

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, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Foi assinado, nesta data, Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outros Pactos para alienação do 10º andar do Edifício Bravo! Paulista (“Bravo!”), localizado na Alameda Santos, 1.800, em São Paulo/SP, com área BOMA de 359 m² (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 9.059.017,27. A alienação é fruto do exercício da Opção de Venda do Fundo, firmado com a empresa que gerenciou o projeto de *retrofit* do Bravo!. O pagamento será realizado em 4 (quatro) parcelas iguais, fixas, mensais e consecutivas de R\$ 2.264.754,32, com vencimento em 15/09/2022, 15/10/2022, 15/11/2022 e 15/12/2022, sendo este último pagamento feito concomitantemente à lavratura da competente escritura de venda e compra do Imóvel. A posse do Imóvel será transferida à compradora em 04/08/2022.

TESE DE GANHO DE CAPITAL

O Fundo adquiriu 100% do Imóvel em fevereiro de 2020 ao preço de R\$ 18.047/m² (preço de aquisição acrescido dos custos do *retrofit*) e a alienação do 10º andar atingiu o patamar de R\$ 25.234/m², ganho de 40%. Com a venda do Imóvel, o Fundo gerou ganho de capital na ordem de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), equivalente a R\$ 0,72/cota, que será utilizado para linearização da distribuição ao longo do semestre corrente. A alienação se trata de uma transação oportunística com valores atrativos para os investidores do Fundo e possibilita a geração de resultado extraordinário em um cenário de recuperação do setor de lajes corporativas e de estresse econômico.

A operação proporcionou uma TIR para o investidor de 18,3% a.a., acima dos benchmarks e da inflação no mesmo período, como detalhado no Anexo I, 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 TIR é a taxa interna de retorno, uma métrica de rentabilidade que leva em consideração o investimento realizado inicialmente, fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo e os recursos levantados com a venda.

O Bravo! foi o primeiro ativo do Fundo a passar por um *retrofit* completo. No [Fato Relevante](#) de aquisição do Bravo! a gestão comentou sobre a tese de aquisição: “a gestão visa o ganho de capital no longo prazo com a modernização e valorização do imóvel”. A venda de uma laje com ganhos significativos corrobora esta tese de valorização. A gestão segue atenta a novas oportunidades de alienação com maximização de retorno para o Fundo, inclusive no próprio Bravo!, sem comprometer a tese de manutenção de uma posição relevante nos ativos, com controle na tomada de decisão no condomínio, e ainda mantendo domínio sobre a estratégia comercial e preços pedidos no ativo. O Fundo passa a deter ainda 94% de participação do Bravo!.

RESULTADO DA ALIENAÇÃO

O resultado do Fundo deverá ser impactado positivamente em R\$ 0,72/cota, como já mencionado, ao longo do segundo semestre. Ou seja, a distribuição no semestre corrente deverá ter a seguinte composição: i) resultados ordinários, gerados pelas receitas de locações; e por ii) resultado extraordinário, proveniente da reciclagem do portfólio, concretizado na venda em questão e que será distribuído ao longo do semestre, a critério do time de gestão.

Vale ressaltar que o montante do principal (valor inicial do investimento) desta operação é de cerca de R\$ 6,4 milhões e poderá ser utilizado para pagamento de obrigações por aquisição de imóveis presentes no passivo do Fundo e para reinvestimento em ativos que sigam o Objeto e a Política de Investimento do regulamento do Fundo.

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, 04 de agosto de 2022.

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 Alienação 10º andar do Bravo! Paulista

FII Rio Bravo
Renda Corporativa

RCRB11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

agosto22

Tese de alienação do Bravo! Paulista



Em linha com a estratégia de deter **participações relevantes** nos empreendimentos nos quais atua, o Fundo adquiriu 100% do Edifício Bravo! Paulista, localizado em uma das principais regiões corporativas do país.



