

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (RCRBI I)



RELATÓRIO GERENCIAL | MAIO/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
37.517	4,1%	2.976.666	5,3%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²
170,00	506,0	478,8	13.440

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de maio, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,67/cota e distribuição de R\$ 0,75/cota. No acumulado do ano, o patamar da distribuição frente ao resultado está acima de 100%, uma vez que equipe de gestão do Fundo analisa a projeção do fluxo de caixa do semestre em sua integralidade. Conforme publicado no fato relevante de 08 de maio, foi assinado um CCV (“Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”) para uma possível alienação da participação em um dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo, o que deverá gerar resultado extraordinário para os cotistas do Fundo. Portanto, na análise da gestão, o nível de distribuição atual é adequado ao resultado gerado pelo Fundo em todo o período.

Tendo em vista o atual cenário de incertezas devido aos avanços da pandemia e seus efeitos econômicos, como gestores diligentes e com compromisso com nossos investidores, estamos buscando todas as alternativas possíveis para manutenção dos aluguéis vigentes. Contudo, tal cenário gera baixa previsibilidade na distribuição de rendimentos no curto prazo. A Rio Bravo esclarece que o nível de distribuição atual será monitorado e ajustado com extrema cautela, sempre visando o interesse dos cotistas, a saúde financeira do fundo e da disponibilidade operacional dos locatários mais afetados pela crise.

¹Yield 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).

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

RESULTADO DO FUNDO NO MÊS

Conforme fato relevante publicado em 26 de maio de 2020, houve inadimplência da locatária Vip Office - Locação de Escritórios e Serviços LTDA, que ocupa 11 andares do edifício Parque Santos, o que corresponde a 5.135 m² de ocupação, nos meses de competência março e abril. Neste sentido, de forma a zelar pelos interesses dos cotistas, a gestora realizou diversas tratativas com o intuito de negociar os valores em aberto. Como fruto deste trabalho, o Fundo recebeu o pagamento de 50% dos aluguéis em atraso referentes às competências de ambos os meses da Locatária. Também foi assinado, na mesma data, um acordo extrajudicial com a Locatária para o recebimento dos outros 50% que foram depositados em juízo e serão revertidos a favor do Fundo. A Locatária representa aproximadamente R\$ 0,11 (onze centavos) por cota no resultado do Fundo.

Conforme informado nos fatos relevantes de 29 de maio e 04 de junho, a locatária Wework Serviços de Escritório LTDA., que ocupa o empreendimento Girassol 555, o que corresponde a 1.926 m² de ocupação, pagou em atraso o aluguel de competência abril, com vencimento em maio. Após um trabalho de negociação entre gestão e locatária, o Fundo recebeu, no início de junho, o pagamento do aluguel em atraso. Em relação à locatária, é importante destacar que:

- (i) o contrato assinado em 2019 já previa um desconto de 50% durante o ano de 2020, ou seja, a WeWork está pagando apenas metade do valor de locação nominal previsto;
- (ii) os outros 50% são pagos através de um mecanismo de renda garantida, negociado com o antigo proprietário do imóvel, com recursos que já estão no caixa do Fundo. Portanto, o percentual que a locação da WeWork representa na receita do Fundo é de apenas 3,15%;
- (iii) todo o empreendimento já foi sublocado para uma única empresa de tecnologia, o que facilita um possível reposicionamento do empreendimento; e
- (iv) não possui nenhuma negociação em andamento para redução dos valores ou desconto temporário.

Em resumo, até a data de divulgação deste relatório, o Fundo recebeu integralmente todos os aluguéis dos contratos vigentes.

Ainda, conforme publicado via fato relevante em 10 de fevereiro de 2020, a Caixa Econômica Federal, locatária do 20º andar do Edifício Cetenco Plaza, comunicou o interesse na rescisão antecipada do contrato de locação, com cumprimento do aviso prévio até abril. É importante esclarecer que a locatária ainda não realizou a entrega do imóvel e permanece como locatária, honrando os aluguéis no período. A locatária deve permanecer no imóvel até o final de junho de 2020.

