

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, conjunto 32, 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”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da Política de Divulgação de Fatos Relevantes da Administradora, em complemento ao Fato Relevante publicado em 31 de março de 2021, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi concluída, nesta data, a assinatura dos documentos definitivos e a superação da integralidade das Condições Precedentes previstas nos documentos da alienação do 20º andar do Edifício Cetenco Plaza, localizado na Av. Paulista, 1.842, em São Paulo/SP, com área BOMA de 1.152,12 m² (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 17.300.000,00 (dezesete milhões e trezentos mil reais), ora locado para a Trisul S.A. O pagamento será realizado de forma parcelada, com a primeira parcela quitada nesta data, correspondente a 20% do valor, ou R\$ 3.460.000,00. O valor remanescente, de R\$ 13.840.000,00, será ser quitado em 01 de junho de 2021, tendo em vista a carência de locação prevista no respectivo contrato de locação, concomitantemente à lavratura da competente escritura de venda e compra do Imóvel.

Com a venda do Imóvel, o Fundo gerou ganho de capital na ordem de R\$ 4.998.604,63, equivalente a R\$ 1,35/cota. O Fundo adquiriu o Imóvel em junho de 2012, ao preço de R\$ 10,67 mil/m², e o desinvestimento atingiu o patamar de R\$ 15,02 mil/m², acima do valor patrimonial e do valor que o Fundo é negociado hoje na B3. A operação proporcionou uma taxa interna de retorno (TIR) de 13,2% a.a. para os investidores do Fundo, contra 8,48% a.a. do CDI, 9,77% a.a. do Ibovespa e 8,67% a.a. do IFIX no mesmo período, 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.

Conforme Fato Relevante publicado em 31 de março de 2021, a distribuição de rendimentos não deverá ser impactada, uma vez que o resultado extraordinário gerado é utilizado na linearização da distribuição de rendimentos em R\$ 0,80/cota durante o primeiro semestre. Ou seja, a distribuição mensal efetuada no semestre é composta por i) resultados ordinários, gerados pelas receitas de locações e que ainda não contemplam a receita potencial do Edifício Alameda Santos 1800, ainda em fase de *retrofit* e *estimada em um valor entre R\$ 0,15/cota e R\$ 0,22/cota, conforme demonstrado no último relatório mensal*; e por ii) resultado extraordinário, proveniente da reciclagem do portfólio, concretizado na venda em questão. Mais detalhes sobre a tese de investimentos do Fundo, 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, 17 de maio 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

Anexo I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA



Agenda

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

O 20º andar do Edifício Parque Paulista foi adquirido em junho de 2012, por R\$ 12,3 milhões, equivalente a R\$ 10.667/m², e foi vendido por R\$ 17,3 milhões, equivalente a R\$ 15.015/m². O ganho de capital gerado na operação foi de R\$ 4,99 milhões, equivalente a R\$ 1,35/cota.

A transação gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de 13,2% a.a. para os investidores do Fundo. Não há cobrança de taxa de performance na venda.

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.



Tese de venda do ativo

Dentro desta estratégia de deter participações mais relevantes nos empreendimentos nos quais atua, a gestão está “retrofitando” completamente o AS 1800, edifício inteiro adquirido no começo de 2020, com previsão de conclusão no segundo semestre de 2021.

Neste meio-tempo, o AS 1800 não gera renda para o Fundo. Portanto, o movimento de *retrofit* + alienação de pequenas participações permite à gestão girar a carteira do fundo, indo ao encontro da estratégia de maiores participações e mantendo a geração de renda até que o novo prédio esteja pronto e gerando renda.

Esse movimento “casado” faz parte da estratégia de reciclagem dos ativos. Durante essa “virada”, a geração de resultado é uma composição: resultados ordinários + resultados extraordinários gerados com alienações. As alienações, portanto, são consideradas na projeção de fluxo de caixa do gestor.

Através desta estratégia, foi possível linearizar os rendimentos no semestre em R\$ 0,80/cota, que mantém a geração de dividendos enquanto as obras do *retrofit* não terminam e este ativo ainda não começa a receber aluguel. Portanto, a distribuição de rendimentos não deverá ser impactada com esta alienação, uma vez que o resultado extraordinário gerado é utilizado na linearização da distribuição

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 11 anos com a gestão da Rio Bravo.

