

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

CNPJ/ME nº 03.683.056/0001-86

ISIN Cotas: BRRCRBCTF000

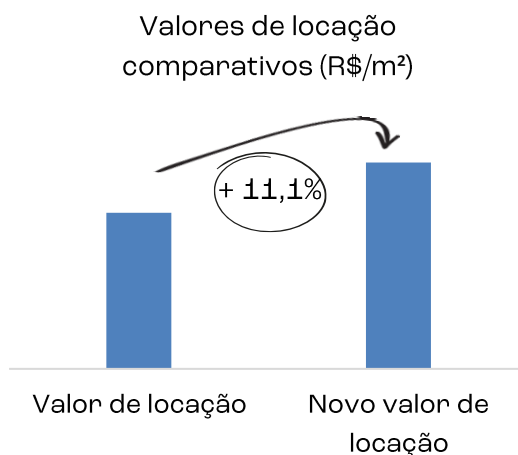
Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RCRB11

COMUNICADO AO MERCADO

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 aditivos referentes aos Contratos de Locação de Imóvel Não Residencial (“Aditivos”) com a Ambev S.A (“Ambev” ou “Locatária”) para, entre outras disposições, revisão do preço do contrato de locação referente às locações do 1º, 3º, 13º e 14º andar do Edifício JK Financial Center (“Imóvel”), que correspondem a 3.779,26 m², equivalente a 36,30% da área BOMA de propriedade do Imóvel. A Ambev é a maior locatária do Edifício e uma das maiores do Fundo, representando cerca de 8,8% de toda a área locável do Fundo.

O valor nominal de locação foi reajustado, com ganho real de 11,1% no valor de locação por m² (“Preço Definitivo”). A gestão entende que o ganho real alcançado nesta janela de revisional é bastante expressivo, uma vez que o IGP-M, índice de reajuste do contrato, está negativo desde abril de 2023, e reflete a qualidade do Imóvel e a importância da operação para sua locatária. Com os novos valores, a Ambev passa a representar cerca de 16,5% da receita contratada do Fundo.



Reforçamos a importância do *timing* no processo de negociação do valor do aluguel entre as partes, uma vez que o período para ajuizamento de ação revisional estava aberto, e a renegociação foi buscada pela equipe de gestão do Fundo no momento oportuno para o aumento dos preços praticados. A negociação está em andamento desde julho deste ano, e por isso o aditivo tem vigência com data retroativa de 01 de julho de 2023.

O novo valor de locação será majorado de forma escalonada até o Preço Definitivo acordado. Com isso, o impacto positivo no resultado do Fundo é de, aproximadamente, R\$ 0,01/cota (um centavo por cota) a partir de julho de 2024, após o término das concessões negociadas com a Ambev. Os termos comerciais da revisional, mesmo com aumento escalonado, são importantes para que haja a marcação de valor praticado no Imóvel para embasamento nas próximas negociações. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá devolver o desconto integral concedido atualizado.

Com a finalização desta negociação, a equipe de gestão do Fundo chegou a 90,65% da ABL do JKFC revisionada. Os termos e condições do Aditivo são bastante positivos para o Fundo e demonstram a importância e relevância do Imóvel, assim como a competitividade da região em São Paulo, bem como a *expertise* da Rio Bravo em construir um portfólio de ativos de alta qualidade e demandados por bons locatários, que possuem excelente risco de crédito e alta probabilidade de permanecer adimplentes com seus contratos. Adicionalmente, o momento oportuno de negociação e em linha com o aumento dos preços praticados na região servem de parâmetro para as próximas revisionais previstas.

SOBRE O IMÓVEL

O JK Financial Center 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 Gold, que se mostra resiliente ao longo do tempo e extremamente atrativo a bons inquilinos.

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

São Paulo, 03 de janeiro de 2024

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA