

FATO RELEVANTE

BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ n.º 12.681.340/0001-04

Código de Negociação na B3: BBRC11

A **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.300, 7º andar, Vila Olímpia, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 03.384.738/0001-98, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000 (“Tivio Capital”), na qualidade de instituição administradora do **BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.681.340/0001-04 (“Fundo”), vem, pelo presente, comunicar aos cotistas e ao mercado de forma geral o que segue:

Nesta data, foram superadas as condições precedentes da transação de permuta para o imóvel localizado na Av. Indianópolis, 546, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, denominado Agência Indianópolis (“Imóvel”), objeto dos Fatos Relevantes divulgados em 12 de dezembro de 2023 e 01 de abril de 2024, tendo sido formalizado um Aditamento do Instrumento Particular de Promessa de Permuta com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças. Segue abaixo a descrição dos principais pontos da transação aqui divulgada.

Sobre a Transação

O valor da negociação é de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões reais), líquido de corretagem, pagos da seguinte forma:

- R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), mediante permuta física de um imóvel comercial urbano com 444 m² de área privativa e 10 vagas de automóveis localizado na região de Moema (“Loja Moema”), o imóvel será adaptado para as operações do Banco do Brasil S.A. (“Locatário”), para onde ele deverá ser transferido em setembro de 2025, desta forma a transação não deverá afetar o recebimento dos aluguéis;
- R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), mediante permuta física de um imóvel comercial urbano, “fachada ativa”, com 685 m² de área privativa e 8 vagas de garagem localizado na região de Pinheiros (“Loja Pinheiros”), que deverá ser entregue até 01 de agosto de 2026;
- R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser pago em dinheiro, por meio de 4 (quatro) parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) cada, vencendo-se a primeira parcela no primeiro dia útil do 6º mês subsequente ao registro de incorporação do empreendimento ou 05 de julho de 2025, o que ocorrer primeiro. O valor será corrigido por 100% do CDI a partir

do registro de incorporação da Loja Moema ou a partir do dia 29 de março de 2025, o que ocorrer primeiro.

Em complemento ao valor da negociação, o Fundo receberá o pagamento de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) mensalmente, a partir do mês subsequente a superação das condições resolutivas até a data da entrega do Loja Pinheiros, e o valor será corrigido por IPCA a partir da data do primeiro pagamento, representando impacto positivo na distribuição mensal de R\$ 0,03 por cota. Se considerado o prazo limite para a entrega da Loja Pinheiros (22 meses), o Fundo receberá adicionalmente R\$924.000,00 (novecentos e vinte e quatro mil reais).

Nova Locação

Como condição precedente da transação, a Loja Moema foi pré-locada ao Locatário por meio de um contrato de 10 (dez) anos, com início de vigência a partir da entrega, prevista para setembro de 2025, e uma carência de 3 (três) meses. O contrato prevê uma multa por rescisão antecipada equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais vigentes à época, proporcional ao prazo remanescente do contrato. O valor da locação é de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), baseado em laudo de avaliação e na opinião do consultor imobiliário, membro do comitê de investimentos do Fundo.

Resultado

O valor da transação é 188% (cento e oitenta e oito por cento) acima do valor patrimonial do Imóvel, conforme último laudo de avaliação emitido por consultoria especializada.

Até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 9.786.954,70 (nove milhões e setecentos e oitenta e seis mil e novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta centavos). Com isso, a transação gerará lucro total estimado de R\$ 14.137.045,30 (quatorze milhões e cento e trinta e sete mil e quarenta e cinco reais e trinta centavos), equivalente a R\$ 8,89/cota (oito reais e oitenta e nove centavos por cota).

Para mais informações, favor acessar o material de apoio elaborado pela Tivio Capital.

São Paulo, 04 de outubro de 2024.

