

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/ME 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/ME 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, comunicar a assinatura do Compromisso de Compra e Venda para aquisição, nesta data, de participação de 100% do Condomínio Edifício 1800, localizado na Alameda Santos, 1.800, Jardins, São Paulo/SP ("Imóvel"). O Imóvel tem 16 pavimentos que totalizam 5.835,50 m² (cinco mil, oitocentos e trinta e cinco metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados) de área privativa coberta.

O preço da aquisição do Imóvel é de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), e o pagamento será realizado em 03 (três) parcelas, conforme cronograma abaixo:

- i. R\$ 22.333.334,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e três mil e trezentos e trinta e quatro reais) ("Parcela de Sinal"), pagos nesta data, 17 de fevereiro de 2020;
- ii. R\$ 22.333.333,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e três mil e trezentos e trinta e três reais) ("Parcela Intermediária"), a serem pagos no dia 03 de março de 2020;
- iii. R\$ 22.333.333,00 (vinte e dois milhões, trezentos e trinta e três mil e trezentos e trinta e três reais) ("Parcela Final"), a serem pagos no dia 03 de abril de 2020.

O Imóvel está localizado na região da Avenida Paulista, uma das regiões mais consolidadas do país, no quarteirão localizado ao lado do Parque Trianon, e fornece acesso tanto para a Al. Santos quanto para a Av. Paulista, para pedestre e para veículos. 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 Imóvel corresponde a 15,6% da Área Bruta Locável ("ABL") total do Fundo.

O Imóvel encontra-se totalmente vago e passará por *retrofit* para ganhar competitividade e oferecer maior comodidade aos inquilinos, o que pode ser traduzido em valores de aluguel por m² mais elevados e condizentes com a região. O projeto de *retrofit* ("Projeto") será realizado e executado pela Etoile Negócios Imobiliários S/A, empresa com expertise e qualidade reconhecida nas áreas de incorporação imobiliária e venda de imóveis. O valor do Projeto está em definição e depende da expedição do alvará de execução. A previsão inicial é de que a execução da reforma do Imóvel seja concluída até o final do ano de 2020. Com isso, a gestão visa o ganho de capital no longo prazo com a modernização e valorização do imóvel.

A aquisição está alinhada com a estratégia de investimentos do Fundo de adquirir participações significativas nos ativos que o Fundo 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 37.517,06 m² (trinta e sete mil, quinhentos e dezessete metros quadrados e zero seis centímetros quadrados) de ABL e a ter 92,6% (noventa e dois vírgula seis por cento) de exposição do portfólio 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 11 (onze) ativos, sendo que o edifício mais significativo representa 16,6% (dezesesseis vírgula seis por cento) de seu ABL e cujo principal inquilino representa menos de 19% de participação no ABL total do Fundo. A vacância física projetada do Fundo passa a ser de 22,5% (vinte dois por cento e meio).

A assinatura da Escritura de Compra e Venda ("Escritura") está condicionada à conclusão do pagamento da Parcela Intermediária e Parcela Final. Para efetuar tal pagamento, a Administradora deverá propor aos cotistas do Fundo a realização de nova emissão de cotas, a serem colocadas no mercado por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Emissão de Cotas"). A gestão do Fundo estima que a distribuição de rendimentos será mantida em R\$ 0,72/cota (setenta e dois centavos por cota) até que seja concluída a Emissão de Cotas do Fundo.

Os cotistas serão oportunamente informados sobre a conclusão da aquisição, definição do projeto de *retrofit* e o *cap rate* projetado de aquisição. Mais detalhes sobre a tese de investimento e o Imóvel estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

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

São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

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
- » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

A estratégia de investimentos que vem sendo adotada para aquisição de novos ativos, desde a 6º 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, conseqüentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

A operação é totalmente aderente à estratégia, tendo em vista a aquisição de participação de 100% do Imóvel e a 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.

