

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 agosto 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 para **alienação do 12º e 24º andar do Edifício Cetenco Plaza**, localizado na Av. Paulista, 1.842, em São Paulo/SP, com área BOMA de 2.304,24 m² (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 33.500.000,00 (trinta e três milhões e quinhentos mil reais), ambos locados para o Banco Daycoval S.A. O pagamento foi realizado na data de hoje, em parcela única, no valor integral da alienação.

Com a venda do Imóvel, o Fundo gerou ganho de capital na ordem de R\$ 7.189.103,98, equivalente a R\$ 1,95/cota. O Fundo adquiriu as lajes em momentos diferentes, ao preço médio de R\$ 10,98 mil/m², e o desinvestimento teve patamar de R\$ 14,53 mil/m², acima do valor patrimonial e do valor pelo qual o Fundo é negociado atualmente na B3.

As operações geraram taxas internas de retorno (TIR) de 14,04% a.a. e 8,14% a.a. para os investidores do Fundo, foram iguais ou superiores ao Ibovespa, IFIX e CDI no mesmo período, conforme demonstrado no Anexo I do Fato Relevante e demonstram 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. A exemplo disto, conforme [Fato Relevante publicado em 21](#)

[de outubro de 2021](#), foi assinado um Compromisso e Compra e Venda (CCV) para a aquisição de 4.863 m² do JK Financial Center. O Fundo possuía cerca de 39% do edifício e, caso a operação seja concluída, passará a deter 73%, sendo assim o maior proprietário do condomínio. O JK Financial Center é localizado em uma das principais Avenidas de São Paulo, a Avenida Juscelino Kubitschek, na região do Itaim. A região se destaca pela sua baixa vacância, grande concentração de empresas de grande porte e é o principal centro financeiro do país. A gestão entende que o imóvel possui boa perspectiva de longo prazo e grande importância estratégica no portfólio do Fundo.

Conforme Fato Relevante publicado em 31 de agosto 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\$ 0,95/cota durante o semestre corrente. 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 Bravo! Paulista, 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 gerencial mensal do Fundo; e por **ii) resultado extraordinário**, proveniente da reciclagem do portfólio, concretizado na alienação 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, 05 de novembro 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
- » TESE DE RECICLAGEM DE PORTFÓLIO
- » RESUMO DA OPERAÇÃO
- » O FUNDO APÓS A VENDA

O 12º e o 24º andar do Edifício Cetenco Plaza foram adquiridos em agosto de 2018 e outubro de 2012, pelos valores de R\$ 13,0 milhões e R\$ 12,3 milhões, respectivamente. Os andares foram vendidos nesta data por R\$ 33,5 milhões, gerando um **ganho de capital de R\$ 7,189 milhões, equivalente a R\$ 1,95/cota**. Não há cobrança de taxa de performance na venda.

A transação gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de 14,04% e 8,14% a.a. para os investidores do Fundo, respectivamente. Ambas as operações foram iguais ou superiores ao Ibovespa, IFIX e CDI no mesmo período.

A venda foi realizada num *cap rate* de 6,3% a.a., um *cap rate* mais comprimido quando comparado ao *yield* de mercado para ativos comparáveis, o que demonstra um preço de venda bastante atrativo.

A venda do Imóvel é aderente à estratégia adotada pela gestão, 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 dos empreendimentos.





O principal proveniente da venda (ou seja, o valor da venda subtraído do lucro da operação) será alocado na aquisição do Edifício JK Financial Center, atualmente com CCV de aquisição assinado, conforme Fato Relevante divulgado em 21/10/2021. O Fundo possuía cerca de 39% do edifício e, com a conclusão da operação, passará a deter 73%, sendo assim o maior proprietário do condomínio.

O JK Financial Center é localizado em uma das principais Avenidas de São Paulo, na região do Itaim. Considerado o eixo do coração financeiro de São Paulo, a região do JK/Faria Lima se mostra resiliente em cenários desafiadores e atualmente está com vacância física abaixo de 12%, com demandas ativas dos mais variados perfis de empresas. A gestão entende que o imóvel possui grande perspectiva de longo prazo e possui grande importância estratégica no portfólio do Fundo.

