

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**COMUNICADO AO MERCADO
NOVA LOCAÇÃO AVENIDA PAULISTA****RESUMO DO OPERAÇÃO**

O Fundo assinou contrato de locação por 10 anos com a Fan Foods para operação de **restaurante temático** no imóvel Ed. Olivetti, na Avenida Paulista em São Paulo.

- Outras operações do mesmo grupo já são um sucesso na cidade de São Paulo, como os restaurantes Jurassic Park e **Bob Esponja na região da Faria Lima**, em operação desde 2022;
- O **resultado recorrente se eleva** em R\$ 0,001/cota;
- A vacância física do Fundo é **reduzida para 6,6%**; e
- O Fundo diversifica ainda mais sua receita, com **13 setores e 19 locatários diferentes**.

DETALHES DA LOCAÇÃO: HISTÓRICO DE SUCESSO

A locação foi firmada com a **BURGUER BOB COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**, um grupo empresarial criado por empreendedores apaixonados por gastronomia e experiências imersivas. Unindo competências em **operações alimentares, cenografia e licenciamento oficial de todas as temáticas**, a empresa é pioneira no Brasil, com a missão de transformar refeições em momentos inesquecíveis. Será operado no imóvel um **restaurante oficial com temática a ser divulgada**, que contará com cenografia de alta qualidade e o objetivo de **imersão completa do público** no universo da marca.

Atualmente a maior operação do grupo é **Bob Esponja – Burger & Restaurante**, fruto da colaboração com Nickelodeon e Paramount, um **sucesso de público em São Paulo**, na região da Faria Lima. Este complexo gastronômico é o primeiro restaurante oficial da franquia Bob Esponja no mundo, oferecendo ambientes temáticos e cardápio exclusivo.

O contrato de locação terá prazo de 10 anos, com vigência até outubro de 2035, tendo o IPCA como índice de reajuste. As condições comerciais foram firmadas conforme práticas de mercado, com valor de locação em linha com o mercado para empreitadas semelhantes, concessão de carências e descontos iniciais e *cash allowance*. A multa contratual inclui a devolução de tais concessões.

TRANSFORMAÇÃO: ANTIGA AGÊNCIA BANCÁRIA

O imóvel objeto da locação tem 1.010 m² e abrigava a operação de uma agência bancária do Santander. Está localizado na Avenida Paulista, 447, São Paulo/SP, bem em frente à saída da estação Brigadeiro do metrô, e conta com fluxo intenso de pessoas e densa infraestrutura de transporte. Além disso, a avenida é fechada para carros aos domingos, o que transformou a região nos últimos anos em um ponto de lazer importante dos paulistanos e garante um fluxo intenso de pedestres durante todo o dia.



Fonte: Google Maps

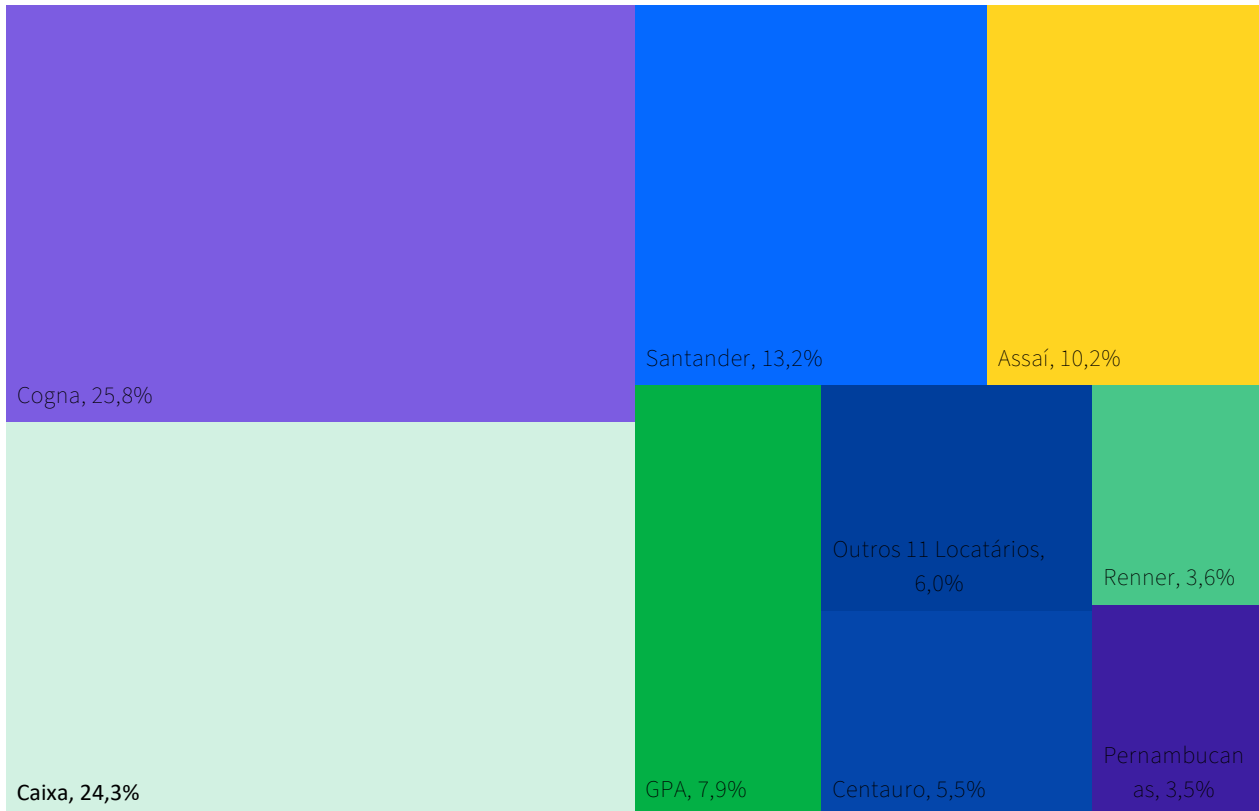
A troca de inquilinos consolida a **estratégia de transformação** de imóveis bancários em operações de diversos outros setores e reforça o **potencial multisetorial dos imóveis do Fundo** e a **força de geração de renda do portfólio** do Fundo, independente da operação atual do imóvel.

IMPACTO NO FUNDO

Com a nova locação, diversos indicadores passam a ser **impactados positivamente**:

- + R\$ 0,001/cota no resultado recorrente do Fundo, após o período de carência e descontos;
- Representatividade do setor bancário no ativo investido passa a ser de 25,0%
- A **vacância física** do Fundo cai para 6,6%;
- A **diversificação de receita** se aprimora, com 13 operações de varejo diferentes, importante para que o portfólio esteja exposto a setores anticíclicos da economia;
- A **diversificação de inquilinos** se eleva e atinge o número de 19 locatários diferentes; e

Locatários (% da receita contratada)



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

São Paulo, 23 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