

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**CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CASAS PERNAMBUCANAS**

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](#)”), em complemento ao [Fato Relevante publicado em 09 de agosto de 2024](#), comunica os cotistas do Fundo (“[Cotistas](#)”) e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo assinou, em 09 de outubro de 2024, Escritura Pública de Compra e Venda (“[Escritura](#)”) para concluir a aquisição de 5 imóveis, localizados nos estados de São Paulo e Paraná e com área bruta locável total de 10.535 m² (“[Imóveis](#)”), todos locados para a Casas Pernambucanas S.A. (“[Casas Pernambucanas](#)”) através de contratos de locação atípica com prazo médio de 10 anos. Essa aquisição segue a tese de investimento do Fundo de diversificação de portfólio com imóveis que tenham características valorizadas para o varejo, dominantes em suas regiões e que possuam contratos sólidos de locação.

**Sobre a aquisição**

- Aquisição de pacote de 5 imóveis locados para a Pernambucanas;
- Ampliação do leque varejista e expansão para novas praças de atuação;
- Contratos de locação atípica com prazo médio de 10 anos.

**Valores**

- Valor de aquisição: R\$ 68,530 milhões;
- Pagamento em 4 parcelas;
- *Dividend yield* estimado 1º ano: 14,0% a.a.;
- Impacto no resultado recorrente: +R\$ 0,02/cota/mês.

SOBRE OS IMÓVEIS E AS LOCAÇÕES

A operação inicialmente divulgada através de Fato Relevante em 09 de agosto de 2024, que informou a assinatura do Compromisso de Compra e Venda dos Imóveis (“[CCV](#)”), previa a aquisição de 6 imóveis. No entanto, houve a remoção do imóvel de Araçatuba do pacote de ativos em aquisição, de modo que o presente Fato Relevante traz as principais informações financeiras e contratuais atualizados, como volume total e retorno da operação.

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. Os vencimentos dos contratos de locação se darão 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
- 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, empresa brasileira com mais de 115 anos de existência, com atuação em vestuário, lar e eletro, mais de 345 lojas físicas presentes em 9 estados e Distrito Federal, e faturamento de R\$ 5,1 bilhões em 2023, conforme reportado pela Pernambucanas. Com isso, a gestão traz para o Fundo mais um sólido balanço por trás dos contratos de locação atípica, junto a GPA, Assaí, Caixa Econômica Federal e demais locatárias do Fundo.

Os Imóveis são majoritariamente térreos, com fácil acesso através de transportes públicos e fluxo intenso de pedestres. Ademais, a locatária, varejista centenária, é conhecida por seus pontos comerciais tradicionais e ocupações longevas, o que a torna referência no ecossistema comercial e de serviços ao redor de suas lojas.

No Material de Apoio, anexo a esse Fato Relevante, detalhamos as características de cada.

RESUMO FINANCEIRO DA AQUISIÇÃO

A aquisição tem valor bruto de R\$ 68.530.000,00 com pagamento a ser realizado em 4 parcelas conforme a seguir:

- 1ª parcela: R\$ 22.922.386,53, paga em 09 de outubro de 2024;
- 2ª parcela: R\$ 16.000.036,80, a ser paga em até 60 dias após o pagamento da 1ª parcela, 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\$ 4.560.761,35, 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\$ 25.046.815,32, a ser paga em até 12 meses após o pagamento da 1ª parcela, em dinheiro, sendo corrigida da seguinte forma: R\$ 20.000.000,00 pela variação positiva do IPCA e R\$ 5.046.815,32 pelo CDI desde o pagamento da 1ª parcela até a data do efetivo pagamento.

O Fundo passa desde já a fazer jus às receitas de aluguéis dos Imóveis em sua integralidade. O pagamento parcelado atrelado ao recebimento total das receitas deve gerar ao Fundo um *dividend yield* inicial de 14,0% a.a. O *cap rate* após o primeiro ano é estimado em 8,8% 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\$ 22,9 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 pagamento da 1ª parcela foi realizado com recursos presentes no caixa do Fundo, que tem capacidade financeira de realizar o pagamento das demais parcelas tendo em vista os fluxos de caixa previstos e a continuidade da estratégia de reciclagem do portfólio.

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 dos Imóveis segue a tese de investimento de diversificação de portfólio com imóveis que tenham características extremamente valorizadas para o varejo. Ademais, 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 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 desassociação com os 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 segmentos 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, 10 de outubro 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

out24



riobravo.com.br

Resumo da operação

Aquisição de 5 imóveis localizados em São Paulo/SP, Santa Fé do Sul/SP, Assis/SP, Franca/SP e Curitiba/PR

ABL total: 10.535 m²

Imóveis 100% locados com contratos atípicos

Valor total da transação: R\$ 68,53 milhões

Aquisição parcelada: 4 parcelas semestrais com correção monetária

Dividend Yield anual inicial: 14%

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 5 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 e Santa Fé do Sul, nos quais os imóveis em aquisição são dominantes no eixo varejista que os cercam.