A aquisição de um prédio bem localizado por um valor por m² de aproximadamente R\$ 11,5 mil tem por premissa a geração de valor para o cotista com a melhoria do Imóvel e conseqüente valorização do ativo, pois a gestão pode ter gerência na melhoria do ativo, atrelando a sua localização de excelência à qualidade do ativo reformado e modernizado. Essa modalidade de investimento é um caminho alternativo devido à atual escassez de imóveis performados, de qualidade e com boa localização disponíveis a preços competitivos. Com o Imóvel “retrofitado”, será possível aumentar o valor do m² pedido na locação e aumentar a competitividade do ativo, o que pode trazer bons contratos de locação para o Fundo.

A aquisição tem valor de R\$ 67 milhões e o pagamento será realizado em 03 parcelas, sendo a primeira paga na data deste Fato Relevante e as demais com prazo de pagamento para 03 de março de 2020 e 03 de abril de 2020. A Rio Bravo deverá propor aos cotistas do Fundo a realização de nova emissão de cotas para a realização do pagamento do Imóvel e do posterior *retrofit*.

Os 5.835,50 m² de área privativa estão distribuídos entre 14 andares, o andar térreo e uma cobertura. O Imóvel está localizado em uma das regiões mais consolidadas do país e fornece acesso tanto para a Al. Santos quanto para a Av. Paulista, para pedestre e para veículos. O andar térreo pode ser adaptado para um andar de escritório ou pode ser ocupado por uma operação de varejo, capturando o fluxo de pedestres que consegue acessar a Av. Paulista pelo corredor que liga a avenida à Al. Santos.

O Imóvel está atualmente vago e a gestão entende que há grande potencial de locar o imóvel a preços atrativos para o cotista ao final do *retrofit*, que tem prazo estimado de conclusão até o final de 2020. Este prazo depende de aprovações legais, portanto é estimado inicialmente e pode ser alterado conforme determinação do projeto aprovado. O *retrofit* deve trazer alterações substanciais para o Edifício, como:

- » Aumento de área locável
- » Nova fachada
- » Piso elevado
- » Renovação elétrica e hidráulica
- » Nova estrutura para ar condicionado
- » Renovação dos banheiros

Com a aquisição, o Edifício representará 15,6% do ABL total do Fundo. O Fundo amplia sua diversificação de ativos e passa a deter participação em 11 imóveis, sendo 83,4% do seu ABL total localizado nos eixos Paulista e Faria Lima/Vila Olímpia, principais regiões corporativas do país, o que amplia o potencial de resiliência do Fundo no longo prazo.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO 1800

