

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, 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, e em complemento ao comunicado ao mercado publicado em 22 de fevereiro de 2022, comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

Foi concluída a **renovação, por mais 10 anos, dos contratos de locação de todos os imóveis locados para a Caixa Econômica Federal ("Caixa" ou "Locatária") que venceriam em 2022**. Dos 13 contratos renovados, 11 tiveram valores de locação inalterados até que sejam solucionadas pendências de regularização de responsabilidade da Caixa, e 2 imóveis, sem pendências documentais, tiveram novos valores de locação pactuados com base nos valores de mercado, como detalhado mais abaixo. A renovação garante a ocupação de 100% dos imóveis a vencer, traz um fluxo de vencimentos confortável com mais 10 anos de locação e tem impacto marginal na receita mensal, de apenas -R\$0,005/cota/mês a partir de janeiro de 2023.

RESUMO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS DA RENOVAÇÃO

Os contratos de locação foram renovados por 120 meses, sob a natureza de um contrato típico, regido pela lei do inquilinato e passam a ter novo prazo de vencimento em 30 de novembro de 2032. O aviso prévio é de 6 meses e a multa por rescisão antecipada é o valor proporcional de 3 meses de aluguel. O novo contrato de locação passa a ser indexado por IPCA. Não está previsto qualquer dispêndio por parte do Fundo para intervenções e benfeitorias nos Imóveis (CAPEX) em decorrência da negociação.

Os 11 imóveis, que representam cerca de 14% da receita atual do Fundo até novembro de 2022, terão seus valores de locação inalterados, funcionando como contrapartida pelo fato de a Caixa não ter apresentado documentos exigidos contratualmente dentro do prazo originalmente estipulado para fins de regularização dos imóveis. A Caixa seguirá sendo responsável pelo processo de obtenção de toda documentação necessária, mantendo-se, assim, as condições acordadas quando da compra dos imóveis. Haverá um prazo adicional de 3 anos para apresentação dos documentos necessários para a regularização, ou seja, até 28 de novembro de 2025. Durante o período, os valores de locação permanecem inalterados, sendo corrigidos por IPCA, anualmente, nos meses de novembro. Caso os Imóveis sejam regularizados dentro do prazo de 3 anos, a partir da data da regularização o valor de locação será atualizado de acordo com um laudo de avaliação, a ser elaborado futuramente, sendo mantido o prazo contratual de 10 anos e as demais condições comerciais acertadas.

Decorrido o prazo de 3 anos, caso a apresentação dos documentos necessários para a regularização não seja cumprida, a opção de venda será efetivamente acionada e os imóveis serão devolvidos para a Caixa pelo preço de aquisição, ocorrida em novembro de 2012, atualizado por IGP-M até a data do pagamento.

Para os outros 2 imóveis, que representam apenas 1,4% da receita atual, os valores de locação foram negociados para baixo com base nos valores de mercado.

CONSIDERAÇÕES DA GESTÃO SOBRE A RENOVAÇÃO

A renovação tem impacto positivo relevante nas receitas contratadas pelo Fundo no longo prazo, o que gera um fluxo de caixa relevante e significativo por mais 10 anos com um locatário de excelente qualidade de crédito, cuja ocupação dos Imóveis é de grande relevância para sua operação. A renovação mantém a ocupação dos Imóveis em 100% e o Fundo passa a ter um cronograma de vencimentos confortável, com mais de 70% das receitas de locação vencendo em mais de 5 anos.

A concretização da renovação dos 13 Imóveis, fruto de um trabalho ativo e incansável do time de gestão junto à Locatária, comprova a importância para a Locatária da operação nos Imóveis do Fundo. A relevância dos pontos para a Locatária favorece este cenário de renovação total e

manutenção da ocupação do Fundo e é o foco da gestão do Fundo na construção de um portfólio resiliente, que atraia e retenha bons locatários e busque renda consistente e retornos de longo prazo para os investidores.

Mesmo com o desafio de renovação dos ativos após o fim do contrato atípico, essa continuidade da operação e a conciliação de um contrato de locação condizente para ambas as partes **possibilita ao fundo manter a continuidade e resiliência da renda gerada pelos aluguéis.**

Cumpre ainda destaque que, com o objetivo de acelerar o progresso prático das pendências de responsabilidade da Caixa em relação aos imóveis que remanescem com pendências documentais, o Fundo havia ajuizado processos judiciais de execução de obrigação de fazer contra a Locatária. Tendo em vista as tratativas de renovação acima indicadas, o Fundo e a Caixa se comprometeram a protocolar pedido da homologação do acordo, de modo a manter os processos suspensos, em arquivo provisório, até a efetiva conclusão das regularizações e lavratura das escrituras públicas definitivas.

O *guidance* de distribuição atualizado para os próximos anos será divulgado tão logo sejam concluídas outras repactuações previstas para ocorrer até o final do ano.

Não deixe de ler na íntegra o anexo “Entenda o Fato Relevante”, disponível nas páginas abaixo. Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 30 de novembro de 2022.

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

Entenda o Fato Relevante

Renovação com a Caixa

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

30 novembro 22

Breve Histórico da Operação

Operação de *sale and lease back* de 26 imóveis, além da contratação de *built to suit* para outros imóveis

Início do Fundo

2012

Mudança de regulamento para gestão ativa: foco na expansão do portfólio para ativos locados para outros setores do varejo

2018

Alienação de 11 ativos, sendo 10 locados para a Caixa.

Aquisição de 14 ativos com localização primária para o varejo e atuação de setores como varejo alimentar, vestuário e restaurante.