Resumo da Operação

R\$ 5,0 milhões

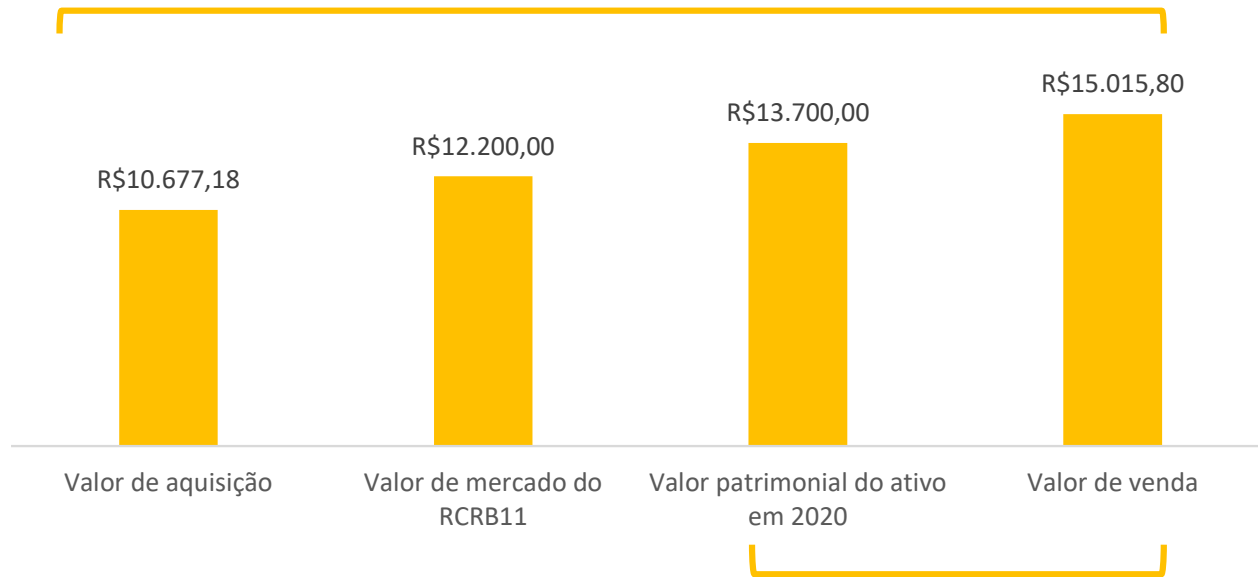
Ganho de capital gerado na transação

13,2% a.a.

TIR

41%

Valorização no período



Valores no gráfico expressos em R\$/m²

R\$ 1,5 milhão

Resultado acima do VP

9,7%

Retorno acima do VP

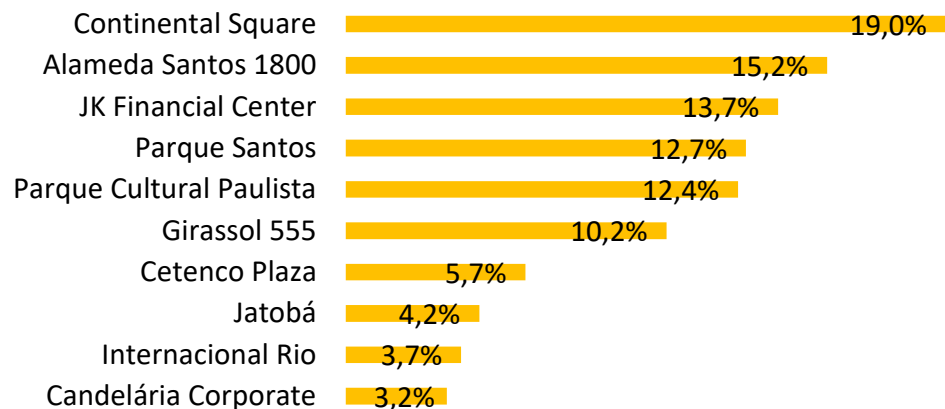
geração de valor aos investidores com reciclagem de portfólio, seguindo a estratégia da gestão

ganho de capital expressivo através do desinvestimento de um ativo adquirido em 2012, o que demonstra a **capacidade da gestão de aproveitar oportunidades**

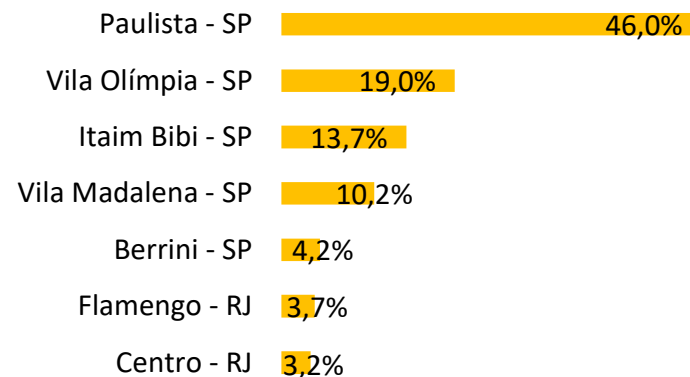
estratégia possível graças ao portfólio do fundo de **ativos de qualidade e de excelente localização**

