

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/MF 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/ME sob nº. 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, e de acordo com sua Política de Divulgação de Fato Relevante, comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

Foi concluída a assinatura dos Aditivos aos Contratos de Locação que definem os novos valores de locação para 13 imóveis locados para o Santander ("Banco" ou "Locatária") renovados até 2032. As novas condições de locação deverão ter impacto negativo marginal para a receita mensal do Fundo, de menos de R\$ 0,03/cota.

Também foi realizada a renovação do contrato de locação do imóvel localizado na Rua 12, 239, Volta Redonda/RJ, com área locável de 2.920 m² ("Imóvel Volta Redonda"), locado para o Banco, cujo vencimento contratual ocorreria em dezembro de 2022 e que não seria renovado.

REPACTUAÇÕES DE VALORES DE LOCAÇÃO DOS 13 IMÓVEIS

No âmbito do acordo realizado entre Fundo e Santander, como detalhado no [Fato Relevante divulgado em 25 de fevereiro de 2021 \("Acordo"\)](#), o Banco antecipou a renovação por mais 10 anos dos contratos de locação de 17 imóveis que venceriam entre dez/2022 e jul/2023, sendo que, ao final destes prazos, os valores dos aluguéis seriam automaticamente recalculados. Como definido no Acordo, para a repactuação dos valores locatícios seria feita a contratação, pelo Fundo, de consultoria imobiliária de primeira linha para apresentação de laudos de avaliação, que serviriam de

base para a precificação e definição dos novos valores devidos a título de aluguel, sendo que, caso o valor de locação apontado em laudo fosse inferior ao último valor nominal do aluguel vigente, a redução estaria limitada ao percentual máximo de 35%.

Dos 17 imóveis, 13 têm a repactuação dos aluguéis em dezembro de 2022, enquanto 4 têm a repactuação a ser realizada apenas em julho de 2023. Na janela atual de repactuações, conforme laudos elaborados pela Colliers International, houve redução média de 11,7% no valor de locação dos 13 imóveis, ao considerar a média ponderada pelo peso dos aluguéis (mais detalhes abaixo). 2 imóveis tiveram quedas nos valores apontados no laudo de avaliação de mais de 35%, e a “trava” para esse percentual máximo foi acionada, mostrando a estratégia acertada de buscar esse piso na repactuação com o acordo, garantindo uma previsibilidade mínima de aluguel para o Fundo.

Importante destacar que 4 dos 13 imóveis tiveram os valores de locação reajustados para cima, com destaque para o Imóvel Avenidas localizado na Av. Paulista, cujo aluguel subiu 8%. As novas condições de locação trarão impacto negativo para a receita mensal do Fundo de R\$ 0,028/cota a partir de fevereiro de 2023 (efeito caixa).

Imóvel	Localização	Reajuste no valor de locação	Participação na nova receita contratada
São Mateus	Av. Mateo Bei, 3286	-16,9%	1,4%
Recife	Rua Imp. Dom Pedro II, 255	-35,0%	0,8%
Cons. Rodrigues Alves	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	-6,2%	1,0%
Liberdade	Av. Liberdade, 151	1,8%	2,7%
Avenidas	Av. Paulista, 436	8,0%	4,4%
Santo André	Rua. Sem. Flaquer, 305	-21,9%	2,7%
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	-13,8%	1,4%
São Gonçalo - Alcântara	Rua João de Almeida, 72	2,8%	0,7%
São Gonçalo - Centro	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	-34,1%	0,5%
Candelária	Rua Buenos Aires, 48	-35,0%	1,0%
Ouvidor	Av. Rio Branco, 115	5,4%	2,1%
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	-19,8%	2,0%
Tiradentes	Praça Tiradentes, 85	-22,0%	1,2%
Total		-11,7% (média ponderada)	21,2%

As demais condições comerciais seguem aquelas já estipuladas no âmbito do Acordo: contratos de locação de natureza típica, regidos pela lei do inquilinato, com vencimento em dezembro de 2032 e prazo de permanência mínima obrigatória de 30 meses, com multa por rescisão antecipada, neste período, equivalente ao saldo devedor integral até o 30º mês, contados do início do contrato típico, com aviso prévio de 180 dias. Na hipótese de rescisão após o período de permanência mínima

obrigatória, o aviso prévio é de 180 (cento e oitenta) dias e a multa será de 3 aluguéis, proporcional ao período de cumprimento do contrato.

