

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

FATO RELEVANTE
NOVA LOCAÇÃO M3 STORAGE - SANTOS E BOM RETIRO

RESUMO

O Fundo assinou, em 26/06/26, contrato de locação com a M3 Storage, empresa de self storage que já é inquilina de um imóvel do Fundo, para **locação de mais dois imóveis, em Santos e no Bom Retiro**.

- Segunda locação simultânea de dois ativos para o mesmo locatário, evidenciando a **sinergia e complementariedade do portfólio**;
- Área de 521m² (Bom Retiro) e 4.505 m² (Santos);
- Locação típica com **prazo de 5 anos**;
- **Redução da vacância física** para menos de 5%;
- Impacto positivo projetado no resultado mensal do fundo de R\$0,0018/cota.

SOBRE A LOCAÇÃO

As locações foram firmadas com a **M3 STORAGE BRASIL SELF STORAGE LOCAÇÕES DE ESPAÇOS INDIVIDUAIS LTDA**, multinacional presente em mais de 7 países que atua com disponibilização de espaços com segurança, monitoramento, disponibilidade integral de horário e **acesso ideal para operação de self storage e de varejo last mile**.

Os imóveis objeto da locação são: **Santos**, localizado na Praça Visconde de Mauá, Santos/SP, com área de 4.505 m², e **Bom Retiro**, na Rua dos Italianos, 609, São Paulo/SP, com área de 521m². Ambos os imóveis estavam vagos. Nos imóveis será prestado o serviço de *self storage*, onde a prestadora utiliza sua expertise, *market share* e estrutura altamente tecnológica para oferecer o serviço de armazenagem, no qual o Fundo figurará como locador do espaço para os diversos clientes.

A locação conjunta de dois imóveis evidencia a elevada liquidez e atratividade dos ativos, bem como a atuação ativa e eficiente na prospecção comercial, a complementariedade do portfólio e busca de geração de valor para o operador de varejo. Ou seja, com a visão completa do portfólio e o entendimento das necessidades dos players de varejo, a gestão consegue endereçar soluções pensando em cada localização e capacidade técnica dos imóveis para atendê-los. Além disso, a locação para um inquilino já presente na carteira de ocupantes do Fundo demonstra tanto a confiança e satisfação por parte do locatário, quanto o conhecimento e a eficiência da rede de contatos na abordagem comercial.

O prazo do contrato de locação é de 5 anos, com vigência até junho de 2031. O retorno das locações é variável e consiste em uma porcentagem da receita bruta mensal dos depósitos. Em caso de rescisão antecipada, a locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 6 meses da pretensa rescisão, devolução proporcional

do Cash Allowance, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves.

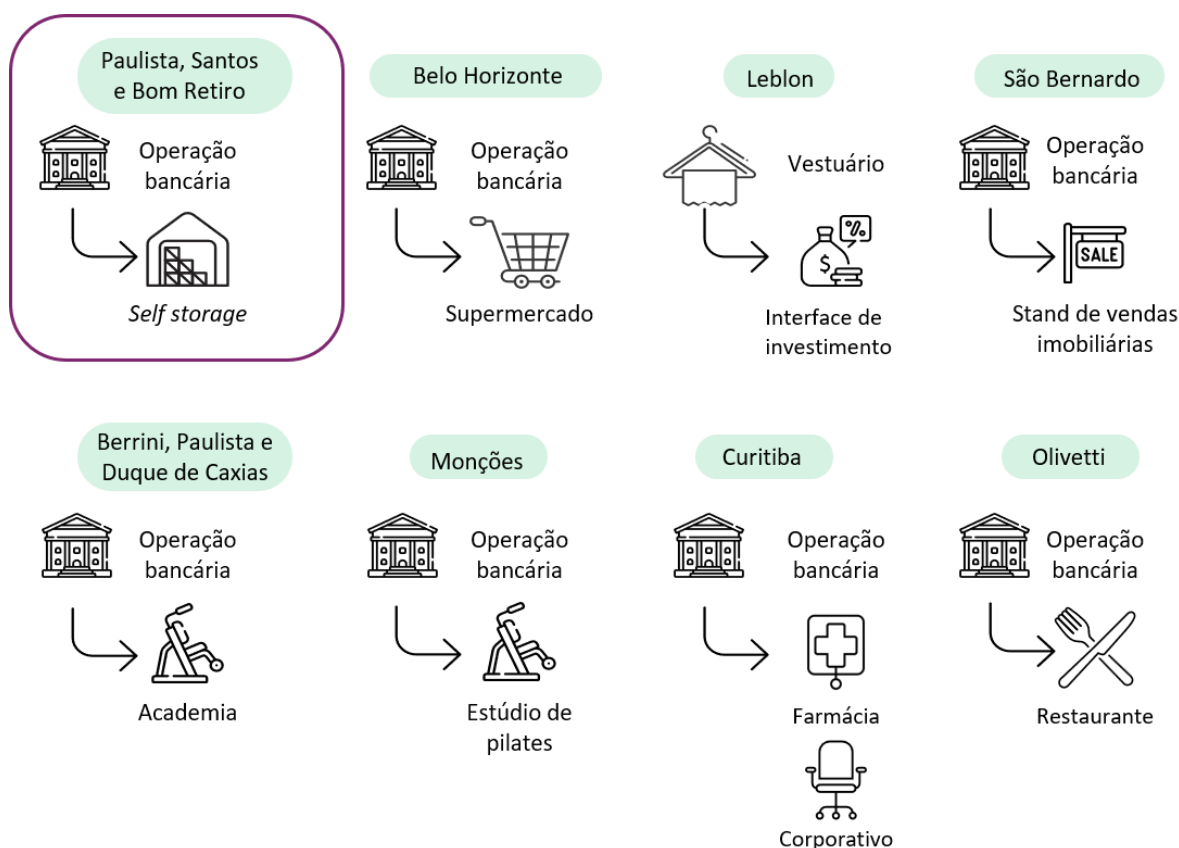
IMPACTO NO FUNDO

As novas locações dos imóveis impactarão positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,0018/cota.

O Fundo vai de uma vacância física de 6,5% para 4,9% e passa a ter exposição a 1,4% do setor e diversificação do portfólio de inquilinos. Nenhum inquilino representa atualmente mais de 25% da receita contratada do Fundo.

ESTRATÉGIA E POSICIONAMENTO

Ao longo dos últimos ciclos, o Fundo já demonstrou, na prática, a versatilidade e a qualidade intrínseca de seus ativos. Em um mesmo imóvel anteriormente ocupado por agência bancária, por exemplo, foi possível viabilizar conversões bem-sucedidas para operador de *self-storage*, restaurante, academia, *stand* de vendas de incorporadora, supermercado, farmácia e escritório.



Fonte: elaborado pela Rio Bravo

Esses movimentos reforçam uma tese central da gestão: os imóveis do RBVA possuem um valor que transcende seus locatários iniciais ou “originais”, estando majoritariamente localizados em regiões consolidadas, com liquidez e múltiplas alternativas de uso. A estratégia de reposicionamento não apenas reduz vacância, como também amplia a diversificação setorial da carteira e fortalece a qualidade média de crédito do portfólio. A gestão

Sua opinião é importante para nós. [Avalie esta comunicação aqui.](#)

segue em busca da melhor ocupação para geração de renda imobiliária sustentável e de longo prazo para o Fundo e seus cotistas.

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

São Paulo, 29 de junho 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