

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (RCRBI I)



## RELATÓRIO GERENCIAL | JANEIRO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>31.682</b>	<b>4,8%</b>	<b>2.976.666</b>	<b>198,32</b>	<b>4,1%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>	P/VP
<b>209,50</b>	<b>623,6</b>	<b>2,5</b>	<b>17.260</b>	<b>1,06</b>

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de janeiro, o Fundo apresentou um resultado de R\$ 0,56/cota e uma distribuição de R\$ 0,72/cota, em linha com a distribuição de rendimentos projetada para o semestre. O resultado foi menor frente à distribuição devido ao pagamento adiantado de aluguel efetuado por um dos locatários no mês de dezembro/19 referente ao período de janeiro/20; ao recebimento pró-rata dos aluguéis referentes aos conjuntos do Parque Cultural Paulista adquiridos em dezembro/19 e ao aumento das despesas com taxa de administração atrelada ao valor de mercado do Fundo de dezembro/19. Ver gráfico de composição do resultado na página 3.

Devido às últimas locações e aquisições do Fundo, a taxa de vacância dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo caiu para 4,8%, representada apenas pelo 16º andar do Edifício Candelária Corporate e por parte do 2º andar do Edifício Internacional Rio, ambos localizados no Rio de Janeiro. A vacância está significativamente abaixo da média para os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, como pode ser observado no gráfico da página 10. A Rio Bravo permanece envidando melhores esforços para locação dos conjuntos vagos, de forma a rentabilizar os investimentos do Fundo.

<sup>1</sup>Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

<sup>2</sup>Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades, dividido pelo ABL.

## 7ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 31 de outubro de 2019, a Rio Bravo publicou ao mercado o anúncio de encerramento da 7ª emissão de cotas do Fundo, em que foram captados R\$ 138,7 milhões. Os recursos serão destinados seguindo a tese de investimento adotada pela gestão do Fundo, detalhada nos tópicos abaixo, mantendo o foco no longo prazo dos investimentos. No fim de janeiro, havia aproximadamente R\$ 76,7 milhões disponíveis para futuras aquisições.

## ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 13 de novembro de 2019, após resultado satisfatório da *Due Diligence*, o fundo concretizou a aquisição de 2.538,25 m<sup>2</sup> no Edifício Parque Cultural Paulista, localizado na Av. Paulista, 37, São Paulo/SP, pelo valor de R\$ 36.805.350,00. O Imóvel está localizado no mais emblemático endereço comercial da cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, no mesmo terreno onde se localiza a Casa das Rosas, edificação tombada pelo patrimônio histórico. 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 Fundo já era proprietário de 2.030,6 m<sup>2</sup> no Imóvel e passa a ter 4.568,85 m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável), o que amplia sua participação de 9% para 20,3% no Edifício, se tornando agora o maior proprietário individual do Parque Cultural Paulista. Quatro dos cinco conjuntos ora adquiridos estão totalmente locados para Sumitomo, empresa multinacional com atuação em diversos setores, e um conjunto está locado para a ANTT (Agência Nacional de Transportes Terrestres), autarquia que atua no setor de transportes no Brasil, ambas locatárias dos conjuntos há mais de 20 e 10 anos, respectivamente. Com a aquisição, o Edifício passa a representar 14,4% do ABL total do Fundo.

A aquisição está alinhada com a estratégia de investimentos do Fundo de aumentar a participação em ativos onde 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, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha.

Importante ressaltar a diversificação geográfica e de locatários do Fundo, com ABL é dividido entre 10 ativos, sendo que o edifício mais significativo representa 19,7% de seu ABL. O impacto positivo na distribuição de rendimentos é de R\$ 0,04.

## TESE DE INVESTIMENTO E METAS DA GESTÃO

A estratégia de investimentos que vem sendo adotada pela gestão para aquisição de novos ativos, desde a 6ª emissão de cotas concluída em 2017, é de **(i)** aumentar a participação em ativos onde 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; **(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 aquisição também segue a tese de 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 que poderão garantir um retorno ainda maior que o cap rate apresentado.