RENOVAÇÃO DO IMÓVEL VOLTA REDONDA (NÃO CONTEMPLADO NO ACORDO)

No mesmo Acordo, o Banco também havia antecipado os 10 ativos que não teriam seus contratos de locação renovados, dentre eles o Imóvel Volta Redonda. Após uma longa negociação com o Banco, a equipe de gestão da Rio Bravo conseguiu manter a ocupação do Imóvel, que estava na iminência de ficar vago, evitando a vacância do Imóvel e contratando renda recorrente e ininterrupta após o fim dos contratos atípicos.

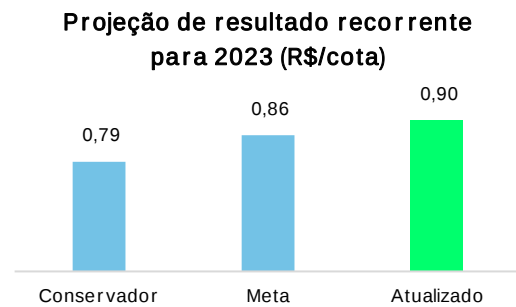
Agora, com a renovação contratual e o fim do contrato atípico, o valor de locação é naturalmente repactuado para valores com base nos preços praticados pelo mercado. Tendo isto em vista, o preço de locação teve redução de 43,5% e passa a ficar em linha com o que é praticado na região. Vale destacar que o preço do aluguel converge para mercado independentemente de a locatária ter atuação bancária, ou seja, mesmo que o Imóvel ficasse vago e fosse buscado novo inquilino de outros setores, o valor de locação também ficaria em linha com o mercado. A renovação – já considerada a cobertura das despesas de vacância, tendo em vista que o ativo ficaria vago após o fim do contrato – tem impacto positivo no resultado recorrente mensal do Fundo de R\$ 0,009/cota.

O contrato foi renovado sob a natureza de um contrato típico, regido pela lei do inquilinato, e tem prazo de vigência de 5 anos (60 meses), de 28 de dezembro de 2022 a 27 de dezembro de 2027. O contrato prevê uma garantia de permanência mínima de 12 meses. Em caso de rescisão contratual, o aviso prévio é de 6 meses e a multa será o pagamento de 3 meses de aluguel, proporcional ao período de cumprimento do contrato. Os reajustes contratuais seguirão a variação positiva do IPCA.

IMPACTO NOS RESULTADOS DO FUNDO

O *guidance* atualizado para o ano de 2023, após as recentes tratativas comerciais e repactuações com Caixa e Santander, que representavam cerca de 23,1% da receita contratada vencendo em 2022, é de um resultado recorrente médio de R\$ 0,90/cota/mês. Ressaltamos que o *guidance* não considera receitas extraordinárias de vendas que devem ocorrer ao longo de 2023.

Importante mencionar que, quando comparado ao *guidance* fornecido no início de 2022, que contava com certas premissas de preço e vacância para o fim de 2022, temos um resultado projetado para 2023 superior inclusive ao cenário meta (otimista) apresentado, como é possível verificar no gráfico ao lado.



CONSIDERAÇÕES DA GESTÃO

A concretização da repactuação dos 13 imóveis e a nova locação do imóvel Volta Redonda têm impacto relevante para o Fundo no longo prazo, com a contratação de um fluxo de aluguéis longo, estável, com um locatário de excelente qualidade de crédito, além de minimizar a potencial vacância do Fundo em um momento de virada dos contratos. Entendemos que os valores de locação, que agora convergem a preços de mercado com o fim dos contratos atípicos, tiveram uma queda atenuada e refletem a qualidade dos imóveis e localizações, fatores que são foco da gestão na construção de um portfólio resiliente, que atraia e retenha bons locatários e busque renda consistente e retornos de longo prazo para os investidores.