(ii) Adiciona em seu portfólio um locatário clássico e consolidado no mercado varejista de rua, uma empresa centenária que comercializa produtos ligados a cama-mesa-banho, vestuário, calçados, e eletroeletrônicos.

(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 14% 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\$ 22,92 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, aprovada em Consulta Formal, a conclusão da aquisição dos Imóveis trará uma diversificação setorial e de inquilinos extremamente relevante para o Fundo, com **10 setores de atuação** e **14 locatários diferentes**, sendo que **nenhum dos locatários deverá representar mais de 20% do ativo investido do Fundo.**

Sobre os imóveis

Imóvel Ipiranga



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

Área Locada *100%*

Inquilinos *Pernambucanas*

Prazo de contrato *Out/2031*

ABL *999,52 m²*

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.



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 Assis



O imóvel se localiza em uma das principais rua 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*

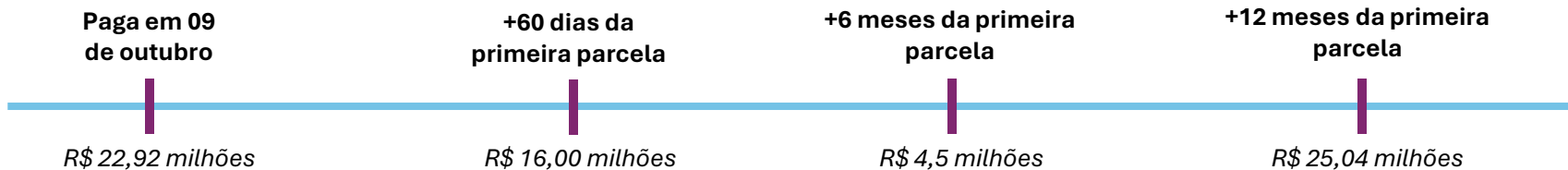
Prazo de contrato *Out/2031*

ABL *1.019,67 m*



Resumo financeiro

O valor total da transação é de R\$ 68.530.000, pagos em 4 parcelas:



As parcelas serão corrigidas monetariamente.

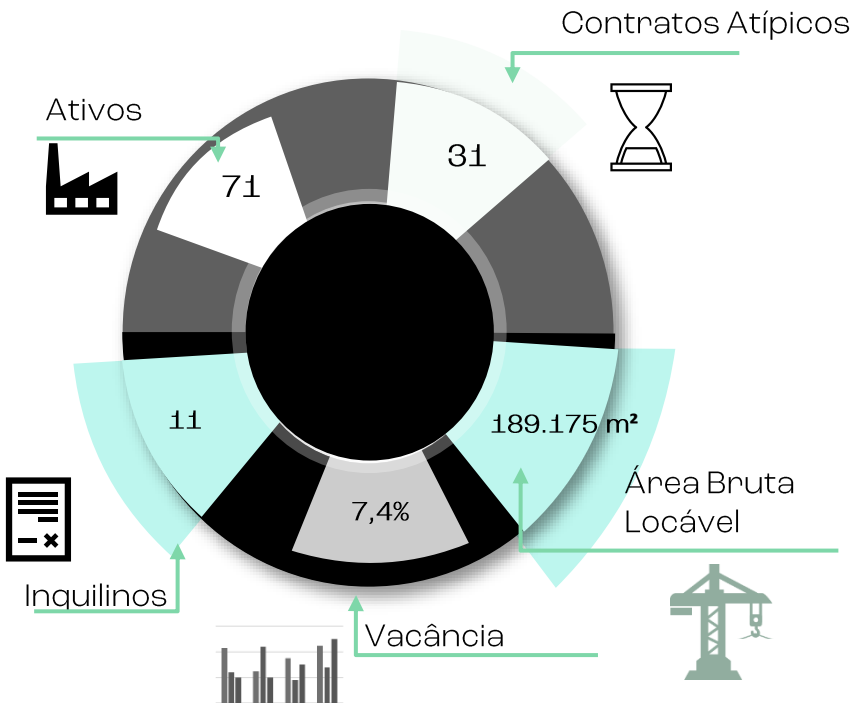
Os aluguéis serão devidos ao Fundo em sua integralidade após o pagamento da primeira parcela.

- ✓ O pagamento parcelado permite ao fundo ter um *Dividend Yield* anual inicial de 14%, na operação.
- ✓ O *cap rate* após o primeiro ano é estimado em 8,8% a.a.

