

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, 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"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas do **Fundo** ("Cotistas") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

Foi assinada a escritura definitiva para aquisição de imóvel localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1193 – São Paulo/SP ("Imóvel"), uma das principais e mais nobres vias de comércio de rua de São Paulo. A aquisição será feita de forma indireta via investimento em cotas do FII SPGM, conforme definido e detalhado mais abaixo. A aquisição conta com os recursos captados na recém-encerrada 4ª emissão do Fundo, o que demonstra o comprometimento da gestão com a rápida alocação dos recursos captados.

O Imóvel tem locação atípica por 20 anos na modalidade *built to suit* ("BTS") firmada com a empresa Portobello Shop ("Portobello" ou "Locatária"), do Grupo Portobello, empresa de capital aberto listada no segmento do Novo Mercado na B3 e um dos maiores grupos do setor cerâmico brasileiro. Será desenvolvida obra de construção ("Obras") para transformar o Imóvel, que anteriormente tinha uma operação de agência bancária, em uma *flagship* da Portobello.

SOBRE O IMÓVEL E O CONTRATO DE LOCAÇÃO

O Imóvel abrigará a loja *flagship* da Portobello Shop a ser construída em terreno com área total de 1.032 m² e com área construída de 1.838 m². O prazo das Obras é de 9 meses, contados da data de obtenção de todas as licenças necessárias para a construção, cujo prazo está estimado em 8 meses

contados a partir da aquisição do Imóvel. Portanto, o Contrato de Locação, como definido mais abaixo, tem previsão para início em junho de 2025.

O Imóvel está localizado no bairro do Jardim América, em São Paulo, no eixo conhecido por oferecer lojas de alto padrão voltadas principalmente para casa e bem-estar, como móveis planejados, revestimentos, artigos para o lar e decoração. Segundo dados do Economap, a região, em um raio de 500 metros, tem um fluxo de passantes por dia de quase 18 mil pessoas e apresenta renda média domiciliar de R\$ 52.951/mês, uma das maiores do país.

O Contrato de Locação Atípico foi celebrado no dia 11 de outubro de 2023 com a PBTECH Comercio e Serviços de Revestimentos Cerâmicos LTDA. (Portobello) na modalidade *Built to Suit* e tem prazo de 20 anos (“Contrato de Locação”). Por ser um contrato de locação atípico, a multa por rescisão antecipada do contrato é de todo fluxo de aluguéis remanescentes. O Contrato de Locação será corrigido anualmente por IPCA.

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

A aquisição do Imóvel será feita via investimento em cotas do SPGM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FII SPGM”), **que irá adquirir o Imóvel** e será o único investimento imobiliário do SPGM. O aporte total do FII SPGM para aquisição do Imóvel será de R\$ 45 milhões, sendo i) aporte do Fundo de R\$ 37,4 milhões e ii) aporte por um grupo de investidores (“Demais investidores”) de R\$ 7,6 milhões. Ambos os aportes, tanto do Fundo quanto dos Demais Investidores, serão feitos em duas etapas, sendo o Aporte Inicial, de R\$ 28,5 milhões previamente à compra do Imóvel; e Aporte Adicional de R\$ 16,5 milhões após a obtenção das licenças necessárias para a construção do Empreendimento. Portanto, o investimento realizado nesta data pelo Fundo é de 23,65 milhões.

O FII SPGM será administrado pela FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – DTVM, que também será responsável pela gestão dos valores mobiliários que compuserem a carteira do FII SPGM. O FII SPGM terá subclasses de cotas: sênior, mezanino e subordinada, sendo que o **Fundo irá adquirir apenas cotas da subclasse sênior**. A cota sênior é um tipo de cota que possui remuneração pré-definida e preferência para recebimento de rendimentos e amortizações em relação às outras cotas do Fundo. Cada subclasse de cota terá características distintas, sendo

as principais características da cota sênior: até a finalização das Obras e o início do prazo locatício do Contrato de Locação, as cotas terão remuneração equivalente a IPCA + 9,0% a.a. e não assume eventuais custos adicionais de Obras, ou seja, o rendimento da cota sênior não será impactado por eventuais atrasos na aprovação do projeto e na realização e conclusão da construção, elevação de custo de construção e aprovações de projeto e, inclusive, encargos do FII SPGM com relação à taxa de administração e/ou gestão, conforme o caso, ou qualquer outra remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pelo FII SPGM, incluindo o consultor imobiliário, além de outros eventos que possam impactar o resultado do FII SPGM. As demais cotas terão que arcar com os custos do Fundo e eventuais riscos de obra. A remuneração da cota sênior não terá efeito caixa e será convertida em participação no próprio Imóvel. O desenho da estrutura está no Anexo deste Fato Relevante.

