

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”): RCRBI1

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, cj. 32, 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, e em complemento ao Fato Relevante publicado em 23 de dezembro de 2020, comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

Dando continuidade à estratégia da gestão de aumentar a participação de ativos core, foi assinada, nesta data, Escritura de Venda e Compra (“Escritura”) para conclusão da aquisição de 1.946,23 m² de área privativa do Edifício Girassol 555, localizado na Rua Girassol, 555, Vila Madalena, Cidade e Estado de São Paulo (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 33.763.203,28 (trinta e três milhões, setecentos e sessenta e três mil, duzentos e três reais e vinte e oito centavos). O Fundo já era proprietário de 2 andares do Bloco A do Imóvel, além de uma participação pequena no Bloco C. A nova aquisição, concentrada no Bloco C, envolve mais 3 andares e um conjunto. Com esta aquisição, o Fundo passa a ser proprietário de 4.114,34 m², ou 34,9% (tinta e quatro vírgula nove por cento) do Imóvel, e agora é o maior investidor individual do complexo.

O Imóvel atualmente encontra-se locado para a WeWork (“Locatária”), que atua no ramo de coworking e é uma das principais empresas do setor, que, por sua vez, já sublocou todo o empreendimento para o Quinto Andar, start-up do mercado imobiliário, e com isso, os riscos operacionais da operadora de coworking são extremamente baixos. O contrato de locação com a WeWork foi firmado em 2019, possui 15 anos de duração e prevê devolução de investimentos, *allowance*, carências e descontos em caso de rescisão antecipada até o 7º ano do contrato, o que traz estabilidade para a locação do empreendimento. O valor de locação é pré-fixado e não depende da ocupação do prédio, o que reduz também riscos de operação da Locatária.

A aquisição ocorreu no valor de R\$ 17.300/m² (dezessete mil e trezentos reais por metro quadrado) de área privativa, num *cap rate* mínimo de 6,3%, (seis vírgula três por cento) com o *upside* da correção do valor de locação por IGP-M, previsto para fevereiro de 2021, que levaria o *cap rate* para 7,4% a.a (sete vírgula quatro por cento ao ano). A Rio Bravo tem confiança de que o ativo, no preço em que foi adquirido, tem uma excelente capacidade de gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo para os investidores.

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. Ainda, a gestão acredita que a aquisição é aderente à estratégia de investimentos do Fundo de aumentar a participação em ativos em que 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, aumentando assim a diversificação e ampliando a participação do Fundo em um bairro nobre, com amplo serviço de transporte público e próximo a eixos como Paulista, Jardins e Perdizes.

O Fundo passa a ser proprietário de 38.892 m² (trinta e oito mil, oitocentos e noventa e dois metros quadrados) de área e a ter 92,9% (noventa e dois vírgula nove por cento) 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: o ABL é dividido em 10 ativos, sendo que o edifício mais significativo representa apenas 16,1% (dezesseis vírgula um por cento) de seu ABL e cujo principal inquilino representa 17,2% (dezessete vírgula dois por cento) de participação no ABL total do Fundo. A vacância do Fundo passa a ser de 7,4% (sete vírgula quatro por cento) após a aquisição.

Com a aquisição, o Fundo passa a ter 100% (cem por cento) dos recursos captados na 8ª Emissão de Cotas já alocados.

O impacto positivo na distribuição de rendimentos é de R\$ 0,04, considerando a base de resultados de janeiro/2021, que ainda considera a locação da Votorantim, locatária do Continental Square que deverá desocupar os conjuntos locados no mês de fevereiro/2021. Mais detalhes sobre a tese de investimento e o Imóvel estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021.

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 | RCRB11

Agenda

- » TESE DE INVESTIMENTO
 - » SOBRE A AQUISIÇÃO
 - » EDIFÍCIO GIRASSOL 555
 - » O FUNDO APÓS A AQUISIÇÃO
-

O objetivo da aquisição é a diversificação do portfólio do Fundo com bons ativos, bem localizados e a um preço atrativo.

A estratégia para a aquisição segue as seguintes características:

- Aumentar a participação em ativos em que o Fundo já é proprietário;
- Ampliar a exposição à cidade de São Paulo;
- Presença em regiões nobres e performadas;
- Imóveis com bom padrão construtivo;
- Bons inquilinos.