Atenciosamente,

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

04 de outubro de 2024

Material
de Apoio

Transação Ag. Indianópolis

BBRC11

BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ sob o nº 12.681.340/0001-04

TIVIO
CAPITAL

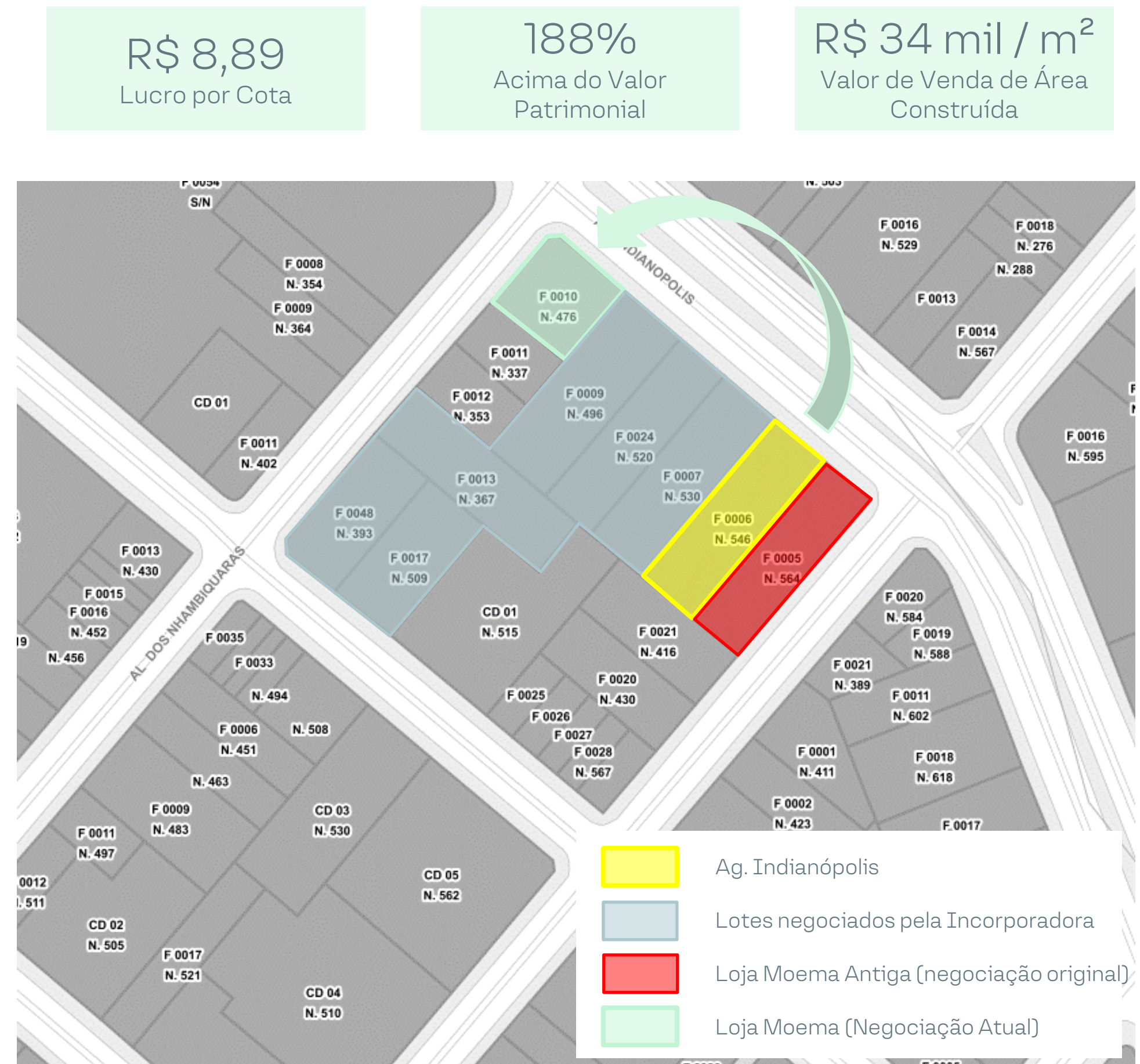
Transação importante para preservar o valor do patrimônio dos cotistas

