



**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: FFCI11

**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 28/12/2018, comunicar que concluiu a aquisição dos conjuntos 52, 54, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 91, 92, 93 e 94 do Edifício Continental Square Faria Lima, localizado na Rua Olimpíadas, 205, Vila Olímpia, Cidade e Estado de São Paulo (“Imóvel”), com 6.246,10 metros quadrados de área privativa, pelo valor de R\$ 86.100.000,00 (oitenta e seis milhões e cem mil reais).

Todos os detalhes referentes a aquisição e o impacto na distribuição de rendimentos estão descritos no Anexo I a este Fato Relevante.

São Paulo, 28 de fevereiro 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 CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

# AGENDA

- Tese de investimento
- Timeline da 6ª emissão
- Continental Square Faria Lima
- O Fundo após a aquisição
- Distribuição de Rendimentos Projetada

# TESE DE INVESTIMENTO

Após 6ª emissão de Cotas do FII Rio Bravo Renda Corporativa, o Fundo obteve R\$ 165 milhões de capital disponível para investimentos, dos quais já haviam sido alocados aprox. R\$ 50 milhões no Edifício Parque Santos, localizado na Alameda Santos na região da Av. Paulista, e aprox. R\$ 13 milhões no 12º andar do Edifício Centeco Plaza, aonde o Fundo é proprietário de outros dois andares. A aquisição do Edifício Continental Square Faria, que representa R\$ 86,1 milhões, praticamente encerra o capital disponível para investimentos do Fundo.

A estratégia de investimentos que vem sendo adotada desde a 6ª emissão para aquisição de novos ativos é de (i) aumentar a participação em ativos aonde o Fundo já é proprietário, e desta forma diminuir a concorrência interna e aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos que acreditamos serem necessários para o condomínio e (ii) adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes de prédios, de forma que poderíamos ter mais influencia nos condomínios. Esta estratégia foi possível uma vez que o Fundo adquiriu maior tamanho e escala, que possibilitou a Rio Bravo avaliar investimentos maiores e mais estratégicos, e consequentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

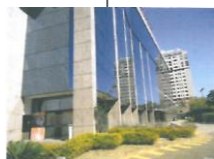
O Ed. Continental Square Faria Lima é um imóvel AA segundo classificação da Buildings e está localizado próximo do Shopping Vila Olímpia e da Av. Faria Lima, numa localização estratégica que vem atraindo inquilinos *premium*, como por exemplo a Heineken e a Votoratim. O imóvel está dentro de um complexo que possui integração com o Hotel Pullman, a academia Reebok, restaurantes e um café. A aquisição do Fundo contempla 6.246 m<sup>2</sup> equivalentes a 3 andares e meio dos 16 andares do edifício, permitindo o Fundo ser o 2º maior proprietário do imóvel. A aquisição foi realizada num cap rate de 7% a.a. e num valor de R\$ 86,1 milhões, equivalente a R\$ 13.785 por metro quadrado, sendo que os andares estão 100% locados. O prazo médio de vencimento dos contratos é em set/2025 e o valor médio de locação da aquisição é de R\$ 80 por metro quadrado. Acreditamos que, devido a escassez de espaços comerciais localizados na região da Faria Lima e da Vila Olímpia, os valores de locação poderão ter aumentos acima da inflação nos próximos anos que garantirão um retorno ainda maior que o *cap rate* apresentado. A aquisição representará um aumento de R\$ 0,05/cota na distribuição de rendimentos, a partir do mês de abril/2019.

A Rio Bravo permanecerá avaliando oportunidades para aquisição de imóveis com R\$ 13 milhões restantes de capital disponível para investimento, porém, poderá alocar estes recursos temporariamente em Fundos Imobiliários desde que (i) apresentem boas oportunidades de aquisição, (ii) o regulamento tenha características parecidas com a do FII Rio Bravo Renda Corporativa e (iii) possuam liquidez para desinvestimento em prazo adequado.

