

**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”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da Política de Divulgação de Fatos Relevantes da Administradora, em complemento ao Fato Relevante publicado em 08 de maio de 2020, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que:

Foi concluída, nesta data, a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e efetiva alienação do 8º andar do Edifício Parque Paulista, com área bruta locável (“ABL”) de 575,6 m<sup>2</sup> (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 11.900.000,00 (onze milhões e novecentos mil reais), recebidos integralmente nesta data.

Com a venda do Imóvel, o Fundo gerou ganho de capital na ordem de R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), equivalente a R\$ 1,20/cota (um real e vinte centavos por cota), uma vez que adquiriu o Imóvel em agosto de 2016, ao preço de R\$ 11.320/m<sup>2</sup> (onze mil e trezentos e vinte reais por metro quadrado), e o desinvestimento atingiu o patamar de R\$ 20.674/m<sup>2</sup> (vinte mil e seiscentos e setenta e quatro reais por metro quadrado). A operação proporciona uma taxa interna de retorno (TIR) de 25% (vinte e cinco por cento) a.a. 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.

A Rio Bravo destaca, ainda, que a outorga da escritura pública de venda e compra foi realizada de forma eletrônica, em consonância com o Provimento CG nº 12/2020, demonstrando a capacidade da administradora em manter os atos ordinários de gestão do Fundo durante pandemia do Coronavírus.

Conforme Fato Relevante publicado em 03 de junho de 2020, a distribuição de rendimentos referente ao mês de junho será anunciada em 19 de junho de 2020 e terá valor de R\$ 1,55/cota (um real e cinquenta 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, 17 de junho 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
  - » RESULTADO DO FUNDO
  - » O FUNDO APÓS A VENDA
-

## Tese de venda do ativo

---

O 8º andar do Edifício Parque Paulista foi adquirido em agosto de 2016, por R\$ 6,5 milhões, equivalente a R\$ 11.320/m<sup>2</sup>, e foi vendido por R\$ 11,9 milhões, equivalente a R\$ 20.674/m<sup>2</sup>. **A venda foi realizada por um valor 30% acima do valor patrimonial do ativo.** O ganho de capital gerado na operação, já líquido das comissões, foi de R\$ 4,8 milhões, equivalente a R\$ 1,20/cota. A transação gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de 25% 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.**



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.

Através desta estratégia, foi possível linearizar os rendimentos no semestre, em média, em R\$ 0,88/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

## Resumo da Operação

### R\$ 4,8 milhões

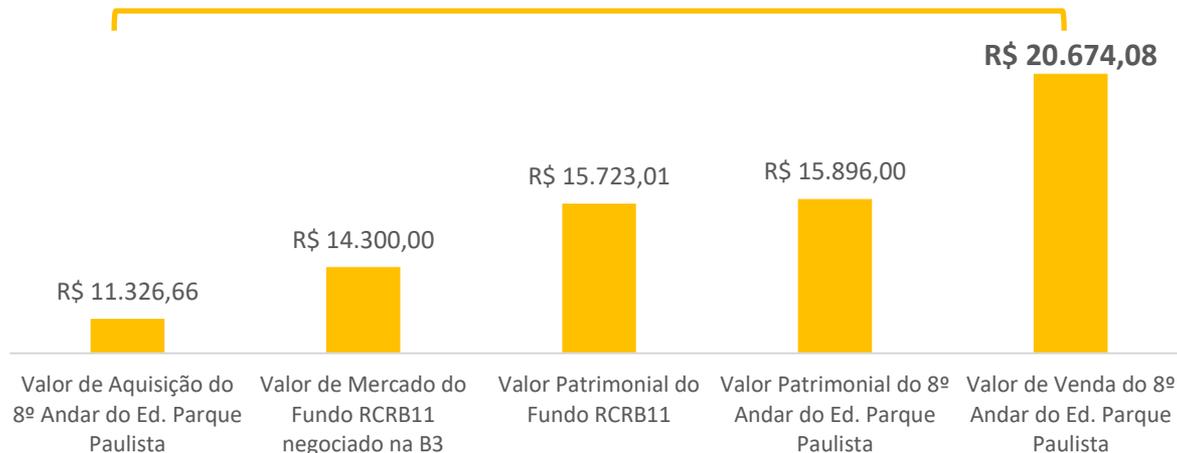
Ganho de capital gerado na transação

### 25% a.a.

TIR

### 83%

Valorização no período



Valores no gráfico expressos em R\$/m<sup>2</sup>

### R\$ 2,7 milhões

Resultado acima do VP

### 30%

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 2016, em um período de forte crise, o que demonstra a **capacidade da gestão de aproveitar oportunidades**

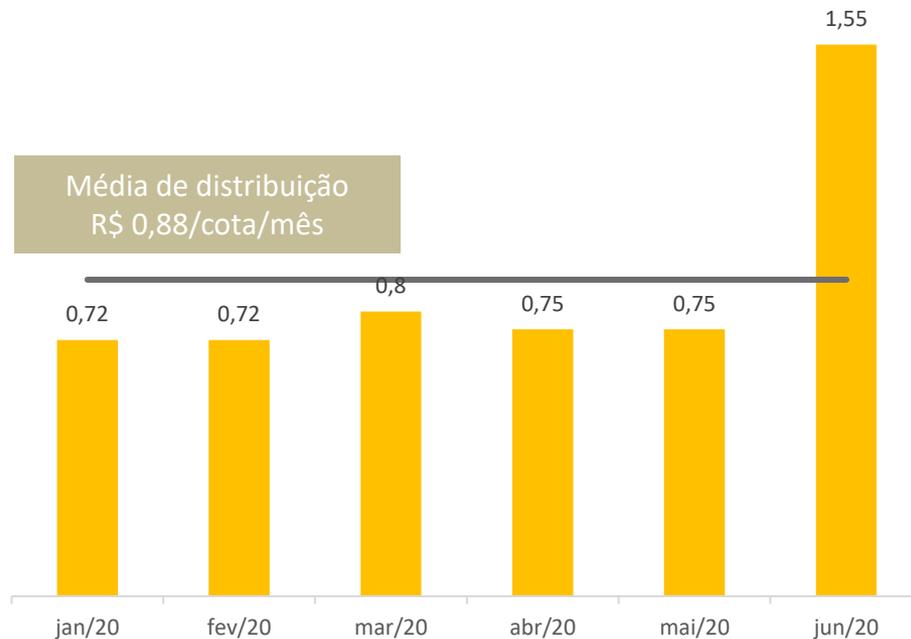
estratégia possível graças ao portfólio do fundo de **ativos de qualidade e de excelente localização**

