

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**CNPJ/MF n. ° 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, inscrita no CNPJ/MF 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/MF sob nº. 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, comunicar o resultado do acordo (“Instrumento de Transação”) com a Caixa Econômica Federal (“Caixa”).

Até a presente data, o Fundo possuía três imóveis localizados em São Paulo ainda não entregues para a Caixa, inicialmente contratados pela mesma no formato Built to Suit (“BTS”), sendo estes: (i) dois imóveis concluídos, localizados no Largo Pátio do Colégio, 1, Sé, São Paulo/SP, com 749 m² de ABL (“Pátio do Colégio”) e na R. Pedro Vicente, 222, Luz, São Paulo/SP, com 814,2 m² de ABL (“Pedro Vicente”); e (ii) um terreno, localizado na Estrada do Campo Limpo, 5520, Vila Pirajussara, São Paulo/SP, com área de terreno de 434 m² (“Campo Limpo”).

Após grande esforço realizado por parte da gestão do Fundo para a conclusão do recebimento dos imóveis por parte da Caixa, foi assinado, nesta data, o Instrumento de Transação entre o Fundo e a Caixa (“Partes”), com as seguintes disposições:

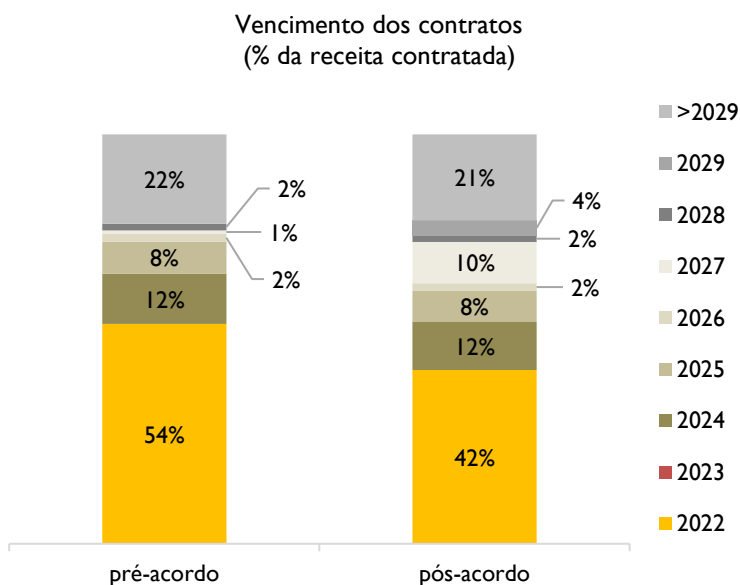
- 1) As Partes se obrigam a celebrar, no prazo de 5 dias úteis da assinatura do Instrumento de Transação, termo aditivo aos Contratos de Locação dos Imóveis Pedro Vicente e Pátio do Colégio com o objetivo de (i) estipular o início do prazo da locação; (ii) readequar o período de vigência dos contratos de locação; e (iii) determinar o valor do aluguel de cada um dos Imóveis. Ou seja, será realizado o recebimento das agências Pátio do Colégio e Pedro Vicente por parte da Caixa, com contratos atípicos de locação com prazo de 120 meses (10 anos), vigentes a partir de novembro de 2019 e com vencimento em novembro de 2029. O Fundo passa a fazer jus às receitas de ambas as locações, que não faziam parte da receita imobiliária do Fundo até então, sendo que os valores de locação acordados trazem um desconto frente ao valor real firmado inicialmente (valor inicial celebrado em 2014 e reajustado anualmente). O resultado por cota será impactado positivamente em R\$ 0,0262¹;
- 2) Prorrogação por mais 60 meses (5 anos) dos contratos de locação de 7 agências, conforme detalhado abaixo, nas condições atuais de contrato, mantendo sua atipicidade e postergando os respectivos vencimentos de novembro de 2022 para novembro de 2027. As alterações em cada um dos contratos

será formalizada por meio da celebração de aditivos, que serão assinados pelas partes em até 5 dias úteis da data da assinatura do Instrumento de Transação. Com isso, a gestão consegue alongar o prazo contratual de aproximadamente 9% de sua receita imobiliária contratada para 2027;

AGÊNCIA	ENDEREÇO	ABL	CIDADE	TÉRMINO DO CONTRATO ATÍPICO
BANDEIRA	R. Mariz e Barros, 79	1.339	Rio de Janeiro/RJ	Novembro/2027
NILO PEÇANHA	R. Dr. Nilo Peçanha, 125	1.388	São Gonçalo/RJ	Novembro/2027
SACOMÃ	Via Anchieta, 1.558	1.785	São Paulo/SP	Novembro/2027
SANTA CECÍLIA	R. das Palmeiras, 233	1.205,9	São Paulo/SP	Novembro/2027
GUARAPIRANGA	Av. de Pinedo, 228	1.312,2	São Paulo/SP	Novembro/2027
IMIRIM	Av. Imirim, 1.271	1.384,3	São Paulo/SP	Novembro/2027
JARDIM DA SAÚDE	Av. do Cursino, 1.348	1.833,1	São Paulo/SP	Novembro/2027

- 3) Rescisão amigável, sem prejuízos para ambos os lados, do contrato de locação do imóvel Campo Limpo, podendo ser alienado pelo Fundo ou captado novo locatário em formado BTS;
- 4) Custos de Advogados arcados pelo Fundo.

A gestão considera que o acordo, em seu conjunto, fornece ótima solução para o Fundo e para a Locatária e traz ganhos financeiros para o Fundo, tendo em vista que os imóveis passam a ser rentabilizados e ocupados pela Caixa, o que traz sustentabilidade para a atividade do Fundo, e o terreno enfim pode ser comercializado. Além disso, o trabalho da gestão garante o alongamento dos contratos e reduz a concentração dos vencimentos em 2022 de 54% da receita contratada para 42%, conforme gráfico abaixo. No atual cenário, 36% da receita contratada tem prazo de vencimento igual ou superior a 2027, o que a Rio Bravo considera um passo importante para a segurança e perpetuidade das receitas do Fundo e a redução dos riscos contratuais.



Com a assinatura do Instrumento de Transação, o Fundo requereu, conjuntamente com a Caixa, o encerramento das Ações de Execução dos Contratos de Locação dos Imóveis Pátio do Colégio, processo nº 5004847-07.2019.4.03.6100, e Pedro Vicente, processo nº 5011777-41.2019.4.03.6100, ajuizadas, respectivamente, em 1/4/2019 e 1/7/2019; bem como o encerramento dos embargos à execução, processos nº 5012801-07.2019.4.03.6100 e 5013923-55.2019.4.03.6100 apresentados pela Caixa, respectivamente, em 18/7/2019 e 1/8/2019.

A cópia do acordo foi protocolada hoje nas ações judiciais para apreciação dos juízos competentes. A homologação do acordo marcará o fim definitivo das ações judiciais.

A Rio Bravo ressalta que permanece em busca das melhores oportunidades de negócios para o Fundo, seja com a reciclagem de portfólio com vendas de agências *non-core* para o varejo com condições atraentes e que gerem valor ao Fundo, seja com a aquisição de ativos fundamentada na ponderação dos pilares (i) *Cap rate* de aquisição; (ii) Localização dos Imóveis; (iii) Classificação do Locatário; (iv) Liquidez do imóvel e (v) Principais termos do contrato de locação que tragam segurança para o Fundo.

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

São Paulo, 26 de novembro de 2019.

**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

¹ A administradora do Fundo se resguarda à possibilidade de distribuição conforme legislação aplicável.