## RESULTADO DO FUNDO

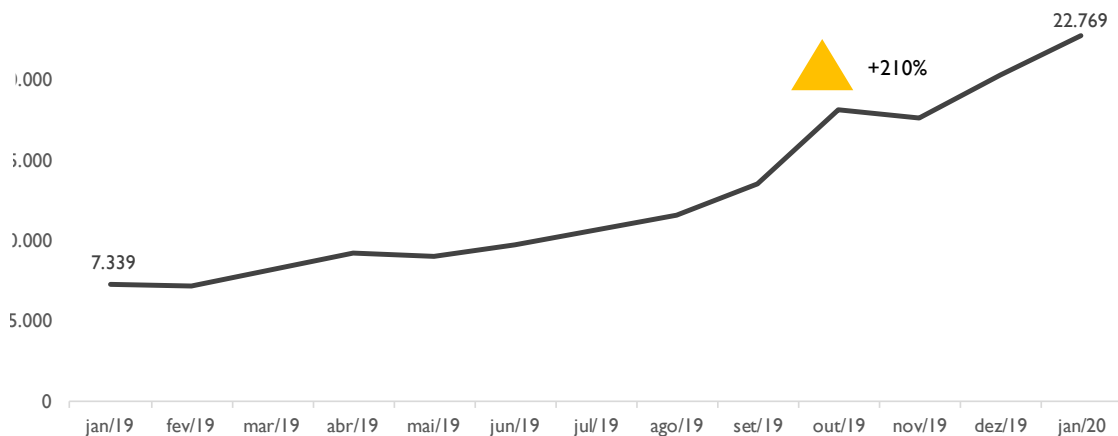
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.189.480	R\$ 2.189.480	R\$ 2.189.480
Receita Financeira	R\$ 282.431	R\$ 282.431	R\$ 282.431
Despesas	-R\$ 790.756	-R\$ 790.756	-R\$ 790.756
Resultado	R\$ 1.681.155	R\$ 1.681.155	R\$ 1.681.155
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.143.200	R\$ 2.143.200	R\$ 2.143.200
Resultado por cota	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56
Rendimento por cota	R\$ 0,72	R\$ 0,72	R\$ 0,72
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	-R\$ 0,16	-R\$ 0,16	-R\$ 0,16
Proporção distribuída	127%	127%	127%

**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

<sup>3</sup> Resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos no período.



## NÚMERO DE COTISTAS



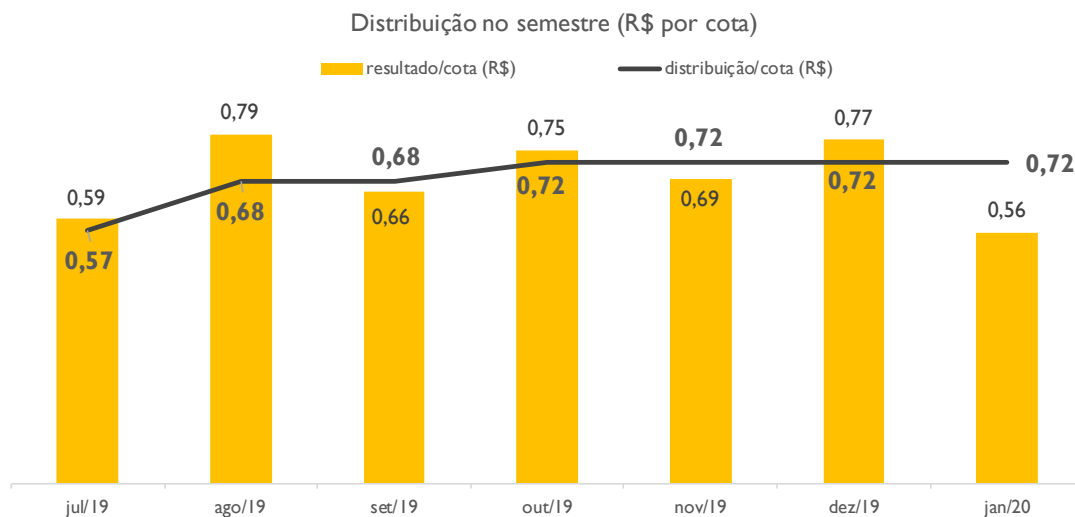
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,72											
2019	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,57	0,68	0,68	0,72	0,72	0,72
$\Delta$	44,0%											