## Resultado 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.

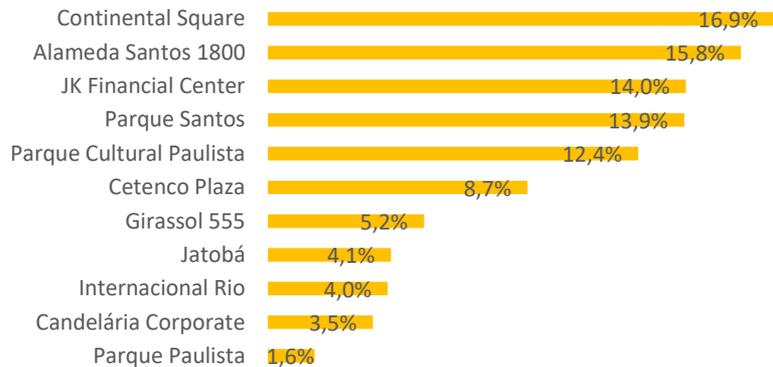
O resultado não-recorrente, somado ao resultado recorrente de receitas de aluguéis às quais o Fundo faz jus, permitiu uma média mensal de distribuição de R\$ 0,88/cota para os cotistas do Fundo.

Distribuição no semestre (R\$ por cota)

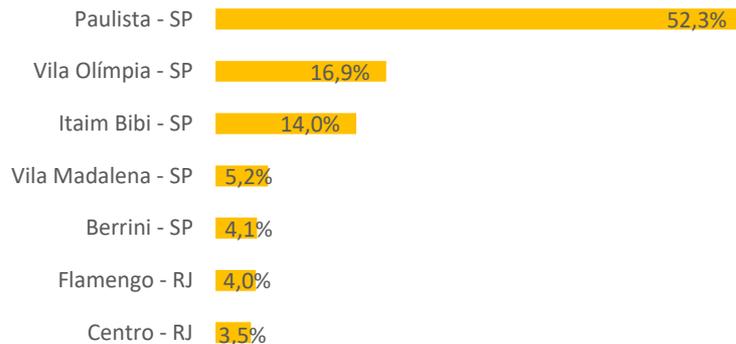


## O Fundo após a venda

### Diversificação por ativo (% ABL)



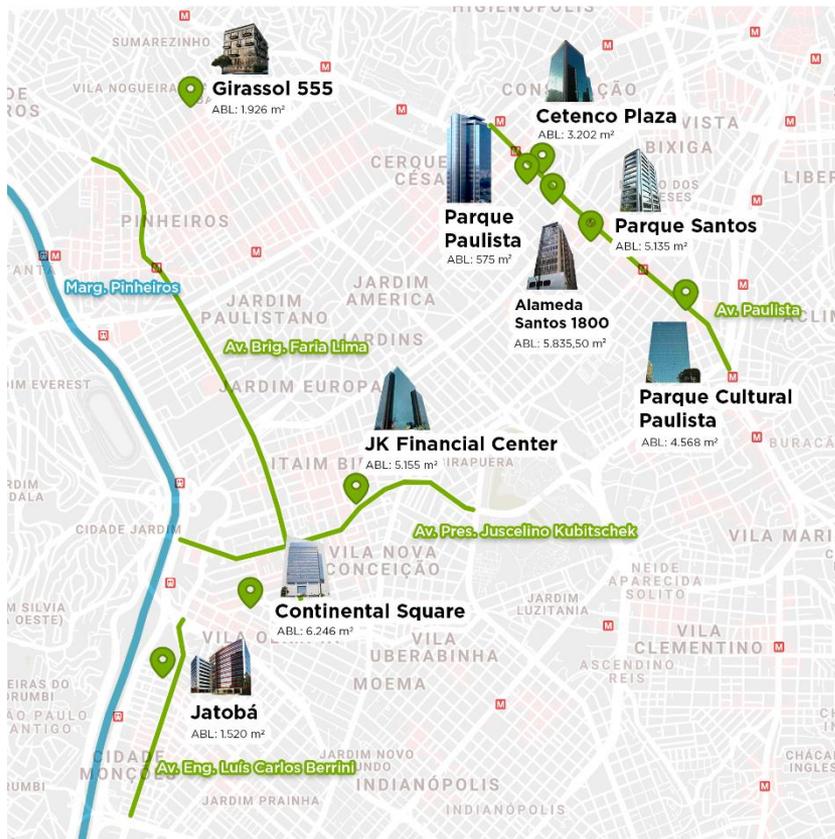
### Diversificação por região (% ABL)



### Cronograma dos contratos (% ABL)



## O Fundo após a venda



O Fundo conta com ABL de 36.941 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 83,2% 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