

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****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 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:

O Fundo assinou, nesta data, Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de seis imóveis, localizados nos estados de São Paulo e Paraná e com área locável total de 11.649,79 m² (“Imóveis”), 100% locados para a Pernambuco com contratos de locação atípicos com prazo médio de 10 anos. A aquisição segue a tese de investimento do Fundo de diversificação com imóveis que tenham características extremamente valorizadas para o varejo, dominantes em suas regiões e contratos sólidos de locação.

**Sobre a aquisição**

- Aquisição de pacote de 6 imóveis locados para a Pernambuco
- Ampliação do leque varejista e expansão para novas praças de atuação
- Contratos atípicos com prazo médio de 10 anos

**Valores**

- Valor de aquisição: R\$ 75,130 milhões
- Pagamento em 4 parcelas
- *Dividend yield* estimado 1º ano: 13,8% a.a.
- Impacto no resultado recorrente:
+R\$ 0,02/cota/mês

Em conjunto com a aquisição dos imóveis do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional, atualmente em votação via Consulta Formal e detalhada [neste material](#), a conclusão da aquisição dos Imóveis deve trazer uma diversificação setorial e de inquilinos extremamente relevante para o Fundo, com 11 setores de atuação e 16 locatários diferentes, sendo que nenhum dos locatários deverá representar mais de 20% do ativo investido do Fundo.

SOBRE OS IMÓVEIS E AS LOCAÇÕES

Os Imóveis estão localizados nas capitais Curitiba e São Paulo e em cidades do interior do estado de São Paulo, conforme detalhado mais abaixo, e têm área bruta de locação total de 11.649,79 m². Todos os Imóveis têm contrato de locação atípica e preveem multa equivalente à totalidade dos aluguéis remanescentes em caso de rescisão antecipada por parte da locatária, com vencimentos entre 2031 e 2037. Abaixo, detalhamos endereço, prazo de cada contrato e metragem dos imóveis:

- Av. República Argentina, 4044. Curitiba/PR – prazo: out/2031 – metragem: 1.930,31 m²
- R. Major Claudiano, 1800. Franca/ SP – prazo: out/2037 – metragem: 4.359,67 m²
- R. Marechal Deodoro, 37, Compl. 1 e 2/47. Araçatuba/SP – prazo: out/2031 – metragem: 1.113,85 m²
- Av. Rui Barbosa, 205. Assis/SP – prazo: out/2035 – metragem: 2.226,77 m²
- R. Sete, 825. Santa Fé do Sul/SP – prazo: out/2031 – metragem: 1.019,67 m²
- R. Silva Bueno, 2374. São Paulo/SP – prazo: out/2031 – metragem: 999,52 m²

Os Imóveis são locados para a Casas Pernambucanas S.A. (“Pernambucanas”), empresa brasileira com mais de 115 anos, com atuação em vestuário, lar e eletro, mais de 345 lojas físicas e presença em 9 estados e Distrito Federal, que reportou faturamento de R\$ 4,7 bilhões em 2022. Com isso, a gestão traz para o Fundo mais um sólido balanço por trás dos contratos atípicos, junto a GPA, Assaí e Caixa Econômica Federal, demais locatárias do Fundo.

Os Imóveis em aquisição possuem características extremamente valorizadas para o varejo, o que garante a eles uma liquidez expressiva, tanto de venda quando de locação. Todos os Imóveis estão localizados em pontos varejistas essenciais na microrregião em que estão inseridos e apresentam uma vocação indiscutível para o varejo, com fachadas amplas e ótima exposição de marca para a locatária, são majoritariamente térreos e próximos a transportes públicos e fluxo intenso de pedestres. No Material de Apoio, anexo a esse Fato Relevante, detalhamos imóvel por imóvel.

