

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., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa – FII), inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, vem, por meio deste, comunicar que, nesta data, foram lavradas:

(i) Escritura Pública de Venda e Compra formalizando a aquisição da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) de cada um dos seguintes imóveis:

(a) “LOJA Nº 01, localizada no andar térreo, sob número 1.227 da Avenida Paulista, do EDIFÍCIO MILAN, no 17º subdistrito – Bela Vista, com a área construída útil de 851,24 m² e uma fração ideal no terreno de 5,756986%”, objeto da matrícula nº 77.409 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;

(b) “LOJA Nº “2”, localizada no andar térreo, sob número 689 da rua Pamplona, do EDIFÍCIO MILAN, no 17º subdistrito – Bela Vista, com a área construída útil de 1.034,45 m² e uma fração ideal no terreno de 7,182433%”, objeto da matrícula nº 77.410 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;

e
(c) “LOJA Nº 3, localizada no sub-solo, sob números 697 à 715 da rua Pamplona, do EDIFÍCIO MILAN, no 17º subdistrito – Bela Vista, com a área construída útil de 665,20 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 4,61439834%”, objeto da matrícula nº 77.411 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóveis”), de propriedade de Luan Administração de Bens Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.938.819/0001-35 e de Milan Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.678.651/0001-07 (“Vendedores”), pelo valor total de R\$ 59.812.500,00 (cinquenta e nove milhões, oitocentos e doze mil e quinhentos reais), acrescido dos custos de aquisição; e

(ii) Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra formalizando a promessa de aquisição da fração ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) de cada um dos Imóveis, pelo valor total de

R\$ 59.812.500,00 (cinquenta e nove milhões, oitocentos e doze mil e quinhentos reais), acrescido dos custos de aquisição, sendo (1) R\$ 6.812.500,00 (seis milhões, oitocentos e doze mil e quinhentos reais) pagos nesta data, a título de sinal e princípio de pagamento e (2) R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais) a serem pagos até 16 de dezembro de 2019 ("Saldo Remanescente"), sem incidência de atualização monetária.

A operação perfaz o montante total de R\$ 119.625.000,00, desconsiderados os custos de aquisição. Para efetuar o pagamento do Saldo Remanescente, a Administradora estuda a possibilidade de propor aos cotistas do Fundo a realização de nova emissão de cotas, a serem colocadas no mercado por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Os Imóveis foram concomitantemente locados para SBF Comércio de Produtos Esportivos Ltda. (sob a bandeira "Centauro"), inscrita no CNPJ sob o nº 06.347.409/0001-65, conforme contrato de locação celebrado nesta data ("Contrato"). O Contrato terá prazo de vigência até 17/07/2039, sem carência, com condições pactuadas, incluindo a comissão do intermediário da locação, de acordo com o praticado no mercado imobiliário.

O Fundo passa a ter direito ao aluguel e cessão de direito de uso integrais a partir da presente data, ou seja, fará jus às receitas correspondentes a 100% dos Imóveis. Tal operação resultará em um *cap rate* líquido⁽¹⁾ de 6,8%. O impacto inicial estimado no resultado do Fundo, considerando a variação entre a receita total dos imóveis e receita financeira do valor resgatado do Fundo de Renda Fixa, será de R\$ 0,09/cota até a conclusão da operação⁽²⁾. A Administradora do Fundo se resguarda à possibilidade de distribuição conforme legislação aplicável.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 17 de julho de 2019.

Atenciosamente,

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⁾ O *cap rate* apresentado considera a receita integral de aluguéis e Cessão de Direito de Uso e o pagamento total dos Imóveis. A fórmula do *cap rate* líquido considera o custo total da operação: *receita integral dos aluguéis e Cessão de Direito de Uso / (custo dos Imóveis + comissão do intermediário + ITBI + custas de cartório + assessoria jurídica)*. Como custo dos Imóveis, a 2ª parcela é trazida a Valor Presente, descontado CDI.

⁽²⁾ O efeito positivo de R\$ 0,09/cota será após findo o pagamento da Comissão de Intermediação mencionado, e que permanecerá neste patamar até o momento da conclusão do pagamento do Saldo Remanescente, uma vez que haverá impacto no resultado do Fundo com o desembolso final.