

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS – FII

CNPJ/ME nº 13.500.306/0001-59

ISIN Cotas: BRRBOPCTF009

Código de Negociação/Ticker: RBOP11

FATO RELEVANTE

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, cj. 32, Vila Olímpia, CEP: 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora” ou “Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS – FII inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.500.306/0001-59 (“Fundo”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e em complemento ao [Fato Relevante publicado em 07 de dezembro de 2022](#), vem, por meio desta, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o seguinte:

O Fundo assinou, nesta data, o distrato com o Banco Mercantil do Brasil S.A (“Locatária” ou “Banco Mercantil”) referente à rescisão integral do Contrato de Locação Não Residencial (“Contrato de Locação”) do Edifício Vicente de Araújo, localizado na Rua Rio de Janeiro, 654, Belo Horizonte/MG (“Edifício Vicente de Araújo”), após a Locatária cumprir devidamente o aviso prévio de 8 meses, conforme previsto, até 01 de agosto de 2023, tendo sido respeitado o período mínimo de permanência previsto em contrato. A equipe de gestão, desde o anúncio de saída, buscava negociações com a Locatária para manutenção parcial da ocupação. Como resultado disso, foram assinados para o Edifício Vicente de Araújo novos contratos de locação com a Locatária referente a i) 4 andares integrais e a ii) loja térrea, onde está localizada a primeira agência do Banco Mercantil no país.

SOBRE O DISTRATO E A MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA

O aluguel e as obrigações devem ser devidamente quitados pela Locatária até a competência julho, com efeito caixa em agosto, cumprindo o período de garantia de permanência.

Com a rescisão antecipada no imóvel de forma integral, é devido ao fundo a multa prevista contratualmente de 8 aluguéis integrais, além do ressarcimento de concessões durante o período de locação, referente a um total de R\$ 72,5/cota. O recebimento da multa deverá ocorrer no formato parcelado, dividido em 4 semestres, conforme abaixo. As parcelas serão corrigidas pela SELIC e serão distribuídas da seguinte forma:

- 1º parcela em ago/2023: 7% do total da multa.
- 2º parcela em jan/2024: 31% do total da multa.
- 3º parcela em jul/2024: 31% do total da multa.
- 4º parcela em jan/2024: 31% do total da multa.

O pagamento em parcelas é fundamental para o momento de transição do Fundo, que busca o reposicionamento do seu portfólio e aumento de sua ocupação. Com o pagamento parcelado, o Fundo passa a ter um horizonte de caixa mais confortável, com receitas recorrentes nos próximos 3 semestres.

Está sendo elaborado entre o Fundo e a Locatária um laudo de vistoria de saída do imóvel. Além disso, após o recebimento do imóvel, ainda estão previstos laudos técnicos dos principais sistemas do imóvel (hidráulico, elétrico, elevador, dentre outros) para análise da sua integridade, sendo o locatário responsável por eventuais reparações e custos em caso de omissão e falta de manutenção.

LOCAÇÃO DAS LAJES

O novo contrato de locação firmado com a Locatária ("Novo Contrato de Locação Não Residencial - Lajes") é referente aos andares 5º, 9º, 10º e 11º do Edifício Vicente de Araújo, que correspondem a 3.004 m², aproximadamente 21% da área locável do Edifício Vicente de Araújo. O preço de locação firmado está em linha com os preços praticados por prédios corporativos na região.

O prazo de vigência do Novo Contrato de Locação Não Residencial - Lajes será de 2 anos (24 meses), com início de vigência em 01 de agosto de 2023 e vencimento em 30 de julho de 2025, tendo o IPCA/IBGE como índice de reajuste. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves.

LOCAÇÃO DA LOJA

O novo contrato de locação da agência ("Novo Contrato de Locação Não Residencial - Loja 11") é referente a loja 11 do Edifício Vicente de Araújo, que corresponde a 633,88 m², onde está localizada atualmente a operação da agência do Banco Mercantil. O preço da locação da agência por m² é superior ao preço por m² praticado para as lajes, dada a natureza comercial e o valor do ponto para o varejo, exposição de marca e atendimento aos clientes do banco.

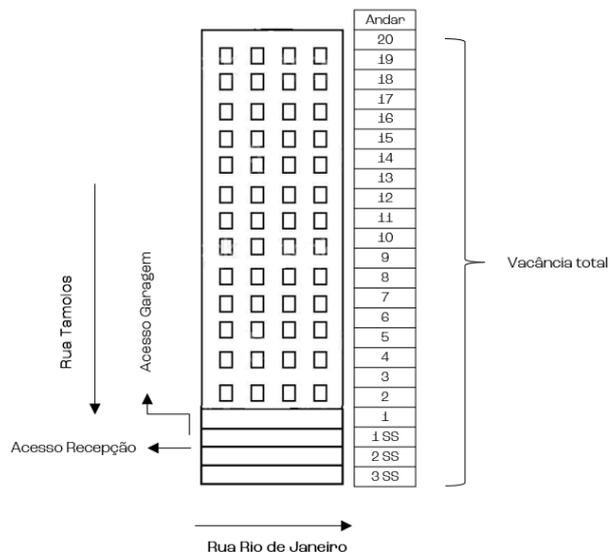
O prazo de vigência Novo Contrato de Locação Não Residencial - Loja 11 será de 5 anos (60 meses), com início de vigência em 01 de agosto de 2023 e vencimento em 30 de julho de 2028, tendo o IPCA/IBGE como índice de reajuste. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 06 (seis) meses da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves. O Novo Contrato de Locação Não Residencial - Loja 11 prevê período de desconto que cessará a partir do segundo semestre de 2024.

