

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

FATO RELEVANTE
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FLAGSHIP PORTOBELLO GABRIEL

RESUMO

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em fevereiro de 2024 ([clique aqui](#)), informamos que o Fundo exerceu o direito previsto no Contrato de Compra e Venda celebrado à época e assinou **escritura definitiva** para aquisição direta da totalidade do imóvel localizado na **Alameda Gabriel Monteiro da Silva** locado para a **Portobello**, concluindo assim a operação, e passando a deter **100% do ativo**.

- Preço total do imóvel: R\$ 81 milhões.
- Cap rate estabilizado: 8% a. a.
- A aquisição foi realizada de forma direta e à vista.

POR QUE A COMPRA É IMPORTANTE

A operação consolida a estratégia do Fundo de alocação em ativos urbanos de varejo de alto padrão, localizados em regiões consolidadas e com elevada liquidez imobiliária. O imóvel está situado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, um dos principais corredores de arquitetura, design e decoração da cidade de São Paulo, e foi recentemente entregue, contando com padrão construtivo moderno e alinhado às necessidades atuais da locatária.

Além disso, o ativo possui contrato de locação atípico de longo prazo com a Portobello, companhia aberta, líder em seu segmento e com atuação consolidada no mercado nacional e internacional. Com a conclusão da operação, o Fundo passa a deter 100% do empreendimento, ampliando sua participação em um ativo já integrante do portfólio.

SOBRE O IMÓVEL E O CONTRATO DE LOCAÇÃO

A loja *flagship* da Portobello Shop possui área construída de 1.838 m². O imóvel está localizado no bairro do Jardim América, em São Paulo, no eixo conhecido por oferecer lojas de alto padrão voltadas principalmente para casa e bem-estar, como móveis planejados, revestimentos, artigos para o lar e decoração. O Contrato de Locação Atípico foi celebrado no dia 11 de outubro de 2023 com a PBTECH Comercio e Serviços de Revestimentos Cerâmicos LTDA. (Portobello) na modalidade Built to Suit (BTS), com prazo de 20 anos. Por ser um contrato de locação atípico, em caso de rescisão antecipada, a multa corresponde à totalidade dos aluguéis remanescentes do contrato. O Contrato de Locação será corrigido anualmente por IPCA.

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

A aquisição foi realizada pelo valor total de aproximadamente R\$ 81 milhões, sendo: (i) R\$ 3,6 milhões pagos em moeda corrente nacional; (ii) R\$ 50,3 milhões liquidados por meio da amortização das cotas seniores detidas pelo Fundo no FII SPGM; e (iii) R\$ 27,1 milhões quitados mediante compensação de créditos relacionados à integralização de cotas subscritas pelo FII SPGM no âmbito da 6ª emissão do Fundo.

SOBRE A LOCATÁRIA

A Portobello foi fundada em 1979 em Santa Catarina e empresa é conhecida por suas iniciativas inovadoras no mercado de revestimentos cerâmicos e porcelanato, bem como na prestação de serviços complementares para aplicação no ramo de materiais de construção civil.

A marca exporta para mais de 60 países e inaugurou recentemente uma nova fábrica nos Estados Unidos, seguindo seus planos de se consolidar como uma marca global, possuindo mais de 160 lojas e de 4.000 colaboradores.

O grupo realizou sua abertura de capital em 2008, com adesão ao segmento do Novo Mercado na B3, e atualmente tem nota de crédito “A-(bra)” emitida pela Fitch Ratings.

IMPACTO NO FUNDO

A conclusão da aquisição reforça a estratégia do Fundo de concentração em ativos urbanos bem localizados, locados para inquilinos com baixo risco de crédito e contratos atípicos de longo prazo, além de ampliar a participação do Fundo em um ativo já integrante do portfólio. A participação da receita contratada do Fundo passa a ser de cerca de 3% no setor de Casa e Construção.

A tese de aquisição, informações sobre o imóvel e a operação estão detalhados no Material Complementar a este Fato Relevante. O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat.