ESTRATÉGIA DE DIVERSIFICAÇÃO
+ alienação de ativos com bons retornos
+ aquisições estratégicas

Em novembro de 2012, o Fundo realizou uma operação de *sale and lease back* com a Caixa, momento em que o Fundo adquiriu 26 imóveis do Banco e os locou de volta para a Caixa, com contratos atípicos de 10 anos.

Durante os 10 anos, não foi admitida revisão de valores de locação, o que garantiu uma previsibilidade de distribuição de rendimentos e o aumento dos aluguéis de acordo com a inflação (IGP-M).

Dos 26 imóveis adquiridos em 2012, alguns foram vendidos e outros foram renovados em um acordo realizado em 2019. Com isso, 13 imóveis do portfólio tinham prazo de locação contratual até novembro/2022.

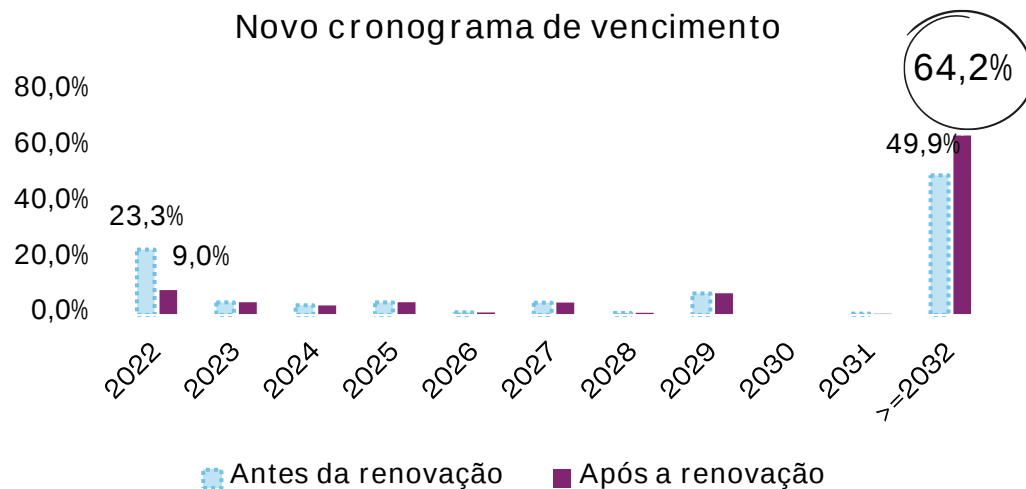
Renovação de 13 imóveis

▶ Agora, passados os 10 primeiros anos de contrato, o Fundo concluiu a renovação de mais 10 anos de contrato com a locatária para esses 13 imóveis, que passam a vencer em novembro de 2032.

▶ Decorrido o tempo contratual da operação de *sale and lease back*, que caracteriza um contrato atípico, a renovação é feita sob a característica de um contrato típico, regido pela lei do inquilinato, uma vez que o caráter de atipicidade não mais existe.

- ✓ Renovação contratual de 13 imóveis, que representam 14,4% da receita contratada atual
- ✓ Contratação por mais 10 anos de um fluxo de caixa estável com inquilino de bom risco de crédito
- ✓ Novo cronograma de vencimentos confortável, com +64% da receita contratada vencendo em 2032 ou depois
- ✓ Manutenção do locatário em 100% dos imóveis negociados

Novo cronograma de vencimento



Sobre os Imóveis e a operação

Operações relevantes para a locatária

A concretização da renovação dos 13 Imóveis e continuidade da operação da locatária nestes pontos por mais 10 anos demonstra a qualidade dos ativos e importância de sua operação para a locatária.

Imóveis com características buscadas pelo varejo

Essa importância para a operação da locatária é uma tradução das características favoráveis dos imóveis do Fundo para o varejo: pontos em boas localizações, com operações “âncora” nas microrregiões, bom tráfego de pedestre, “testada” que favorece a visibilidade da marca, entre outras. Características relevantes para uma operação que depende de atração do público e visibilidade.

Portfólio pensado para ser resiliente

A relevância dos pontos para a operação dos locatários é o foco da gestão do Fundo na construção de um portfólio resiliente, que atraia e retenha bons locatários e busque renda consistente e retornos de longo prazo para os investidores.

 **19** mil m²
de ABL renovados



Para 11 destes imóveis, para os quais há pendência documental para regularização da propriedade do Fundo, o valor de locação manteve-se inalterado.

Novo prazo para regularização dos imóveis

A CEF terá o prazo de 3 anos para apresentação dos documentos necessários para a regularização.

Decorrido o prazo, caso a documentação para regularização dos imóveis não tenha sido totalmente entregue, a opção de venda será acionada e os imóveis serão devolvidos para a CEF (preço de aquisição atualizado por IGP-M).

Para o caso dos imóveis que sejam efetivamente regularizados neste prazo de 3 anos, a partir da regularização o preço de locação será atualizado para valor de laudo de avaliação, a ser elaborado futuramente.

Imóveis: 14 Bis, Avenida Chile, Recreio dos Bandeirantes, Ipanema, Leme e Meier (Rio de Janeiro/RJ), Nova Iguaçu (Nova Iguaçu/RJ), Capão Redondo, Guaianases, Pirituba e Planalto Paulista (São Paulo/SP)

Para 2 destes imóveis, sem pendências na documentação, os valores de locação foram renegociados com base em valores de mercado.

Imóveis: Barra Funda e Senador Queiroz (São Paulo/SP)

Condições comerciais para todos os contratos:

	antes	depois
Prazo contratual	Novembro/2022	Novembro/2032
Aviso prévio	3 meses	6 meses
Tipo de contrato	atípico	típico
Multa por rescisão antecipada	todo o fluxo de aluguéis até o término do contrato	3 meses proporcionais
Indexador	IGP-M	IPCA

