

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

CNPJ/MF nº 03.683.056/0001-86

ISIN Cotas: BRFFCICTF005

Código negociação B3 – Brasil, Bolsa, Balcão: FFCII1

FATO RELEVANTE


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, 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 06 de agosto de 2019, comunicar que concluiu, nesta data, **a aquisição indireta da participação de 21,085% no Edifício Girassol 555**, localizado na Rua Girassol, 555, Vila Madalena, Cidade e Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 33,8 milhões (trinta e três milhões e oitocentos mil reais).

A operação se deu pela aquisição de 21,085% da SPE detentora do Edifício. O imóvel é dividido em 3 subcondomínios e, após a redução de capital da SPE, o Fundo será proprietário direto do 1º e 3º andares do Bloco A e participação equivalente a 157,8 metros quadrados no Bloco C (“Imóvel”), totalizando 1.926,57 metros quadrados de área privativa. O Imóvel atualmente encontra-se locado para a WeWork, que atua no ramo de *coworking* e é uma das principais empresas do setor, com contrato de 15 anos. A aquisição tem *cap rate* médio de 7,2% e o aluguel é pré-fixado, reduzindo riscos de operação da locatária. A Rio Bravo entende que a aquisição é estratégica para o Fundo tendo em vista (i) os investimentos de grande relevância realizados pela WeWork para adaptar o Imóvel às suas necessidades; (ii) a baixa oferta de empreendimentos do mesmo nível na região; e (iii) alta demanda de empresas para locar espaços corporativos na Vila Madalena e região.

A gestão acredita que a aquisição é aderente à estratégia de adquirir imóveis em São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha, aumentando a diversificação e marcando a entrada do Fundo em um bairro nobre, com amplo serviço de transporte público e próximo a eixos como Paulista, Jardins e Perdizes. A região da Vila Madalena apresenta baixos índices de vacância, atualmente em 4,5%.

O Fundo passa a ser proprietário de 29.143,31 m² de ABL e passa a ter exposição de 90,5% de seu ABL 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, cujo ABL total passa a ser dividido entre 10 ativos, com o edifício mais significativo representando 21,4% de seu ABL e cujo principal inquilino representa menos de 20% de participação no ABL total do Fundo. Mais detalhes sobre a tese de investimento e a aquisição estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

Tal aquisição foi realizada com recursos provenientes da 7ª Emissão de Cotas, que deverá ser encerrada ainda em outubro de 2019, e demonstra o comprometimento da gestão em alocar os recursos de maneira eficiente e gerar renda para os cotistas. O impacto na distribuição de rendimentos e o montante total captado na Emissão serão informados pela Administradora ao final da referida Emissão. A Rio Bravo permanecerá avaliando oportunidades para aquisição de imóveis com o capital restante disponível para investimento.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**
Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

ANEXO I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

AQUISIÇÃO CONDOMÍNIO 555



AGENDA

- » Tese de investimento
- » Resumo da operação
- » Edifício Girassol 555
- » O Fundo após a aquisição

TESE DE INVESTIMENTO

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, consequentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

A 7º Emissão de Cotas do Fundo, que teve início em agosto de 2019 e deve se encerrar em outubro de 2019, já captou R\$ 30 milhões no direito de preferência, o que garante o capital mínimo para a conclusão da Oferta.

O Fundo adquiriu 21,085% da SPE detentora do Edifício Girassol 555, localizado na Rua Girassol na Vila Madalena. O imóvel é dividido em 3 subcondomínios e, após a redução de capital da SPE em até 90 dias, o Fundo será proprietário do 1º e 3º andares do Bloco A e participação equivalente a 157,8 m² no Bloco C, totalizando 1.926,57 m². A aquisição ocorreu num preço de R\$ 17.550/m², o que representa um *cap rate* médio de 7,2% a.a.

O empreendimento está localizado na região central da Vila Madalena, próximo a diversos restaurantes conceituados e com uma ampla oferta de serviços. O Metrô Vila Madalena fica a apenas 1.000 metros de distância e o metrô Faria Lima, a 1.800 metros. O edifício foi recém entregue pela Idea Zarvos, incorporadora de grande credibilidade no ramo imobiliário, e está 100% locado para a WeWork, pelo prazo de 15 anos. A WeWork, um dos principais ocupantes de escritórios corporativos em São Paulo, atua no ramo de *coworking* e é referência no setor. O valor de locação nominal do empreendimento é de R\$ 110/m² e o aluguel é pré-fixado, reduzindo riscos de operação da locatária.

