

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII (“Fundo”)

FATO RELEVANTE

NOTIFICAÇÃO DE ENCERRAMENTO DE LOCAÇÃO EM 4 IMÓVEIS

O Fundo recebeu do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (“Locatária”) notificação informando, de forma definitiva e antecipada, a sua intenção de finalizar as operações de 4 contratos de locação firmados com o Fundo (“Contratos de Locação”), com datas de entrega dos imóveis em junho de 2025. **Não há qualquer impacto negativo nas receitas imobiliárias e distribuição do Fundo de forma imediata e durante todo o primeiro semestre de 2025.** Os Contratos de Locação continuam com plena vigência até junho de 2025.

Os imóveis em questão estão detalhados abaixo:

Imóvel	Endereço
Candelária	Rua Buenos Aires, 48 – Rio de Janeiro/RJ
Santo André	Rua. Senador. Flaquer, 305 – Santo André/SP
Ouvidor	Av. Rio Branco, 115 – Rio de Janeiro/RJ
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20 - Santos/SP

DA SITUAÇÃO CONTRATUAL COM O SANTANDER

Além dos 4 imóveis informados acima, o Santander já desocupou outros 3 imóveis, conforme abordado em relatórios gerenciais anteriores, totalizando 7 imóveis com descontinuidade das operações, conforme detalhado nas tabelas abaixo.

Imóveis em desocupação ¹	Status	Impacto na receita mensal por cota	Fim da garantia de permanência
Santo André	Rescisão formalizada	R\$ 0,019	jun/25
Ouvidor	Rescisão formalizada	R\$ 0,015	jun/25
Santos	Rescisão formalizada	R\$ 0,010	jun/25
Candelária	Rescisão formalizada	R\$ 0,007	jun/25
Fortaleza - Centro	Imóvel desocupado	R\$ 0,008	jun/25
Monsenhor Celso	Imóvel desocupado	R\$ 0,009	dez/26
Recife	Imóvel desocupado	R\$ 0,006	jun/25



Imóveis rescindidos ²	Potencial <i>upside</i> na receita mensal por cota
Avenidas	R\$ 0,035
Ed. Olivetti	R\$ 0,008
Fortaleza	R\$ 0,004
Duque de Caxias	R\$ 0,006
Praça PIO X	R\$ 0,002
Centro-RJ	R\$ 0,002
Porto Alegre	R\$ 0,004

¹ Imóveis que estão em fase de desocupação, mas com locação vigente. O potencial de redução da receita recorrente é de aproximadamente R\$ 0,07/cota.

² Imóveis desocupados anteriormente e sem locação vigente. A receita já não está considerada no resultado recorrente descrito mais abaixo, por isso há potencial de *upside* na absorção dessas vacâncias. O potencial crescimento de receita recorrente desses imóveis é de aproximadamente R\$ 0,06/cota.

IMPACTO NA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Impactos negativos: com o encerramento do recebimento das locações a partir de junho de 2025, o impacto negativo nas receitas imobiliárias dos imóveis descritos na tabela **Imóveis em desocupação** será de R\$ 0,06/cota a partir de julho de 2025 e de R\$ 0,009/cota adicional a partir de janeiro de 2027, totalizando cerca de R\$ 0,07/cota.

