

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

# RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (RCRBI I)



## RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO/2020

ABL (m <sup>2</sup> )	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>36.941</b>	<b>8,2%</b>	<b>2.976.666</b>	<b>R\$ 0,85</b>	<b>5,8%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m <sup>2</sup> (R\$) <sup>2</sup>	Número de Investidores
<b>176,98</b>	<b>526,8</b>	<b>0,7</b>	<b>13.097</b>	<b>24.345</b>

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de setembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,84/cota e distribuição de R\$ 0,85/cota. Vale ressaltar que a equipe de gestão do Fundo analisa a projeção do fluxo de caixa do semestre em sua integralidade, portanto deverá manter a distribuição em um patamar que considere sustentável no período como um todo.

Em setembro de 2020, o Fundo assinou um contrato de locação do 10º andar do Edifício Parque Paulista com a empresa FESA Group com vigência a partir de 01 de novembro de 2020. Com isso, o aviso prévio da MMF Advogados, antiga locatária do andar, foi antecipada para a mesma data. Portanto, o andar não ficará vago, uma vez que foi possível a substituição de um locatário por outro. Isto demonstra a qualidade do portfólio do Rio Bravo Renda Corporativa e sua capacidade de atrair bons inquilinos. Com a estratégia que vem sendo tomada há mais de uma década, a gestão construiu um portfólio de ativos de alta qualidade, extremamente líquidos e demandados por bons locatários.

A Rio Bravo está trabalhando com todas as principais consultorias imobiliárias para locação dos espaços vagos em São Paulo, no Cetenco Plaza e no Rio de Janeiro, no Candelária e no Internacional Rio. Os ativos tiveram visitas de potenciais interessados e a equipe de gestão está trabalhando ativamente para locação dos edifícios.

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

## ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Em 01 de outubro foi publicado o segundo [Comunicado ao Mercado](#) com informações a respeito do andamento das obras de *retrofit* do Edifício Alameda Santos, 1800 (AS1800). Ainda no mês de agosto, foram protocolados os projetos legais nos órgãos competentes. A estimativa de aprovação dos projetos é para meados de dezembro/2020, quando também deverá se iniciar as obras. No mês de setembro, as demolições internas no AS1800 continuaram e a execução física da obra, que se iniciou em agosto/2020, está aproximadamente na metade. A previsão de conclusão é em outubro/2020. As demolições têm o objetivo de mudar o layout do vão livre que vai permitir que o(s) futuro(s) locatários tenham um aproveitamento melhor da área da laje.

Elaboramos um vídeo com filmagens do Edifício e detalhamento do gestor do Fundo sobre a operação. Para acessar o vídeo, disponível no canal da Rio Bravo no Youtube, [clique aqui](#). Abaixo, fotos recentes das áreas internas do AS1800 após o início das demolições.



A Rio Bravo já realizou contato com empresas de consultoria especializadas em locações de imóveis e já está trabalhando a comercialização do AS1800. A reforma no prédio de forma integral poderá atrair empresas interessadas na locação parcial ou total da área bruta locável do Edifício, uma vez que serão adaptadas as áreas comuns e privativas para um melhor aproveitamento do prédio. A comercialização está na fase inicial, e, portanto, poderá ampliar oportunidades de negócios para o Fundo.

## 8ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

O Fundo concluiu com sucesso, em 29 de setembro de 2020, a 8ª Emissão de cotas, que captou R\$ 123.498.455,84 (valor com custos). As cotas adquiridas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras passaram a ser negociadas em bolsa no dia 07 de outubro de 2020.

A 8ª Emissão de cotas terá como principal objetivo dar continuidade ao projeto de *retrofit* do Edifício Alameda Santos 1800 e reforçar o caixa para novas aquisições. A gestão compromete-se a envidar melhores esforços para que a alocação ocorra de forma célere e em linha com a qualidade dos ativos presentes hoje no portfólio do Fundo. Mais informações serão publicadas ao mercado conforme haja a alocação dos recursos.