SITUAÇÃO ATUAL DO FUNDO

Desde seu início, o Fundo possui como estratégia de investimentos adquirir imóveis de excelente qualidade e localizados nas principais regiões da cidade de São Paulo, tais como Paulista, JK e Vila Olímpia, onde se concentram as principais empresas do país e grande liquidez e demanda por espaços corporativos. Com esta estratégia, foi possível que a Rio Bravo construísse um portfólio de ativos extremamente líquidos, de alta qualidade e demandados por bons locatários, que possuem excelente risco de crédito e alta probabilidade de permanecer adimplentes com seus contratos durante momentos de crise. Ainda, o mercado de escritórios corporativos em São Paulo, principalmente nas regiões em que o Fundo investe, possui baixas taxas de vacância e alta demanda de locatários, o que corrobora a já mencionada resiliência das regiões em que o fundo detém mais de 96% de sua receita contratada.

O portfólio de locatários do Fundo também é amplo e diversificado, abrange cerca de 15 setores diferentes, sendo os principais alimentos e bebidas, financeiro, de tecnologia e de saúde, e que somados correspondem a mais de 50% da receita do Fundo e que, em nossa análise, terão resiliência neste momento de crise. Ainda que eventualmente impactos de curto prazo possam acontecer, a Rio Bravo tem convicção de que o Fundo possui um portfólio de excelente qualidade, com localizações irreplicáveis e com difícil reposição. Estes fatores, aliados a um trabalho de gestão realizado por uma empresa experiente no mercado de fundos imobiliários, com mais de 20 anos de atuação no setor, indicam que o Fundo deverá permanecer gerando renda imobiliária sustentável e de longo prazo.

O Fundo possui cerca de 20 mil cotistas, dentre pessoas físicas, fundos de previdência e instituições privadas. Aproximadamente 31% das cotas do Fundo, no final de abril, eram detidas por pessoas físicas com mais de 60 anos, que fazem parte do grupo de risco do COVID-19. Todos estes agentes dependem dos aluguéis do fundo para a composição de seu fluxo de caixa e já incorreram em forte desvalorização de seu patrimônio, uma vez que o fundo sofreu uma queda no valor de suas cotas desde o início do ano devido à crise causada pelo COVID-19. Portanto, como já esclarecido, estamos buscando todas as alternativas possíveis para manutenção dos aluguéis vigentes, de forma a manter o compromisso do Fundo de geração de renda para os investidores.

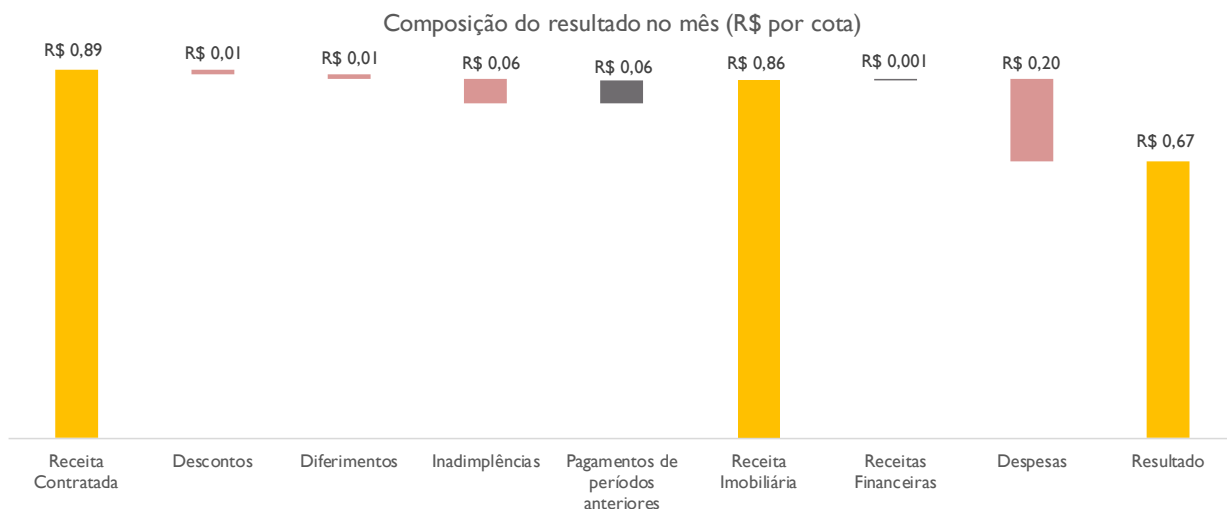
Frente ao atual cenário de questionamento sobre a forma de organização e dinâmica dos espaços corporativos e como isso pode ser afetado no momento pós-pandemia, a [Carta de Estratégias](#) de abril da Rio Bravo traz algumas reflexões sobre o assunto e como isso poderá impactar o setor imobiliário. Convidamos os investidores a lerem o material. Mesmo com um time de 14 pessoas na Rio Bravo dedicadas a pensar *real estate* a todo instante, o momento traz perguntas difíceis de serem respondidas e que, certamente, demandarão dedicação total da equipe para acompanhamento, discussão e ação adequada no curto, médio e longo prazo.