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

	mês	acumulado no ano	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.143.200	R\$ 2.143.200	R\$ 17.605.099
Yield on cost	0,3%	0,3%	4,3%

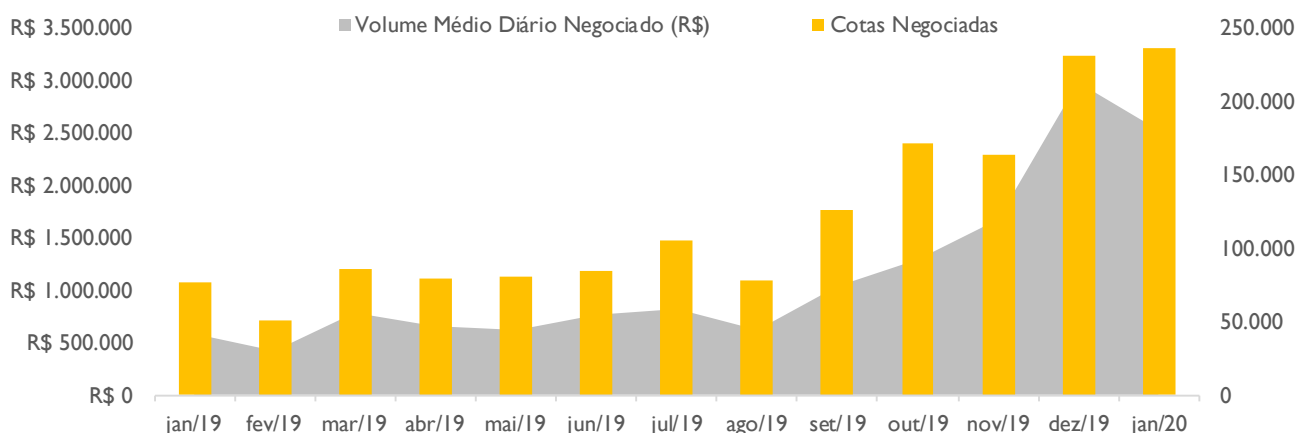


## RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 55.900.077	R\$ 55.900.077	R\$ 293.442.788
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 2.540.913	R\$ 2.540.913	R\$ 1.178.485
Giro (% de cotas negociadas)	7,95%	7,95%	58,92%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

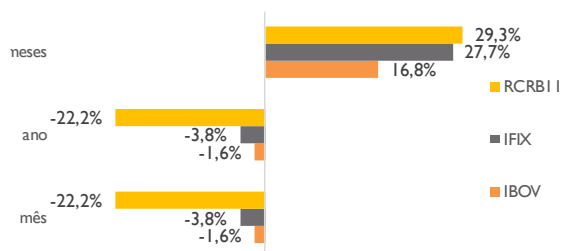
	jan/20	dez/19	jan/19
Valor da Cota	R\$ 209,50	R\$ 270,01	R\$ 169,00
Quantidade de Cotas	2.976.666	2.976.666	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 623.611.527	R\$ 803.729.587	R\$ 366.730.000

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de janeiro teve aumento de 208% frente ao mesmo período do ano passado e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 332% frente o mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 70,0% em 12 meses.



### DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-3,76%	-3,76%	27,70%	207,73%
IBOV	-1,63%	-1,63%	16,80%	64,15%
CDI líquido de IR (15%)	0,33%	0,33%	4,92%	112,77%
<b>RCRB11</b>	<b>-22,2%</b>	<b>-22,2%</b>	<b>29,3%</b>	<b>190,6%</b>

