (“[Locatária](#)”). A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e gerou um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ 6.466.130,94 (R\$ 0,52/cota).

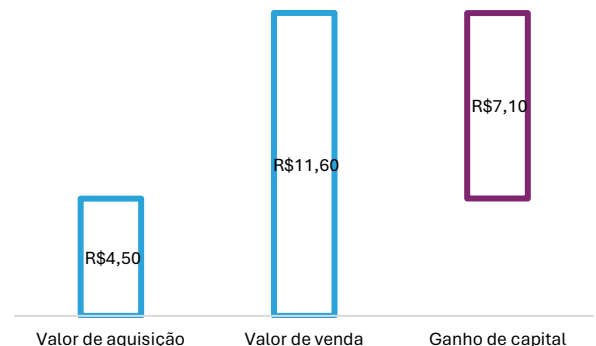
A venda gerou uma TIR de 19,9% a.a. (mais detalhes abaixo), a maior taxa de retorno das vendas do Fundo desde 2021. Este patamar de TIR implica em uma multiplicação de capital de aproximadamente 8 vezes, quando considerado o prazo de investimento de 11,5 anos.

RESUMO DA OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 11.600.000,00, equivalente a R\$ 8.011/m², valor recebido à vista nesta data. O ganho de capital da operação, de R\$ 0,52/cota, é 158% acima do custo de aquisição do imóvel e igual ao valor de laudo de avaliação patrimonial

A TIR expressiva, de 19,9% a.a. ou IPCA + 13,3%, e o lucro - que representa mais da metade do valor da venda - reforçam a tese da gestão do **valor a ser capturado nas alienações de bons ativos**. 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

Alienação Imóvel Capão Redondo
(em R\$ milhões)



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

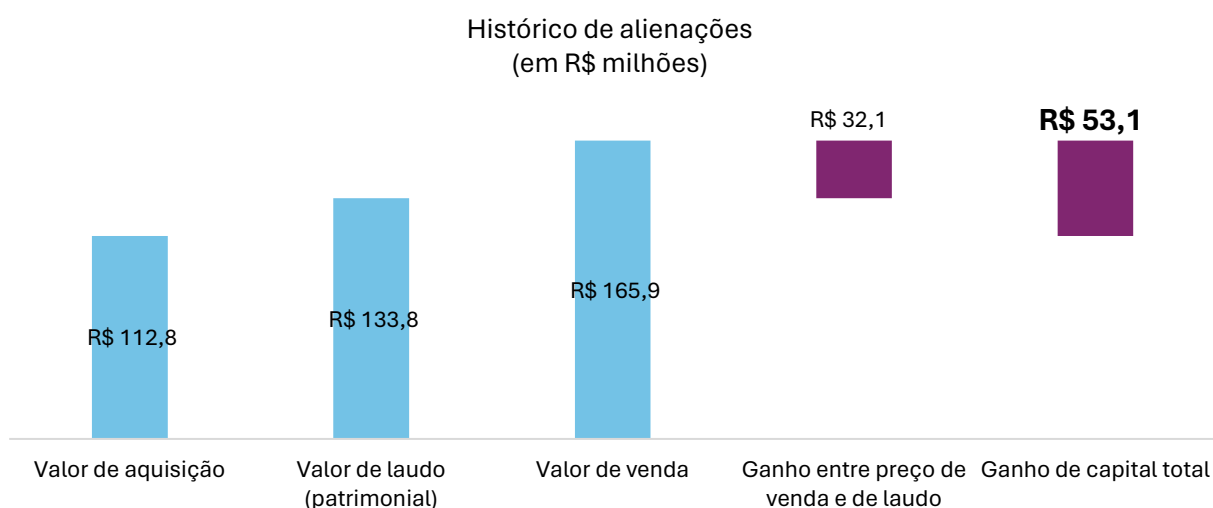
O ganho de capital de R\$ 0,52/cota passará a compor a fatia de ganhos extraordinários da distribuição, seguindo o *guidance* já divulgado de R\$ 1,00/cota/mês para o semestre corrente, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

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\$ 20,99 milhões	R\$ 8,55 milhões	R\$ 0,69
Alienações em andamento no 1º semestre de 2024	R\$ 8,93 milhões	R\$ 5,19 milhões	R\$ 0,41

HISTÓRICO DE ALIENAÇÕES

Desde o início da estratégia de reciclagem de portfólio, já foram vendidos **R\$ 165 milhões** em imóveis, com ganho de capital de **R\$ 53 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 57% 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.

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, 05 de junho 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 brutos. Histórico de vendas considera apenas as vendas já concluídas e liquidadas.

Setores de atuação (% ativo)