O contrato possui descontos e carências que serão suportadas por um mecanismo de renda garantida, acordado com o vendedor. O mecanismo de renda garantida é um acordo realizado entre comprador e vendedor para que o vendedor arque com a geração de renda do imóvel no período de carência. A multa de rescisão da WeWork é de 6 aluguéis, somados aos descontos, carências e *cash allowance* oferecidos ao locatário, devolvidos de forma escalonada.

A Rio Bravo entende que a aquisição traz conforto para o Fundo e segurança para seus cotistas tendo em vista (i) os investimentos de grande relevância realizados pela WeWork para adaptar o Imóvel; (ii) a baixa oferta de empreendimentos do mesmo nível na região; e (iii) alta demanda de empresas para locar espaços corporativos na Vila Madalena.

Além disso, acreditamos que, devido a esta escassez de espaços comerciais existentes na região, os valores de locação poderão ter aumentos acima da inflação nos próximos anos, o que pode garantir um retorno ainda maior do que o *cap rate* apresentado.

AGENDA

- » Tese de investimento
- » Resumo da operação
- » Edifício Girassol 555
- » O Fundo após a aquisição

RESUMO DA OPERAÇÃO

Imóvel: Edifício Girassol 555

Localização: Rua Girassol, 555 – Vila Madalena – São Paulo/SP

Aquisição: 21,085% da SPE detentora do Edifício. Em até 90 dias, a SPE deverá ser extinta e o Fundo passará a deter participação direta e será proprietário do 1º e 3º andares do Bloco A e participação equivalente a 157,8 m² no Bloco C, o equivalente a 1.926,57 m² de área privativa

Preço de aquisição: R\$ 33,8 milhões

Cap rate médio: 7,2% a.a.

Locatário: WeWork

Contrato: 15 anos. A multa de rescisão da locatária é de 6 aluguéis, somados aos descontos, carências e *cash allowance* oferecidos ao locatário, devolvidos de forma escalonada

Valor de locação aproximado: R\$ 110/m²

AGENDA

- » Tese de investimento
- » Resumo da operação
- » Edifício Girassol 555
- » O Fundo após a aquisição

GIRASSOL 555



Edifício corporativo localizado na Rua Girassol, 555

Classificação Buildings: B

Ar-Condicionado: Central

Data da Entrega do Edifício: 31/01/2019

Pé direito: pé-direito duplo e 2,70 m mezaninos

Vagas: 260

ABL: 10.080,00 m²

Andares: 4

Taxa de Vacância do Edifício: 0%

Nº de Elevadores (Social): 10

Gerador de emergência para áreas comuns

Arquitetura: Isay Weinfeld

GIRASSOL 555

Quadro de áreas da participação do Fundo (área privativa)

Pavimento	Conjunto	Metragem
1º Andar	11 A	127,46
1º Andar	12 A	146,29
1º Andar	13 A	145,26
1º Andar	14 A	134,16
1º Andar	15 A	160,55
1º Andar	16 A	154,65
3º Andar	31 A	129,36
3º Andar	32 A	149,91
3º Andar	33 A	158,16
3º Andar	34 A	141,65
3º Andar	35 A	162,37
3º Andar	36 A	158,91
	Pool	157,8
	Total	1926,5