# TIMELINE

ENCERRAMENTO DA  
6ª EMISSÃO

AQUIÇÃO DO  
MORUMBI PARK



1-Nov-17

1-Dec-17

1-Jan-18

VENDA DO MORUMBI PARK



1-Feb-18

1-Mar-18

1-Apr-18

1-May-18

1-Jun-18

AQUIÇÃO DO  
PARQUE SANTOS



1-Jul-18

1-Aug-18

AQUIÇÃO DO 12º ANDAR DO  
CETENCO PLAZA



1-Sep-18

1-Oct-18

1-Nov-18

1-Dec-18

AQUIÇÃO CONTINENTAL SQUARE



1-Jan-19

1-Feb-19

VALOR R\$ 81,7 MM

VALOR R\$ 82,5 MM

VALOR 48 MM

VALOR R\$ 12,4 MM

VALOR R\$ 86,1MM



Lucro de R\$ 785 mil

# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA



Edifício corporativo localizado na Rua Olimpíadas, 205, Vila Olímpia

Classificação Buildings: AA

Ar-Condicionado: Central

Data da Entrega do Edifício: 30/09/2003

Pé direito: 3,80 metros

Vagas por Andar: 58

ABL: 27.386,48 m<sup>2</sup>

Taxa de Vacância do Edifício: 3,32% (Apenas ½ andar)

Nº de Elevadores (Social): 13

Heliponto Homologado

Possui Restaurante, Banco, Terraço e Integração com Hotel e Academia

Gerador de emergência para áreas comuns

# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

## A Região



# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

## Quadro de Áreas da participação do Fundo

Pavimento	Metragem
5º andar (½ andar)	892,30 m <sup>2</sup>
6º andar	1.784,60 m <sup>2</sup>
7º andar	1.784,60 m <sup>2</sup>
9º andar	1.784,60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6.246,10 m<sup>2</sup></b>

## Planta dos Andares



## Locatários



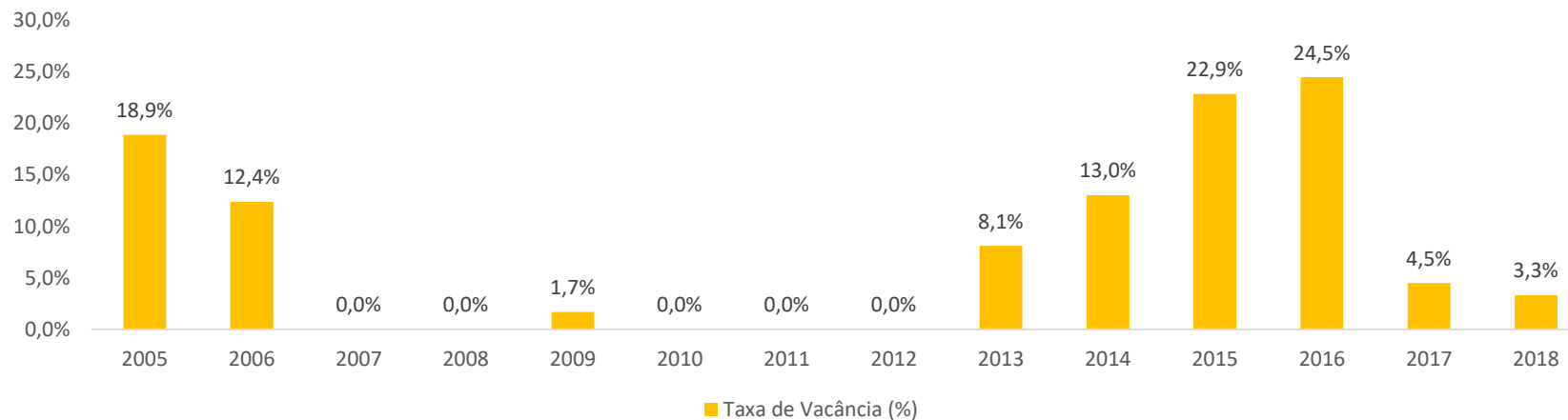
**AMADEUS**

Heineken	Votorantim	Flix Media	Amadeus
4.029,20 m <sup>2</sup>	892,30 m <sup>2</sup>	892,30 m <sup>2</sup>	432,30 m <sup>2</sup>
7º, 6º e ¼ 5º andar	½ 9º andar	½ 9º andar	¼ 5º andar