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

São Paulo, 29 de dezembro 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

Repactuação e
Renovação com o
Santander

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

29 dezembro 22

Breve Histórico da Operação

Operação de *sale and lease back* com o Santander

Início do
Fundo
2012

2021
Acordo com
o Santander

28 imóveis locados para o Santander,
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).

28
imóveis

17 imóveis
renovados com
antecedência por mais
10 anos após o fim dos
contratos atípicos

Comunicada a não
renovação de 10
imóveis ao fim dos
contratos atípicos

1 imóvel vendido

Após o fim dos
contratos atípicos:

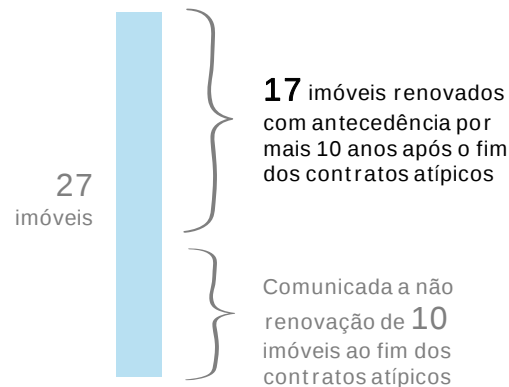
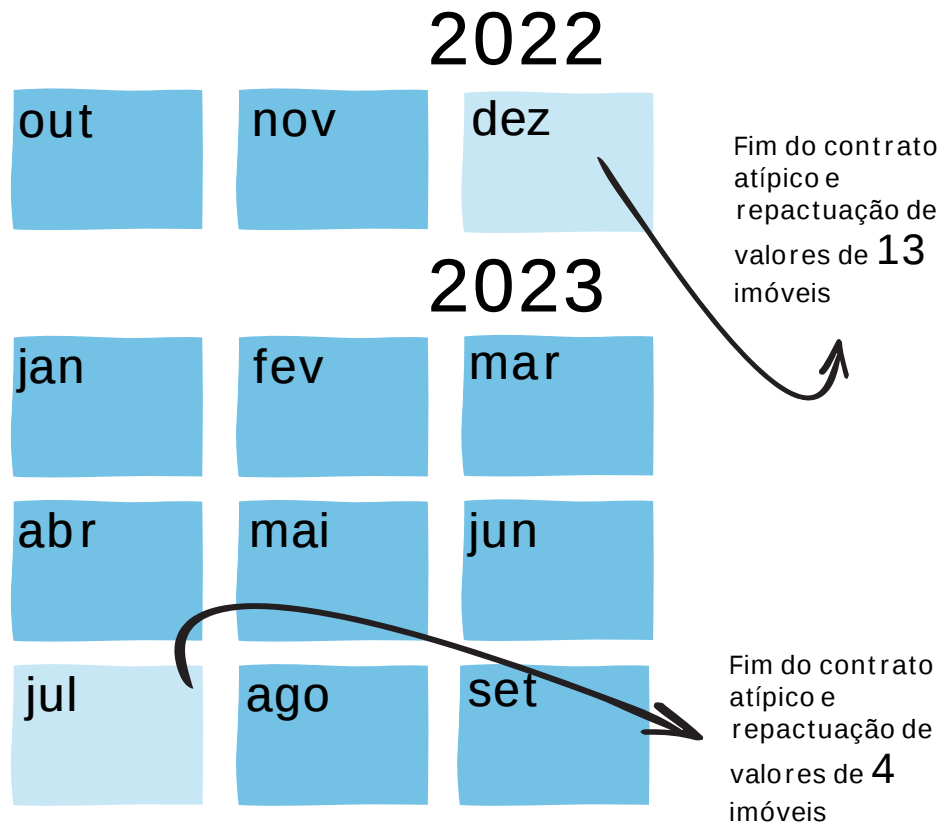
passam a ser
contratos típicos

valores de locação
automaticamente
recalculados
segundo laudo de
avaliação

ESTRATÉGIA DE
DIVERSIFICAÇÃO

+ alienação de ativos com
bons retornos
+ aquisições estratégicas

Recálculo do aluguel de 13 imóveis



- ▶ Para a repactuação do valor locatício dos 13 imóveis foi feita a contratação da Colliers International, consultoria imobiliária de primeira linha, para elaboração e apresentação de laudo de avaliação
- ▶ Os laudos serviram de base para a precificação e definição do novo valor locatício
- ▶ Caso o valor de locação apontado em laudo fosse inferior ao último valor nominal do aluguel vigente, a redução estaria limitada ao percentual máximo de 35%