Planta dos Andares

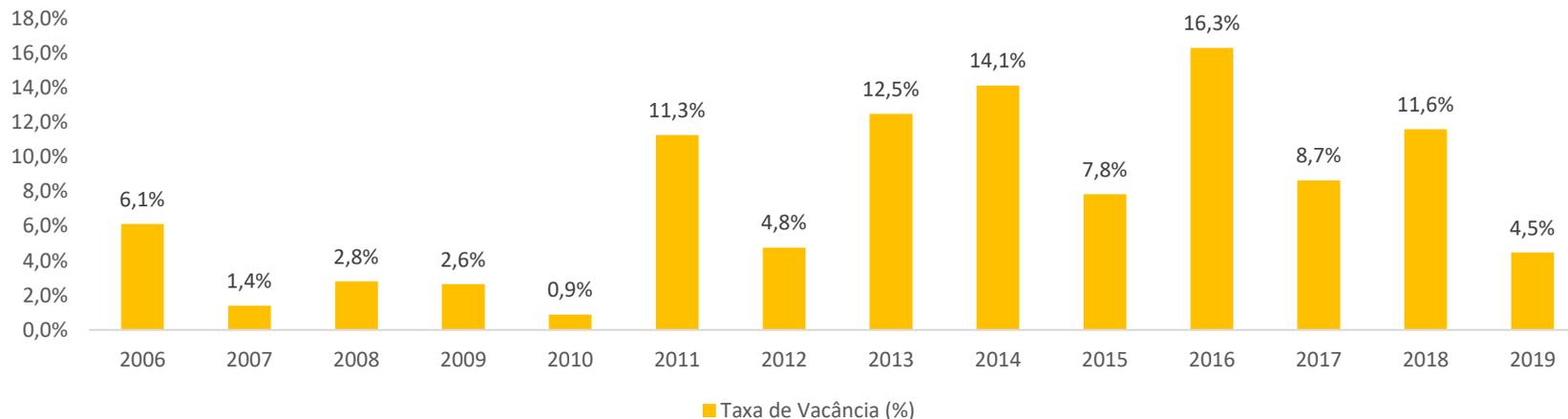


Locatário

wework

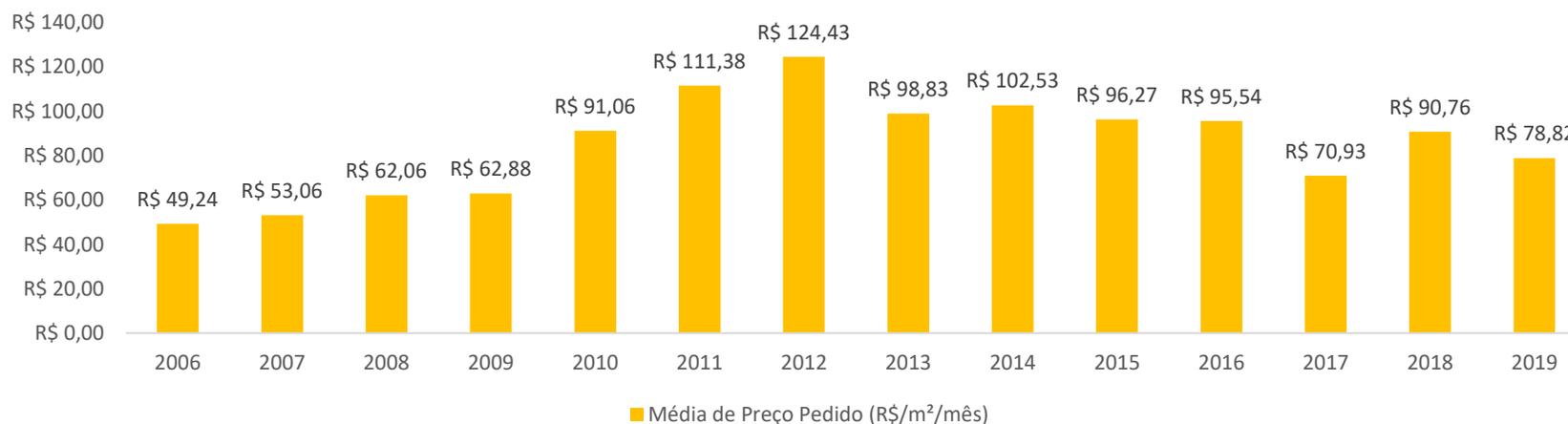
ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS – VILA MADALENA

Histórico de Vacância



A região apresentou excelente absorção no período pós crise e já possui uma vacância extremamente baixa, em 4,5%. Durante toda a base histórica, a vacância máxima que a região apresentou foi de 16%, em 2016.