A fim de fornecer alinhamento de interesse entre a gestora e os cotistas, a Rio Bravo concederá um desconto temporário sobre o valor devido à título de Taxa de Administração referente ao valor captado e não alocado (ver Regulamento do Fundo, capítulo XI).

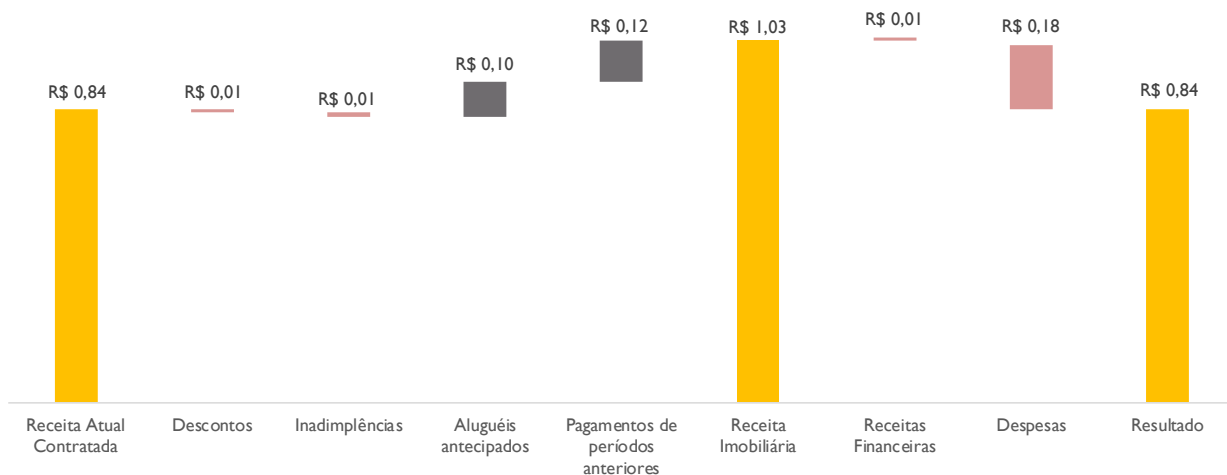
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 3.061.258	R\$ 7.972.240	R\$ 27.493.033
Receita Financeira	-R\$ 28.972	R\$ 74.244	R\$ 401.360
Despesas	-R\$ 544.851	-R\$ 1.664.093	-R\$ 5.354.451
Resultado	R\$ 2.487.435	R\$ 6.382.391	R\$ 22.539.942
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.530.166	R\$ 7.441.665	R\$ 23.188.228
Resultado por cota	R\$ 0,84	R\$ 2,14	R\$ 7,57
Rendimento por cota	R\$ 0,85	R\$ 2,50	R\$ 7,79
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	-R\$ 0,01	-R\$ 0,36	-R\$ 0,22
Proporção distribuída	102%	117%	103%

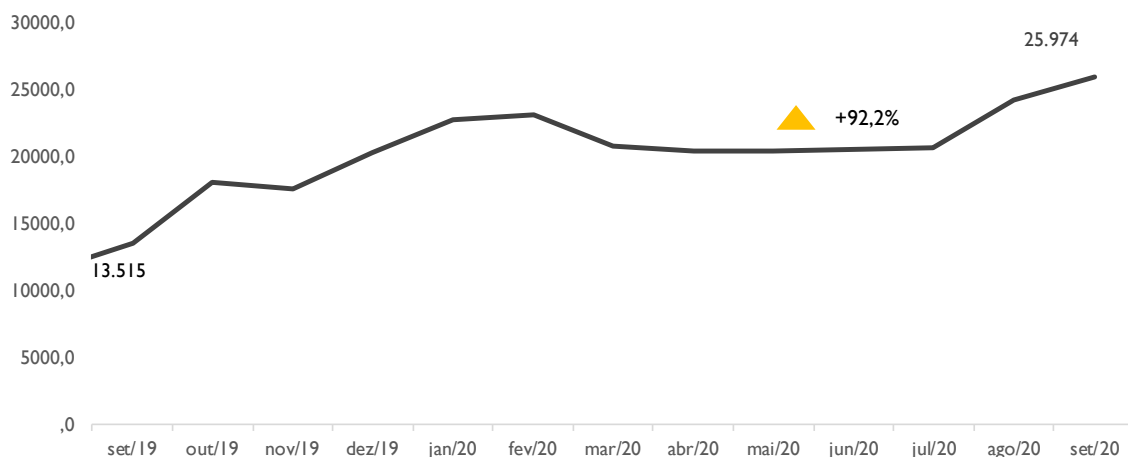
### Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição do resultado no mês (R\$ por cota)



