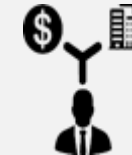


Relatório Gerencial

Dezembro/2021

FII RIO BRAVO RENDA
CORPORATIVA | RCRB11

PRINCIPAIS NÚMEROS

**9**
ATIVOS**18**
INQUILINOS**43.054**
ÁREA (m²)**14,4%**
VACÂNCIA**R\$ 0,95**
DISTRIBUIÇÃO
POR COTA**8,2%**
YIELD
ANUALIZADO**R\$ 139,00**
FECHAMENTO
DO MÊS**R\$ 728,16**
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)**R\$ 513**
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)**R\$ 12.481**
VALOR
NEGOCIADO
(m² / R\$)**R\$ 391,9**
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)

CNPJ • 03.683.056/0001-86

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,70% a.a. sobre o Valor de

Mercado

(Mín. Mensal R\$ 47.570,89, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 728.157.489,25 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

NÚMERO DE COTISTAS • 29.890

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:

- ✓ Lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais;
- ✓ Vagas de garagem relacionadas aos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo;
- ✓ Direitos sobre empreendimentos imobiliários destinadas à atividade comercial.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

PARTICIPAÇÃO MAIS RELEVANTE NOS IMÓVEIS

Construção de portfólio com participações mais expressivas nos empreendimentos, com o objetivo de diminuir a concorrência interna no ativo e ter mais influência nos condomínios



FOCO EM LOCALIZAÇÃO

Portfólio de ativos com localização *premium* em regiões nobres e performadas, com maior exposição à cidade de São Paulo e inquilinos de primeira linha



QUALIDADE DOS ATIVOS

Imóveis com alto padrão construtivo e estratégia de *retrofit*/melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade





DESEMPENHO DO MÊS

No mês de dezembro, o Fundo teve resultado de R\$ 0,45/cota e anunciou uma distribuição de R\$ 0,95/cota, seguindo a estratégia de linearização de renda que considera resultados ordinários e extraordinários. A partir do próximo mês, a distribuição mensal de resultados deverá voltar a ser composta somente por resultados ordinários, e, tão logo a gestão vislumbre boas oportunidades de alienação de ativos, poderá linearizar a distribuição novamente considerando também nova fatia de resultados extraordinários.

O Fundo encerra o segundo semestre de 2021 com a distribuição de resultados de aproximadamente 96% do resultado semestral gerado em regime caixa.

PRÓXIMOS PASSOS DO FUNDO

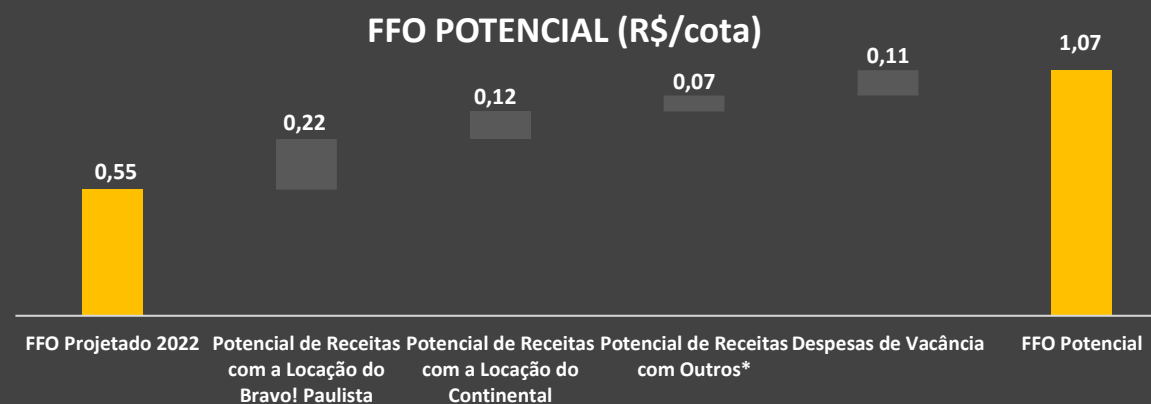
A equipe de gestão não planeja realizar novas emissões de cotas em curto e médio prazo até que a cota no mercado secundário volte a patamares de preço próximos à cota patrimonial.

