

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/MF 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, comunicar aos cotistas do **Fundo** ("Cotistas") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

TROCA DE LOCATÁRIOS DO IMÓVEL BELO HORIZONTE

Foram assinados, nesta data, (i) distrato da locação do imóvel localizado na Av. João Pinheiro, 500 – Belo Horizonte/MG, com 4.193 m² de área bruta locável ("Imóvel Belo Horizonte") com o Banco Santander (Brasil) S/A ("Santander" ou "Antiga Locatária") e (ii) contrato de locação para o mesmo imóvel, na sua integralidade, com a Comercial Dahana Limitada ("Super Nosso" ou "Nova Locatária") por um período de 10 anos.

O trabalho de comercialização assertivo do time de gestão permitiu a troca de locatárias no mesmo momento, mantendo o nível de ocupação do Imóvel, que não chegou a ficar vago. Além disso, a nova locação de um imóvel até então com atuação bancária para um grande varejista consolida a estratégia de troca de perfil de locatários e reforça a tese da gestão de que o imóvel tem valor pela sua localização e seus atributos técnicos e pode ser transformado ao longo do tempo para atender as mudanças do setor, que é extremamente vivo e dinâmico.

DISTRATO COM SANTANDER

Como informado no [relatório gerencial de janeiro](#), o Santander estava descontinuando sua operação no Imóvel Belo Horizonte. O contrato de locação era típico e tinha vencimento em 2032,

com período de permanência mínima obrigatória de 30 meses até julho de 2025, com multa equivalente ao fluxo de aluguéis do período de permanência mínima.

A sinalização de descontinuidade das operações no imóvel permitiu à gestão iniciar prontamente a comercialização antecipada do Imóvel Belo Horizonte para potenciais novos inquilinos. Com isso, foi possível costurar a operação de forma que a rescisão com o Santander ocorreu simultaneamente à nova locação com um agente varejista local. Essa rápida locação mostra a liquidez do ativo, localizado em uma região de grande fluxo de pedestres e carros.

Portanto, com o distrato, o término do contrato de locação com Santander passa ser de 31/03/2024. A rescisão terá um impacto positivo e extraordinário no resultado do Fundo de R\$ 0,21/cota no presente semestre. Este valor irá compor a distribuição do Fundo, linearizada em R\$ 1,00/cota/mês.

NOVO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O Super Nosso é uma rede de supermercados tradicional mineira que atua desde 1998 na cidade de Belo Horizonte e sua região metropolitana. O novo contrato de locação tem prazo de 120 meses, com prazo de vencimento em março de 2034, e segue práticas comerciais comuns a esse tipo de operação, com *allowance*, carência e descontos iniciais, sendo que há obrigatoriedade de devolução dos benefícios concedidos em caso de rescisão antecipada. A Nova Locatária arca com encargos de locação desde o início do contrato. O valor de locação firmado está em linha com a região e cerca de 10% abaixo do contrato de locação anterior, o que não deve trazer impacto significativo no resultado recorrente do fundo.

O IMÓVEL E A READEQUAÇÃO DO USO

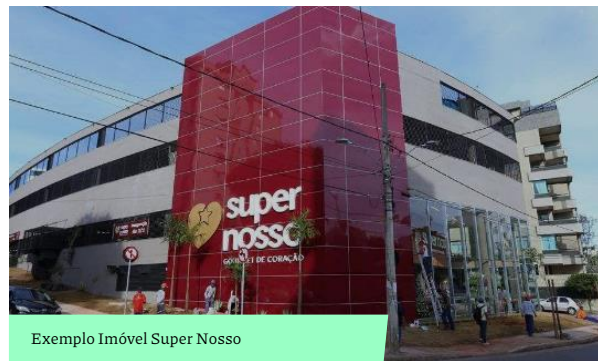
O Imóvel Belo Horizonte está localizado no centro de Belo Horizonte e tem 4.114,22 m² de área locável, 2 andares, fachada de cerca de 80 metros e subsolo com vagas de estacionamento. Está localizado em uma região adensada comercialmente, com uma ampla rede comercial, de serviços e de escritórios corporativos. O imóvel está localizado em uma esquina e tem fácil acesso, com infraestrutura ampla de transporte público, ciclovias e acesso para carros.

