

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMUNICADO A MERCADO TROCA DE LOCATÁRIO IMÓVEL CURITIBA

RESUMO

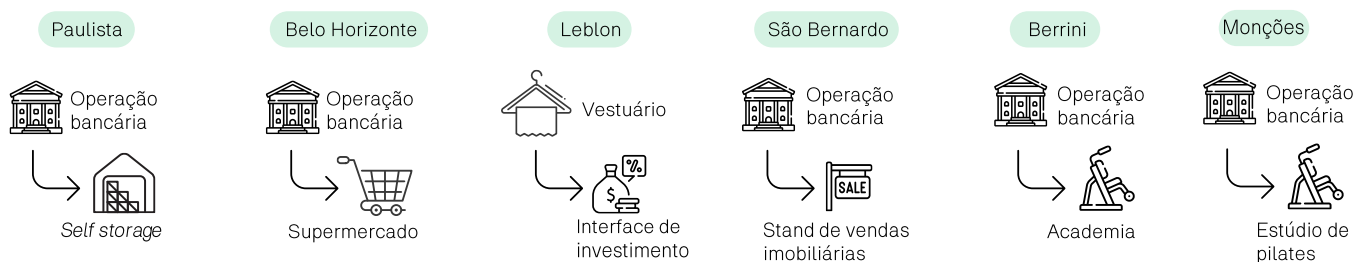
Foram assinados, nesta data, referentes ao imóvel Monsenhor Celso (Curitiba/PR):

- (i) distrato da locação dos 6 pavimentos com o Banco Santander (Brasil) S/A; e
 - (ii) contrato de locação para operação corporativa em 3 pavimentos com a **CONFIATIVA CONSULTORES** por um período de 5 anos.
- O Fundo passa a ter 12 setores de atuação e 18 locatários em portfólio.
 - Exposição total ao setor bancário reduzida para 25,1%.
 - A operação evidencia o potencial multisetorial dos imóveis do Fundo.

DESTAQUES DA OPERAÇÃO

O trabalho de comercialização assertivo do time de gestão garantiu uma **rápida absorção de locação de 60% do imóvel antes mesmo de uma vacância total**. Além disso, o Santander pagará ao Fundo os aluguéis a vencer de todos os pavimentos do imóvel até dezembro deste ano além de outras indenizações, **garantindo que não haja impactos negativos no resultado do Fundo** pelos próximos **15 meses**.

A nova locação para uma operação corporativa também marca a **entrada de mais um segmento no rol de inquilinos do Fundo**, que agora conta com 12 setores de atuação, além de representar a entrada do 18º locatário no portfólio do Fundo¹. Além disso, a troca de uma operação bancária para a ocupação corporativa reforça o **potencial multisetorial dos imóveis do Fundo** e consolida a **estratégia de transformação** de imóveis bancários em operações de diversos outros setores. O Fundo já transformou imóveis bancários em:



TODOS OS DETALHES DA OPERAÇÃO

Como informado no relatório gerencial de janeiro de 2024, o Santander estava descontinuando sua operação no imóvel Curitiba. O contrato de locação, que contemplava 2.182,85 m² de área bruta locável, era típico e tinha vencimento em 2033, com período de permanência mínima obrigatória de 30 meses, até dezembro de 2025, com multa equivalente ao fluxo de aluguéis do período de permanência mínima. O Santander pagará ao Fundo o valor equivalente a todos os aluguéis a vencer até dezembro de 2025, somado a outras indenizações relacionadas à rescisão, equivalente a R\$ 0,011/cota.



O novo contrato foi firmado com a Confialtiva Consultores Associados Ltda – S/S, uma empresa de consultoria empresarial que atua desde 2002 oferecendo soluções estratégicas e personalizadas para empresas de diversos setores. Com sede em Curitiba, a Confialtiva se destaca pela atuação em consultoria tributária, societária, contábil e estratégica. O novo contrato de locação é típico e se refere ao 1º, 2º e 3º pavimento do edifício, destinados a escritórios corporativos, perfazendo uma área total de 1.312,30 m². Tem prazo de 60 meses, com vencimento em outubro de 2030, e segue práticas comerciais comuns a esse tipo de operação, com carência e descontos iniciais, sendo que há obrigatoriedade de devolução dos benefícios concedidos em caso de rescisão antecipada. A nova locatária arcará com encargos de locação desde o início do contrato. O valor de locação firmado está em linha com o praticado pelo mercado corporativo da região.

O IMÓVEL E A READEQUAÇÃO DO USO

O Imóvel Curitiba está localizado na Rua Monsenhor Celso, 154, esquina com a Rua Marechal Deodoro, 195, no Edifício Banco Nacional do Comércio, em Curitiba/Paraná, e tem 2.182,85 m² de área locável, 6 pavimentos e fachada de aproximadamente 40 metros. Com a locação dos andares 1º ao 3º, permanecerão vagos os pavimentos térreo, subsolo e 4º andar, compondo um total de 870 m². Os andares de propriedade do Fundo integram um edifício corporativo, sendo que a entrada da loja possui acesso independente da entrada destinada aos escritórios.