A gestão do Fundo sempre analisa a capacidade dos ativos de gerar retorno de longo prazo aos investidores.



O Edifício Girassol 555 é um complexo comercial que combina escritórios, café e um teatro, desenvolvido pela Idea Zarvos, reconhecida incorporadora do mercado imobiliário, focada em projetos criativos e inovadores. O edifício foi concebido pelo arquiteto Isay Weinfield, renomado e premiado arquiteto que acumula prêmios no Brasil e no mundo.

O complexo possui 11.797,58 metros quadrados de área privativa de escritórios corporativos, divididos em 3 blocos, que possuem áreas comuns e jardins entre eles, proporcionando uma luz natural aos escritórios e um ambiente verde e agradável aos usuários.

O empreendimento foi entregue em 2019 e fica no coração da Vila Madalena, na Rua Girassol, 555, em São Paulo. A região é conhecida não só pela vida noturna, mas também pela diversidade cultural de um ambiente propício às artes e eventos. Na opinião da gestão da Rio Bravo, a Vila Madalena consegue atrair um público jovem e altamente qualificado, normalmente trabalhadores do setor de tecnologia, que querem morar e trabalhar na região. Ainda, o edifício fica próximo do metrô Vila Madalena (1.000 metros de distância) e do metrô Fradique Coutinho (a 1.600 metros), além de ser vizinho de uma grande oferta de serviços e de restaurantes.

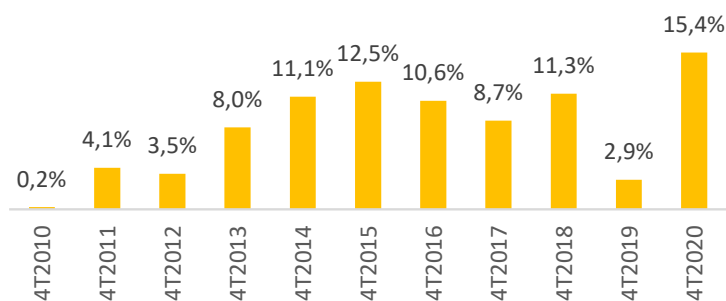
O Fundo já era proprietário de 2 andares do Bloco e A e além de uma participação pequena no Bloco C. A nova aquisição, concentrada no Bloco C, envolve mais 3 andares e mais um conjunto. **Com esta aquisição, o Fundo passa a ser proprietário de 34,9% do prédio e agora é o maior investidor individual do complexo.**

A aquisição ocorreu no valor de R\$ 17.300/m² (dezessete mil e trezentos reais por metro quadrado) de área privativa, num cap rate mínimo de 6,3%, (seis vírgula três por cento) com o upside da correção do valor de locação por IGP-M, previsto para fevereiro de 2021, que levaria o cap rate para 7,4% a.a (sete vírgula quatro por cento ao ano). A Rio Bravo tem confiança de que o ativo, no preço em que foi adquirido, tem uma excelente capacidade de gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo para os investidores.

Independente da correção por inflação ocorrer neste momento ou não, a Rio Bravo tem confiança de que o ativo tem uma excelente capacidade de gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo para os investidores. Investimentos imobiliários são, por essência, investimentos de longo prazo e a capacidade do edifício de atrair bons inquilinos é o que vai trazer retornos consistentes ao longo do tempo.



Histórico de Vacância (%)



Fonte: Buildings

A região da Vila Madalena possui hoje 46 prédios comerciais e 259 mil m², considerado um mercado pequeno/intermediário em termos de tamanho e volume, ainda que promissor em termos de demanda comercial.

A taxa de vacância da região está em 15,4%, patamar considerado saudável para o mercado imobiliário, ainda que a pandemia tenha retraído a demanda e elevado a vacância momentaneamente.

Na opinião da gestão, é um movimento natural e esperado de um período como este. Como o estoque vago é baixo (40 mil m²) composto por prédios novos (as três maiores vacâncias da região são de prédios entregues entre 2019 e 2020), poucos movimentos de novas locações podem levar a vacância a patamares pré-pandemia.

Devido à escassez de projetos parecidos com o Girassol, 555, o imóvel possui alta demanda comercial e, por isso, foi pré-locado para a WeWork, um dos principais ocupantes de escritórios corporativos em São Paulo que é referência no ramo de *coworking*. A We Work, por sua vez, já sublocou todo o empreendimento para o Quinto Andar, *start-up* do mercado imobiliário, e com isso, os riscos operacionais da operadora de *coworking* são extremamente baixos.