RESUMO FINANCEIRO DA AQUISIÇÃO

A aquisição tem valor bruto de R\$ 75.130.000,00, com pagamento realizado em 4 parcelas:

- 1ª parcela: R\$ 25.130.000,00, a ser paga em dinheiro na data de assinatura da escritura, que vai ocorrer até setembro de 2024, após cumprimento de condições precedentes que são de praxe de mercado;
- 2ª parcela: R\$ 20.000.000,00, a ser paga em até 60 dias após o pagamento da 1ª parcela, e que será permitida a compensação de eventuais créditos detidos pela vendedora decorrente da celebração do CCV e a subscrição de cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 368 do Código Civil Brasileiro, corrigida pelo CDI desde o pagamento da 1ª Parcela até a data do efetivo pagamento;
- 3ª parcela: R\$ 5.000.000,00, a ser paga em até 6 meses após o pagamento da 1ª parcela, em dinheiro, corrigida pela variação positiva do IPCA desde o pagamento da 1ª Parcela até a data do efetivo pagamento; e
- 4ª parcela: R\$ 25.000.000,00, a ser paga em até 12 meses após o pagamento da 1ª parcela, em dinheiro,

sendo corrigida parte de R\$ 20.000.000,00 pela variação positiva do IPCA e de R\$ 5.000.000,00 pelo CDI desde o pagamento da 1ª Parcela até a data do efetivo pagamento.

O Fundo passa a fazer jus às receitas de aluguéis dos Imóveis em sua integralidade após o pagamento da 1ª parcela. A conclusão da aquisição dependerá do resultado satisfatório da Due Diligence técnica, ambiental e documental dos Imóveis, bem como da superação das condições precedentes costumeiras para este tipo de operação previstas no CCV.

Portanto, o pagamento parcelado atrelado ao recebimento total das receitas deve gerar ao Fundo um *dividend yield* inicial de 13,8% a.a. O *cap rate* após o primeiro ano é estimado em 8,9% a.a. A aquisição apresenta uma rentabilidade relevante, trazendo ao Fundo imóveis em um *cap rate* acima do *cap rate* recorrente do Fundo durante o primeiro ano.

A aquisição também tem baixa exposição inicial de caixa, de apenas R\$ 25,13 milhões, e o patamar de aquisição e rentabilidade é atrativo ao considerar-se a qualidade dos Imóveis, a localização dominante em suas regiões, o tipo de contrato de locação e a qualidade do inquilino.

O impacto positivo da aquisição para o resultado recorrente mensal do Fundo é de cerca de R\$ 0,02/cota.

TESE DE INVESTIMENTO

A aquisição segue a tese de investimento de diversificação com imóveis que tenham características extremamente valorizadas para o varejo. O Fundo ganha diversificação em esferas importantes de avaliação de risco: i) entra em regiões que ainda não possuía presença, como as cidades de Franca, Assis, Araçatuba e Santa Fé do Sul, locais em que os imóveis são dominantes no eixo varejista que os cercam; ii) adiciona em seu portfólio um locatário clássico e consolidado no mercado varejista de rua; e iii) amplia sua exposição ao segmento de varejo de vestuário, com uma atuação forte inclusive em eletrônicos e artigos para o lar, se beneficiando da desconexão com outros setores do Fundo, como o setor alimentício, bancário e moda esportiva.

À medida que avançamos na diversificação dos segmentos, aumentamos a resiliência de renda do portfólio, uma vez que o Fundo ganha exposição a outros e novos propulsores da atividade econômica. Cada segmento pode estar em diferentes momentos do ciclo de sua atividade, e a diversificação em exposição setorial atenua a volatilidade cíclica natural do varejo.

Essa operação reflete nosso compromisso em fortalecer e diversificar o portfólio, buscando ativos que agreguem valor e segurança para os investidores.