O edifício está localizado em uma região central e altamente adensada comercialmente, caracterizada por uma ampla oferta de serviços, comércio e escritórios corporativos. Situado em uma esquina de grande movimentação, o imóvel conta com excelente infraestrutura urbana, incluindo fácil acesso por transporte público, ciclovias e vias para automóveis. Essas características são especialmente atrativas tanto para o varejo quanto para operações corporativas, conferindo ao ativo elevada liquidez — evidenciada pela rápida realocação do espaço por usuários com perfis distintos, como instituições bancárias e empresas do setor corporativo.

O Fundo já está atuando, junto com imobiliária exclusiva local, na locação dos outros andares, principalmente do térreo, buscando operações de varejo que possam extrair o máximo de valor deste pavimento. O imóvel está localizado em uma das principais avenidas da cidade e conta com importante presença de grandes varejistas.

IMPACTO DA TRANSAÇÃO

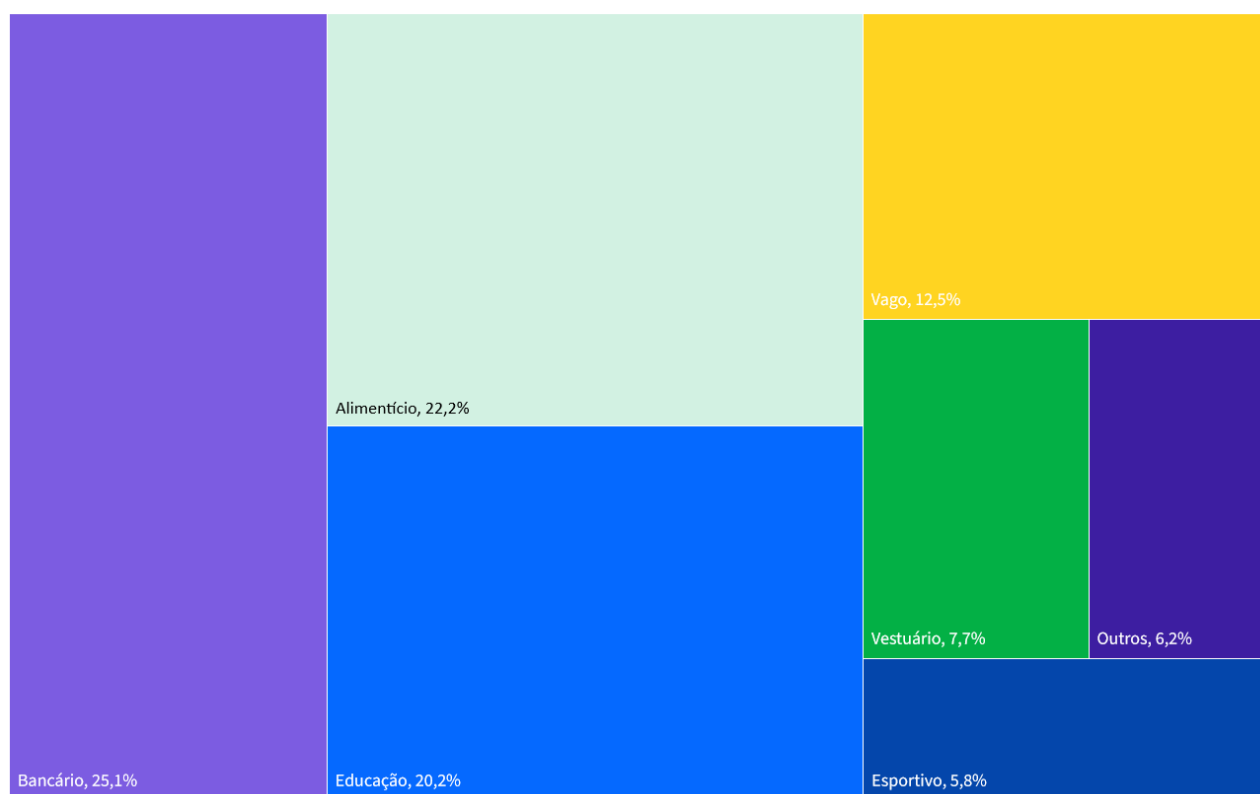
Detalhamos no quadro-resumo abaixo o impacto no resultado recorrente com a nova ocupação parcial:



Inquilino	ABL cupado		Impacto no resultado mensal por cota
	Antes	Depois	
Santander	2.182,85 m ²	0	-R\$ 0,00095
Confialtiva	0	1.312,30 m ²	R\$ 0,00030
		Impacto Total	-R\$ 0,00065

Com a nova locação, a exposição de patrimônio do Fundo em setor bancário passa de 25,8% para 25,1%, número bastante significativo para um portfólio que há 5 anos tinha 100% de exposição a este segmento. O Fundo também se consolida como um veículo diversificado em termos de atuação, com 12 setores de atuação diferentes, com potencial de ampliar ainda mais essa múltipla exposição, dada a flexibilidade e liquidez de seus imóveis.

Locatários (% do ativo investido)



A gestão segue firme com o trabalho de diversificação da exposição setorial do Fundo e da reciclagem de portfólio, em busca de uma geração de renda imobiliária sustentável e de longo prazo para os cotistas do Fundo.

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



São Paulo, 10 de outubro de 2025.

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

Código negociação B3: RBVA11

¹ Portfólio não considera alocação em Shoppings ou posição em FIs

