

**RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CÓDIGO NEGOCIAÇÃO B3: RCRB11

FATO RELEVANTE

CONCLUSÃO VENDA PARQUE CULTURAL PAULISTA

RESUMO

Em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 28/05/2026 e 29/06/2026, em cumprimento ao exercício de direito de preferência para aquisição do imóvel Parque Cultural Paulista por locatário, foi assinado Compromisso de Venda e Compra (CVC) para alienação de sua participação integral no edifício Parque Cultural Paulista, nos mesmos termos acordados com o promitente comprador.

- Valor de venda de R\$ 77,1 milhões, equivalente a R\$ 15.313/m².
- Lucro de R\$ 10,9 milhões ou R\$ 2,96/cota.
- Preço de venda 15 % acima de laudo de avaliação.
- Venda realizada 100% em dinheiro: 50% quitados à vista nesta data e 50% de forma parcelada.
- Reforço de caixa para gestão de liquidez e realocação em novas oportunidades aderentes a sua estratégia.
- Taxa Interna de Retorno (TIR¹) de 9,7% a.a. e 10,0% a.a., em razão da aquisição dos conjuntos em momentos diferentes.

POR QUE A VENDA É IMPORTANTE

- **ALOCÇÃO EM POSIÇÕES MAIS RELEVANTES:** a venda reduz a exposição em imóveis nos quais o Fundo possui uma menor participação no condomínio ou que não vislumbra possibilidade de aumento de posição via aquisição de outros andares. Com isso, a gestão mantém o foco em adquirir prédios inteiros, percentuais mais relevantes de prédios ou até aumentar posição em imóveis em que o Fundo já é proprietário, para que possa ter mais influência nos condomínios e na gestão do empreendimento.
- **DESINVESTIMENTO ESTRATÉGICO DE POSIÇÕES MADURAS:** a operação está alinhada à estratégia de reciclagem de portfólio por meio de vendas de ativos considerados maduros, com preço de venda de cerca de R\$ 15,3 mil/m², superior às vendas realizadas em prédios semelhantes padrão B ou BB na região nos últimos 18 meses.
- **BOM MOMENTO DO MERCADO CORPORATIVO DIRETO:** a venda nesses patamares evidencia o momento favorável do mercado corporativo direto, como comprovado pelo valor de venda superior ao laudo de avaliação do imóvel (+15%) e superior ao preço médio negociado em bolsa do portfólio do RCRB11 (+11%). Os fundos imobiliários corporativos multiativos seguem sendo negociados com desconto médio de 35% (pares que compõem o IFIX), enquanto as operações no mercado direto avaliam os imóveis acima do valor de laudo.

Sua opinião é importante para nós. [Avalie esta comunicação aqui.](#)

DETALHES DA OPERAÇÃO

Foi concluída a alienação de participação integral no edifício Parque Cultural Paulista, que corresponde aos andares 8º (meio andar), 11º, 12º, 14º e 15º e que somam 5.033 m², pelo valor de R\$ 77.079.295,36. O imóvel fica localizado na Av. Paulista, 37, São Paulo/SP, e foi adquirido pelo Fundo em dois momentos, em setembro de 2013 e dezembro de 2019.

Com a venda do Imóvel, o Fundo realizou ganho de capital bruto de R\$ 10.900.000, equivalente a R\$ 2,96/cota. O preço de venda foi de 16% acima do custo de aquisição e 15 % acima de laudo de avaliação do ativo. A operação proporcionou uma TIR de 9,7% a.a. para as lajes adquiridas em 2013 e 10,0% para as adquiridas em 2019, ou TIR real de IPCA + 3,7% e IPCA + 3,9%, respectivamente, e demonstra a capacidade de geração de valor com o ativismo e expertise da gestão atrelados à excelência e qualidade dos ativos do portfólio do Fundo.

O pagamento será realizado integralmente em moeda corrente com a seguinte estrutura:

- 50%, ou R\$ 38,6 milhões, pagos nesta data, que referem-se à transferência da propriedade dos conjuntos 111, 112 e 121 e 122; e
- 50% a prazo, ou R\$ 38,5 milhões, a ser realizado nos seguintes prazos:
 - o R\$ 6 milhões em até 4 meses após o pagamento da primeira parcela (nov/2026);
 - o R\$ 12,5 milhões em até 16 meses após o pagamento da primeira parcela (nov/2027); e
 - o R\$ 20 milhões em até 28 meses após o pagamento da primeira parcela (nov/2028), com a efetiva transferência da titularidade dos demais conjuntos.

A partir do pagamento da primeira parcela, todas as receitas relacionadas à locação serão de titularidade do novo comprador.

IMPACTO NO FUNDO

O ganho de capital passa a compor a base de distribuição do semestre, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa. Os lucros das parcelas recebidas a prazo também serão reconhecidos e distribuídos conforme o recebimento das parcelas em moeda corrente. Abaixo, resumimos a operação de venda, com os valores divididos entre principal (capital integralizado) e ganho de capital (resultado distribuível) das operações.

Status da Operação	Principal	Ganho de Capital Líquido	Ganho de Capital Líquido/Cota
Liquidação financeira no 2º semestre de 2026	R\$ 38.268.378,85 milhões	R\$ 5.154.727,08 milhões	R\$ 1,40
Liquidação financeira no 2º semestre de 2027	R\$ 10.730.423,88 milhões	R\$ 613 mil	R\$ 0,17

Liquidação financeira no 2º semestre de 2028	R\$ 17.168.678,21 milhões	R\$ 2.831.321,79 milhões	R\$ 0,77
--	------------------------------	-----------------------------	----------

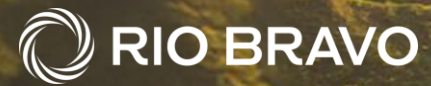
O capital integralizado deve ser utilizado principalmente para compor o caixa do Fundo e buscar novas oportunidades de alocação que já estão em perspectiva, em linha com a estratégia de aquisição de posições mais relevantes em empreendimentos.

Mais informações estão disponíveis no material complementar, anexo a este Fato Relevante. O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat.

São Paulo, 15 de julho de 2026.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
instituição administradora, e
RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,
instituição gestora do
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF n.º 03.683.056/0001-86
ISIN Cotas: BRRCRBCTF000

¹ A TIR é uma métrica de rentabilidade que considera (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, incluindo todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.



Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

Material complementar - Fato Relevante
Conclusão Venda Parque Cultural Paulista



riobravo.com.br

Venda do Parque Cultural Paulista

Operação reforça a estratégia de reciclagem de portfólio do Fundo, com venda acima do laudo e geração de caixa para novas oportunidades de alocação.

R\$ 77,1 mi

valor total de venda - R\$ 15.313/m²

+15%

ACIMA DO LAUDO

R\$ 10,9 mi

GANHO DE CAPITAL

R\$ 2,96

LUCRO POR COTA

100%

EM DINHEIRO

Por que a venda é importante:

Mais peso nas posições certas

A venda reduz exposição em imóveis nos quais o Fundo tem menor participação no condomínio ou sem perspectiva de aumentar posição. Foco em adquirir prédios inteiros, percentuais mais relevantes de prédios ou até aumentar posição em imóveis em que o Fundo já é proprietário.

Foco em posições relevantes

Reciclagem de ativos maduros

A operação está alinhada à estratégia de desinvestimento de posições maduras. Ou seja, otimização do retorno com ciclo imobiliário “completo” do ativo.

Desinvestimento estratégico

Força do mercado direto corporativo

A venda acima do laudo e acima do preço médio negociado em bolsa do portfólio do RCRB11 evidencia o momento favorável do mercado corporativo direto.

Mercado direto aquecido

Ativo vendido: participação integral do RCRB11 no edifício Parque Cultural Paulista.



**Av. Paulista, 37
São Paulo/SP**

ANDARES

8º (meio andar), 11º,
12º, 14º e 15º

PARTICIPAÇÃO

20,5% do
empreendimento

ÁREA

5.033 m²

VALOR TOTAL DE VENDA

R\$ 77.079.295,36

GANHO DE CAPITAL

R\$ 10.900.000

AQUISIÇÃO EM DOIS MOMENTOS

Set/2013 e Dez/2019

TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR)

9,7% e 10,0% a.a., respectivamente

PAGAMENTO

100% em dinheiro - 50% à vista e 50% a prazo

Reciclagem de portfólio com disciplina e foco em geração de valor.