RESULTADO DO FUNDO

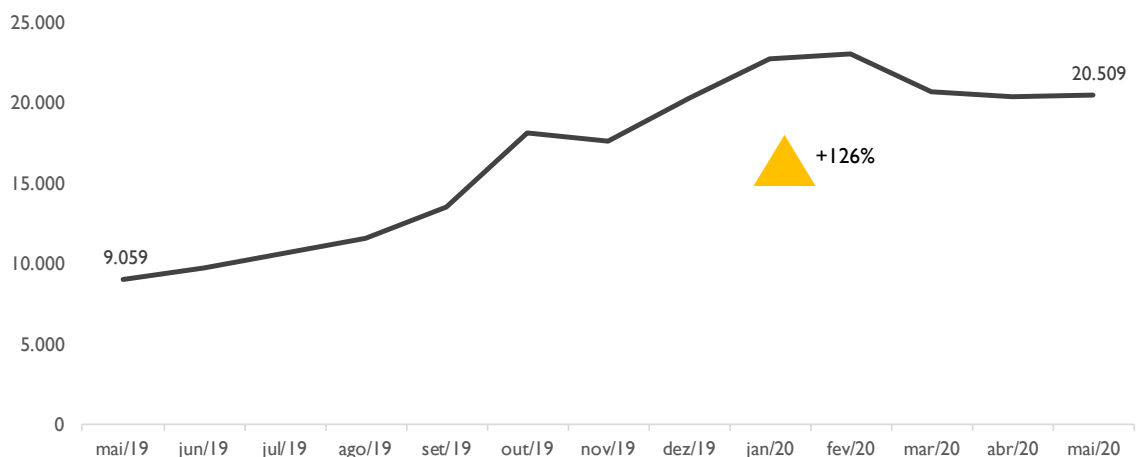
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.574.550	R\$ 11.958.567	R\$ 11.958.567
Receita Financeira	R\$ 2.968	R\$ 315.467	R\$ 315.467
Despesas	-R\$ 592.919	-R\$ 3.152.515	-R\$ 3.152.515
Resultado	R\$ 1.984.599	R\$ 9.121.519	R\$ 9.121.519
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.232.500	R\$ 11.132.731	R\$ 11.132.731
Resultado por cota	R\$ 0,67	R\$ 3,06	R\$ 3,06
Rendimento por cota	R\$ 0,75	R\$ 3,74	R\$ 3,74
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,08	-R\$ 0,68	-R\$ 0,68
Proporção distribuída	112%	122%	122%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

³ Resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos no período.