As Obras serão realizadas por meio de um contrato de empreitada global ou na modalidade de Preço Máximo Garantido (PMG), no valor global de R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), na data base de 01 de dezembro de 2023, sendo reajustado pela variação do INCC a partir da data-base até a data de início das obras. O custo de desenvolvimento das Obras será arcado pelos cotistas na mesma proporção do Aporte Inicial.

Assim que concluídas as Obras, o Fundo poderá adquirir o Imóvel, passando a ser seu proprietário integral. Esta futura aquisição será feita a um *cap rate* de 8% a.a..

SOBRE A LOCATÁRIA

A Portobello foi fundada em 1979 em Santa Catarina e empresa é conhecida por suas iniciativas inovadoras no mercado de revestimentos cerâmicos e porcelânicos, bem como na prestação de serviços complementares para aplicação no ramo de materiais de construção civil. A marca exporta para mais de 60 países e inaugurou recentemente uma nova fábrica nos Estados Unidos, seguindo seus planos de se consolidar como uma marca global.

O grupo realizou sua abertura de capital em 2008, com adesão ao segmento do Novo Mercado na B3, e atualmente tem nota de crédito “A-(bra)” emitida pela Fitch Ratings. A empresa possui 149 lojas, mais de 2.600 colaboradores e é hoje um dos maiores grupos do setor cerâmico brasileiro.

TESE DE INVESTIMENTO

A aquisição de um imóvel extremamente bem localizado, com projeto arquitetônico icônico, segue a tese de investimento do Fundo de potencializar seu portfólio com imóveis *high end*. As principais características desta tese de investimento são (i) o encantamento do cliente como o principal objetivo do locatário; (ii) o valor agregado através do grande potencial de exposição de marca e (iii) a localização *premium* nas principais vias do país para servir clientes que buscam e valorizam experiências e conceitos no momento do consumo.

O projeto, que consiste na transformação de um imóvel com atuação de agência bancária em um varejo de rua voltado para alta renda, reforça a tese do Fundo de que o imóvel tem valor pela sua localização e seus atributos comerciais e técnicos, e pode ser transformado ao longo do tempo para atender as mudanças do setor, que é extremamente vivo e dinâmico.

A TIR real esperada para este projeto, caso o imóvel seja vendido após 24 meses em *cap rate* entre 6 e 8% a.a., será de:

<i>Cap rate</i> de saída	8%	7%	6%
TIR a.a.	IPCA + 8,45%	IPCA + 20,35%	IPCA + 35,0%

A TIR é a taxa interna de retorno do investimento, uma métrica de rentabilidade que leva em consideração (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, considerando todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.

Ainda, a aquisição marca o primeiro empreendimento do fundo voltado para o setor de Casa e Construção, que se soma aos outros setores de varejo presentes no portfólio do Fundo, como varejo alimentar, vestuário, esportivo e bancário. A exposição de patrimônio do Fundo passa a ser de cerca de 48% em setor de varejo bancário, o que representa um marco para o Fundo, que há 5 anos tinha 100% de exposição a esse segmento.

A tese de aquisição e mais detalhes do Imóvel e da operação estão detalhadas no Anexo deste Fato Relevante. Como o Imóvel passará por desenvolvimento e o Contrato de Locação tem previsão de ser iniciado em meados de 2025, com início do efetivo recebimento das receitas de locação, bem como o Fundo terá a opção de adquirir a participação dos Demais Investidores no Imóvel e aumentar

sua participação, o impacto na distribuição de rendimentos será informado posteriormente, após a finalização da aquisição.

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

São Paulo, 08 de fevereiro 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 Gabriel Monteiro

RBVA11

FII Rio Bravo
Renda Varejo

fev24

Agenda

.3 Tese de aquisição

.4 Estrutura de aquisição

.6 Imóvel e locação

.9 Sobre a locatária

.10 O Fundo após a aquisição

.12 Tese de investimento do Fundo



- ✓ Aquisição de imóvel localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, nos Jardins, uma das principais e mais nobres vias de comércio de rua de São Paulo.
- ✓ Aquisição feita de forma indireta via investimento em cotas do fundo imobiliário SPGM, FII exclusivo para o desenvolvimento deste imóvel.
- ✓ Contrato de locação atípica firmado por 20 anos na modalidade *built to suit* (“BTS”) com a empresa Portobello Shop, do Grupo Portobello.
- ✓ Aquisição já conta com recursos captados na recém-encerrada 4ª emissão do Fundo.



