

## RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo" ou "RBVA11")

### FATO RELEVANTE

#### ALIENAÇÃO IMÓVEL SÃO MATHEUS

No dia 7 de agosto de 2025 foi assinada a Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura") para alienação do imóvel de São Matheus (Jardim Tietê), localizado na Av. Mateo Bei, 413, na cidade e Estado de São Paulo ("Imóvel"), atualmente locado para a Caixa Econômica Federal ("Locatária" ou "Caixa"). **A venda foi realizada pelo valor total de R\$ 5.500.000,00 (R\$ 5.863,54 por m<sup>2</sup>). O pagamento ocorrerá em 5 parcelas, sendo a primeira parcela equivalente a R\$1.500.000,00 recebida pelo fundo na data de assinatura da Escritura, e as demais parcelas no valor de R\$1.000.000,00 cada, a serem pagas de forma mensal, consecutivamente.**

A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e **gerou um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ 572.117,24, ou R\$ 0,004 por cota. O valor de venda superou o valor do custo de aquisição, e o valor do último laudo de avaliação do Imóvel.**

### RESUMO DA OPERAÇÃO

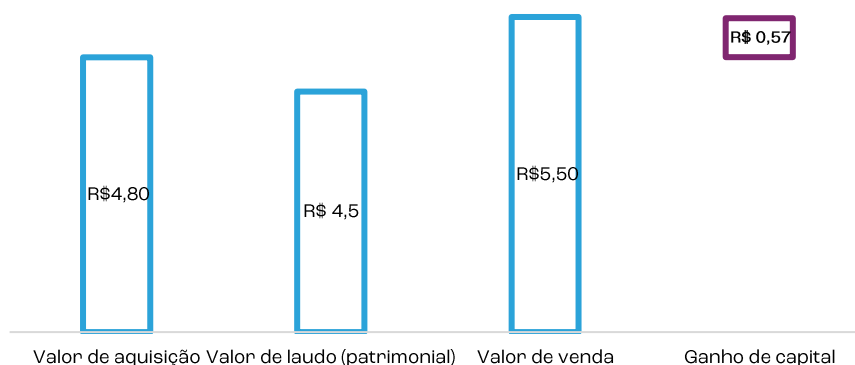
A venda foi realizada a um valor 14,2% acima do custo de aquisição do Imóvel e 23,6% acima do valor de laudo de avaliação, realizado em dezembro de 2024.

A venda gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de 11,87% ao ano, equivalente a IPCA + 6,07%

ao ano ou CDI + 3,26% ao ano. Este patamar de TIR reforça a eficácia da gestão ativa do Fundo na geração de **valor por meio de alienações de ativos**. 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\$ 0,004/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.

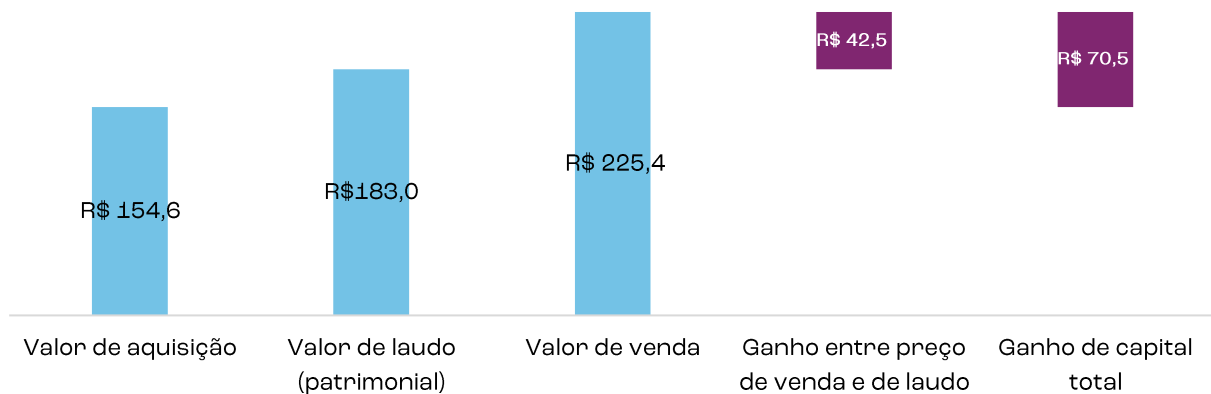
Alienação Imóvel São Matheus  
(em R\$ milhões)



## HISTÓRICO DE ALIENAÇÕES

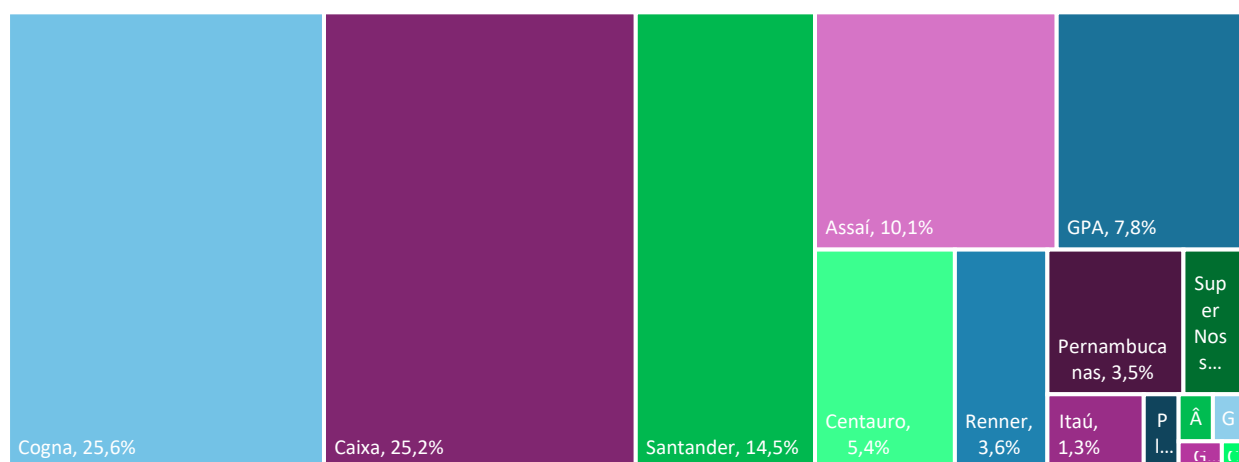
Desde o início da estratégia de reciclagem de portfólio, já foram vendidos 22 imóveis, representando **R\$ 225.500.000,00 movimentados**, com ganho de capital total pelo Fundo de **R\$ 70.500.000,00**. Além disso, a diferença entre os valores dos laudos de avaliação e os valores efetivo das vendas, sendo de **R\$ 42.500.000,00**, demonstra a geração de valor para o Fundo através de uma estratégia de alienação bem executada.

### Histórico de alienações (em R\$ milhões)



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 26% do ativo total. Como resultado, **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 da receita contratada pode ser consultado no gráfico a seguir:

### Receita por locatário



## Fundo Rio Bravo Renda Varejo

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](mailto:ri@riobravo.com.br) ou [www.riobravo.com.br/chat](http://www.riobravo.com.br/chat).

São Paulo, 08 de agosto de 2025.

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

na qualidade de instituição administradora do

**RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

