

## 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.**, 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”), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunica a respeito do andamento das obras de *retrofit* do Edifício Bravo! Paulista (“Bravo! Paulista” ou “Edifício”).

Após um intenso trabalho da Rio Bravo no reposicionamento do Edifício, o projeto se aproxima de sua conclusão. Confira fotos do antes e depois do projeto:

#### Antes:



#### Depois:



## DATA DE ENTREGA

O término das obras, antes previsto para 30 de setembro de 2021, foi alterado para 15 de outubro de 2021. Nesta data, todas as principais questões técnicas do *retrofit* deverão estar finalizadas pela construtora, restando apenas a conclusão de dois itens, explicados posteriormente neste comunicado como “Serviços Pós-obra”. A partir desta data, as contas de consumo, condomínio e IPTU serão alocadas como investimento, até a emissão do Habite-se, quando então passarão a impactar o resultado do Fundo como despesa operacional, caso o Edifício não esteja alugado.

## SERVIÇOS PÓS-OBRA E HABITE-SE

Após a efetiva entrega da construtora, o Edifício ainda deverá passar por duas intervenções. A primeira é a finalização da obra de arte e do paisagismo do *hall* que liga a Av. Paulista a Alameda Santos. O objetivo desta intervenção é criar um acesso que valorize o empreendimento e seja aderente ao ambiente cultural da Av. Paulista, trazendo fluxo de pessoas para as lojas e demanda de locação para os escritórios. O impacto financeiro desta intervenção já estava incluso na estimativa de Preço Máximo Garantido (“PMG”) informada no último relatório. A segunda, é uma intervenção civil na câmara transformadora da concessionária de energia, que solicitou mudanças no projeto original no decorrer do *retrofit*. Tais mudanças poderão ter um impacto financeiro estimado R\$ 40 (quarenta reais) por metro quadrado de área locável, ou aprox. 1% do valor da obra.

Ambos os serviços deverão ser finalizados até o fim do ano e não impactam o andamento de possíveis locações no Bravo! Paulista, cuja comercialização já está sendo feita pela Rio Bravo. Diante das mudanças solicitadas pela concessionária de energia, o Habite-se deverá ser emitido até o final deste ano.

## VALOR FINAL DO PMG

Está em andamento uma negociação para assinatura de um aditivo ao contrato de construção para inclusão de itens opcionais, que já estavam orçados e faziam parte da negociação inicial com a construtora, e que trazem melhorias para o empreendimento, tais como: (i) entrega do empreendimento com piso elevado em todos os andares, (ii) execução do andar modelo, (iii) iluminação da fachada, (iv) execução do reservatório de água para certificação LEED, (v) execução dos banheiros em todos os andares, (vi) melhorias no sistema de detecção de incêndio, (vii) remoção da passarela de acesso ao prédio vizinho, que foi aprovada pelo corpo de bombeiros, (viii) modernização do sistema de elevadores, (ix) paisagismo e execução de obra de arte no corredor que liga o prédio a Av. Paulista, além de outros itens estruturais que garantirão a melhor infraestrutura para o prédio. Com isso, o novo PMG deverá ser de aproximadamente R\$ 24,5 milhões, ou seja, uma variação de R\$ 3.680/m<sup>2</sup> para R\$ 3.970/m<sup>2</sup> ainda não incluso o impacto da intervenção civil solicitada pela concessionária de energia.

## CLASSIFICAÇÃO BUILDINGS

A Buildings, principal consultoria imobiliária de classificação de prédios, alterou a classificação do Bravo Paulista de C para A, confirmando a expectativa da Rio Bravo em relação a qualidade do *retrofit* realizado.

## **SOBRE O EDIFÍCIO E O RETROFIT**

A aquisição de 100% (cem por cento) do Bravo! Paulista ocorreu em fevereiro/2020, conforme Fato Relevante publicado em 17 de fevereiro de 2020, em uma transação de R\$ 67 milhões (aproximadamente R\$ 10,8 mil/m<sup>2</sup>) com a premissa de geração de valor para o investidor: aquisição da totalidade de um Edifício vago para melhoria e consequente valorização do ativo, uma vez que a gestão pode ter ingerência e mandato para realizar melhorias importantes para reclassificação do Edifício, além de manter a boa governança do prédio com a gestão eficiente contínua.

O Imóvel está localizado em uma das regiões mais consolidadas do país e fornece acesso tanto para a Al. Santos quanto para a Av. Paulista, para pedestre e para veículos. O andar térreo pode ser adaptado para um andar de escritório ou pode ser ocupado por uma operação de varejo, capturando o fluxo de pedestres que consegue acessar a Av. Paulista pelo corredor que liga a avenida à Al. Santos.

O projeto de *retrofit* prevê alterações substanciais para o Edifício, como as descritas abaixo, e tem o objetivo de prover uma classificação técnica de excelência para o Edifício e dar competitividade ao ativo:

- Aumento de área locável BOMA
- Nova fachada
- Piso elevado
- Renovação elétrica e hidráulica
- Nova estrutura para ar-condicionado
- Renovação dos banheiros

A Rio Bravo já está trabalhando na comercialização do Bravo! Paulista, inclusive, na promoção de visitas com interessados. Nesse sentido, esperamos que, a modernização do ativo, que proporcionará um melhor aproveitamento do prédio, e sua excelente localização, sejam fatores atrativos aos potenciais locatários.

Foi contratada uma consultoria para que o Edifício receba a Certificação Greenbuilding LEED – Core & Shell, que atesta que a reforma foi realizada dentro de padrões internacionais de sustentabilidade com a finalidade de garantir que a operação do Edifício se beneficie de instalações que resulte em melhores índices de eficiência hídrica e energética, além de outros pontos que garantirão aos inquilinos o desenvolvimento sustentável do empreendimento. A Certificação Greenbuilding LEED é um diferencial importante para valorização do ativo, uma vez que muitos locatários buscam e exigem tais certificações e garantias para que suas operações estejam totalmente adequadas aos aspectos de ESG (ambiental, social e de governança).

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

São Paulo, 24 de setembro 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**