

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

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS – PÁTIO MARIA ANTÔNIA, ESTÁCIO E PBKIDS

RESUMO

O Fundo assinou escrituras para aquisição de três imóveis: os ativos Estácio e PBKids, conforme comunicado no [Fato Relevante publicado em 21 de janeiro de 2026](#), bem como o Pátio Maria Antônia, localizado no bairro de Higienópolis em São Paulo/SP.

- **Portfólio ampliado com 3 imóveis**, localizados em **São Paulo** e **Rio de Janeiro**, ampliando a diversificação regional e operacional.
- Investimento total de **R\$ 111.618.708,89**, sendo **R\$ 86.382.402,89** referentes aos ativos Estácio e PBKids e **R\$ 25.236.306,00** referentes ao ativo Pátio Maria Antônia.
- Entrada do Fundo no **segmento de Food Hall**, com **ativo 100% locado** e recentemente **retrofitado**, levando o portfólio do Fundo a contar com **14 setores de atuação diferentes**.
- **Diversificação de inquilinos e fontes de renda**, com **marcas consolidadas, contratos com perfis complementares** e exposição equilibrada por setor, região e tipo de ativo.
- **Cap rate** estimado consolidado das aquisições de **11,0% a.a.**

POR QUE AS COMPRAS SÃO IMPORTANTES

As aquisições reforçam a estratégia do Fundo de diversificação e fortalecimento do portfólio, por meio de ativos com perfis complementares, boa qualidade de crédito e diferentes vetores de geração de valor. O Fundo amplia sua presença em praças complementares, com entrada em uma importante operação educacional 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. Adicionalmente, o Fundo ingressa em um novo setor de atuação, com a aquisição de um ativo food hall (mall) localizado em Higienópolis, uma região valorizada da cidade de São Paulo.

SOBRE OS IMÓVEIS

Imóvel – Estácio (Santa Cruz/RJ)

- Ativo Educacional localizado na Zona Oeste do Rio de Janeiro/RJ
- Edifício com 5 pavimentos (subsolo, térreo e 3 andares)
- Locatária: **Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda. (“Estácio”)**
- Prazo contratual: até **03/2032 (atípico)**
- Ativo com geração de receita contratual de longo prazo, lastreado em operação educacional consolidada.

Imóvel – PBKids (Av. Rebouças, Pinheiros, São Paulo/SP)

- Loja localizada no Condomínio HY Pinheiros
- Locatária: **PBKids Brinquedos Ltda. (“PBKids”)**
- Prazo contratual: até **12/2027 (atípico)**
- Ativo de varejo especializado, inserido em região com forte transformação urbana e adensamento qualificado.

Imóvel – Pátio Maria Antônia (Rua Maria Antônia, Higienópolis, São Paulo/SP)

- Imóvel de **varejo urbano** com operação **Food Hall/Mall**, localizado na Rua Maria Antônia, 140, Higienópolis, São Paulo/SP.
- Ativo atualmente 100% locado, com mix de locatários voltado a alimentação e serviços.
- Locatários: **Smart Fit, McDonald’s, Subway, Oakberry, Smoov, Santa Gula e Mamoru**
- Prazo médio ponderado de vencimento das receitas do ativo de **8,1 anos**
- Localização estratégica, em frente à Universidade Presbiteriana Mackenzie e próxima à Estação Higienópolis–Mackenzie (Linha 4–Amarela), em região com elevada circulação de pedestres e vocação consolidada para serviços e alimentação.

RESUMO FINANCEIRO DA AQUISIÇÃO

O preço global acordado para aquisição é de **R\$ 111.618.708,89**, a uma taxa de capitalização estimada de 11,00% a.a., assim distribuído:

- R\$ 78.306.785,00 referentes ao imóvel Estácio (RJ);
- R\$ 8.075.617,89 referentes ao imóvel PBKids (SP); e
- R\$ 25.236.306,00 referentes ao imóvel Pátio Maria Antônia (SP).

