

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

CNPJ/MF nº 03.683.056/0001-86

ISIN Cotas: BRRRCRBCTF000

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RCRB11

### FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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, 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 CORPORATIVA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.683.056/0001-86 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo celebrou, nesta data, Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Novo Contrato de Locação”) com a LIFETIME PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS S/A e LIFETIME ASSESSORES DE INVESTIMENTO LTDA. (“Lifetime Investimentos” ou “Locatária”) referente aos conjuntos 91 e 92, 9º andar do JK Financial Center, localizado na Av. Juscelino Kubitschek, 510 - São Paulo/SP (“Imóvel”), com área BOMA de 972,74 m<sup>2</sup>.

O 9º andar do empreendimento tinha uma saída anunciada e ficaria vago em dezembro de 2024. A Lifetime, que já é locatária do 10º andar desde 2019, aproveitou a futura disponibilidade para expandir seu escritório. Com essa nova locação, passará a ocupar 1.945 m<sup>2</sup> do JK Financial Center e a gestão mantém a ocupação de 100% da sua participação no empreendimento, sem que o andar ficasse um dia sequer vago.

Em conjunto com sua expansão, o Fundo também celebrou, nesta data, um aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“Aditivo”) com a Locatária para renovação do contrato de locação referente aos conjuntos 101 e 102, 10º andar do JK Financial Center, que corresponde a 972,74 m<sup>2</sup> de área BOMA, por mais 2 anos. Com o novo prazo locatício, o Fundo prolonga o cronograma de vencimento de contratos, com média de vencimentos ponderada de 4,6 anos, e mantém a ocupação de um importante inquilino que representa, aproximadamente, 10% das receitas contratadas do JK Financial Center, considerando o novo valor nominal do aluguel.

### SOBRE A NOVA LOCAÇÃO E O ADITIVO

A Lifetime Investimentos atua no mercado financeiro como escritório de assessoria de investimentos do BTG Pactual. O prazo de vigência do Novo Contrato de Locação será de 5 anos, com início de vigência em dezembro



de 2024 e término em dezembro de 2029, tendo o IGP-M como índice de reajuste. O valor de locação por m<sup>2</sup> e as condições comerciais estão em linha com as últimas transações praticadas na região e no JK Financial Center.

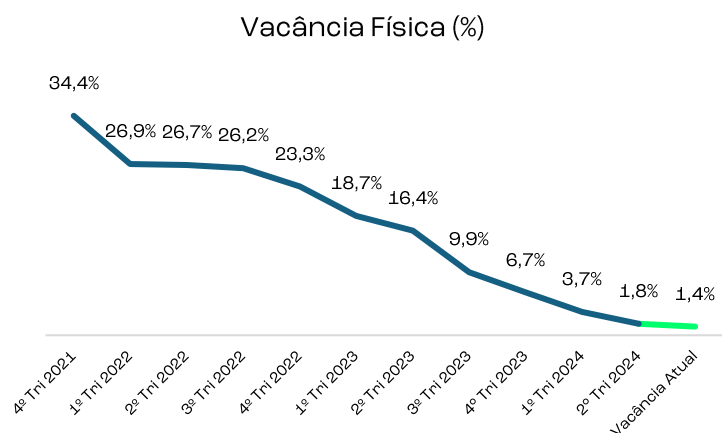
Em caso de rescisão antecipada do Novo Contrato de Locação, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 180 dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves. Ademais, a Locatária deverá devolver o valor equivalente a carências e descontos concedidos, devidamente corrigidos pelo índice do Novo Contrato de Locação.

Nas negociações, a Locatária manifestou interesse em prorrogar o contrato de locação do 10º andar – que já havia passado por uma revisional de valor de locação em dezembro de 2022 – por mais 2 anos, de dezembro de 2027 para dezembro de 2029. Ambos os contratos, dos 9º e 10º andares, passam a ter o mesmo prazo de vencimento, de dezembro de 2029.

## SOBRE A ATUAÇÃO COMERCIAL

Com esta locação, o JK Financial Center não terá vacância, comprovando a liquidez e qualidade do empreendimento. O trabalho de comercialização assertivo do time de gestão permitiu a troca de locatárias no mesmo momento, evitando a vacância e aumentando o aluguel do 9º andar em 21,5%, firmando a nova locação com mais de 3 meses de antecedência da sua disponibilidade. Com isso, a vacância física projetada para o Fundo permanece como a atual, de 1,36%, ao invés de 3,6% conforme projeção com a saída do atual ocupante. Vale destacar também que esta locação foi feita diretamente com a Lifetime, sem intermédio de um corretor, graças ao relacionamento próximo e dedicado do time de gestão com os locatários.

O trabalho ativo de locação mostrou-se bem-sucedido, com **30 novas locações** nos últimos 19 meses e absorção líquida de aproximadamente **11 mil m<sup>2</sup>** desde que a gestão passou a adotar a estratégia do andar modelo e a entregar unidades *plug-and-play*. Vale destacar que mais de 70% de todas as novas locações foram nesta nova modalidade, o que demonstra a assertividade em adotá-lo para o portfólio do RCRB. A Rio Bravo conta com um time de comercialização próprio e com vasta experiência imobiliária. A estratégia de comercialização tem como pilares:



- Pulverização dos contatos: proximidade de consultorias imobiliárias e corretores autônomos.



- Prospecção ativa: pesquisa de locatários em edifícios concorrentes e acompanhando de notícias de grandes empresas entrantes ou em expansão.
- Estratégia de contato contínuo: realização de eventos imobiliários para networking.
- Antecipação de demanda: adaptação da estratégia de comercialização conforme leitura de demanda.

A Rio Bravo segue trabalhando na comercialização da única área vaga remanescente do Fundo, que corresponde a um conjunto do Continental Square Faria Lima (562 m<sup>2</sup>), em busca da taxa zero de vacância ainda em 2024.

## IMPACTO NO FUNDO

A nova locação do Imóvel impactará positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,06/cota (seis centavos), considerando aluguel e despesas de vacância em comparação à vacância projetada, ao fim do período das concessões.

A locação do Imóvel em parâmetros compatíveis com o mercado demonstra a capacidade de geração de renda imobiliária sustentável e de longo prazo dos ativos do Fundo, que possuem excelente qualidade e localização e, com isso, conseguem atrair inquilinos de alta qualidade. Ainda, a locação foi proporcionada pela expertise da Rio Bravo na comercialização e na seleção dos imóveis, nos 15 anos da Rio Bravo como gestora do Rio Bravo Renda Corporativa.

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

São Paulo, 02 de setembro de 2024

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

instituição administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

