

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII (“Fundo” ou “RBVA11”)

FATO RELEVANTE

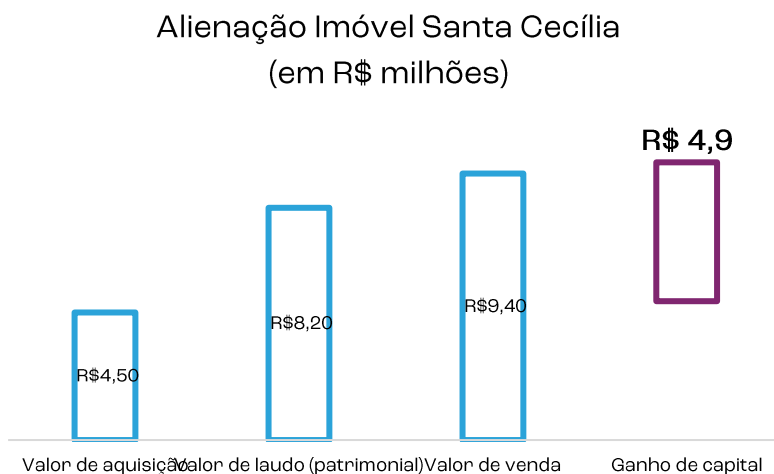
ALIENAÇÃO IMÓVEL SANTA CECÍLIA

Foi assinada a Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do imóvel Santa Cecília, localizado na Rua das Palmeiras, 233, São Paulo/SP (“Imóvel”), atualmente locado para a Caixa Econômica Federal (“Locatária” ou “Caixa”). **A venda foi realizada à vista por R\$ 9.400.000,00 (R\$ 7.794 por m²) e o recebimento do valor ocorreu na mesma data.**

A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e **gerou um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ 4.931.172,66, ou R\$ 0,03 por cota.** Este valor já considera o novo número de cotas decorrente do desdobramento divulgado no [Fato Relevante](#) de 05 de maio de 2025. **O valor de venda superou o valor do custo de aquisição e o valor do último laudo de avaliação do Imóvel.** A venda gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de 17,75% ao ano, equivalente a IPCA + 11,2% ao ano ou CDI + 7,8% ao ano (mais detalhes abaixo).

RESUMO DA OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 9.400.000,00, equivalente a R\$ 7.794/m², valor recebido à vista nesta data. A venda foi realizada a um valor 110,3% acima do custo de aquisição do Imóvel e 15,3% acima do valor de laudo de avaliação, realizado em dezembro de 2024. **Ou seja, o Imóvel mais do que dobrou seu valor em cerca de 12 anos, período de investimento do Fundo.**



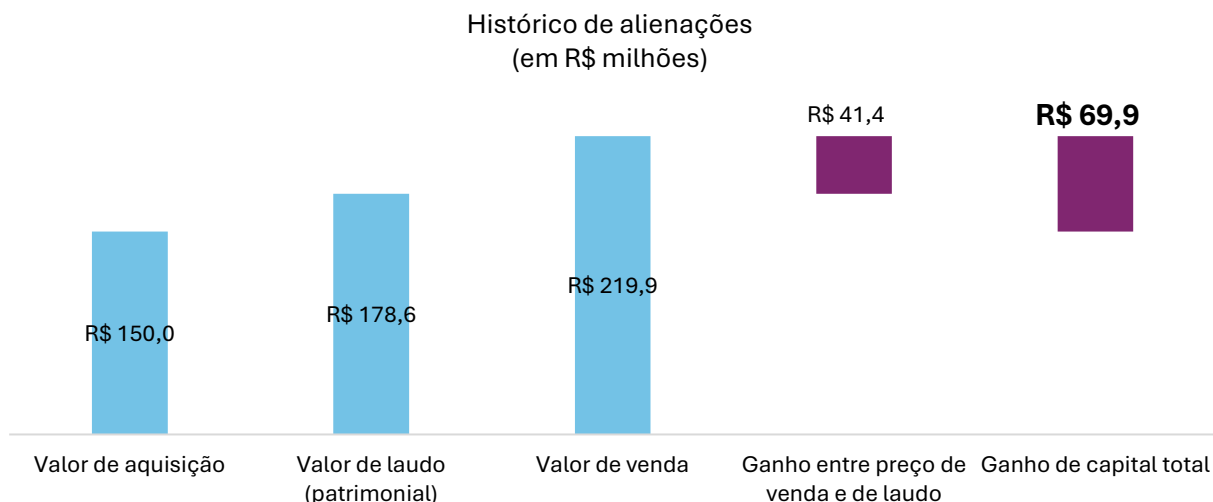
A TIR de 17,75% ao ano reforça a eficácia da gestão ativa do Fundo na geração de **valor por meio de alienações de ativos**. Este patamar de TIR implica em uma multiplicação de capital de aproximadamente 7 vezes, quando considerado o prazo de investimento de 12 anos, e supera todos os *benchmarks* (índices de referência) no período. A TIR é a taxa interna de retorno do investimento, 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.