A gestão da Rio Bravo executa a estratégia de vender os ativos em que possui baixa participação no condomínio, de forma a concentrar os investimentos do Fundo em ativos maiores e mais estratégicos, consequentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

Resumo da Operação



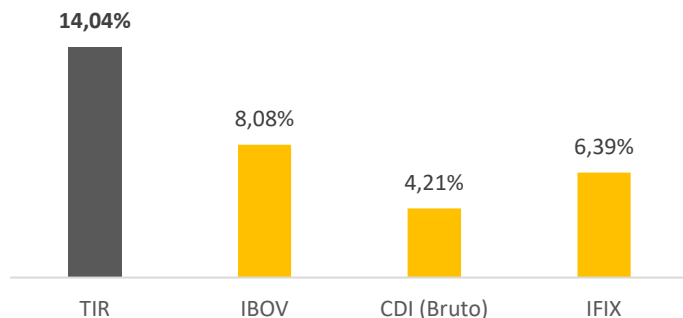
geração de valor aos investidores com reciclagem de portfólio, seguindo a estratégia da gestão

ganho de capital expressivo, o que demonstra a **capacidade da gestão de aproveitar oportunidades**

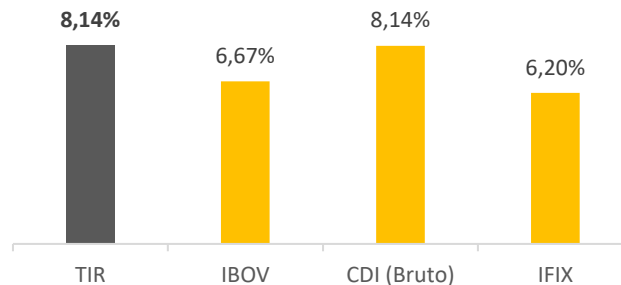
estratégia possível graças ao portfólio do fundo de **ativos de qualidade, líquidos e de excelente localização**

Cap rate de saída relevante, que demonstra preço de venda competitivo com bom retorno ao Fundo

TIR (12º Andar) vs benchmarks
Aquisição realizada em 2018

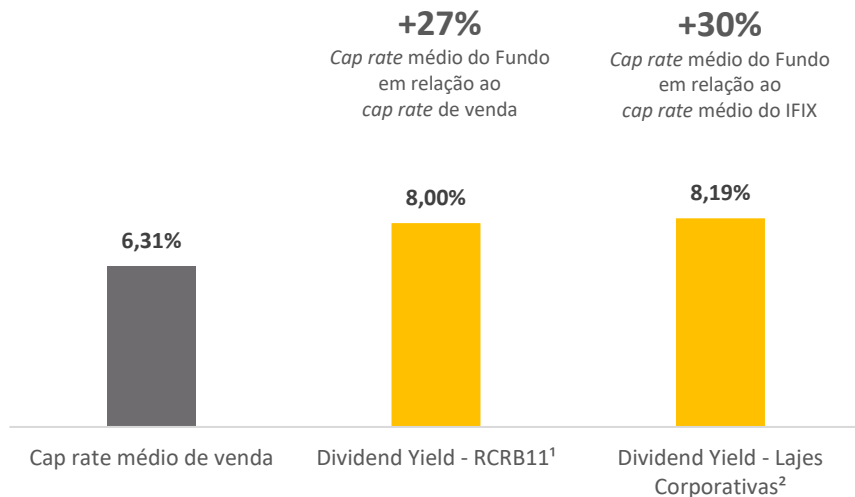


TIR (24º Andar) vs benchmarks
Aquisição realizada em 2012



TIR: a TIR por definição é a taxa que zera o VPL (Valor Presente Líquido). Para calcular a TIR, consideramos todas as entradas e saídas de caixa desde o momento em que o Fundo adquiriu o ativo até o momento da sua venda. A TIR considera entradas e saídas de aluguel, custos de eventuais vacâncias e o valor de venda do ativo, já considerando eventuais comissões.

A venda, executada a um *cap rate* de 6,3% a.a., foi realizada 27% a 30% acima da expectativa de *yield* de mercado para ativos comparáveis



Sobre o *cap rate*:

O *cap rate* é uma métrica que mostra a rentabilização de um ativo imobiliário, sendo *cap rate* anual = receitas de locação anuais/valor do imóvel.

Quando comparamos o *cap rate* da venda do Cetenco Plaza com os *cap rates* de outros portfólios de lajes corporativas, e até mesmo o *cap rate* do próprio portfólio do RCRB11, notamos um *cap rate* mais comprimido, o que mostra um preço praticado de venda apreciado vs. o que é pago ou esperado que seja pago pelo mercado.