Histórico de Preços Pedidos de Locação



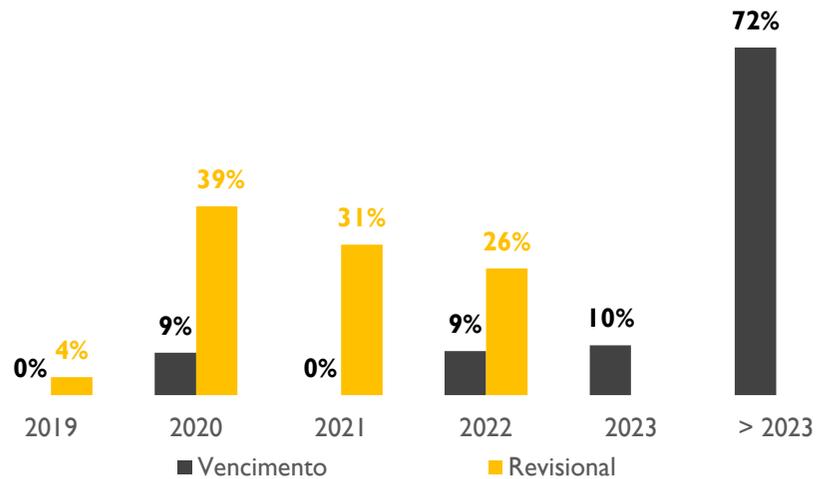
Preços de locação médios atuais ainda muito abaixo dos preços no período pré-crise, demonstrando que ainda há possibilidade de revisionais com preços melhores no futuro.

AGENDA

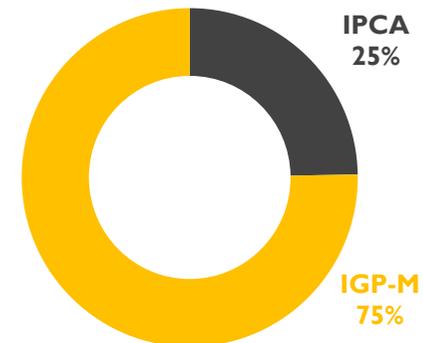
- » Tese de investimento
- » Resumo da operação
- » Edifício Girassol 555
- » O Fundo após a aquisição

