

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/ME n.º 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, 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, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 27 de outubro e 08 de dezembro de 2020, comunicar aos cotistas e ao mercado geral o que segue:

O Fundo finalizou o processo de aquisição de um portfólio de 04 (quatro) ativos imobiliários ("Imóveis") da Companhia Brasileira de Distribuição ("GPA"), sendo que, concomitantemente, foram celebrados contratos de locação atípicos ("Contratos de Locação Atípicos") na modalidade *Sale-Lease-Back* com o próprio GPA, pelo prazo de 15 anos, com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada um dos Contratos de Locação Atípicos rescindidos antecipadamente e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada um dos Contratos de Locação Atípicos. Os Imóveis estão localizados nas cidades de São Paulo, Guarulhos e São José dos Campos, no estado de São Paulo, e compreendem área total construída de 63.719,38 m².

O valor líquido total da operação é de R\$ 255.000.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais). Os recursos necessários para a aquisição foram captados junto ao mercado em geral da seguinte forma: (i) pelo Fundo no âmbito da sua 3ª Emissões de Cotas; e (ii) pelo Fundo, por meio de securitização dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípicos celebrados em 2019 e na presente operação com o GPA, que totalizaram o montante de aproximadamente R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) ("CRI"), tendo em vista que o Fundo possui um patamar nulo de endividamento e o locatário possui excelente risco de crédito.

Do montante total dos recursos captados pelo Fundo, parte foi utilizado pelo Fundo para adquirir o direito real de superfície dos Imóveis (exceto o imóvel de Rebouças/SP, cuja propriedade foi adquirida diretamente pelo Fundo), figurando, portanto, o Fundo como comprador e locador de todos os Imóveis e seus respectivos Contratos de Locação Atípicos, sendo que a outra parte foi utilizada pelo Fundo para subscrever e integralizar cotas de emissão da Renda Varejo Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Renda Varejo Ltda."), sociedade controlada 100% pelo Fundo e adquirente da propriedade remanescente dos Imóveis (exceto o imóvel de Rebouças/SP, cuja propriedade foi adquirida diretamente pelo Fundo).

Diante da operação de CRI, o retorno sobre o capital investido será de 8,3% a.a. (oito vírgula três por cento ao ano), o que deverá gerar receita mensal de cerca de R\$ 0,0475 por cota. A partir da presente data, o Fundo faz jus à receita de locação dos Imóveis. Mais detalhes sobre os Imóveis e a operação estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

A gestão tem convicção de que tal aquisição é de extrema importância para o momento atual do Fundo, com foco na diversificação de setores, locatários, localização e vencimentos dos contratos de locação. A gestão privilegiou 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, 24 de dezembro de 2020.

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

Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA VAREJO



**RIO BRAVO
RENDA VAREJO**

Agenda

- » RESUMO DA OPERAÇÃO
- » SOBRE OS ATIVOS
- » SOBRE A OPERAÇÃO
- » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

A aquisição de 63.719 m² teve valor de R\$ 255,0 milhões, ou seja, valor médio de R\$ 4.001,9 por metro quadrado, dos quais R\$ 175,0 milhões serão arcados com recursos provenientes da securitização dos recebíveis dos Contratos de Locação e o saldo remanescente será quitado com os recursos disponíveis no Fundo, inclusive recursos provenientes da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, que está em andamento e já atingiu o Montante Mínimo Inicial.

O retorno sobre o capital investido será de 8,3% a.a.

Os Imóveis operam sob as bandeiras Pão de Açúcar e Extra e têm contratos de locação atípicos na modalidade *Sale-Lease-Back* pelo prazo de 15 anos. Os contratos são corrigidos anualmente pelo IPCA. Os Imóveis estão localizados em regiões estratégicas no estado de São Paulo, nos bairros de Pinheiros e Tatuapé, na cidade de São Paulo; no centro da cidade de Guarulhos e no bairro de Vila Ema, também região central da cidade de São José dos Campos.

A gestão acredita que a operação é adequada à estratégia de investimento do Fundo ao aumentar sua exposição a imóveis com operações de varejo e diversificar riscos geográficos, de locatário e de setor de atuação, com locatário de excelente classificação de risco e contratos com prazos de duração longos.

