

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

FATO RELEVANTE
VENDA DE IMÓVEL SENADOR QUEIROZ

RESUMO

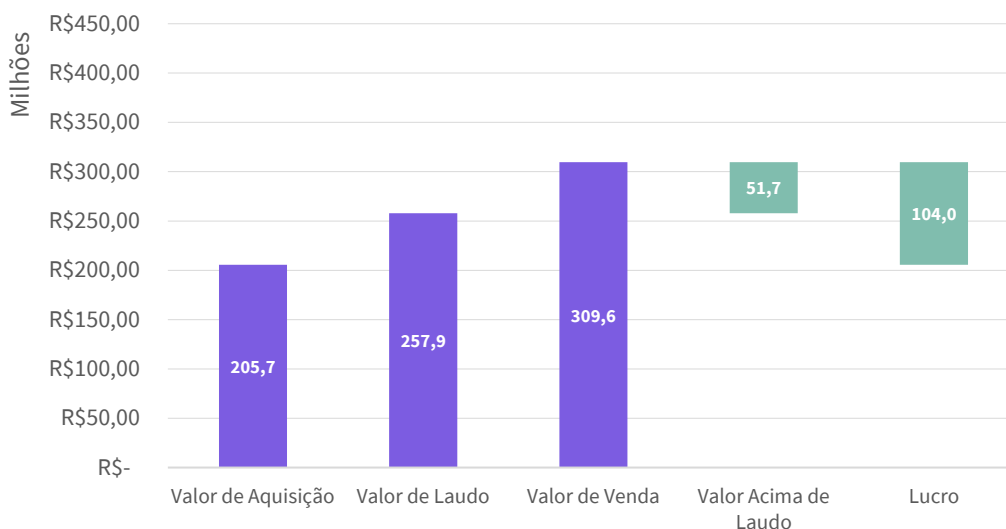
O Fundo assinou Escritura Pública de Compra e Venda para **venda do imóvel Senador Queiroz**, em São Paulo/SP, locado para a Caixa e uma loja de conveniência.

- Valor de **venda de R\$ 10,5 milhões**, equivalente a R\$ 7.256,39/m²
- **Lucro líquido de R\$ 3,6 milhões**, cerca de R\$ 0,02/cota.
- Venda realizada **63% acima do custo de aquisição do imóvel** e em linha com o laudo.
- A **Taxa Interna de Retorno (TIR¹) de 15,4% ao ano** ao longo de quase 14 anos.
- Continuidade da reciclagem, com **volume acumulado de vendas superior a R\$ 309 milhões**.

POR QUE A VENDA É IMPORTANTE

- **PREÇO OPORTUNO:** A transação foi realizada com lucro líquido relevante de R\$ 3,6 milhões. Considerando todas as entradas e saídas de caixa, a operação gerou **TIR** equivalente a **IPCA + 9%** ou **CDI + 6%**, evidenciando uma decisão acertada para otimizar o valor do ativo.
- **LIQUIDEZ:** A venda gerou R\$ 4,58 milhões em liquidez imediata para o Fundo, líquidos de comissão, e R\$ 5,5 milhões a receber, 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. O objetivo é desinvestir, de forma disciplinada, em ativos e regiões em que há menor potencial de geração de valor no 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 **32 imóveis**, totalizando **R\$ 309,6 milhões**, com lucro acumulado de **R\$ 104 milhões**.
- **DIVERSIFICAÇÃO:** A venda reduz a exposição do Fundo ao setor bancário, que passa para 21% do ativo investido, reforçando a estratégia de diversificação do portfólio e a **melhora da relação risco e retorno**.

Histórico do Fundo



DETALHES DA OPERAÇÃO

O Fundo alienou o imóvel Senador Queiroz, localizado na Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111, em São Paulo/SP, locado para a Caixa (cerca de 80% da área do imóvel) e para uma loja de conveniência (cerca de 20% da área do imóvel). O valor total da venda é de R\$ 10.500.000, equivale a R\$ 7.256,39 por m². O pagamento foi acordado da seguinte forma:

- Entrada: R\$ 5.000.000,00, recebidos na data da Escritura.
- 5 parcelas fixas e mensais de R\$ 1.000.000,00 + 1 parcela final de R\$ 500.000,00.