## NÚMERO DE COTISTAS



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

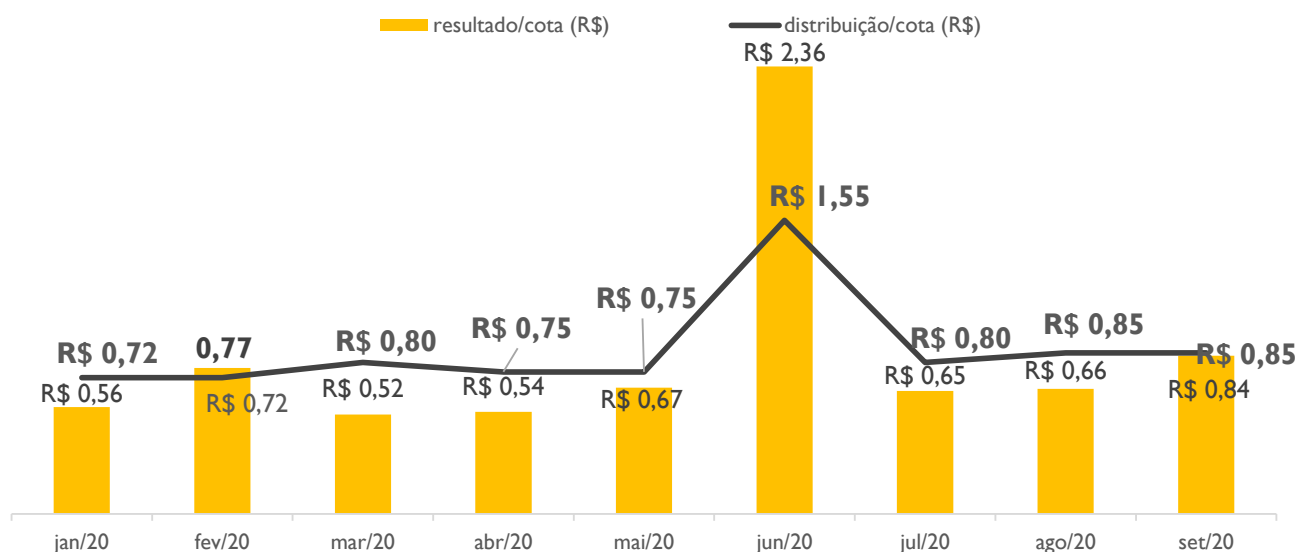
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,72	0,72	0,80	0,75	0,75	1,55	0,80	0,85	0,85			
2019	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,57	0,68	0,68	0,72	0,72	0,72
Δ	44,0%	44,0%	60,0%	50,0%	50,0%	210,0%	40,4%	25,0%	25,0%			

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\$ 2.530.166	R\$ 23.188.228	R\$ 29.037.027
Yield on cost	0,0%	2,6%	5,3%

Distribuição no semestre (R\$ por cota)