- O sucesso dos empreendimentos residenciais na Av. República do Líbano tem impulsionado novos desenvolvimentos na sua continuação, a Av. Indianópolis. Diversas incorporadoras têm disputado lotes para formar terrenos na avenida. Uma renomada incorporadora de capital aberto (“Incorporadora”) negociou diversos lotes no quarteirão onde está localizado o imóvel de propriedade do Fundo, denominado Ag. Indianópolis.
- A negociação foi originalmente concluída em dezembro de 2023, porém as condições precedentes não foram superadas até a data limite de março de 2024.
- Desde então, a Incorporadora continuou negociando mais lotes na mesma quadra, restando poucas alternativas para o Fundo. Com a evolução das negociações, um dos imóveis que seria entregue como permuta foi substituído por outro imóvel no mesmo quarteirão, em uma via com maior fluxo de automóveis e maior visibilidade.

Ag. Indianópolis foi negociada por R\$23,0MM, a ser pago pela incorporadora da seguinte forma:

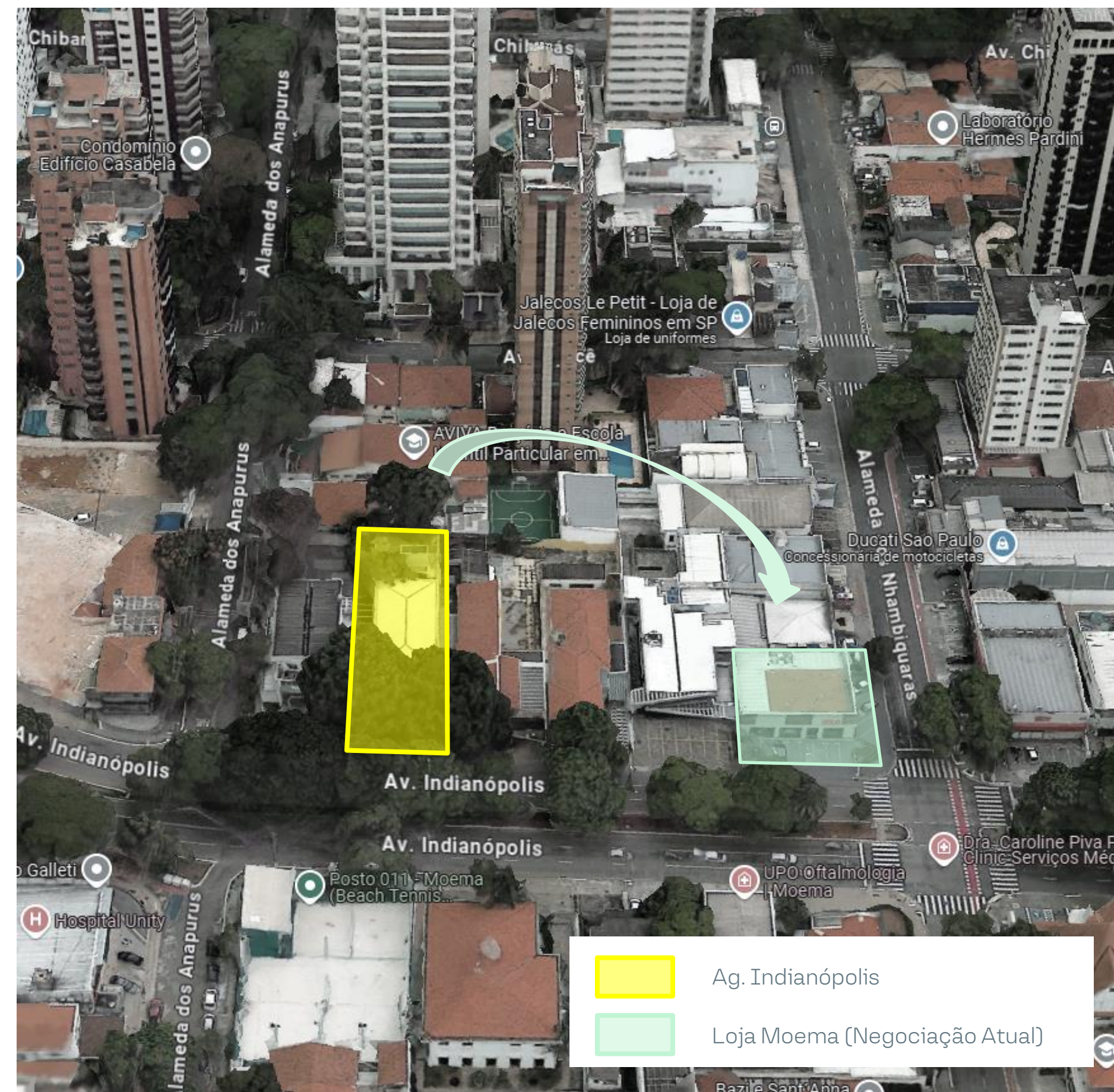
- Loja Moema – R\$ 5,0 MM
- Loja Pinheiros – R\$ 8,0 MM
- Em dinheiro - R\$ 10,0 MM

Em complemento ao valor da negociação, o Fundo receberá o pagamento de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) mensalmente, até a data da entrega do Loja Pinheiros.



A negociação mantém os rendimentos e o atual locatário do Imóvel

- O imóvel está atualmente locado para o Banco do Brasil S.A. (“Locatária”), que permanecerá no local até o fim da vigência do contrato de locação, em janeiro de 2026.
- A Loja Moema será reformada e adaptada para as operações da Locatária, com entrega prevista para setembro de 2025. A Locatária ocupará o imóvel através de um novo contrato de locação, já assinado como condição precedente da transação.
- O novo contrato de locação tem um prazo de 120 meses e contará com 3 meses de carência. Dessa forma, o pagamento será devido a partir de janeiro de 2026, evitando qualquer descasamento no recebimento do aluguel pelo Fundo.
- O valor de locação do novo contrato será de R\$90.000, com correção apenas a partir do início de sua vigência, e foi embasado por laudos de avaliação, estando em linha com a opinião de valor do consultor imobiliário do Fundo.



Loja Moema

Loja reformada, de esquina com excelente testada, com vagas na porta, um diferencial para imóveis de renda urbana



Situação Atual (pré-reforma)

Endereço:	Av. Indianópolis, 476 Planalto Paulista São Paulo - SP
Área Bruta Locável:	444 m²
Vagas de Automóveis:	10
Valor da Transação:	R\$ 5,0 MM
Valor de Locação:	R\$ 90.000
Início da Vigência (previsão):	Set-25
Carência:	3 meses
Prazo do Contrato:	120 meses
Aviso Prévio:	180 dias
Multa por Rescisão Antecipada:	12 aluguéis proporcionais ao prazo remanescente do contrato
Índice de Reajuste:	IPCA



Perspectiva Preliminar (pós-reforma)



Perspectiva Preliminar (pós-reforma)

Loja Pinheiros

Localizada no térreo de um empreendimento de alto padrão, na esquina de um dos bairros mais cobiçados da cidade



Perspectiva Preliminar da Loja Pinheiros

Endereço:	R. Inácio Pereira da Rocha x R. Dep. Lacerda Franco Pinheiros São Paulo - SP
Área Bruta Locável:	685 m²
Vagas de Automóveis:	8
Valor da Transação:	R\$ 8,0 MM
Previsão de Entrega:	Até Ago-26



Perspectiva Preliminar do Empreendimento onde a Loja está localizada

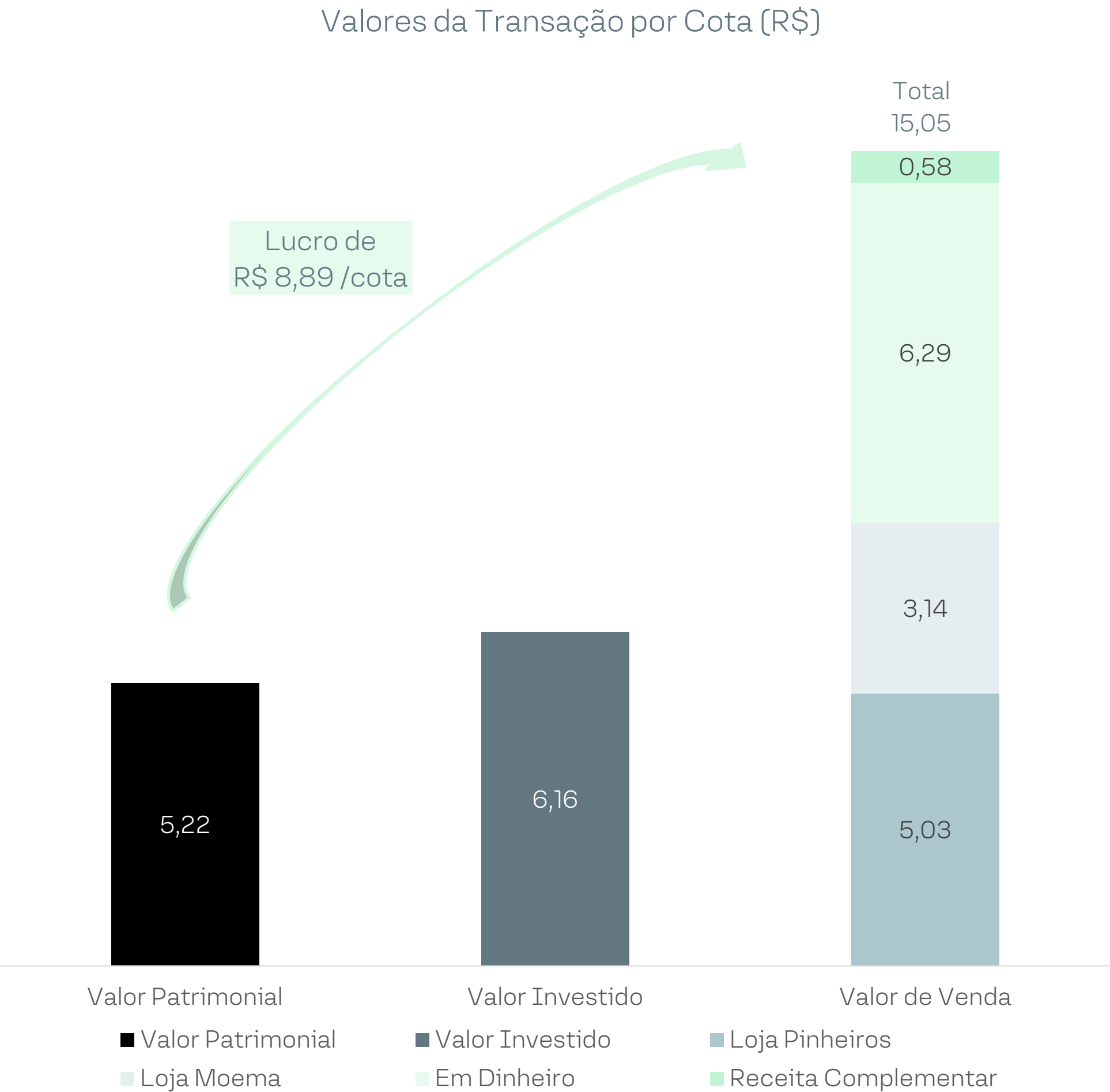
Lucro destravado após um ciclo de 10 anos

- O valor investido no Imóvel é de aproximadamente R\$ 9,8 MM, que contempla o valor de aquisição do terreno e a construção do Imóvel, que foi entregue em Jan-16.
- A transação representa um lucro de R\$ 14,1 MM para o Fundo, equivalente a R\$ 8,89 / cota, representando 8,6% do patrimônio líquido do Fundo.
- O impacto do lucro na distribuição de rendimentos será linearizado dentro dos semestres de seu recebimento.

Resumo da Transação

	Recebimento	Valor (R\$ MM)	Por cota (R\$)
(+) Loja Pinheiros	Até ago-26	8,0	5,03
(+) Loja Moema	Até set-25	5,0	3,14
(+) Dinheiro	A partir de jul-25 em 4 parcelas semestrais	10,0	6,29
(+) Receita Complementar*	Até 5 dias úteis após superação das resolutivas	0,9	0,58
Total		23,9	15,05
(-) Valor Investido		9,8	6,16
Lucro Estimado		14,1	8,89

*considerando a entrega da Loja Pinheiros na data limite



A negociação busca manter a receita recorrente atual

- A Ag. Indianópolis gera atualmente uma receita mensal equivalente a R\$ 0,08 / cota, com a sua vigência até jan-26.
- A pré-locação da Loja Moema irá gerar uma receita de R\$ 0,06 / cota, com a estimativa do fim da carência a partir de jan-26.
- Até a data de entrega da Loja Pinheiros, estimada para ocorrer em ago-26, a Incorporadora irá pagar mensalmente para o Fundo R\$ 42.000,00. O valor será corrigido por IPCA a partir da data do primeiro pagamento, representando impacto positivo na distribuição mensal de R\$ 0,03 / cota.
- A TIVIO estima que o valor de locação para a Loja Pinheiros, quando completa, será entre R\$ 60 / m² e R\$ 100 / m² , o que representaria um impacto de R\$ 0,03 / cota s R\$ 0,04 / cota.
- Desta forma, após a conclusão da transação e entrega de todas as Lojas, a gestão estima que além do lucro referente ao ganho de capital e caixa recebido, a atual receita recorrente de R\$ 0,08 / cota deve se manter nos mesmos patamares.

Tabela de Sensibilidade – Potencial de Receita Loja Pinheiros

Valor Estimado de Locação (R\$/m²)	Receita Mensal (R\$)	Receita por Cota (R\$)
60	41.100	0,03
70	47.950	0,03
80	54.800	0,03
90	61.650	0,04
100	68.500	0,04

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Os valores apresentados estão em termos reais.

Projeção de Receitas da Transação

A transação destravar  um lucro para os cotistas após um ciclo de 10 anos e busca manter os rendimentos recorrentes para o Fundo

	Set-24	Out-24	Jul-25	Set-25	Jan-26	Jul-26	Ago-26	Jan-27	Jul-27+
Evento	Assinatura do aditamento e superação das Condições Precedentes			Entrega da Loja Moema			Entrega da Loja Pinheiros		
Ag. Indianópolis	Receita da locação até o final do contrato (R\$ 0,08 / cota)								
Loja Moema					Fim da carência e início do pagamento da nova locação (R\$ 0,06 / cota)				
Loja Pinheiros		In�cio do recebimento dos valores mensais (R\$ 0,03 / cota)					Potencial de Receita adicional (estimado entre R\$ 0,03 e R\$ 0,04/ cota)		
Receita Mensal Recorrente	R\$ 0,08 / cota	R\$ 0,11 / cota			Estimado em R\$ 0,09 / cota e R\$ 0,10 / cota				
Pagamento das Parcelas			1� Parcela R\$ 2,5 MM		2� Parcela R\$ 2,5 MM	3� Parcela R\$ 2,5 MM		4� Parcela R\$ 2,5 MM	

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

*os prazos considerados são projeções e poderão sofrer alterações

Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“TIVIO CAPITAL”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da TIVIO CAPITAL. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661)



BBRC11

BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ sob nº 12.681.340/0001-04

TIVIO
CAPITAL