

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

CNPJ/MF nº 03.683.056/0001-86

ISIN Cotas: BRRCRBCTF000

**FATO RELEVANTE**

**A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF 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/MF sob o nº 03.683.056/0001-86 ("Fundo"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 13 de novembro de 2019, comunicar que concluiu, nesta data, a aquisição de 2.538,25 m<sup>2</sup> no Edifício Parque Cultural Paulista, localizado na Av. Paulista, 37, São Paulo/SP ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 36.805.350,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e cinco mil, trezentos e cinquenta reais).

O Imóvel está localizado no mais emblemático endereço comercial da cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, uma das regiões mais consolidadas do país, no mesmo terreno onde se localiza a Casa das Rosas, edificação tombada pelo patrimônio histórico. A região da Paulista tem amplo serviço de transporte público, servida por diversas linhas de ônibus e metrô, e vacância historicamente menor do que a média das grandes capitais.

O Fundo já era proprietário de 2.030,6 m<sup>2</sup> no Imóvel e passa a ter 4.568,85 m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável), o que amplia sua participação de 9% para 20,3% no Edifício, se tornando agora o maior proprietário individual do Parque Cultural Paulista. Quatro dos cinco conjuntos ora adquiridos estão totalmente locados para Sumitomo, empresa multinacional com atuação em diversos setores, e um conjunto está locado para a ANTT (Agência Nacional de Transportes Terrestres), autarquia que atua no setor de transportes no Brasil, ambas locatárias dos conjuntos há mais de 20 e 10 anos, respectivamente. Com a aquisição, o Edifício passa a representar 14,4% do ABL total do Fundo.

A aquisição está alinhada com a estratégia de investimentos do Fundo de aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, e desta forma diminuir a concorrência interna e aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos que a gestão acredita serem necessários para o condomínio, além de aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha.

O Fundo passa a ser proprietário de 31.681,56 m<sup>2</sup> de ABL e a ter 91,2% de exposição no eixo Vila Madalena/Paulista/Faria Lima/Vila Olímpia/Berrini, que são regiões consolidadas no mercado corporativo de São Paulo e apresentam baixos índices de vacância, o que possibilita maior poder de barganha ao Fundo e mais resiliência em períodos de crise. Importante ressaltar a diversificação geográfica e de locatários do Fundo, pois o ABL é dividido entre 10 ativos, sendo que o edifício mais significativo representa 19,7% de seu ABL e cujo principal inquilino representa menos de 19% de participação no ABL total do Fundo. A vacância do Fundo passa a ser de 4,8%.

A aquisição tem *cap rate* de 7,4% e foi realizada com recursos provenientes da 7ª Emissão de Cotas do Fundo, que foi encerrada em outubro de 2019 e captou R\$ 138,7 milhões. O impacto positivo na distribuição de rendimentos é de R\$ 0,04. Mais detalhes sobre a tese de investimento, o Imóvel e a projeção de distribuição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

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

São Paulo, 23 de dezembro de 2019.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

instituição administradora do

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

# ANEXO I

---

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA



# AGENDA

---

- » TESE DE INVESTIMENTO
- » RESUMO DA OPERAÇÃO
- » SOBRE O ATIVO
- » DISTRIBUIÇÃO
- » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

A estratégia de investimentos que vem sendo adotada para aquisição de novos ativos, desde a 6<sup>o</sup> emissão de cotas, concluída em 2017, é 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. A consolidação desta estratégia foi possível uma vez que o Fundo adquiriu maior tamanho e escala, o que possibilitou a Rio Bravo avaliar investimentos maiores e mais estratégicos, consequentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

O Fundo já era proprietário de 9% do Edifício e ampliou sua participação para 20,3%, tornando-se o maior proprietário individual do Parque Cultural Paulista, o que, conforme estratégia determinada pela gestão, favorece as decisões do Fundo na gestão do condomínio, ganhando mais poder nas decisões favoráveis à valorização do imóvel no longo prazo.

A aquisição também segue a tese de ampliação da exposição à cidade de São Paulo em uma região consolidada e com alta demanda por lajes corporativas, com amplo serviço de transporte público, servida por diversas linhas de ônibus e metrô, e vacância historicamente menor do que a média das grandes capitais. Acreditamos que, devido a escassez de espaços comerciais localizados na região da Av. Paulista, os valores de locação poderão ter aumentos acima da inflação nos próximos anos que poderão garantir um retorno ainda maior que o *cap rate* apresentado.