IPCA + 3,7%
IPCA + 3,9%

TIR real das lajes adquiridas em 2013 e 2019, respectivamente

Ativismo da gestão

A operação reforça a capacidade de geração de valor por meio da gestão ativa do portfólio.

Excelência do ativo

A venda em patamar superior ao laudo evidencia a qualidade do ativo e a liquidez no mercado direto.

Gestão ativa refletida em retorno positivo

Retorno real expressivo em ambas as janelas considera uma boa atuação de ponta a ponta: bom preço de entrada nas aquisições, fluxos de alugueis constantes e otimizados e desinvestimento em valor competitivo.

I Mercado corporativo aquecido

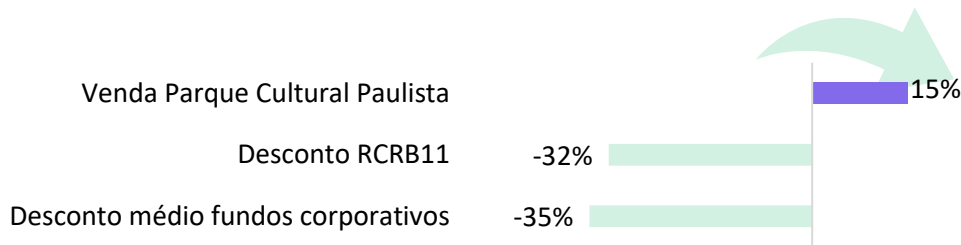
Desinvestimento estratégico a preço competitivo.

O Parque Cultural Paulista foi transacionado a R\$ 15,3 mil/m², representando um prêmio de aproximadamente 34,7% sobre a média dos ativos comparáveis analisados¹.

	<u>Parque Cultural Paulista</u>	<u>ED Sompo</u>	<u>Timbaúba</u>	<u>Al. Santos 2477</u>	<u>Corporate Alamedas</u>	<u>Eluma</u>	<u>Rachid Saliba</u>	<u>WBC</u>	<u>Top Center</u>
Data da Transação	julho-26	setembro-22	maio-23	dezembro-23	dezembro-24	maio-25	julho-25	outubro-25	dezembro-25
Ano de Entrega	1985	1994	2007	1979 2017	1976 2017	1978	1975	2016	1975
Classe	B	B	B	BB	B	B	B	B	BB
Área Transacionada	5033 m²	12.847 m²	2.200m²	6.468 m²	2.474 m²	509 m²	12.700 m²	4.658m²	13.463m²
Ocupação	100%	100%	100%	67%	100%	100%	70%	100%	82%
Valor da Transação	15.313/m²	R\$ 12.453/m²	R\$ 12.786/m²	R\$ 13.995/m²	R\$ 12.888/m²	R\$ 7.900/m²	R\$ 6.557/m²	R\$ 10.140/m² R\$ 13.000/m²	R\$ 12.431/m²
Cap Rate estimado	8,15%	7,70%	N/D	Transação com Renda Mínima Garantida	10,20%	N/D	N/D	13,3% 10,3%	8,70%

Momento favorável do mercado corporativo direto.

Enquanto os FIIs seguem negociados com desconto em bolsa (ou seja, imóveis avaliados abaixo do valor de laudo), o mercado direto precifica ativos corporativos acima dos valores de laudo.



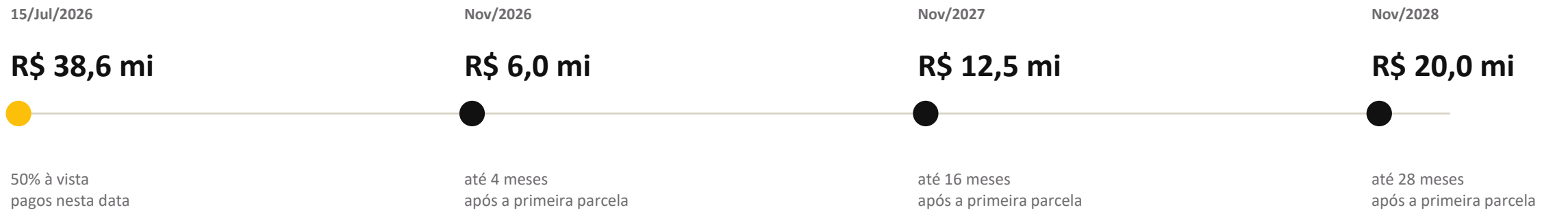
Tomando o valor patrimonial como baliza de atribuição de valor, observa-se uma **divergência relevante entre o mercado privado e o mercado secundário.**