Aquisição do imóvel Estácio

O preço de aquisição é de R\$ 78.306.785,00. O pagamento foi realizado por meio de: (i) parcela em dinheiro: R\$ 4.306.810,00; (ii) dívida líquida do CRI : R\$38.879.981,70; (iii) compensação de créditos (cotas da 6ª emissão): R\$ 35.119.993,30.

Aquisição do imóvel PBKids

O preço de aquisição do imóvel PBKids é de R\$ 8.075.617,89. O pagamento foi realizado por meio de: (i) parcela em dinheiro no valor de R\$ 75.614,37; e (ii) compensação de créditos no âmbito da 6ª emissão, no valor de R\$ 8.000.003,52.

Aquisição do imóvel Pátio Maria Antônia

O preço de aquisição do imóvel Pátio Maria Antônia é de R\$ 25.236.306,00. O pagamento foi realizado por meio de: (i) pagamento à vista de R\$ 236.295,00; e (ii) compensação de créditos no âmbito da 6ª emissão, no valor de R\$ 25.000.011,00.

A quantidade de cotas a ser integralizada observa o valor patrimonial de R\$ 10,58 por cota.

IMPACTO NO FUNDO

O impacto positivo das aquisições para o resultado recorrente mensal do Fundo é de cerca de R\$ 0,002/cota. Ainda assim, a gestão reforça o Guidance para o 1º semestre, de **R\$ 0,09/cota**. Com as aquisições a participação patrimonial do Fundo passa a ser de cerca de 24% no setor educacional.

LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

O Fundo realizou uma primeira liquidação no âmbito da 6ª emissão de cotas, em 30/04, contemplando a subscrição e integralização de 6.438.564 cotas, correspondente ao montante total de R\$ 68.120.007,12.

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

São Paulo, 04 de maio 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

O fundo que faz parte da sua vida.

Rio Bravo Renda Varejo
RBVA11

AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

**PBKIDS, ESTÁCIO E
MARIA ANTÔNIA**

Material de Apoio ao Fato Relevante

Aqui
tem
RBVA11

VISÃO GERAL DAS AQUISIÇÕES – PBKIDS, ESTÁCIO E PÁTIO MARIA ANTÔNIA

Resumo da transação e por que ela importa para o **RBVA11**

R\$ 111,6 MM

Valor Total da Transação

11,0% a.a.

Cap Rate consolidado das Aquisições

R\$ 0,002/cota

Aumento no Resultado Recorrente atual do Fundo

Food Hall

Entrada em um novo setor

Aquisição do imóvel Estácio

O preço de aquisição é de **R\$ 78.306.785,00**. O pagamento foi realizado por meio de: (i) parcela em dinheiro: **R\$ 4.306.810,00**; (ii) dívida líquida do CRI : **R\$38.879.981,70**; (iv) compensação de créditos (cotas da 6ª emissão): **R\$ 35.119.993,30**.

Aquisição do imóvel PBKids

O preço de aquisição do imóvel é de **R\$ 8.075.617,89**. O pagamento foi realizado por meio de: (i) parcela em dinheiro no valor de **R\$ 75.614,37**; e (ii) compensação de créditos (cotas da 6ª emissão): **R\$ 8.000.003,52**.

Aquisição do imóvel Pátio Maria Antônia

O preço de aquisição do imóvel é de **R\$ 25.236.306,00**. O pagamento foi realizado por meio de: (i) pagamento à vista de **R\$ 236.295,00**; e (ii) compensação de créditos (cotas da 6ª emissão): **R\$ 25.000.011,00**.

Por que essa aquisição é estratégica?

Essa operação reflete o compromisso do RBVA de 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.