# RESUMO DA OPERAÇÃO

A aquisição de 2.538,25 m<sup>2</sup> teve valor de R\$ 36.805.350,00, ou seja, R\$ 14.500,29 por metro quadrado. A operação inclui 45 vagas de carro. A aquisição tem *cap rate* de 7,4% e foi realizada com recursos provenientes da 7ª Emissão de Cotas do Fundo, que foi encerrada em outubro de 2019 e captou R\$ 138,7 milhões.

Os 5 conjuntos estão totalmente locados para Sumitomo, empresa multinacional com atuação em diversos setores, e ANTT (Agência Nacional de Transportes Terrestres), autarquia que atua no setor de transportes no Brasil, ambas locatárias dos conjuntos há mais de 20 e 10 anos, respectivamente. Os últimos aditamentos dos contratos e revisão de valores ocorreram em 2017 e 2019, respectivamente.

Os contratos são típicos, corrigidos anualmente pelo INPC. Com a aquisição, o Edifício passa a representar 14,4% do ABL total do Fundo.

CONJUNTOS	LOCATÁRIO	ABL	CAP RATE	VALOR DA AQUISIÇÃO
82	ANTT	507,65 m <sup>2</sup>		
111	Sumitomo	507,65 m <sup>2</sup>		
112	Sumitomo	507,65 m <sup>2</sup>	7,4%	R\$ 36,8 milhões
121	Sumitomo	507,65 m <sup>2</sup>		
122	Sumitomo	507,65 m <sup>2</sup>		

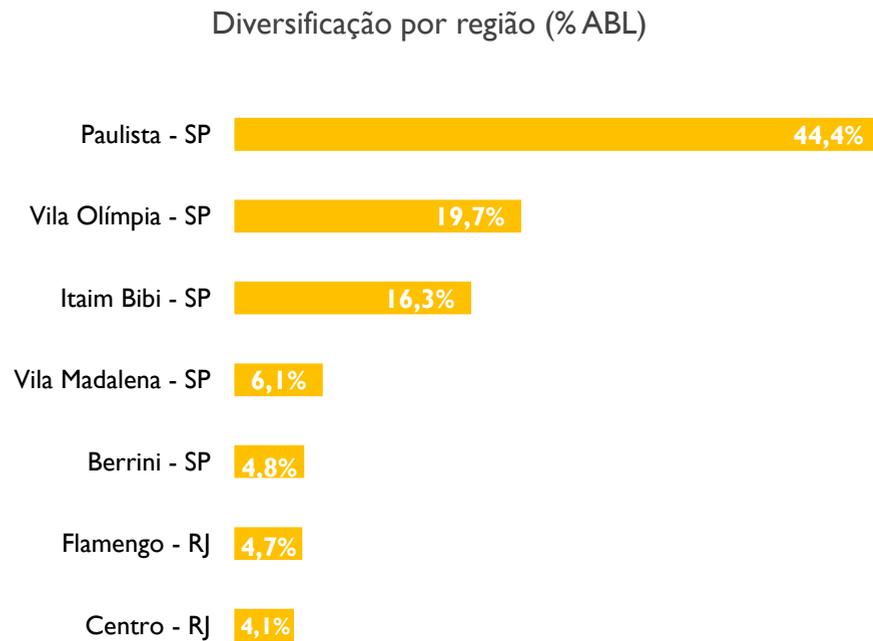
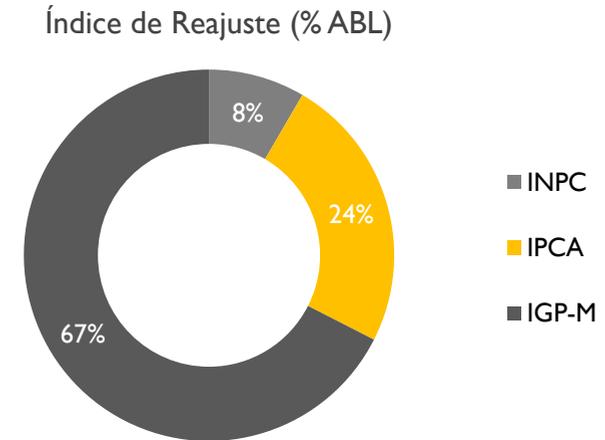
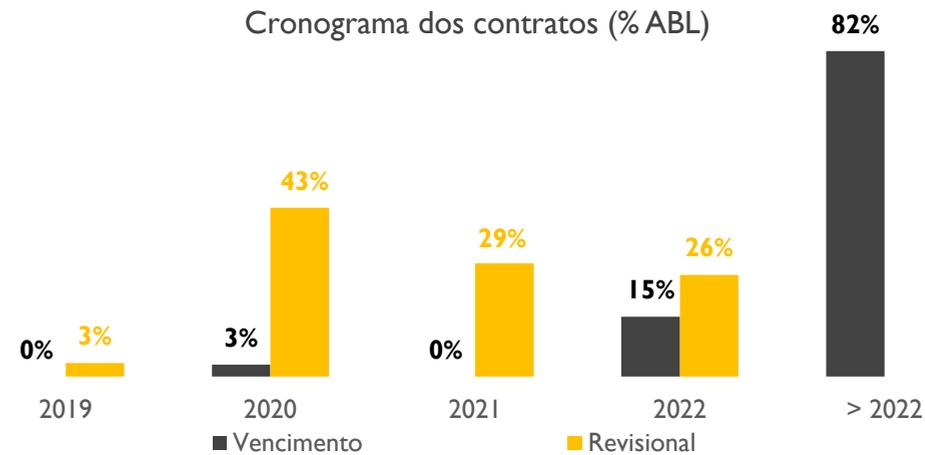
## PARQUE CULTURAL PAULISTA

