

**RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO [RBCO11]
CNPJ/ME n.º 31.894.369/0001-19
Código CVM n.º 0319025**

FATO RELEVANTE

23 DE JULHO DE 2020

**RB CAPITAL OFFICE INCOME FII CONCLUI A AQUISIÇÃO DE
100% DO ED. MORUMBI**

A **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.** sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima, 4.440, 11º Andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 07.981.934/0001-09, e **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** com sede na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 respectivamente na qualidade de gestora e administradora do **RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”)**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 31.894.369/0001-19, informam aos cotistas e ao mercado em geral:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 26 de junho, foram cumpridas todas as condições precedentes e, na presente data, foi lavrada a Escritura de Venda e Compra da aquisição de 100% do Ed. Morumbi por R\$ 105.000.000, equivalente a R\$ 10.448/m².

O ativo tem classificação A, 10.050 m² de área locável, 4 pavimentos de lajes corporativas de 2.312 m², além de áreas locáveis no térreo e cobertura. Localizado na Av. Morumbi, 8.234, Santo Amaro, São Paulo / SP, tem ocupação de 72%, gerando uma receita bruta de R\$ 541.722,00 por mês.

Durante os primeiros 24 meses a partir da aquisição, o Fundo receberá um complemento de aluguel para que a receita imobiliária atinja 100% do prédio locado ao preço médio por m² atual, ou seja, R\$ 726.380,00. Isso representa uma Taxa de Capitalização anualizada (*Cap Rate*) de 8,3%.

Além do complemento da receita acima mencionada, o Fundo também receberá os valores para cobrir as despesas mensais de condomínio e IPTU destas áreas vagas. O complemento (aluguéis + despesas) está limitado à R\$ 7.197.344,08

Conforme também mencionado no Fato Relevante de 26 de junho, esta aquisição foi concluída pelo Fundo e por uma SPE investida.

Do valor total da aquisição (i) R\$ 92.500.000,00 foram pagos à vista mediante lavratura da escritura de 100% do ativo e (ii) R\$ 12.500.000,00 serão pagos a prazo em 36 parcelas mensais e consecutivas com juros. Este fluxo foi realizado via operação estruturada, de forma que o Vendedor recebeu à vista a integralidade do preço.

Dos R\$ 92.500.000,00 (a) R\$ 54.250.000,00 foram pagos com recursos disponíveis em caixa, no Fundo e (b) R\$ 38.250.000,00 com recursos provenientes da securitização do fluxo de recebíveis dos contratos de locação do Ed. Morumbi do 37º mês (contados da aquisição) até o 144º mês. Ou seja, uma securitização com carência de 36 meses.

A nua propriedade do ativo foi dada pela SPE em garantia ao pagamento tanto das parcelas quanto da securitização.

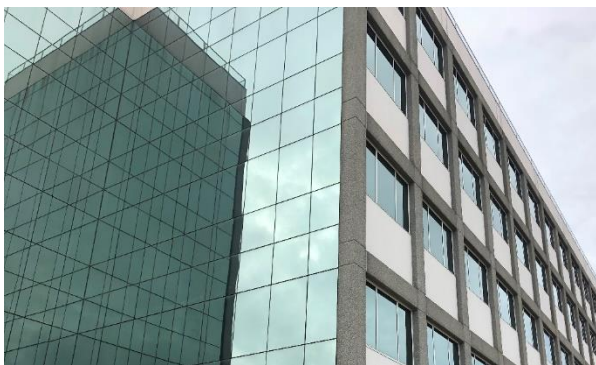
A aquisição do imóvel impactará positivamente a distribuição de rendimentos futuros do Fundo em aproximadamente R\$ 0,17⁽¹⁾ por cota, sendo R\$ 0,19 relativos às receitas imobiliárias do Ed. Morumbi frente aos R\$ 0,02 da receita financeira que os recursos em caixa do Fundo, que foram utilizados para aquisição do ativo, estavam gerando, em média, em aplicações financeiras.

Em agosto será distribuída aos cotistas a receita locatícia referente ao período de 24 a 31 de julho (da data de aquisição até o fim do mês), sendo que em setembro já serão distribuídas 100% das receitas de agosto.

O Fundo passa a ter partir de hoje 100% do seu capital alocado (95% em ativos imobiliários e 5% em ativos de liquidez para fazer frente às obrigações do fundo).

(1) A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

ED. MORUMBI



Fica a Gestora à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais, pelo telefone (11) 3127-2700 e e-mail ri@rbcapitalam.com.

Atenciosamente,

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestora do **RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora do **RB CAPITAL OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**