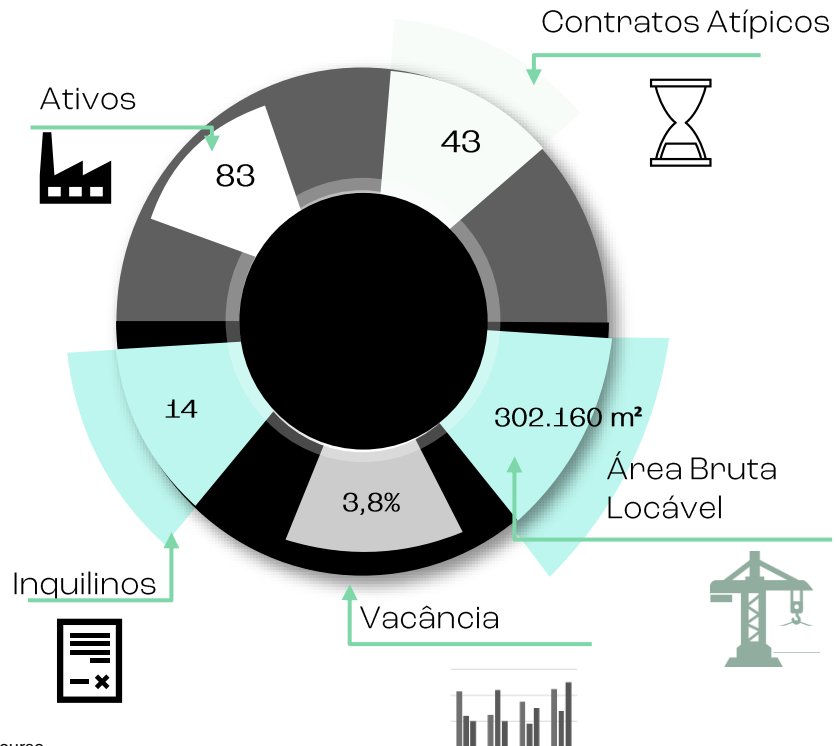


Tese de aquisição

Visão atual



Visão pós-aquisição Pernambucanas e RBED



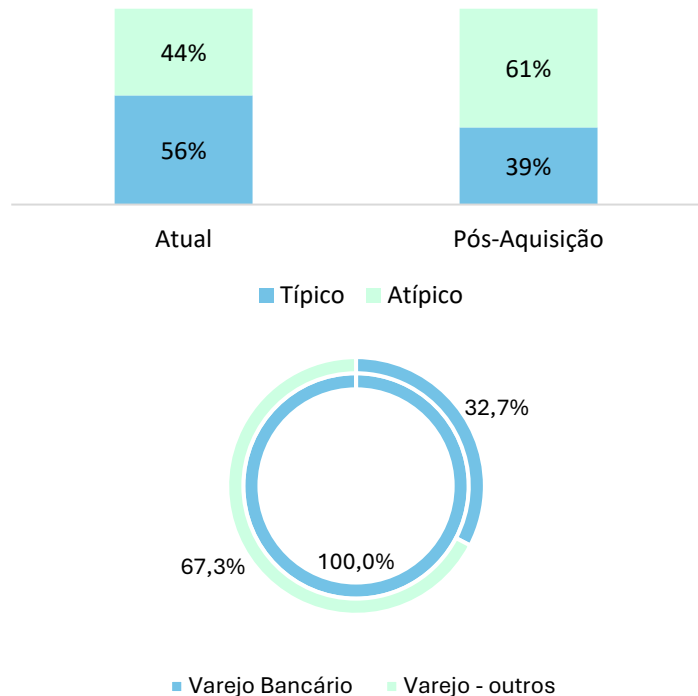
O pós-aquisições considera portfólio do fundo após conclusão da operação de aquisição dos imóveis do RBED11, atualmente em curso.