Endereço	Av. Paulista, 37, Bela Vista, São Paulo/SP
Data da Entrega do Edifício	01/12/1990
Classificação Buildings	BB
Ar-condicionado	Central
Andares	20
Elevadores	10
Gerador de emergência para áreas comuns	Sim
ABL da participação	4.568,85 m <sup>2</sup>
Vacância da participação	0%
Vagas de estacionamento da participação	81



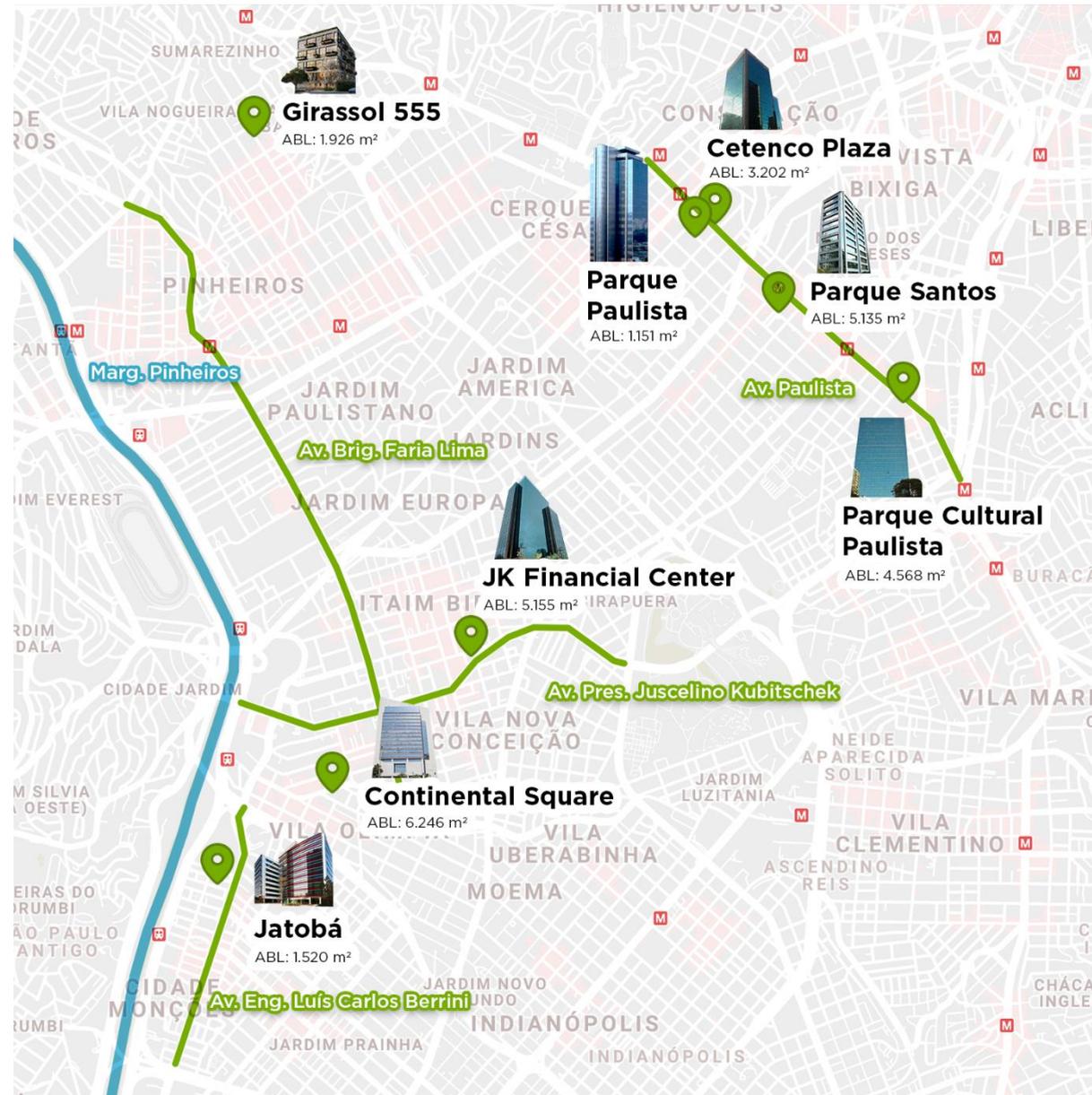


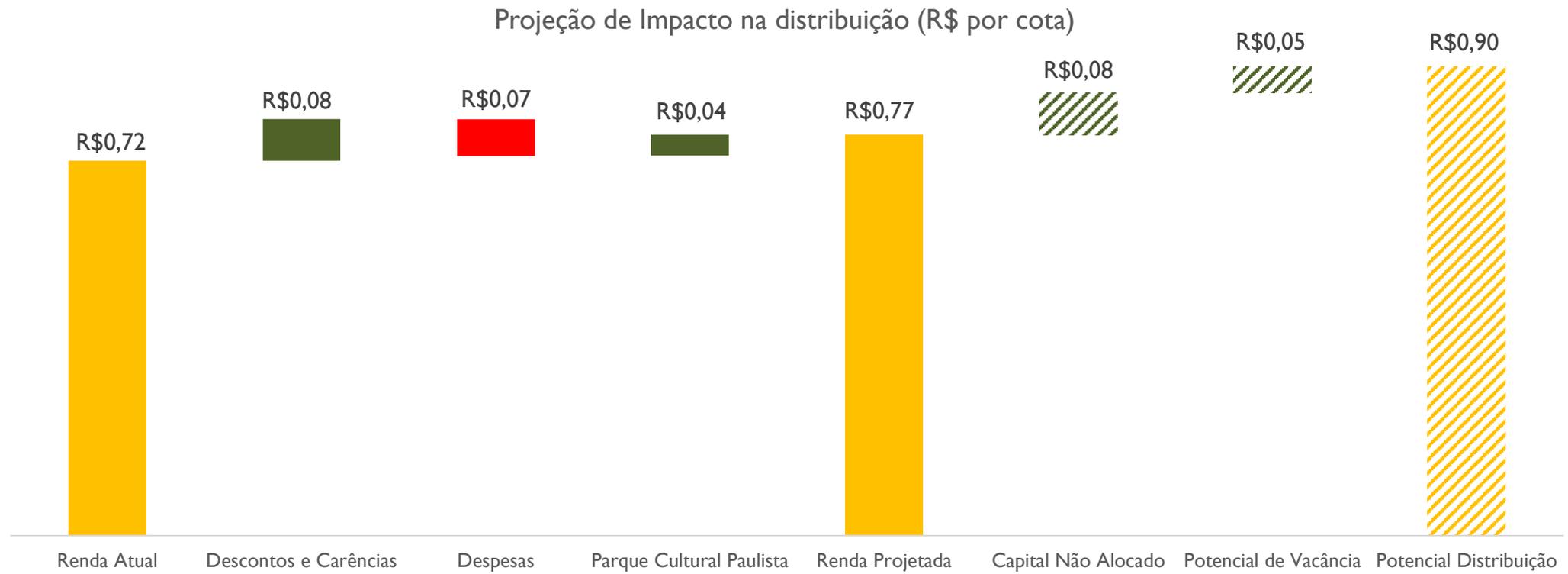
# O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO



# O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

## EXPOSIÇÃO DO FUNDO EM SP





O impacto negativo da despesa é devido ao aumento do valor da cota a mercado, tendo em vista que a taxa de administração é calculada sobre o valor de mercado do Fundo. A distribuição projetada é uma estimativa da Administradora e não é garantia de rentabilidade futura.

## SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

Relação com Investidores

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

11 3509-6657



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.



R I O B R A V O



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-

065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6657

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