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

São Paulo, 09 de agosto 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

Material de Apoio Aquisição ativos

FII Rio Bravo Renda Varejo
RBVA11

ago24



riobravo.com.br

Resumo da operação

| Aquisição de 6 imóveis localizados em São Paulo/SP, Santa Fé do Sul/SP, Assis/SP, Araçatuba/SP, Franca/SP e Curitiba/PR

| ABL total: 11.649,79 m²

| Imóveis 100% locados com contratos atípicos

| Valor total da transação: R\$ 75,13 milhões

| Aquisição parcelada: 4 parcelas semestrais com correção monetária

| *Dividend Yield* anual inicial: 13,8%

| 100% locado para a Pernambucanas com contratos atípicos com prazo médio de 10 anos



Imóvel Franca



Imóvel Assis

Tese de aquisição

| A aquisição segue a tese de expansão e construção de portfólio seguindo os pilares:



Novo locatário, nova operação e novas regiões



Rentabilidade atrativa



Qualidade e localização

| Foco na construção de um portfólio de qualidade, gerando receita imobiliária sustentável e de longo prazo para os cotistas, com mitigação de riscos, retornos relevantes e busca por novas oportunidades de aquisição e composição do portfólio.



Tese de aquisição

Novo locatário, nova operação e novas regiões

A aquisição marca a ampliação do leque varejista. Com a aquisição dos 6 imóveis, o Fundo ganha uma diversificação em esferas importantes de avaliação de risco:

(i) O Fundo entra em regiões em que ainda não possuía presença, como as cidades de Franca, Assis, Araçatuba e Santa Fé do Sul, nos quais os imóveis em aquisição são dominantes no eixo varejista que os cercam.

(ii) Além disso, adiciona em seu portfólio um locatário clássico e consolidado no mercado varejista de rua, a Pernambucanas. A empresa, que existe há 115 anos, comercializa produtos ligados a cama-mesa-banho, vestuário, calçados, e eletroeletrônicos, reportou receita de R\$ 4,7 bilhões em 2022.

(iii) O Fundo amplia sua exposição ao segmento de varejo de vestuário, com uma atuação forte inclusive em eletrônicos e artigos para o lar, se beneficiando da descorrelação com outros setores do Fundo, como o setor alimentício, bancário e moda esportiva.

Rentabilidade atrativa

A aquisição apresenta uma rentabilidade relevante, de 13,8% a.a. trazendo ao Fundo imóveis em um *cap rate* acima do *cap rate* recorrente do Fundo durante o primeiro ano.

A aquisição também tem baixa exposição inicial de caixa, de apenas R\$ 25,13 milhões, e o patamar de aquisição e rentabilidade é atrativo ao considerar-se a qualidade dos Imóveis, a localização dominante em suas regiões, o tipo de contrato de locação e a qualidade do inquilino.

O impacto positivo da aquisição para o resultado recorrente mensal do Fundo é de cerca de R\$ 0,02/cota.



Tese de aquisição

Qualidade e localização

- | Os imóveis em aquisição possuem características extremamente valorizadas para o varejo, o que garante a eles uma liquidez expressiva, tanto de venda quando de locação.
- | Todos os imóveis se localizam em pontos varejistas essenciais na microrregião que estão inseridos.
- | Apresentam uma vocação indiscutível para o varejo, com fachadas amplas com ótima exposição de marca, majoritariamente térreas, próximas a transportes públicos e fluxo de pedestres intenso.

DIVERSIFICAÇÃO

Em conjunto com a aquisição dos imóveis do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional, atualmente em votação via Consulta Formal, a conclusão da aquisição dos Imóveis deve trazer uma diversificação setorial e de inquilinos extremamente relevante para o Fundo, com **11 setores de atuação e 16 locatários diferentes**, sendo que **nenhum dos locatários deverá representar mais de 20% do ativo investido do Fundo.**

Sobre os imóveis

Imóvel Ipiranga



A loja se localiza em uma das regiões mais consolidadas do varejo de rua do Ipiranga. A região se destaca pela sua atividade constante e enorme fluxo de pedestres, bem como pela proximidade a regiões residenciais bastante adensadas como a região do Sacomã e a própria região do Ipiranga. A rua possui um comércio ativo durante toda sua extensão, mas a partir do Mercado Municipal e em direção ao viaduto Alm. Delamare é que o fluxo de pessoas e comerciantes se intensifica. Justamente neste centro comercial é onde a loja se localiza. O imóvel se destaca por ser 100% térreo, característica que valoriza cada m² do imóvel em locações para varejistas, além de possuir uma ótima exposição de fachada.