Fundo pós aquisições

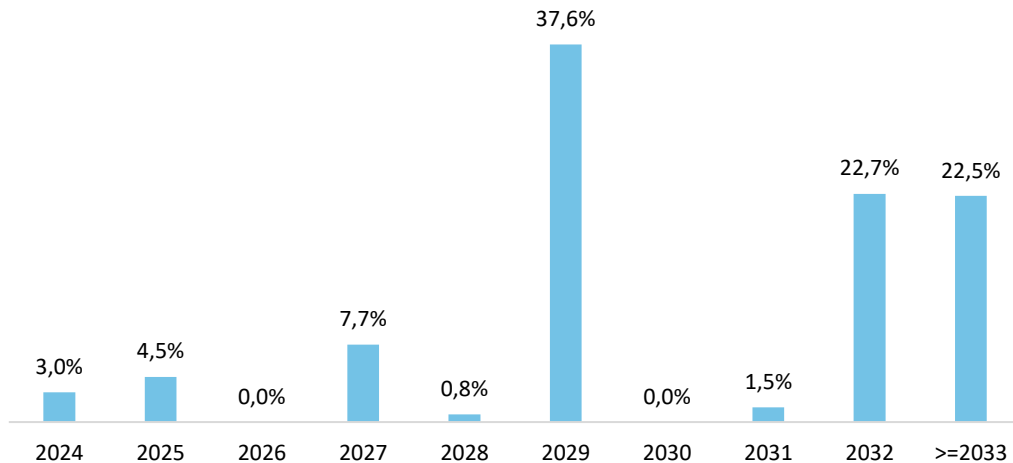
Redução de vacância

Maior proporção de contratos atípicos

Tipo de Contrato



Cronograma de Vencimentos pós-aquisição (% Receita Contratada)

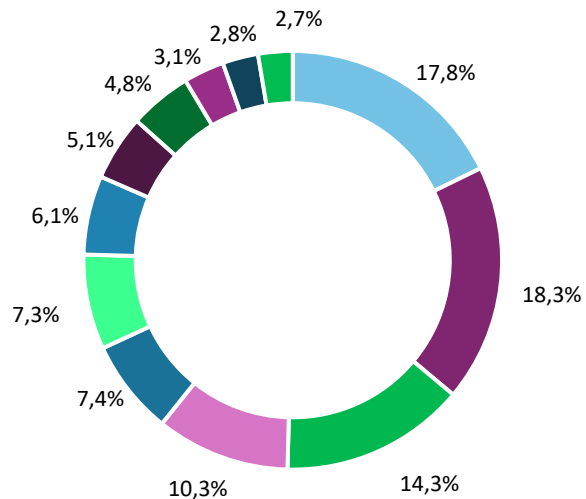


O pós-aquisições considera portfólio do fundo após conclusão da operação de aquisição dos imóveis do RBED11, atualmente em curso.



Fundo pós aquisições

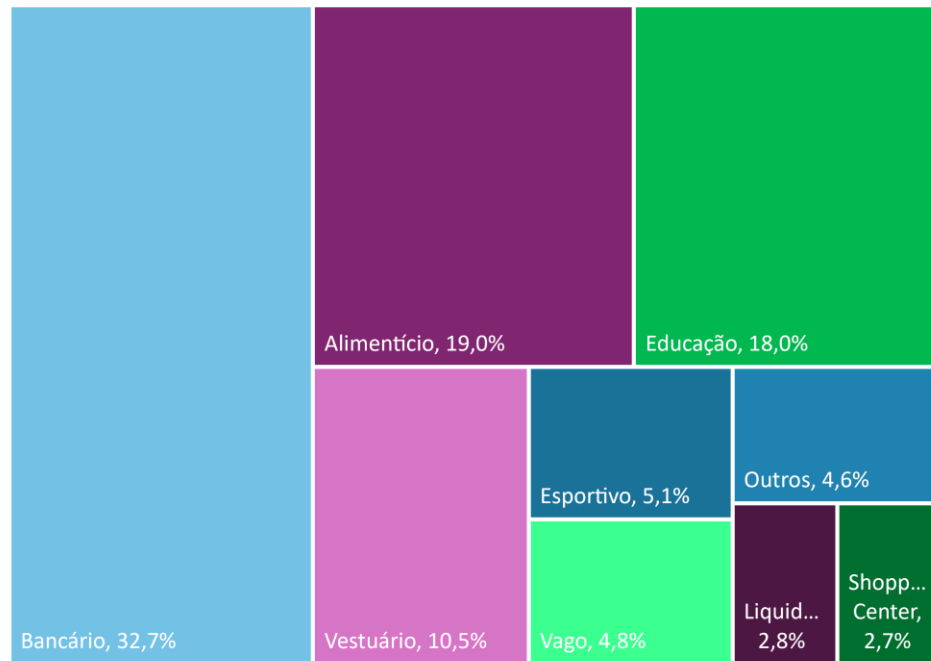
Percentual (%) do Ativo Investido por Inquilino



- Cognia
- Santander
- Caixa
- Assaí
- Pernambucanas
- GPA
- Outros¹
- Centauro
- Vago
- Renner
- Líquidez
- Shopping

Nenhum Inquilino representa mais de 20% do ativos investido

Percentual do Ativo Investido por Setor²



O pós-aquisições considera portfólio do fundo após conclusão da operação de aquisição dos imóveis do RBED11, atualmente em curso

¹ Considera Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima e M3Storage.

² "Outros" Considera Selfstorage, Investimentos, Casa&Construção e Incorporação Imobiliária.



Impulsionando a
geração de
investimentos e
investidores
conscientes.

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



RIO BRAVO



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.