

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



RELATÓRIO GERENCIAL | DEZEMBRO/2020

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
36.705	5,4%	3.690.695	R\$ 0,85	6,1%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
166,20	613,4	704,7	14.777	27.815

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,69/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, de forma que o resultado não recorrente gerado em dezembro/20 foi consumido durante o 2º semestre do ano. No acumulado do semestre, foi distribuído pouco mais de 100% do resultado gerado no período.

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. Com os recursos da emissão, projeta-se um impacto positivo no resultado recorrente do fundo de R\$ 0,04/cota, após alocação do montante seguindo o planejado pela gestão.

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 (proventos²/12/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, dividido pelo ABL.

ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Em 23 de dezembro de 2020, foi assinado um Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição da parcela de um ativo cujo Fundo já detém participação, pelo valor de aproximadamente R\$ 34 milhões. O Fundo, após concluída a aquisição, será o maior proprietário do imóvel, o que vai ao encontro a estratégia de investimentos do Fundo de consolidar participações mais relevantes nos ativos e adquirir imóveis em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha. O Imóvel, que atualmente encontra-se totalmente locado, está localizado em uma região consolidada do mercado imobiliário de São Paulo.

A conclusão da aquisição está condicionada ao resultado satisfatório, a critério exclusivo da Rio Bravo, da análise, em até 40 dias corridos, dos documentos relacionados ao empreendimento a serem fornecidos pelo proprietário (Due Diligence). Os Cotistas serão oportunamente informados via Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição e detalhes do Imóvel e do impacto nas futuras distribuições de rendimentos.

Em 05 de janeiro de 2021, foi divulgado Fato Relevante informando que recebeu comunicação formal da Votorantim S.A., atual locatária dos conjuntos 91 e 94 no 9º andar do Edifício Continental Square Faria Lima, quanto ao interesse na rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel. A Locatária ocupava 892,3 m² do Edifício, correspondente a 2,4% do ABL total do Fundo. Com a devolução do Imóvel, o Fundo passa a ter vacância física projetada de 7,9% de seu ABL total e 2,6% de vacância de seu ABL localizado na cidade de São Paulo, consideravelmente abaixo da vacância média de 18,2% na cidade, segundo dados da Buildings referente ao quarto trimestre de 2020. Haverá a aplicação da multa rescisória de forma proporcional, que, devido ao prazo decorrido do Contrato, será de 1,7 aluguel, e a Locatária deverá desocupar o Imóvel em 08 de fevereiro de 2021. A Rio Bravo ressalta que está tomando todas as providências necessárias para buscar novos locatários para os conjuntos vagos e permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários..

VENDA DO PARQUE

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 m², 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/m² 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.

RETROFIT ALAMEDA SANTOS

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, foi possível realizar a contratação da construtora e iniciar as obras em dezembro.

O trabalho de seleção da construtora foi realizado nos últimos meses e foi analisado minuciosamente para selecionar o melhor custo-benefício das obras para o Fundo. Após este extenso trabalho, a Rio Bravo contratou a construtora PHL ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA, empresa com mais de 20 anos de experiência no setor, na modalidade de Preço Máximo Garantido, para que haja previsibilidade na conclusão e orçamento da obra.

O valor final da obra, estimado em R\$ 22 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 3.500/m², será divulgado na próxima atualização, referente ao mês de janeiro/2021, após últimas avaliações técnicas pendentes. O contrato ainda prevê a possibilidade de acréscimo de opcionais, que envolvem, por exemplo, iluminação da fachada e compra das máquinas de ar-condicionado, que poderão ser decididas conforme andamento das obras e evolução das demandas comerciais.