Recálculo do aluguel de 13 imóveis

Resultado dos laudos de avaliação e novos valores de aluguel:

- ✓ Redução média de 11,7% no valor de locação dos treze imóveis (média ponderada pelo peso dos aluguéis)
- ✓ 2 imóveis tiveram quedas nos valores apontados no laudo de avaliação de mais de 35%, e a “trava” para esse percentual máximo foi acionada, mostrando a estratégia acertada de buscar esse piso na repactuação com o acordo
- ✓ 4 dos 13 imóveis tiveram os valores de locação reajustados para cima, com aumentos que foram de +1,8% até +8%, como o caso do imóvel Avenidas, na Av. Paulista

Aumento
máximo
+8%

Média de
variação
-11,7

Queda
máxima
-35%

Destaque para a microrregião da Paulista, que “venceu” a inflação, destoante da maioria das praças acompanhadas pela gestão.

A importância de buscar regiões sólidas e resilientes se prova acertada na construção de um portfólio que visa o longo prazo.



Recálculo do aluguel de 13 imóveis

SOBRE A INFLAÇÃO E OS CICLOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

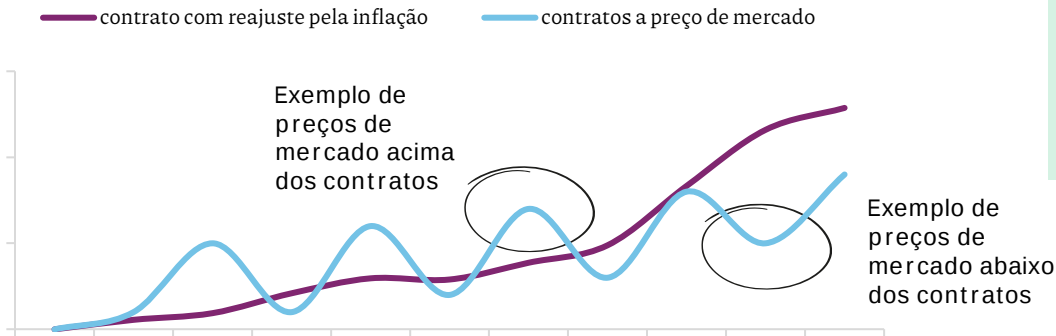
Quando um contrato não permite revisionais de valor e é reajustado apenas pela inflação em um período longo, alguns preços de locação praticados no mercado ao redor podem ficar defasados ou com ágio *versus* os valores contratados.

Nó gráfico abaixo, exemplificamos essas duas situações. Quando os preços de mercado superam o preço do contrato que não permite revisionais, gerando ágio, ou quando ficam abaixo do preço do contrato, gerando uma defasagem.

Isto porque, em geral, os preços praticados no mercado imobiliário oscilam ao longo do tempo, conforme haja mudanças na microrregião, mudanças na economia nacional, alterações no poder de compra da população ou nos hábitos de consumo, entre outros fatores que alteram a demanda de locatários e o valor de um imóvel.

Essa oscilação pode variar de região para região, de acordo com a atividade e natureza da operação e também muda de acordo com a janela temporal.

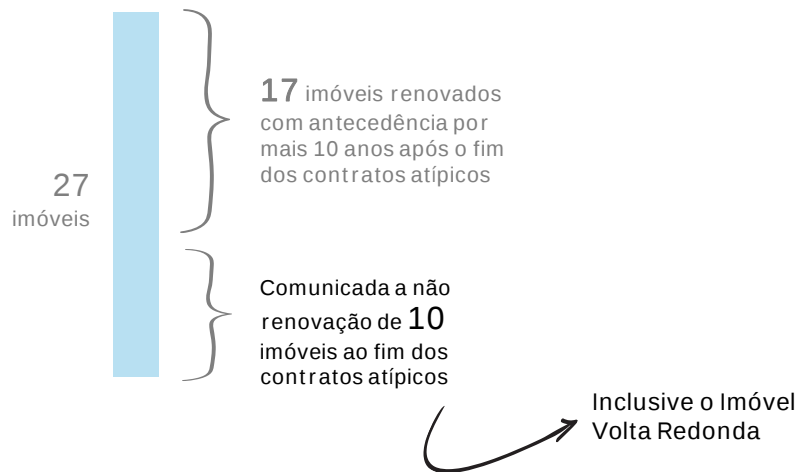
Exemplo hipotético de evolução de preços