A aquisição segue a tese de investimento do Fundo de potencializar seu portfólio com imóveis *high end*.

Os principais atributos desta tese de investimento são:

- o encantamento do cliente como o principal objetivo do locatário;
- o valor agregado através do grande potencial de exposição de marca e
- a localização premium nas principais vias do país para servir clientes que buscam e valorizam experiências e conceitos no momento do consumo.

- ✓ Aquisição do imóvel se dará por meio da aquisição de cotas do FII SPGM, fundo exclusivo para o desenvolvimento deste imóvel.
- ✓ O aporte total do FII SPGM para aquisição do Imóvel será de R\$ 45 milhões, sendo i) aporte do Fundo de R\$ 37,4 milhões e ii) aporte por um grupo de investidores de R\$ 7,6 milhões
- ✓ O aporte total do Fundo no FII SPGM será dividido em duas etapas, sendo a primeira já realizada e a segunda, após a obtenção das aprovações e licenças necessárias para desenvolvimento da construção.
- ✓ Assim que concluídas as Obras, o Fundo poderá adquirir o Imóvel, passando a ser seu proprietário integral. Esta futura aquisição será feita a um *cap rate* de 8% a.a..

R\$ 37,4 milhões

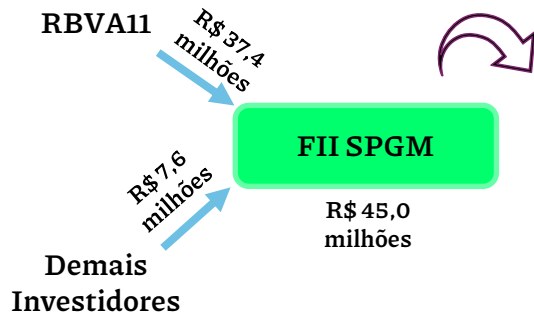
Valor total do aporte pelo RBVA11

R\$ 23,65 milhões

1º aporte
Assinatura da escritura

R\$ 13,75 milhões

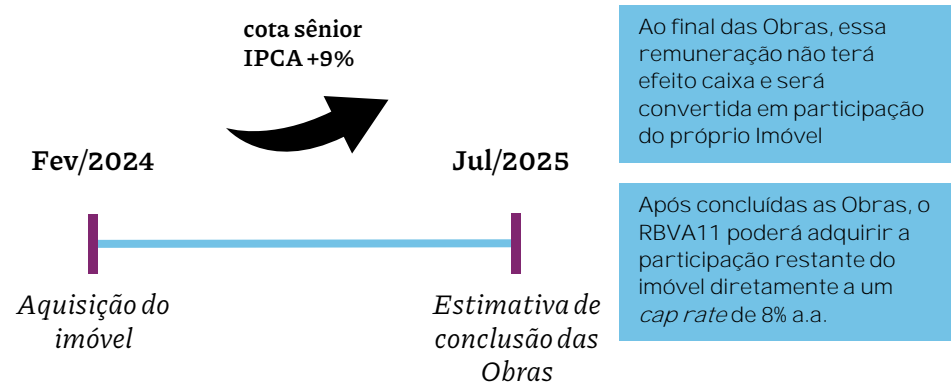
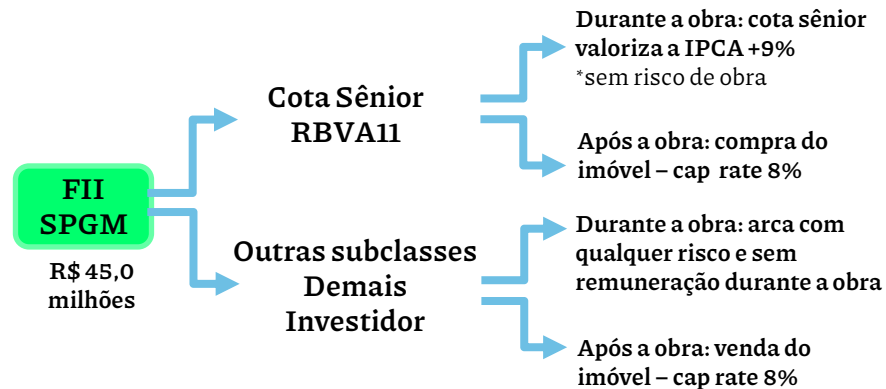
2º aporte
Após aprovações para a Obra



