

FATO RELEVANTE

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ/ME nº 37.899.479/0001-50

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, no 222, Bloco B, 3º andar, Conjunto 32, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de gestora (“Gestora”) do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.899.479/0001-50 (“Fundo”), comunicam aos cotistas e ao mercado o vencimento antecipado de certificado de recebível mobiliário integrante da carteira do Fundo, conforme a seguir detalhado:

SOBRE O VENCIMENTO ANTECIPADO

Foi realizada, em 6 de junho de 2022, Assembleia Geral (“Assembleia”) dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 339ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. (“CRI New Village” e “Securitizadora”, respectivamente), para ratificar a decretação do vencimento antecipado e resgate do CRI New Village. O vencimento antecipado ocorreu em razão de:

- (i) descumprimento, pela WB CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (“Cedente”), de obrigações contratuais, notadamente o recebimento dos Créditos Imobiliários dos CRI New Village em conta diversa da Conta Centralizadora dos CRI New Village, referentes aos meses de novembro e dezembro/2021 e janeiro/2022, totalizando o valor de R\$ 490.879,12 (quatrocentos e noventa mil, oitocentos e setenta e nove reais e doze centavos), não repassados à Securitizadora dentro do prazo previsto nos documentos da operação; e
- (ii) descumprimento, pela Cedente, de obrigação pecuniária, notadamente referente ao pagamento parcial da parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRIs New Village (“PMT”) de janeiro/2022 e o não pagamento da PMT referente ao mês de fevereiro/2022.

Foi também aprovada na Assembleia a contratação de escritório de advocacia para iniciar os procedimentos de execução das garantias (abaixo detalhado) dos CRI New Village.

SOBRE AS GARANTIAS

A Gestora reforça que a operação conta com garantias, como de costume em nossas operações, e todas se encontram devidamente constituídas e registradas nos cartórios competentes. São elas: Alienação Fiduciária de Cotas da Holding (WB Construtora e Incorporadora Ltda.); Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das Unidades

já vendidas, sendo 171 Contratos de Compra e Venda (de casas já incorporadas e com moradores); Cessão Fiduciária de Direito Creditórios do Estoque (atualmente 3 unidades em estoque); coobrigação da Cedente; Fundo de Reserva e fiança dos sócios pessoas físicas sócios da Cedente.

Os procedimentos de execução de garantias somente se encerrarão quando o valor total da Recompra Compulsória for quitado, o que inclui – além do valor do saldo devedor dos CRI New Village– um acréscimo de 3% (três por cento) sobre o saldo devedor, além dos demais encargos moratórios previstos no Termo de Securitização do CRI New Village. No dia 31/05/2022, o saldo devedor dos CRIs New Village era de R\$ 16.408.943,16 (dezesseis milhões quatrocentos e oito mil e novecentos e quarenta e três reais e dezesseis centavos).

SOBRE A COBRANÇA DOS RECEBÍVEIS

Com relação aos direitos creditórios do CRI New Village, destacamos que:

- (i) o empreendimento possui uma carteira de recebíveis com fluxo mensal de clientes adimplentes que caem diretamente na conta centralizadora da operação;
- (ii) no período de março/22 e abril/22, a média mensal de recebimentos na conta centralizadora foi de R\$105.995,00 (cento e cinco mil e novecentos e noventa e cinco reais), equivalente a 89% (oitenta e nove por cento) do fluxo de recebíveis adimplentes total; e
- (iii) o valor presente do fluxo futuro de clientes, considerando as parcelas vincendas até o prazo de vencimento da operação (maio de 2037) é de aproximadamente R\$ 21,08 milhões, equivalente a 1,28x o saldo devedor dos CRIs New Village. Quando considerado a carteira de recebíveis total (janeiro de 2056), o valor é de aproximadamente R\$25,58 milhões, equivalente a 1,56x o saldo devedor dos CRIs New Village.

Além disso, conforme os documentos dos CRI New Village, os Créditos Imobiliários dos CRI New Village passaram a ser cobrados dos devedores por meio de empresa especializada, contratada pela Securitizadora e que coordena e faz a interface de toda cobrança diretamente com os adquirentes do empreendimento New Village (“Servicer”)¹.

A execução das garantias dos CRI New Village não obstará a regular cobrança dos Créditos Imobiliários pelo Servicer e que, até o presente momento, não afetou o fluxo de pagamentos de recebíveis para adimplemento das PMTs. Portanto, tal estrutura de cobrança permite que o pagamento da PMT continue sendo executado pelos recebíveis da operação, sem trazer impacto negativo ao resultado do Fundo.

BAIXA REPRESENTATIVIDADE DO CRI NA CARTEIRA DO FUNDO

A Gestora destaca que o CRI New Village representa 3,6% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Isto porque, com a estratégia de gestão de risco da Gestora de pulverizar o peso de cada ativo no portfólio do Fundo, o Fundo conta com 27 ativos em carteira. Os juros dos CRIs New Village representam apenas R\$ 0,028/cota no resultado do Fundo, aproximadamente (período de referência dos dados:

¹ Por meio do Servicer, a empresa de cobrança direciona os boletos de pagamento dos Direitos Creditórios diretamente para as pessoas físicas e jurídicas que adquiriram os imóveis comercializados pela Cedente. Assim, os adquirentes fazem o pagamento diretamente em conta do patrimônio dos CRIs New Village.

maio de 2022). Reforçamos que os juros dos CRIs New Village pagos ao Fundo não foram afetados, mantendo, portanto, o adimplemento das PMTs.

A Gestora, em conjunto com a Securitizadora e o agente fiduciário do CRI New Village, tomarão todas as providencias cabíveis para resguardar os interesses do Fundo e de seus cotistas. A publicação de novo fato relevante será realizada tão logo a Gestora tenha qualquer novidade relacionada aos CRI New Village e à execução das garantias.

Permanecemos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 13 de junho de 2022.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

e

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

Administradora e Gestora, respectivamente, do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**