Primeiro ativo do Fundo a passar por um *retrofit* completo



Adquirido em fevereiro de 2020 e obras concluídas no 4º trimestre de 2021

R\$2,6 mi

Ganho de capital na alienação

94%

Participação no Bravo! após alienação

40%

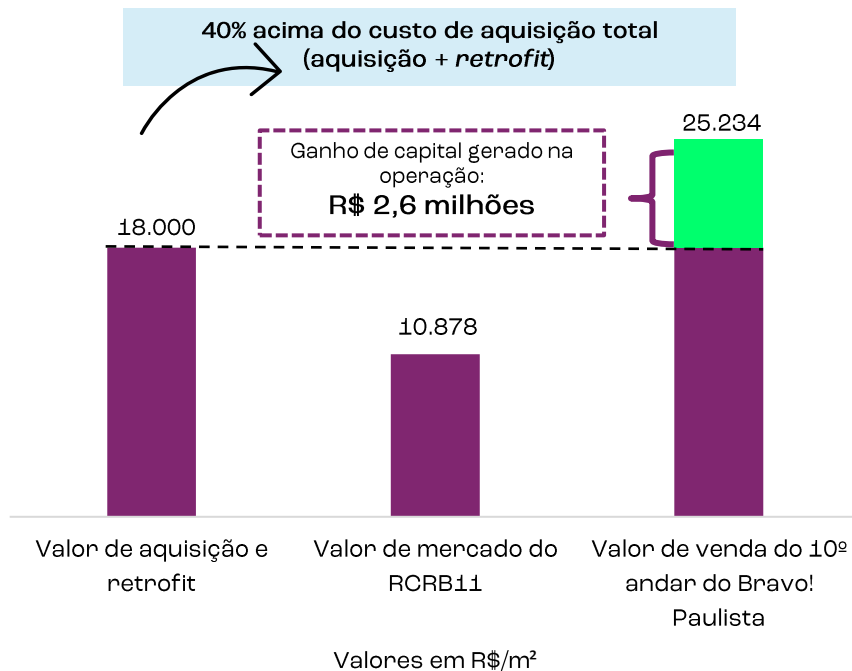
Acima do custo de aquisição total

A alienação de uma laje, cerca de 7 meses após conclusão do *retrofit*, é uma **transação oportunística com valores atrativos** para os investidores do Fundo e concretiza a tese de ganho de capital do Bravo!

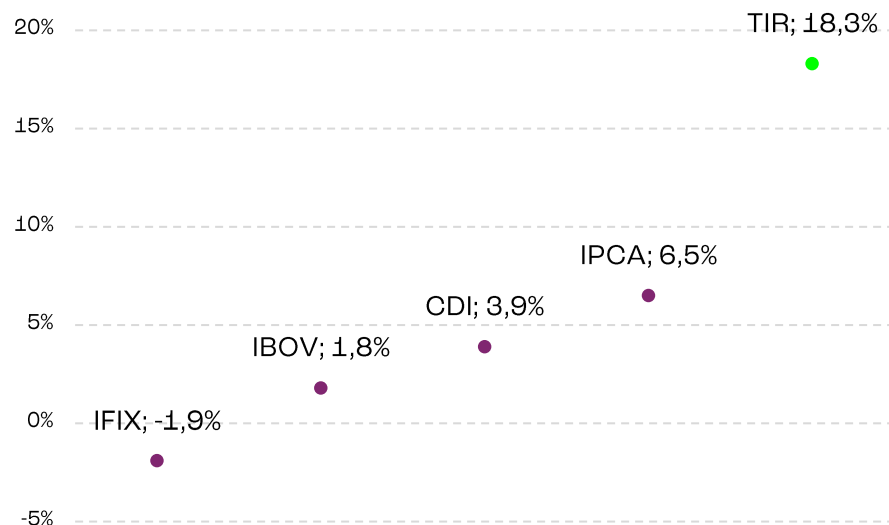
O Fundo mantém a tese de deter posição relevante nos ativos, com **controle na tomada de decisão no condomínio**, sem perder o domínio sobre a estratégia comercial e evitando, ainda, a concorrência interna de preços.

Resultados da operação

TIR: 18,3% a.a.



Comparação da TIR da operação com IFIX, IBOV, CDI e IPCA (% a.a.)



Resultados da operação



O **valor de aquisição**, acrescido dos custos com o *retrofit*, totalizaram aproximadamente R\$ 6,478 milhões, equivalente a **R\$ 18.047/m²**



A **alienação do 10º andar** foi realizada por aproximadamente **R\$ 9,0 milhões¹**, ou **R\$ 25.234/m²**, isto é, **40% acima do custo de aquisição total**



Ganho de capital com a operação, já líquido de custos de transação, de aproximadamente **R\$ 2,6 milhões**, equivalente a **R\$ 0,72/cota**



A transação gerou uma taxa interna de retorno (**TIR**) de **18,3% a.a.** para os investidores do Fundo, **não havendo cobrança de taxa de performance na venda**

¹O montante definitivo de venda será definido apenas na assinatura da escritura.

