

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (RCRBI I)



### RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>37.280</b>	<b>8,2%</b>	<b>3.690.695</b>	<b>R\$ 0,85</b>	<b>6,0%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>	Número de Investidores
<b>170,00</b>	<b>627,4</b>	<b>539,7</b>	<b>14.818</b>	<b>27.301</b>

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de novembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,59/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 manteve a distribuição em um patamar que considerasse sustentável no período como um todo. Em outubro, as novas cotas subscritas no âmbito da 8ª emissão de cotas foram convertidas em cotas, o que levou o número de cotas emitidas do fundo para 3.690.695. O resultado do mês, bem como a distribuição, já são considerados sobre esse número de cotas.

Em 13 de novembro foi publicado [Fato Relevante](#) sobre a aquisição de 423.797 cotas do BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, o BREV11, totalizando R\$ 44,795 milhões. A aquisição ocorreu por um preço por cota abaixo da cota patrimonial do BREV11. O BREV11 é um fundo imobiliário com um portfólio de ativos corporativos de excelente qualidade e localização, em linha com os ativos do Fundo hoje e dentro da estratégia da gestão de construção de um portfólio amparado nestas características. As regiões onde o BREV11 investe são: Vila Olimpia, Jardins, Faria Lima, Itaim Bibi e Brooklin, regiões consolidadas e localizadas em São Paulo/SP. Com a aquisição, o Fundo passou a ser detentor de 50,9% das cotas do BREV11.

<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 do período, dividido pelo ABL.

## ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Em 26 de novembro de 2020, o Fundo assinou um Memorando de Entendimentos para a alienação - [concretizada em 10 de dezembro](#) - do 10º andar do Edifício Parque Paulista, com área bruta locável de 575,6 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 10.554.098,16, a qual será detalhada no relatório gerencial de dezembro. A operação gerou um ganho de capital de R\$ 1,08/cota, condizente com a linearização de distribuição de rendimentos mensal de R\$ 0,85/cota durante todo o semestre, conforme veio sendo divulgado nos relatórios gerenciais do fundo durante o período. Ao analisar o fluxo de caixa do período como um todo, a gestão já considera potenciais alienações a serem feitas durante o semestre, o que permite linearizar os rendimentos e gerar uma renda constante aos investidores, sem grandes oscilações quando da conclusão das operações.

É importante esclarecer que a venda seguiu a estratégia do Fundo de deter posições mais relevantes em ativos, ou até mesmo ativos inteiros, para ter maior poder de decisão e ingerência na gestão dos empreendimentos, além de desinvestir em posições menores. Portanto, tal desinvestimento havia sido estipulado para ser realizado até o final do ano. Analisamos algumas propostas e o ativo, pela sua qualidade e perfil, ia ao encontro da tese do BREV11, que já fez outras operações semelhantes, com aquisição baseada em integralização de novas cotas.

Comercialmente, a venda foi feita de acordo com preços e práticas de mercado, a um *cap rate* competitivo e preço de venda/m<sup>2</sup> inclusive inferior ao andar do mesmo edifício vendido no primeiro semestre de 2020 pelo Fundo. Houve assembleia do BREV11 para aprovar a emissão de cotas e os termos de venda foram baseados em laudo de avaliação feito pela CBRE, maior consultoria imobiliária do país, entendemos que potenciais conflitos de interesse foram mitigados. Nosso trabalho é focado em gerar renda sustentável e de longo prazo para os investidores em todos os nossos fundos, bem como garantir a segurança e idoneidade de todas as operações.

## LOCAÇÃO DO CETENCO PLAZA

Conforme publicado via [Fato Relevante](#) em 11 de dezembro de 2020, foi firmado contrato de locação do 20º andar do Edifício Cetenco Plaza para a TRISUL S/A, empresa listada e negociada na bolsa de valores B3 sob o ticker TRIS3. Com esta locação, 100% do portfólio do fundo em São Paulo encontra-se locado e a taxa de vacância física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo cai para 6,3%, representada apenas pelos edifícios localizados no Rio de Janeiro: Candelária Corporate e Edifício Internacional Rio. Continuamos com o esforço comercial para locação destes espaços. O novo patamar de vacância e as informações de receita contratada descritas ao longo deste relatório serão refletidas no relatório de dezembro.

