

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO NEGRO - FII

CNPJ/ME nº 15.006.286/0001-90

ISIN Cotas: BRRNGOCTF003

Código de negociação: RNGO11

FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora (“Administradora” ou “Rio Bravo”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO NEGRO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.006.286/0001-90 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

- Foi assinado **novo contrato de locação** com a Enjoei S.A. (“Novo Contrato de Locação” e “Nova Locatária”, respectivamente), empresa de tecnologia com capital aberto na B3, sob o ticker ENJU3, para os conjuntos 111 e 112, localizados no 11º andar do Edifício Demini, integrante do Centro Administrativo Rio Negro e situado na Alameda Rio Negro 585, Alphaville, na Cidade de Barueri/SP (“Edifício Demini” e “Empreendimento”), com área total de 1.221,8 m². O prazo de locação do Novo Contrato de Locação é de 60 meses, com término em 30 de junho de 2026, e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado. O índice de reajuste é o IPCA. A nova locação corresponde a aproximadamente R\$0,025/cota de impacto positivo no resultado do Fundo após findo o período de carência, que deverá ocorrer no primeiro semestre de 2022;
- Foi assinado **novo contrato de locação** para operação de um restaurante (“Novo Contrato de Locação II” e “Nova Locatária II”, respectivamente), que ocupará a área denominada “Centro de Convenções”, localizada no pavimento térreo do Edifício Demini, com área total de 1.194,43m². O prazo de locação do Novo Contrato de Locação é de 60 meses, com término em 30 de junho de 2026, com valor locatício variável de 4% do faturamento bruto com mínimo pré-estabelecido e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado. O índice de reajuste é o IPCA. A nova locação corresponde a aproximadamente R\$0,021/cota de impacto positivo no resultado do Fundo após findo o período de carência, que deverá ocorrer no fim do semestre vigente. O Centro de Convenções permanecerá existindo no empreendimento, mas com uma área menor. A alteração do uso faz parte da estratégia da gestão para trazer mais fluxo ao Empreendimento e um mix de serviço de maior qualidade aos usuários e inquilinos das torres;
- Foi celebrado **aditivo do contrato de locação** da Atlantica Hotels International, empresa do ramo de administração hoteleira e locatária dos conjuntos 61, 131 e 132, localizados nos 6º e 13º andares do Edifício Padauri, localizado no Empreendimento (“Edifício Padauri”), para prorrogar o prazo de vigência da locação por um período adicional de 24 meses a partir de 1 de março de 2023, após o fim do contrato até então vigente, e término em 28 de fevereiro de 2025. Os conjuntos têm, cada um, ABL de 610,9 m², com ABL total de 1.832,7 m². O índice de reajuste foi alterado de IGP-M para IPCA. Em contrapartida da prorrogação do contrato, foi concedido um desconto temporário que vai impactar negativamente em, aproximadamente, R\$ 0,006/cota no

resultado do Fundo;

- A GFT Technologies AG, empresa do ramo de tecnologia e locatária dos conjuntos 101 e 102, no 10º andar, e 111, no 11º andar do Edifício Padauri, notificou o Fundo sobre intenção de **rescisão antecipada do contrato de locação** para os conjuntos 101 e 102, que ocorrerá no mês de julho de 2021. A empresa permanecerá no conjunto 111, localizado no 11º andar. O pagamento da multa rescisória será equivalente a R\$0,025/cota. Sem considerar o pagamento da multa, a rescisão corresponde a um impacto negativo de aproximadamente R\$ 0,032/cota nos resultados do Fundo, já considerando os custos de vacância, como condomínio e IPTU; e
- Os lojistas “Oliveira e D’auria” e “Fran’s Café”, ocupantes da Unidade Loja A3, localizada no térreo do Edifício Jaçari, deixaram o Empreendimento. O pagamento da multa corresponde a um valor de, aproximadamente, R\$0,004 por cota. Sem considerar o pagamento da multa, a movimentação corresponde a um impacto negativo de, aproximadamente, R\$0,007 por cota, já considerando os custos de vacância.