NÚMERO DE COTISTAS



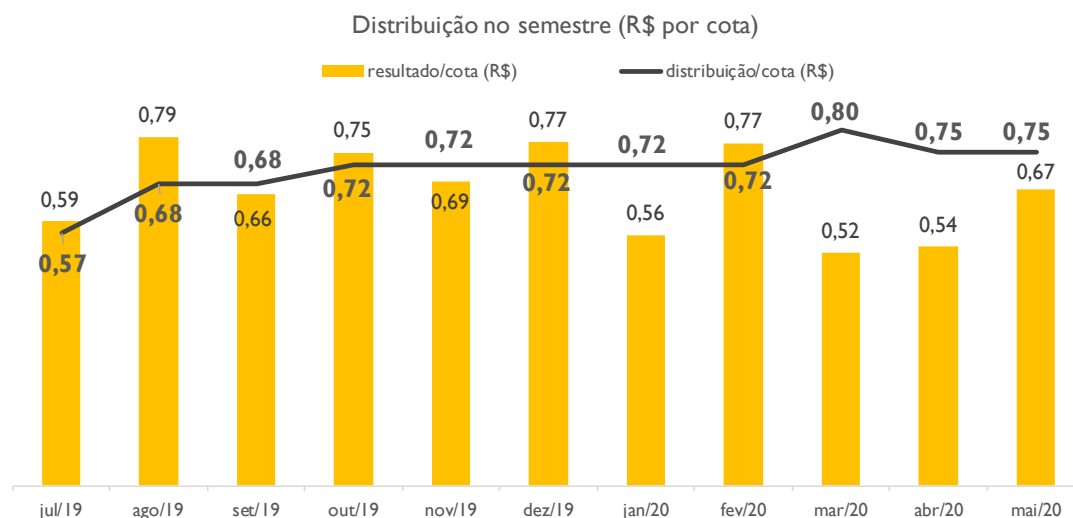
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,72	0,72	0,80	0,75	0,75							
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
Δ	44,0%	44,0%	60,0%	50,0%	50,0%							

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\$ 2.232.500	R\$ 11.132.731	R\$ 22.254.630
Yield on cost	0,5%	1,4%	4,8%

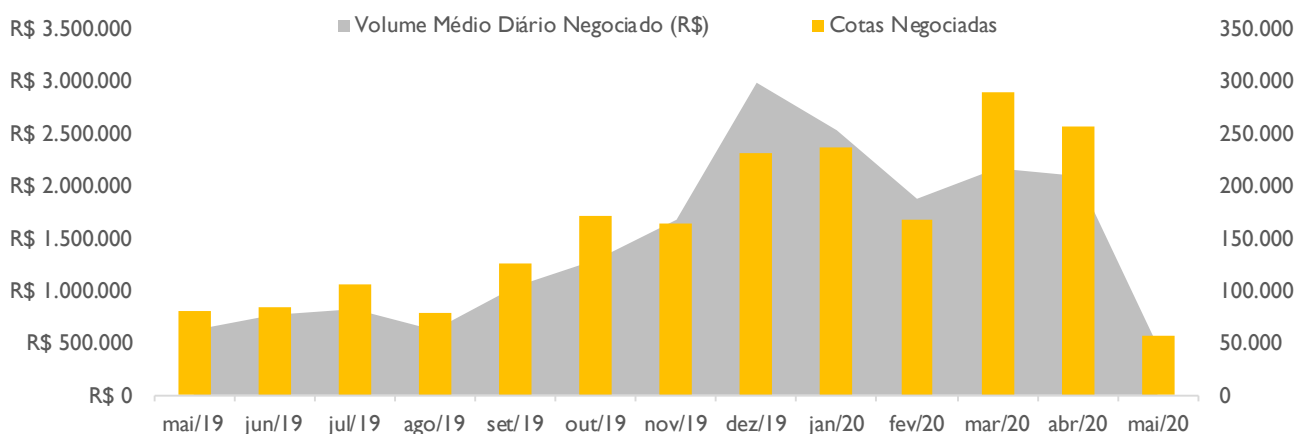


RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 9.575.666	R\$ 189.128.476	R\$ 376.044.227
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 478.783	R\$ 1.854.201	R\$ 1.522.446
Giro (% de cotas negociadas)	1,91%	33,90%	71,18%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

