

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

CNPJ/MF nº 03.683.056/0001-86

ISIN Cotas: BRRCRBCTF000

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:

Dando continuidade à estratégia da gestão de aumentar a participação em ativos prioritários para a estratégia do Fundo, foi assinado, em 03 de setembro de 2024, o Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição do conjunto 132 e respectivas vagas de garagem do Edifício Continental Square Faria Lima (“Continental Square”), localizado na Rua Olimpíadas, 205, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo (“Imóvel”), correspondente a 562,85 m² de área BOMA. O Fundo já é proprietário de 3,5 andares do Continental Square desde fevereiro de 2019, com participação de 23%. Com esta aquisição, o Fundo passa a ser proprietário de cerca de 24,7% do Edifício, o que corresponde a 8.258,93 m², mantendo-se o segundo maior proprietário do Continental Square.

TESE DE AQUISIÇÃO

A aquisição segue a estratégia de investimentos do Fundo de: i) aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, ou adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes, para diminuir a concorrência interna e ter mais influência nos condomínios, buscando a melhor performance e melhores práticas nos empreendimentos; ii) vender ativos em que o Fundo possui baixa participação no condomínio ou pouca perspectiva de aumento de posição; e iii) aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões corporativas performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha.

SOBRE A AQUISIÇÃO

O valor total da operação é de R\$ 8.000.000,00, cerca de R\$ 14.213/m², com pagamento realizado em 3 parcelas:



- 1ª Parcela: R\$ 1.600.000,00 pagamento em até 5 dias da assinatura do CCV;
- 2ª Parcela: R\$ 2.400.000,00, a ser paga em 180 dias após a assinatura do CCV; e
- 3ª Parcela: R\$ 4.000.000,00, a ser paga 365 dias após a assinatura do CCV, mediante a assinatura da escritura definitiva de compra e venda.

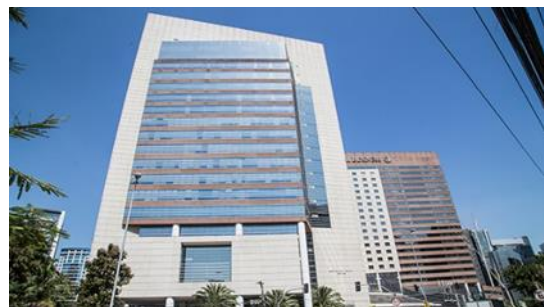
O preço de aquisição está 8% abaixo do valor de laudo de avaliação do Continental Square, realizado em novembro/2023, e que avaliou o ativo em R\$ 15.462,54/m². A gestão do Fundo entende que a aquisição do Imóvel foi oportunística.

O Imóvel está disponível para locação, contudo, a gestão entende que o ativo é extremamente líquido e iniciará o esforço comercial para locação da área o mais rápido possível. A participação do Fundo no Continental Square atualmente encontra-se 93% locada para grandes empresas como Heineken, empresa de alimentos e bebidas; Elgin, segmento de máquinas e automação; Pandora, empresa de joias; Nomos Agente Autônomo, empresa de investimentos; Grupo Santa Lolla, empresa de bolsas, sapatos e acessórios e Flix Media, do ramo de publicidade, e todos os contratos de locação em questão têm vencimento entre julho de 2026 e novembro de 2028. O *cap rate* anual estimado da aquisição é de 9,71%, considerando o aluguel nominal praticado em locações no modelo *plug-and-play* na região e no empreendimento.

Apesar do pagamento parcelado, o Fundo terá a posse do Imóvel a partir do pagamento da primeira parcela e já poderá iniciar o trabalho de locação do Imóvel. A aquisição será realizada com recursos disponíveis em caixa.

ESFORÇOS DE COMERCIALIZAÇÃO

O Continental Square Faria Lima está localizado na Vila Olímpia, uma das principais regiões corporativas da cidade de São Paulo. A região dispõe de diversas opções de transporte, com fácil acesso à Marginal Pinheiros, às avenidas Brigadeiro Faria Lima, Juscelino Kubitschek, além de estar a 700 metros da Estação de Trem CPTM – Vila Olímpia. A região também possui inúmeras alternativas de serviços, restaurantes, varejos em geral e está a 200 metros do Shopping Vila Olímpia. O complexo possui, além da torre corporativa, 2 hotéis, academia, centro de convenções, bicicletário, vestiário para os usuários e heliponto em operação.



Além disso, a equipe de gestão do Fundo, em conjunto com os demais proprietários da torre corporativa e



a administradora predial do complexo, acabou de entregar aos usuários uma série de melhorias valorizando ainda mais a torre corporativa: (i) *retrofit* da recepção, de todo térreo, área de convivência, salas de reuniões e hall dos elevadores dos andares; (ii) de forma inédita, conquistou a certificação *Leed nível Gold para Operação e Manutenção (O+M)* da torre corporativa; (iii) gerador para a área privativa para atender a todas as empresas da torre.

É importante destacar que a aquisição de mais um conjunto no empreendimento faz parte da estratégia do Fundo da reciclagem do portfólio tanto para venda de ativos cuja participação do Fundo é pequena, quanto para aquisição de imóveis em empreendimentos em que já possui uma participação relevante ou de novos ativos, com o objetivo de aquisições oportunísticas, com possibilidade de *upside* de valor para o Fundo. Ao lado, uma foto do Imóvel adquirido (conjunto 132).



A equipe de gestão do Fundo já está trabalhando a comercialização das unidades disponíveis para locação do Continental Square Faria Lima e está otimista com a rápida absorção desta área pelo mercado. Não há impacto imediato na receita imobiliária do Fundo.

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

São Paulo, 05 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

