

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

COMUNICADO AO MERCADO

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:

O Fundo celebrou um Contrato de Prestação de Serviço (“Contrato de Prestação de Serviço”) com a M3STORAGE BRASIL SELF STORAGE LOCAÇÕES DE ESPAÇOS INDIVIDUAIS LTDA (“M3Storage” ou “Prestadora de Serviço”), empresa de soluções de armazenamento, para o imóvel Nova Paulista (“Imóvel” ou “Nova Paulista”), situado na Avenida Paulista, nº 726, Bela Vista, na Cidade de São Paulo/SP, com área total de 693 m², e cujo contrato com o Banco Santander, antigo locatário, se encerrou há menos de 2 meses.

O contrato foi assinado com o objetivo de rentabilizar o imóvel, através do oferecimento do serviço de “*dark storage*”, onde a prestadora do serviço utilizará sua *expertise*, *market share* e estrutura altamente tecnológica para oferecer o serviço de armazenagem, no qual o Fundo figurará como locador do espaço para seus diversos clientes.

O prazo de prestação de serviço é de 4 anos (48 meses), com início a partir de 01 de março de 2023 e término em 28 de fevereiro de 2027. O retorno das locações é variável e consiste em uma porcentagem da receita bruta mensal dos depósitos, variando de 65% a 100% da receita – a depender da performance de ocupação do imóvel. O aviso prévio para caso de rescisão antecipada, integral ou parcial, é de 90 (noventa) dias, sem multa rescisória. O contrato não prevê nenhuma carência,

mas será realizado um investimento no Imóvel para adaptações no valor máximo de R\$ 200.000,00, equivalente a 4 (quatro) meses de receita projetada pela operação e que será desembolsado pelo Fundo. Em caso de rescisão antecipada motivada pela Prestadora de Serviço, o valor do investimento deverá ser ressarcido ao Fundo. O Fundo estima que o impacto por cota, após maturada a operação, será de aproximadamente R\$0,01/cota frente ao cenário de vacância atual.

SOBRE O IMÓVEL

Localizado na cidade de São Paulo, região central, entre as estações do Metrô Trianon-Masp e Brigadeiro, localizado no cruzamento da Avenida Paulista com a Rua Treze de Maio, o Imóvel faz parte do Edifício Palácio 5ª Avenida e fica situado abaixo do nível da rua, com acesso direito à Avenida Paulista realizado por meio da escadaria frontal. O Imóvel possui uma área ampla em único pavimento.



SOBRE A OPERAÇÃO

A M3STORAGE BRASIL está presente em mais de 7 países e tem como plano de negócio a disponibilização de espaços com segurança, monitoramento, disponibilidade integral de horário e acesso ideal para operação logística e de varejo *last mile*. A empresa também oferece seus boxes para pessoas físicas que tenham a demanda de espaços físicos. Os boxes podem ser alugados a partir de 1m², sem limite de tamanho.

A nova operação tem como objetivo explorar a acomodação do Imóvel dada a localização privilegiada, no coração da Avenida Paulista, que conta com um grande fluxo de carros e pedestres, além da proximidade com metrô e transporte público, mas com estrutura de menor visibilidade e sem “testada” para a rua. Dessa forma, a estratégia busca valorizar o Imóvel por meio de uma operação que precisa de uma localização privilegiada, mas não necessariamente uma grande exposição de marca e visibilidade para a rua.

Além de proporcionar uma utilização inteligente dos espaços e modernização do Imóvel, a equipe de gestão entende que a viabilidade estimada proporcionará um aluguel superior ao esperado para o Imóvel em uma locação clássica com base laudo de avaliação e na *expertise* da Rio Bravo.

A gestão entende que a conclusão da nova locação, logo após a recente desocupação da antiga locatária, demonstra a boa localização do ativo e seu valor para operações flexíveis e inovadoras. Com a nova locação, a vacância física do Fundo será de 4,8%.

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

São Paulo, 08 de março de 2023.

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