

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