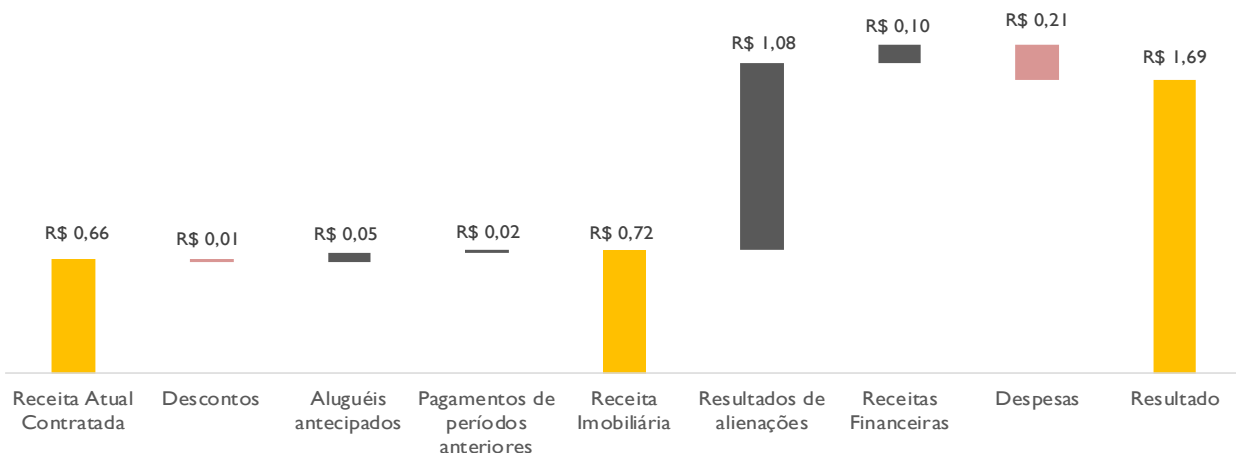
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 6.627.757	R\$ 19.488.096	R\$ 39.008.888
Receita Financeira	R\$ 371.162	R\$ 750.547	R\$ 1.077.663
Despesas	-R\$ 754.887	-R\$ 3.599.749	-R\$ 7.290.106
Resultado	R\$ 6.244.032	R\$ 16.638.894	R\$ 32.796.445
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.137.091	R\$ 16.852.937	R\$ 32.599.500
Resultado por cota	R\$ 1,69	R\$ 4,92	R\$ 10,35
Rendimento por cota	R\$ 0,85	R\$ 5,05	R\$ 10,34
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,84	-R\$ 0,06	R\$ 0,05
Proporção distribuída	50%	101%	99%

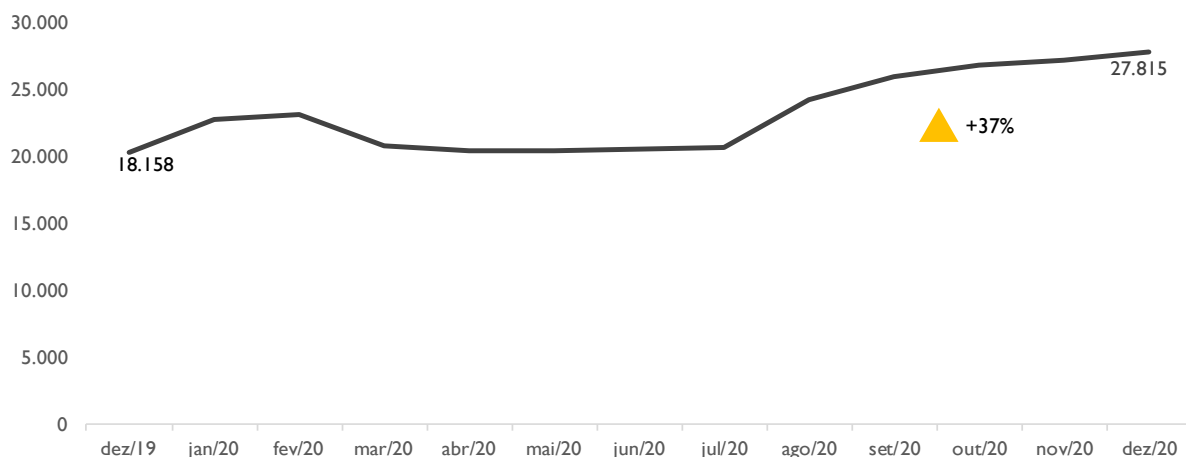
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

