

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

FATO RELEVANTE
VENDA IMÓVEL VIA ANCHIETA

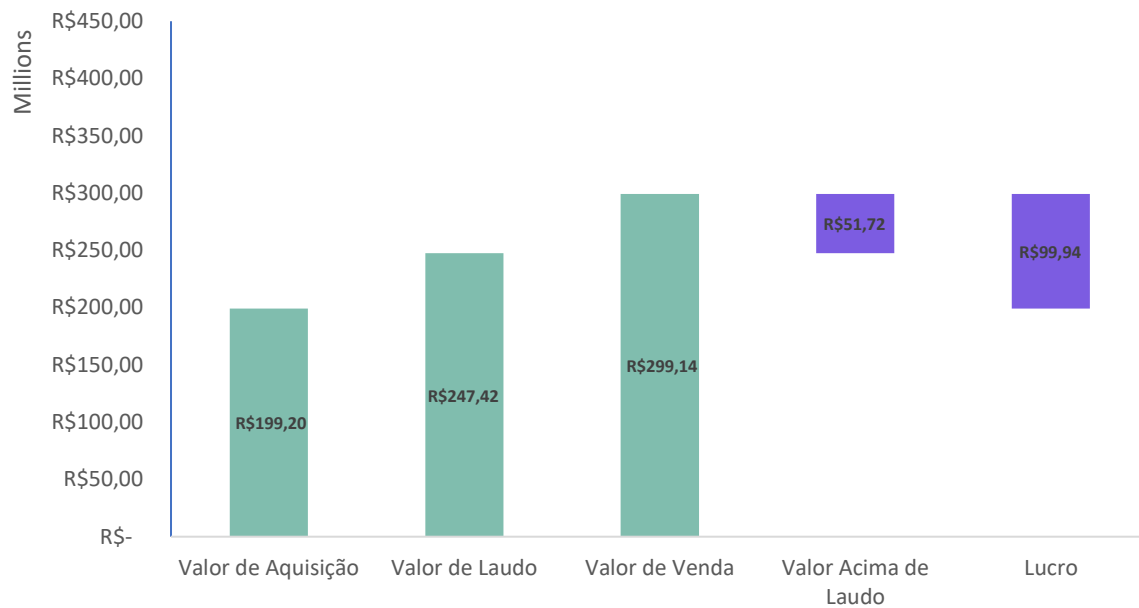
RESUMO

O Fundo assinou Escritura Pública de Compra e Venda para **venda do imóvel Via Anchieta**, em São Paulo/SP, locado para a Caixa.

- Valor de **venda de R\$ 7,3 milhões**, equivalente a R\$ 4.089,64/m²
- **Lucro de R\$ 3,86 milhões**, cerca de R\$ 0,025/cota.
- Venda realizada cerca de **130% acima do custo de aquisição do imóvel** e em linha com o laudo.
- Pagamento total realizado **à vista**.
- A **Taxa Interna de Retorno (TIR¹)** da operação foi de **18,3% a.a.** durante o período de 13 anos.
- Continuidade da reciclagem, com **volume total de vendas de mais de R\$ 299,1 milhões**.

POR QUE A VENDA É IMPORTANTE

- **CAPTURE DE RETORNO ELEVADO NO CICLO DO INVESTIMENTO:** A transação foi oportuna, com lucro significativo na operação e saída de um imóvel que faz menos sentido estratégico para o Fundo em termos de qualidade, localização e liquidez. Considerando todas as entradas e saídas de caixa, a operação rendeu TIR de 18,3% a.a., equivalente a IPCA + 12% ou CDI + 8%. Essa taxa de retorno ao longo de 13 anos revela uma decisão acertada para otimizar o valor do ativo e um retorno atrativo e constante para o fundo.
- **LIQUIDEZ:** A venda gerou R\$ 3,2 milhões em liquidez imediata para o Fundo, já descontada a comissão, 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, com realocação do capital para ativos com melhor relação risco e retorno. Desde 2019, o Fundo já vendeu **31 imóveis**, totalizando **R\$ 299,1 milhões**, com lucro acumulado de **R\$ 99,9 milhões**.
- **DIVERSIFICAÇÃO:** Redução de concentração de risco, incluindo menor exposição ao setor bancário e/ou a um locatário específico. A venda reduziu a exposição do Fundo ao setor bancário, que agora passa de 22,5% para 22,2%, da receita contratada, reforçando a estratégia de diversificação do portfólio e a **melhora da relação risco e retorno**.



