

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

COMUNICADO AO MERCADO
NOVA LOCAÇÃO DO TÉRREO DO ATIVO CENTRO JUNDIAÍ

RESUMO

O Fundo assinou, em 13 de julho, contrato de locação com a empresa Geo Cosméticos referente ao imóvel Centro Jundiaí.

- **Locação de dois pavimentos**, ambos com visibilidade e acesso para a rua, que somam cerca de 2.987,81 m².
- O imóvel permanece **majoritariamente locado**, sem período de vacância para os dois andares.
- Nova locação para o setor de **Saúde & Bem-estar**, que passará a representar aproximadamente 5,1% da receita contratada do Fundo.
- Cláusula resolutiva: início efetivo do contrato **depende da saída do atual inquilino (Santander)**.
- Prazo de locação de 10 anos.

SOBRE A LOCAÇÃO

A locação foi firmada com a Geo Cosméticos, uma empresa brasileira com 32 anos de atuação que atua com produtos de beleza e cuidados pessoais, para **dois pavimentos térreos**, conforme detalhado mais abaixo.

O prazo de vigência do contrato de locação é de 10 anos, com vigência entre 01/08/2026 e 31/07/2036, tendo o IPCA como índice de reajuste. Como o imóvel está em processo de desmobilização pelo antigo inquilino, o início no período informado está condicionado à entrega até tal data. Caso haja atrasos nesta entrega, a locação terá seu prazo de início igualmente postergado.

O valor de locação e as condições comerciais estão em linha com as últimas transações praticadas na região, com carência reduzida (início dos pagamentos ainda neste semestre) e descontos escalonados nos dois primeiros anos. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 180 dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves, e deverá devolver o valor equivalente à carência e descontos concedidos, de forma proporcional ao período do contrato não cumprido.