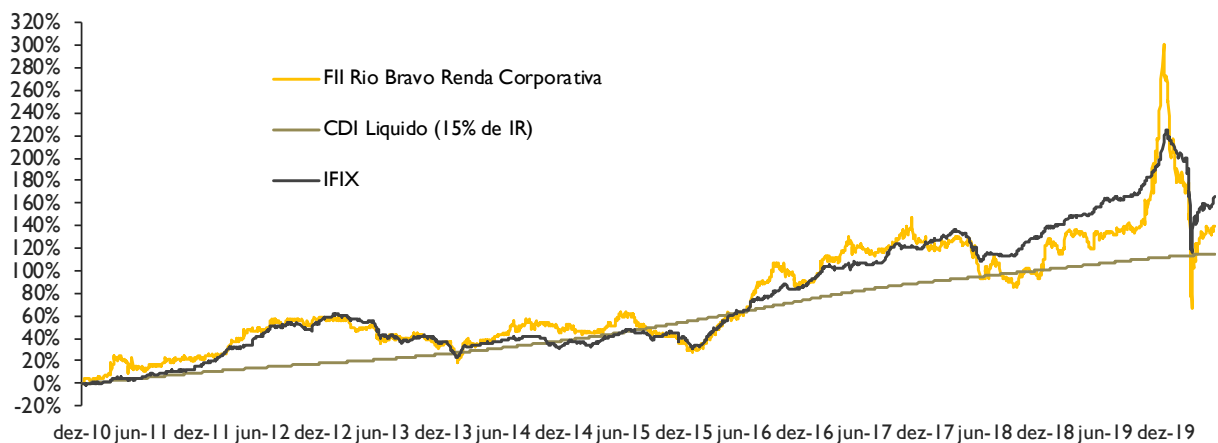
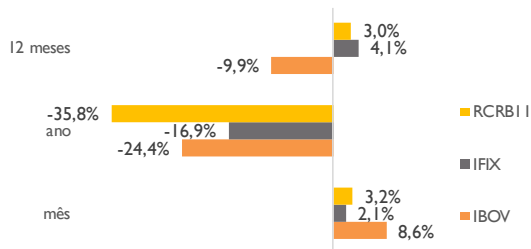
	mai/20	dez/19	mai/19
Valor da Cota	R\$ 170,00	R\$ 270,01	R\$ 173,00
Quantidade de Cotas	2.976.666	2.976.666	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 506.033.220	R\$ 803.729.587	R\$ 375.410.000

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de maio teve diminuição de 30% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês caiu 22% no mesmo período. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 34,8% em 12 meses.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	2,08%	-16,88%	4,11%	165,77%
IBOV	8,57%	-24,42%	-9,92%	26,11%
CDI líquido de IR (15%)	0,20%	1,32%	4,14%	115,06%
RCRB11	3,2%	-35,8%	3,0%	139,8%