A gestão segue buscando boas oportunidades de aquisição de bons ativos e de alienação de imóveis, em linha com a estratégia de construção de um portfólio de ativos com excelente localização e bom padrão construtivo que permitam a resiliência de renda imobiliária no longo prazo. Também segue com foco em locar os espaços vagos em São Paulo e no Rio de Janeiro. Com a emissão do habite-se do Bravo! Paulista nos próximos meses, o Fundo passa a contar com uma nova área locável que já está sendo comercializada, como detalhado mais à frente neste relatório.

PERSPECTIVA DE RESULTADO EM 2022

Para o primeiro semestre de 2022 a gestão projeta um FFO (resultado operacional) médio mensal de R\$ 0,55/cota e estima uma linearização da distribuição em R\$ 0,55/cota, como observado no gráfico abaixo. O resultado projetado já está levando em consideração as novas receitas de locação da recente aquisição de 5 andares do JK Financial Center, além dos juros da alavancagem realizada para concretizar a aquisição. Nesta projeção não é considerada a potencial receita das áreas desocupadas do Edifício Bravo! Paulista e Continental Square, assim como outras vacâncias do portfólio.

Considerando o potencial de locação do portfólio do Fundo, a gestão estima um FFO potencial mensal de R\$ 1,07/cota, o que resultaria em um *upside* de aproximadamente 94,5% nos rendimentos do Fundo.



O gráfico de FFO considera o potencial de geração de resultado operacional, conforme a categoria detalhada. Em relação ao potencial de receita de locação do edifício Bravo! Paulista, o cenário aqui apresentado é otimista e considera locação média de R\$ 130/m². Em um cenário conservador, considerando um aluguel de ~R\$ 90/m², o FFO potencial seria de R\$ 0,95/cota. **Este estudo não deve ser considerado, em qualquer hipótese, promessa de resultado futuro do fundo.**

RECAPTULANDO 2021, DE OLHO EM 2022

Em 2021, demos continuidade à estratégia de investimentos adotada há tempos pelo time de gestão de aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário e adquirir empreendimentos inteiros ou percentuais relevantes, ao passo que realiza a alienação de participações em edifícios com baixa relevância no condomínio. Essa estratégia permite que a gestão atue para **diminuir a concorrência interna dos empreendimentos** e tenha maior influência nos condomínios, obtendo **ganho de governança** e garantindo, por meio de uma gestão capacitada, que a operação do empreendimento funcione de forma adequada, concentrando **esforços na administração do investimento para o longo prazo**.

No primeiro trimestre, buscando executar a estratégia, **o Fundo aumentou sua participação no Edifício Girassol 555 para 34,9%**, passando a ser o maior proprietário individual. O Edifício permaneceu 100% locado durante toda a pandemia, reforçando a resiliência do empreendimento. De igual modo, no mês de novembro, **o Fundo também aumentou a sua participação no Edifício JK Financial Center**, adquirindo mais cinco andares e passando a ter controle de 73%, tornando-se proprietário majoritário no empreendimento. Esta transação figurou entre os dez maiores negócios imobiliários de São Paulo em 2021, segundo levantamento da Siila¹.

Também reduzimos a exposição a edifícios com baixa participação: em maio e novembro de 2021, a gestão concluiu dois *deals* em que alienou a sua participação no Edifício Cetenco Plaza.

As operações proporcionaram TIR (Taxas Internas de Retorno sobre o investimento) maiores do que os *benchmarks* no períodos e geraram ganhos de capital relevantes para os Cotistas do Fundo, usados na linearização da distribuição de rendimentos ao longo de 2021 e demonstram a **capacidade de geração de valor com ativismo e expertise da gestão** atrelada à **qualidade dos ativos do portfólio**.

No quarto trimestre, foram concluídas as obras do *retrofit* no Edifício Bravo! Paulista, empreendimento com localização privilegiada e com alto padrão construtivo, passando a adotar as melhores práticas de construção e sustentabilidade. Após o *retrofit*, o empreendimento conquistou a Certificação LEED Silver. Ainda em 2021, o JK Financial Center também atualizou sua Certificação LEED, de Silver para Gold.

Em 2020, os escritórios mostraram que sua “morte anunciada” no início da pandemia não se confirmou, e o setor segue tendo procura de grandes empresas para reestabelecer atividades presenciais. A maior prova disso foi o aumento da absorção bruta de 135.000 m² no 2º tri/2021 para 210.000 m² no 3º tri/2021 no mercado corporativo de São Paulo. Além disso, a absorção líquida também teve melhora significativa de -66.000 m² no 2º tri/2021 para 16.600 m² no 3º tri/2021.

