

**RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)
CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3: RBVA11**

**COMUNICADO AO MERCADO
NOVAS LOCAÇÕES NOS IMÓVEIS PAULISTA E DUQUE DE CAXIAS**

RESUMO

O Fundo assinou dois contratos de locação com a rede de academias Ultra, envolvendo os imóveis localizados na Avenida Paulista e na Avenida Duque de Caxias, ambos localizados na cidade de São Paulo/SP.

- Primeira locação simultânea de dois ativos para o mesmo locatário, evidenciando a **sinergia e complementariedade do portfólio**;
- Estrutura de aluguel composta por **parcela fixa** acrescida de componente variável atrelado ao faturamento e à receita de estacionamento;
- Contratos de longo prazo, com **vigência de 20 anos**;
- O Fundo passa a ter **três imóveis com a bandeira Ultra**, ampliando a exposição do portfólio ao setor de bem-estar;
- Redução da vacância física de 8,2% para **6,5%**; e
- Impacto positivo estimado no resultado mensal de aproximadamente **R\$ 0,0015 por cota** considerando apenas o aluguel fixo.

SOBRE A LOCAÇÃO

Os contratos foram firmados com ULTRAINVEST INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, holding de uma rede de academias em expansão no Brasil, com foco em operações de grande porte, equipamentos de última geração e aulas diversas focadas em saúde física e mental.

Os imóveis objeto da locação são:

- **Imóvel Paulista:** Av. Paulista, 436 – Bela Vista, São Paulo/SP, com área total de 2.857 m², incluindo área de terraço/rooftop, e vagas de garagem; e
- **Imóvel Duque de Caxias:** Av. Duque de Caxias, 200 – Centro, São Paulo/SP, com área total de 2.107 m², e vagas de garagem.

Ressalta-se que o Fundo já possui um terceiro ativo locado à marca Ultra (Imóvel Berrini), cujo contrato foi celebrado com um franqueado. Nos casos atuais, os contratos foram firmados diretamente com a holding do grupo, reforçando a qualidade de crédito da contraparte.

O prazo de vigência dos contratos de locação é de 20 anos (240 meses), de forma que vigorarão até março de 2046, tendo o IPCA como índice de reajuste anual.

ESTRUTURA DE REMUNERAÇÃO

Imóvel Paulista:

- Aluguel mínimo compatível com imóveis Triple A da região;
- Parcela variável equivalente a 20% do faturamento da operação; e
- Participação de 15% na receita de estacionamento.

Imóvel Duque de Caxias:

- Aluguel mínimo;
- Parcela variável equivalente a 15% do faturamento da operação; e
- Participação de 15% na receita de estacionamento.

Condições contratuais

- Aviso prévio de 6 meses para rescisão antecipada;
- Multa equivalente a 6 meses de aluguel, proporcional ao prazo remanescente;
- Existência de período de carência e descontos e concessão de *cash allowance*, práticas usuais em contratos desta natureza.

IMPACTO NO FUNDO

As locações devem gerar impacto positivo estimado de R\$ 0,0015 por cota ao mês, considerando o fim do período de carência e a eliminação de despesas associadas à vacância.

O *guidance* de R\$ 0,09/cota por mês segue inalterado para o semestre corrente.

O Fundo vai de uma vacância física de 8,2% para 6,5% e o setor de bem-estar passa a representar 5,1% do portfólio.

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 restaurante, stand de vendas de incorporadora, supermercado, operador de *self-storage*, farmácia e escritório.



Esses movimentos reforçam uma tese central da gestão: os imóveis do RBVA possuem um valor que transcende seus locatários 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 segue em busca da melhor ocupação para geração de renda imobiliária sustentável e de longo prazo para o Fundo e seus cotistas. Manteremos os cotistas e o mercado informado sobre avanços comerciais e novas locações.

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

São Paulo, 28 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 RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

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