

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, 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/MF 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 a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, e em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 05 de dezembro de 2019, comunicar o que segue:

O Fundo assinou, nesta data, Compromisso de Compra e Venda ("CCV") para aquisição de um portfólio de seis ativos ("Imóveis") com contratos de locação atípicos na modalidade "*Sale-Lease-Back*" ("SLB") com a Companhia Brasileira de Distribuição ("GPA"), pelo prazo de 10 anos. Os Imóveis estão localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Campinas e Guarujá, no estado de São Paulo; Recife, no estado de Pernambuco; e Brasília, no Distrito Federal; e compreendem área total construída de 19.289 m².

O valor líquido total da operação é de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais), dos quais R\$ 87.400.000,00 (oitenta e sete milhões e quatrocentos mil reais) foram pagos na presente data, e o restante será pago quando da celebração da Escritura de Compra e Venda, a depender do resultado satisfatório da *Due Dilligence* legal, ambiental e técnica em curso. A gestão do Fundo negociou garantias reais e fidejussórias para mitigar eventual risco de devolução dos recursos em caso de não conclusão da transação. O *cap rate* bruto¹ médio da aquisição é de 7,0% a.a.. A partir da presente data, o Fundo faz jus à receita de locação integral dos seis Imóveis.

A aquisição foi realizada com recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que foi encerrada em setembro de 2019 e captou R\$ 185,3 milhões, e está alinhada com a estratégia de investimentos do Fundo, fundamentada na ponderação dos pilares (i) *Cap rate* de aquisição; (ii) Localização dos Imóveis; (iii) Classificação do Locatário; (iv) Liquidez do imóvel e (v) Principais termos do contrato de locação que tragam segurança para o Fundo. Com a operação, o Fundo aumenta sua exposição a imóveis com operações de varejo e amplia sua atuação para 20 cidades e 3 regiões do país.

O impacto positivo no resultado do Fundo é de R\$ 0,04 por cota². Mais detalhes sobre os Imóveis estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

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

São Paulo, 23 de dezembro de 2019.

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 *Cap rate* bruto não considera os custos de aquisição.

² O cálculo do impacto leva em consideração a variação entre o rendimento em renda fixa do montante investido e a receita de locação.

ANEXO I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA VAREJO



**RIO BRAVO
RENDA VAREJO**



AGENDA

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

A aquisição de 19.289 m² teve valor de R\$ 92,0 milhões, ou seja, valor médio de R\$ 4.769,56 por metro quadrado. A aquisição tem *cap rate* médio de 7,0% e foi realizada com recursos provenientes da 2º Emissão de Cotas do Fundo. 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.

Os Imóveis operam sob as bandeiras Pão de Açúcas e Extra e têm contratos de locação atípicos na modalidade *Sale-Lease-Back* pelo prazo de 10 anos. Os contratos são corrigidos anualmente pelo IPCA.

BANDEIRA	LOCALIZAÇÃO	CAP RATE	CONTRATO	VALOR DA AQUISIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA
Pão de Açúcar	São Paulo/SP	6,5%	Atípico – 10 anos	R\$ 24,5 milhões	3.793 m ²
Pão de Açúcar	São Bernardo do Campo/SP	7,2%	Atípico – 10 anos	R\$ 11,0 milhões	2.365 m ²
Pão de Açúcar	Campinas/SP	7,2%	Atípico – 10 anos	R\$ 14,8 milhões	3.167 m ²
Extra	Guarujá/SP	7,2%	Atípico – 10 anos	R\$ 13,0 milhões	2.780 m ²
Pão de Açúcar	Recife/PE	7,2%	Atípico – 10 anos	R\$ 17,6 milhões	4.583 m ²
Pão de Açúcar	Brasília/DF	7,1%	Atípico – 10 anos	R\$ 11,1 milhões	2.601 m ²

