

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 concluída a alienação do imóvel Haddock Lobo, localizado na R. Haddock Lobo, 1.573 – São Paulo/SP (“Imóvel”), localizado no bairro dos Jardins e atualmente locado para o restaurante Coco Bambu (“Locatário”), pelo valor de R\$30,2 milhões. A venda segue a estratégia de reciclagem de portfólio da gestão, sempre em busca de oportunidades que gerem valor para o Fundo e que consigam extrair bons ganhos de capital, ou seja, geração de lucro para o Fundo e seus cotistas de mais de R\$ 6,6 milhões (R\$ 0,53/cota).

**Sobre a venda**

- Venda do imóvel Haddock Lobo
- Venda estratégica para desenvolvimento residencial

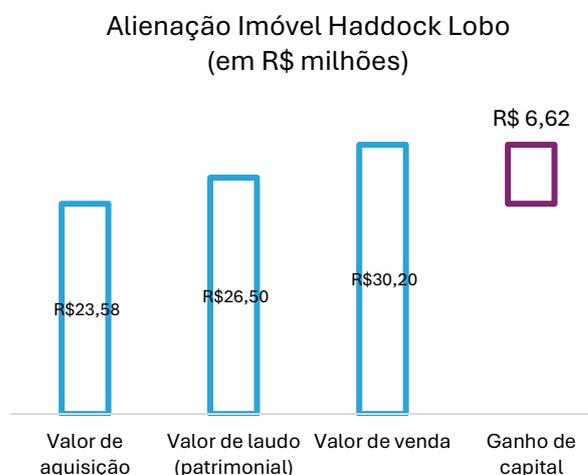
**Valores**

- Lucro da transação: R\$ 6,621 milhões
- Valor de venda/m²: R\$ 22.124,54
- Valor de aquisição/m²: R\$ 17.273,65
- + 28% de lucro na venda
- Valor pago por m² do terreno: R\$ 69.537,19

SOBRE A OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 30.200.000,00, equivalente a R\$ 22.124,54/m², e o pagamento será feito em 6 parcelas. A primeira parcela, no valor de R\$ 7.550.000,00, foi recebida em 05 de agosto de 2024, e o montante remanescente será pago em 5 parcelas iguais de R\$ 4.530.000,00, pagas semestralmente e corrigidas pela variação positiva do IPCA.

O valor de venda foi 28,1% acima do custo de aquisição do imóvel e 14,0% 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 8% 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. A TIR realizada ficou em linha com o CDI, no mesmo período, e superou o IPCA em 2% a.a.. Cabe ressaltar que o imóvel ficou 2 anos sem receber receita de locação devido a pandemia e carência concedida durante período inicial da nova locação. A gestão conseguiu rentabilizar o investimento através da venda com excelente ganho de capital e com um *cap rate* de apenas 2,5% a.a., ou seja, muito abaixo do custo de oportunidade do Fundo hoje. Portanto, a venda do imóvel foi extremamente oportuna para rentabilizar o investimento e gerar um bom retorno ao investidor.



SOBRE A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A venda foi realizada de forma estratégica em razão da valorização imobiliária do Imóvel, vendido para incorporação. Imóveis buscados para fins de incorporação tendem a ter uma valorização relevante, em razão do valor geralmente elevado do metro quadrado pago pelas incorporadoras, tendo em vista a natureza da operação e uso do solo. O valor pago por metro quadrado no terreno do Imóvel foi de R\$ 69.537,19/m². O potencial de incorporação também é algo avaliado pelos gestores na construção do portfólio imobiliário, e é um importante benefício da gestão profissional e do acesso a bons imóveis possibilitado pelos fundos imobiliários.

O imóvel foi adquirido em agosto de 2019, localizado estrategicamente no Jardins, na quadra entre a icônica Rua Oscar Freire e a Rua Estados Unidos. Na época, a Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo, subordinada ao Plano Diretor Estratégico, classificava o perímetro do imóvel como uma Zona Mista (ZM). As regiões classificadas como Zona Mista, são pensadas para conciliar o uso residencial e o comercial empresarial, com prédios médios de até 28 metros (aproximadamente 9 andares).