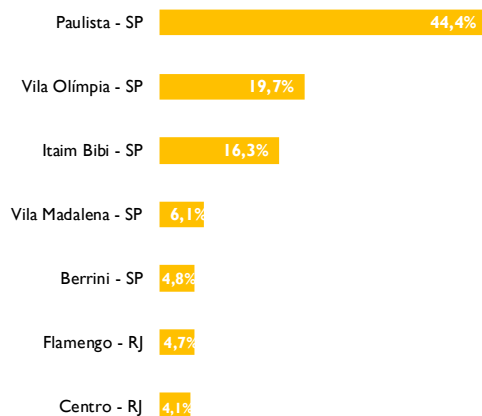


<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

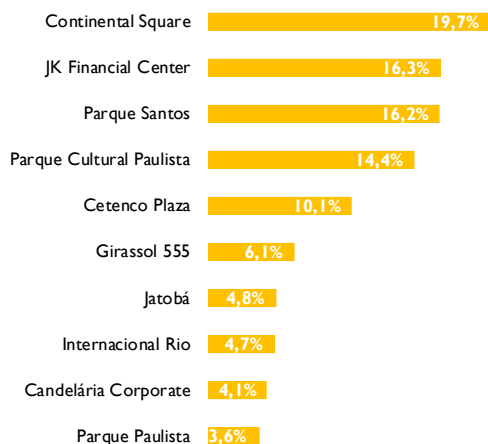
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 31.681,56 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 91,2% estão concentrados em São Paulo e 8,8%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 85% de seu ABL ao eixo 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. Além disso, o Edifício mais significativo representa 19,7% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 17,3%.

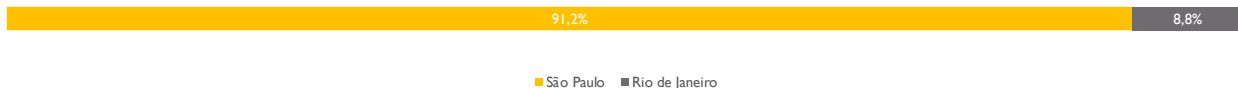
Diversificação por região (% ABL)



Diversificação por ativo (% ABL)



Diversificação Geográfica (% ABL)



## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM SÃO PAULO



## SÃO PAULO

## ✓ CETENCO PLAZA



**Localização:** Av. Paulista, 1.842 – Paulista  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 3.202,17 m<sup>2</sup>  
**Participação do FII:** 4%  
**Vagas de Garagem:** 32  
**Data de Aquisição:** 01/08/2012 e 04/10/2018  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Locatários:** Banco Daycoval e Caixa Econômica Federal  
**Classificação Buildings:** BB

## ✓ CONTINENTAL SQUARE



**Localização:** Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 6.246,10 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 22,8%  
**Vagas de Garagem:** 203  
**Data de Aquisição:** 28/02/2019  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Locatários:** Heineken, Votorantim, Flix Media e Amadeus  
**Classificação Buildings:** AA

## ✓ GIRASSOL 555



**Localização:** Rua Girassol, 555 – Vila Madalena  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.926,57 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 21,085%  
**Vagas de Garagem:** 46  
**Data de Aquisição:** 22/10/2019  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Locatários:** WeWork  
**Classificação Buildings:** B

## ✓ JATOBÁ



**Localização:** Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.520 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 12%  
**Vagas de Garagem:** 49  
**Data de Aquisição:** 17/11/2010  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Locatários:** Mondelez Brasil  
**Classificação Buildings:** A

## SÃO PAULO

## ✓ JK FINANCIAL CENTER



**Localização:** Av. Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 5.155 m<sup>2</sup>

**Participação:** 39%

**Vagas de Garagem:** 182

**Data de Aquisição:** 29/09/2000

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** Ambev, Oncoclínicas e Roland Berger

**Classificação Buildings:** A

## ✓ PARQUE CULTURAL PAULISTA



**Localização:** Av. Paulista, 37 – Paulista

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 4.569m<sup>2</sup>

**Participação:** 20,3%

**Vagas de Garagem:** 36

**Data de Aquisição:** 03/09/2013 e 23/12/2019

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS

**Classificação Buildings:** BB

## ✓ PARQUE PAULISTA



**Localização:** Alameda Santos, 1.940 – Cerqueira César

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.151 m<sup>2</sup>

**Participação:** 14%

**Vagas de Garagem:** 44

**Data de Aquisição:** 01/03/2011 e 01/08/2016

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** Fairfax e MMF Advogados

**Classificação Buildings:** BB



## SÃO PAULO

## ✓ PARQUE SANTOS



**Localização:** Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 5.135 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vagas de Garagem:** 54