São Paulo, 18 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

**IMÓVEL FLAGSHIP
PORTOBELLO GABRIEL**

Aqui
tem
RBVA11



ESTRUTURA DA AQUISIÇÃO DO ATIVO PORTOBELLO GABRIEL

- O Fundo concluiu a aquisição direta de **100% do imóvel Portobello Gabriel**, localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva e locado para a Portobello;
- Aquisição conta com recursos captados na 6ª emissão do Fundo.

R\$ 81,0MM

PREÇO TOTAL DO IMÓVEL

8,0%

CAP RATE ESTABILIZADO DA AQUISIÇÃO

100% do imóvel

AQUISIÇÃO DA TOTALIDADE
DO IMÓVEL PELO FUNDO

A aquisição total do imóvel foi realizada pelo valor total de **R\$ 81 milhões**, sendo:

- (i) **R\$ 3,6 milhões** pagos em moeda corrente nacional;
- (ii) **R\$ 50,3 milhões** liquidados por meio da amortização das cotas seniores detidas pelo Fundo no FII SPGM; e
- (iii) **R\$ 27,1 milhões** quitados mediante compensação de créditos no âmbito da 6ª emissão do Fundo.

OUT/2023

FEV/2024

MAR/2026

MAI/2026

Contrato BTS firmado
com Portobello

Aquisição indireta do
imóvel pelo RBVA11

Conclusão das Obras

Aquisição direta de 100%
do imóvel pelo RBVA11

DESTAQUES

Localização premium
Jardim América -SP

Imóvel Flagship da
Portobello Shop
**Área construída
de 1.838 m**

Tipo de contrato
**Atípico
Built to Suit**

Prazo
20 anos

Multa
**Fluxo de aluguéis
remanescentes até
o final do contrato**

SOBRE O IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO

HUB DE CASA E CONSTRUÇÃO

- O imóvel está localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, conhecida como Gabriel Monteiro, uma das mais nobres ruas de São Paulo voltada para varejo de alta renda, num raio próximo da Av. Europa, Av. Brasil, Av. Rebouças e Av. Brigadeiro Faria Lima.
- Os imóveis de varejo da rua são focados no setor de casa e construção de alto padrão.



CASE DE TRANSFORMAÇÃO DE USO DO IMÓVEL

O projeto consistiu na transformação de um imóvel com atuação de agência bancária em um varejo de rua voltado para alta renda.

ADAPTAÇÃO PARA O VAREJO

O case de transformação reforça a tese do Fundo de que o imóvel tem valor pela sua localização e seus atributos técnicos e pode ser transformado ao longo do tempo para atender as mudanças do setor, que é vivo e dinâmico.

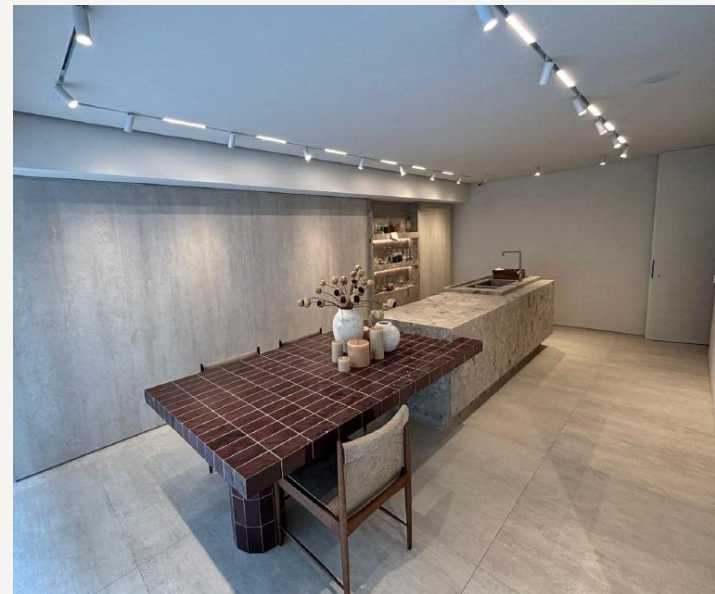


ENDEREÇO: Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1193 – Jardim América. São Paulo/SP.