Conforme analisado pela gestão do Fundo, considerando o histórico da operação e a progressão do IGP-M nesta janela dos últimos 10 anos, em média os preços de mercado estavam abaixo dos preços contratados para os imóveis do portfólio.

Este exemplo é ilustrativo para fins didáticos e não reflete valores reais de qualquer operação imobiliária do Fundo

Renovação do Imóvel Volta Redonda



Após uma longa negociação com o Banco, a gestão conseguiu manter a ocupação do Imóvel - que estava na iminência de ficar vago - por valores em linha com os praticados no mercado, evitando a vacância do Imóvel e contratando renda recorrente após o fim dos contratos atípicos.

Com isto, apenas nove imóveis devem ser devolvidos pelo Banco, sendo 6 em dezembro de 2022 e 3 em julho de 2023.

- ✓ Renovação contratual do Imóvel Volta Redonda
- ✓ Contratação por mais 5 anos de um fluxo de caixa estável com inquilino de bom risco de crédito
- ✓ Proteção contra a vacância do Imóvel, que ficaria vago, evitando custos de vacância e transação e o tempo sem renda durante a prospecção de novo locatário

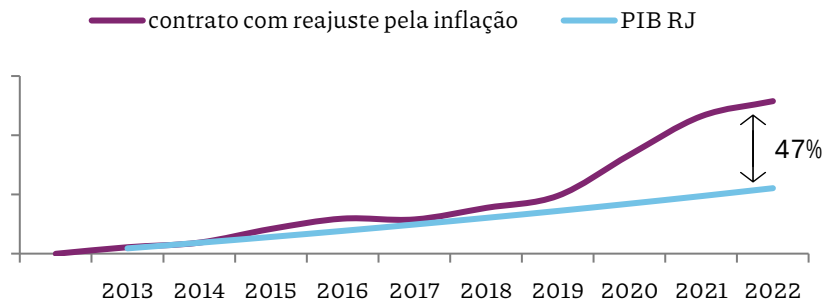
Prazo contratual	Dezembro/2027
Aviso prévio	6 meses
Tipo de contrato	típico
Multa por rescisão antecipada	3 meses proporcionais
Indexador	IPCA

Renovação do Imóvel Volta Redonda

SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO NO RJ

Nos últimos 10 anos, o IGP-M acumulou alta de cerca de 8,5% a.a., enquanto o PIB nominal do Estado do Rio de Janeiro, segundo o IBGE, subiu 4,5% a.a. entre 2012 e 2019. O acumulado dessa diferença em juros compostos é de aproximadamente 47% em 10 anos. Ou seja, a economia do estado não foi capaz de acompanhar o aumento da inflação brasileira na última década, e, portanto, não houve crescimento suficiente para fazer com que o valor de mercado dos contratos de locação acompanhasse a variação do IGP-M, sendo que a diferença de 47% é uma referência da potencial discrepância.

A microrregião do Imóvel é desafiadora e os aluguéis de mercado ficaram defasados quando comparados a contratos que foram reajustados pela inflação nos últimos 10 anos.



Este exemplo é ilustrativo para fins didáticos e reflete apenas valores aproximados dos números citados no texto acima

Tendo isto em vista, o preço de locação teve redução de 43,5% e passa a ficar em linha com o que é praticado na região.

O preço do aluguel converge para mercado independentemente de a locatária ter atuação bancária. Mesmo que o Imóvel ficasse vago e fosse buscado novo inquilino de outros setores, o valor de locação também ficaria em linha com o mercado.