DETALHES DA OPERAÇÃO

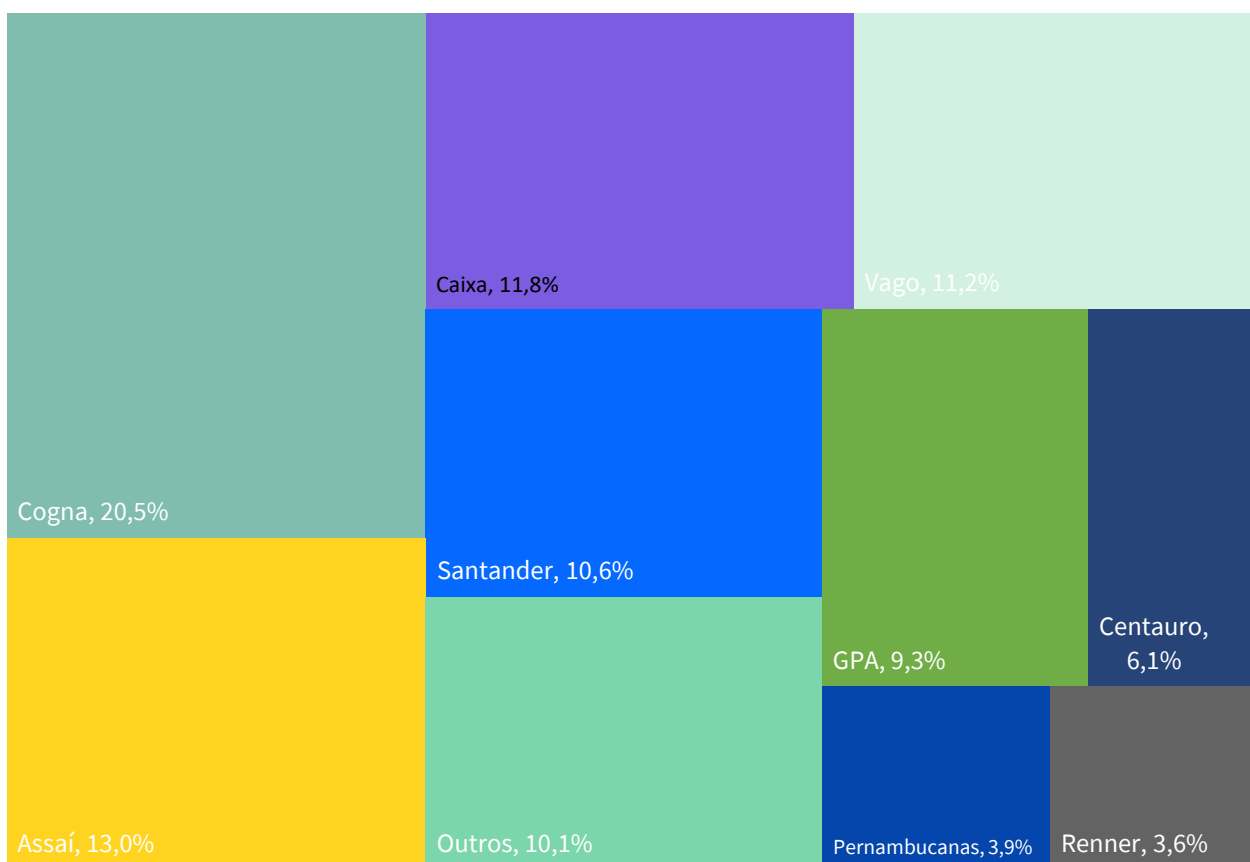
O Fundo alienou o imóvel Via Anchieta, localizado na Rodovia Anchieta, 1.558, em São Paulo/SP, locado para a Caixa. O valor total da venda é de R\$ 7.300.000,00 equivale a R\$ 4.089,64 por m², com pagamento à vista. A transação foi realizada por valor cerca de 130% acima do custo de aquisição, com TIR de 18,3% a.a. Com a venda, a Caixa, atualmente segunda maior locatária do Fundo em receita, diminui sua relevância para o Fundo.

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, que representa menos de 22,4% do ativo total. 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, 17 de março 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.](#)