O FUNDO APÓS AS NOVAS OPERAÇÕES

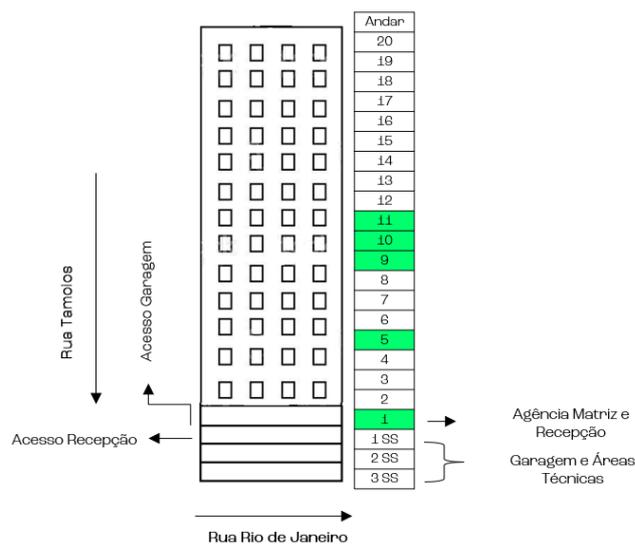
Com as novas locações, o Fundo sai de um cenário de vacância física projetada total, de 100% do portfólio, para uma ocupação de aproximadamente 24%, considerando a área locável do Edifício Vicente de Araújo.

As locações do Edifício Vicente de Araújo contribuirão para um impacto positivo no resultado do Fundo em, aproximadamente, R\$ 2,00/cota/mês, considerando aluguel e despesas de vacância, após o fim dos descontos.

>> Cenário de vacância integral

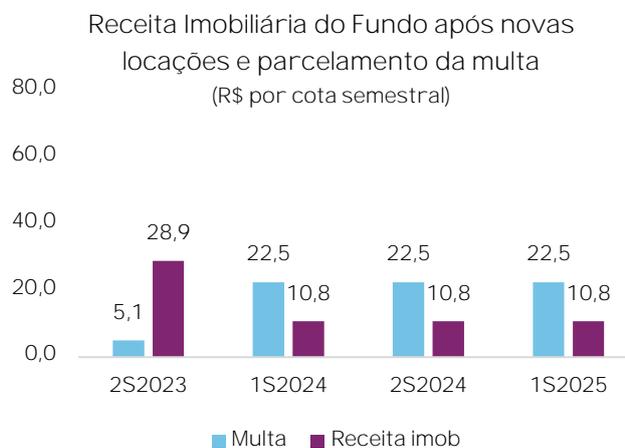
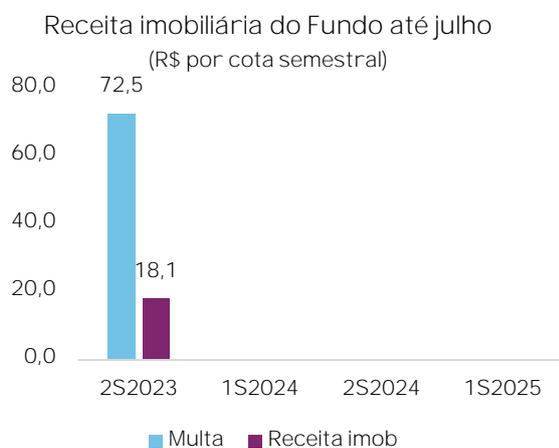


>> Novo Cenário



A área em verde representa as novas ocupações do Banco. A retratação acima é meramente ilustrativa e não guarda as proporções exatas do empreendimento.

Tendo em vista as negociações já esclarecidas, a projeção de receita imobiliária para os próximos semestres, tudo mais constante, é a seguinte:



Reforçamos também que a equipe de gestão do Fundo permanece trabalhando arduamente na comercialização dos ativos, buscando por novos inquilinos e performando estudos sobre os cenários de locação com o objetivo de auferir a melhor rentabilização possível. Ainda, com as novas ocupações, não há conflito com os estudos para o *retrofit* elaborado para o Edifício Vicente de Araújo e a possível transformação do empreendimento em uso misto, corporativo e residencial, o que permiti que o ativo se posicione mais adequadamente à demanda da região do Centro de Belo

Horizonte para interessados nos dois modelos de ocupação. A Gestão do Fundo compartilhará oportunamente os avanços dos estudos em andamento.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
na qualidade de instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS – FII