Localização *R. Silva Bueno, 2374 - São Paulo/SP*

Área Locada *100%*

Inquilinos *Pernambucanas*

Prazo de contrato *Out/2031*

ABL *999,52 m²*



Sobre os imóveis

Imóvel Franca



Essa loja possui operação desde 1980 e, praticamente, iniciou o ponto comercial. É centralizada e possui a maior fachada dentre as lojas da região, mostrando-se dominante frente ao comércio concorrente. Além disso, esta é a única unidade da Pernambucanas em Franca. A loja possui a entrada principal na rua Maj. Claudiano e outra entrada na rua Campos Sales, possui estacionamento além do térreo e o primeiro andar, ambos utilizados como área de vendas. Na região, a presença do comércio é extremamente forte, não constando nenhuma loja vaga na região, além de apresentar diversos serviços e lojas vizinhas, tornando a região com uma atividade comercial pujante. A loja fica a poucas quadras do terminal de ônibus, ponto essencial e que garante o fluxo constante de clientes.

Localização *R. Major Claudiano, 1800 - Franca/SP*

Área Locada *100%*

Inquilinos *Pernambucanas*

Prazo de contrato *Out/2037*

ABL *4.359,67 m²*



Sobre os imóveis

Imóvel Curitiba



o imóvel, que está em operação há mais de 70 anos, está localizado em uma região residencial estratégica, com grande oferta de serviços como hospitais e faculdades, o que traz um fluxo importante de pessoas para a região. A rua possui rede de transporte público com dois pontos de ônibus, sendo um em frente ao imóvel, valorizando o ponto comercial. A região tem vocação para comércio varejista têxtil, móveis e decoração, com diversas lojas neste segmento. A loja possui estacionamento para clientes, térreo e primeiro pavimento focados em venda, com elevador interligando os pavimentos. A fachada do imóvel é um ponto forte, se destacando pelo seu tamanho dos imóveis da região.

Localização *Av. República Argentina, 4044 Curitiba/PR*

Área Locada *100%*

Inquilinos *Pernambucanas*

Prazo de contrato *Out/2031*

ABL *1.930,31 m²*



Sobre os imóveis

Imóvel Araçatuba



Localização *R. Marechal Deodoro, 37, Compl. 1 e 2/47
Araçatuba SP*

Área Locada *100%*

Inquilinos *Pernambucanas*

Prazo de contrato *Out/2031*

ABL *1.113,85 m²*

O imóvel se localiza na região central da cidade, no melhor ponto comercial do calçadão de Araçatuba, ao lado da Praça Rui Barbosa. A atividade varejista da rua, que não permite o fluxo de veículos, impressiona pela sua robustez. A diversidade de produtos e serviços faz do calçadão um ponto icônico do comércio da cidade. A fachada do imóvel é imponente, sendo ponto de referência dos comerciantes locais. O imóvel possui térreo amplo e um primeiro andar, ambos focados em área de vendas.



Sobre os imóveis

Imóvel Assis



O imóvel se localiza em uma das principais ruas de comércio da cidade de Assis, localizada no centro. A loja se destaca pela sua presença robusta na região e sua localização em duas esquinas, cobrindo toda a quadra entre a avenida Rui Barbosa e a rua Floriano Peixoto. A exposição de marca do imóvel é o principal destaque.

Localização *Av. Rui Barbosa, 205 Assis/SP*

Área Locada *100%*

Inquilinos *Pernambucanas*

Prazo de contrato *Out/2035*

ABL *2.226,77 m²*



Sobre os imóveis

Imóvel Santa Fé Do Sul



O imóvel se localiza no centro comercial da cidade de Santa Fé do Sul, interior de São Paulo, onde a atividade varejista é muito relevante. O imóvel, 100% térreo, apresenta testada ampla, permitindo uma exposição de marca e de produtos muito importante para a atividade. O imóvel divide sua quadra com diversos varejistas do setor de vestuários, drogaria, cosméticos, móveis, decoração, óticas, mercados e bancário, incluindo uma unidade do Banco do Brasil. Com fluxo intenso de pedestres, a região consolida o comércio varejista da cidade.

