

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII (“Fundo” ou “RBVA”)

### FATO RELEVANTE

Foram assinados, nesta data, os distratos dos contratos de locação dos imóveis localizados na Av. Paulista, nº 436 (“Imóvel Paulista”) e na Av. Duque de Caxias, nº 200 (“Imóvel Duque de Caxias”), ambos na cidade e estado de São Paulo e locados para o Banco Santander (Brasil) S/A (“Santander” ou “Antiga Locatária”). Conforme informado no relatório mensal de setembro de 2024, o Santander já havia desmobilizado ambos os Imóveis e demonstrado o interesse em descontinuar o contrato de locação após o término do período de garantia de permanência, em julho de 2025 e dezembro de 2026, respectivamente (“Garantia de Permanência”).

Com a rescisão antecipada dos contratos de locação, o Fundo receberá a somatória dos alugueis vincendos até o término da Garantia de Permanência, acrescida das multas contratuais, que totalizam R\$ 0,42/cota. O aluguel dos imóveis representa, em conjunto, R\$ 0,04/cota, que impactará negativamente o resultado do Fundo a partir de janeiro de 2025 até uma futura locação dos imóveis. Os recursos provenientes da rescisão serão distribuídos dentro do segundo semestre de 2024, conforme detalhado abaixo no Fato Relevante.

### Estratégia de Comercialização

O imóvel Paulista, com 2.857 m<sup>2</sup> de área bruta locável (“ABL”), está localizado exatamente na saída da Estação Brigadeiro do metrô de São Paulo, na Av. Paulista, contando com uma fachada de 11 metros e com altíssima capacidade de exposição de marca. O imóvel possui estacionamento próprio, o que viabiliza vários tipos de negócios, sendo algo demandado na região.

A Av. Paulista, que além de abrigar um ambiente com comércios, escritórios, restaurantes, residências e museus, também recebe fluxo de passeio aos domingos, garantindo a viabilidade dos comércios tanto nos dias de semana quanto aos domingos e feriados. Segundo estimativas da Economap, passam aproximadamente 1.265.801 pessoas na região por dia, favorecendo marcas que querem exposição em uma das regiões mais prestigiadas para o varejo no Brasil. Segundo dados da CBRE, a vacância de lojas na Paulista é de apenas 12%, e possui uma disponibilidade muito limitada para imóveis desta metragem e qualidade. O imóvel pode abrigar lojas conceito (*flagships*) de diversos tipos de marcas, como já ocorre em diversas lojas na Paulista, incluindo a Centauro Paulista, de propriedade do Fundo e localizada a poucos quarteirões do imóvel.

O imóvel Duque de Caxias, que possui 2.107 m<sup>2</sup> de ABL, fica localizado no Centro de São Paulo, próximos das estações República e Santa Cecília do metrô. A região vem se transformando nos últimos anos, com a entrega de prédios novos e *retrofits*. Segundo levantamento do portal de imóveis Quinto Andar, o bairro de Santa Cecília foi o mais valorizado da Cidade de São Paulo em 2023, com os preços dos imóveis residenciais subindo 28% apenas no quarto trimestre de 2023. A região também abrigará a nova sede do Governo de São Paulo no futuro,

podendo trazer mais 27 mil funcionários para região. O imóvel conta com uma fachada de 25m, com exposição de marca relevante e conta com estacionamento próprio, que é muito demandado na região central de São Paulo. O imóvel pode abrigar diversas operações de conveniência, dado o perfil residencial da região, tais como supermercados, academias, drogarias e restaurantes.

A Rio Bravo vai trabalhar na comercialização de ambos os imóveis em conjunto com a CBRE, uma das maiores consultorias imobiliárias do país.



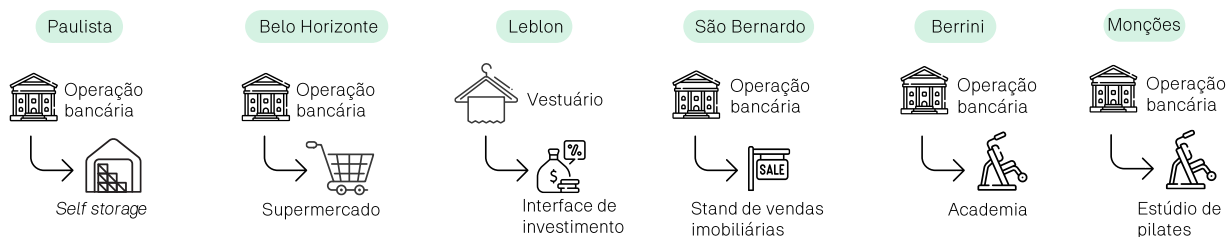
Imóvel Avenidas – Av. Paulista, 436



Imóvel Duque de Caxias – Av. Duque de Caxias, 200

## Histórico Comprovado de novas Locações

O RBVA possui uma bem-sucedida história de troca de locatários, reforçando a tese da gestão de que o imóvel tem valor pela sua localização e seus atributos técnicos e pode ser transformado ao longo do tempo para atender às mudanças do varejo, que é extremamente vivo e dinâmico.



A Rio Bravo tem um time comercial interno e dedicado e está totalmente focado em locar os imóveis de forma célere e competitiva, de forma a reduzir o impacto da vacância na distribuição de rendimentos do Fundo. Com a rescisão, a vacância física projetada do Fundo é de 3,5%.

## Distribuição de Rendimentos

O *guidance* de distribuição do Fundo para o semestre divulgado até então era de R\$ 1,00/cota/mês. A linearização do semestre até dezembro considerava tanto resultados recorrentes como não recorrentes, proveniente da estratégia de reciclagem do portfólio (venda dos imóveis com lucro), que levava em consideração um determinado volume de venda de imóveis para o semestre, atividade na qual a Rio Bravo possui um histórico

comprovado e consolidado, já tendo sido vendidos 17 imóveis num volume de R\$ 210 milhões, com mais de R\$ 65 milhões de lucro e R\$ 40 milhões acima de laudo.

Contudo, o cenário mais desafiador do ponto de vista macroeconômico trouxe incertezas em relação à concretização de algumas operações e, por isso, a Rio Bravo decidiu reduzir a projeção de rendimentos para novembro e dezembro para R\$ 0,90/cota, patamar que a gestão considera saudável para manutenção da renda para os investidores nos próximos meses.

A Rio Bravo entende ser preferível reduzir os rendimentos a vender imóveis abaixo do seu potencial de geração de valor, princípio número um na comercialização dos imóveis por parte da gestão. A gestão seguirá com seu plano de venda de imóveis nos próximos semestres, à medida em que encontre alternativas de negócio que sejam favoráveis para o Fundo.

O canal de RI está disponível para dúvidas e esclarecimentos: [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br) ou [www.riobravo.com.br/whatsapp](http://www.riobravo.com.br/whatsapp).

São Paulo, 29 de novembro 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**

**CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70**

**ISIN Cotas: BRRBVACTF006**

**Código negociação B3: RBVA11**