O contrato de locação com a WeWork foi firmado em 2019, possui 15 anos de duração e prevê devolução de *allowance*, carências e descontos em caso de rescisão antecipada até o 7º ano do contrato, o que traz estabilidade para a locação do empreendimento. O valor de locação é pré-fixado e não depende da ocupação do prédio, reduzindo também riscos de operação da locatária.

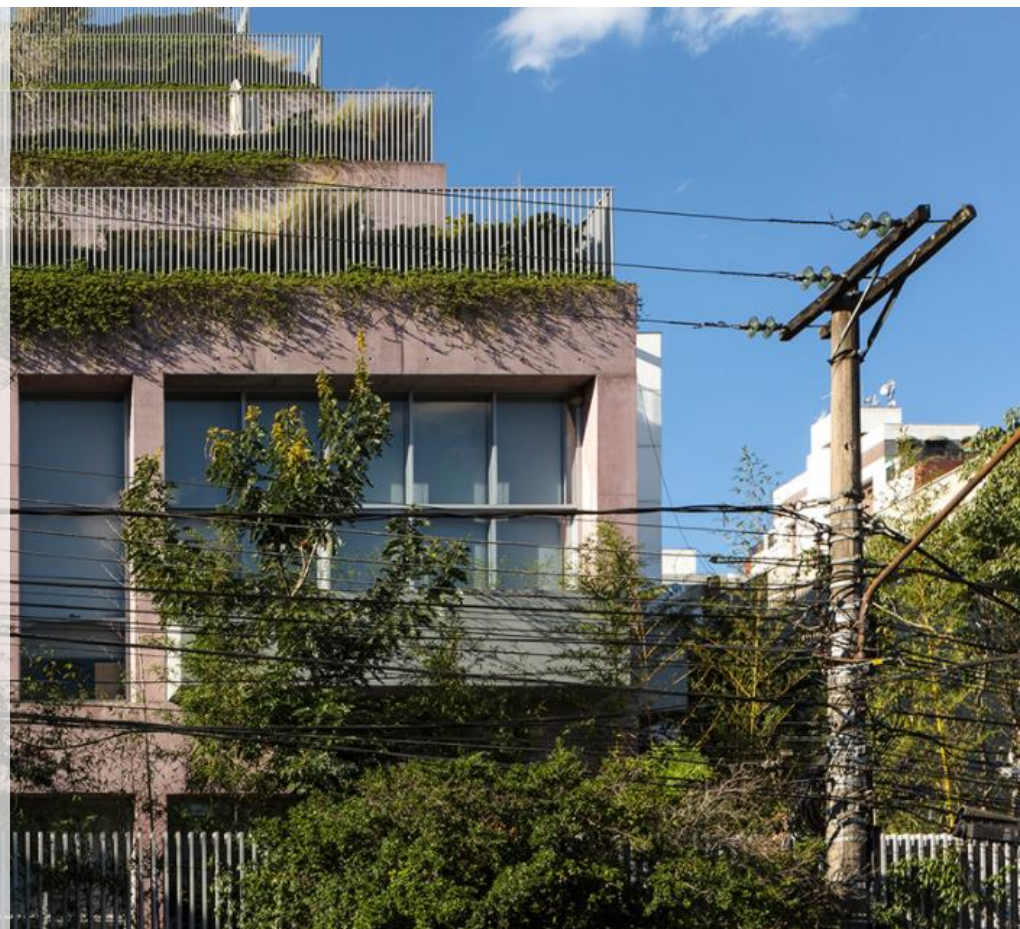
Sobre a Aquisição



Em outubro de 2020, o RCRB finalizou sua 8ª emissão de cotas, em que foram captados R\$ 123,5 milhões de reais, com objetivos de financiar o crescimento do Fundo com exposição em ativos do setor corporativo, em regiões com alta demanda de inquilinos e prédios de excelente padrão.

Desde então, foram feitos 3 investimentos: **(i)** provisão de recursos para *retrofit* do Alameda Santos 1800, em R\$ 22,7 milhões (para saber mais sobre este investimento, [clique aqui](#)), **(ii)** aquisição das cotas do Brazil Real Estate Victory Fund I, no valor de R\$ 44,8 milhões (para saber mais sobre este investimento, [clique aqui](#)) e **(iii)** a aquisição de 15% do Edifício Girassol 555, pelo valor de R\$ 33,7 milhões, que encerra os recursos e o período de alocações da 8ª emissão de cotas.

