

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70****ISIN Cotas: BRRBVACTF006****Código negociação B3: RBVA11****COMUNICADO AO MERCADO**

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**, inscrito no CNPJ sob nº. 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral quanto ao que segue:

LOCAÇÃO DO IMÓVEL SÃO BERNARDO

O Fundo celebrou nesta data um Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Contrato de Locação”) para o imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, 460, São Bernardo do Campo/SP, que conta com 1.491 m² de área bruta locável (“Imóvel São Bernardo”) na sua integralidade, com a **PLANO&PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A** (“Plano&Plano” ou “Nova Locatária”) por um período de 30 meses.

A estratégia de comercialização assertiva do time de gestão resultou na inclusão de um novo setor no portfólio de locatários do fundo. Um imóvel que até então era utilizado para operação bancária será agora locado para uma grande construtora e incorporadora. Com essa mudança, o Fundo passa a operar em 10 setores distintos no varejo. Essa transição não apenas consolida a estratégia de diversificação do perfil de locatários, mas também reforça a visão da gestão de que o imóvel tem valor pela sua localização e seus atributos técnicos. Além disso, destaca a capacidade de adaptação do imóvel às constantes transformações do varejo, um setor que é extremamente vivo, dinâmico e em constante evolução.

SOBRE A LOCATÁRIA E O NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A Plano&Plano é uma das maiores construtoras e incorporadoras do país, listada no Novo Mercado da B3 sob o código PLPL3, com uma trajetória de mais de 25 anos no maior mercado econômico brasileiro, tendo entregado mais de 45 mil unidades ao longo de sua história.

O Contrato de Locação tem prazo de 30 meses, com prazo de vencimento em abril de 2027. A Nova Locatária arcará com os encargos de locação desde o início do contrato, o qual não conta com carência de aluguel. O valor de locação firmado está alinhado com o mercado da região e deverá gerar um impacto positivo anual de R\$ 0,10

por cota no resultado do Fundo, já considerando tanto receitas imobiliárias quanto o pagamento dos encargos locatícios pela Nova Locatária.

O IMÓVEL E A READEQUAÇÃO DO USO

O Imóvel São Bernardo está localizado no centro de São Bernardo e tem 1.491m² de área locável, 3 andares e estacionamento exclusivo. Está localizado em uma região adensada comercialmente, com uma ampla rede comercial, de serviços e varejo. Além disso, o imóvel pode ser acessado tanto pela Rua Marechal Deodoro, quanto pela Av. Brigadeiro Faria Lima.

O Imóvel São Bernardo tem como objetivos principais da Plano&Plano a construção de um stand de vendas e decorado para venda de novos empreendimentos na região, sendo esse imóvel localizado em ponto estratégico para a empresa.



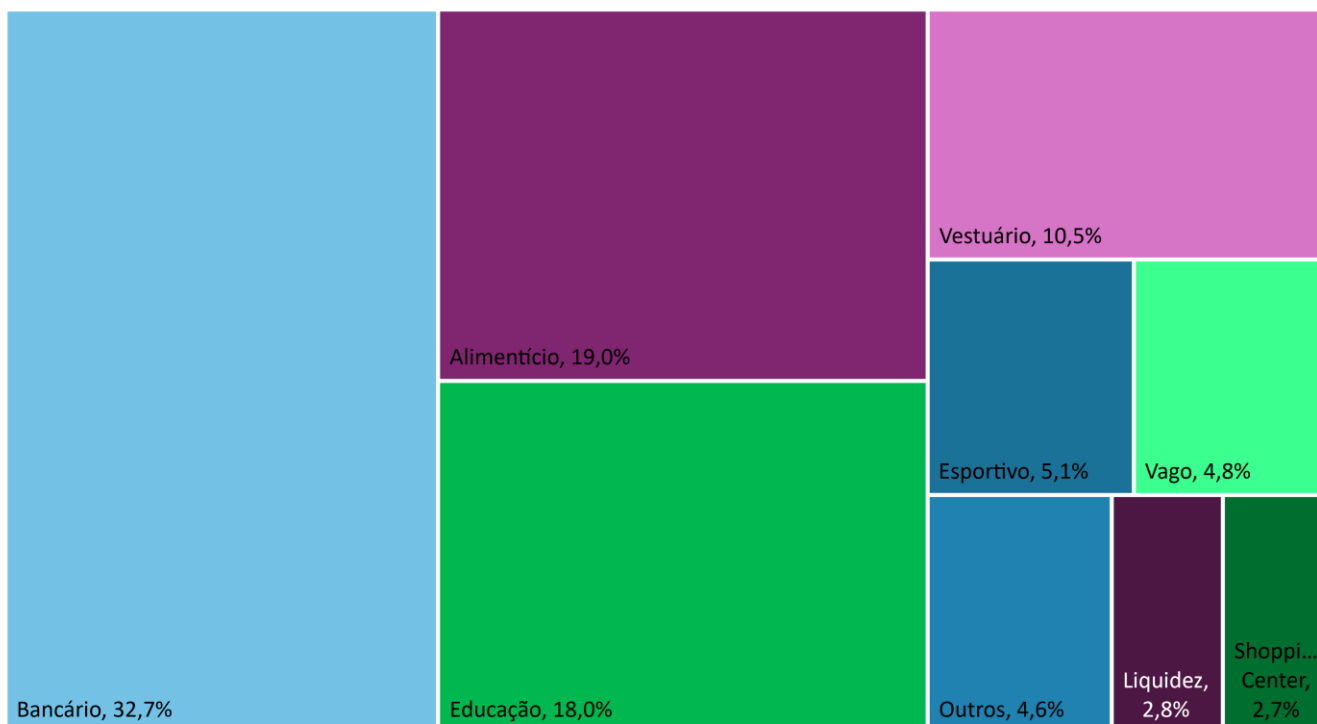
Imóvel São Bernardo

Os atributos de localização, somados às qualidades técnicas valorizadas pelo varejo, permitem que o fundo, a médio e longo prazo, atraia locatários de diversos segmentos e facilite a adaptação de seus ocupantes à medida que o varejo se transforme e evolua. Esse exemplo se soma a outros casos recentes de readequações de uso de imóveis do Fundo, como a transição do imóvel na Avenida Paulista (de operação bancária para *self storage*), do imóvel do Centro de BH (de operação bancária para um supermercadista) e do imóvel no Leblon (de operação de vestuário para uma interface de investimento). Isso mostra que, no entendimento da gestão, os imóveis do portfólio com ocupação bancária não “são” agências, e sim “estão” agências, refletindo a sua característica de flexibilidade na ocupação.

IMPACTO DA TRANSAÇÃO NO RBVA11

Com a nova locação, o Fundo se consolida como um veículo diversificado em termos de atuação, com 10 setores de atuação diferentes, com potencial de ampliar ainda mais essa múltipla exposição setorial, dada a flexibilidade e liquidez de seus imóveis e a busca por operações diversas por parte da gestão, graças à expertise no setor imobiliário, a relação com empresas de diversos setores e a atuação comercial sólida e ágil.

Percentual do Ativo Investido por Setor¹



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.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 04 de outubro de 2024.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

¹ considera portfólio do fundo após conclusão da operação de aquisição dos imóveis do RBED11 e Pernambucanas, atualmente em CCV. “Outros” considera *Selfstorage*, Investimentos, Casa&Construção e Incorporação Imobiliária.