BANDEIRA	LOCALIZAÇÃO	CONTRATO	VALOR DA AQUISIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA
Pão de Açúcar	Pinheiros	Atípico – 15 anos	R\$ 16 milhões	2.935 m ²
Pão de Açúcar	Tatuapé	Atípico – 15 anos	R\$ 35,8 milhões	5.083 m ²
Extra	Guarulhos	Atípico – 15 anos	R\$ 97,2 milhões	20.952 m ²
Extra	São José dos Campos/SP	Atípico – 15 anos	R\$ 105,8 milhões	34.749 m ²

Pão de Açúcar – Pinheiros/SP

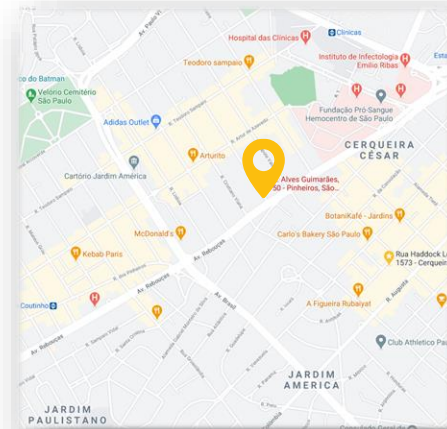
Endereço: Rua Alves Guimarães, 50 – Pinheiros



Visão de satélite do imóvel



Fachada



Localização

Pão de Açúcar – Tatuapé/SP

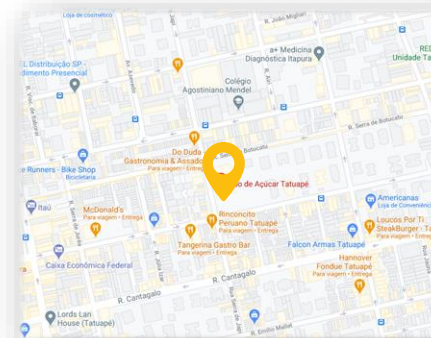
Endereço: Rua Serra do Japi, 647– Vila Ema



Visão de satélite do imóvel



Fachada



Localização

Fonte: Google Maps

Extra – Guarulhos/SP

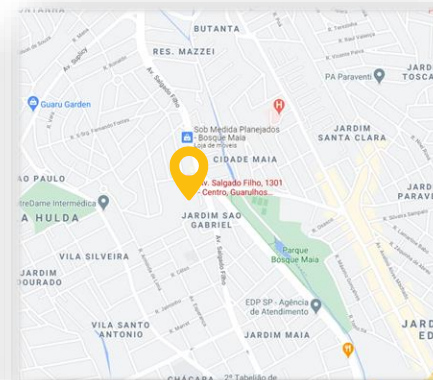
Endereço: Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro



Visão de satélite do imóvel



Fachada



Localização

Extra – São José dos Campos/SP

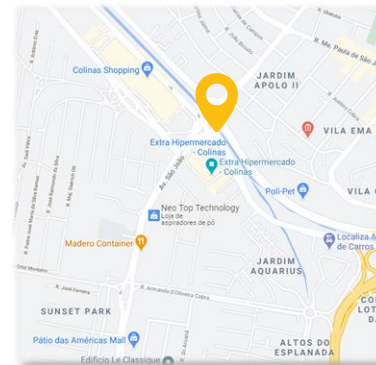
Endereço: Avenida Jorge Zarur, 100 – Vila Ema



