

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo" ou "RBVA11")

FATO RELEVANTE
ALIENAÇÃO IMÓVEIS BARRA FUNDA E NILO PEÇANHA

RESUMO DA OPERAÇÃO

O Fundo firmou Contrato e Escritura Pública de Compra e Venda para a venda dos imóveis **Barra Funda/SP** e **Nilo Peçanha/RJ**, ambos locados à Caixa Econômica Federal (CEF), pelo valor total de **R\$13,5 milhões**.

- Pagamento de cerca de **47% do valor realizado à vista**, com demais parcelas a prazo e corrigidas por IPCA.
- A venda gerou lucro total de **R\$ 5.328.241,74**, equivalente a R\$ 0,034/cota;
- A venda foi realizada a **76,0% acima do custo** dos imóveis e em linha com o laudo de avaliação;
- A Taxa Interna de Retorno (TIR) da operação foi de **15,2% a.a. para o imóvel Barra Funda/SP** e **21,2% a.a. para o imóvel Nilo Peçanha/RJ** durante o período de **13 anos**.

POR QUE AS VENDAS SÃO IMPORTANTES?

- **PREÇO OPORTUNO:** Os imóveis transacionados estão localizados em regiões menos estratégicas para o Fundo. **O preço da transação é oportuno, gera lucro e taxa interna de retorno positiva**, além de estar em linha com o valor patrimonial;
- **LIQUIDEZ:** A venda irá gerar, aproximadamente, **R\$ 7,7 milhões de liquidez** ao fundo (valor do principal), permitindo a aplicação deste montante em **novas operações** e/ou **amortização de alavancagem**.
- **VENDAS CONSISTENTES:** O giro de portfólio é uma importante ferramenta para extrair liquidez e ganhos extraordinários dos imóveis do portfólio do Fundo. **O Fundo realiza vendas de imóveis consistentemente nos últimos anos, com lucro acumulado de R\$ 76,7 milhões**. Desde 2019, já foram vendidos R\$ 239 milhões em 24 imóveis.
- **DIVERSIFICAÇÃO:** As vendas reduziram a exposição de patrimônio ao setor bancário, que agora passa de 26,5% para 25,8%. Esta estratégia mudou por completo o portfólio do Fundo, diminuiu a concentração em apenas um segmento e melhorou relação de risco retorno do Fundo.



DETALHES DA OPERAÇÃO

O Fundo alienou os imóveis Barra Funda, localizado na Av. Rio Branco, 1.675, em São Paulo/SP, e o imóvel Nilo Peçanha, localizado na R. Dr. Nilo Peçanha, 125, em São Gonçalo/RJ, ambos locados à Caixa Econômica Federal.

O valor total da venda, de R\$ 13.500.000,00, equivale a R\$ 5.035,43 por m², foi realizada com lucro de 76,0% e no exato valor do laudo patrimonial. O pagamento foi acordado da seguinte forma:

- 47% do valor à vista: R\$ 6.400.000,00 já recebidos à vista;
- 26% do valor na segunda parcela: R\$ 3.500.000,00, em 30 dias;
- 27% do valor a prazo: R\$ 3.600.000,00, parcelado em 12 pagamentos mensais e consecutivos de R\$ 300.000,00.

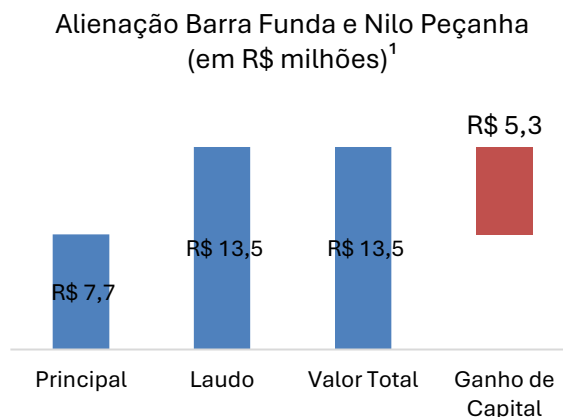
As parcelas serão corridas por IPCA.

A venda gerou uma taxa interna de retorno (TIR) para o imóvel Barra Funda/SP de **15,2% a.a.**, equivalente a IPCA + 8,9% a.a. ou CDI + 5,2% a.a., e de **21,2% a.a.** para o imóvel Nilo Peçanha/RJ, equivalente a IPCA + 14,6% a.a. ou CDI + 10,7% a.a.. Este patamar de TIR reforça a eficácia da gestão ativa do Fundo na geração de **valor por meio de alienações de ativos**.