- **Portfólio ampliado com 3 imóveis**, localizados em **São Paulo e Rio de Janeiro**, aumentando a diversificação regional e operacional.
- Investimento total de **R\$ 111.618.708,89**, sendo **R\$ 86.382.402,89** referentes aos ativos Estácio e PBKids e **R\$ 25.236.306,00** referentes ao ativo Pátio Maria Antônia.
- Entrada do Fundo no **segmento de Food Hall**, com **ativo 100% locado** e recentemente **retrofitado**, levando o portfólio do Fundo a contar com **14 setores de atuação diferentes**.
- **Diversificação de inquilinos e fontes de renda**, com **marcas consolidadas, contratos com perfis complementares** e exposição equilibrada por setor, região e tipo de ativo.

SOBRE OS ATIVOS PBKIDS E ESTÁCIO

Imóvel – PBKids (Av. Rebouças, Pinheiros, SP)

Tipo de Ativo	Varejo
Localização	Pinheiros-SP
Ativo	Loja do Condomínio HY Pinheiros
ABL	456 m ²
Ocupação	100% locado para a PBKids Brinquedos Ltda.
Prazo contratual	até 12/2027 (atípico)
Cap Rate de Aquisição	7,2 % a.a.
Preço de Aquisição	R\$ 8.075.617,89



O imóvel locado à PBKids, na Avenida Rebouças, em Pinheiros, está em uma das regiões mais valorizadas e em transformação imobiliária de São Paulo. O contrato atípico contribui para maior previsibilidade de receitas, enquanto o processo de requalificação do entorno sustenta potencial de valorização do aluguel. A PBKids, do Grupo Ri Happy, possui histórico consolidado no varejo infantil, reforçando a qualidade da ocupação e a estabilidade de renda do ativo.

Imóvel – Estácio (Santa Cruz/RJ)

Tipo de Ativo	Educacional
Localização	Santa Cruz/RJ
Ativo	Edifício de 5 pavimentos (subsolo, térreo + 3 andares)
ABL	16.208 m ²
Ocupação	100% locado para a Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda. (“Estácio”)
Prazo contratual	até 03/2032 (atípico)
Cap Rate de Aquisição¹	12,8 % a.a.
Preço de Aquisição	R\$ 78.306.785,00

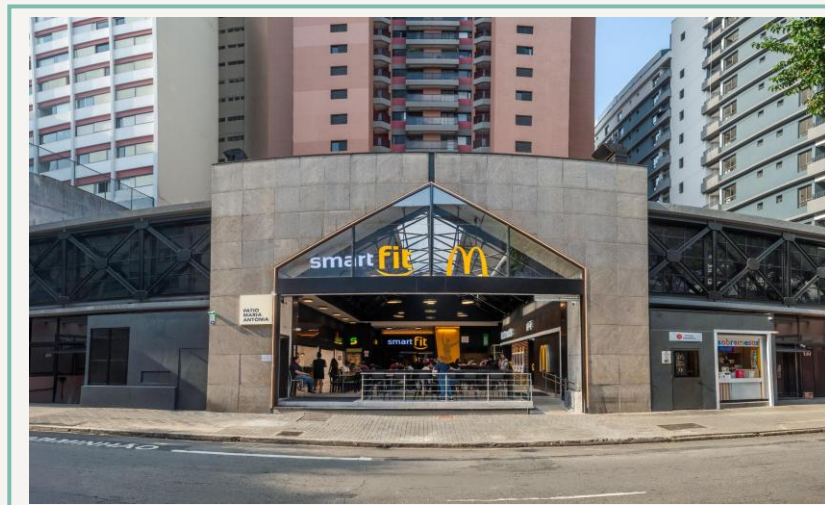


O imóvel ocupado pela Estácio em Santa Cruz é um ativo educacional consolidado na Zona Oeste do Rio de Janeiro, com boa infraestrutura e operação integralmente ocupada. A unidade atende um volume relevante de alunos presenciais e EAD, com foco em cursos das áreas de engenharia e área de saúde. O contrato atípico de longo prazo contribui para maior previsibilidade de receitas, estabilidade de ocupação e fluxo de renda resiliente ao Fundo.

