

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

CNPJ/ME nº 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RBVA11

FATO RELEVANTE**CANCELAMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Instituição Administradora**” ou “**Rio Bravo**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.576.907/0001-70 (“**Fundo**”), comunica aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral o cancelamento da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**4ª Emissão**” e “**Novas Cotas**”), que vinha sendo realizada no Brasil, por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“**Instrução CVM nº 476**”) e da Instrução CVM nº 472 (“**Oferta**”), pelos motivos a seguir expostos:

Em razão da atual conjuntura do mercado financeiro e de capitais, bem como do cenário econômico nacional e global, caracterizados pela expressiva volatilidade, mudanças dos preços, com reflexos, inclusive, nas cotas dos fundos imobiliários, a Rio Bravo optou por cancelar a 4ª Emissão, observando o melhor interesse dos Cotistas.

Importante esclarecer que durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, encerrado e liquidado no dia 14 de dezembro de 2021, houve a subscrição de 8.766 (oito mil, setecentas e sessenta e seis) Novas Cotas, correspondente a 1,21% da Quantidade Inicial de Novas Cotas ofertadas, abaixo da Captação Mínima de 10.366 (dez mil, trezentas e sessenta e seis) Novas Cotas.

Desta forma, e em atendimento ao disposto no art. 20 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, que trata do cancelamento de Ofertas e é aplicada às Ofertas Restritas, aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência da 4ª Emissão, e em atenção aos valores subscritos no âmbito do Direito de Preferência que foram liquidados na data de ontem, serão restituídos os valores integralizados acrescido dos Rendimentos Temporários, calculados desde a sua data de integralização até a data de seu efetivo pagamento, conforme será oportunamente informado.

Ressaltamos, conforme exposto no Material Complementar ao Ato do Administrador datado de 03 de novembro de 2021, disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=241214>, e no Relatório Estratégia de A a Z, disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=245456>, que o racional para a **aprovação da 4ª Emissão considerou a expectativa de geração de valor para o Fundo, decorrente da adição à receita imobiliária que a aquisição de novos ativos traria**, especialmente após o término dos contratos

de locação atípicos e renovações, a partir de 2023. Além disto, buscava elevar a qualidade do portfólio, acrescentando imóveis de excelente localização à carteira, agregando o portfólio do Fundo em diversificação e resiliência de renda para o longo prazo.

Importante mencionar que as **aquisições de imóveis com tais características implicam em alteração no perfil de risco do Fundo**, que inicialmente era voltado para investimento em imóveis destinados à locação de agências bancárias e desde maio de 2019, diante do trabalho iniciado pela Gestora do Fundo, quando realizou a primeira aquisição de um ativo com operação de varejo não-bancário, vem passando por uma transformação relevante.

Como principal estratégia atualmente adotada para a gestão do Fundo, tem-se o aumento da renda recorrente do portfólio, bem como a elevação do poder de negociação do Fundo junto aos locatários de agências bancárias, de forma que o Fundo possa negociar os contratos de seus ativos sem temer colocar em risco parte relevante de sua receita, o que resulta na redução do prêmio de risco no mercado secundário, bem como na redução de possível volatilidade decorrente da queda de rendimentos futuros.

Entendemos que a **gestão ativa imobiliária se comprova e se mostra necessária principalmente em momentos de volatilidade e estresse do mercado**. Por isso, buscamos continuar o trabalho de transformação do portfólio e gerar valor ao Fundo mesmo em condições adversas, diante da possibilidade de retorno que se pode alcançar nestas situações, olhando tanto para a gestão patrimonial de longo prazo, quanto para melhorar a capacidade de distribuição de rendimentos sustentável e recorrente, por meio da contratação com bons inquilinos que apresentem baixo risco de crédito. Por isso, **uma emissão de cotas é sempre feita baseada em estudos e números, de forma técnica e cautelosa, observando não apenas um indicador, mas diversos fatores**. O Preço de Emissão anunciado referente à 4ª Emissão, mesmo ligeiramente abaixo do Valor Patrimonial vigente, proporcionava um efeito de diluição das cotas de 0,48%. Ou seja, efeito não significativo quando ponderado pela importância da continuação do movimento de aquisições, pelo potencial agregador de qualidade das receitas recorrentes do Fundo e na geração adicional de renda após o término dos contratos de locação atípicos. Vale mencionar ainda que a gestão segue empenhada em agregar não só em rendimentos após o término dos atípicos, mas também em criação de Patrimônio Líquido – as últimas alienações de ativos geraram R\$1,32 por cota acima do valor patrimonial aos cotistas, resultado de alienações bem trabalhadas e realizadas acima do valor patrimonial.

Conforme demonstrado pelos resultados da estratégia de venda de agências bancárias, a gestão procura substituir investimentos que apresentem *cap rates* mais baixos – mensurados a valor justo de locação, após o término dos atípicos – por aquisições de novos ativos com *cap rates* superiores. Mais exposição a ativos que gerem mais renda – sejam eles adquiridos com capital próprio do Fundo decorrente da venda de ativos ou mediante emissão de novas cotas ofertadas via mercado de capitais – reduz a percepção de risco no médio prazo e aumenta a renda recorrente futura, bem como sua consistência. **A emissão seria, portanto, geradora de valor em sua proporção, pequena em relação ao tamanho do Fundo, mas importante do ponto de vista de movimento direcional**. Vendas acima do patrimonial – e, portanto, geradoras de valor – levam tempo; por isso, é importante aliar estratégias na transformação do fundo no cumprimento das metas de gestão.

O mercado possui suas particularidades e este é um grande desafio para a gestão ativa. Os momentos de “baixa” costumam ser mais favoráveis à compra de ativos por estes estarem disponíveis a preços mais atrativos. Nesse cenário, a captação de recursos torna-se escassa e enfrenta entraves e dificuldades, forçando muitas vezes a venda de ativos por aqueles que necessitam de recursos, dentro das ofertas disponíveis. Nos momentos de mercado aquecido, com muitas captações ocorrendo e excesso de liquidez, há uma disputa por bons imóveis, o que aumenta o valor dos ativos e, consequentemente, reduz o retorno de potenciais investimentos. **A construção de um bom portfólio deve ser contínua em um fundo de gestão ativa, ponto focal do trabalho da Rio Bravo. Entendemos que é isso o que o Cotista espera ao aportar seu patrimônio em um fundo de gestão ativa.** Lamentamos o cancelamento da Emissão e continuaremos a buscar novas oportunidades de aquisição condizentes com a estratégia do Fundo. Voltaremos a realizar nova captação de recursos em momento oportuno.

Salientamos que todas as despesas e custos da Oferta serão pagos pela Instituição Administradora, de forma que nenhuma despesa da Oferta da 4ª Emissão será arcada pelo Fundo.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste comunicado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e nos Fatos Relevantes.

A Instituição Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 15 de dezembro de 2021.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
- Instituição Administradora -