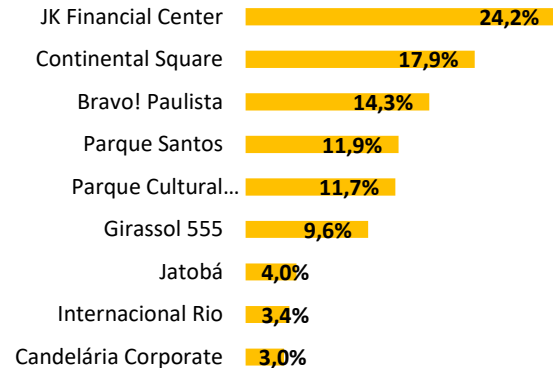
O *cap rate* também é importante para o cálculo da TIR (taxa de retorno) de um projeto imobiliário, já que demonstra o preço de venda do imóvel, que é levado em consideração ao analisar o retorno do projeto, além dos valores de compra e os fluxos gerados pelo ativo.

¹ Dividend Yield – RCRB11: considera o *dividend yield* anualizado do Fundo. (Dados retirados do Relatório Gerencial – Setembro 2021)

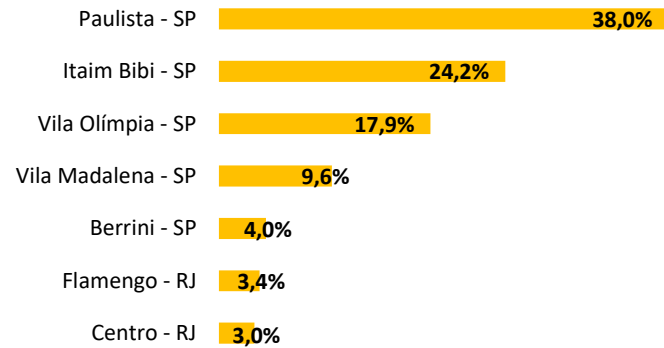
² Dividend Yield – Lajes Corporativas: considera o *dividend yield* médio dos fundos de lajes corporativas que fazem parte do IFIX. (Estudo elaborado internamente pela Rio Bravo).

O Fundo após a venda

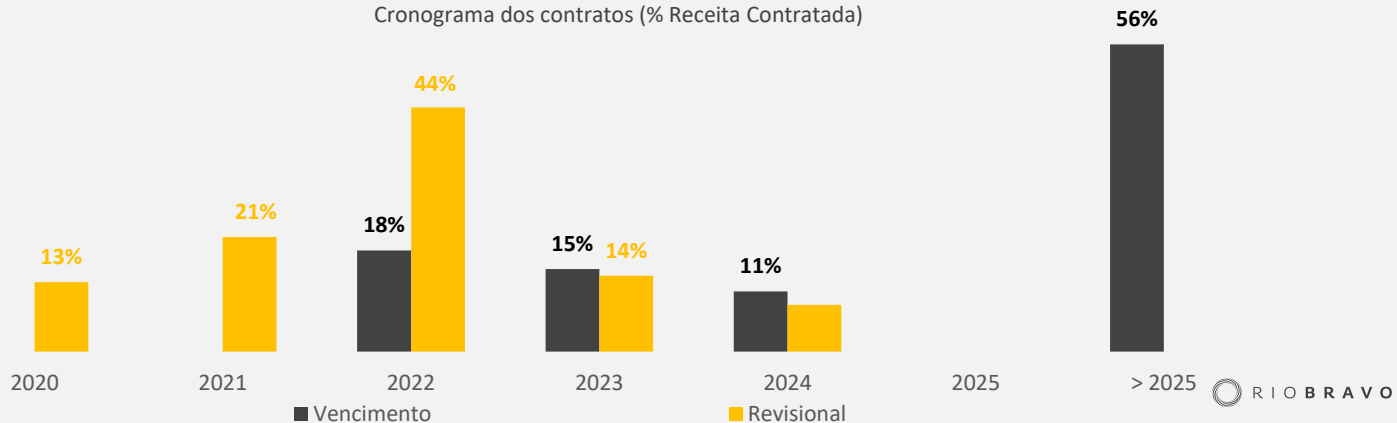
Diversificação por ativo (% ABL)



Diversificação por região (% ABL)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)



Os gráficos são uma demonstração de como ficará o portfólio do Fundo quando a aquisição do JK Financial Center for concluída.

O Fundo após a venda

Portfólio
Rio Bravo Renda Corporativa
(RCRB11)
São Paulo

O Fundo, após a alienação do Cetenco Plaza e considerando a conclusão da aquisição de participação do JK Financial Center, contará com uma **ABL de 43.054 m²**, diversificada entre as principais regiões corporativas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

O Fundo passa a deter **93,6% 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