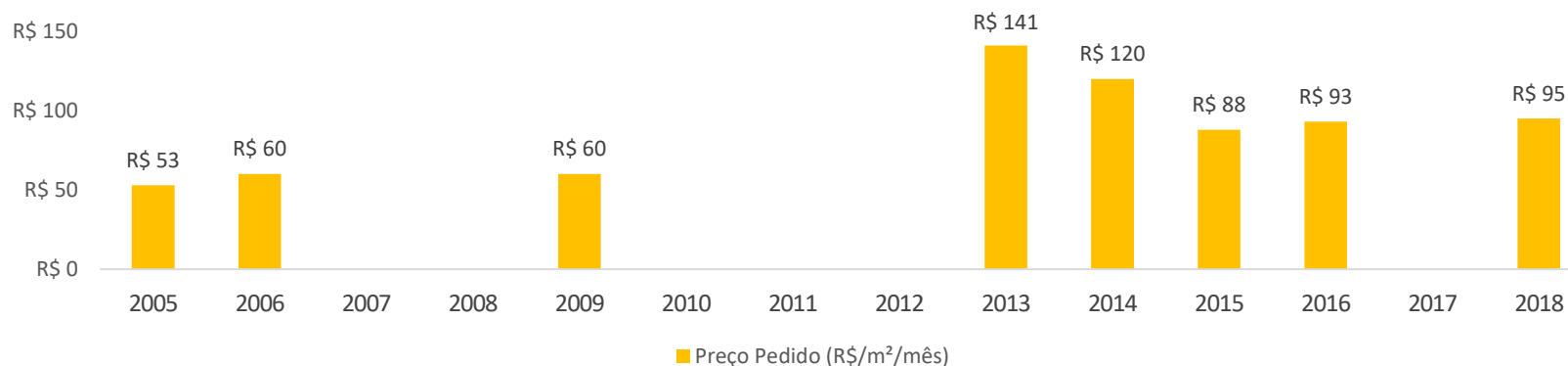
# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

## Histórico de Vacância



O Edifício apresentou excelente absorção no período pós crise e já possui uma vacância extremamente baixa

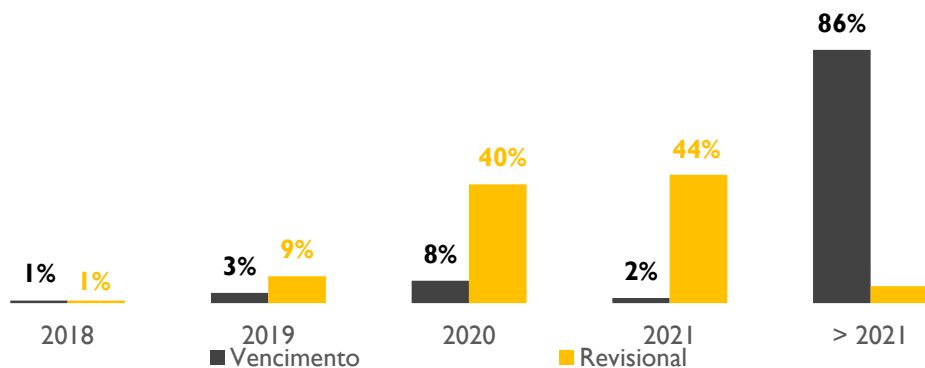
## Histórico de Preços Pedidos de Locação



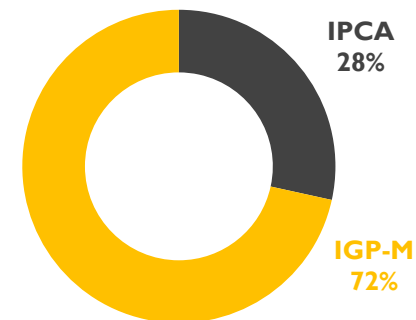
Preços de locação médios atuais ainda muito abaixo dos preços no período pré-crise, demonstrando que ainda há possibilidade de revisionais com preços melhores no futuro.

