

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3: RBVA11

FATO RELEVANTE

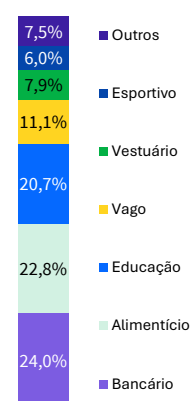
DISTRATO PARCIAL E DEVOLUÇÃO DE IMÓVEL À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

RESUMO DA OPERAÇÃO

O Fundo assinou Distrato Parcial de Compromisso Compra e Venda (CCV) com a Caixa Econômica Federal (CEF), em relação a **3 imóveis**, diante da impossibilidade de regularização documental no prazo pré-determinado, conforme CCV assinado em 2012. O distrato prevê o pagamento ao Fundo do valor pago pelos ativos em 2012 corrigidos pelo IGP-M, o que corresponde a **R\$ 31,7 milhões**.

- **Lucro de R\$ 17.676.097,22**, equivalente a R\$0,113/cota.
- **A Taxa Interna de Retorno (TIR¹)** da operação foi de **16,9%** a.a. durante o período de 13 anos, equivalente a IPCA + 10,6% a.a. ou CDI+ 7,7% a.a
- Pagamento recebido em duas parcelas, sendo R\$ 19,0 milhões já recebidos pelo Fundo e R\$12,7 milhões a serem recebidos em janeiro de 2026.
- **Redução da exposição ao setor bancário**, que representa 24% do ativo investido.
- Entrada de caixa proveniente das alienações R\$ 14,0 milhões.

Setor (% Ativo)¹



Os imóveis devolvidos foram:

- Agência Guaianases: Rua Salvador Gianetti, 436, São Paulo/SP
- Agência Pirituba: Rua Guerino Giovanni Leardini, 63/67, São Paulo/SP
- Agência Planalto Paulista: Av. Indianópolis, 2.125, São Paulo/SP

A operação demonstra a consistência da gestão ativa e a cautela na análise e realização dos contratos e transações do Fundo.

HISTÓRICO DA OPERAÇÃO COM A CEF

2012: O Fundo celebrou uma operação de *sale and leaseback* com a CEF, adquirindo 26 imóveis e locando-os de volta à CEF por contratos atípicos de 10 anos, garantindo previsibilidade de receitas corrigidas pelo IGP-M. Alguns dos imóveis contavam com pendências documentais, cuja responsabilidade de regularização era exclusivamente da própria CEF.

2018: Foi divulgado Fato Relevante detalhando as pendências documentais dos imóveis e apresentando um plano de ação para regularização. Nesse período, a gestão realizou diversas reuniões com a CEF e notificações extrajudiciais para resolver as pendências, sem sucesso.

2019–2021: A gestão intensificou esforços, incluindo contratação de empresas especializadas e assessoria jurídica, além do ajuizamento de ações para suprir a ausência de manifestação da CEF, conforme previsto no CCV.

2022: Renegociação e renovação por mais 10 anos dos contratos de locação de 13 imóveis com a CEF, sob contratos típicos regidos pela Lei do Inquilinato, com prazo até novembro/2032. Em novembro de 2022, o Fundo possuía 15 imóveis locados para a CEF não regularizados. A CEF se comprometeu a regularizar os ativos dentro de 3 anos (exceto aqueles ainda possuíam contratos atípicos até 2027, prazo final de regularização). Todos os ativos que não fossem regularizados deveriam ser devolvidos ao banco ao final do prazo.

2025: Diante da não regularização dos três imóveis aqui descritos, conforme previsto nos aditamentos, o Fundo exerceu a opção contratual de distrato, com devolução da posse indireta à CEF e ressarcimento integral atualizado pelo IGP-M.

Abaixo, a lista completa com o status de cada um dos imóveis que estavam pendentes de regularização pela CEF.

Ativo	Status
Imóvel Capão Redondo	Regular/Já vendido
Imóvel Guaianases	Não Regularizado/ Devolvido
Imóvel Pirituba	Não Regularizado / Devolvido
Imóvel Planalto Paulista	Não Regularizado / Devolvido
Imóvel Avenida Chile	Regular
Imóvel Ipanema	Regular
Imóvel Leme	Regular
Imóvel Meier	Regular
Imóvel Recreio dos Bandeirantes	Regular
Imóvel 14bis	Regular
Imóvel Nova Iguaçu	Regular
Imóvel Nilo Peçanha	Regular/Já vendido
Imóvel Guarapiranga	Regular
Imóvel Jardim da Saúde	Não Regular – Vencimento em 2027
Imóvel Bandeira	Regular

IMPACTOS NO FUNDO

O ganho de capital de R\$ 0,113/cota passa a compor a fatia já projetada para o segundo semestre de 2025 de ganhos extraordinários da distribuição, seguindo o *guidance* já divulgado de R\$ 0,09/cota/mês, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa. Vale ressaltar que o *guidance* é uma projeção e não deve ser considerado promessa ou garantia de resultado futuro. Além do lucro a ser distribuído, o valor do principal reforça a geração de caixa do Fundo e gera conforto para a gestão de liquidez de curto prazo.

Com o distrato de 3 imóveis ocupados por operações bancárias, o Fundo reduziu ainda mais sua exposição ao setor financeiro, que agora representa menos de 24% do ativo total, além de diluir ainda mais seu segundo maior

inquilino. Além disso, nenhum inquilino representa atualmente mais de 26% da receita contratada do Fundo, evidenciando uma importante diversificação na origem dos recursos imobiliários.

O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat. Sua opinião é importante para nós: [avalie esta comunicação aqui](#).

São Paulo, 08 de dezembro 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 A TIR é uma métrica de rentabilidade que considera (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, incluindo todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.