Enquanto os **FIIs corporativos** negociam com **desconto de 35%** sobre o patrimônio, a transação do **Parque Cultural Paulista** foi concluída com **prêmio de 15%**, indicando que o valor econômico dos ativos encontra **melhor respaldo em transações efetivas** do que nas cotações observadas em bolsa.

¹A amostra de mercado utilizada para fins comparativos é composta por 8 transações de edifícios corporativos comparáveis, ou seja, de localização e padrão construtivo semelhante. Comparação feita com base em dados públicos obtidos pela plataforma Buildings. Fonte: Rio Bravo, Buildings. Data-base: 10/07/2026.

²Desconto médio fundos corporativos considera fundos corporativos multi e monoativos que fazem parte do IFIX. Valores aproximados. Fonte: Rio Bravo, Quantum. Data-base: 10/07/2026.

Liquidez imediata e parcelas programadas.



Caixa reforçado para novas alocações.

A estrutura reforça o caixa de curto prazo e mantém uma agenda de recebimentos futuros vinculada à operação.

Resultado distribuível conforme o recebimento.

Liquidação financeira	Principal	Ganho de capital líquido	Ganho de capital líquido/cota
2º sem/2026	R\$ 38,27 mi	R\$ 5,15 mi	R\$ 1,40
2º sem/2027	R\$ 10,73 mi	R\$ 613 mil	R\$ 0,17
2º sem/2028	R\$ 17,17 mi	R\$ 2,83 mi	R\$ 0,77

Principal/capital integralizado

Deve ser utilizado principalmente para compor o caixa do Fundo e buscar novas oportunidades de alocação que já estão em perspectiva, em linha com a estratégia de aquisição de posições mais relevantes em empreendimentos.

Ganho de capital

O ganho de capital passa a compor a base de distribuição do semestre, sempre observada a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

| O fundo após a venda

A alienação do Parque Cultural Paulista traz conforto de caixa, com estrutura de capital balanceada e alavancagem baixa.

Alavancagem líquida (alavancagem-caixa¹/PL) em 1,6%

O ingresso de caixa da venda é material frente ao saldo devedor do CRI, equivalente a aproximadamente 6 anos das despesas de CRI anualizadas pelo ritmo do ano.

R\$ 74 mi

LÍQUIDEZ PREVISTA PÓS-VENDA

~R\$ 85 mi

SALDO DEVEDOR DO CRI

Venda equivale a ~90% do saldo devedor atual.

Tendência de crescimento com cenário já contratado

Upside não depende de nova tese de ocupação: está ligado ao FFO contratado e ao *guidance* de distribuição já divulgado para o semestre.

+8%

UPSIDE NO FFO JÁ CONTRATADO

R\$ 1,07 vs. R\$ 1,16 por cota

+21%

CONSIDERANDO GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DO SEMESTRE

R\$ 1,07 vs. R\$ 1,30 por cota

Fundo mantém sua solidez e previsibilidade, com ativos corporativos em localizações consolidadas, ocupação elevada e *upside* de rendimentos já contratado.

Após a venda, o RCRB segue exposto a imóveis corporativos em regiões performadas, com ocupação elevada e grande concentração nos principais eixos de São Paulo.

8

IMÓVEIS

38,4

MIL M² BOMA

0%

VACÂNCIA FÍSICA

3,4%

VACÂNCIA FINANCEIRA

A operação recicla um ativo com prêmio, reduz a alavancagem e mantém o cotista exposto a um portfólio corporativo de alta ocupação, com alavancas de resultado já capturadas na operação corrente.

¹Caixa considera valor principal da venda, saldo de caixa e alocação em FIIs.



riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

