

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

CNPJ/MF n.º 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

FATO RELEVANTE

CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS RBED11

Foram assinados, em 11 de outubro de 2024, instrumentos definitivos para conclusão da aquisição dos 7 imóveis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL-FII** (“**RBED11**”). A aquisição dos imóveis consolida a estratégia de portfólio de varejo do RBVA11, proporcionando (i) maior **diversificação de portfólio**, com exposição a mais setores e entrada em novos segmentos e novas praças de atuação, e (ii) **resiliência de renda**, com aumento da receita recorrente, aumento da participação de contratos atípicos e redução de vacância física.



Sobre a aquisição

- Aquisição de pacote de 7 imóveis locados com operação educacional;
- Expansão para novo setor de atuação;
- Contratos de locação atípica com prazo médio de 5,7 anos.



Valores

- Valor de aquisição: R\$ 367,650 milhões;
- Cap rate: 12,0% a.a.;
- Impacto no resultado recorrente:
+R\$ 0,04/cota/mês.

DETALHES DA TRANSAÇÃO

O valor total da transação é de R\$ 367.650.000,00 (“Valor Total de Aquisição”), correspondente ao valor patrimonial dos ativos imobiliários do RBED11 com data-base de dezembro de 2023, com a seguinte forma de pagamento:

- 1) R\$ 35.890.041,88 mediante a assunção das dívidas RBED11, ou seja, parcela do passivo referente a dois CRIs vinculados a dois dos imóveis do portfólio e retenção de parcela referente à aquisição do ativo de São Bernardo do Campo (“Passivo”), conforme detalhado no Material de Apoio anexo ao Fato Relevante.
- 2) Do valor líquido de R\$ 331.759.958,12, resultado da diferença entre o Valor Total de Aquisição e o valor do Passivo:
 - a. R\$ 9.952.804,76 foram pagos nesta data em moeda corrente.
 - b. R\$ 321.807.153,36 foram quitados via compensação de créditos detidos contra o Fundo em razão da subscrição de 2.973.089 novas cotas do Fundo e da alienação dos imóveis pelo RBED11. Com isso, foram entregues ao RBED11, em 11 de outubro de 2024, os respectivos



recibos de novas cotas do RBVA11, que serão convertidos em cotas do Fundo posteriormente ao encerramento da oferta.

O Fundo passa desde já a fazer jus às receitas de aluguéis dos imóveis em sua integralidade. O *cap rate* da transação é de 12% a.a., considerando a alavancagem mencionada no item 1. 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.

IMÓVEIS

Na tabela abaixo estão os imóveis objeto da aquisição:

Ativo	Endereço	Cidade/UF	Locatária
Campus Pitágoras	Avenida São Luís Rei de França, 32	São Luis/MA	Cogna
Campus Unic	Avenida Beira Rio, 3.001	Cuiabá/MT	Cogna
Campus Pitágoras Timbiras Belo Horizonte	Rua dos Timbiras, 1.375	Belo Horizonte/MG	Cogna
Campus Pitágoras Betim	Avenida Juscelino Kubitschek, 247	Betim/MG	Cogna
Campus São Judas Consolação	Rua da Consolação, 2320 e 2322	São Paulo/SP	Ânima
Anhanguera São Bernardo do Campo	Avenida Rudge Ramos, 1501	São Bernardo do Campo/SP	Cogna
Campus Anhanguera Santo André	Avenida Senador Fláquer, 456	Santo André/SP	Cogna

IMPACTO PARA O FUNDO

O impacto positivo da aquisição para o resultado recorrente mensal do Fundo é de cerca de R\$ 0,04/cota. Essa aquisição é importante para reforçar a parcela de resultado recorrente nas distribuições de rendimentos do Fundo e na sustentabilidade do resultado no longo prazo.

O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat.

São Paulo, 14 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





Seu
investimento
é o que te
empodera

FII RIO BRAVO RENDA
VAREJO | RBVA11



riobravo.com.br

Fato Relevante

Conclusão da Aquisição dos Imóveis RBED11



Sobre a aquisição

_Aquisição de pacote de 7 imóveis locados com operação educacional

_Expansão para novo setor de atuação

_Contratos de locação atípica com prazo médio de 5,7 anos



Resumo financeiro

_Valor de aquisição: R\$ 367,65 milhões

_Cap rate: 12,0% a.a.

_Impacto no resultado recorrente:
+R\$ 0,04/cota/mês

“Com a concretização da aquisição, o Fundo se consolida como um veículo diversificado em termos de atuação, com 10 setores de atuação diferentes, com potencial de ampliar ainda mais essa múltipla exposição setorial, dada a flexibilidade e liquidez de seus imóveis e a busca por operações diversas por parte da gestão” – Time de gestão Rio Bravo

Tese de Aquisição

A aquisição de 7 ativos educacionais consolida a estratégia de portfólio de imóveis de varejo do RBVA11.

