

## 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

### 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/ME sob nº. 15.576.907/0001-70 (“**Fundo**”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, comunicar aos cotistas e ao mercado geral o que segue:

O Fundo assinou, no dia 18 de dezembro de 2020, Compromisso de Compra e Venda ( “**CCV**” ) para aquisição de 100% de um ativo localizado na R. Oscar Freire, em São Paulo/SP (“**Imóvel**”), com 2.045m<sup>2</sup> de área BOMA e participação de 33,3% do edifício<sup>1</sup>. Atualmente o imóvel está locado para a **LOJAS RENNER S.A.** (“**Lojas Renner**” ou “**Locatária**”), companhia de capital aberto listada sob o ticker “**LREN3**” e uma das maiores varejistas de vestuário do país, com excelente histórico de crédito e mais de 50 anos de história.

A modalidade do contrato de locação é típico e tem vigência de 15 anos, cujo prazo se estende até 2034. O contrato de locação prevê a necessidade de comunicar eventual interesse rescindir a relação com antecedência mínima de 10 (dez) meses. Ainda, se a rescisão antecipada for realizada nos primeiros 5 (cinco) anos, a Lojas Renner deverá pagar, a título de perda e danos, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente até o término do Contrato. A partir do 6º ano de vigência, a multa compensatória passar a ser calculada sobre o valor equivalente a 12 (doze) vezes o aluguel mensal vigente. O contrato é indexado pelo IGP-M.

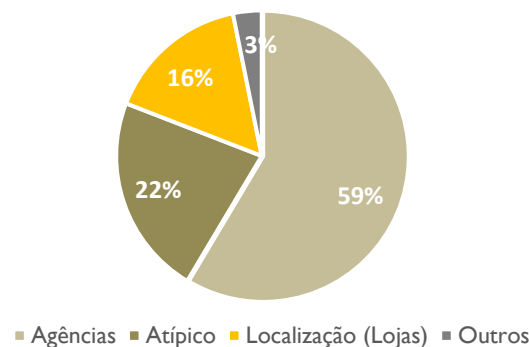


Fachada do imóvel adquirido, locado às Lojas Renner na rua Oscar Freire

<sup>1</sup> A área privativa possui 2.082,94m<sup>2</sup> e fração ideal de 31,46% no terreno e partes comuns do condomínio.

A aquisição, que deverá ser feita em duas parcelas iguais, a primeira paga em janeiro/2021 e a segunda prevista para julho/2021, é de aproximadamente R\$ 68.016.950,00 (sessenta e oito milhões, dezesseis mil, novecentos e cinquenta reais) e deverá ter um *cap rate* bruto estimado de 6,5% a.a. e preço por m<sup>2</sup> e locação compatíveis com a região no qual se encontra e ativos de altíssima qualidade. Após o pagamento da primeira parcela, o fundo fará jus a 50% do aluguel do imóvel, com impacto positivo no resultado do fundo de aproximadamente R\$ 0,015 por cota. Após a conclusão do pagamento da segunda parcela, o fundo fará jus a 100% do aluguel do imóvel, com impacto positivo no resultado do fundo de, aproximadamente, R\$ 0,03 por cota, quando comparado ao resultado atual do fundo. O impacto por cota no resultado do fundo já considera as novas cotas do volume mínimo da 3ª Emissão de Cotas ainda em curso.

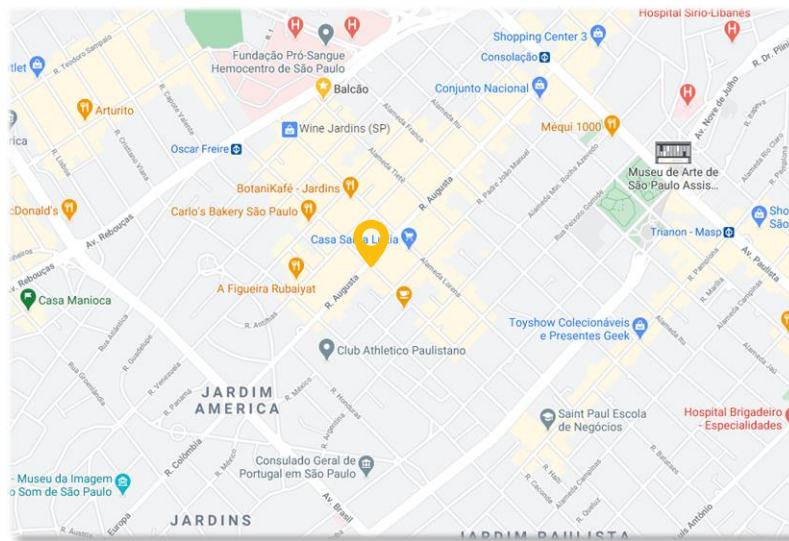
**% dos Recursos Investidos pelo Fundo Após Aquisições Anunciadas**



Com as aquisições anunciadas, o fundo dá mais um passo em direção a meta estabelecida no material da 3ª Emissão de Cotas. O portfólio do fundo terá, após conclusão da aquisição, 16% dos investimentos alocados em imóveis voltados para o comércio de rua, em ótimas localidades e preparados para captar, num longo prazo, a evolução do preço por m<sup>2</sup>. Além disso, o portfólio de agências caminha para redução, representando agora, 59% dos recursos investidos pelo fundo. O portfólio de contratos atípicos, responsável por manter resiliência de receita, representa 22% dos investimentos.

## **LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO ATIVO**

O ativo é localizado na Rua Oscar Freire, 585, em um dos quadriláteros mais relevantes São Paulo; posicionado em uma esquina de duas das ruas mais proeminentes da cidade, possui ampla testada para a Rua Oscar Freire e fachada que permite uma boa exposição da marca ocupante, o que traz vantagens competitivas importante para operações de varejo e corrobora para a resiliência e valorização no longo prazo do imóvel. O imóvel possui ainda ocupação majoritariamente térrea, o que facilita o reposicionamento no caso de eventual desocupação. A Rua Oscar Freire é um dos principais endereços de comércio de rua, gastronomia e lazer do país, com relevância para o varejo cidade há décadas. Vale ressaltar que o Imóvel está localizado em um complexo com outras facilidades, como oferta de serviços e escritórios.



Localização do ativo. Fonte: Google Maps

## METAS DA GESTÃO

A gestão tem convicção de que tal aquisição é de extrema importância para o momento atual do Fundo, com foco na diversificação de setores, locatários, localização e vencimentos dos contratos de locação. A gestão privilegiou 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.

Os cotistas serão oportunamente informados via Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição.

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

São Paulo, 19 de dezembro de 2020.

**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**