Endereço Alameda Santos, 1.800, Jardins, São Paulo/SP

Classificação C

Ar-condicionado Central

Andares 15 + térreo

Subsolos 2

Elevadores 3

ABL 5.835,50 m²

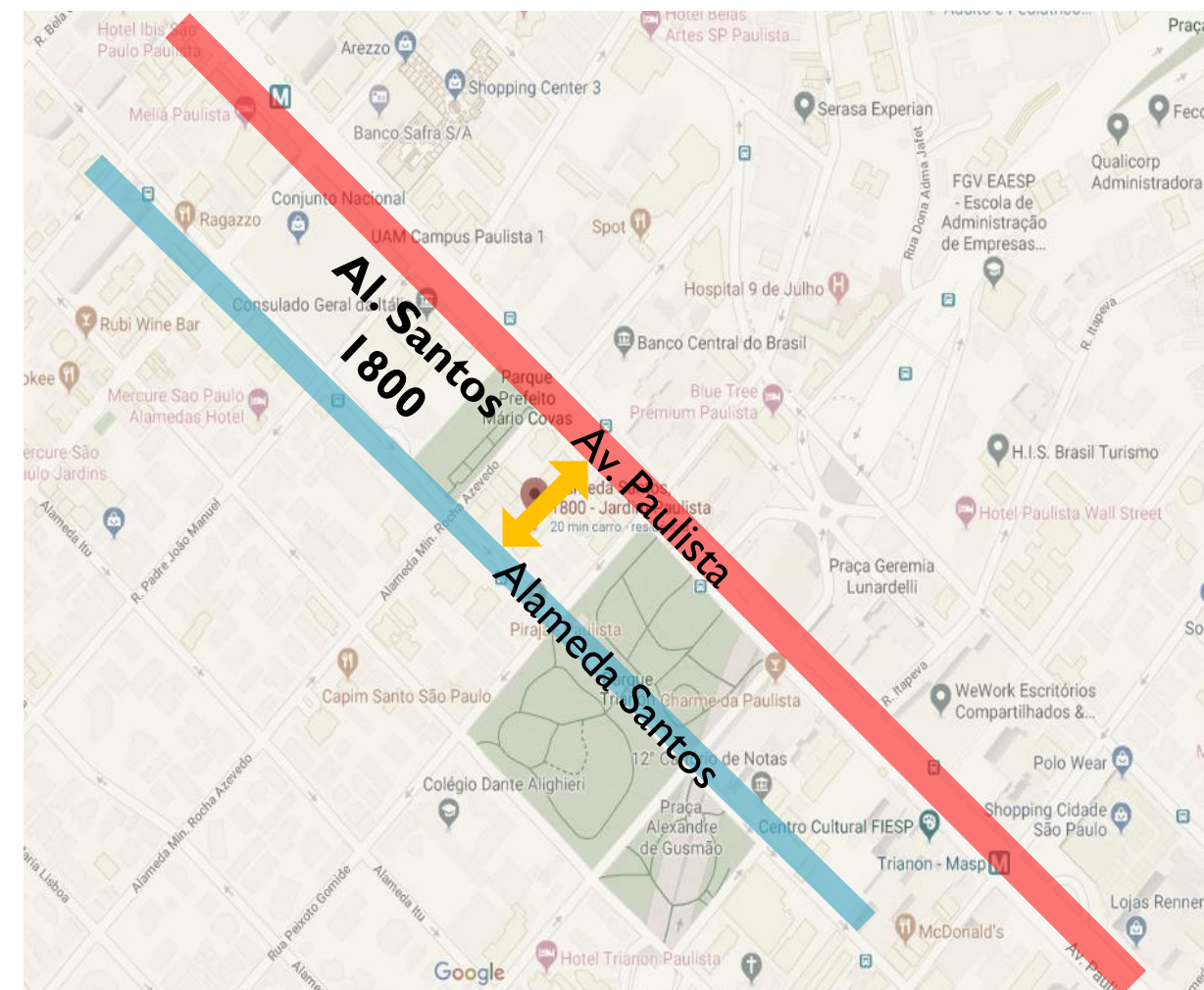
Vacância 100%

Vagas 64



SOBRE O ATIVO

ANDAR	METRAGEM ÁREA PRIVATIVA COBERTA
Térreo	452,4
1º andar	508,6
2º andar	508,6
3º andar	359,2
4º andar	359,2
5º andar	359,2
6º andar	359,2
7º andar	359,2
8º andar	359,2
9º andar	359,2
10º andar	359,2
11º andar	359,2
12º andar	359,2
13º andar	302,5
14º andar	302,5
Cobertura	168,9
TOTAL	5835,5