O impacto total das movimentações acima, considerando custos de vacância, e após o fim dos períodos de carência é marginalmente positivo em R\$0,0016 por cota. Com as movimentações, a vacância projetada do Fundo passa a ser de 27,5%. Na página seguinte, inserimos o quadro de locatários detalhado e atualizado.

A gestão do Fundo trabalha intensamente junto a diversos locatários em busca de soluções para o enfrentamento do cenário econômico complexo, buscando sempre a manutenção dos atuais inquilinos e o prolongamento dos contratos vigentes, com o objetivo de garantir a sustentabilidade da receita imobiliária do Fundo no longo prazo. A gestão entende que o Empreendimento possui, além da localização privilegiada, uma estrutura atualizada, com infraestrutura e serviços para seus frequentadores que o diferencia dos demais empreendimentos da região, capaz de gerar receita imobiliária consistente no longo prazo.

A Rio Bravo ressalta que adotará todas as providências necessárias para buscar novos locatários, e permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 14 de julho de 2021.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO NEGRO - FII

EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)

Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Wipro do Brasil	751
1° - 12	Wipro do Brasil	551
2° - 21	Gol Smiles S.A	611
2° - 22	Gol Smiles S.A	611
3° - 31	Brasil Pré Pagamentos	611
3° - 32	Brasil Pré Pagamentos	611
4° - 41	Gol Smiles S.A	611
4° - 42	Wipro do Brasil	611
5° - 51	Wipro do Brasil	611
5° - 52	Petraroli Advogados	611
6° - 61	Atlantica Hotels	611
6° - 62	Vago	611
7° - 71	Vago	611
7° - 72	Vago	611
8° - 81	Warner Bros	611
8° - 82	Warner Bros	611
9° - 91	Warner Bros	611
9° - 92	Warner Bros	611
10° - 101	Vago	611
10° - 102	Vago	611
11° - 111	GFT Brasil	611
11° - 112	Vago	611
12° - 121	Cleartech Ltda.	611
12° - 122	Cleartech Ltda.	611
13° - 131	Atlantica Hotels	611
13° - 132	Atlantica Hotels	611
ABL Total		15.964 m²
ABL Vago		3.665 m²
Vacância do Edifício Pauri		23,0%

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)

Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Vago	772
1° - 12	Vago	574
2° - 21	Vago	611
2° - 22	Vago	611
3° - 31	Vago	611
3° - 32	Lojas União	611
4° - 41	Vago	611
4° - 42	Vago	611
5° - 51	Assurant	611
5° - 52	Assurant	611
6° - 61	Campari do Brasil	611
6° - 62	Campari do Brasil	611
7° - 71	Vago	611
7° - 72	Vago	611
8° - 81	Adidas do Brasil	611
8° - 82	Adidas do Brasil	611
9° - 91	Adidas do Brasil	611
9° - 92	Adidas do Brasil	611
10° - 101	Adidas do Brasil	611
10° - 102	Adidas do Brasil	611
11° - 111	Enjoei	611
11° - 112	Enjoei	611
12° - 121	Web Prêmios	611
12° - 122	Web Prêmios	611
13° - 131	Web Prêmios	611
13° - 132	Web Prêmios	611
ABL Total		16.008 m²
ABL Vago		5.622 m²
Vacância do Edifício Demini		35,1%

LOJAS

Núm.	Locatário	ABL
1	Vago	75
2	Carrefour	292
3	Belezaria Brasil	75
4	Majerição Louge Bar	756
5	Vago	83
6	Vago	149
7	Vit Restaurante	290
8	Restaurante Japonês	1194
ABL Total		2.914 m²
ABL Vago		308 m²
Vacância das Lojas		10,6%

Vacância no mês

Edifícios	29,0%
Edifícios + Lojas	27,5%