SOBRE O ATIVO PÁTIO MARIA ANTÔNIA

Imóvel retrofitado com mix voltado a serviços e alimentação

Imagens do Ativo

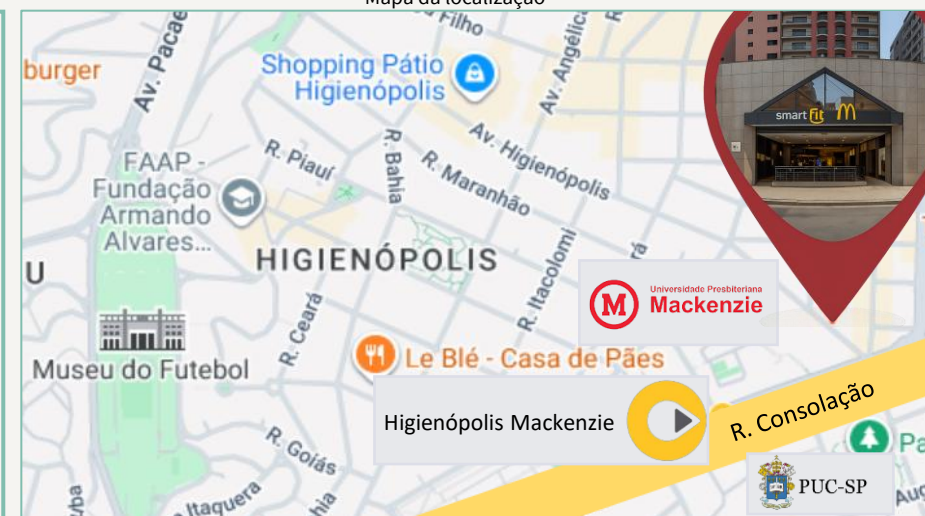
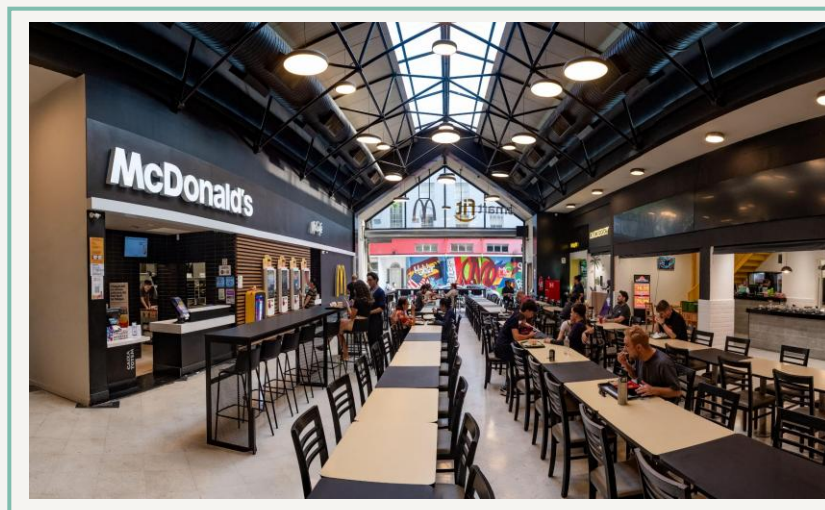


Receita por locatário do Ativo



Tipo de Ativo	Food Hall / Mall Urbano (Retrofitado)
Localização	Rua Maria Antônia, 140 – Higienópolis, SP
ABL	1.873,20 m ²
Ocupação	100% locado (7 operações)
WAULT do ativo	8,1 anos
Cap Rate de Aquisição	9,5 % a.a.
Preço de Aquisição	R\$ 25.236.306 (R\$ 13.472,30/m ² de ABL)
Boa visibilidade	O endereço é estratégico e com fachada chamativa
Condomínio consolidado	Ativo em condomínio, com operação estabilizada, boa ocupação e fluxo recorrente de pessoas