O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO

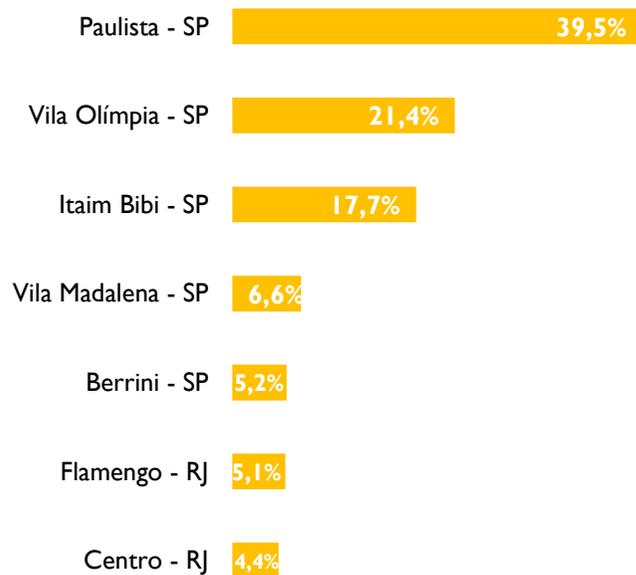
Vencimentos dos Contratos



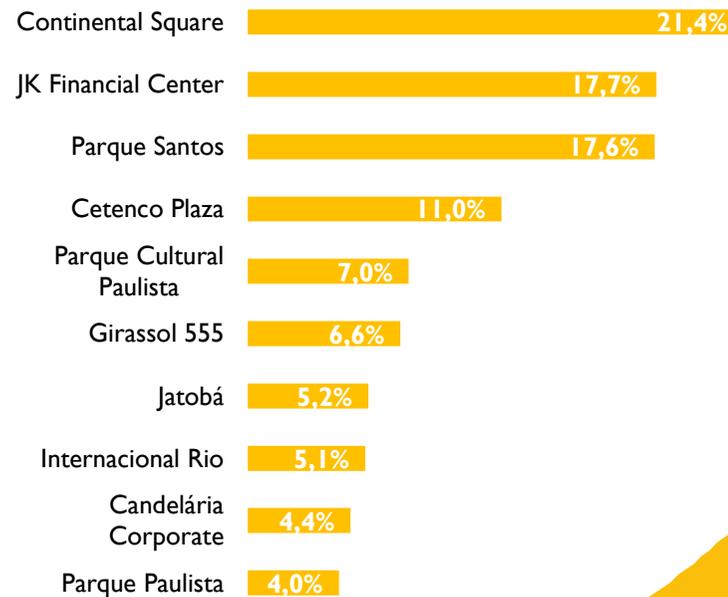
Índice de Reajuste



Participação por Região

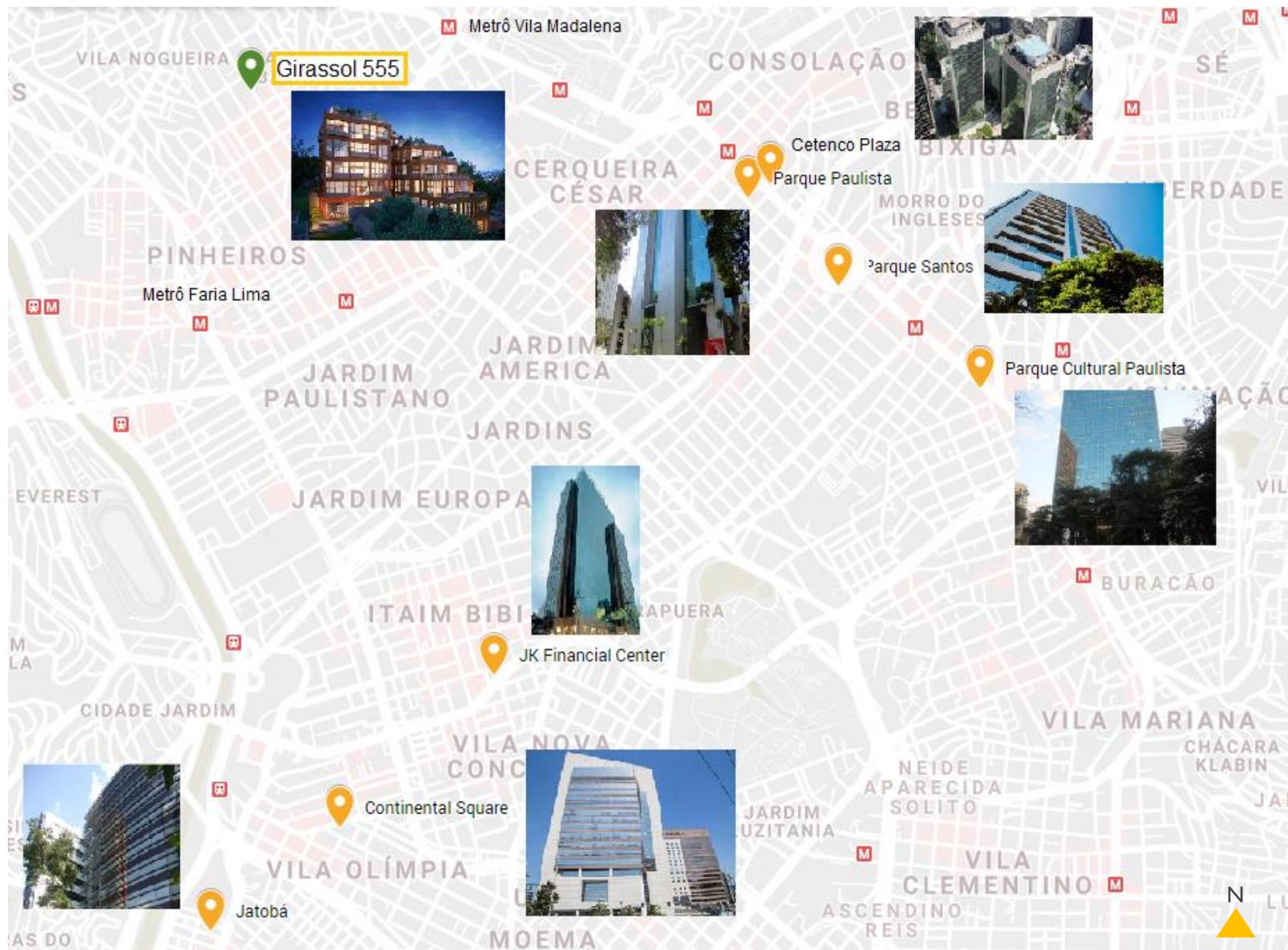


Participação por Edifício



EXPOSIÇÃO DO FUNDO EM SÃO PAULO

O Fundo passa a ter exposição de 90,5% de seu ABL 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.



Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps.

CONTATO

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

|| 3509-6657



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 6600

www.riobravo.com.br



Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERANTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 11 3509-6600. Para reclamações, utilize o SAC/Ouvidoria: 0800-722-9910.