**Data de Aquisição:** 25/07/2018

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** VIP Paulista

**Classificação Buildings:** B

## RIO DE JANEIRO

## ✓ CANDELÁRIA CORPORATE



**Localização:** Rua da Candelária, 65 – Centro

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.297 m<sup>2</sup>

**Participação:** 8%

**Vagas de Garagem:** 5

**Data de Aquisição:** 03/06/2013

**Vacância da Participação:** 66%

**Locatários:** Uniletra

**Classificação Buildings:** BB

## ✓ INTERNACIONAL RIO



**Localização:** Praia do Flamengo, 154 – Flamengo

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.480 m<sup>2</sup>

**Participação:** 14%

**Vagas de Garagem:** 23

**Data de Aquisição:** 04/01/2013 e 16/04/2013

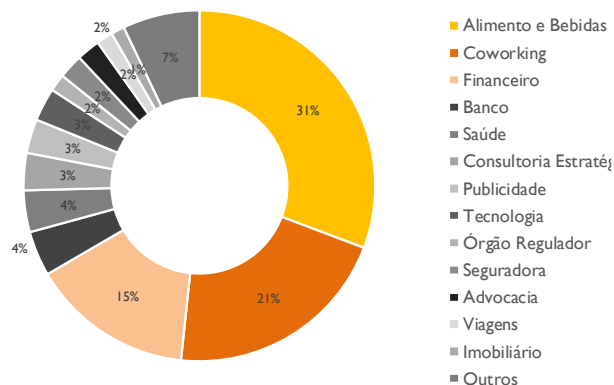
**Vacância da Participação:** 46%

**Locatários:** JCR, Galt Capital e SIN

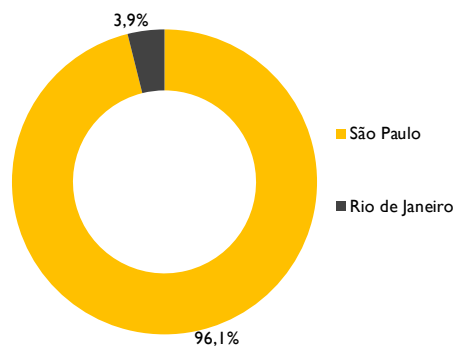
**Classificação Buildings:** BB

# INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

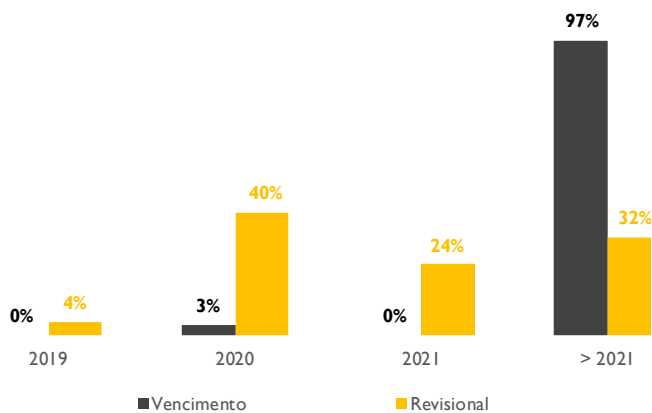
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



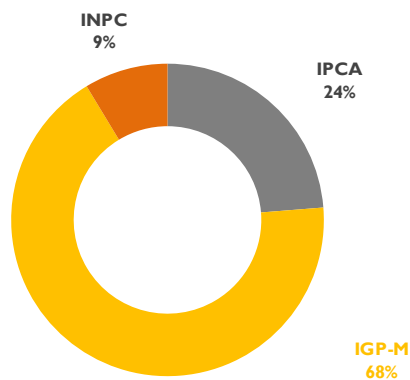
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