- Fundo adquiriu o imóvel Gabriel Monteiro
- Necessidade de Obras de adequação

Estrutura de aquisição

- ✓ O FII SPGM terá subclasses de cotas: sênior, mezanino e subordinada, sendo que o RBVA11 irá adquirir apenas cotas da subclasse sênior.
- ✓ Cota sênior:
 - ✓ possui remuneração pré-definida e preferência para recebimento de rendimentos e amortizações em relação às outras cotas do FII SPGM.
 - ✓ até a finalização das Obras e o início do prazo locatício do Contrato de Locação, as cotas terão remuneração equivalente a $IPCA + 9,0\%$ a.a. e não assumem os custos de Obras, bem como quaisquer outros encargos incorridos pelo FII SPGM.
 - ✓ a rentabilização não terá efeito caixa e será convertida de maneira a aumentar a participação do RBVA11 no FII SPGM quando da entrega do imóvel pronto à Portobello.
- ✓ Demais cotas: terão que arcar com os custos do Fundo e eventuais riscos de obra.



Sobre o imóvel e locação

- ✓ O imóvel é localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, conhecida como Gabriel Monteiro, uma das mais nobres ruas de São Paulo voltada para varejo de alta renda.
- ✓ Está localizado num raio próximo da Av. Europa, Av. Brasil, Av. Rebouças e Av. Brigadeiro Faria Lima.
- ✓ Os imóveis de varejo da Gabriel Monteiro são focados no setor de casa e construção de alto padrão.



Terreno
1.032 m²

Área construída
1.838 m²

Raio de 500m

Fluxo de passantes por dia:
17.873

Renda média domiciliar:
52.951 R\$/mês

Endereço: Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1193 – Jardim América. São Paulo/SP.

Fonte: Google Maps, Economapas

Sobre o imóvel e locação

- ✓ O Imóvel abrigará a loja *flagship* da Portobello Shop. Serão realizadas Obras para adequação do Imóvel à operação e ao alto padrão exigido do projeto.
- ✓ O contrato atípico foi celebrado com a PBTECH Comercio e Serviços de Revestimentos Cerâmicos LTDA. (Portobello) na modalidade *Built to Suit* e tem prazo de 20 anos.
- ✓ As Obras serão realizadas por meio de um contrato de empreitada global ou na modalidade de Preço Máximo Garantido (PMG), no valor global de R\$ 13,4 milhões (reajustado por INCC até início das obras).
- ✓ O custo de desenvolvimento das Obras será arcado pelos cotistas das cotas sênior, mezanino e subordinadas na mesma proporção do Aporte Inicial (83,1%/16,9%).

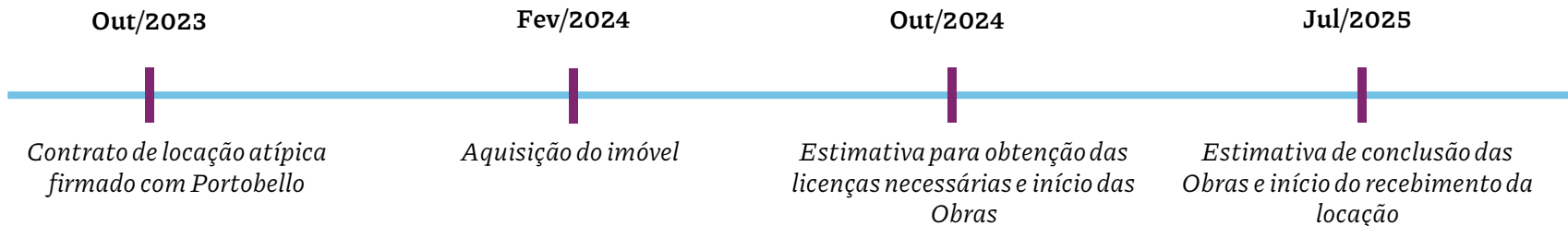
Estimativa de obtenção das licenças
8 meses

Estimativa do tempo de obra
9 meses

Tipo de contrato
Atípico - Built to Suit

Prazo
20 anos

Multa
Todo fluxo de aluguéis remanescentes



Case de transformação de uso do imóvel

O projeto consiste na transformação de um imóvel com atuação de agência bancária em um varejo de rua voltado para alta renda. O imóvel está desocupado e anteriormente abrigava uma operação do Itaú.