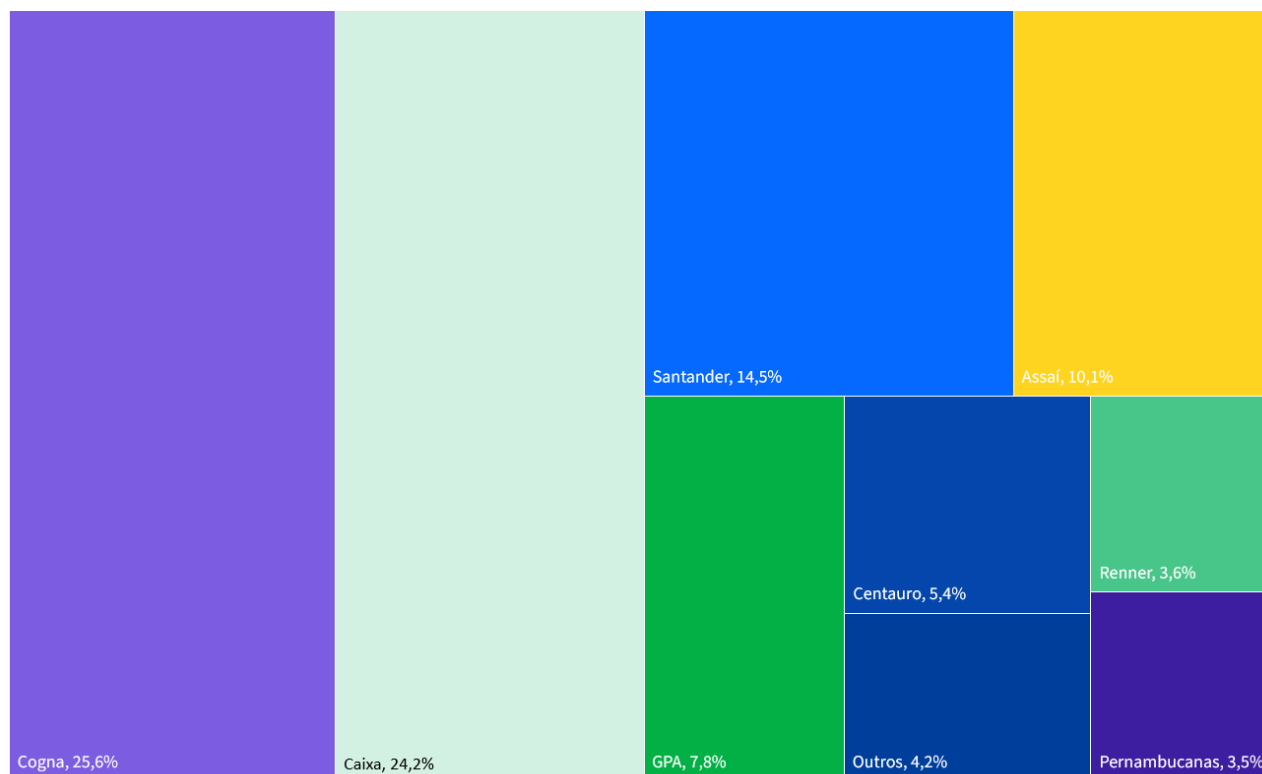
IMPACTOS NO FUNDO

O ganho de capital de **R\$ 0,034/cota** passa a compor a fatia já projetada de ganhos extraordinários da distribuição, seguindo o *guidance* já divulgado de **R\$ 0,09/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.

Com a venda de mais um imóvel ocupado por operação bancária, o Fundo reduziu ainda mais sua exposição ao setor financeiro, que agora representa menos de 26% do ativo total. Além disso, **nenhum inquilino representa atualmente mais de 26% da receita contratada do Fundo**, evidenciando uma importante diversificação na origem dos recursos imobiliários. Essa venda reforça uma trajetória virtuosa do RBVA11: **O Fundo foi assertivo na diversificação de todo seu portfólio e, atualmente, o maior inquilino em termos de receita não atua no setor bancário**. O detalhamento atualizado da receita contratada pode ser consultado no gráfico a seguir:



Locatários (% da receita contratada)



O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat.

São Paulo, 08 de outubro de 2025.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

instituição administradora, e

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,

instituição gestora do

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

¹ Ganho de capital líquido de custos da operação.