- **AQUISIÇÃO DE 15% DO EDIFÍCIO GIRASSOL 555, QUE JÁ FAZIA PARTE DO PORTFÓLIO DO FUNDO, PELO VALOR DE R\$ 33,7 MILHÕES**
- **O FUNDO PASSA A SER PROPRIETÁRIO DE 4.114,34 M², OU 35% DO PRÉDIO, E AGORA É O MAIOR INVESTIDOR INDIVIDUAL DO COMPLEXO**
- **CAP RATE MÍNIMO: 6,3% A.A., COM UPSIDE DE ATÉ 7,4%**
- **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**
- **O FUNDO PASSA A SER PROPRIETÁRIO DE 38.892 M² DE ÁREA E A TER 92,9% DE EXPOSIÇÃO NO EIXO VILA MADALENA/PAULISTA/FARIA LIMA/VILA OLÍMPIA/BERRINI, REGIÕES CONSOLIDADAS NO MERCADO CORPORATIVO DE SÃO PAULO**

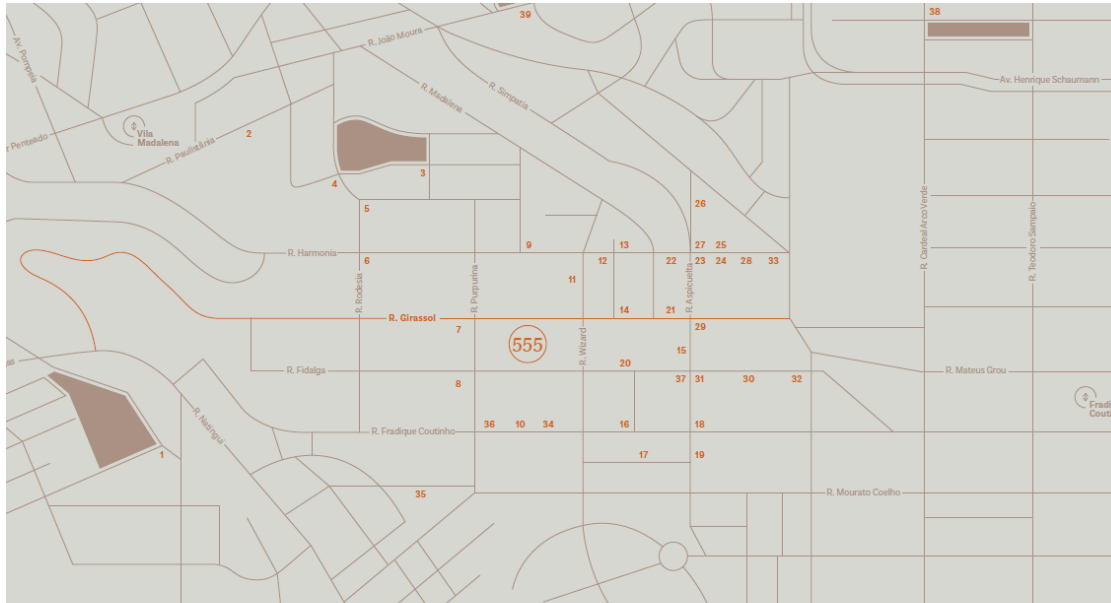


Edifício corporativo localizado na Rua Girassol, 555

- Classificação Buildings: B
- Ar-condicionado: Central
- Entrega do edifício: 2019
- Pé direito: pé-direito duplo e 2,70 m mezaninos
- Vagas: 260
- ABL: 11.797,58 m²
- Andares: 4
- Taxa de vacância do edifício: 0%
- Nº de elevadores (Social): 10
- Gerador de emergência para áreas comuns
- Arquitetura: Isay Weinfeld