Adaptação para o varejo

A *case* de transformação reforça a tese do Fundo de que o imóvel tem valor pela sua localização e seus atributos técnicos e pode ser transformado ao longo do tempo para atender as mudanças do setor, que é extremamente vivo e dinâmico.

Potencial de valorização

A TIR real esperada para este projeto, caso o imóvel seja vendido após 24 meses pode chegar a IPCA + 35%, o que mostra o potencial de valorização e de rentabilidade do negócio.



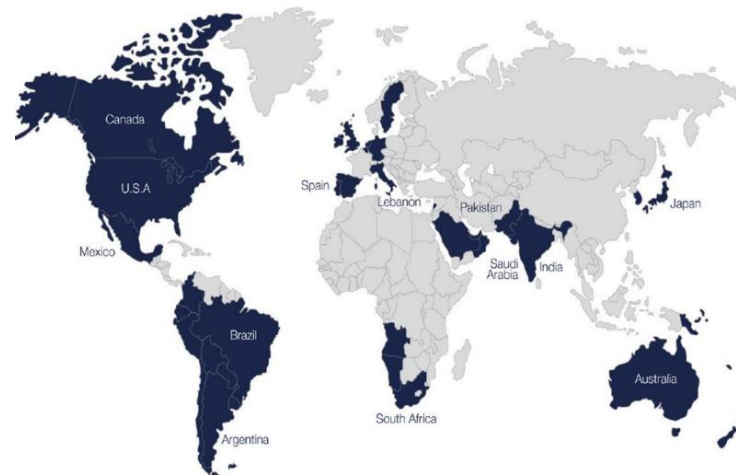
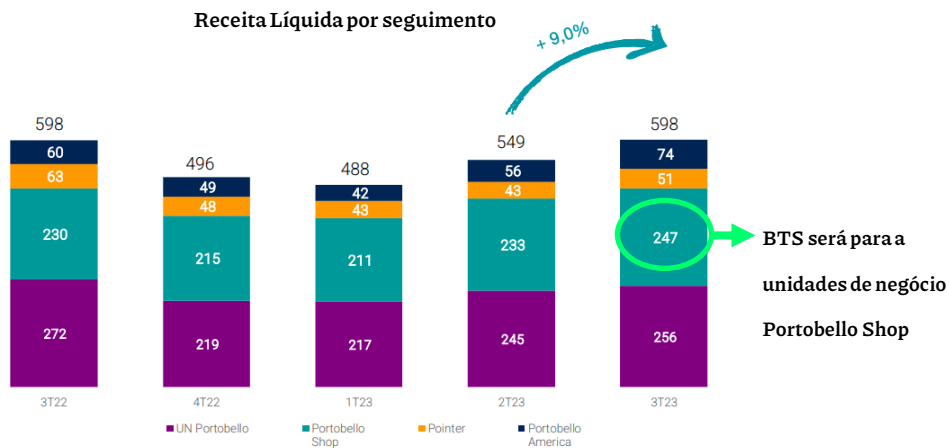
Exemplo de loja Portobello Shop

Fonte: site de RI da Companhia

	Cap rate de saída de 8%	Cap rate de saída de 7%	Cap rate de saída de 6%
TIR	IPCA + 8,45%	IPCA + 20,35%	IPCA + 35,0%

Sobre a locatária

- A Portobello foi fundada em 1979 e é conhecida por suas iniciativas inovadoras no mercado de revestimentos.
 - um dos maiores grupos do setor cerâmico brasileiro.
 - Em 2008 fez sua abertura de capital, com adesão ao segmento do Novo Mercado na B3.
 - A empresa possui 149 lojas e mais de 2.600 colaboradores.
 - Possui nota de crédito “A-(bra)” emitida pela Fitch Ratings.
- A empresa é dividida em 4 unidades de negócio, Portobello, Portobello Shop, Pointer e Portobello America:
 - A marca exporta para mais de 60 países e busca se consolidar como uma marca Global.
 - A matriz energética das fábricas do Grupo Portobello é composta 100% por Gás Natural.

