

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

FATO RELEVANTE

ALIENAÇÃO IMÓVEL SÃO GONÇALO CENTRO

RESUMO DA OPERAÇÃO

O Fundo assinou Escritura Pública de Compra e Venda para a venda do imóvel **São Gonçalo Centro/RJ**, locado ao Santander, pelo valor total de **R\$ 8,1 milhões**.

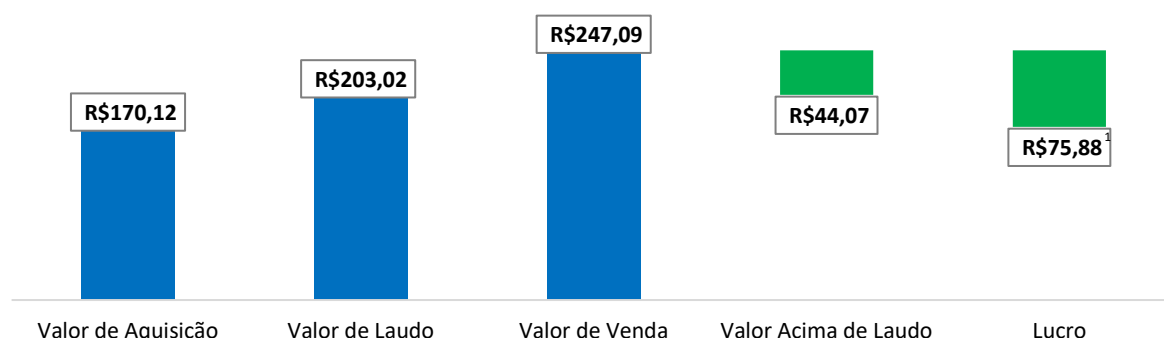
- Exposição ao **setor bancário é reduzida para menos de 25,0%** do ativo investido.
- Pagamento de **50% do valor recebido à vista**, com demais parcela a prazo e corrigida por IPCA.
- A venda gera uma liquidez de R\$ 7,9 milhões ao Fundo. A venda foi realizada a **20,9% acima do valor de laudo de avaliação** e 2,5% acima do valor de custo, gerando lucro de R\$ 35.447,46.
- A Taxa Interna de Retorno (TIR) da operação foi de **10,6% a.a.** durante o período de **13 anos**.
- 25ª venda de imóvel na história do Fundo, com **volume de vendas total de R\$ 247 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 um gerado expressivo lucro contábil, apresentou retorno **econômico positivo**. Considerando todas as entradas e saídas de caixa, a operação rendeu TIR equivalente a **CDI + 1% a.a.**, evidenciando uma decisão acertada do ponto de vista financeiro. O preço de venda foi **superior ao valor patrimonial**, com **taxa interna de retorno positiva**.
- **LIQUIDEZ:** A venda gerou aproximadamente **R\$ 7,9 milhões** em liquidez para o Fundo e reforça 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:** O giro de portfólio é uma ferramenta eficaz para extrair liquidez e ganhos extraordinários. Desde 2019, o Fundo já vendeu **25 imóveis**, totalizando **R\$ 247 milhões**, com lucro acumulado de **R\$ 75,9 milhões**. A venda do imóvel em São Gonçalo — a **segunda realizada na região neste mês** — reforça essa estratégia de reciclagem ativa e disciplinada.
- **DIVERSIFICAÇÃO:** A venda reduziu a exposição de patrimônio ao setor bancário, que agora passa de 25,1% para 24,9%. Esta estratégia mudou por completo o portfólio do Fundo, **diminuiu a concentração em apenas um segmento e melhorou relação de risco retorno do Fundo**.

¹ Lucro líquido das operações de venda, descontado custos e comissões.

Histórico de Alienações (milhões)



DETALHES DA OPERAÇÃO

O Fundo alienou o imóvel São Gonçalo Centro, localizado na Rua Dr. Feliciano Sodré, 111, em São Gonçalo/RJ, locado ao Santander. O valor total da venda, de R\$ 8.100.000,00, equivale a R\$ 8.517,35 por m², foi realizada com lucro de R\$35.447,46 e cerca de 20,9% acima do laudo patrimonial. O pagamento foi acordado da seguinte forma:

- 50% do valor à vista: R\$ 4.050.000,00 já recebidos à vista;
- 50% do valor na segunda parcela: R\$ 4.050.000,00, em até 14 meses;

A parcelas será corrida por IPCA e será utilizado como garantia a alienação fiduciária do imóvel em favor do Fundo. A venda gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de **10,6% a.a.**, equivalente a IPCA + 4,5% a.a. ou CDI + 1% a.a.

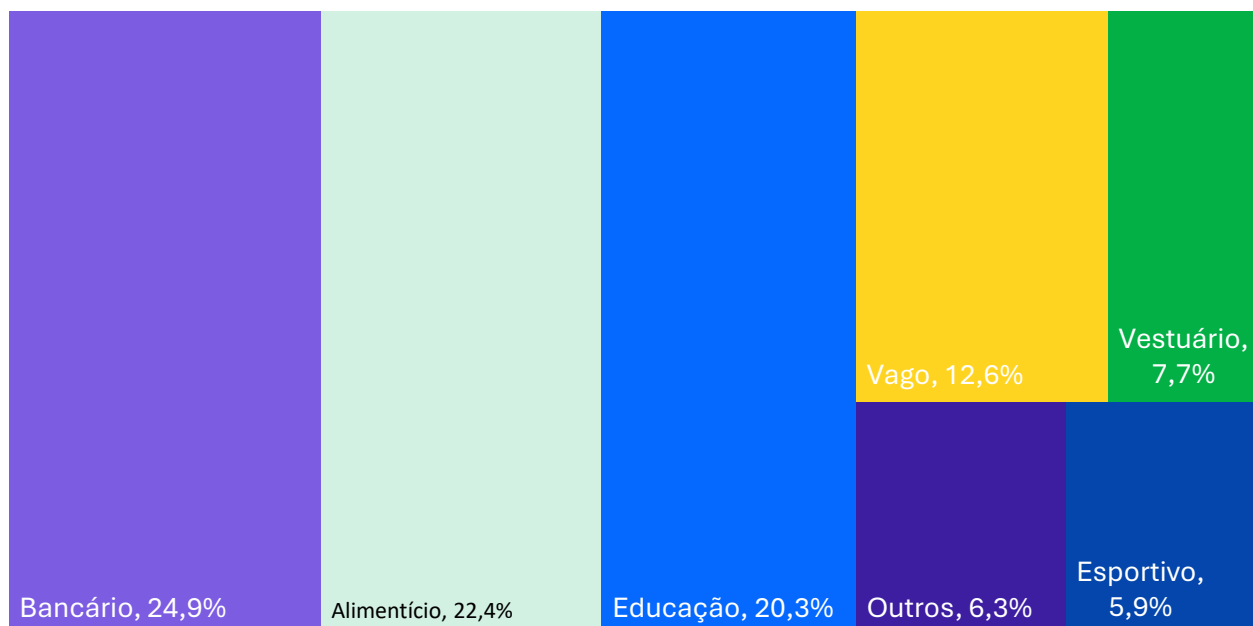
IMPACTOS NO FUNDO

O ganho de capital de **R\$ 0,0002/cota** passa a compor a fatia já projetada 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.

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 25% do ativo total. Além disso, **nenhum inquilino representa atualmente mais de 26% 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:

¹ Lucro líquido das operações de venda, descontado custos e comissões.

Locatários (% do ativo investido)



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

São Paulo, 21 de outubro 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 Lucro líquido das operações de venda, descontado custos e comissões.