## RETROFIT ALAMEDA SANTOS

Em 02 de dezembro foi publicado o quarto [Comunicado ao Mercado](#) com informações a respeito do andamento das obras de *retrofit* do Edifício Alameda Santos, 1800 (AS1800). Em novembro de 2020, foi publicado no Diário Oficial São Paulo o parecer favorável dos órgãos legais (Compresp e Condephaat) para o início das obras de *retrofit* do Edifício. A previsão inicial era que a aprovação ocorreria em meados de dezembro. Com isso, o Fundo poderá iniciar as obras e começar a construção. Atualmente, a Rio Bravo está em fase final de contratação da construtora. Ainda no mês de novembro, as demolições internas no AS1800 foram finalizadas. 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.



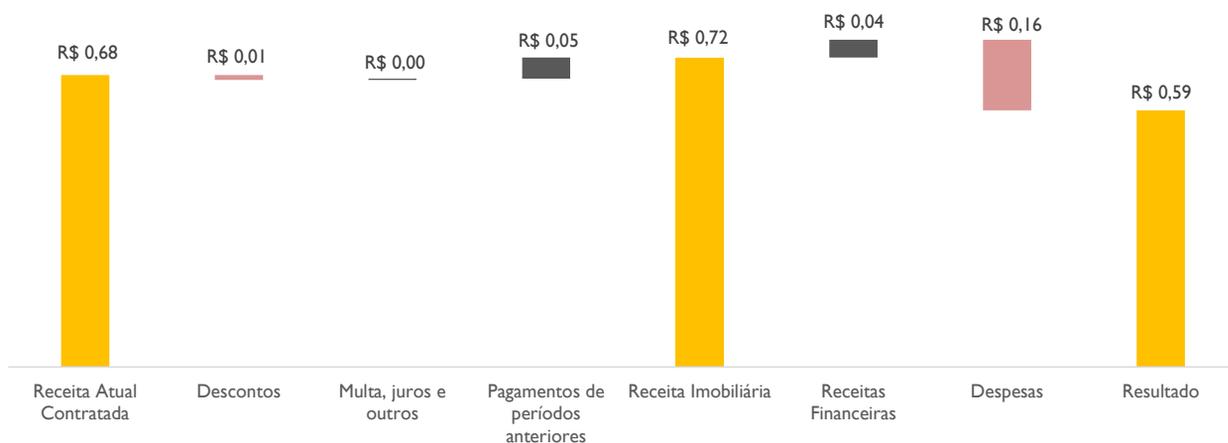
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.614.648	R\$ 12.860.339	R\$ 32.381.131
Receita Financeira	R\$ 152.768	R\$ 379.385	R\$ 706.501
Despesas	-R\$ 604.589	-R\$ 2.844.862	-R\$ 6.535.220
Resultado	R\$ 2.162.827	R\$ 10.394.862	R\$ 26.552.412
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.137.091	R\$ 13.715.847	R\$ 29.462.410
Resultado por cota	R\$ 0,59	R\$ 3,23	R\$ 8,66
Rendimento por cota	R\$ 0,85	R\$ 4,20	R\$ 9,49
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	-R\$ 0,26	-R\$ 0,90	-R\$ 0,79
Proporção distribuída	145%	132%	111%

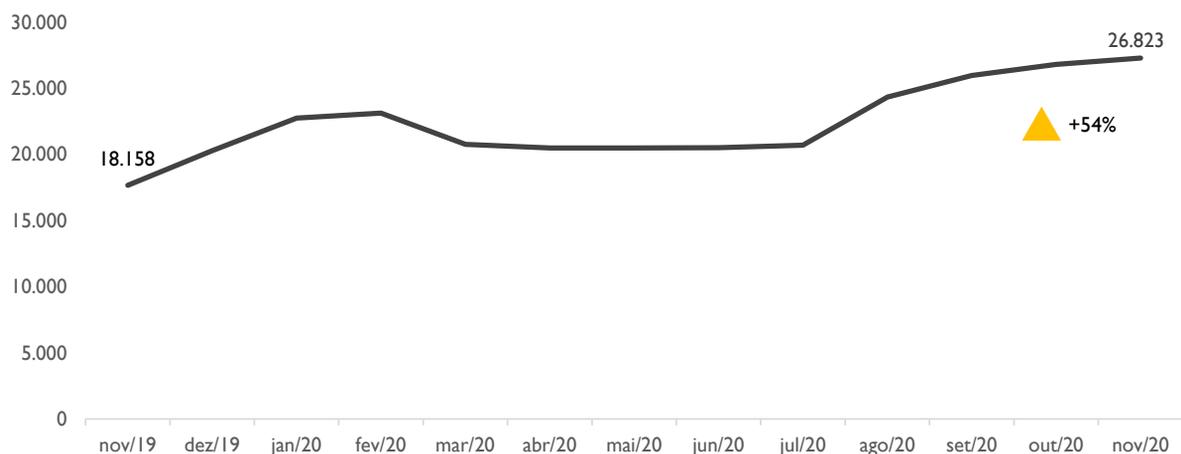
### Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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