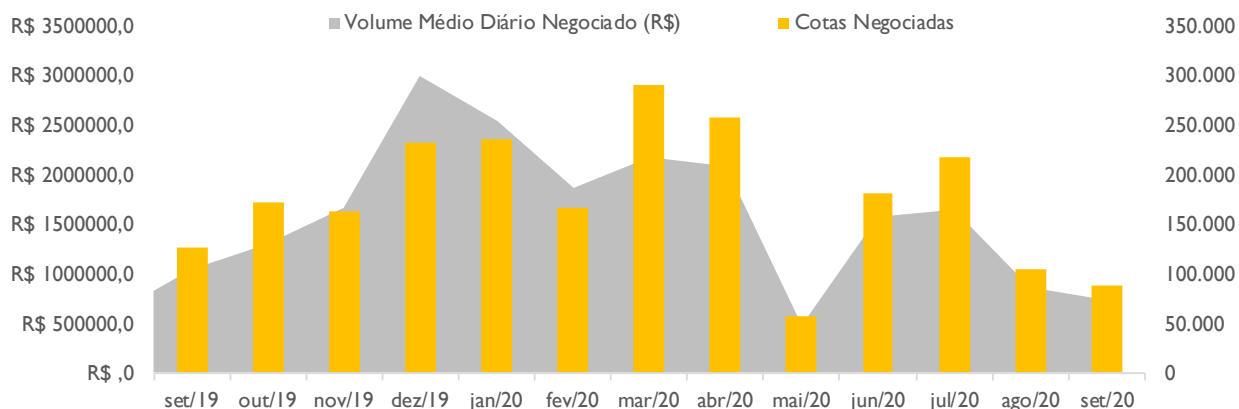
## RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 15.413.996	R\$ 293.432.327	R\$ 412.091.369
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 734.000	R\$ 1.560.810	R\$ 1.654.985
Giro (% de cotas negociadas)	2,94%	53,78%	72,86%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

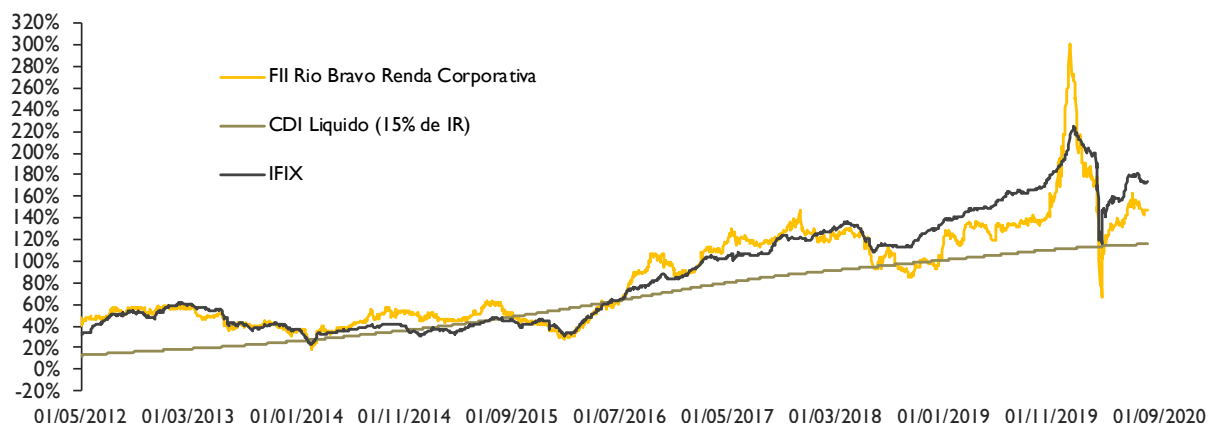
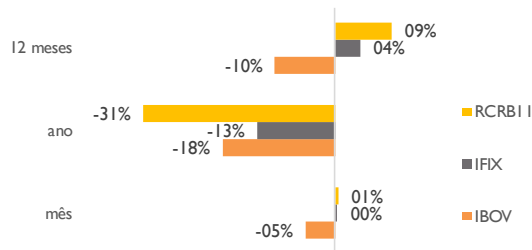
	set/20	dez/19	set/19
Valor da Cota	R\$ 176,98	R\$ 270,01	R\$ 172,48
Quantidade de Cotas	2.976.666	2.976.666	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 526.810.349	R\$ 803.729.587	R\$ 374.281.600

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de setembro teve redução de 31% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês também teve decréscimo de 30% no mesmo período.



### DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	0,46%	-12,59%	4,12%	179,49%
IBOV	-4,80%	-18,20%	-9,68%	36,50%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	1,95%	3,01%	116,51%
<b>RCRB11</b>	<b>0,6%</b>	<b>-31,0%</b>	<b>9,2%</b>	<b>157,7%</b>

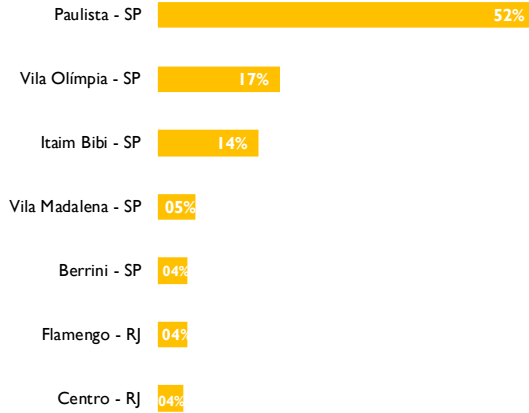


<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

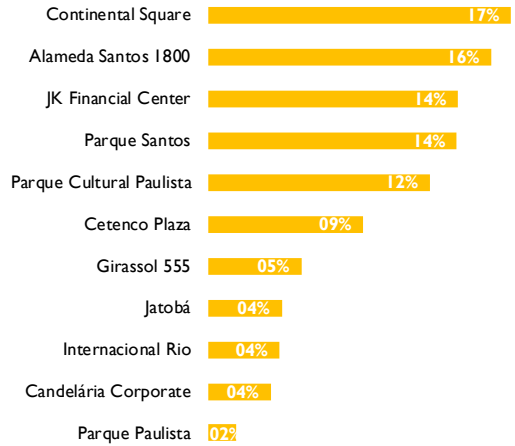
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 11 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 36.941,46 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 92,5% estão concentrados em São Paulo e 7,5%, 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 16,9% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 17,3%.

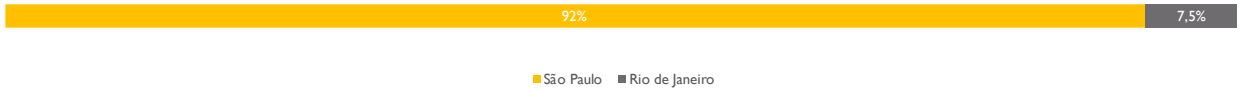
Diversificação por região (% ABL)



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

**Classificação Buildings:** A

## ✓ 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):** 4.569 m<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):** 575 m<sup>2</sup>

**Participação:** 7%

**Vagas de Garagem:** 22

**Data de Aquisição:** 01/03/2011

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** 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

## ✓ ALAMEDA SANTOS 1800



**Localização:** Alameda Santos, 1.800 – Jardins

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 5.835 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Participação:** 8%