Essas características valiosas para o varejo tornam o imóvel bastante líquido, o que ficou comprovado pela rápida realocação de usuários, com atuações diferentes (bancário e alimentar), que são bastante atraídos por regiões de alto fluxo.

O imóvel é classificado como um ativo de renda urbana, conforme classificação própria da Rio Bravo, que tem como objetivos principais do varejista a conversão de vendas e capilaridade para distribuição de produtos/serviços em pontos de vendas economicamente viáveis.



Imóvel Belo Horizonte



Exemplo Imóvel Super Nosso

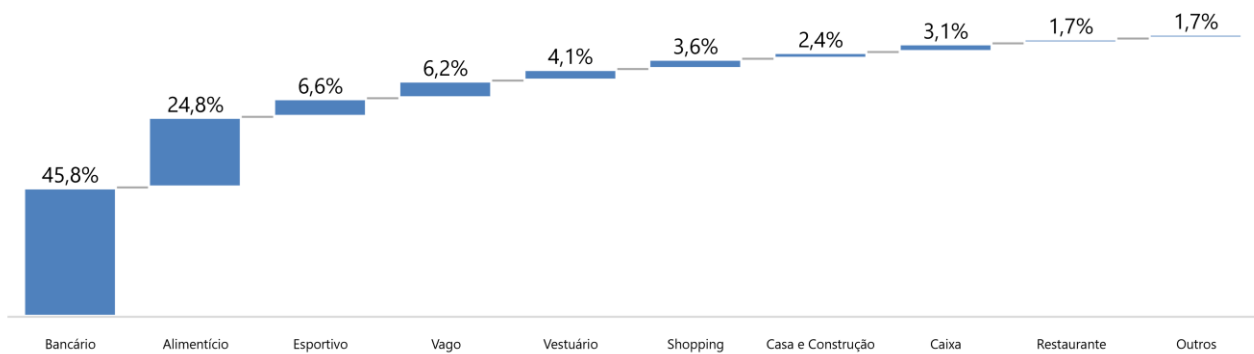
Os atributos de localização, somados às qualidades técnicas valorizadas pelo varejo, permitem ao fundo, no médio e longo prazo, atrair locatários de diversos segmentos e ter facilidade na troca de atuação de seus ocupantes conforme o varejo se transforme. Os imóveis de atuação bancária do portfólio não “são” agências, e sim “estão” agências, justamente por essa característica de flexibilidade na ocupação.

IMPACTO DA TRANSAÇÃO NO RBVA11

Com a nova locação, o Fundo ganha mais um inquilino voltado para um setor de consumo essencial: o de varejo alimentar. Além disso, a exposição de patrimônio do Fundo em setor bancário passa de 48% para 45,8%, número bastante significativo para um Fundo que há 5 anos tinha 100% de exposição a esse segmento.

O Fundo se consolida como um veículo diversificado em termos de atuação, com 9 setores de atuação diferentes, com potencial de ampliar ainda mais essa múltipla exposição setorial, dada a flexibilidade e liquidez de seus imóveis e a busca por operações diversas por parte da gestão, graças à expertise no setor imobiliário, a relação com empresas de diversos setores e a atuação comercial sólida e ágil.

Setores de atuação dos locatários (% ativo)



A gestão segue firme com o trabalho de diversificação da exposição setorial do Fundo e da reciclagem de portfólio, em busca de uma geração de renda imobiliária sustentável e de longo prazo para os cotistas do Fundo.

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

São Paulo, 28 de março de 2024.

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