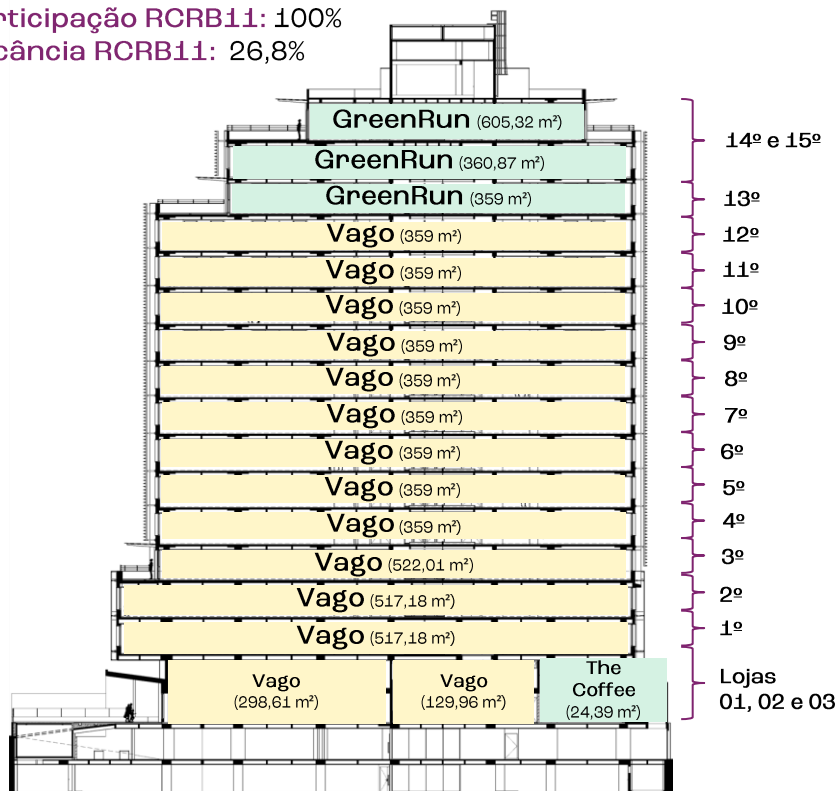
Participação do fundo no imóvel

ANTES

Área BOMA Total: 6.206,54 m²

Participação RCRB11: 100%

Vacância RCRB11: 26,8%

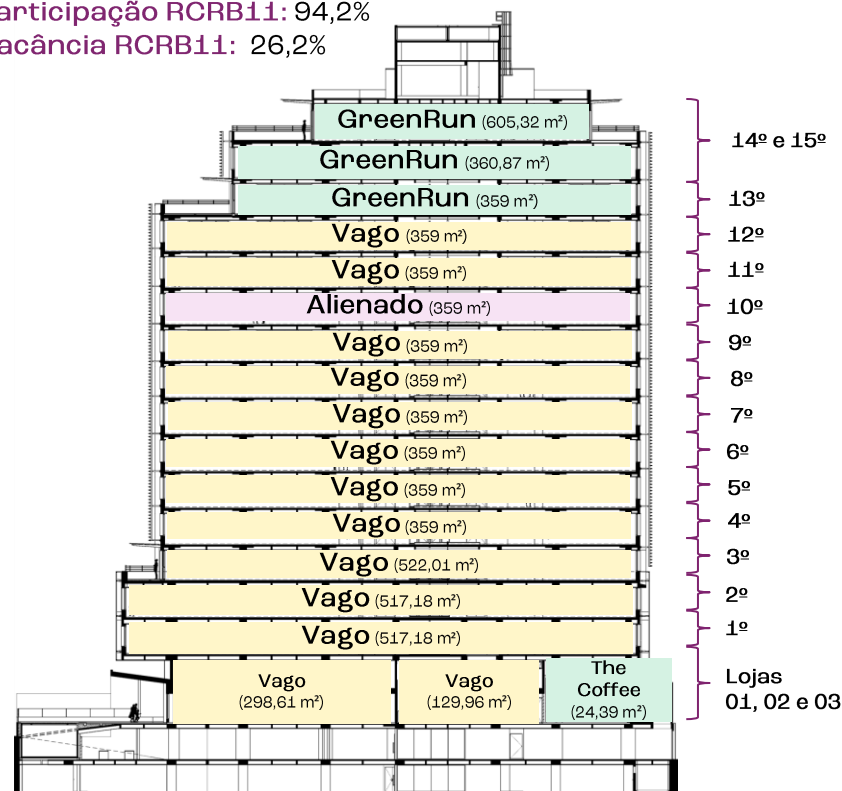


DEPOIS

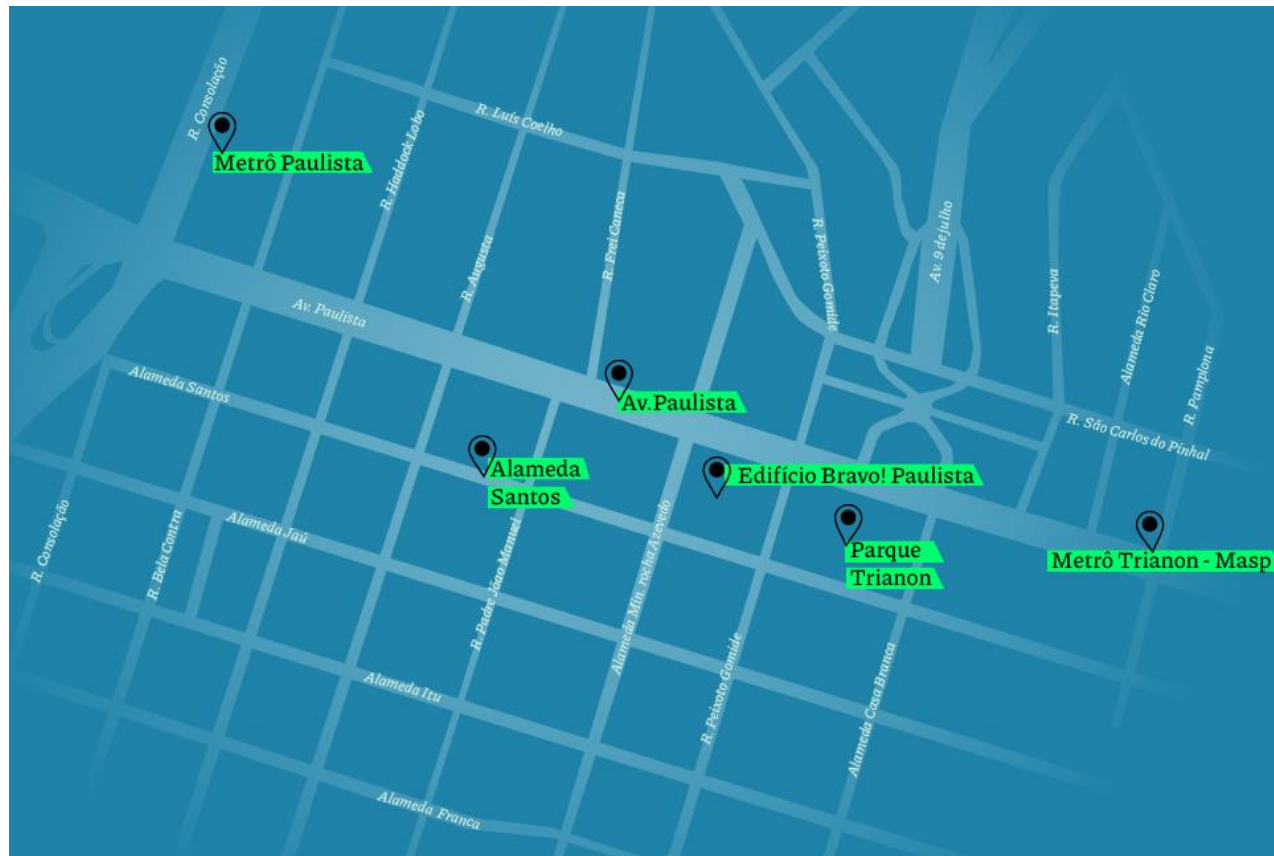
Área BOMA Total: 5.847,54 m²

Participação RCRB11: 94,2%

Vacância RCRB11: 26,2%



Localização do imóvel



Fonte: Rio Bravo

O Edifício Bravo! Paulista se encontra na Alameda Santos, nº 1800, com acesso direto à Avenida Paulista, tanto de pedestre quanto de automóveis.