Fonte: Google Maps

The image shows the exterior of a modern building, identified as the Portobello shop. The building has a minimalist design with a white facade. A large, horizontal glass window is a central feature, reflecting the surrounding greenery and sky. Through the window, the interior is visible, showing a bright, open space with several white, modern chairs and a small table. The text "Portobello shop" is printed in a clean, sans-serif font on the white wall below the window. The building is surrounded by lush greenery, including trees and a dense garden bed in the foreground. A curved, light-colored path leads towards the building. The overall atmosphere is serene and modern.

Portobello
shop



DESTAQUES

Localização premium
Jardim América -SP

Imóvel Flagship da
Portobello Shop
**Área construída
de 1.838 m**

Tipo de contrato
**Atípico
Built to Suit**

Prazo
20 anos

Multa
**Fluxo de aluguéis
remanescentes até
o final do contrato**





SOBRE A LOCATÁRIA

Portobello

A Portobello foi fundada em 1979 e é conhecida por suas iniciativas inovadoras no mercado de revestimentos.

- Um dos maiores grupos do setor cerâmico brasileiro.
- Em 2008 fez sua abertura de capital, com adesão ao segmento do Novo Mercado na B3.
- A empresa possui mais de 160 lojas e de 4.000 colaboradores.
- Possui nota de crédito “A-(bra)” emitida pela Fitch Ratings.

CLIQUE E SAIBA MAIS

[Portobello Shop - FlagShip Gabriel - Portobello](#)