O RCRB entra em 2022 com um portfólio de boa qualidade concentrado em excelentes regiões, com participações mais relevantes nos empreendimentos, com *pipeline* de demandas promissor, o que permite à gestão mais poder de barganha nas negociações, pronto para absorver as novas locações.

¹<https://www.bloomberglia.com.br/2021/12/26/os-10-maiores-negocios-imobiliarios-de-sao-paulo-em-2021/>

RETROFIT BRAVO! PAULISTA

As obras foram encerradas em 30 de outubro de 2021. Todas as questões técnicas do *retrofit* foram finalizadas pela construtora, restando apenas a conclusão de duas intervenções. A primeira é a obra de arte e do paisagismo da fruição que liga a Av. paulista a Alameda Santos, conforme imagem abaixo. O objetivo desta intervenção é criar um acesso que valorize o empreendimento e seja aderente ao ambiente cultural da Av. Paulista, trazendo fluxo de pessoas para as lojas e demanda de locação para os escritórios.



A segunda é a intervenção civil na câmara transformadora da concessionária de energia, que solicitou mudanças no projeto original no decorrer do *retrofit*. As contas de consumo, condomínio e IPTU serão alocadas como investimento, até a emissão do Habite-se, quando então passarão a impactar o resultado o Fundo como despesa operacional, caso o Edifício não esteja locado.

Conforme retorno e cronograma da concessionária de energia, as intervenções remanescentes estão agora previstas para se encerrarem em janeiro de 2022, entretanto, é importante ressaltar que não há impacto no andamento de possíveis locações no Bravo! Paulista, cuja comercialização já está sendo feita pela Rio Bravo. O Habite-se deverá ser emitido uma vez que as intervenções remanescentes estejam concluídas.

Com a conclusão das obras e após um intenso trabalho da Rio Bravo no reposicionamento do Edifício, a *Buildings*, principal consultoria imobiliária de classificação de prédios, **alterou a classificação do Bravo Paulista de C para A**, confirmando a expectativa da Rio Bravo em relação à qualidade do *retrofit* realizado.

CERTIFICAÇÃO LEED

A Rio Bravo busca aumentar a participação do portfólio em edifícios com certificação LEED, com atuação direta com os condomínios e síndicos, observadas as limitações de participação no empreendimento e custos de implantação. A seguir, um breve resumo das certificações LEED dos prédios onde o Rio Bravo Renda Corporativa detém participação:

Ativos	Continental Square	Girassol 555	Jatobá	JK Financia I Center	Parque Cultural Paulista	Parque Santos	Candelária Corporate	Internacional Rio
Certificação LEED	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não

ASSEMBLEIAS

Em dezembro, a Rio Bravo, como representante do conselho e investidora do Edifício Continental Square, aprovou em Assembleia Geral Extraordinária: (i) a contratação de consultoria para obtenção da certificação LEED, (ii) projeto de reforma das recepções, (iii) projeto executivo para adequação dos geradores do edifício para área privativa. Tais modificações vêm sendo cada vez mais solicitadas por novos inquilinos e são extremamente importante para manter o ativo atualizado e capaz de capturar demandas de inquilinos.