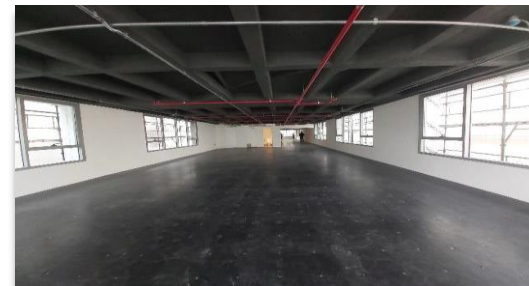
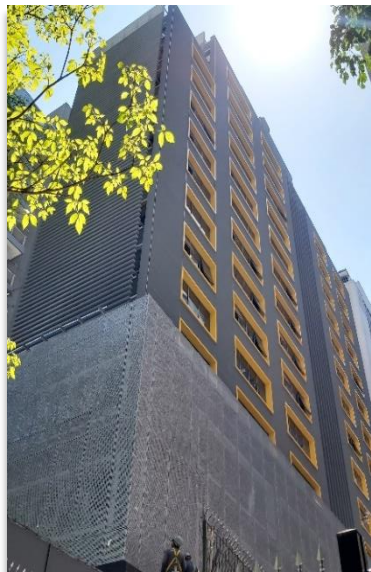
Ao lado do histórico Parque Trianon, o projeto conquistou a certificação LEED seguindo, da concepção à obra, todas as premissas de sustentabilidade.

Retrofit Bravo! Paulista

ANTES



DEPOIS



- + Reclassificação de Classe C para **Classe A**
- + Melhor aproveitamento do potencial construtivo
- + Certificação Internacional **LEED Silver**

Movimentações do fundo

Durante o período de *retrofit* do Bravo! Paulista, a gestão do fundo executou a estratégia de reciclagem do portfólio do Fundo, como detalhado abaixo:



Alienação de pequenas participações em empreendimentos onde tinha pouca influência nos condomínios e sem vislumbrar possibilidade de aumento de posição



Aumento da participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, para desta forma diminuir a concorrência interna e ter mais influência nos condomínios



Aumento da exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha



Recorrência de resultado devido à geração extraordinária de resultado enquanto as obras do Bravo! estavam em andamento.

Projeção

Com a operação, ressaltamos que a distribuição para o 2º semestre de 2022 considera um componente extraordinário linearizado de resultado, além da geração de resultado recorrente para o período. Assim, revisitamos a projeção de resultados para os próximos semestres.



Os valores consideram reajuste dos contratos de locação vigentes e fim das carências das novas locações

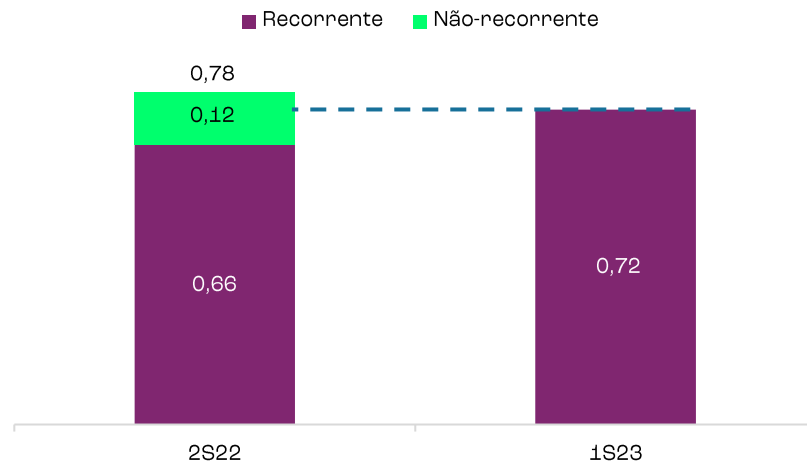


Os valores não englobam possível *upside* com ganho real nos valores de locação por m²



A projeção não considera a ocupação das áreas atualmente vagas e novas receitas extraordinárias com potenciais vendas de ativos

Resultado mensal projetado para os próximos semestres (R\$/cota)



A PROJEÇÃO DE RESULTADOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Premissas de reajuste: IGPM 11% e IPCA 7%

Tese de investimento



Participação relevante nos imóveis

Construção de portfólio com participações expressivas nos empreendimentos, com o **objetivo de diminuir a concorrência interna** no ativo e ter **mais influência nos condomínios**.



Foco em localização

Portfólio de ativos com **localização premium** em regiões nobres e performadas, com maior exposição à cidade de São Paulo e inquilinos de primeira linha.



Qualidade dos ativos

Imóveis com **alto padrão construtivo** e **estratégia de retrofit**/melhoria de ativos do portfólio para **readequação** e **maior competitividade**.

riobravo.com.br

Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

Whatsapp: 11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