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



NÚMERO DE COTISTAS



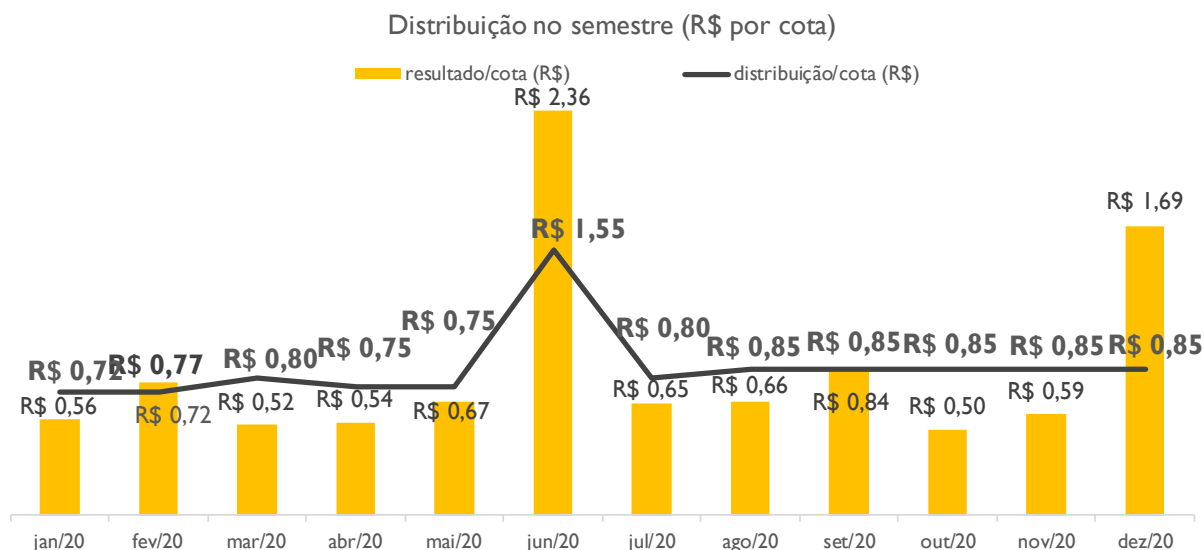
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	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%	18,1%	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\$ 32.599.500	R\$ 32.599.500
Yield on cost	0,5%	3,8%	3,8%

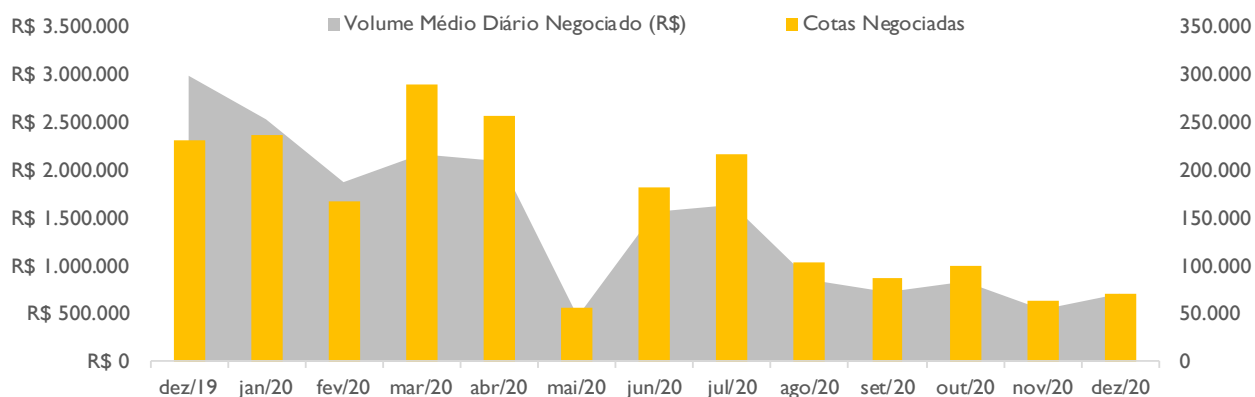


RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 11.980.442	R\$ 333.605.193	R\$ 333.605.193
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 704.732	R\$ 1.356.119	R\$ 1.356.119
Giro (% de cotas negociadas)	2,39%	61,62%	61,62%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