Porém, com a revisão da Lei de Zoneamento no final de 2023, o imóvel passou a figurar em uma Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU). Este zoneamento é pensado para as regiões que possuem maior oferta de transportes e possam suportar empreendimentos maiores, que comportam um grande fluxo de pessoas. Neste novo zoneamento não há limite de altura para a construção de empreendimentos

Com esta mudança estrutural, o Imóvel passou a ser buscado por empresas interessadas em desenvolvimento imobiliário, principalmente residencial, dado que, além do zoneamento permissivo, também se situa em uma das regiões mais nobres de São Paulo, com uma localização cercada de comércio de alto luxo e serviços bem-conceituados. Assim, o Imóvel adquiriu uma nova característica que altera de forma relevante o seu valor, dado que o potencial de incorporação se engloba na precificação.

A alienação do Imóvel por esses valores mostra que a estratégia de adquirir imóveis em localizações únicas e privilegiadas, compondo um banco de terrenos de alto valor agregado, traz não somente a resiliência de renda através de uma demanda alta e constante pela locação do ponto, mas também uma opcionalidade para a geração de ganhos relevantes. Atualmente o Fundo possui mais de 25% do portfólio alocado em regiões privilegiadas, classificado pela Rio Bravo como varejo AAA.

IMPACTO FINANCEIRO

O ganho de capital, de R\$ 0,53/cota, passará a compor a base de distribuição deste e dos próximos semestres, seguindo o *guidance* 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. O *guidance* considera o cenário anterior à emissão de cotas atualmente em votação em Consulta Formal.

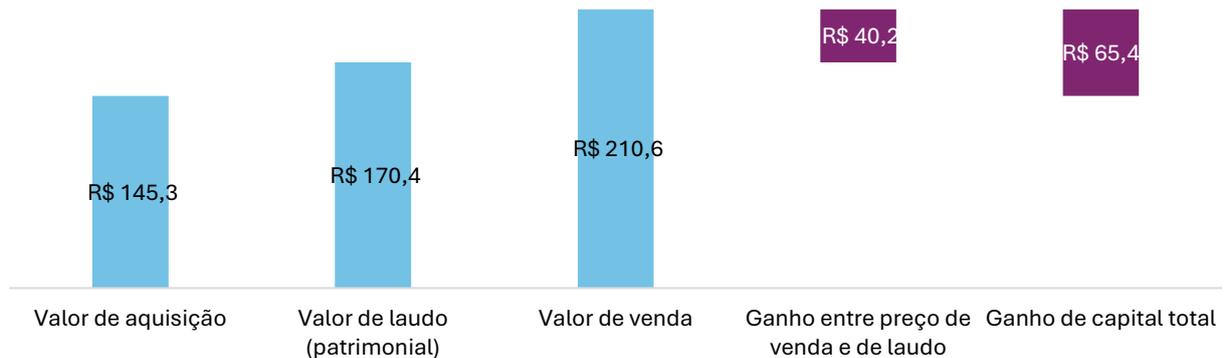
Abaixo, resumimos a operação de venda, com os valores divididos entre principal (capital integralizado) e ganho de capital (resultado distribuível) das operações. O capital integralizado deve ser utilizado principalmente para compor o caixa do Fundo e arcar com obrigações futuras.

Status da Operação	Principal	Ganho de Capital	Ganho de Capital/Cota
Alienações liquidadas no 1º semestre de 2024	R\$ 29,29 milhões	R\$ 13,73 milhões	R\$ 1,10
Alienações liquidadas no 2º semestre de 2024	R\$ 5,9 milhões	R\$ 1,6 milhões	R\$ 0,13
Valores a receber de alienações realizadas	R\$ 17,9 milhões	R\$ 5,0 milhões	R\$ 0,40

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\$ 210 milhões** em imóveis, com ganho de

capital de **R\$ 65 milhões**. Além disso, a diferença entre o valor de laudo de avaliação e o valor efetivo de venda, de **R\$ 40 milhões**, demonstra a geração de valor para o Fundo de uma estratégia de alienação bem executada.

Histórico de alienações (em R\$ milhões)



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

São Paulo, 06 de agosto 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.