A manutenção do locatário é relevante para a rentabilidade do Imóvel, uma vez que mantém a receita de locação contratada ininterruptamente, além de evitar custos incorridos com vacância por prazo indefinido (até que o imóvel fosse locado novamente) e outros custos de transação, como marketing e comissões. Ainda, a renovação não exige custos de adaptação física do imóvel para uma operação diferente ou até mesmo uma divisão da ABL do Imóvel.

Apesar da microrregião de Volta Redonda ser desafiadora, duas agências que também ficam no Estado do Rio de Janeiro tiveram reajustes positivos (Ouvidor e São Gonçalo – Alcantara), graças a uma demanda específica de inquilinos naquela microlocalização e são exceção à regra do que aconteceu em média com os aluguéis no Estado do Rio de Janeiro.

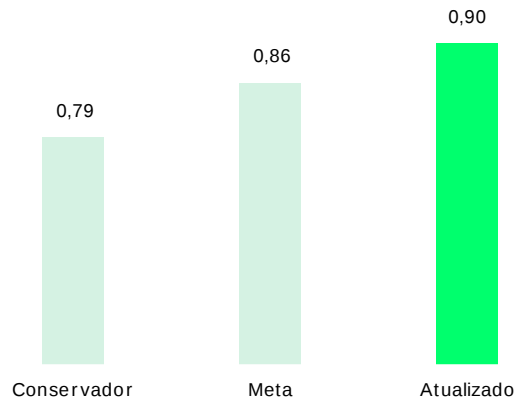
O Fundo após as operações com Caixa e Santander

O *guidance* atualizado para o ano de 2023, após as tratativas comerciais e repactuações com Caixa e Santander, que representavam cerca de 23,1% da receita contratada vencendo em 2022, é de um resultado recorrente médio de R\$ 0,90/cota/mês.

Quando comparamos ao *guidance* fornecido pela gestão no início de 2022, temos um resultado projetado para 2023 superior inclusive ao cenário meta (otimista) apresentado. Vale lembrar que à época o *guidance* foi atribuído em bandas, uma vez que poderia haver múltiplos cenários no momento de renovação com a Caixa e de entrega dos imóveis e repactuações do Santander. Portanto, o *guidance* foi dividido entre cenários pessimista e meta, para abarcar as possibilidades de cenários. Com os principais eventos de alteração de valor concretizado, é possível ter um *guidance* único.

O *guidance* considera como premissa a desocupação dos 3 imóveis do Santander a partir de julho/2023, curva de locação de imóveis vagos (absorção da vacância) ao longo do ano em um ritmo compatível com os das microrregiões, manutenção dos demais locatários sob as condições contratuais atuais. A premissa para a inflação considera estimativas do IGP-M calculadas pelos economistas da Rio Bravo, acumulada mês a mês, sendo que o IGP-M acumulado projetado para o final de 2023 é de 4,13%. O *guidance* não considera resultado não recorrente com a venda de imóveis.

Guidance de resultado mensal recorrente para 2023 (R\$/cota)



A PROJEÇÃO ACIMA NÃO DEVE SER CONSIDERADA, SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO FUTURO.

O Fundo após as operações com Caixa e Santander

- ✓ **VELOCIDADE DE CRUZEIRO.** Após a concretização das renovações e repactuações com Caixa e Santander, o Fundo entra em uma nova fase, em que reduz as incertezas tanto de definição de valores praticados quanto de vacância.
- ✓ **VENCIMENTOS ESTICADOS.** O Fundo passa a ter quase 70% de sua receita vencendo em 2030 ou depois. Antes das repactuações com Caixa e Santander, esse número era de 47%.
- ✓ **MENOR EXPOSIÇÃO AO SETOR BANCÁRIO.** Santander e Caixa, somados, passam a compor cerca de 52% do capital investido do Fundo, uma redução frente aos 58% de exposição a ambos os locatários até então. A gestão do Fundo segue no caminho de sua meta de gestão, de reduzir a exposição a um único setor e buscar musculatura, liquidez e diversificação.
- ✓ **VACÂNCIA CONTROLADA.** O Fundo passa pelo período de repactuações e renovações com uma vacância de apenas 5,1% em um portfólio de 78 imóveis, menor do que a vacância até então projetada considerando a vacância iminente do Imóvel Volta Redonda, de 6,5%.

Vencimento dos contratos (% da receita contratada)

