

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

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/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 complemento ao Fato Relevante publicado em 30 de abril de 2021, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que foi iniciada a operação do restaurante Coco Bambu (“CBJK Comércio de Alimentos LTDA” ou “Locatária”), que ocupa a totalidade do imóvel localizado na Rua Haddock Lobo, 1.573, Jardins, São Paulo/SP (“Imóvel”).

Além da bandeira do próprio Coco Bambu, especializada em frutos do mar, a Locatária também irá operar no Imóvel a bandeira Vasto, voltada para pratos de carnes. Ambas as operações dividirão a metragem do Imóvel, de 1.365 m², que terá um salão com 350 lugares e 3 espaços privativos para eventos fechados¹. Esta será a primeira unidade do Coco Bambu na região do Jardins e a quarta unidade do Vasto no país e primeira em São Paulo. 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.

Para a total adaptação do Imóvel, a Locatária realizou um investimento de R\$ 15 milhões¹, o que mostra a relevância da operação para o Coco Bambu e a aposta no ponto de excelente localização em São Paulo, capaz de atrair o público-alvo de suas bandeiras. O CAPEX (investimento nas obras e benfeitorias) necessário para as adequações foi arcado pela Locatária.



CONTRATO DE LOCAÇÃO

Como já informado, o contrato de locação (“Contrato”) possui 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.



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.

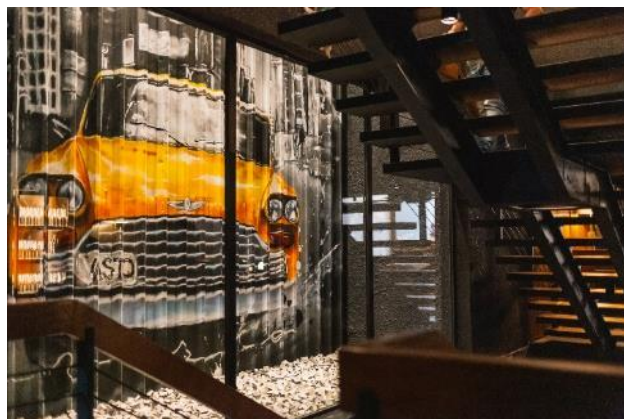
A locação do imóvel, mesmo durante a pandemia do COVID-19, em termos compatíveis com o mercado, demonstra a resiliência dos imóveis que fazem parte do portfólio do Fundo, principalmente pela ótima localização e pela liquidez.



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.

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, 16 de dezembro 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

¹<https://exame.com/casual/15-milhoes-de-reais-o-novo-super-restaurante-do-grupo-coco-bambu/>

Imagens do Imóvel cedidas pela Locatária