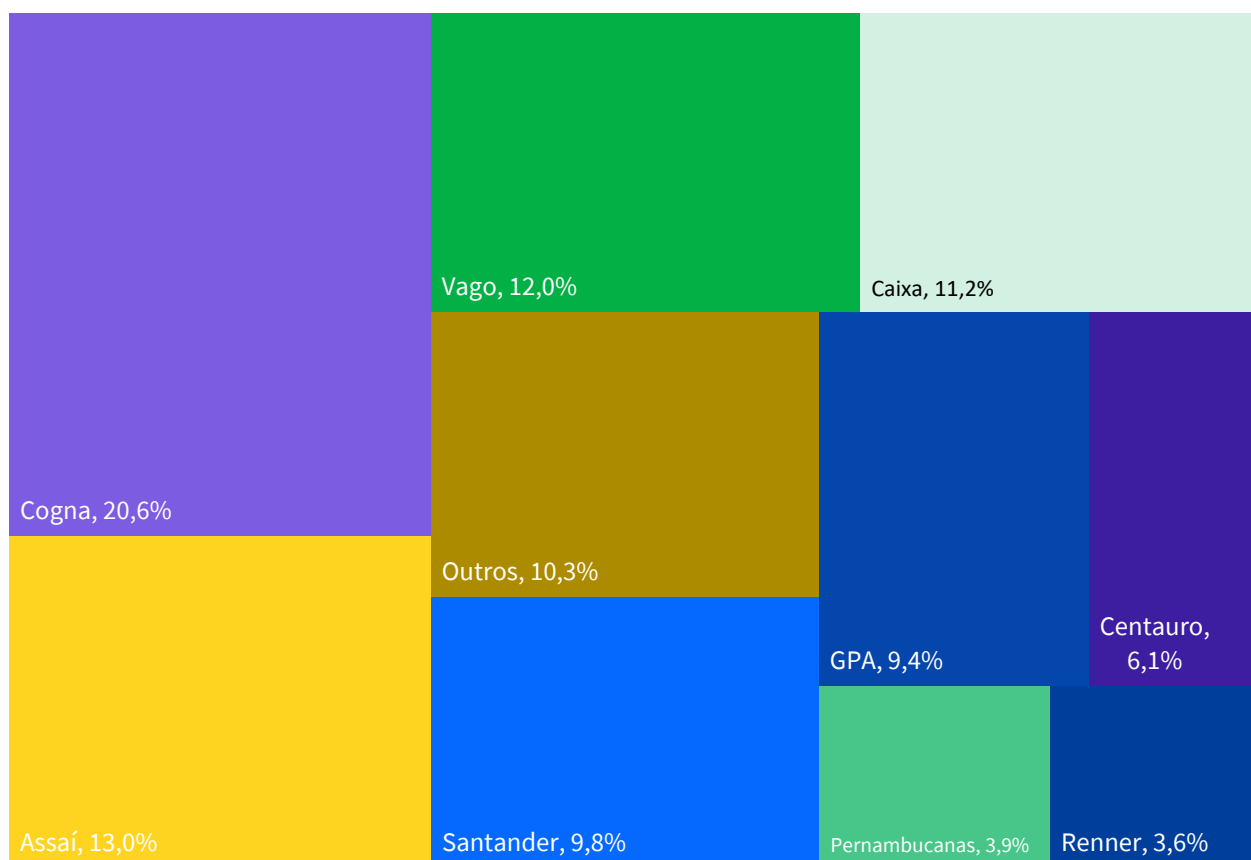
Como garantia do recebimento das parcelas vincendas, foi pactuada a alienação fiduciária do imóvel em favor do Fundo. A venda gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de **15,4% a.a.**, equivalente a IPCA + 9% ou CDI + 6%.

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 21% 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)²



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

São Paulo, 13 de abril 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.