

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

**FATO RELEVANTE**  
**POTENCIAL AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS**

**RESUMO**

Em complemento ao [Fato Relevante publicado em 06 de janeiro de 2026](#), o Fundo assinou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos de Fiduciante (CCV) para potencial aquisição de dois imóveis, objetos de aquisição no âmbito da emissão de cotas em curso.

- O preço de aquisição total é de **R\$ 86.382.402,89**, com *cap rate* médio de 12,3% a.a.
- Imóveis localizados no **Rio de Janeiro/RJ** e em **São Paulo/SP**, locados com contratos atípicos para **Estácio** e **PBKids**, respectivamente.
- Conclusão sujeita ao cumprimento das **Condições Precedentes** previstas no CCV, incluindo diligências jurídicas, técnicas e ambientais, **aprovação no âmbito do CRI**, entre outras aprovações internas.
- A forma de pagamento é parte em dinheiro, parte em assunção do saldo devedor do CRI e parte em cotas do RBVA11, conforme detalhado abaixo.

**POR QUE A COMPRA É IMPORTANTE**

A aquisição reforça a estratégia do Fundo de **diversificação e fortalecimento do portfólio com ativos de alta resiliência**, lastreados por contratos atípicos e locatários de qualidade. O Fundo amplia sua presença em praças estratégicas e complementares, entrando em um dos principais polos educacionais da Zona Oeste do Rio de Janeiro e em um dos eixos de maior valorização imobiliária de São Paulo, a **Avenida Rebouças**, que passa por um ciclo contínuo de adensamento e transformação urbana.

O RBVA incorpora dois perfis distintos e complementares:

- um ativo educacional dominante, com contrato atípico, operado pela Estácio — integrante do grupo **Yduqs**, referência nacional em ensino superior, com grande escala, marca consolidada e operação robusta; e
- um ativo de varejo especializado, operado pela **PBKids**, em contrato atípico, com excelente exposição de marca e vocação multiuso, capaz de capturar a valorização estrutural do eixo Rebouças ao longo dos próximos anos.

A operação aprofunda a qualidade do portfólio ao fortalecer a exposição a contratos atípicos com educacional de alta escala em nova geografia (Zona Oeste/RJ) e, simultaneamente, adicionar um varejo infantil-especializado em eixo premium em transformação (Av. Rebouças/SP), elevando a previsibilidade de caixa, ampliando a diversificação geográfica e capturando potencial de valorização imobiliária sem aumentar a correlação de risco com os demais ativos do Fundo.

**Essa desconexão torna o Fundo mais robusto, dilui volatilidade setorial e aumenta a previsibilidade de receita ao longo dos ciclos econômicos — especialmente considerando que ambos os contratos são atípicos, garantindo estabilidade e menor risco de vacância.**

O impacto na distribuição será divulgado no fechamento da oferta e da transação. Ainda assim, a gestão reforça o Guidance para o 1º semestre, de **R\$ 0,09 / cota**.

## **SOBRE OS IMÓVEIS E AS LOCAÇÕES**

### **Imóvel – Estácio (Santa Cruz/RJ)**

O imóvel da Estácio em Santa Cruz é um ativo acadêmico dominante na Zona Oeste, com infraestrutura moderna, manutenção exemplar e uma operação totalmente ocupada. São mais de 7.000 alunos ativos (4.000 alunos presenciais e 3.000 alunos EAD), laboratórios atualizados e forte presença em cursos de Engenharia e Saúde, sustentados por fluxo intenso de alunos de toda a região. A combinação de demanda consolidada e contrato atípico de longo prazo garante previsibilidade, estabilidade e uma geração de renda altamente resiliente.

A **Estácio**, pertencente ao **grupo Yduqs**, é hoje uma das maiores e mais sólidas plataformas de educação do Brasil, com presença nacional, forte reconhecimento de marca e operação academicamente estruturada para atender grandes volumes de alunos. A Yduqs possui histórico consistente de crescimento, robustez financeira e elevada capacidade de investimento em infraestrutura, tecnologia e qualidade acadêmica — fatores que se refletem diretamente na estabilidade e longevidade das unidades operadas.

- Edifício de 5 pavimentos (subsolo, térreo + 3 andares)
- Locatária: **Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda (“Estácio”)**
- Prazo contratual: até **03/2032 (atípico)**

### **Imóvel – PBKids (Pinheiros/SP)**

O imóvel da PBKids, localizado na Avenida Rebouças — um dos eixos mais valorizados e em plena transformação imobiliária de São Paulo — é um ativo extremamente versátil, com excelente exposição de marca e capacidade de abrigar diferentes operações no futuro. O contrato é atípico, garantindo previsibilidade e estabilidade de fluxo, enquanto o aluguel possui potencial de valorização relevante, alinhado ao movimento de requalificação e adensamento do entorno. A PBKids, tradicional rede do segmento infantil e parte do grupo New Toys, reforça a segurança da locação ao unir marca estabelecida, capilaridade nacional e operação resiliente, sustentando um ativo estratégico para compor renda com qualidade e perspectiva de crescimento.

- Loja nº 02 do Condomínio HY Pinheiros
- Locatária: **PBKids Brinquedos Ltda.**
- Prazo contratual: até **12/2027 (atípico)**

## RESUMO FINANCEIRO DA AQUISIÇÃO

O preço global acordado para aquisição é de **R\$ 86.382.402,89**, assim distribuído:

- **R\$ 78.306.785,00** referentes ao Imóvel Estácio (RJ)
- **R\$ 8.075.617,89** referentes ao Imóvel PBKids (SP)

A quitação do preço ocorrerá por meio de:

1. Parcela em **dinheiro** no valor de **R\$ 4.306.810,00**,
2. Assunção do saldo devedor do **CRI Bari** no montante aproximado de **R\$ 40.000.000,00** (aplicável ao imóvel RJ), e
3. Pagamento residual será via **cotas do RBVA11**, mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo, conforme previsto na **6ª emissão do Fundo** e no CCV. A quantidade de cotas a ser integralizada observa o valor patrimonial de R\$ 10,58 por cota.

Essa operação reflete o compromisso do RBVA em **buscar ativos estratégicos, com segurança contratual, liquidez imobiliária e potencial de valorização**, sempre com foco em proteger e ampliar o retorno dos cotistas no longo prazo.

**Vale reforçar que a aquisição está sujeita ao cumprimento das Condições Precedentes previstas no CCV, incluindo diligências jurídicas, técnicas e ambientais, aprovação no âmbito do CRI, aprovação interna pelos Comitês competentes da Rio Bravo e renúncia de preferência das locatárias. Mais informações sobre a operação e impacto no fundo serão divulgadas tão logo a aquisição seja concluída.**

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

São Paulo, 21 de janeiro 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 RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70**

**ISIN Cotas: BRRBVACTF006**