LOCALIZAÇÃO



- | | | | |
|---|--|--|---|
| 1. Praça das Cruzes | 11. Le Pain Quotidien – R. Wisard, 138 | 21. Ô Chá – R. Aspicuelta, 194 | 31. Seu Domingos – R. Pereira Da Rocha, 209 |
| 2. Sorveteria Stuzzi – R. Paulistânia, 450 | 12. Baccio Di Latte – R. Harmonia, 337 | 22. Flavia Aranha – R. Aspicuelta, 224 | 32. Pekaria – R. Inácio Pereira Da Rosa, 112 |
| 3. Praça Rafael Sapiezna | 13. Banana Verde – R. Harmonia, 278 | 23. Café Florida – R. Aspicuelta, 181 | 33. Fum – R. Harmonia, 57 |
| 4. Rua da Liberdade – R. Rodésia, 34 | 14. Leblon – R. Girassol, 175 | 24. Monk – R. Aspicuelta, 166 | 34. Coffee Lab – R. Fradique Coutinho, 1340 |
| 5. Tanuki – R. Jericó, 287 | 15. Filili – R. Fidalga, 254 | 25. La Di Venda – R. Harmonia, 161 | 35. Sub Art – R. Deflira, 163 |
| 6. Paulo Alves – R. Harmonia, 815 | 16. Tujú – R. Fradique Coutinho, 1248 | 26. Atelier Carlos Motta – R. Aspicuelta, 121 | 36. Galeria Fortes Vilça – R. Fradique Coutinho, 1500 |
| 7. Pindorama – R. Purpurina, 242 | 17. Ruas – R. Mourato Coelho, 1168 | 27. A Fábica – R. Aspicuelta, 135 | 37. Genésio – R. Fidalga, 265 |
| 8. Sôbiá – R. Purpurina, 270 | 18. Fernanda Yamamoto – R. Aspicuelta, 441 | 28. Galeria Eduardo Fernandes – R. Harmonia, 145 | 38. Praça Benedito Cabino |
| 9. Carlos Pimenta – R. Harmonia, 501 | 19. São Cristóvão – R. Aspicuelta, 533 | 29. Japonique – R. Girassol, 175 | 39. Praça Horácio Salino |
| 10. Galeria Milani – R. Fradique Coutinho, 1360 | 20. Ora Pois – R. Fidalga, 408 | 30. Galeria Raquel Arnaud – R. Fidalga, 125 | |



Imagens: website da Isay Weinfeld, disponível em: www.isayweinfeld.com/en/projetos/edificio-girassol-555/