# O FII APÓS A AQUISIÇÃO

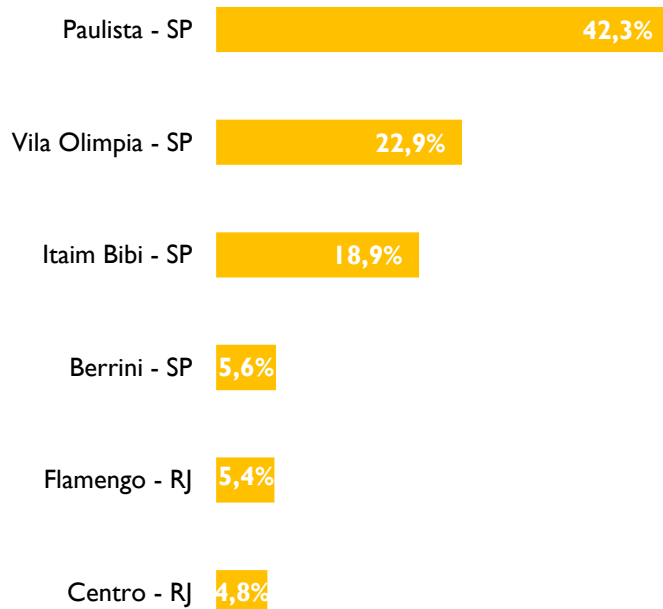
## Vencimentos dos Contratos



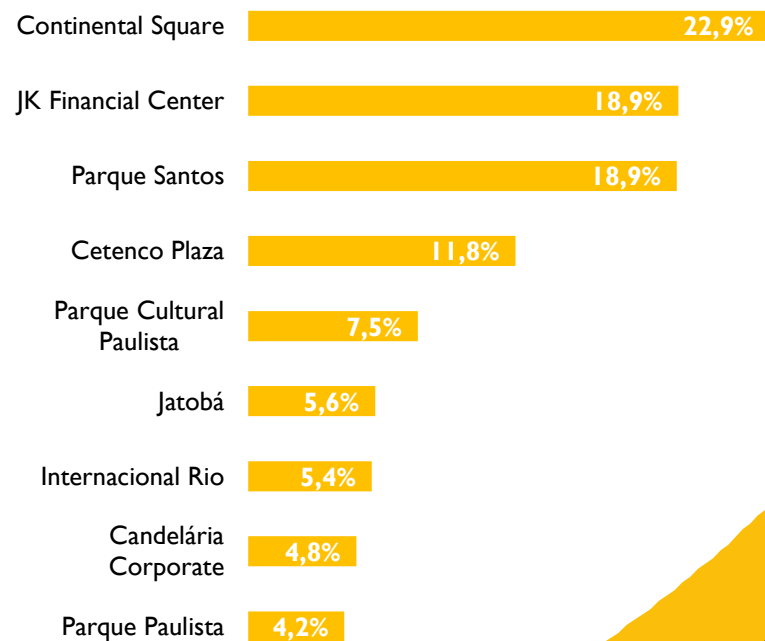
## Índice de Reajuste



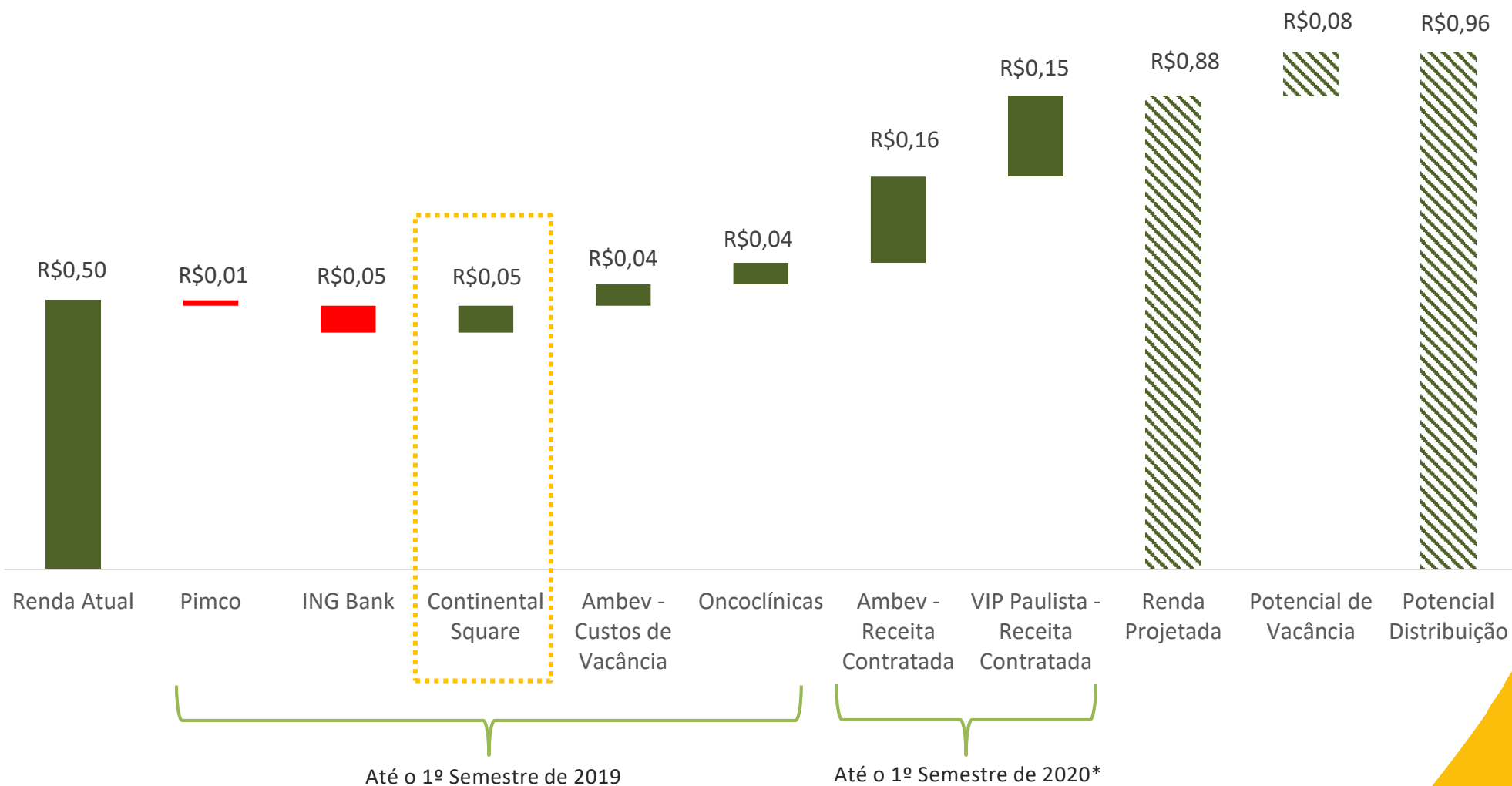
## Participação por Região (em ABL)



## Participação por Edifício (em ABL)



# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA

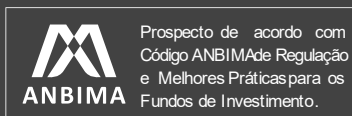


**\*O recebimento das receitas de locação da Ambev e da Vip Paulista se inicia em meados de 2019 e o término dos descontos se dará até o fim do 1º semestre de 2020, para ambos os contratos.**

**Observações:**

(i) A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado;

(ii) A distribuição de rendimentos do Fundo poderá ser linearizada com base no fluxo de caixa gerado no semestre, podendo assim ser suportada dentro da diferença de 5% do resultado em regime de caixa conforme previsto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993.



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](http://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.



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 | +55 11 2107 6600

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