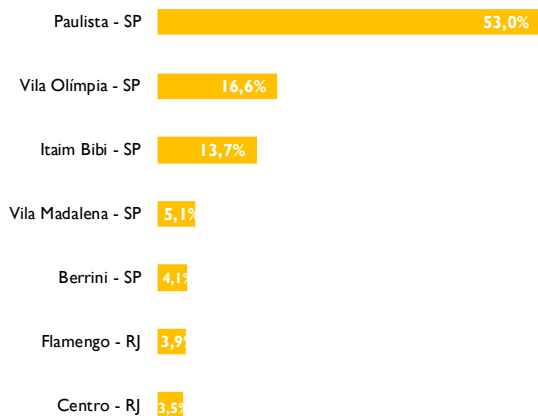


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

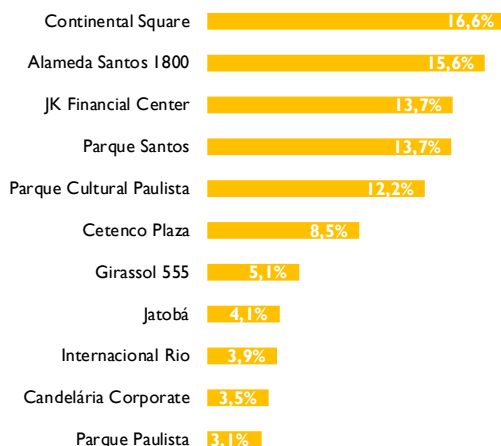
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 11 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 37.517,06 m² de ABL que o Fundo detém, 92,6% estão concentrados em São Paulo e 7,4%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 87,5% 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 16,6% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 17,3%.

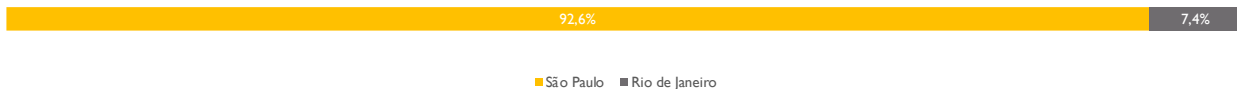
Diversificação por região (% ABL)



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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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): 4.569m²

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 m²

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 m²
Participação: 100%
Vagas de Garagem: 54
Data de Aquisição: 25/07/2018
Vacância da Participação: 0%
Locatários: VIP Paulista
Classificação Buildings: B

✓ ALAMEDA SANTOS 1800



Localização: Alameda Santos, 1.800 – Jardins
Área Bruta Locável Própria (ABL): 5.835 m²
Participação: 100%
Vagas de Garagem: 64
Data de Aquisição: 17/02/2020
Vacância da Participação: 100% (em retrofit)
Classificação Buildings: C

RIO DE JANEIRO

✓ CANDELÁRIA CORPORATE



Localização: Rua da Candelária, 65 – Centro
Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.297 m²
Participação: 8%
Vagas de Garagem: 5
Data de Aquisição: 03/06/2013
Vacância da Participação: 66%
Locatários: Uniletra
Classificação Buildings: BB

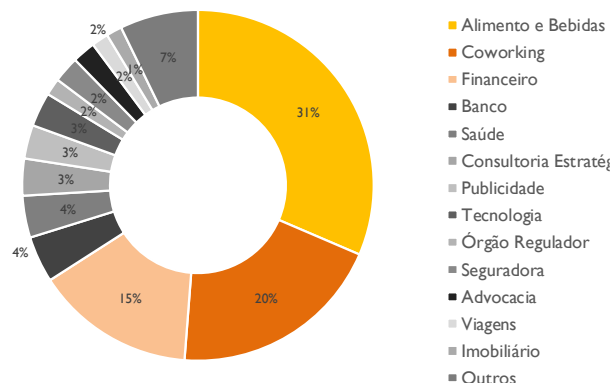
✓ INTERNACIONAL RIO



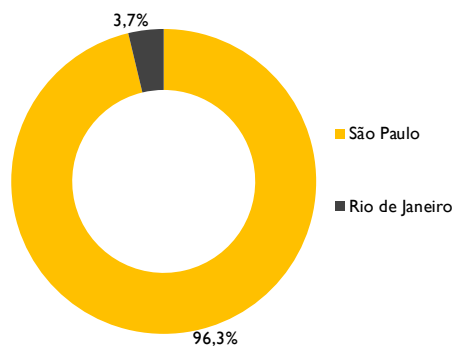
Localização: Praia do Flamengo, 154 – Flamengo
Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.480 m²
Participação: 14%
Vagas de Garagem: 23
Data de Aquisição: 04/01/2013 e 16/04/2013
Vacância da Participação: 46%
Locatários: JCR, Galt Capital e SIN
Classificação Buildings: BB

INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

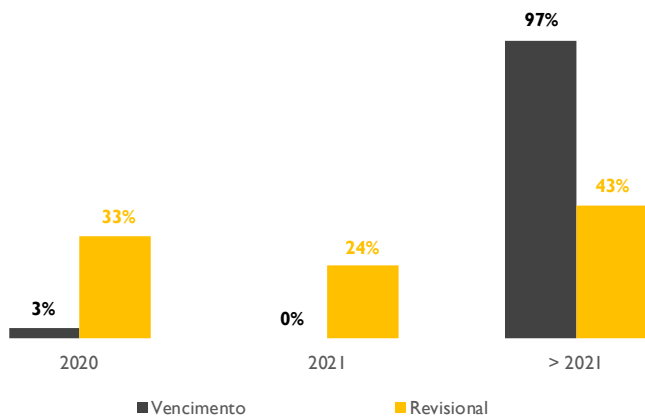
Sector de Atuação (% Receita Contratada)



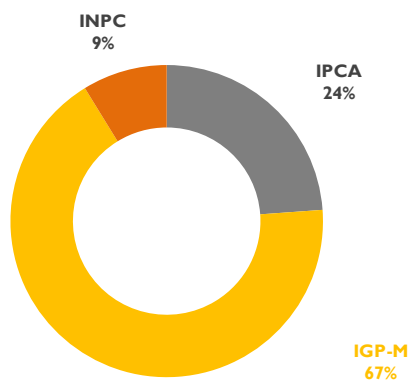
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

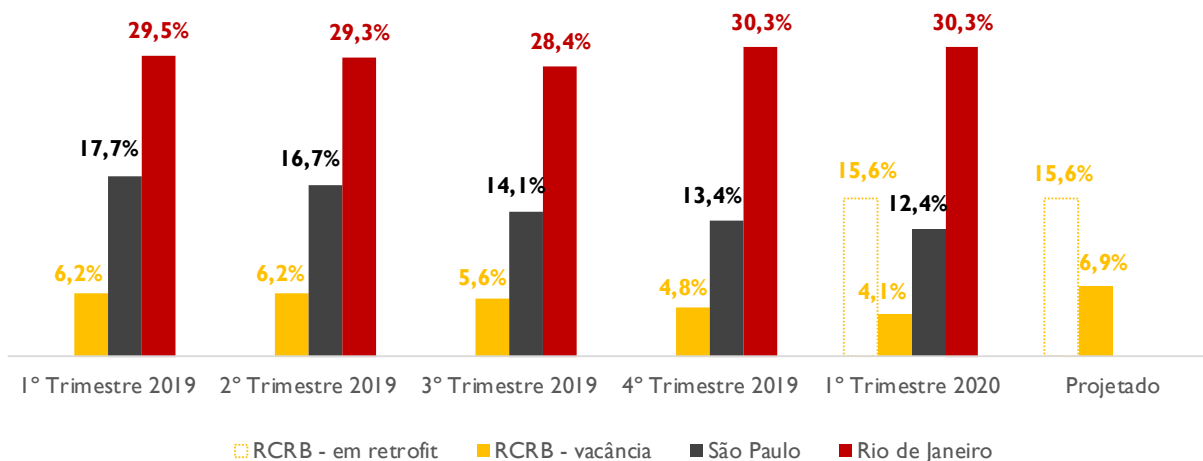


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



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. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* e área total do FII. O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório. Fonte de vacância do mercado: Buildings.