O ganho de capital de R\$ 0,03/cota passará a compor a fatia 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.



HISTÓRICO DE ALIENAÇÕES

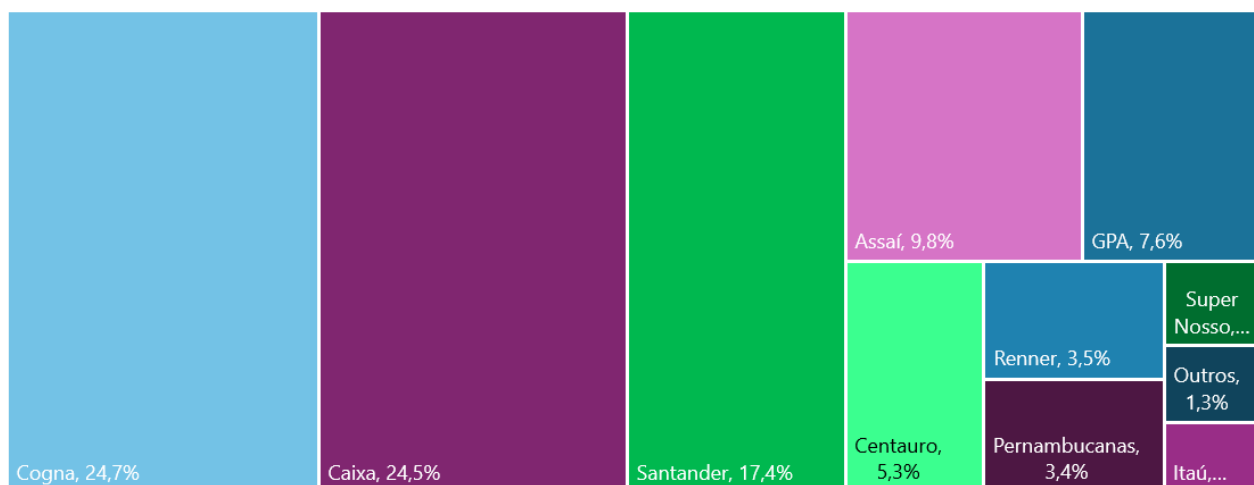
Desde o início da estratégia de reciclagem de portfólio, já foram vendidos 21 imóveis que representam **R\$ 220 milhões**, com ganho de capital de **R\$ 70 milhões**. Além disso, a diferença entre o valor de laudo de avaliação e o valor efetivo de venda, de **R\$ 41 milhões**, demonstra a geração de valor para o Fundo de uma estratégia de alienação bem executada.



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 28% do ativo total. Em termos de receita contratada, a alienação também resultou em uma diminuição da participação da Caixa Econômica Federal — até então a principal locatária do portfólio. Como resultado, **nenhum inquilino representa atualmente 25% ou mais da receita contratada do Fundo**, evidenciando uma importante diversificação na origem dos recursos imobiliários. Essa venda marca um ponto emblemático na trajetória do RBVA11: **pela primeira vez, a maior participação em receita do Fundo pertence à Cogna, e não mais a um banco**, sinalizando uma mudança relevante no perfil de concentração do portfólio. O detalhamento atualizado da receita contratada pode ser consultado no gráfico a seguir:



Receita por Locatário



O RBVA11 é um fundo imobiliário de gestão ativa que investe em imóveis com vocação natural para o varejo, combinando estratégia, localização privilegiada e geração de valor de longo prazo. Com um portfólio diversificado e *core* para operações varejistas, o Fundo se destaca por reunir ativos bem localizados, adaptáveis e altamente valorizados por grandes operadores do setor.

Sua gestão dinâmica permite capturar oportunidades tanto na geração recorrente de renda quanto em vendas estratégicas que reciclam o portfólio e ampliam o potencial de retorno. RBVA11 é uma tese sólida e em constante evolução, voltada à criação de valor sustentável para seus cotistas, com foco em imóveis de qualidade, locatários de primeira linha e uma visão clara das transformações no varejo brasileiro.

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 maio de 2025.

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

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