COMERCIALIZAÇÕES PARA NOVAS LOCAÇÕES

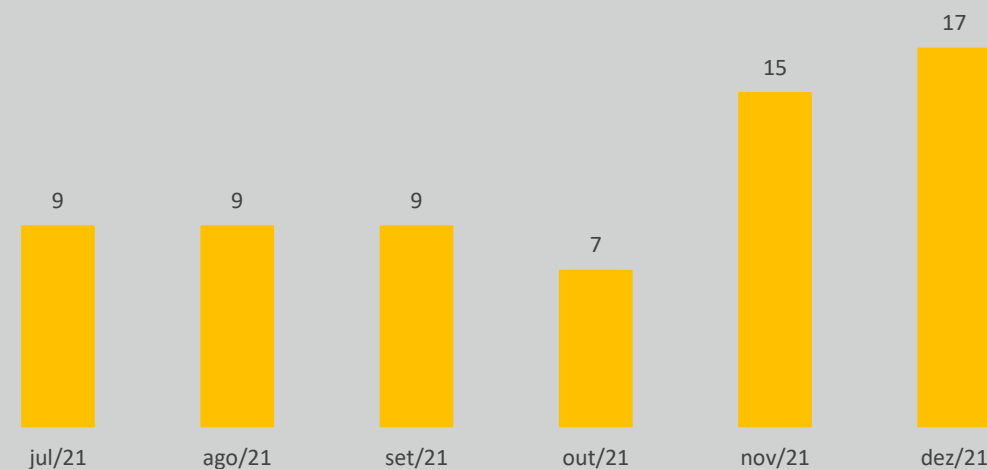
Dando continuidade à estratégia de comercialização das unidades disponíveis para locação, mensalmente estamos aumentando a nossa rede de contatos com consultorias e corretores imobiliários para que a disponibilidade do RCRB seja divulgada com mais eficiência. Além disso, estamos elaborando *tour virtual* para Edifício Jatobá Green Building e em breve elaboraremos para o Edifício Bravo! Paulista.

O objetivo é facilitar a visita do interessado ao imóvel sem necessidade de deslocamento. O Continental Square Faria Lima já possui este material e foi muito bem recebido pelos nossos parceiros.

Finalizamos o mês de dezembro com 17 visitas realizadas nos empreendimentos do RCRB de empresas dos segmentos de TI, jurídico, consultoria, varejo, construção civil, prestação de serviços, farmacêutica e seguros.

No 2º semestre de 2021 verificamos o aumento mês a mês do número de demandas de locação, muito relacionado à campanha de vacinação contra a COVID-19 e também à expectativa das empresas de retorno ao ambiente corporativo. Em paralelo, o número de visitas aos empreendimentos também aumentou, conforme demonstrado no gráfico abaixo, o que nos deixa otimistas para assinatura de novas locações em 2022.

CONTROLE DE VISITAS - 2º SEMESTRE 2021



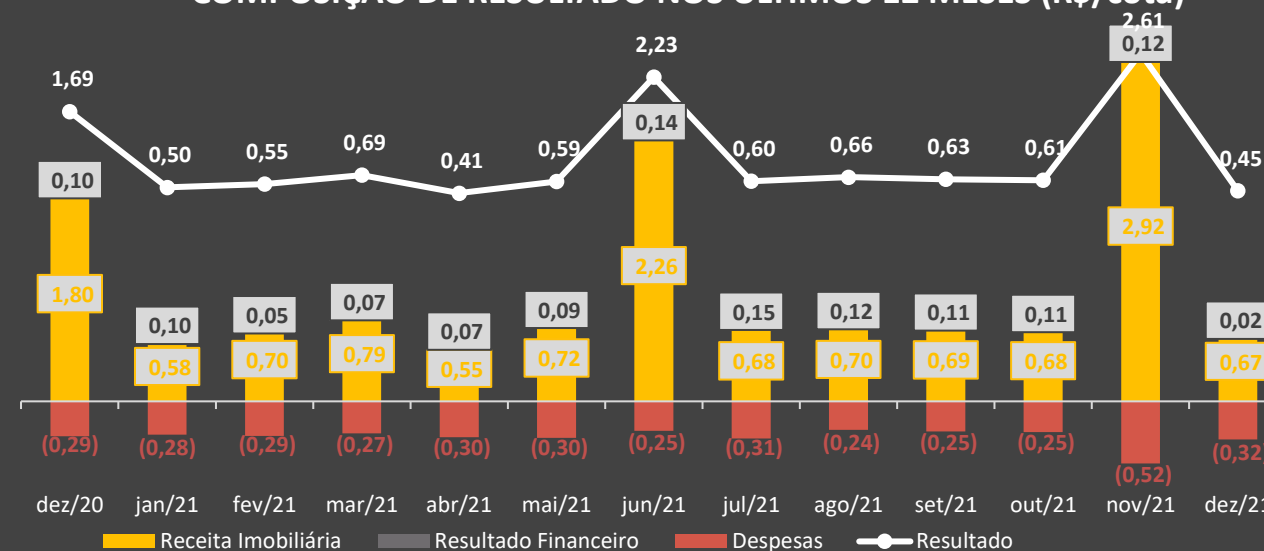
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	2.462.348,94	23.359.403,74	44.058.153,08
Rendimentos de FIIs	370.060,76	2.265.044,88	3.930.952,02
Resultado Não Operacional	- 308.797,35	41.023,38	285.503,56
Despesas	- 879.784,01	- 5.156.040,09	- 9.366.028,36
Taxa de Administração e Gestão	- 294.513,17	- 1.804.213,65	- 3.788.376,13
Outras Despesas	- 585.270,84	- 3.351.826,44	- 5.577.652,23
Resultado	1.643.828,34	20.509.431,91	38.908.580,30
Rendimentos distribuídos	3.506.160,25	19.560.683,50	37.276.019,50
Resultado por cota	0,45	5,56	10,54
Rendimento por cota	0,95	5,30	10,10
Resultado Acumulado ¹	- 0,50	0,26	0,44
Proporção distribuída ²	213%	95%	96%