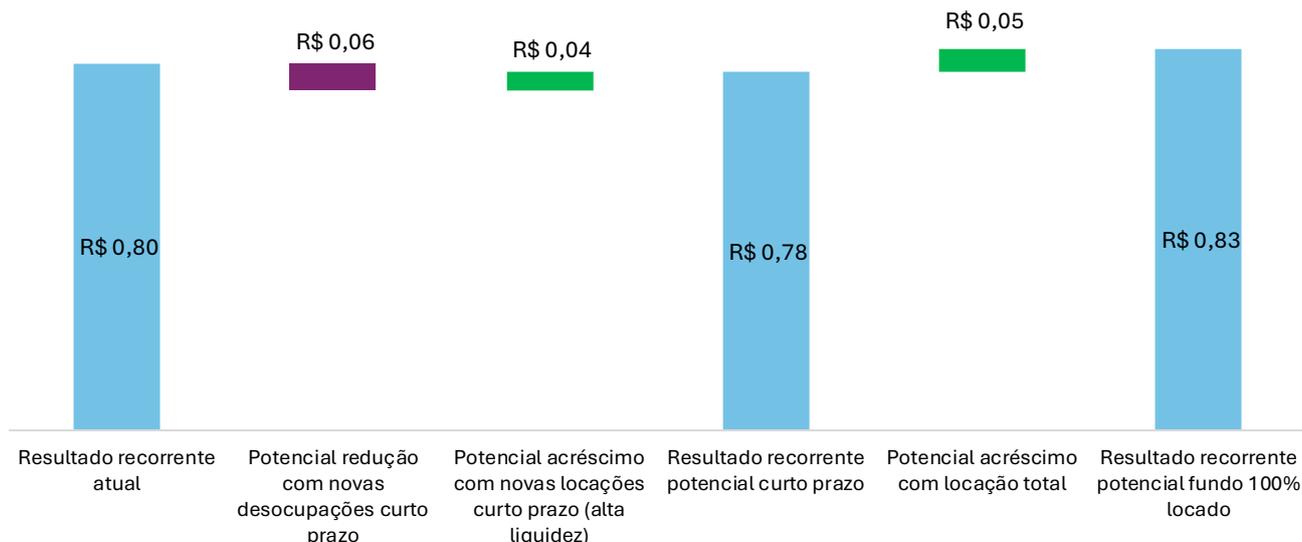
Impactos positivos: em contrapartida, a gestão estima que, quando os imóveis que já estavam vagos anteriormente, descritos na tabela **Imóveis desocupados**, forem locados, o impacto no resultado poderá ser positivo em aproximadamente R\$0,06/cota. Dessa receita potencial que a absorção das vacâncias físicas representa, R\$ 0,04/cota estão em imóveis de alta liquidez e, portanto, acreditamos que o impacto da vacância atual no curto prazo será reduzido pela capacidade do Fundo de encontrar inquilinos e reposicionar os ativos. Para clarificar a avaliação e dar sensibilidade de ocupação dos imóveis, a Rio Bravo classificou os imóveis desocupados por sua capacidade de liquidez, ou seja, velocidade na qual é possível encontrar um inquilino.

Liquidez	Impacto na Receita	Capacidade de Absorção
Alta	R\$ 0,04	6 meses
Média	R\$ 0,01	6 meses a 1 ano
Baixa	R\$ 0,01	Mais de 1 ano

A projeção acima considera premissas de locação com informações atuais de mercado, tudo mais constante, e não deve ser considerada como promessa de resultado futuro.

O resultado recorrente do Fundo no primeiro semestre está mantido em R\$0,80/cota. Para o segundo semestre, o impacto negativo de R\$ 0,06/cota deverá baixar o resultado recorrente para R\$ 0,74/cota. Porém, dado o estudo/expectativa da tabela acima, há um potencial de locação no curto prazo de R\$ 0,04/cota, elevando o recorrente do fundo para R\$ 0,78/cota.



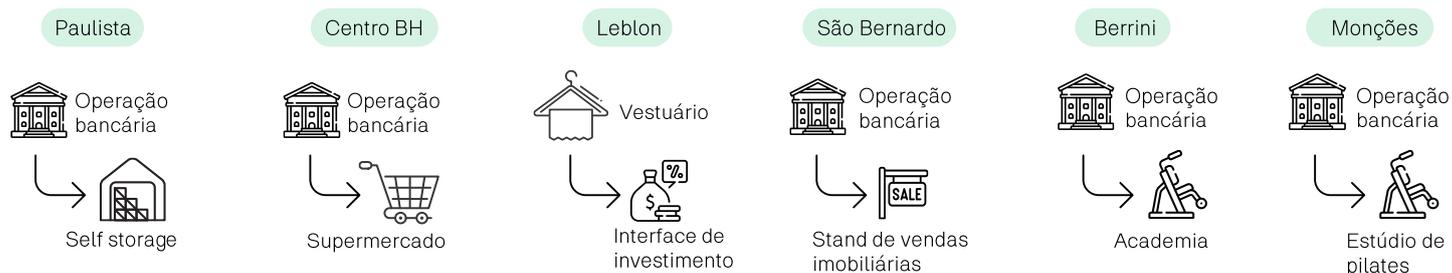


A projeção acima considera premissas de locação com informações atuais de mercado, tudo mais constante, e não deve ser considerada como promessa de resultado futuro.

Esclarecemos que o *guidance* de distribuição para o semestre está mantido em R\$ 0,90/cota/mês, tendo em vista o resultado extraordinário que deve compor a distribuição mensal linearizada.