O Fundo após a venda

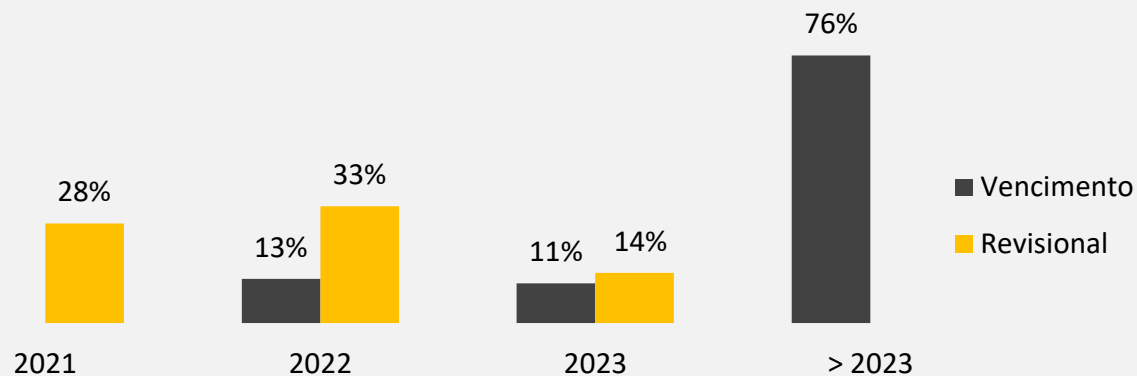
Diversificação por ativo (% ABL)



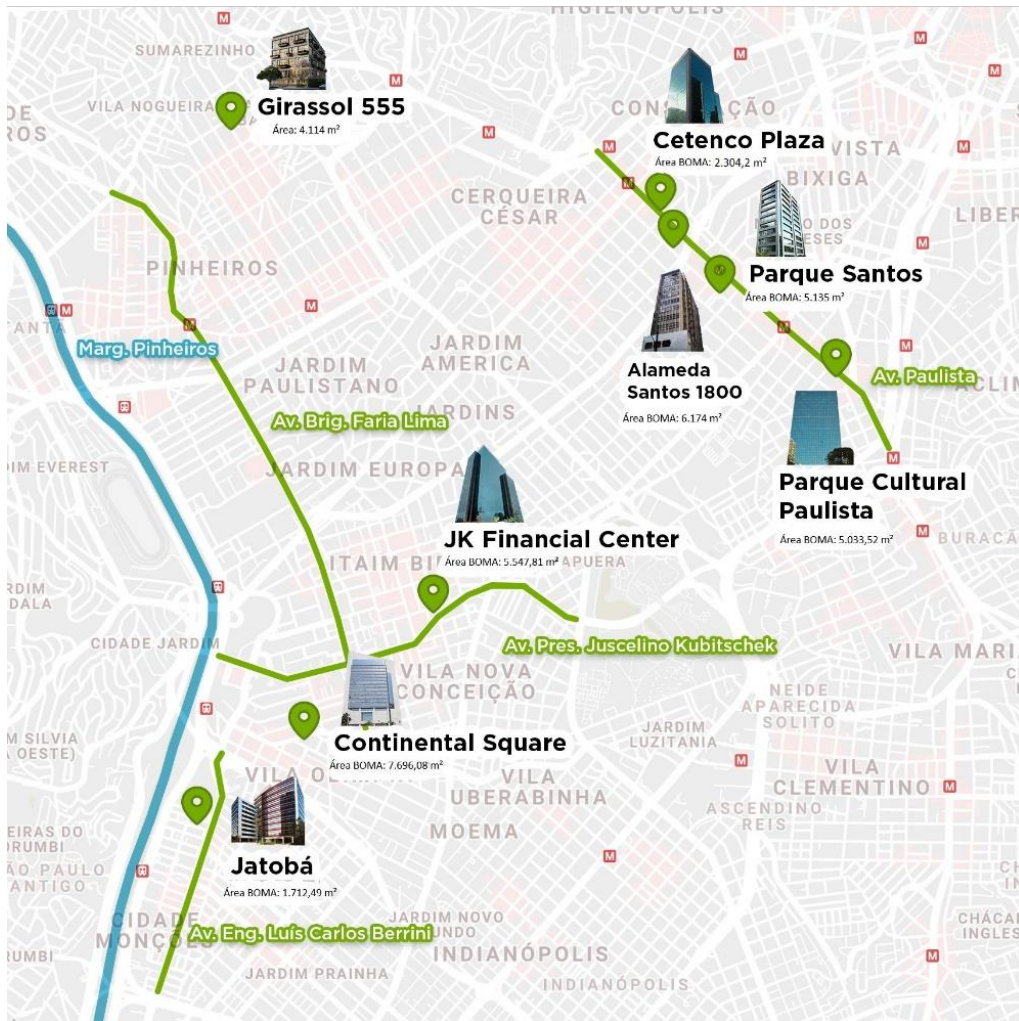
Diversificação por região (% ABL)



Cronograma dos contratos (% ABL)



O Fundo após a venda



O Fundo conta com ABL de 40.494 m² diversificada entre as principais regiões corporativas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Após a operação, o Fundo passa a deter 93,1% de seu ABL em São Paulo, entre as regiões da Av. Paulista, Vila Madalena, Itaim, Vila Olímpia e Berrini, 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

ri@riobravo.com.br

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

+55 11 3509-6657