Resiliência de renda

- ✓ Aumento da receita recorrente
- ✓ Maior proporção de contratos atípicos
 - ✓ Redução de vacância



Diversificação de portfólio

- ✓ Fundo passa a ter exposição a 10 setores diferentes
- ✓ Nenhum inquilino com mais 20% do capital investido
- ✓ Entrada em novos segmentos e novas praças de atuação

Geração de valor

- ✓ Portfólio adquirido a um *cap rate* atrativo
- ✓ Crescimento do fundo e potencial aumento da liquidez
- ✓ Redução da alavancagem
- ✓ Expectativa de melhor precificação frente aos pares

Portfólio RBED11

Localização	São Luis – MA	Belo Horizonte – MG	Cuiabá – MT	Betim – MG	Consolação – SP	São Bernardo – SP	Santo André – SP
ABL	24.286,83 m²	5.940 m²	15.659,20 m²	24.483 m²	587 m²	23.771 m²	7.722 m²
Valor patrimonial	R\$ 65.700.000	R\$ 29.900.000	R\$ 47.900.000	R\$ 101.600.000	R\$ 4.950.000	R\$ 76.500.000	R\$ 41.100.000
Ocupação	100%						
Vencimento	2029					2034¹	2027
Tipo de contrato	Atípico						
Locatária	Cogna				Ânima	Cogna	
Principais cursos	Arquitetura, Biomedicina, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Farmácia, Nutrição e Medicina Veterinária	Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia	Arquitetura, Agronomia, Biomedicina, Engenharias Ambiental, Civil, Computação, Produção, Software, Elétrica e Mecânica	Arquitetura, Biomedicina, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Fisioterapia, Gastronomia e Odontologia	Arquitetura, Biomedicina, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Engenharia Ambiental, Engenharia Elétrica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição	Educação física, enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia, radiologia, nutrição e veterinária.	Arquitetura, Automação Industrial, Biomedicina, Ciência Biológicas, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Produção e Mecânica

¹Contrato típico a partir de 2027.



São Luis – MA

Ensino: Graduação e Pós-graduação

Localização: Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luis/MA

Área Bruta Locável: 24.286,83 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Farmácia, Nutrição e Medicina Veterinária



Belo Horizonte – MG

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Rua dos Timbiras, 1.375 – Funcionários – Belo Horizonte – MG

Área Bruta Locável: 5.940 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia



Cuiabá – MT

Ensino: Graduação e Pós-graduação

Localização: Avenida Beira Rio, nº 3.001 – Jardim Europa – Cuiabá/MT

Área Bruta Locável: 15.659,20 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Agronomia, Biomedicina, Engenharias Ambiental, Civil, Computação, Produção, Software, Elétrica e Mecânica



Betim – MG

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Avenida Juscelino Kubitschek, 247 – Centro – Betim/MG

Área Bruta Locável: 24.483 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Fisioterapia, Gastronomia e Odontologia;



Consolação – SP

Ensino: Graduação, pós-graduação e extensão

Localização: Rua da Consolação, 2320 e 2322, São Paulo/SP

Área Bruta Locável: 587 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Biomedicina, Engenharia Civil, Engenharia Mecânica, Engenharia Ambiental, Engenharia Elétrica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição



São Bernardo – SP

Ensino: Graduação e pós-graduação

Localização: Avenida Rudge Ramos, 1501, São Bernardo do Campo/SP

Área Bruta Locável: 23.771 m²

Prazo: vencimento em outubro de 2034 sendo i) contrato atípico até novembro de 2027; e ii) típico até o prazo final, com multa de rescisão antecipada de 40% dos aluguéis a vencer

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato atípico

Ocupação: 100%

Principais cursos: Educação física, enfermagem, farmácia, biomedicina, odontologia, fisioterapia, radiologia, nutrição e veterinária



Santo André – SP

Ensino: Graduação

Localização: Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André/SP

Área Construída: 7.722 m² + Estacionamento 631,35 m²

Multa: Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

Ocupação: 100%

Principais cursos: Arquitetura, Automação Industrial, Biomedicina, Ciência Biológicas, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Produção e Mecânica

Resumo financeiro

Valor total de aquisição (+)	R\$ 367,650
Passivo (-)	R\$ 35,89
Valor líquido da transação (=)	R\$ 331,759
Pagamento nesta data em moeda corrente (+)	R\$ 9,952
compensação de créditos detidos contra o RBVA11 (+)	R\$ 321,807

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.