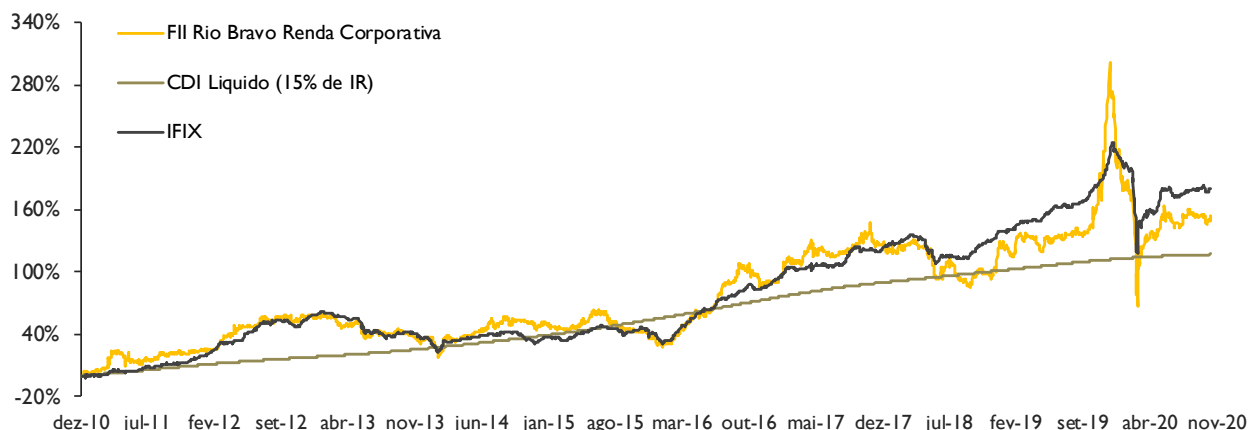
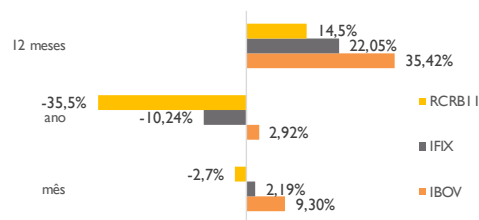
	dez/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 166,20	R\$ 270,01	R\$ 270,01
Quantidade de Cotas	3.690.695	2.976.666	2.976.666
Valor de Mercado	R\$ 613.393.509	R\$ 803.729.587	R\$ 803.729.587

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de dezembro teve redução de 69% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês também teve decréscimo de 76% no mesmo período.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	2,19%	-10,24%	22,05%	187,02%
IBOV	9,30%	2,92%	35,42%	71,73%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	2,35%	7,57%	117,45%
RCRB11	-2,7%	-35,5%	14,5%	140,8%

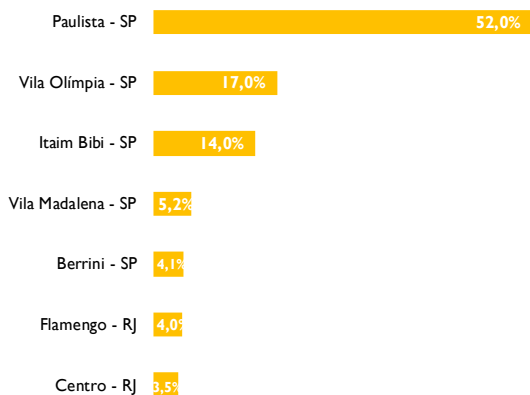


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

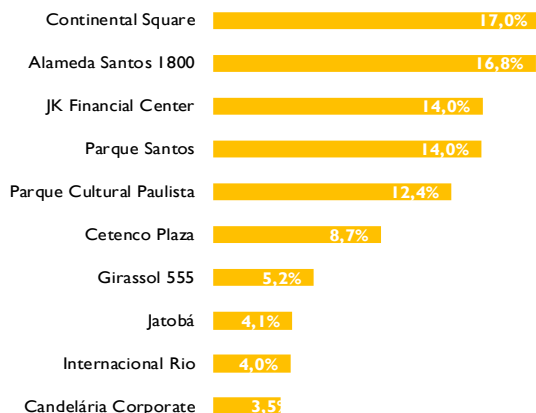
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 36.704,85 m² de ABL que o Fundo detém, 92,4% estão concentrados em São Paulo e 7,6%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 87,2% 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 18,3% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 18,0%.

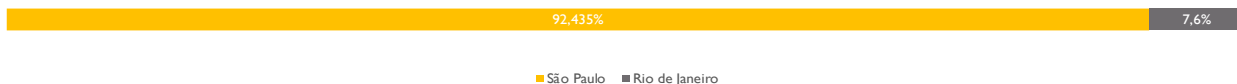
Diversificação por região (% ABL)



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 Trisul

Classificação Buildings: A

✓ 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, Oncoclinicas e Roland Berger

Classificação Buildings: A

✓ PARQUE CULTURAL PAULISTA



Localização: Av. Paulista, 37 – Paulista

Área Bruta Locável Própria (ABL): 4.569 m²

Participação: 20,3%

Vagas de Garagem: 36

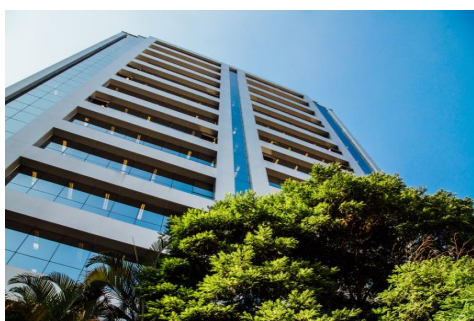
Data de Aquisição: 03/09/2013 e 23/12/2019