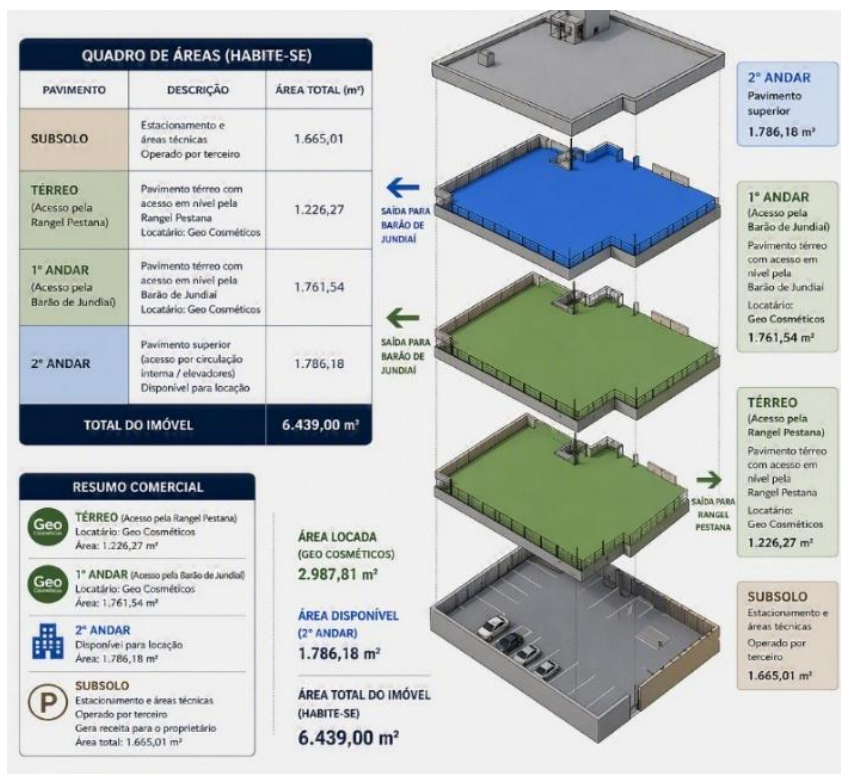
SOBRE O IMÓVEL E REPOSICIONAMENTO

Localizado na Rua Barão de Jundiaí, 884, no coração do centro de Jundiaí, o imóvel foi originalmente desenvolvido na década de 1990 para abrigar uma agência do Banespa. Após a aquisição do banco pelo Santander, permaneceu exercendo a mesma função por décadas, integrando o portfólio do Fundo desde sua constituição, há aproximadamente 14 anos. Com mais de 6 mil m² de área construída, distribuídos em quatro pavimentos, o

edifício reflete a arquitetura característica das grandes agências bancárias da época: construção robusta, em concreto aparente, projetada para oferecer durabilidade, flexibilidade e elevada qualidade construtiva.

Uma de suas principais características é a implantação em um terreno com desnível entre as ruas Barão de Jundiá e Rangel Pestana. Essa configuração confere ao imóvel uma condição pouco comum: duas fachadas ativas e dois acessos em nível térreo, um voltado para o tradicional calçadão da Rua Barão de Jundiá e outro para a Rua Rangel Pestana.

Na prática, o edifício reúne duas frentes comerciais independentes, ampliando significativamente suas possibilidades de ocupação e exploração para o varejo. **A Geo Cosméticos está locando ambas.** Para facilitar o entendimento, a locação será reportada como andares térreo e 1º andar do imóvel, conforme imagem ao lado, que conta com dois andares além do térreo e do subsolo.



Sua localização reforça ainda mais esse diferencial. O imóvel está posicionado em um dos trechos mais tradicionais e movimentados do comércio de Jundiá, na transição entre o calçadão de pedestres e a área com circulação de veículos. Essa característica permite combinar a intensa circulação de consumidores a pé com a visibilidade proporcionada pelo tráfego de automóveis, reunindo atributos bastante valorizados por operadores de varejo. Ao longo do calçadão encontram-se importantes redes nacionais dos segmentos de varejo, serviços e alimentação, consolidando a região como um dos principais polos comerciais da cidade e contribuindo para a elevada atratividade do ativo.

Esse conjunto de características se refletiu diretamente na rápida comercialização do imóvel. Mesmo antes da desocupação definitiva pelo Santander, o Fundo celebrou a pré-locação dos dois pavimentos térreos para a Geo Cosméticos, sem necessidade de investimentos (CAPEX) por parte do Fundo para viabilizar a ocupação. Além de evidenciar a liquidez do ativo, a operação preserva o potencial de geração de valor com a futura locação dos pavimentos remanescentes, em especial o primeiro andar, ampliando as oportunidades de captura de receita ao longo do tempo. O estacionamento será operado por terceiro contratado pelo Fundo e poderá ser utilizado pelos clientes da loja, uma facilidade importante para o fluxo de consumo.

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

O fundo amplia sua atuação no setor de Saúde & Bem-estar, que passa a corresponder por 5,1% da receita contratada do Fundo. 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, estande de vendas de incorporadora, academias, supermercado, operador de *self-storage*, farmácia, escritório, entre outros.



Esses movimentos reforçam uma tese central da gestão: os imóveis do RBVA possuem valor que transcende seus locatários originais, estando majoritariamente inseridos em localizações 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.

IMPACTO NO FUNDO

A nova locação representa aproximadamente R\$ 0,0013/cota, ao fim do período de carência e demais concessões previstas em contrato.

Considerando a desocupação do imóvel pelo Santander, previamente divulgada ao mercado, a vacância física do fundo passaria de **6,9%**, patamar observado ao final de junho de 2026, para aproximadamente **9,0%**. Com a

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

locação dos dois pavimentos para a Geo Cosméticos, a vacância projetada passa a ser de aproximadamente **7,3%**, reduzindo parcialmente o impacto da devolução do imóvel.

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

São Paulo, 14 de julho 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. °15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006