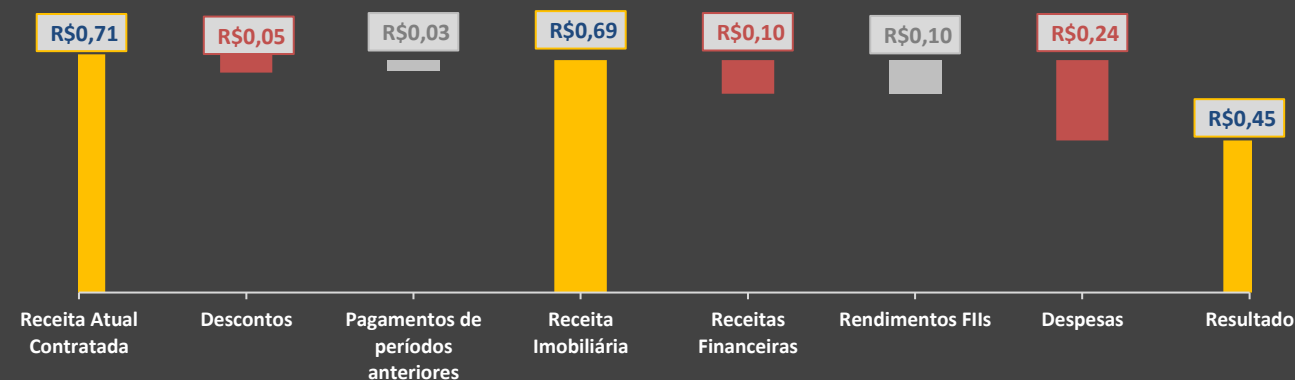
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



