

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

FATO RELEVANTE
VENDA DO IMÓVEL DE SÃO GONÇALO

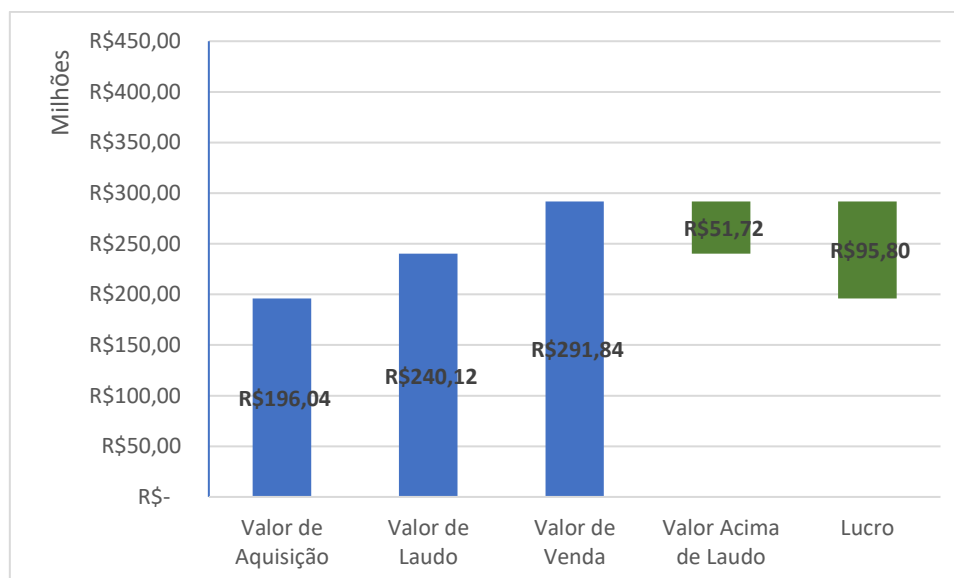
RESUMO

O Fundo assinou Escritura Pública de Compra e Venda para a venda do imóvel de **São Gonçalo/RJ**, locado ao Santander, pelo valor total de **R\$ 7,0 milhões**.

- A Taxa Interna de Retorno (TIR¹) da operação foi de **10,65% a.a.** durante o período de **13 anos**.
- Pagamento de **R\$ 4,0 milhões à vista**, recebidos na data da Escritura, e 20 parcelas mensais consecutivas e fixas.
- A venda foi realizada a **5,3% acima do valor de laudo de avaliação vigente**, sem ganho de capital contábil, mas com **retorno econômico positivo**.
- Continuidade da reciclagem: 30ª venda do Fundo, com **volume de vendas total de R\$ 291,8 milhões**.

POR QUE A VENDA É IMPORTANTE

- **PREÇO OPORTUNO:** A transação foi **oportuna**, o imóvel está localizado em uma região menos estratégica para o Fundo e, apesar de não ter gerado ganho de capital contábil, apresentou retorno **econômico positivo**. O preço de venda foi **superior ao valor patrimonial**, com **taxa interna de retorno positiva**. Considerando todas as entradas e saídas de caixa, a operação rendeu TIR equivalente a **CDI + 0,97% a.a.**, evidenciando uma decisão acertada do ponto de vista financeiro.
- **LIQUIDEZ:** A venda gerou R\$ 4,0 milhões em liquidez imediata para o Fundo e R\$ 3,0 milhões a receber via parcelas, reforçando o caixa para novas operações e/ou amortização de alavancagem. Essa recomposição é estratégica para aumentar a flexibilidade e capacidade de investimento do Fundo.
- **VENDAS CONSISTENTES:** A reciclagem de portfólio é parte central da estratégia do Fundo. Buscamos, de forma disciplinada, desinvestir de regiões onde não vemos mais potencial de longo prazo, ao mesmo tempo em que fortalecemos a geração de caixa para melhorar a estrutura de capital do RBVA. Desde 2019, o Fundo já vendeu **30 imóveis**, totalizando **R\$ 291,8 milhões**, com lucro acumulado de **R\$ 95,8 milhões**. A venda do imóvel em São Gonçalo — **a terceira realizada na região nos últimos 6 meses** — marca a saída definitiva do RBVA da cidade, um movimento estratégico que permite concentrar os investimentos em praças que consideramos mais promissoras para o portfólio.
- **DIVERSIFICAÇÃO:** A venda reduziu a exposição do Fundo ao setor bancário, que agora passa de 23% para 22,7%, reforçando a estratégia de diversificação do portfólio e a **melhora da relação risco e retorno**.