Localização *R. Sete, 825 Santa Fé do Sul SP*

Área Locada *100%*

Inquilinos *Pernambucanas*

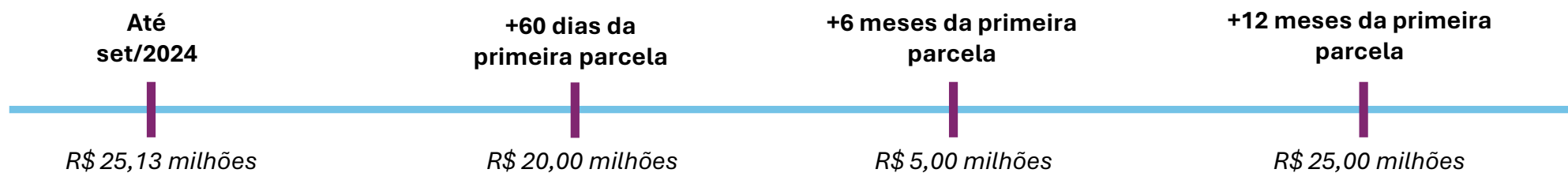
Prazo de contrato *Out/2031*

ABL *1.019,67 m*



Resumo financeiro

O valor total da transação é de R\$ 75.130.000,00, pagos em 4 parcelas:



As parcelas serão corrigidas monetariamente.

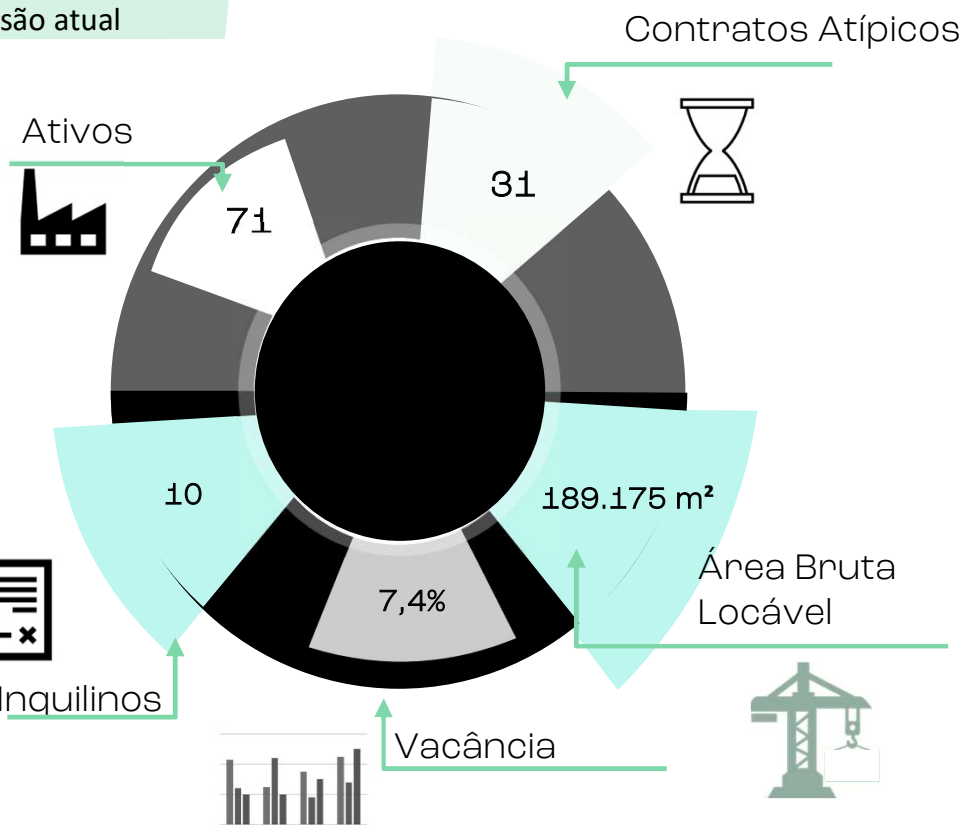
Os aluguéis serão devidos ao Fundo em sua integralidade após o pagamento da primeira parcela.