Vacância da Participação: 0%

Locatários: ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS

Classificação Buildings: BB

✓ PARQUE 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

SÃO PAULO

✓ ALAMEDA SANTOS 1800



Localização: Alameda Santos, 1.800 – Jardins
Área Bruta Locável Própria (ABL): 6.174 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: 100%
Locatários: Vago
Classificação Buildings: BB

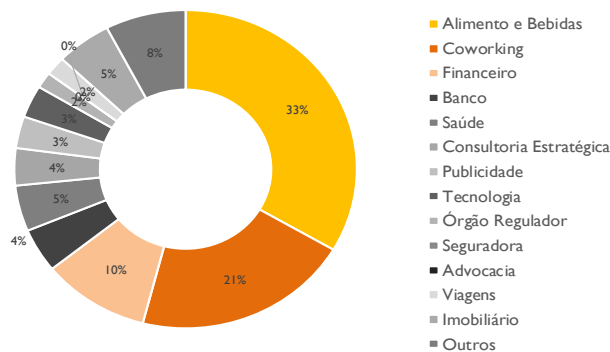
✓ INTERNACIONAL RIO



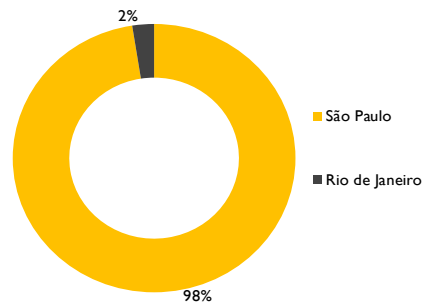
Localização: Praia do Flamengo, 154 – Flamengo
Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.480 m²
Participação: 14%
Vagas de Garagem: 23
Data de Aquisição: 04/01/2013 e 16/04/2013
Vacância da Participação: 46%
Locatários: JCR, Galt Capital e SIN
Classificação Buildings: BB

INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

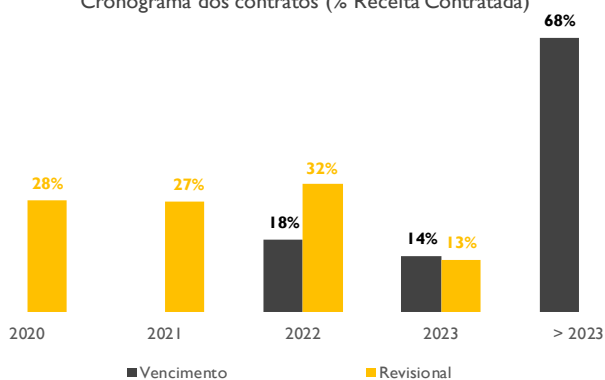
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



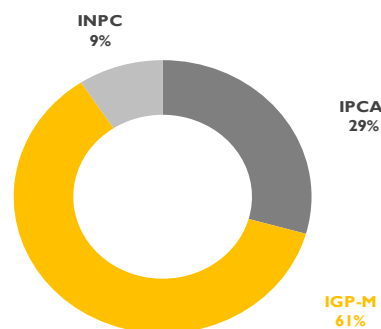
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