DETALHES DA OPERAÇÃO

O Fundo alienou o imóvel de São Gonçalo, localizado na Rua João de Almeida, 72, bairro de Alcântara, em São Gonçalo/RJ, locado ao Santander. O valor total da venda, de R\$ 7.000.000,00, equivale a R\$ 6.423,90 por m², foi realizada 2,3% abaixo do valor de aquisição e 5,3% acima do laudo patrimonial. O pagamento foi acordado da seguinte forma:

- Entrada: R\$ 4.000.000,00, recebidos na data da Escritura.
- 20 parcelas mensais consecutivas e fixas de R\$ 150.000,00.

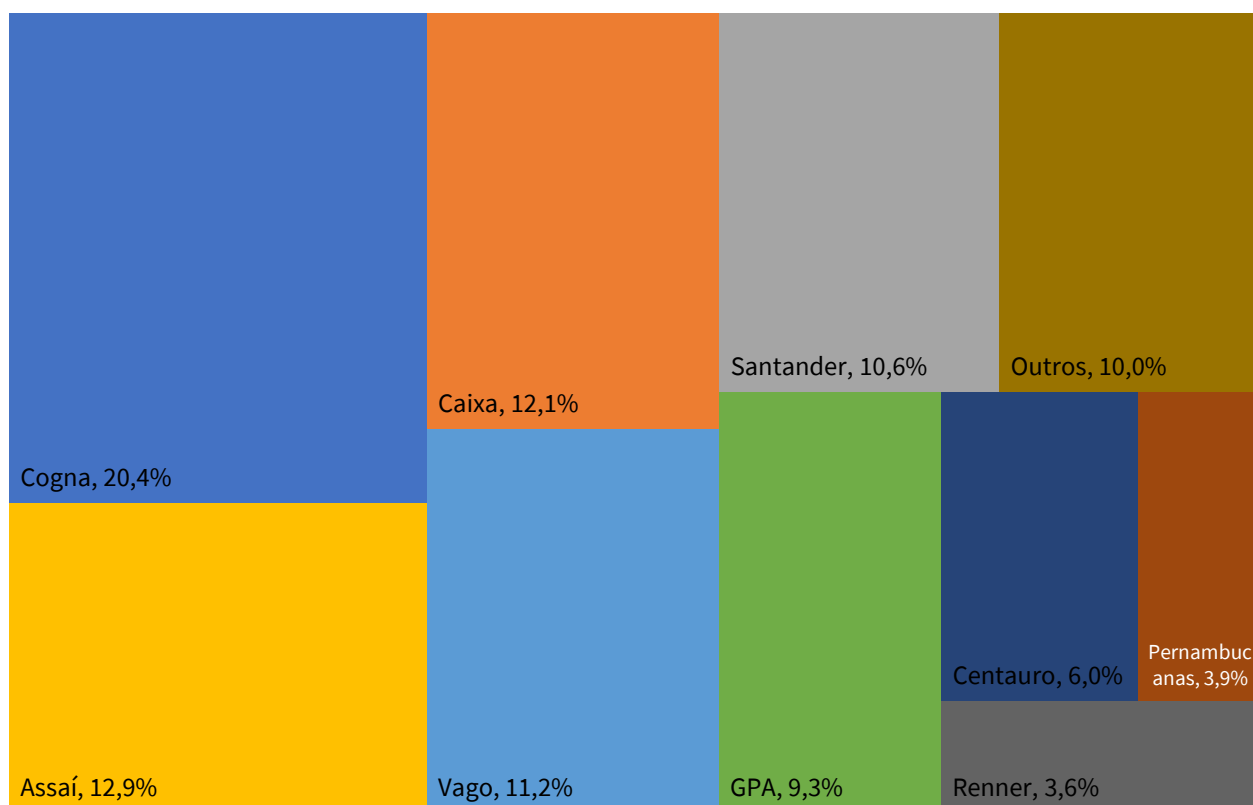
Como garantia do recebimento das parcelas, será utilizada a alienação fiduciária do imóvel em favor do Fundo. A venda gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de **10,65% a.a.**, equivalente a IPCA + 4,71% a.a. ou CDI + 0,97% a.a.

IMPACTO NO FUNDO

O *guidance* de **R\$ 0,09/cota/mês** segue inalterado 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 23% do ativo total. Além disso, **nenhum inquilino representa atualmente mais de 28% 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 do ativo investido pode ser consultado no gráfico a seguir:

Locatários (% do Ativo)



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

São Paulo, 20 de fevereiro de 2026

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

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.

Sua opinião é importante para nós. [Avalie esta comunicação aqui.](#)