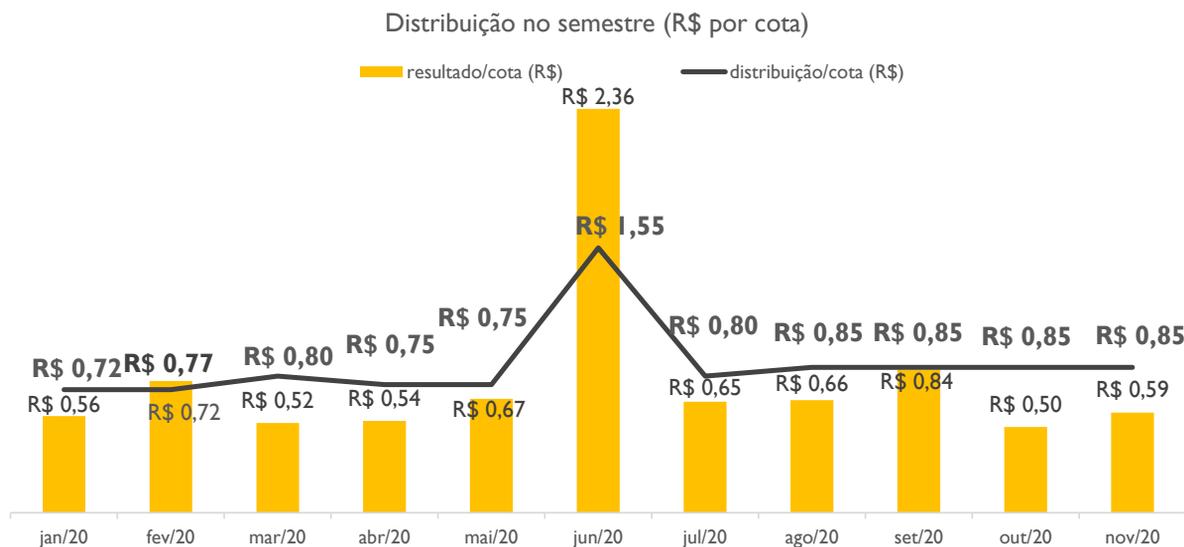
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	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
$\Delta$	44,0%	44,0%	60,0%	50,0%	50,0%	210,0%	40,4%	25,0%	25,0%	18,1%	18,1%	

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\$ 3.137.091	R\$ 29.462.410	R\$ 31.605.609
Yield on cost	0,5%	3,5%	5,1%

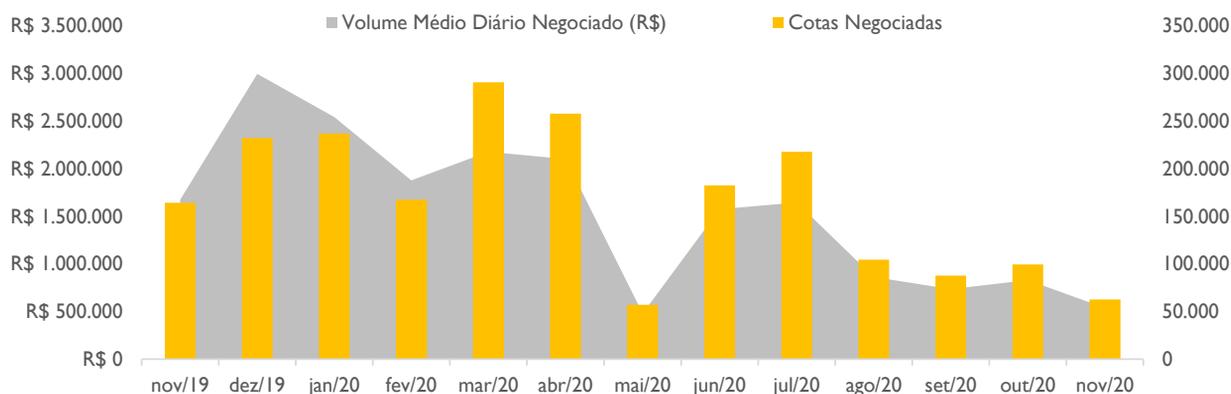


## RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 10.794.979	R\$ 321.624.751	R\$ 378.524.219
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 539.749	R\$ 1.404.475	R\$ 1.526.307
Giro (% de cotas negociadas)	2,11%	59,23%	67,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