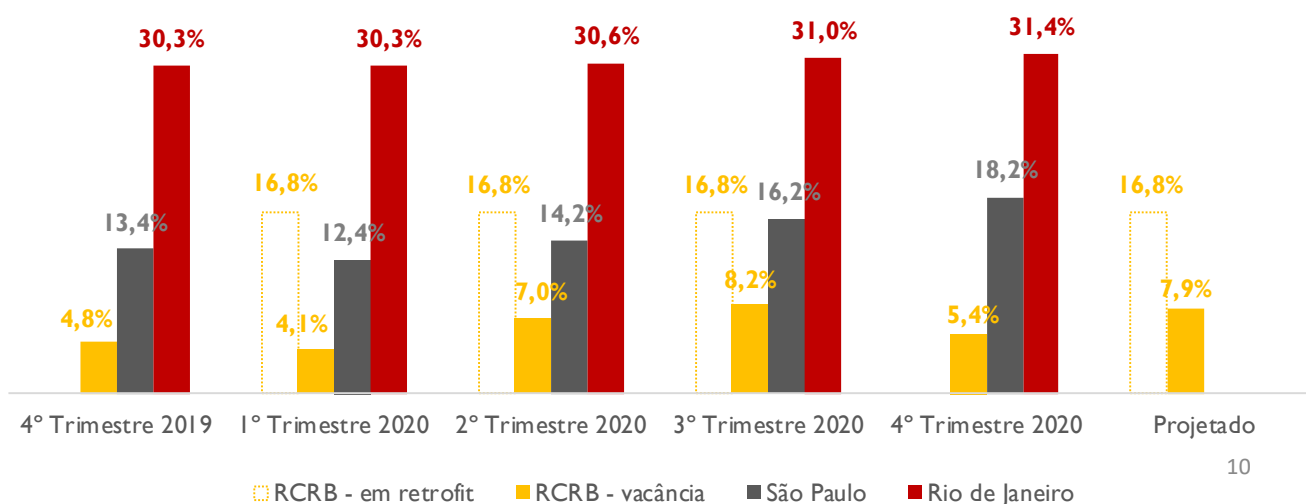


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



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 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	Trisul	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 - 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

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 • 730.663.163,05

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

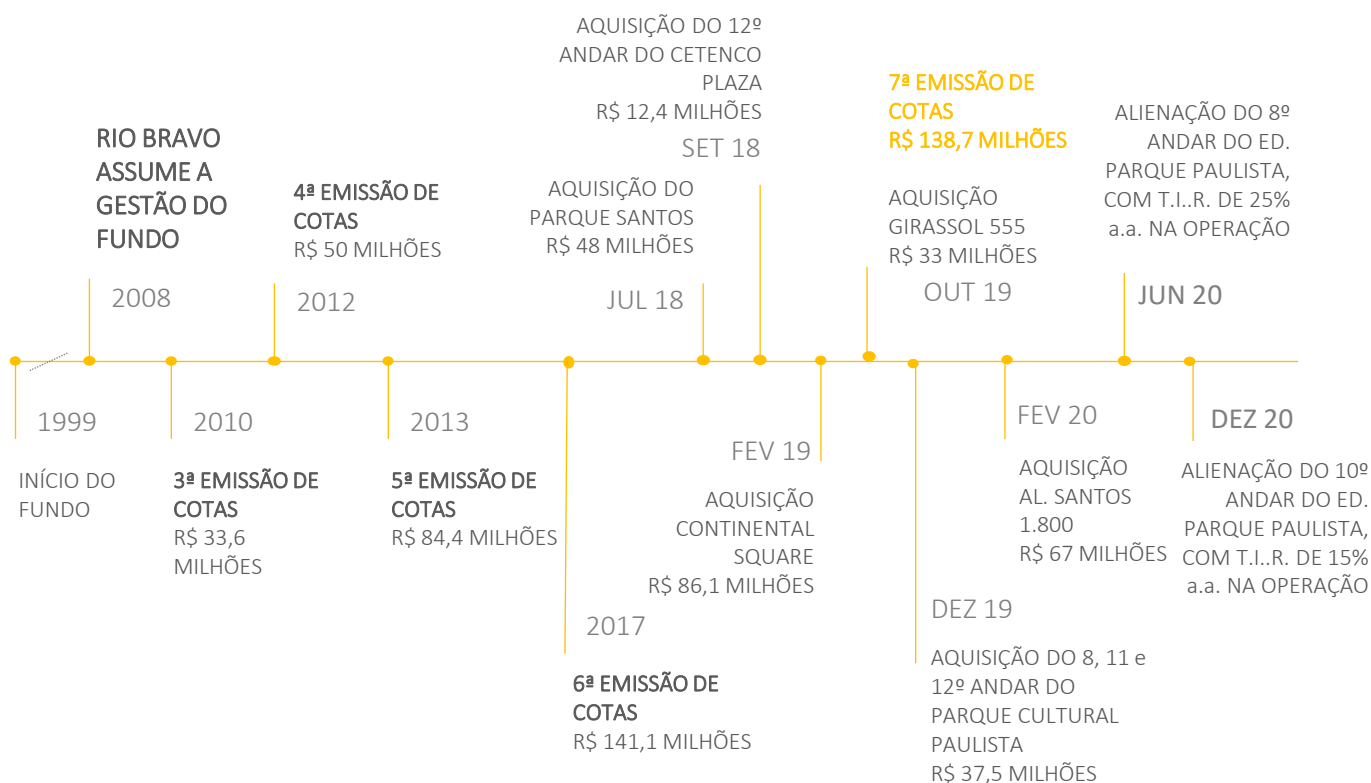
NÚMERO DE COTISTAS • 27.815

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

OUIDORIA

|| 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 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.