SOBRE OS ATIVOS

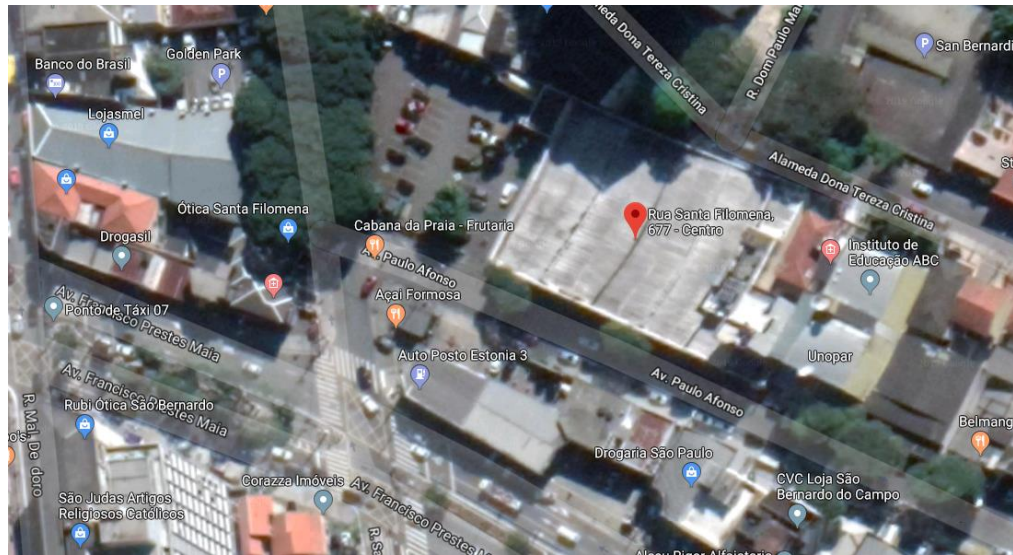
Pão de Açúcar – São Paulo/SP

Endereço: Av. Padre Antônio José dos Santos, 872, Cidade Monções



Pão de Açúcar – São Bernardo do Campo/SP

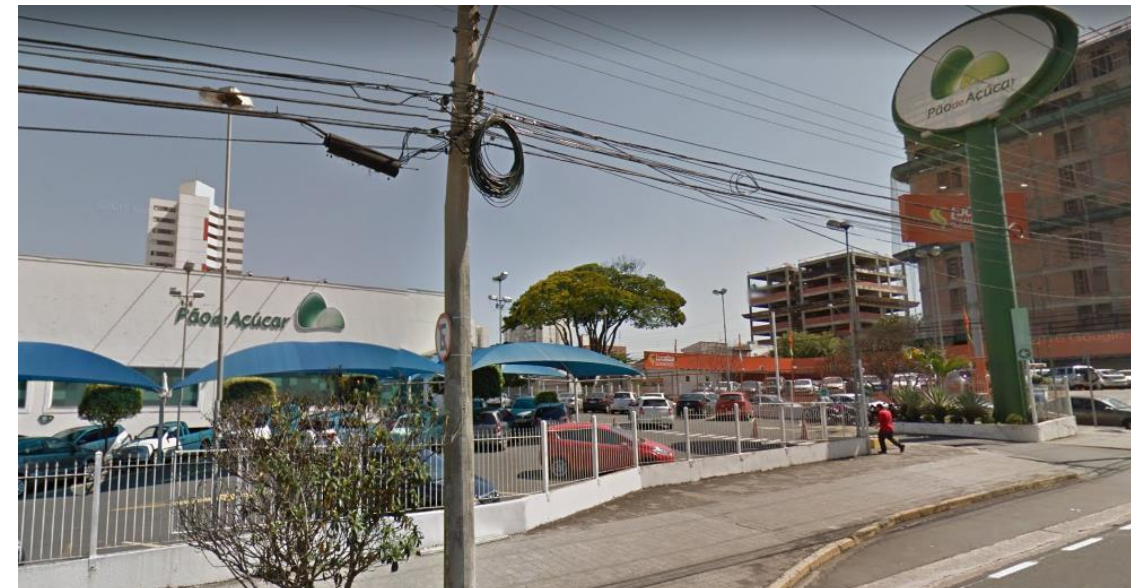
Endereço: R. Santa Filomena, 677, Nova Petrópolis