- ✓ O pagamento parcelado permite ao fundo ter um *Dividend Yield* anual inicial de 13,8%, na operação.
- ✓ O *cap rate* após o primeiro ano é estimado em 8,9% a.a.

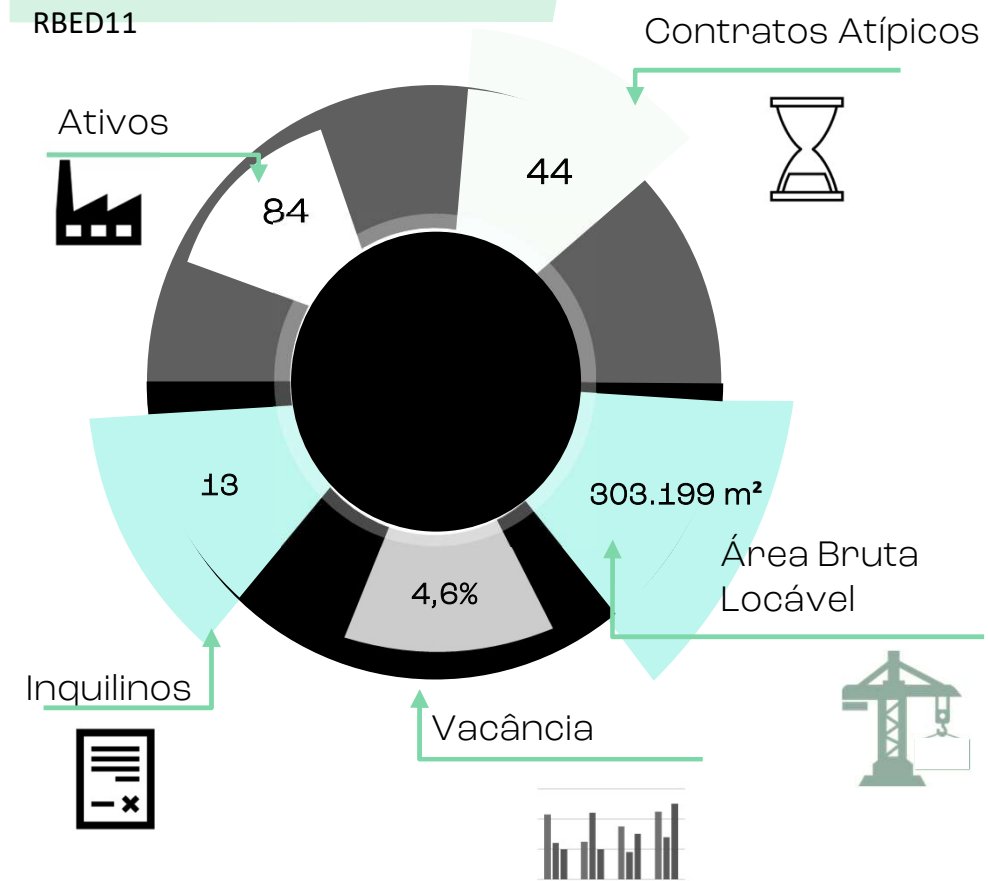


Tese de aquisição

Visão atual



Pós aquisições Pernambucanas + RBED11

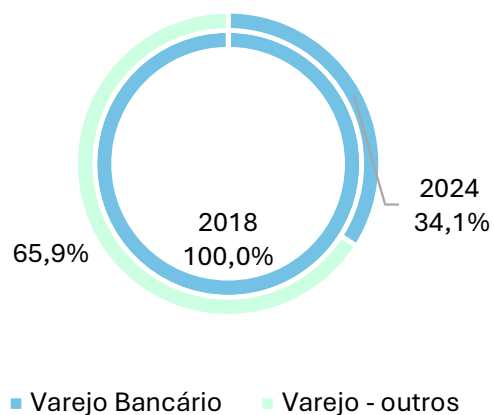
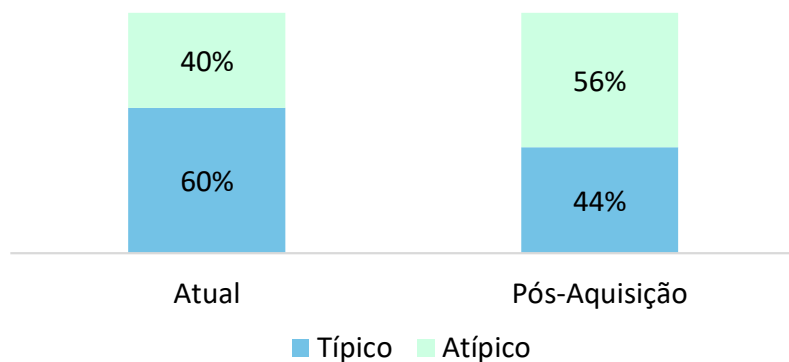


O pós aquisições considera a operação objeto do Fato Relevante e a conclusão da aquisição do RBED11