DA CAPACIDADE DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS

O time de gestão já possui experiência no reposicionamento de ativos imobiliários oriundos de locações bancárias e trabalhará com foco total para a breve locação desses imóveis. O histórico da Rio Bravo inclui reposicionamento destes ativos para supermercados, construtoras, segmento fitness, dentre outros, conforme detalhado abaixo.



O aviso prévio da rescisão permite à gestão já iniciar a comercialização antecipada destes imóveis para potenciais novos inquilinos, assim como ocorreu no Imóvel BH, onde o Fundo pôde locar para operação supermercadista da bandeira Supernosso com concomitante saída do Santander, sem ficar um dia sequer vago. Com isso, o Fundo tem mais conforto financeiro para o trabalho comercial de prospecção enquanto continua recebendo as locações vigentes.

RESUMO DOS IMÓVEIS ORIUNDOS DO CONTRATO SALE AND LEASEBACK COM O SANTANDER

Além das movimentações acima, resumimos abaixo os outros imóveis atual ou anteriormente locados para o Santander, provenientes da operação de *sale and leaseback* que deu origem aos contratos.

Imóveis com contratos de locação vigentes e em operação pelo Santander
Jundiaí
Liberdade
São Mateus
Volta Redonda
São Gonçalo - Centro
São Gonçalo - Alcântara

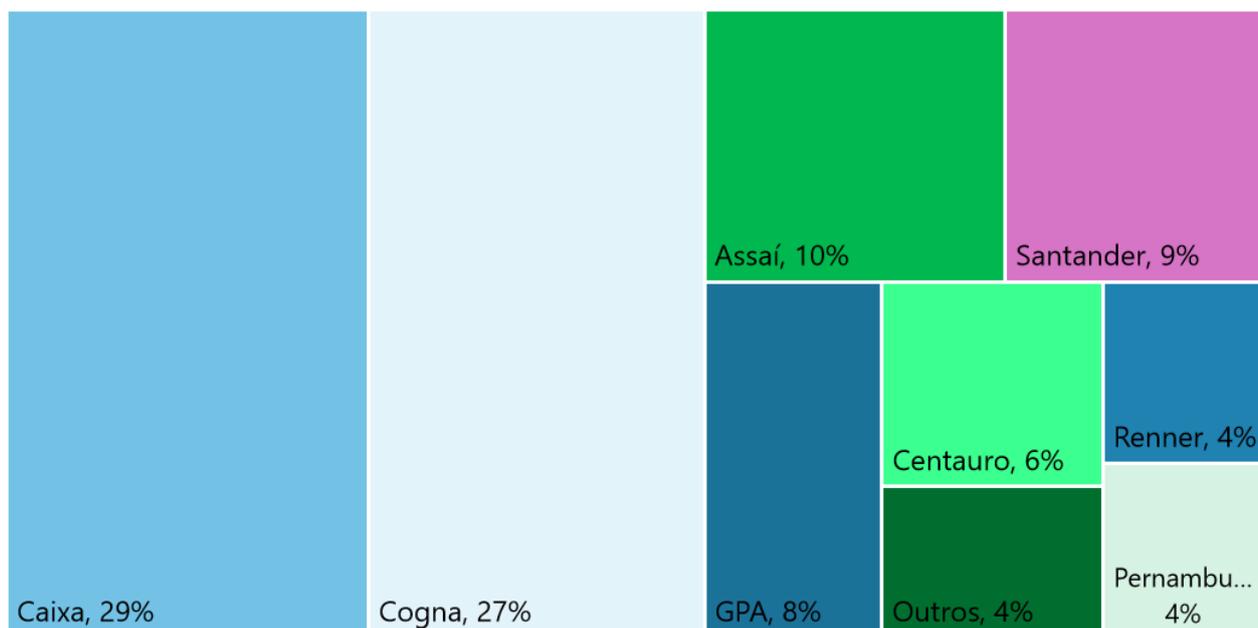
Imóveis Vendidos	Lucro
Tiradentes	R\$ 2,08 milhões
Ana Rosa	R\$ 5,15 milhões
Juiz de Fora	R\$ 117 mil

Imóveis alugados para outras instituições	Inquilino
Belo Horizonte	SuperNosso
São Bernardo	Plano & Plano
Berrini	Grupo Ultra
Nova Paulista	M3 Self Storage
Monções	GoodBe

O FUNDO APÓS AS DESOCUPAÇÕES

Após as devoluções previstas, o Fundo terá o seguinte retrato:

Receita por locatário projetada após rescisão dos 7 imóveis



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

São Paulo, 07 de fevereiro de 2025.

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

CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