**Vagas de Garagem:** 5

**Data de Aquisição:** 03/06/2013

**Vacância da Participação:** 100%

**Locatários:** Vago

**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

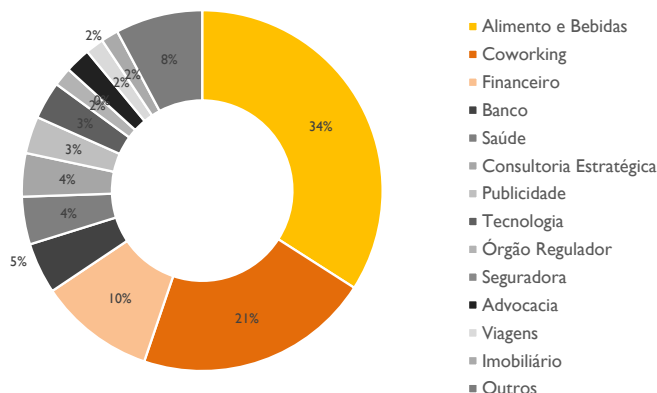
**Vacância da Participação:** 46%

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

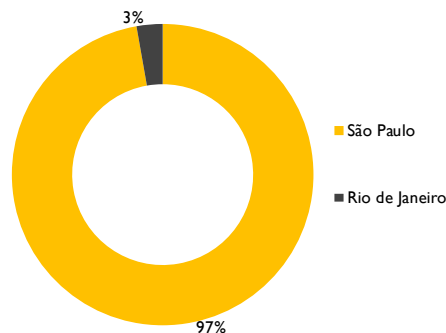
**Classificação Buildings:** BB

# INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

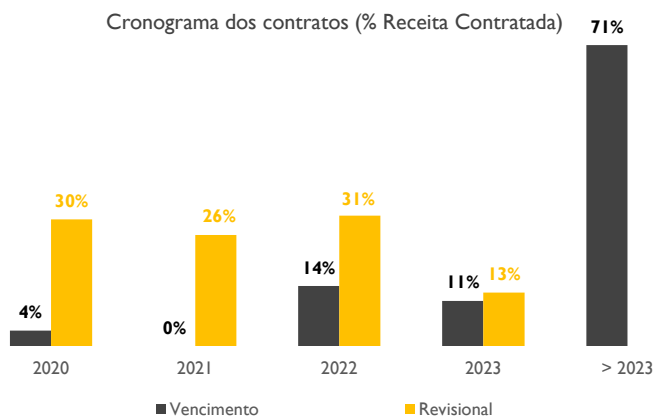
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



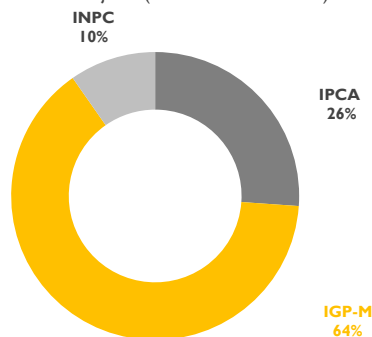
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

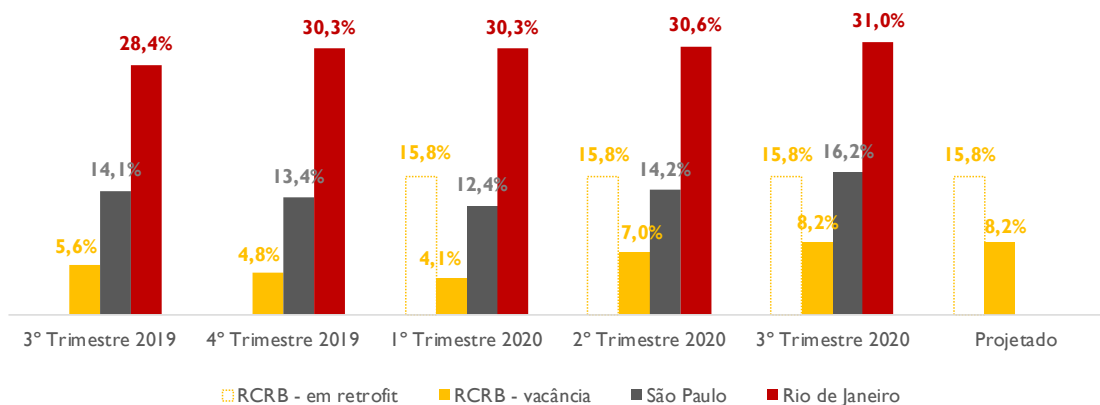


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



## 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 (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)
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	Disponível para Locação	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	Disponível para Locação	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 - 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** • 588.319.069,28 (ref. Agosto)