Cap rate da transação	12%
Impacto no resultado recorrente mensal	Aprox. + R\$ 0,04/cota

Prazo para o Pagamento da Alavancagem	Santo André: julho/2027 SBC: novembro/2027
Remuneração da Alavancagem	Santo André: IPCA + 6,00% a.a. SBC: IPCA + 4,48% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Garantia da Operação	Alienação Fiduciária do Imóvel
Saldo Devedor Atualizado	Santo André: R\$ 12,91 milhões SBC: R\$ 22,82 milhões

Sobre o ativo

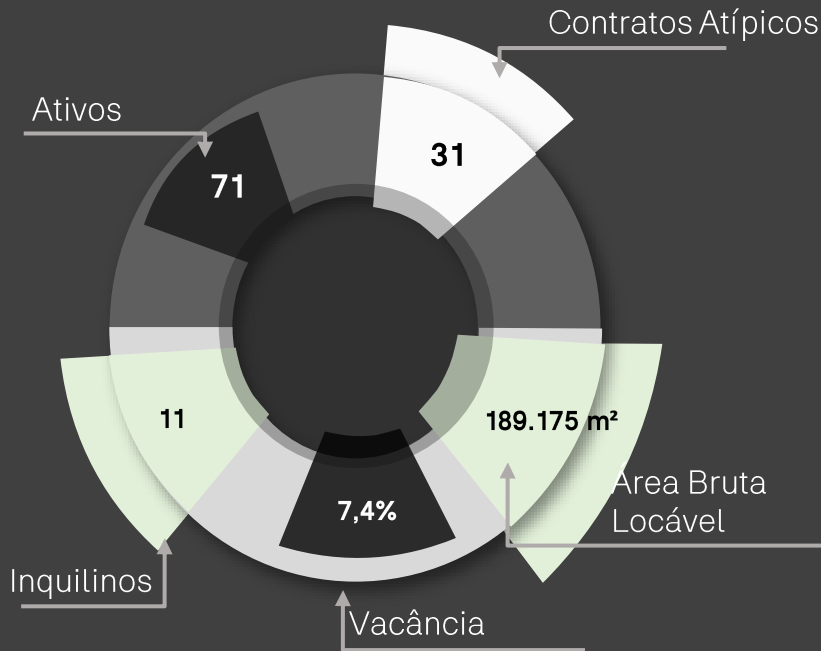
O valor de R\$ 367,65 milhões é resultado do laudo de avaliação, realizado pela Colliers International, na data base de outubro de 2023, e que usa como método de avaliação o fluxo de caixa descontado.

Sobre o passivo

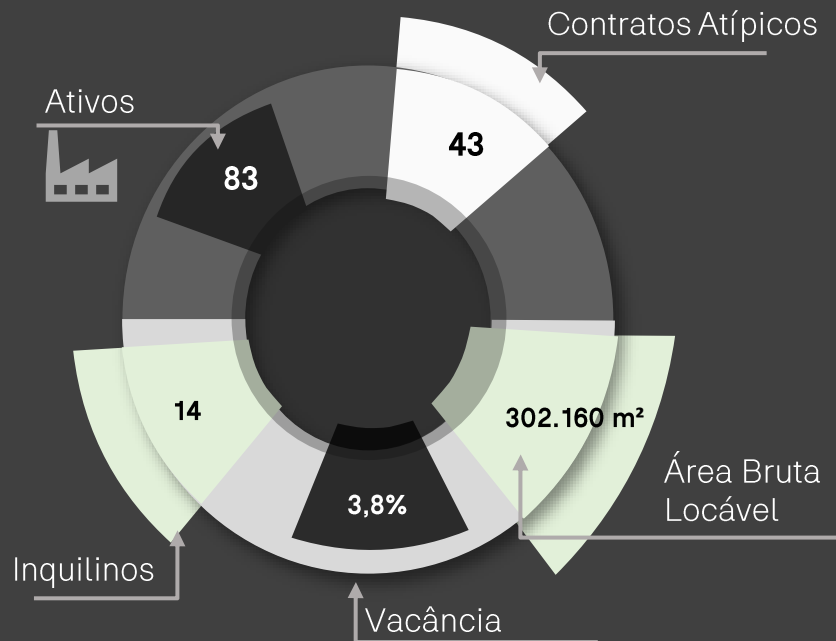
O RBED11 tem dois CRIs vinculados a dois dos imóveis do portfólio e retenção de cerca de R\$ 516 mil da aquisição do ativo de São Bernardo do Campo. Para ambos os CRIs, há a cessão dos recebíveis dos contratos de locação. Ao comprar os ativos, o RBVA11 assume a obrigação de repassar o aluguel de ambos os imóveis aos investidores do CRI.