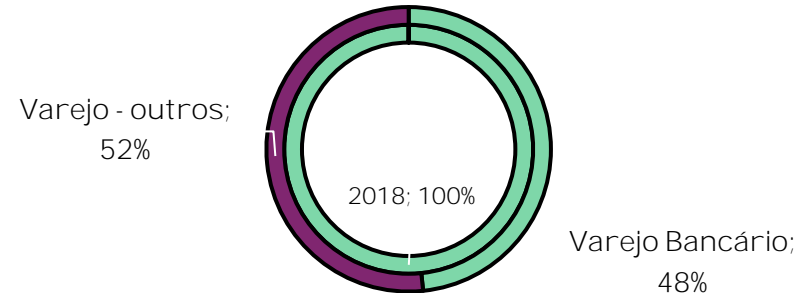


Fonte: site de RI da Companhia

O Fundo após a aquisição

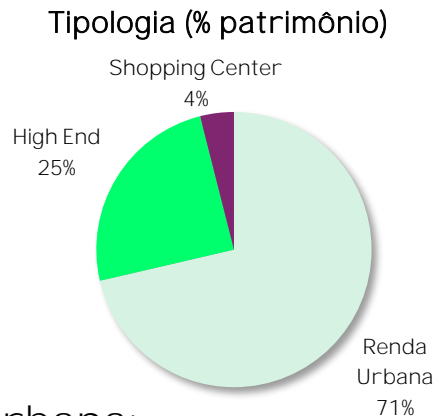
- ✓ A aquisição marca o primeiro empreendimento do Fundo voltado para o setor de Casa e Construção, que se soma aos outros setores de varejo presentes no portfólio, como varejo alimentar, vestuário, esportivo e bancário.
- ✓ A exposição de patrimônio passa a ser de cerca de 48% em setor de varejo bancário, o que representa um marco para o Fundo, que há 5 anos tinha 100% de exposição a esse segmento.
- ✓ Como o Imóvel passará por desenvolvimento e o Contrato de Locação tem previsão de ser iniciado em meados de 2025, com início do efetivo recebimento das receitas de locação, bem como o Fundo terá a opção de adquirir a participação dos Demais Investidores no Imóvel e aumentar sua participação, **o impacto na distribuição de rendimentos será informado posteriormente, após a finalização da aquisição.**

Exposição do patrimônio por setor



O Fundo após a aquisição

Potencializar portfólio com aquisição de *high end*

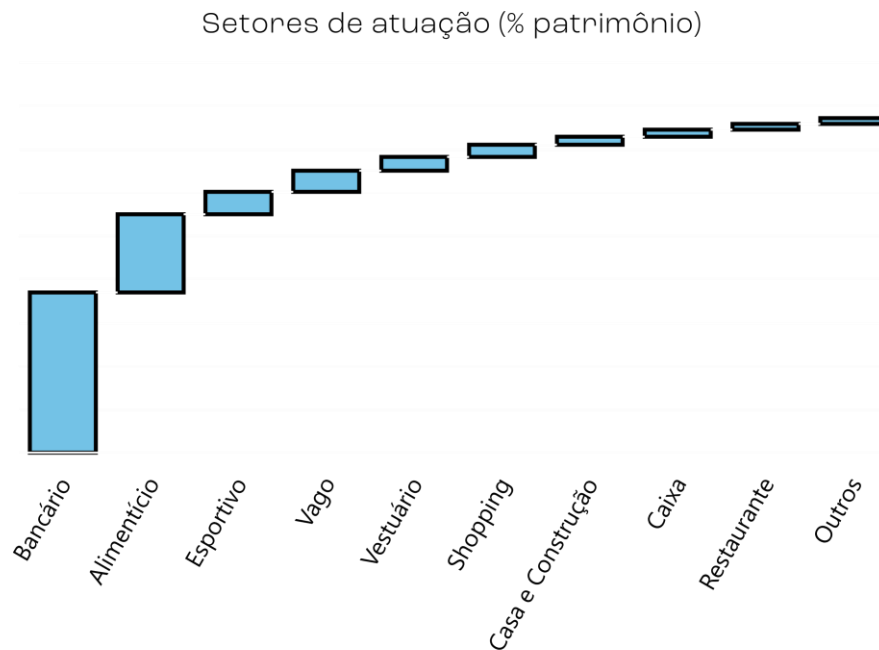


Renda Urbana:
conversão de vendas, capilaridade

High End:
encantamento do cliente, exposição de marca, localização.

Shopping Center:
diversificação de risco, pulverização dos contratos

Diversificação dos setores de atuação dos locatários



O FII Rio Bravo Renda Varejo

é um fundo com portfólio de imóveis de qualidade, bem localizados e com atributos valorizados pelo varejo.

Fundamento imobiliário: imóveis com atributos valiosos para o varejo

Extração de valor com venda oportunística de ativos

Diversificação do portfólio de imóveis e exposição setorial



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | Whatsapp: +55 11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