**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** • 25.974

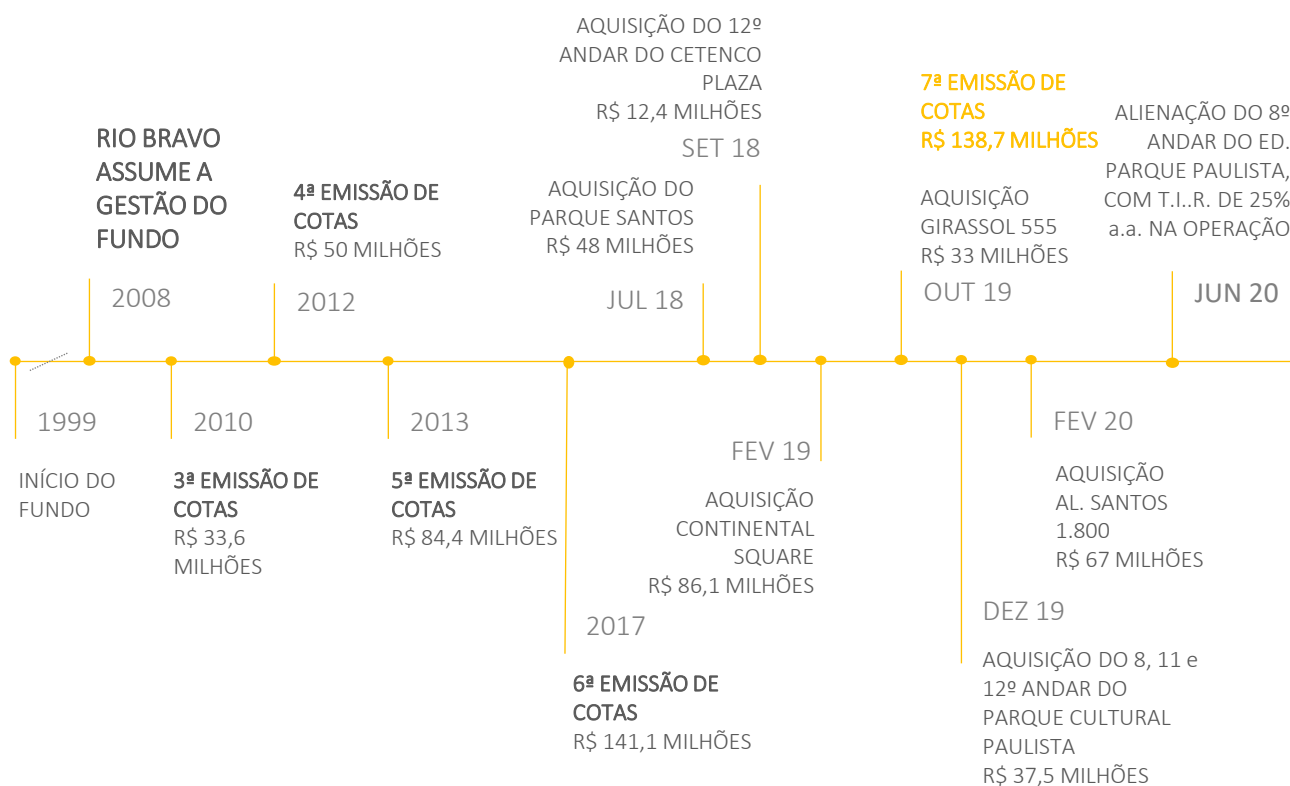
(Mín. Mensal R\$ 25.000 - data base 01/09/2009, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

### 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\$ 12 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com cerca de 30 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 6500

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

### OUIDORIA

|| 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 documento 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 documento. • 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.