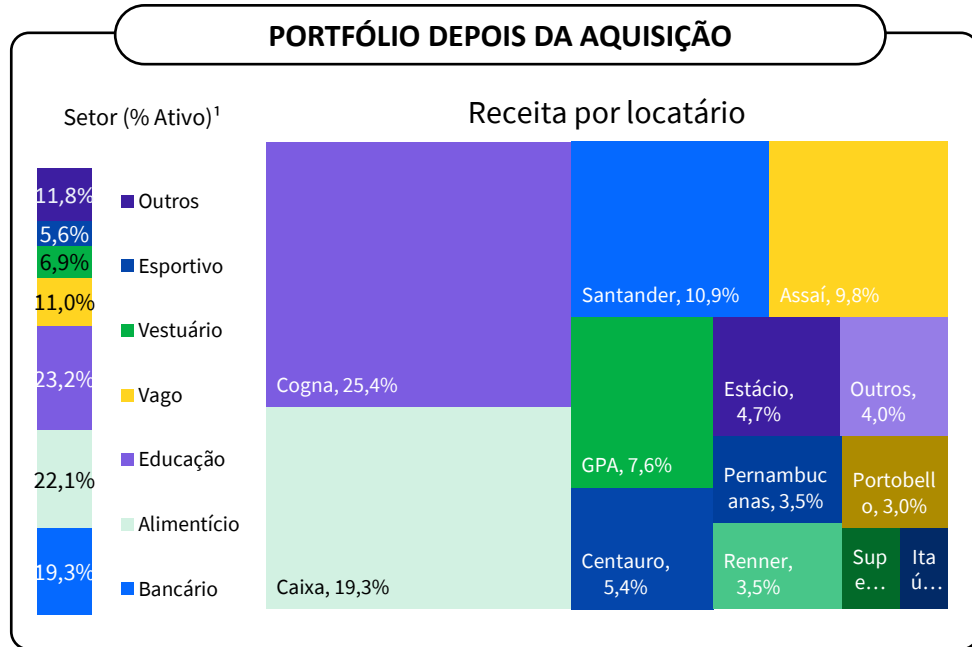
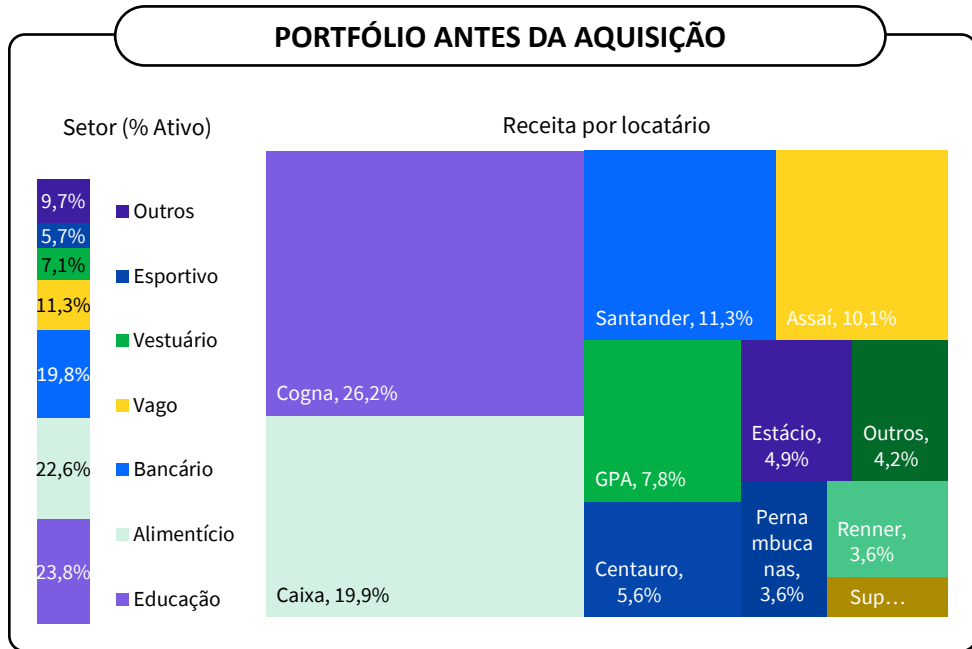
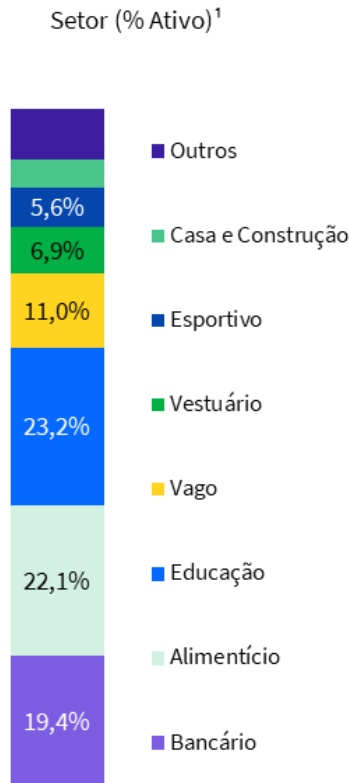
PRESENÇA GLOBAL

- A empresa é dividida em 4 unidades de negócio, Portobello, Portobello Shop, Pointer e Portobello America:
- A marca exporta para mais de 80 países e busca se consolidar como uma marca Global.
- A matriz energética das fábricas do Grupo Portobello é composta 100% por Gás Natural.



FUNDO APÓS AQUISIÇÃO

- A participação da receita contratada do Fundo passa a ser de cerca de 3% no setor de Casa e Construção.
- A participação patrimonial passa a ser de cerca de 19,3% em setor de varejo bancário, reforçando ainda mais a estratégia do Fundo de diversificação setorial.
- A conclusão da aquisição reforça a estratégia do Fundo de concentração em ativos urbanos bem localizados, locados para inquilinos com baixo risco de crédito e contratos atípicos de longo prazo, além de ampliar a participação do Fundo em um ativo já integrante do portfólio.





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

