

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO

CNPJ/MF nº 15.006.286/0001-90

ISIN Cotas: BRRNGOCTF003

### FATO RELEVANTE

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora (“Administradora” ou “Rio Bravo”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO NEGRO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.006.286/0001-90 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

- 1) O Fundo celebrou um novo Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Contrato de Locação”) com a IT Works Tecnologia e Informática S.A. (“IT Works”), empresa de inteligência fiscal que através da tecnologia promove o aumento de eficiência, produtividade e performance na área fiscal e tributária, para o conjunto 71, localizado no 7º andar do Edifício Padauri, integrante do Centro Administrativo Rio Negro e situado na Alameda Rio Negro nº 585, Alphaville, na Cidade de Barueri/SP (“Edifício Padauri” e “Empreendimento”), com área BOMA de 678,18 m<sup>2</sup>, referente a aproximadamente 1,7% da área BOMA total das lajes comerciais do Fundo.

Esta será a primeira locação no empreendimento feita no modelo *plug-and-play*, com layout e mobiliário prontos. O prazo de locação do Contrato é de 60 meses, com início a partir de 01 de dezembro de 2023 e término em 30 de novembro de 2028, e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado. O Contrato de Locação prevê carência de aluguel durante o período de obra, com duração estimada de 3 meses. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 180 dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves, além de ressarcir a carência e os descontos de forma integral, devidamente atualizados.

2) Além do novo Contrato de Locação, o Fundo recebeu duas comunicações de rescisão antecipada do contrato de locação:

a. Da Avus Descontos e Promoções Ltda. ("Avus"), locatária do conjunto 122, localizado no 12º andar do Edifício Demini, cujo prazo de locação originalmente terminaria em abril de 2028.

A Avus ocupava 678,18 m<sup>2</sup>, ou 1,7% da área BOMA total do Fundo. Com o anúncio da rescisão antecipada, a Locatária deverá manter a sua ocupação integral até o final de março de 2024, cumprindo o aviso prévio de 120 dias, quando o Fundo terá direito à multa equivalente de 3 aluguéis proporcionais ao período remanescente ao contrato e ao ressarcimento de carência e descontos concedidos.

b. Da Petraroli Advogados Associados ("Petraroli"), locatária do conjunto 52, localizado no 5º andar do Edifício Padauri, cujo prazo de locação originalmente terminaria em junho de 2026.

A Petraroli também ocupava 678,18 m<sup>2</sup>. Com o anúncio da rescisão antecipada, a Locatária deverá manter a sua ocupação integral até o final de maio de 2024, cumprindo o aviso prévio de 180 dias, quando o Fundo terá direito à multa equivalente de 3 aluguéis vigentes.

A Rio Bravo iniciará prontamente um trabalho ativo de locação dos dois conjuntos, já com alguma infraestrutura (mobiliário e/ou layout), auxiliando na adequação para futuras locações. Pelo histórico recente de novas locações, a equipe de gestão acredita que o fato de os imóveis serem entregues mobiliado/com layout aumentará a liquidez dos conjuntos, atraindo potenciais ocupantes e valores de locação mais atrativos. Reforçamos que temos expectativas positivas de reposicionar os conjuntos com agilidade, principalmente o mobiliado, e em valores de locação com patamares superiores aos praticados atualmente.

Considerando a nova locação e se caso os conjuntos não forem locados até março e maio de 2024, o Fundo passará a ter vacância física de 27,5%. As novas movimentações de locatárias deverão representar um impacto negativo de aproximadamente R\$ 0,01/cota na receita imobiliária mensal recorrente do Fundo após concluídas, a partir de maio/2024.

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

São Paulo, 08 de dezembro de 2023.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**  
instituição administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO**