

**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.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ 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 sob nº 03.683.056/0001-86 (“Fundo” ou “RCRB”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da Política de Divulgação de Fatos Relevantes da Administradora, em complemento ao Fato Relevante publicado em 26 de novembro de 2020, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

Foi concluída, nesta data, a lavratura da Escritura Pública de Transmissão de Domínio a Título De Conferência de Bens (“Escritura”) e efetiva alienação do 10º andar do Edifício Parque Paulista, com área bruta locável (“ABL”) de 575,6 m<sup>2</sup> (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 10.554.098,16 (dez milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, noventa e oito reais e dezesseis centavos). A venda foi realizada através da integralização do Imóvel no **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** (“BREVI I”), fundo imobiliário na qual o RCRB já era investidor. Concomitante a venda do imóvel, o RCRB adquiriu 98.324 (noventa e oito mil, trezentas e vinte e quatro) de cotas de emissão do BREVI I, pelo valor patrimonial de outubro de 2020, em R\$ 107,34.

Com a venda do Imóvel, o Fundo realizou ganho de capital na ordem de R\$ 4.000.000 (quatro milhões de reais), equivalente a R\$ 1,08/cota (um real e oito centavos por cota), uma vez que adquiriu o Imóvel em março de 2011, ao preço de R\$ 11.402/m<sup>2</sup> (onze mil e quatrocentos e dois reais por metro quadrado), e o desinvestimento atingiu o patamar de R\$ 18.318/m<sup>2</sup> (dezoito mil, trezentos e dezoito reais por metro quadrado). A operação proporcionou uma taxa interna de retorno (TIR) de 15% (quinze por cento) ao ano, ao longo de quase 10 anos para os investidores do Fundo, 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.

A venda do Imóvel é aderente à estratégia adotada, uma vez que reduz a exposição em imóveis nos quais o Fundo possui uma menor participação no condomínio. Com isso, a gestão mantém o foco em adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes de prédios, para que o Fundo possa ter mais influência nos condomínios e na gestão do empreendimento. Ainda, com a integralização do Imóvel no BREVI I, foi

possível criar valor em um FII que o RCRB já era investidor, e que passa a ter participação em um excelente ativo localizado na região da Av. Paulista e ganha diversificação e exposição a em um ativo de excelente qualidade e liquidez. Ainda, a operação de integralização gera uma economia de custos de transação e corretagem, que favorecem os investidores do Fundo.

O valor de aquisição das cotas do BREVI I foi exatamente o valor patrimonial de outubro de 2020, em R\$ 107,34 (cento e sete reais e trinta e quatro centavos por cota). Neste patamar, os ativos do BREVI I foram adquiridos por R\$ 15.500/m<sup>2</sup> e em um dividend yield projetado de aproximadamente 7% ao ano.

Conforme Fato Relevante publicado em 04 de dezembro de 2020, a distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro será anunciada em 15 de dezembro de 2020 e terá valor de R\$ 0,85/cota (oitenta e cinco centavos por cota).

Todos os detalhes referentes à tese de venda, detalhes da operação e resultados gerados estão disponíveis no Anexo I deste documento. Recomendamos sua leitura na íntegra.

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

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.,**

na qualidade de instituição administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**

# Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA



# Agenda

- » TESE DE VENDA DO ATIVO
  - » RESUMO DA OPERAÇÃO
  - » RESULTADOS DO FUNDO
  - » O FUNDO APÓS A VENDA
-

## Tese de venda do ativo

---

O 10º andar do Edifício Parque Paulista foi adquirido em março de 2011, por R\$ 6,4 milhões, equivalente a R\$ 11.402/m<sup>2</sup>, e foi vendido por R\$ 10,5 milhões, equivalente a R\$ 18.318/m<sup>2</sup>. **A venda foi realizada por um valor 15% acima do valor patrimonial do ativo.** O ganho de capital gerado na operação, já líquido das comissões, foi de R\$ 4 milhões, equivalente a R\$ 1,08/cota. A transação gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de 15% a.a. para os investidores do Fundo.

A estratégia de investimentos que foi adotada nas últimas aquisições do Fundo foi de **(i)** aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, desta forma diminuir a concorrência interna e aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos que acreditamos serem necessários para o condomínio; **(ii)** adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes de prédios, de forma que o Fundo poderia ter mais influência nos condomínios; e **(iii)** aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha.

**Não há cobrança de taxa de performance na venda.**



## Tese de venda do ativo

---

A consolidação desta estratégia foi possível uma vez que o Fundo adquiriu maior tamanho e escala, o que possibilitou à Rio Bravo avaliar investimentos maiores e mais estratégicos, consequentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

Com isso, o Fundo aproveita também para vender ativos de menor participação no portfólio e, assim, gerar dividendos consistentes para os investidores, ao passo que reduz a exposição em imóveis aonde o Fundo possui uma menor participação no condomínio.

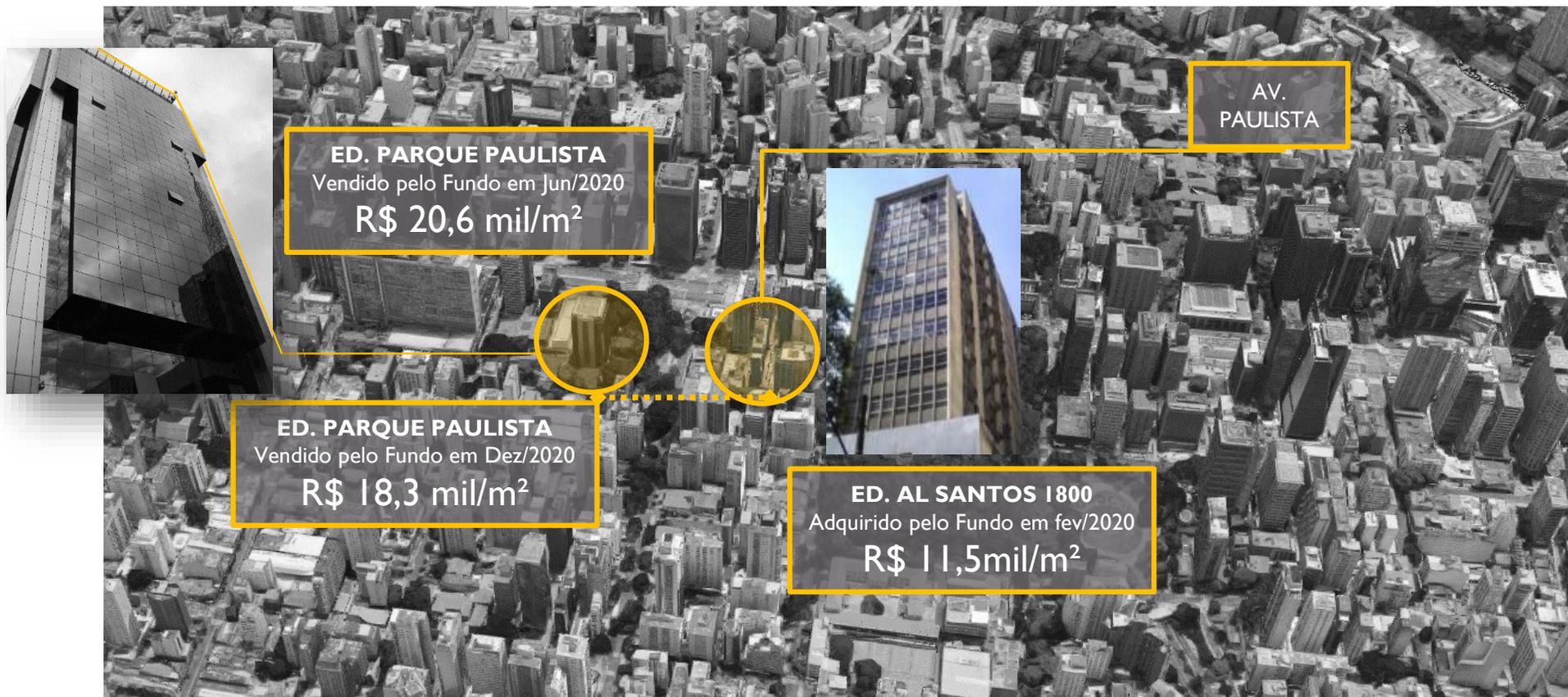
Com a estratégia de integralizar o imóvel em um FII que o Renda Corporativa já detinha participação, além do ganho de capital gerado e distribuído aos investidores, o Fundo investe os recursos obtidos com a venda e passa a fazer jus aos dividendos do BREV11 na mesma proporção. Ainda, o BREV11 ganha um ativo com excelente qualidade e localização, que será importante para diversificação e valorização do seu portfólio no longo prazo. Por fim, a operação gera uma economia de custos de transação e corretagem, que favorecem os investidores do Fundo.

Em junho de 2020, o Fundo vendeu o 8º andar do Edifício Parque Paulista por R\$ 20,6 mil/m<sup>2</sup>, enquanto que a venda do 10º andar ocorreu num valor de R\$ 18,3 mil/m<sup>2</sup> em dezembro de 2020. Ainda que a atual venda tenha ocorrido em um patamar inferior ao de junho de 2020, a equipe de gestão considera a transação tão atrativa quanto a última, devido aos seguintes motivos: (i) a integralização do ativo ocorre em um Fundo aonde o RCRB já é majoritário e este ativo combinado ao portfólio do BREV11 poderá trazer ganhos no longo prazo para este Fundo, (ii) economia dos custos de corretagem, que podem chegar a até 6% do valor da transação e (iii) concomitante aquisição das cotas do BREV11, pelo valor patrimonial, que tem capacidade de gerar um dividend yield de 7% ao ano. Ainda, a operação, além, de gerar um resultado de aprox. R\$ 4 milhões aos investidores, foi realizada num valor acima do patrimonial e do valor de mercado do Fundo. O preço médio de venda dos dois ativos foi de R\$ 19.940/m<sup>2</sup>. A TIR combinada dos investimentos foi de 17% a.a.

Através desta estratégia, foi possível linearizar os rendimentos no semestre, em média, em R\$ 0,85/cota, que mantém a geração de dividendos enquanto as obras do Edifício Alameda Santos 1800 não terminam e este ativo ainda não começa a receber aluguel. A precificação alcançada da venda, em reais por metro quadrado, também nos indica a capacidade de geração de valor do Edifício Alameda Santos 1800, adquirido por R\$ 11.500/m<sup>2</sup> antes do *retrofit*.

**Por fim, a venda do ativo em valores atrativos para os investidores nos mostra a capacidade de geração de caixa dos imóveis do Fundos, que permanecem tendo liquidez mesmo durante uma crise financeira global. Isso ressalta a importância da criação de um portfólio de excelente qualidade que foi trabalhado nos últimos 10 anos com a gestão da Rio Bravo.**

## Tese de venda do ativo

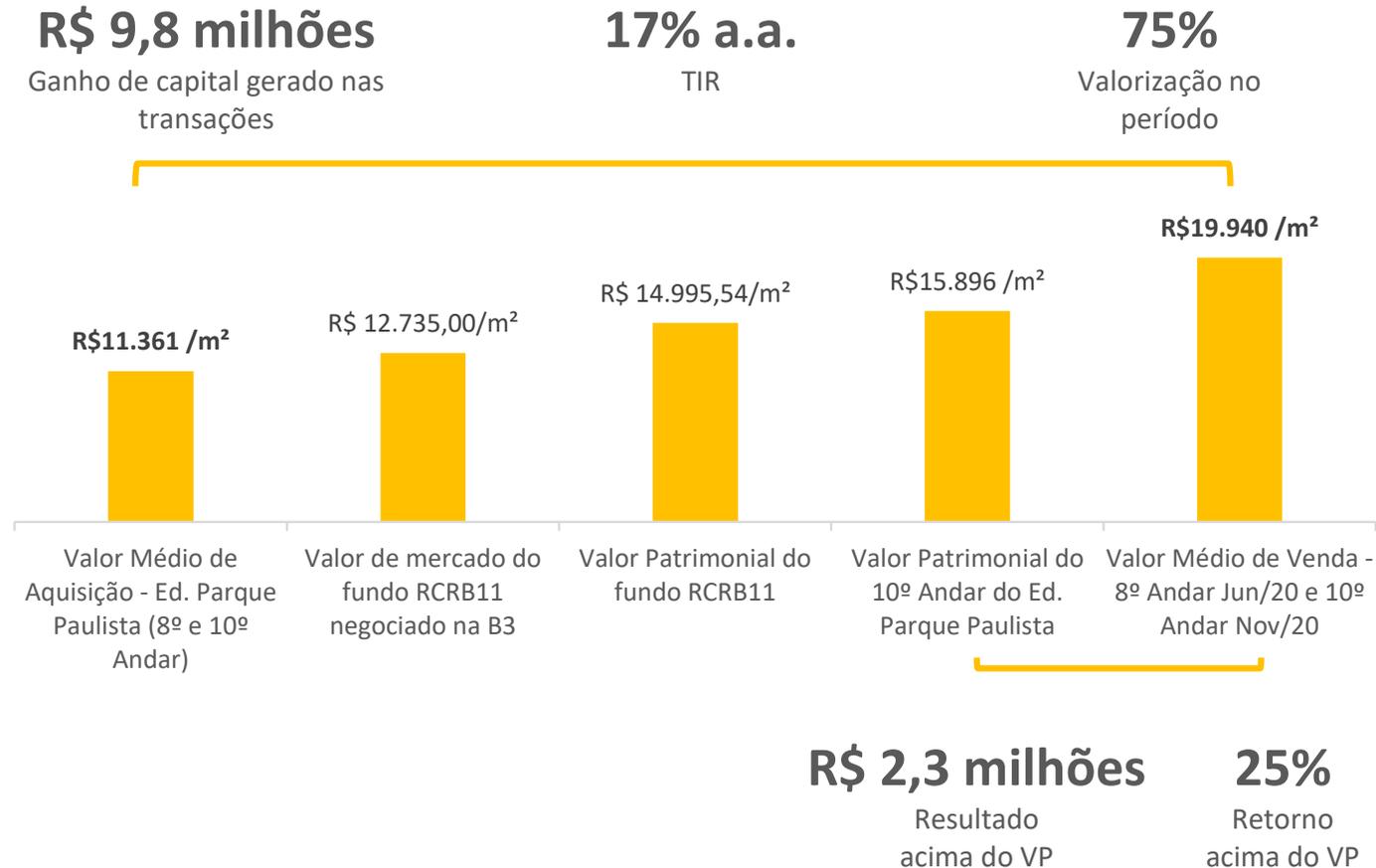


Fonte: Google Maps

Os valores de aquisição e venda estão sendo apresentados com base na área privativa. Em novembro de 2020, o Fundo divulgou o preço da transação do AS 1800 na área BOMA, que é de R\$ 10,8 mil/m<sup>2</sup>.

# Resumo das Operações

Resumo das Aquisições e Vendas no Edifício Parque Paulista



**geração de valor** aos investidores com reciclagem de portfólio, seguindo a estratégia da gestão

ganho de capital expressivo através do desinvestimento de um ativo adquirido em 2011, o que demonstra a **capacidade da gestão de aproveitar oportunidades**

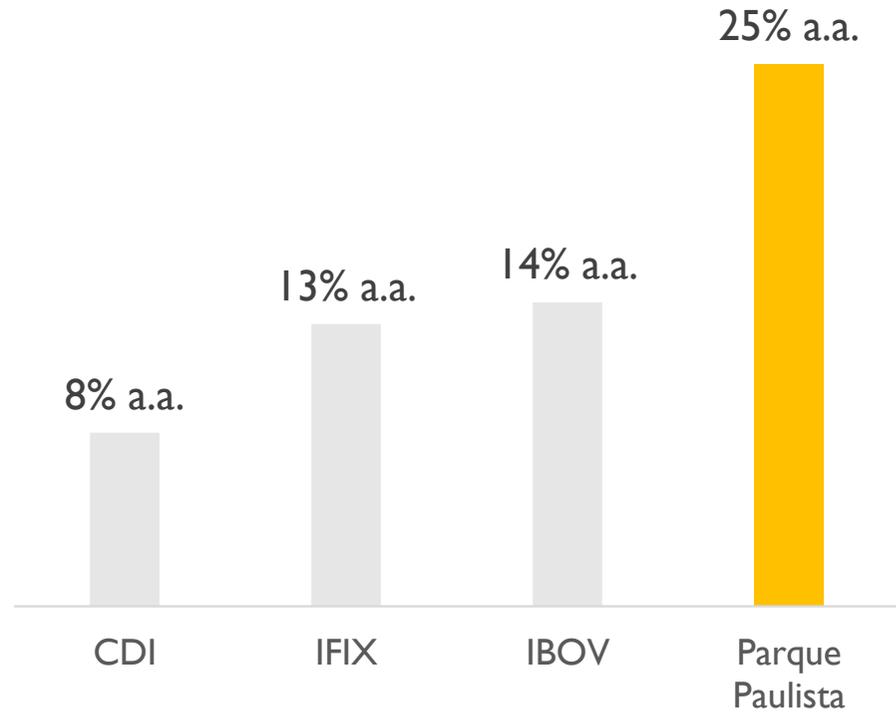
estratégia possível graças ao portfólio do fundo de **ativos de qualidade e de excelente localização**

## Comparação com benchmarks

10º Andar do Parque Paulista  
(mar/2011 a dez/2020)



8º Andar do Parque Paulista  
(ago/2016 a jun/2020)

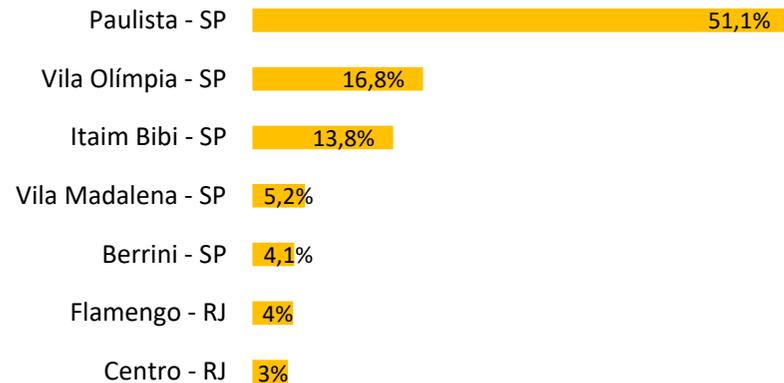


## O Fundo após a venda

Diversificação por ativo (% ABL)



Diversificação por região (% ABL)



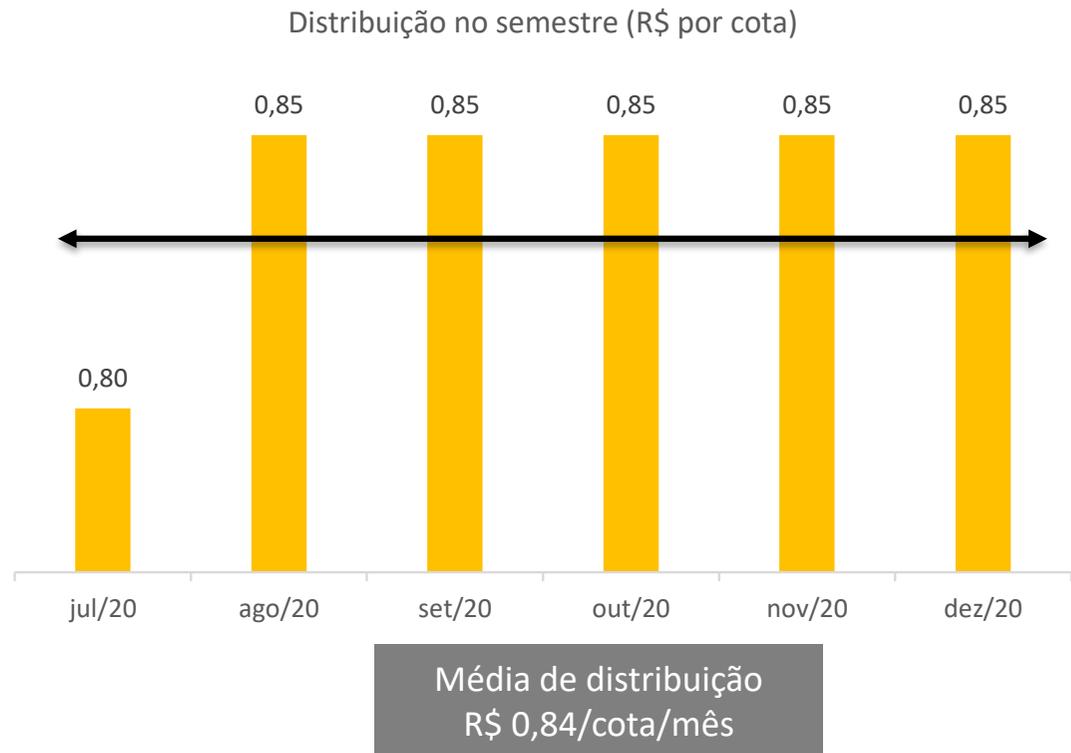
Cronograma dos contratos (% ABL)



## Resultados do Fundo

A venda do Imóvel traz um importante resultado para o Fundo em um período em que o mercado como um todo sofre com a crise atual, principalmente com reduções de receitas imobiliárias.

O resultado não-recorrente, somado ao resultado recorrente de receitas de aluguéis às quais o Fundo faz jus, permitiu uma média mensal de distribuição de R\$ 0,88/cota para os cotistas do Fundo.



## O Fundo após a venda



O Fundo conta com ABL de 36.705 m<sup>2</sup> diversificada entre as principais regiões corporativas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Após a operação, o Fundo passa a deter 81,7% de seu ABL em São Paulo, entre as regiões da Av. Paulista, Itaim e Vila Olímpia, regiões consolidadas e que apresentam baixos índices de vacância, o que possibilita maior poder de barganha ao Fundo e mais resiliência em períodos de crise.



[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509-6657