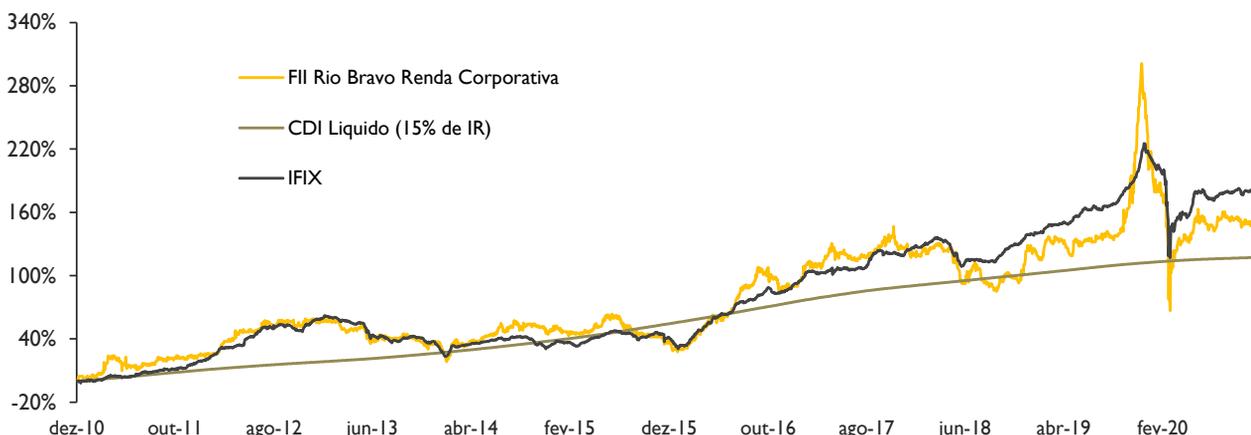
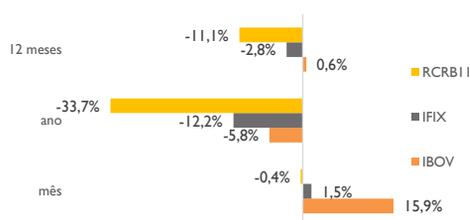
	nov/20	dez/19	nov/19
Valor da Cota	R\$ 170,00	R\$ 270,01	R\$ 201,99
Quantidade de Cotas	3.690.695	2.976.666	2.976.666
Valor de Mercado	R\$ 627.418.150	R\$ 803.729.587	R\$ 601.256.765

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de novembro teve redução de 62% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês também teve decréscimo de 68% no mesmo período.



### DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	1,51%	-12,17%	-2,83%	180,86%
IBOV	15,90%	-5,84%	0,61%	57,12%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	2,22%	2,53%	117,13%
<b>RCRB11</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-33,7%</b>	<b>-11,1%</b>	<b>147,5%</b>

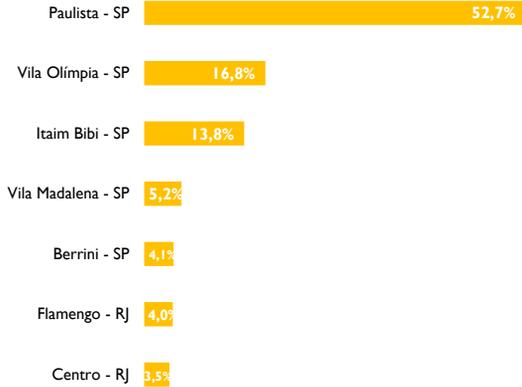


<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

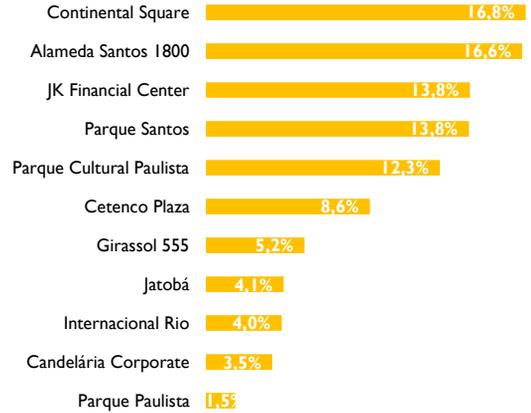
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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, Oncoclinicas 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:** FESA Group