LOCATÁRIOS

JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M ²)
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 (M ²)
8º andar	Mondelez Brasil	1520,0

PARQUE PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M ²)
8º andar	Fairfax Brasil	575,6
10º andar	MMF Advogados	575,6

PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M ²)
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 (M ²)
12º andar	Banco Daycoval	1067,4
20º andar	Caixa Econômica Federal	1067,4
24º andar	Banco Daycoval	1067,4

INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M ²)
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 (M ²)
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Uniletra	438,8

PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M ²)
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

CONTINENTAL SQUARE

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

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 589.880.311,60 (ref. abril)

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 • 20.509

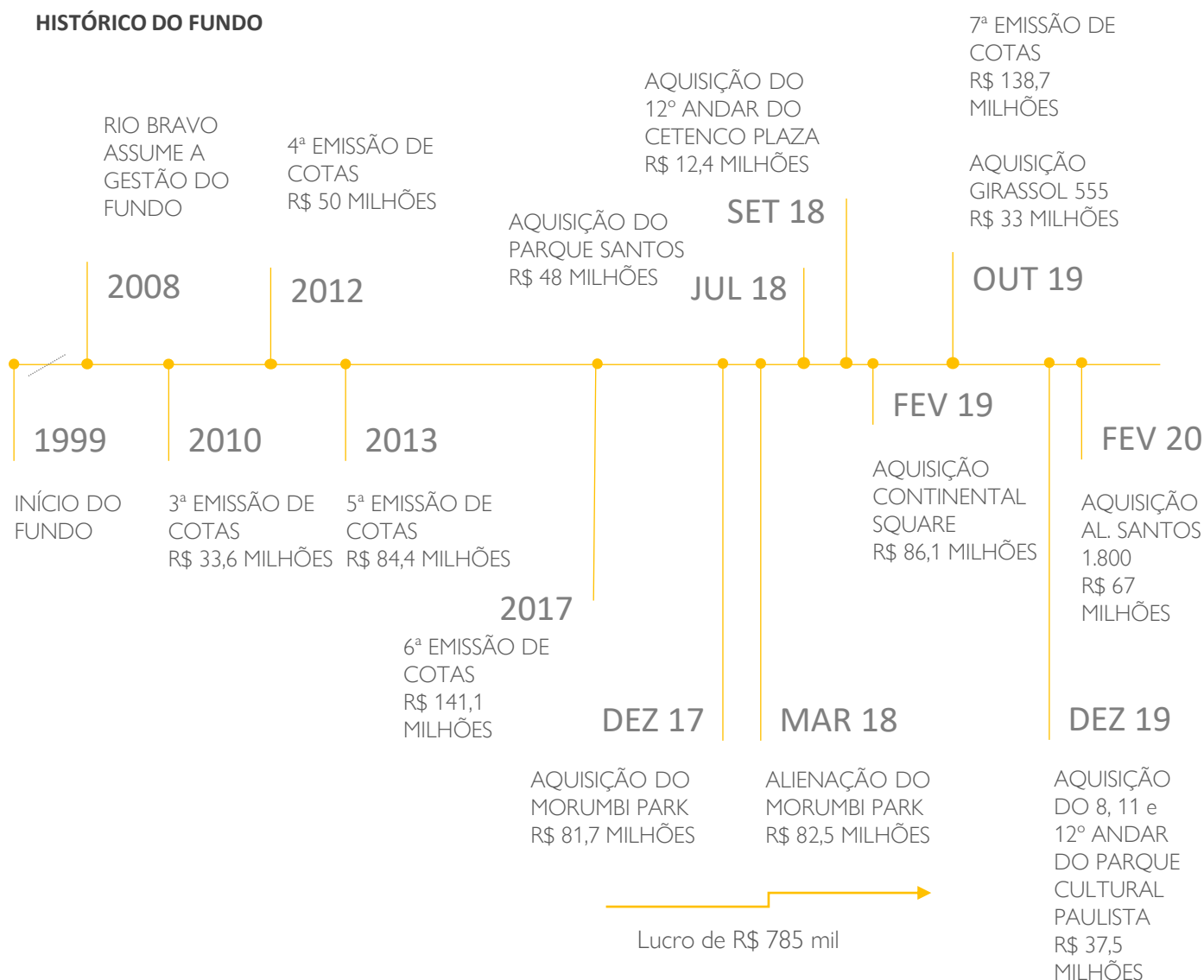
(Mín. Mensal R\$ 25.000 - data base 01/09/2009, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

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.

HISTÓRICO 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 31 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

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

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.