Fonte: Google Maps

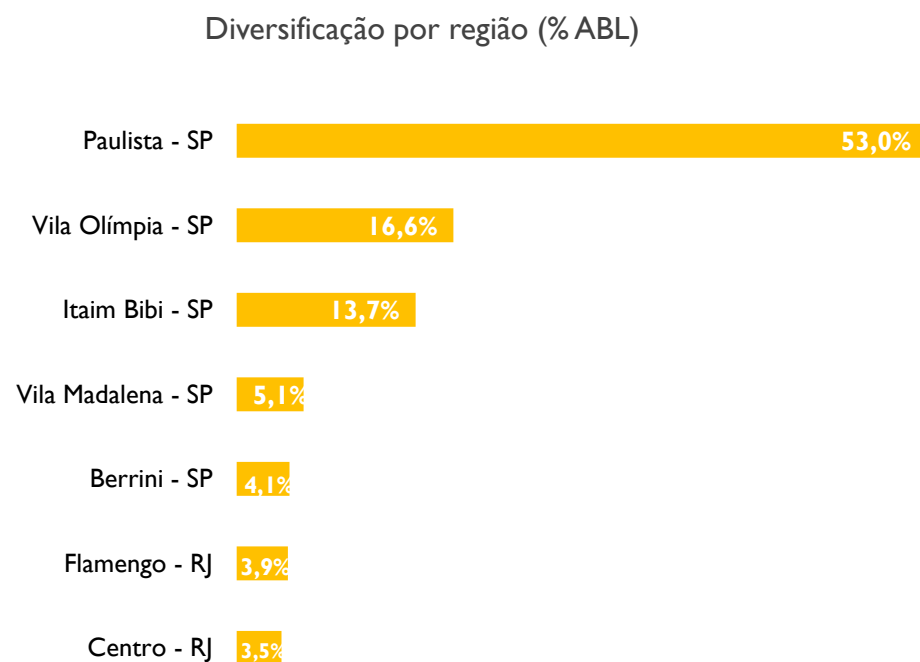
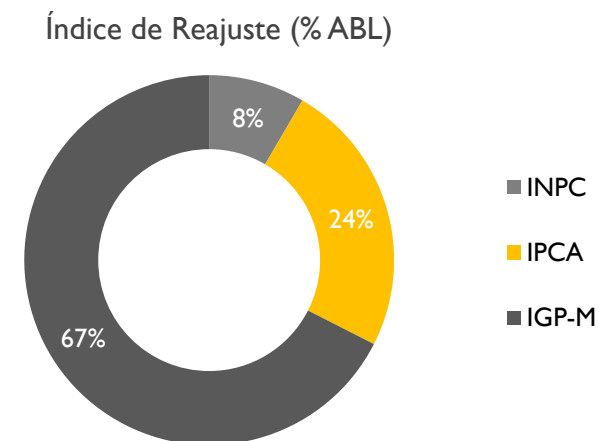
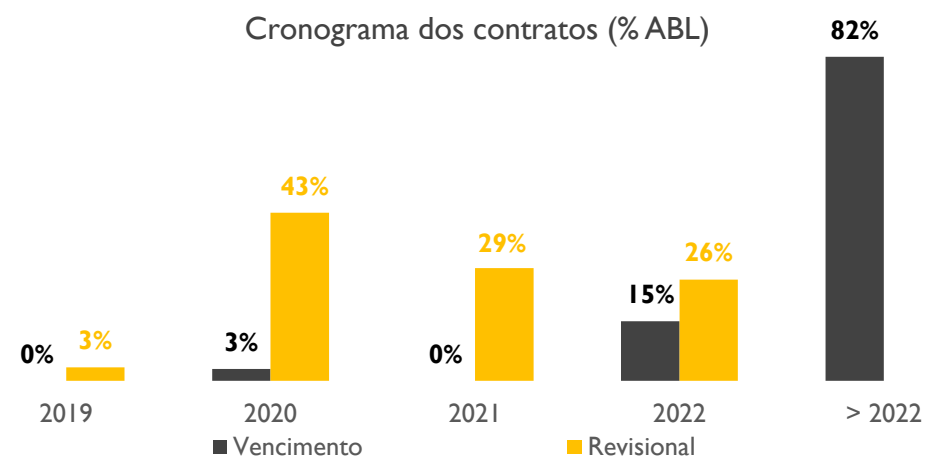


PROJETO SIMULADO



Esta é uma estimativa do projeto que deve ser executado e não constitui promessa por parte da Rio Bravo

O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO



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

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