Mapa da localização



IMPACTOS PARA O FUNDO RBVA11

Como estas aquisições fortalece o portfólio e beneficia o cotista

Com estas aquisições o **RBVA11** torna-se um **Fundo ainda mais robusto**, reduzindo exposição ao setor bancário e reforçando sua estratégia de manter **consistência** ao longo dos **diferentes ciclos imobiliários**

Destaques

De **21,4%**
para **19,8%**

Redução na participação do setor bancário

WAULT **6,0 ANOS**

Aumento no WAULT do Fundo

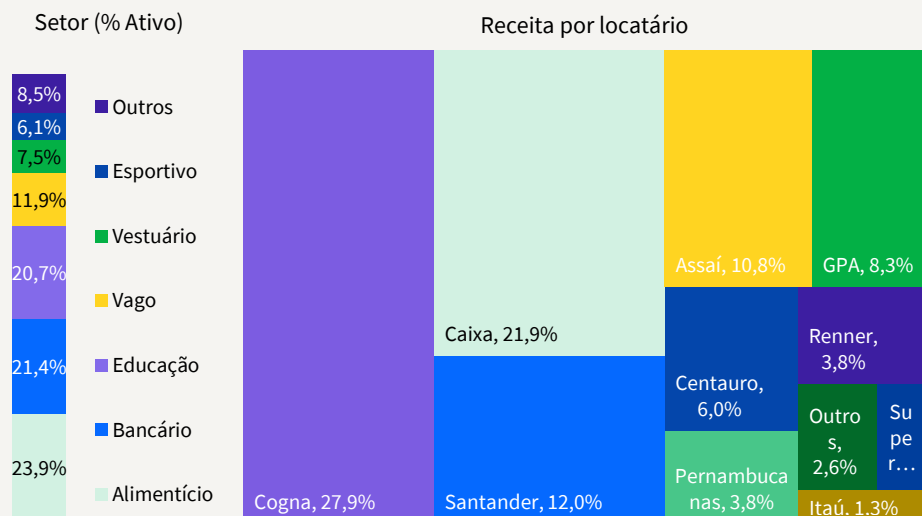
14º setor

Food Hall – novo segmento

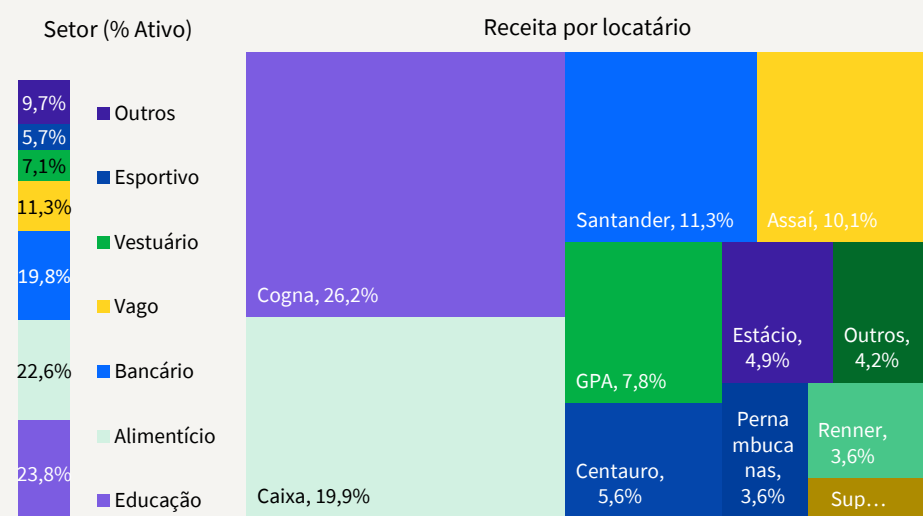
De **18**
para **27 locatários**

Aumento no número de locatários

Portfólio antes das aquisições



Portfólio após as aquisições





riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