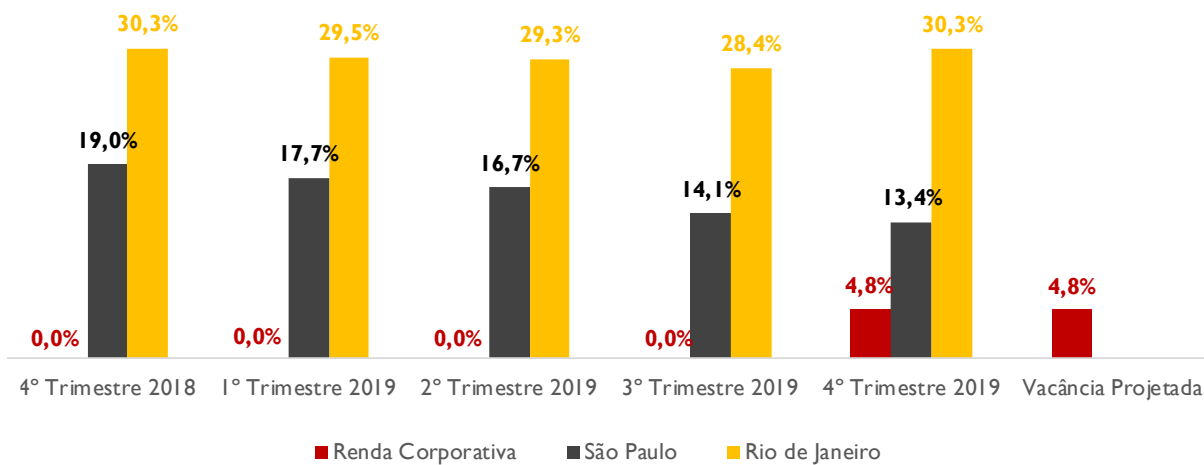


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



## VACÂNCIA

Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância: Buildings.



## LOCATÁRIOS

## JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
1º andar	Ambev	893,3
2º andar	Oncoclinicas	893,3
3º andar	Ambev	893,3
13º andar	Ambev	893,3
14º andar	Ambev	790,8
15º andar	Roland Berger	790,8

## JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
8º andar	Mondelez Brasil	1520,0

## PARQUE PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
8º andar	Fairfax Brasil	575,6
10º andar	MMF Advogados	575,6

## PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
8º andar - conj. 82	ANTT	507,7
11º andar	Sumitomo Corporation	1015,3
12º andar	Sumitomo Corporation	1015,3
14º andar	Sumitomo Corporation	1015,3
15º andar	ASUS	1015,3

## CETENCO PLAZA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
12º andar	Banco Daycoval	1067,4
20º andar	Caixa Econômica Federal	1067,4
24º andar	Banco Daycoval	1067,4

## INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,0
1º andar - Conj. C	Galt Capital	218,0
2º andar - Conj. D	SIN	150,3
2º andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,7

## CANDELÁRIA CORPORATE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Uniletra	438,8

## PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

## CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
Conj. 52, 6º e 7º andares	Heineken	4029,2
Conj. 91 e 94	Votorantim	892,3
Conj. 92 e 93	Flix Media	892,3
Conj. 54	Amadeus	432,3

## GIRASSOL 555

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
Bloco A - 1ª andar	WeWork	868,4
Bloco A -2ª andar	WeWork	900,4
Bloco C - parte do conj.	WeWork	157,8

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 590.396.145,58

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.976.666

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado

**NÚMERO DE COTISTAS** • 20.149

(Mín. Mensal R\$ 25.000 - data base 01/09/2009, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente:

- (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais;
- (ii) Vagas de garagem relacionadas aos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo;
- (iii) Direitos sobre empreendimentos imobiliários destinadas à atividade comercial.

## ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

- » 23/12/2019 – Conclusão de aquisição de um ativo na Avenida Paulista.
- » 13/11/2019 – Divulgação de Fato Relevante sobre aceite de proposta de aquisição de um ativo na Avenida Paulista.
- » 04/11/2019 – Divulgação de Comunicado ao Mercado sobre alteração de ticker de FFCI11 para RCRB11.
- » 31/10/2019 – Anúncio de encerramento da 7ª emissão de cotas do Fundo, tendo sido captados R\$ 138,69 milhões.
- » 22/10/2019 – Divulgação de Fato Relevante sobre a conclusão de aquisição do Girassol 555.
- » 21/08/2019 – Realização da assembleia geral extraordinária de cotistas que aprovou a 7ª emissão de cotas do Fundo.

## HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo teve início em 1999 e era proprietário de apenas um Imóvel, o edifício JK Financial Center localizado em São Paulo e ainda parte do seu Portfólio. Em 2008 a Rio Bravo assumiu a gestão e transformou o Fundo em multiativo. Desde então, foram realizadas 5 emissões subsequentes, momento em que foram captados e geridos mais de R\$ 438 milhões seguindo a política de investimento do Fundo.



## **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.

## **CONTATOS**

### **RELAÇÃO COM INVESTIDORES**

|| 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### **OUVIDORIA**

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



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.