Visão de satélite do imóvel

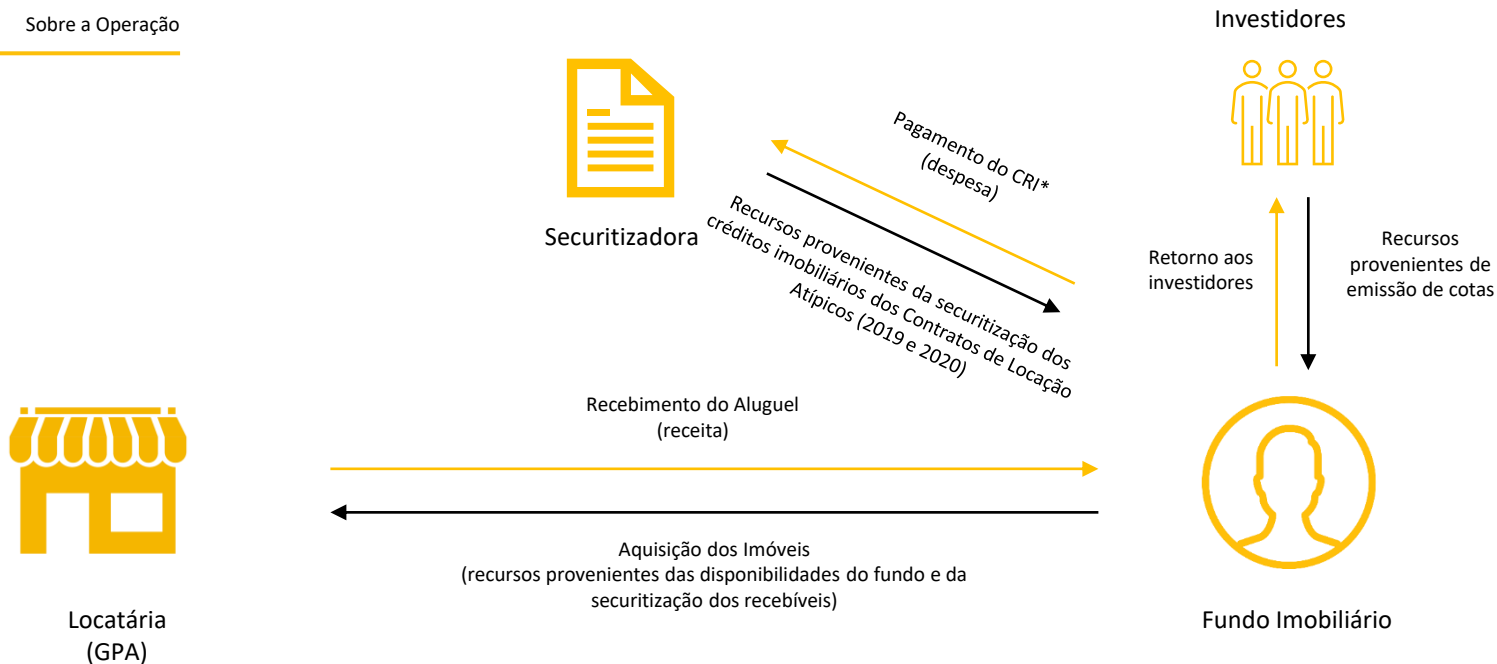


Fachada



Localização

Sobre a Operação



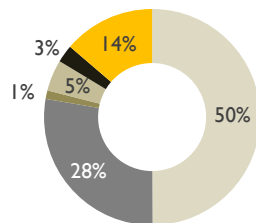
A representação da operação acima é uma forma simples e resumida para elucidar o formato da aquisição para o investidor. As setas em preto representam o trâmite inicial na realização da operação, momento em que é de fato pago o recurso ao locatário pelo Fundo. As setas em amarelo representam o fluxo constante dos recebíveis pelo ponto de vista do Fundo.

*Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários decorrentes da securitização dos Contratos de Locação Atípicos, a Rio Bravo Renda Varejo Ltda., sociedade 100% controlada pelo Fundo, alienou fiduciariamente a sua propriedade dos imóveis de São José dos Campos, Guarulhos e Tatuapé, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, celebrado em 23 de dezembro de 2020, entre a sociedade, na qualidade de fiduciante, a securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente.

O Fundo após a Aquisição

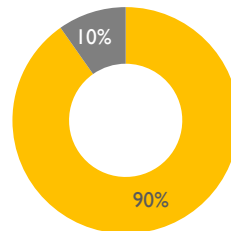
Locatário (% da receita contratada)

Santander Caixa C&A Centauro Renner GPA



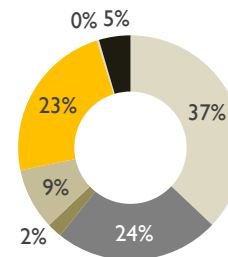
Tipo de contrato (% da receita contratada)

Atípico Típico

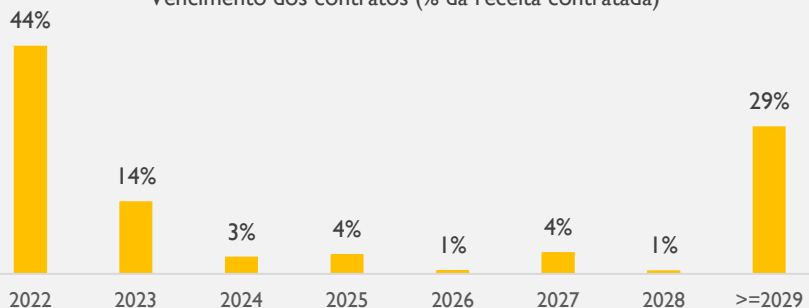


Locatário (% do Valor Investido)

Santander Caixa C&A Centauro GPA Iguatemi Renner



Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



Com as aquisições recentes,
o Fundo passa a deter
participação direta em **88
ativos** e área locável de mais
de **212 mil m²**



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509-6657