**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):** 6.174 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

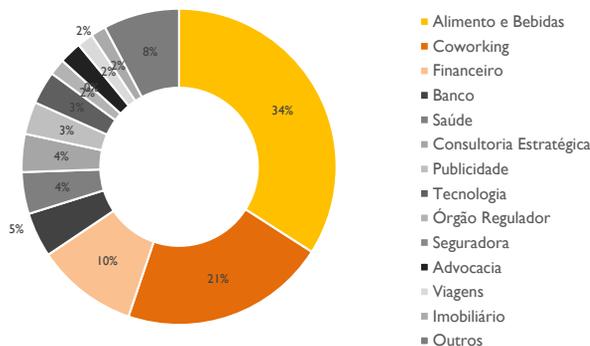
## ✓ INTERNACIONAL RIO



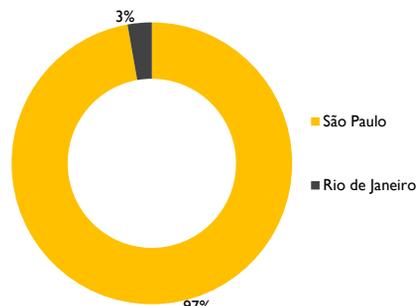
**Localização:** Praia do Flamengo, 154 – Flamengo  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.480 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 14%  
**Vagas de Garagem:** 23  
**Data de Aquisição:** 04/01/2013 e 16/04/2013  
**Vacância da Participação:** 46%  
**Locatários:** JCR, Galt Capital e SIN  
**Classificação Buildings:** BB

# INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

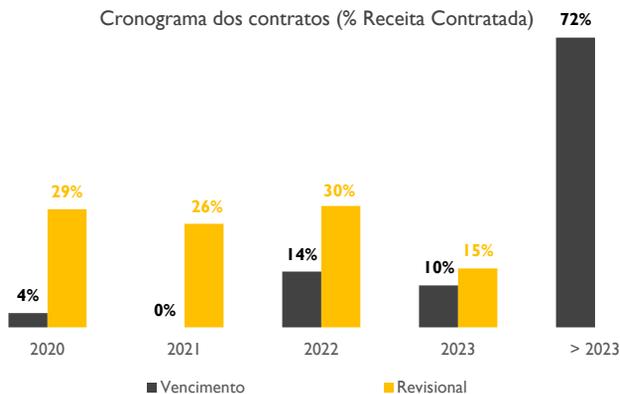
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



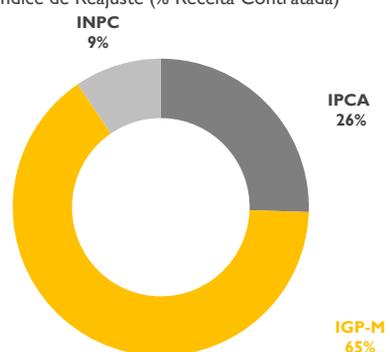
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