Edifício Girassol 555



BLOCO A



BLOCO B



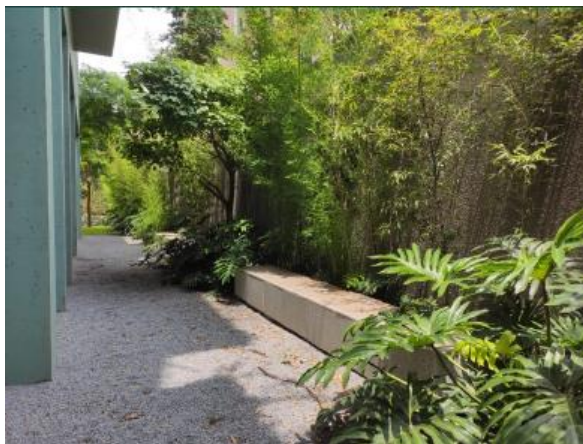
Edifício Girassol 555



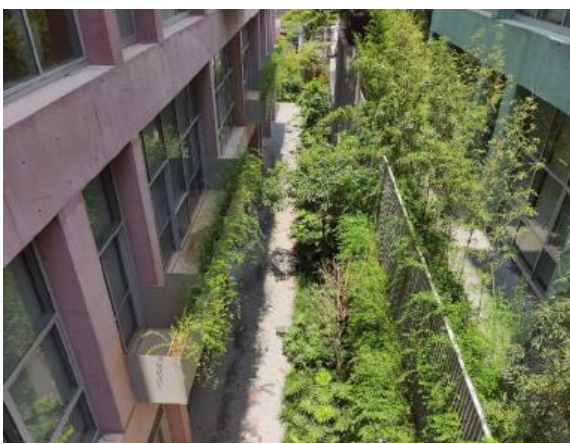
ÁREA COMUM



CAFETERIA



JARDIM



Edifício
Girassol 555

QUADRO DE ÁREAS DA PARTICIPAÇÃO DO FUNDO

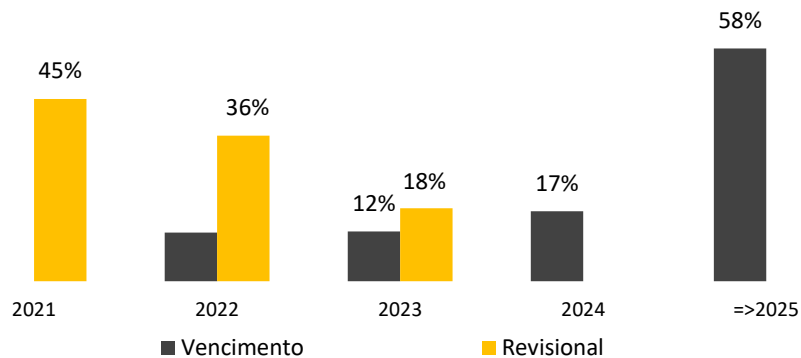
1ª Aquisição	Andar	Área Útil Coberta	Descoberta	Total
Bloco A	1º Andar	127,46	1,12	128,58
Bloco A	1º Andar	146,29	0,56	146,85
Bloco A	1º Andar	145,26	1,28	146,54
Bloco A	1º Andar	134,16	1,12	135,28
Bloco A	1º Andar	160,55	0,80	161,35
Bloco A	1º Andar	154,65	1,36	156,01
Bloco A	3º Andar	129,36	8,19	137,55
Bloco A	3º Andar	149,91	8,58	158,49
Bloco A	3º Andar	158,16	6,50	164,66
Bloco A	3º Andar	141,65	5,88	147,53
Bloco A	3º Andar	162,37	12,74	175,11
Bloco A	3º Andar	158,91	5,32	164,23
Bloco C	Jardim	96,28	41,06	137,33
Bloco C	Jardim	124,19	84,41	208,60
Total 1ª Aquisição		2.168,11 m²		

2ª Aquisição	Andar	Área Útil Coberta	Descoberta	Total
Bloco C	Jardim	127,46	72,98	200,44
Bloco C	Jardim	16,99	7,25	24,24
Bloco C	Jardim	126,82	223,58	350,40
Bloco C	Térreo	113,78	9,95	123,73
Bloco C	2º Andar	116,74	8,44	125,18
Bloco C	2º Andar	113,13	1,20	114,33
Bloco C	2º Andar	112,50	7,12	119,62
Bloco C	2º Andar	112,21	13,54	125,75
Bloco C	6º Andar	112,61	114,26	226,87
Bloco C	6º Andar	110,66	95,00	205,66
Bloco C	6º Andar	112,50	2,83	115,33
Bloco C	6º Andar	112,21	102,47	214,68
Total 2ª Aquisição		1.946,23 m²		

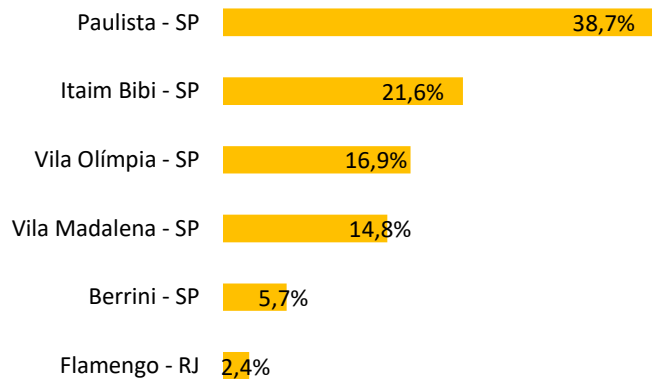
Obs: Na aquisição que ocorreu em setembro de 2019, o Fundo divulgou o imóvel com uma área de 1.926,57 m², que é a área útil equivalente, que considera pesos diferentes entre as áreas cobertas e descobertas, utilizada pela SPE para dividir as unidades entre os proprietários. De forma a trazer mais clareza para a aquisição, vamos divulgar a área privativa total (coberta e descoberta) a partir de agora para o edifício, que é a área registrada na matrícula do imóvel.