Fundo pós aquisições

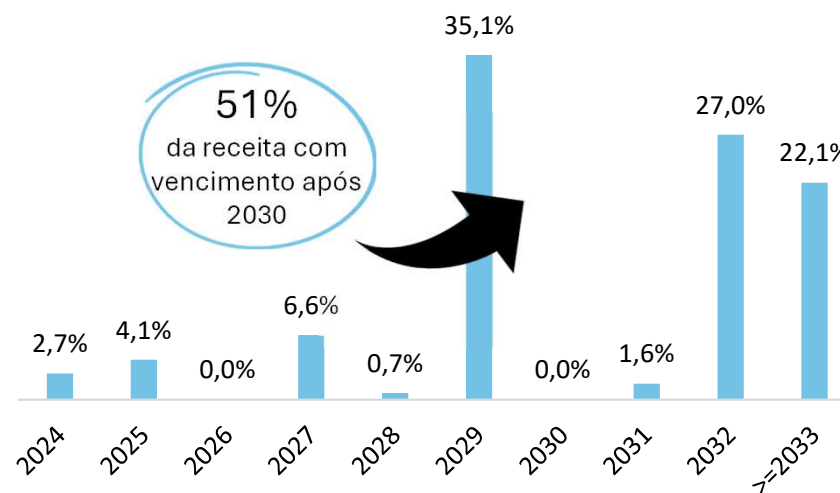
Tipo de Contrato



Redução de vacância

Maior proporção de contratos atípicos

Cronograma de Vencimentos pós-aquisição (% Receita Contratada)



Prazo médio dos contratos pós-aquisição: **9,71 anos**

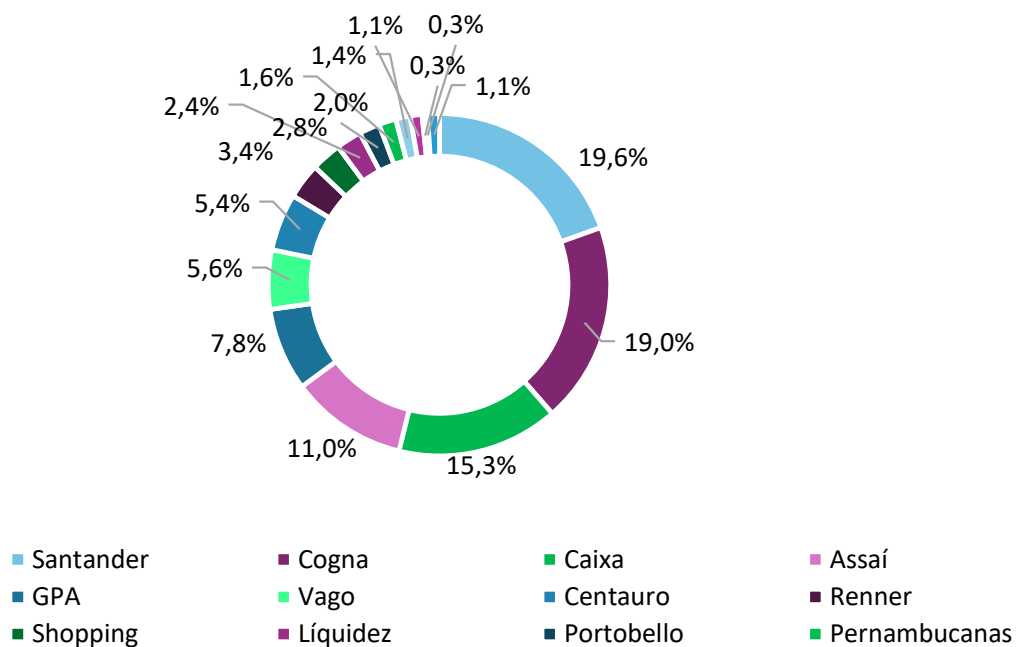
Considera portfólio do fundo após operação de aquisição do RBED11 e Pernambucanas
*Gráficos consideram receita contratada