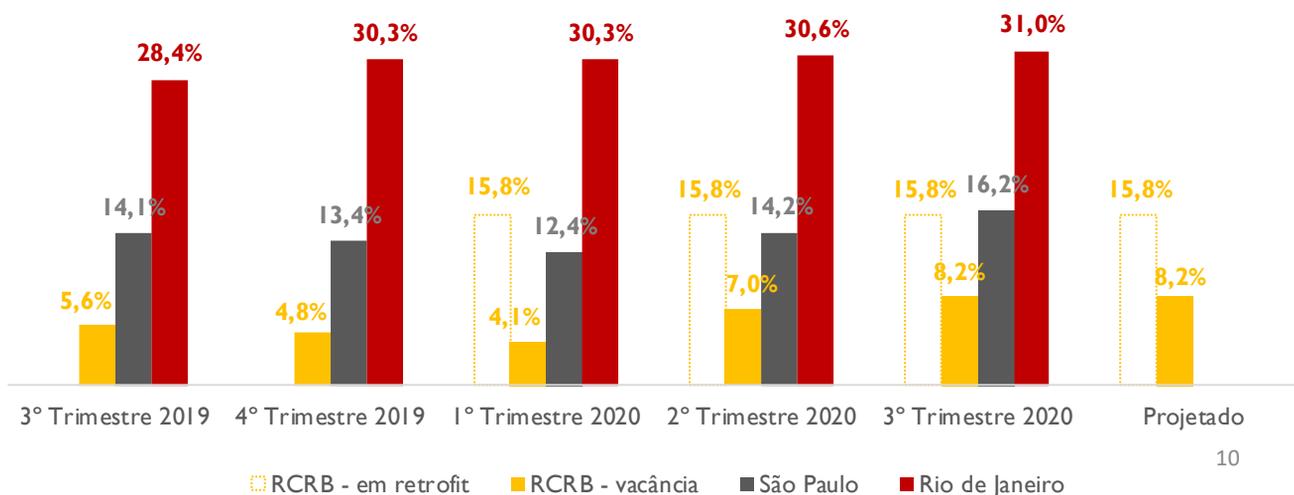


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



## 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	FESA Group	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

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

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

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

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 730.075.357,64

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

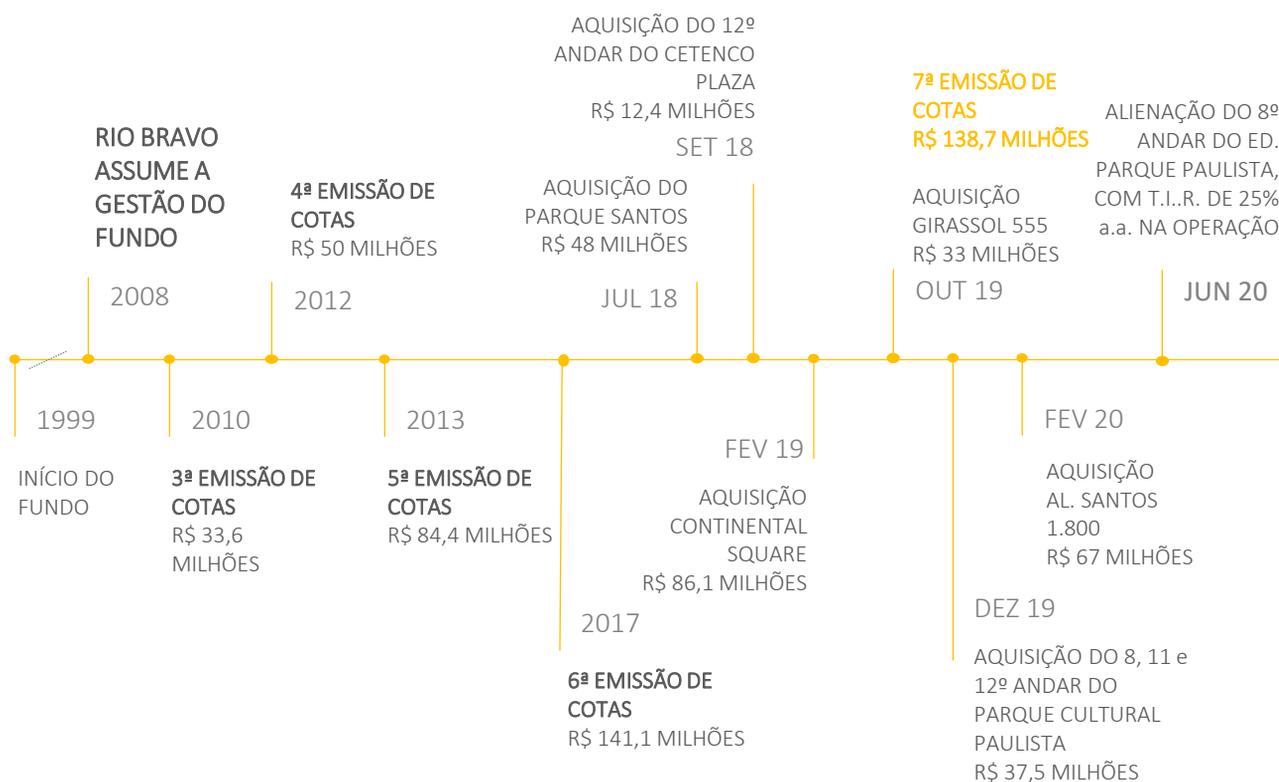
**NÚMERO DE COTISTAS** • 27.301

## 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 expresso 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.