Portfólio

Antes



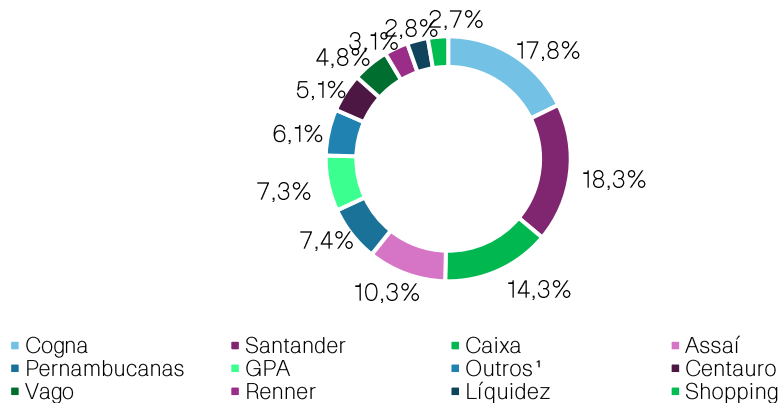
Depois



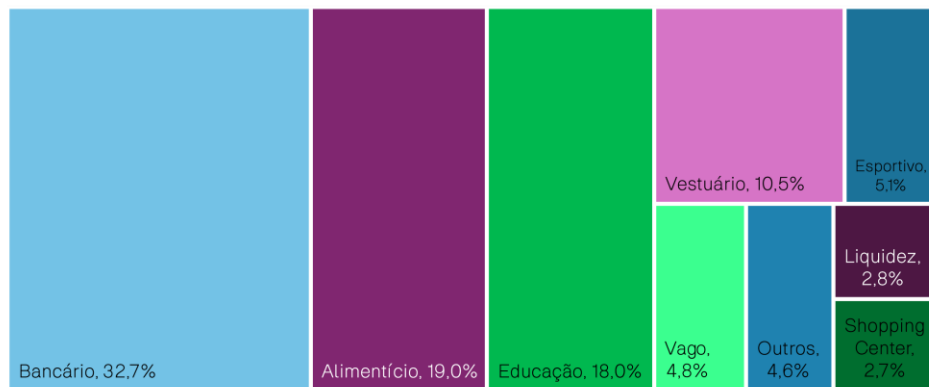
O cenário "depois" considera portfólio do fundo após conclusão das operações de aquisição dos imóveis do RBED, objeto deste Fato Relevante, e Pernambucanas, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 10 de outubro de 2024.

Portfólio

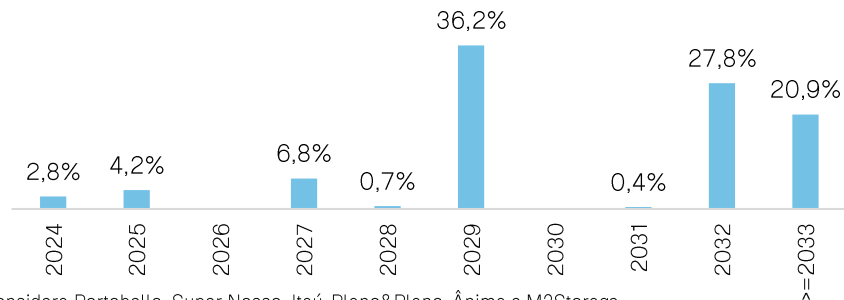
Percentual do Ativo Investido por Inquilino



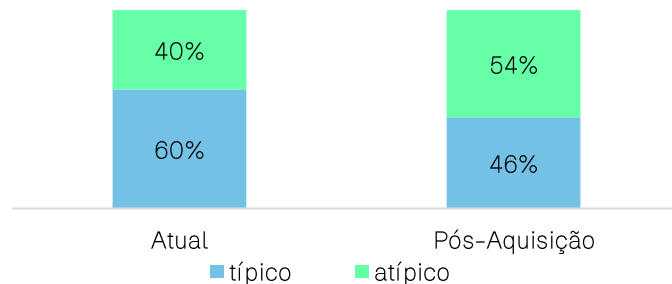
Percentual do Ativo Investido por Setor²



Cronograma de Vencimentos
(% receita contratada)



Tipo de Contrato³
(% receita contratada)



¹ Considera Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima e M3Storage.

² "Outros" Considera Selfstorage, Investimentos, Casa&Construção e Incorporação Imobiliária.

³ O pós-aquisições considera portfólio do fundo após conclusão da operação de aquisição dos imóveis do RBED e Pernambucanas



riobravo.com.br



RIO BRAVO

ri@riobravo.com.br