Fundo pós aquisições

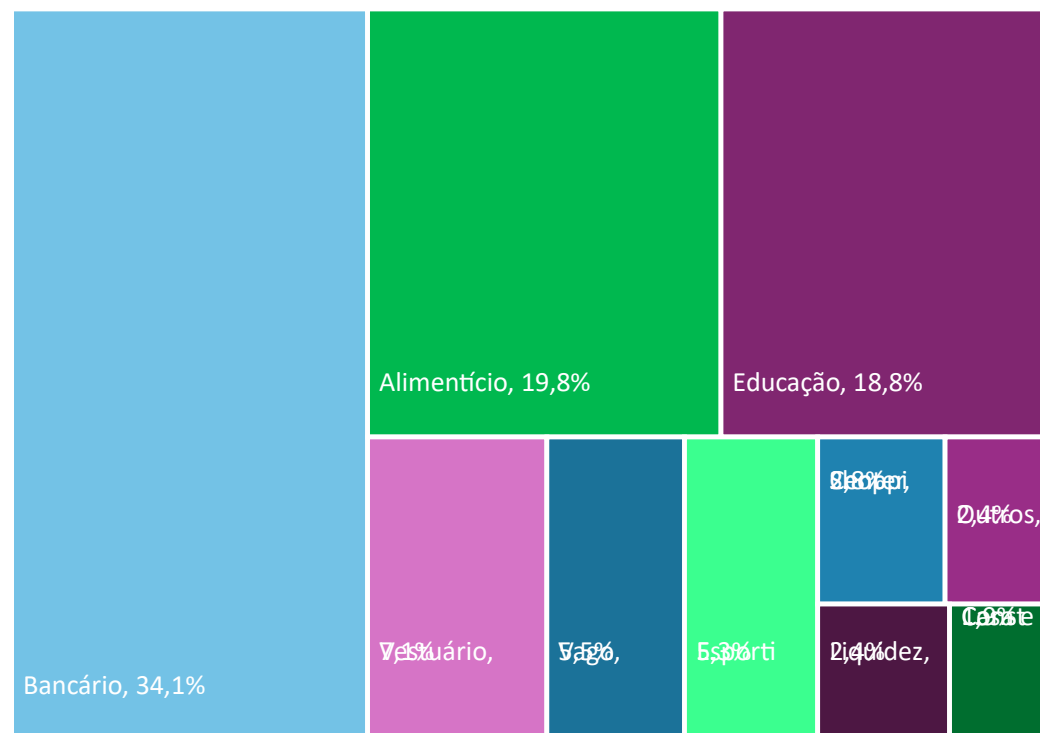
Fundo passa a ter exposição a +10 setores

Nenhum Inquilino representa mais de 20% do ativos investido

Percentual (%) do Ativo por Inquilino



Percentual (%) do Ativo por Setor Pós-Aquisição



Impulsionando a geração de
investimentos e investidores
conscientes.



RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