SOBRE OS ATIVOS

Pão de Açúcar – Campinas/SP

Endereço: Av. Barão de Itapura, 2.233, Guanabara



Extra – Guarujá/SP

Endereço: Estrada do Pernambuco, 500, Bal. Praia Pernambuco



Pão de Açúcar – Recife/PE

Endereço: R. Desembargador Goes Cavalcante, 261, Parnamirim



Pão de Açúcar – Brasília/DF

Endereço: EQS 406/407, sem número, Bloco A, Asa Sul

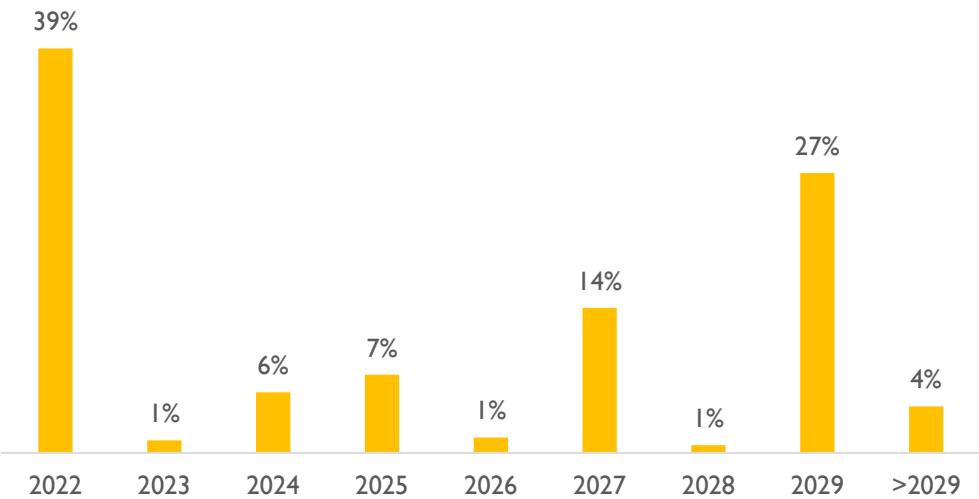


O GPA é uma empresa de comércio varejista brasileira controlada pelo grupo francês Casino, dona de várias das principais marcas do setor no Brasil, sendo integrantes de seu portfólio negócios como o Pão de Açúcar, o Extra, o Compre Bem e o Assaí. É também a maior empresa varejista do Brasil, de acordo com o ranking da Sociedade Brasileira de Varejo e Comércio de 2018, contando com 1.059 lojas e mais de 99 mil funcionários.

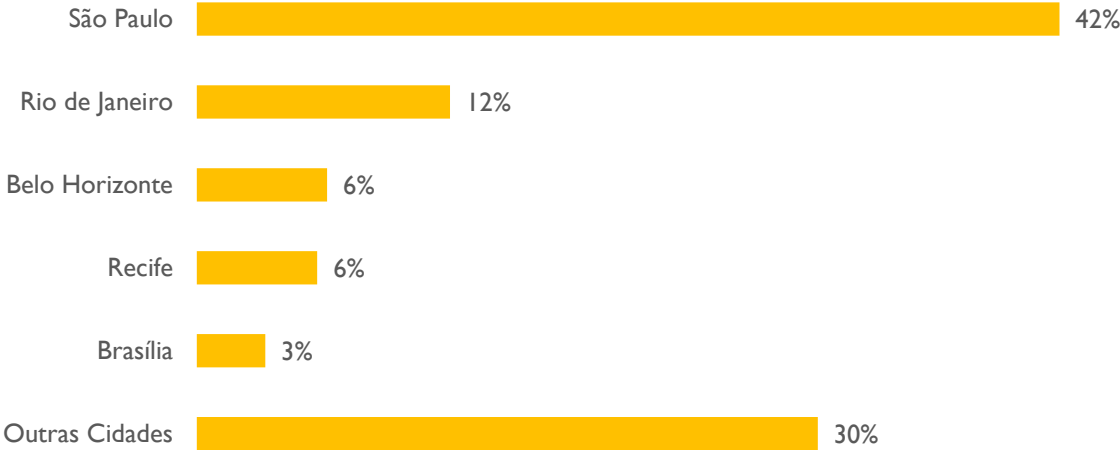
A Companhia tem capital aberto, com ações negociadas na B3 e na NYSE, e sua classificação de risco é AA (Fitch) e AA- (S&P) em escala nacional.

O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

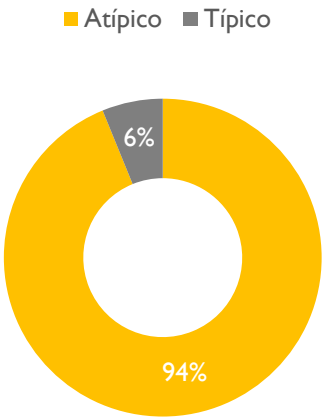
Vencimento dos contratos (% área construída)



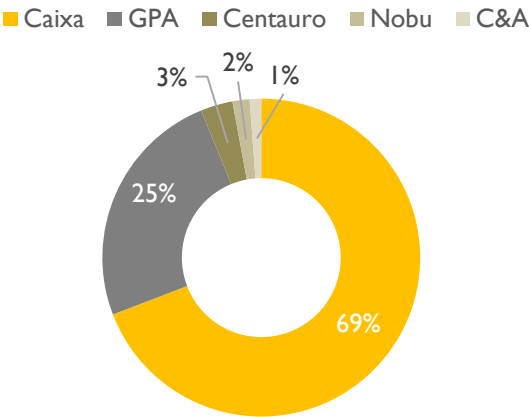
Diversificação geográfica(% área construída)



Tipo de contrato (% área construída)



Diversificação por locatário (% área construída)



SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6657



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-

065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6657

www.riobravo.com.br