

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

CNPJ/ME 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.**, 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, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, 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 RENDA CORPORATIVA**, inscrito no CNPJ/ME 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, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, 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 considerados *core*, foi assinado, nesta data, Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de 4.863,7 m<sup>2</sup> de área BOMA do Edifício JK Financial Center, localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo (“Imóvel”), correspondente aos andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem. O Fundo já era proprietário de 6 andares do Edifício, com participação de 39%, e com esta aquisição passa a ser proprietário de 10.411,5 m<sup>2</sup>, ou aproximadamente 73% do Edifício, tornando-se investidor majoritário do Edifício. O Imóvel encontra-se 100% locado para as empresas Wald, escritório de advocacia; FINEP, empresa pública de fomento à ciência e inovação; Lifetime, escritório de agentes autônomos de investimentos; e Arteris, empresa de concessão rodoviária. Todos os contratos de locação em questão são reajustados anualmente pelo índice IGP-M e têm vencimento entre 2023 e 2024.

O valor total da operação é de R\$ R\$124.057.500,00 (cento e vinte e quatro milhões, cinquenta e sete mil e quinhentos reais) e os recursos necessários para a aquisição são provenientes: (i) de caixa e recursos de reciclagem do portfólio atualmente em curso – no montante de cerca de 20% do valor da transação (exposição de caixa); e (ii) da securitização de recebíveis imobiliários com lastro no CCV (“CRI”) – no montante de cerca de 80% do valor da transação. Diante da operação de CRI, o retorno sobre o capital investido (ROIC) bruto<sup>1</sup> será de aproximadamente 8,0% a.a. As partes também pactuaram uma Renda Mínima Garantida, paga pela vendedora ao Fundo mensalmente pelo prazo de 18 (dezoito) meses, que contempla um excedente de aproximadamente 24% aos valores praticados nos contratos de locação vigentes.

O Imóvel possui operações desde 1999 e foi o primeiro ativo do portfólio do Fundo, quando este tinha uma estrutura de fundo imobiliário monoativo e de gestão passiva. Portanto, há muitos anos a gestão do Fundo acompanha e analisa de perto a região e o Empreendimento, o qual é muito bem localizado, de excelente qualidade, 100% locado, com certificação LEED, que se mostra resiliente e extremamente atrativo a bons inquilinos. A região do JK/Faria Lima atualmente está com vacância física abaixo de 12%, com tendência de queda, considerando o grande número de demandas ativas, dos mais variados perfis de empresas, que se interessam exclusivamente por esta região. Por ser considerando o eixo do “coração financeiro” de São Paulo e possuir níveis de vacância historicamente baixos, a gestão entende que esta é uma ótima

oportunidade para que o Fundo amplie sua participação em um ativo de tamanha relevância estratégica para seu portfólio no longo prazo.

A conclusão da aquisição está condicionada ao resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados ao Imóvel a serem fornecidos pelo proprietário (*Due Diligence*) e o não exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel, no prazo legal. Os Cotistas serão oportunamente informados via Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição e detalhes da operação e do impacto nas futuras distribuições de rendimentos.

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

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**  
na qualidade de instituição administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

<sup>1</sup>Retorno sobre o capital investido desconsidera os custos da operação

$ROIC = (\text{aluguel} - \text{juros}) \times 12 / \text{exposição de caixa}$