

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/ME n. ° 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

FATO RELEVANTE

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/MF 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/ME sob nº. 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, bem como de acordo com sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo celebrou, nesta data, um Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Contrato”) com CBJK Comércio de Alimentos LTDA (“Coco Bambu” ou “Locatária”), para ocupar a totalidade do imóvel localizado na Rua Haddock Lobo, 1.573, Jardins, São Paulo/SP (“Imóvel”).

SOBRE A LOCATÁRIA

Coco Bambu é uma das maiores redes de restaurantes do país, fundada em 1990 em Fortaleza/CE, presente em 16 estados e no Distrito Federal, com cerca de 50 unidades, entre lojas de rua e shopping center. Os restaurantes são de altíssimo padrão, com um espaço amplo, decoração elegante, oferecendo um local sofisticado e uma experiência gastronômica de excelência aos seus clientes. Esta será a primeira unidade do Coco Bambu na região do Jardins. A Locatária tem excelente histórico de crédito e estrutura de capital robusta com zero alavancagem. No ano de 2019, o faturamento da rede foi de R\$ 1 bilhão.

A Locatária terá no local a operação da bandeira Coco Bambu, especializada em frutos do mar, e da nova bandeira Vasto, voltada para pratos de carnes. Ambas as operações dividirão a metragem do Imóvel, que é verticalizado, com 4 andares, o que permite uma operação individualizada.



Fonte das imagens: Coco Bambu. Fotos da ambientação da rede, não são referentes ao Imóvel.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

O Contrato é típico e tem prazo de 10 anos, com vencimento em abril de 2031. O Contrato prevê pagamento do maior valor entre a locação mínima e a locação variável, conforme faturamento da unidade. O valor de locação mínimo terá aumento progressivo do 1º ao 5º ano de Contrato. A cobrança “variável com mínimo” é um formato de cobrança tradicional do varejo, principalmente em shoppings centers. Há também o cálculo do aluguel mínimo à razão de 150% em todos os meses de dezembro durante a vigência do Contrato.

O Contrato prevê carência para o período de obras de adequação e benfeitorias, limitada a oito meses, e descontos para os 4 (quatro) primeiros meses de atuação do restaurante. O CAPEX (investimento nas obras e benfeitorias) necessário para as adequações será arcado pela Locatária e é estimado em cerca de R\$ 9 milhões, o que demonstra a relevância do investimento realizado pela Locatária na operação da unidade, em uma localização que atrai o público-alvo de suas bandeiras. Caso ocorra qualquer impedimento para conclusão da obra no



prazo de oito meses em razão de restrições impostas pelas autoridades no combate ao Coronavírus, há extensão da carência no mesmo tempo do fechamento. Em caso de rescisão antecipada do Contrato de locação, o aviso prévio a ser cumprido é de 90 dias, com multa rescisória equivalente a 8 meses de aluguel, de maneira proporcional.

É importante destacar que o contrato foi negociado e firmado em meio a um cenário de crise sanitária e de grande incerteza. Mesmo assim, a gestão conseguiu concretizar a locação para uma Locatária de extrema qualidade, o que mostra a resiliência de uma região consolidada, mesmo em momentos de incerteza, além da manutenção, ao longo do tempo, da qualidade do imóvel e locatários. O Contrato firmado teve como objetivo (i) rentabilizar o Imóvel em atuais condições condizentes com as práticas de mercado na região; (ii) consolidar o plano de expansão da Locatária, que hoje busca novas localidades mirando o cenário pós-pandêmico, e (iii) consolidar a tese de varejo Fundo, o qual busca dedicar 20% do seu portfólio em localidades *premium* com bons locatários.

O reajuste de locação ocorrerá com base no IGP-M, com uma condição especial caso o índice atinja patamares elevados e descolados do IPCA. O valor a ser considerado será o IPCA somado à média da diferença histórica entre o IGP-M e IPCA anuais desde 2011. Por exemplo, de 2011 a 2020 a diferença anual entre os índices teve média de 2,02%. Na hipótese de um IGP-M apurado de 7,0% e um IPCA de 4,5%, por exemplo, seria aplicado o reajuste de $4,5\% + 2,02\% = 6,61\%$ a.a.

SOBRE O IMÓVEL

O Imóvel da Rua Haddock Lobo foi adquirido pelo Fundo em agosto de 2019 e possui localização estratégica em São Paulo pela proximidade com a Av. Paulista e Av. Rebouças. O Imóvel está localizado a poucos metros da R. Oscar Freire, um dos principais endereços de comércio de rua, gastronomia e lazer do país, principalmente no varejo de alto padrão,

com relevância para o varejo da cidade há décadas. O eixo entre R. Oscar Freire e R. Haddock Lobo é marcado pelo grande fluxo de pessoas, sobretudo após a inauguração do Cidade Jardim Shops, a poucos metros do Imóvel. A área construída do Imóvel corresponde a 1.365 m² (mil trezentos e sessenta e cinco metros quadrados) e passará por obras de readequação, arcadas pela Locatária.

A locação do imóvel, mesmo durante a pandemia do COVID-19, em termos compatíveis com o mercado, demonstra a resiliência dos imóveis que fazem parte do portfólio do Fundo, principalmente pela ótima localização e pela liquidez.

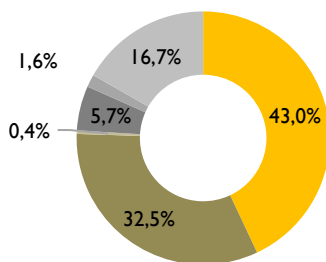


Fonte: Google Earth

Com esta locação, o Fundo passa a ter mais uma operação voltada para o varejo, com diversificação de atuação também para o setor de restaurantes. Abaixo, a composição de locatários e setores de atuação.

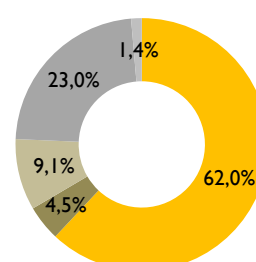
Locatário (% da receita contratada)

■ Santander ■ Caixa ■ Coco Bambu ■ Centauro ■ Renner ■ GPA



Sector de Atuação (% do capital investido)

■ Bancário ■ Vestuário ■ Esportivo ■ Alimentar ■ Restaurante



A nova locação trará impacto positivo para o resultado do Fundo de R\$ 0,006/cota, após o fim do período de carência e considerado apenas o aluguel mínimo. Quando considerado o aluguel variável, nossa expectativa é de impacto da ordem de R\$ 0,011/cota no mesmo período.

A Rio Bravo ressalta que permanece em busca das melhores oportunidades de negócios para a diversificação do Fundo, seja com a reciclagem de portfólio com vendas de imóveis *non-core* para o varejo com condições atraentes e que gerem

valor ao Fundo, seja com a aquisição de imóveis bem localizados, fator relevante para a qualidade e resiliência do portfólio no longo prazo, com locatários de primeira linha e bom risco de crédito e operações que condizem com o nível de risco procurado pela Rio Bravo no atual momento do Fundo.

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

São Paulo, 30 de abril de 2021.

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