O Fundo Após a Aquisição

CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS

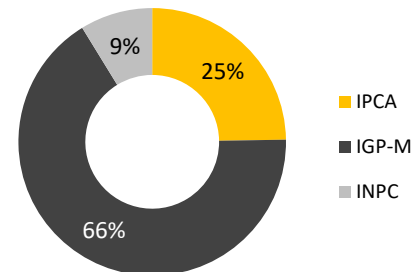


PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO

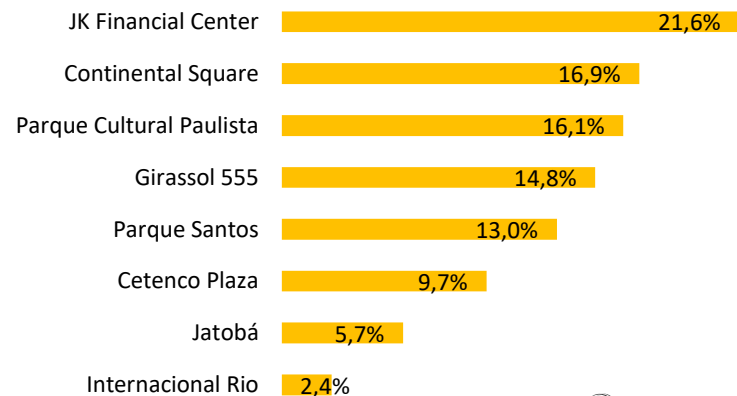


Proporção pela receita contratada

REAJUSTE POR ÍNDICE

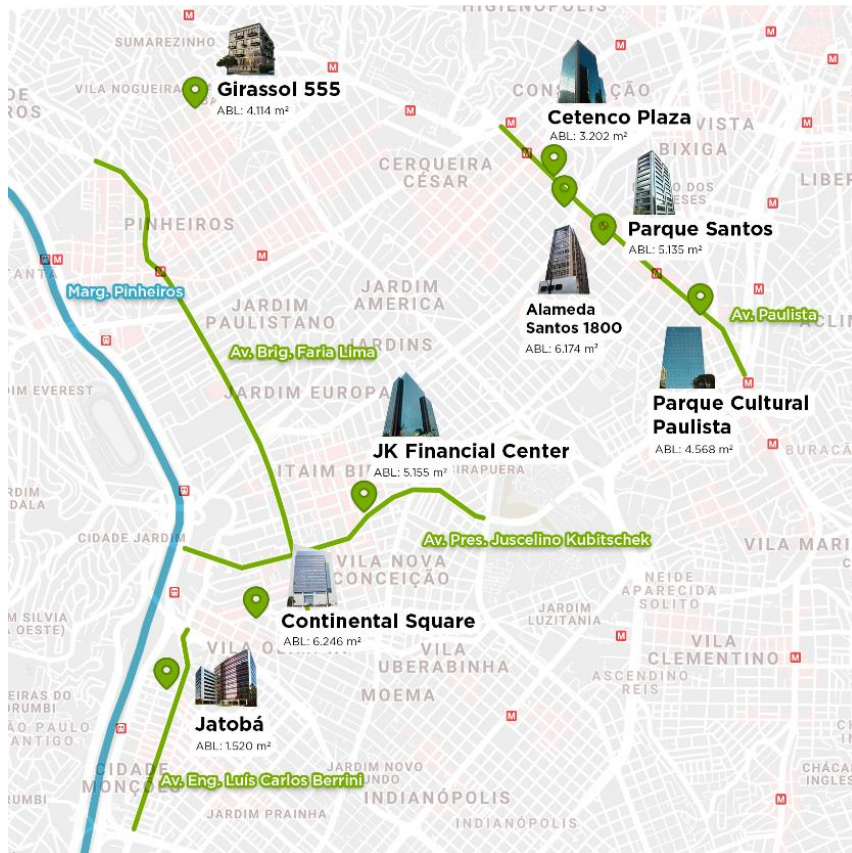


PARTICIPAÇÃO POR EDIFÍCIO



O Fundo Após a Aquisição

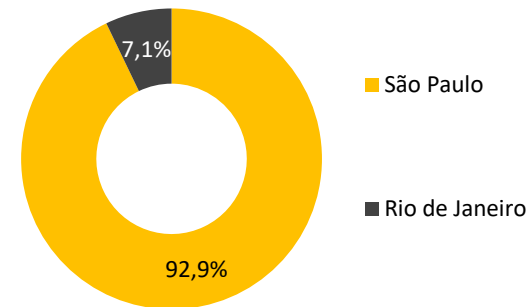
LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM SP



Mapa: Google Maps

Imagens: website da Isay Weinfeld, disponível em: www.isayweinfeld.com/en/projetos/edificio-girassol-555/

EXPOSIÇÃO POR CIDADE (EM % M²)





www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509-6500