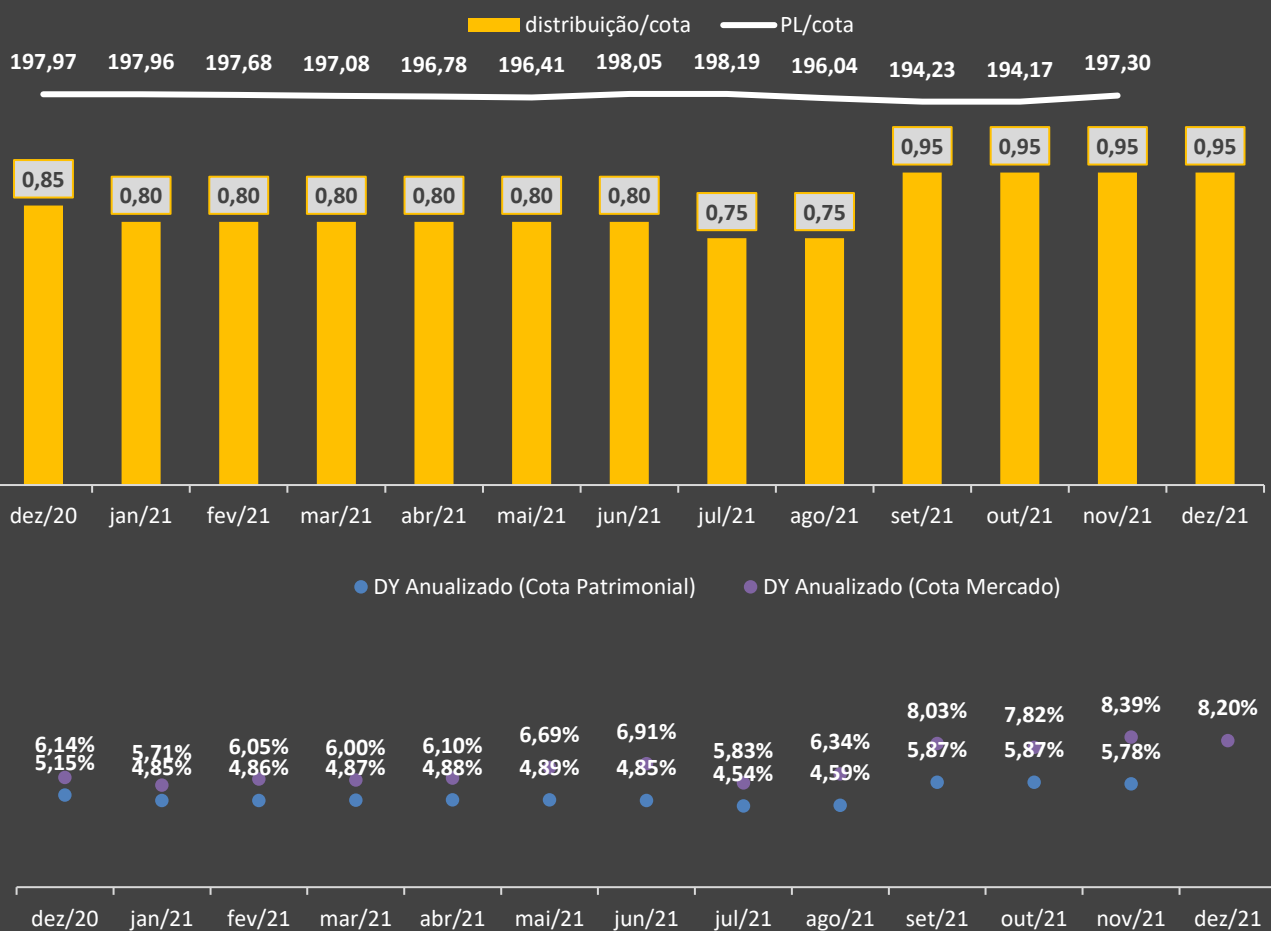
Relatório Gerencial

RCRB11 | FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,70	0,70	1,06	0,81	0,73	0,73	0,73	0,68	0,63	0,63	0,63	0,63
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
2020	0,72	0,72	0,8	0,75	0,75	1,55	0,8	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
2021	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,75	0,75	0,95	0,95	0,95	0,95
Δ	11,1%	11,1%	0,0%	6,7%	6,7%	-48,4%	-6,3%	-11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	11,8%

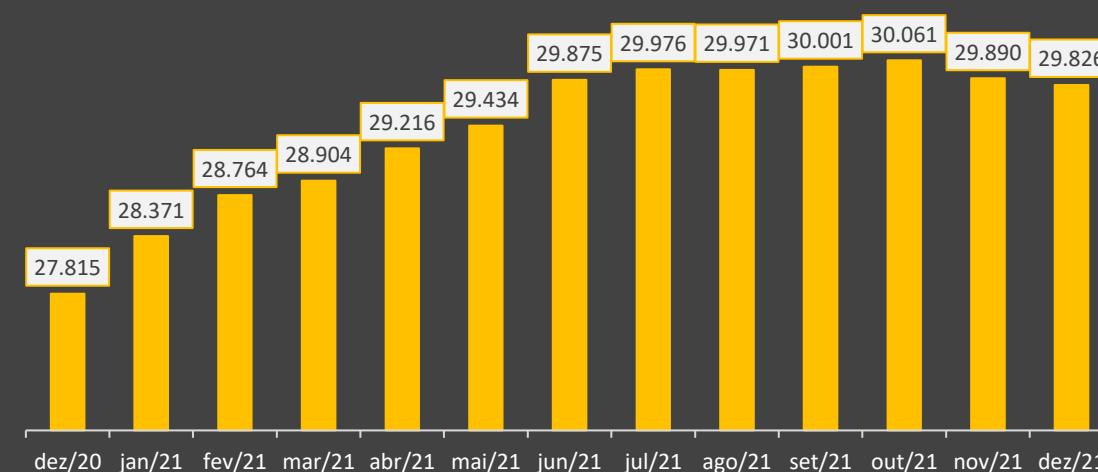
Δ: Comparação entre 2020 e 2021.



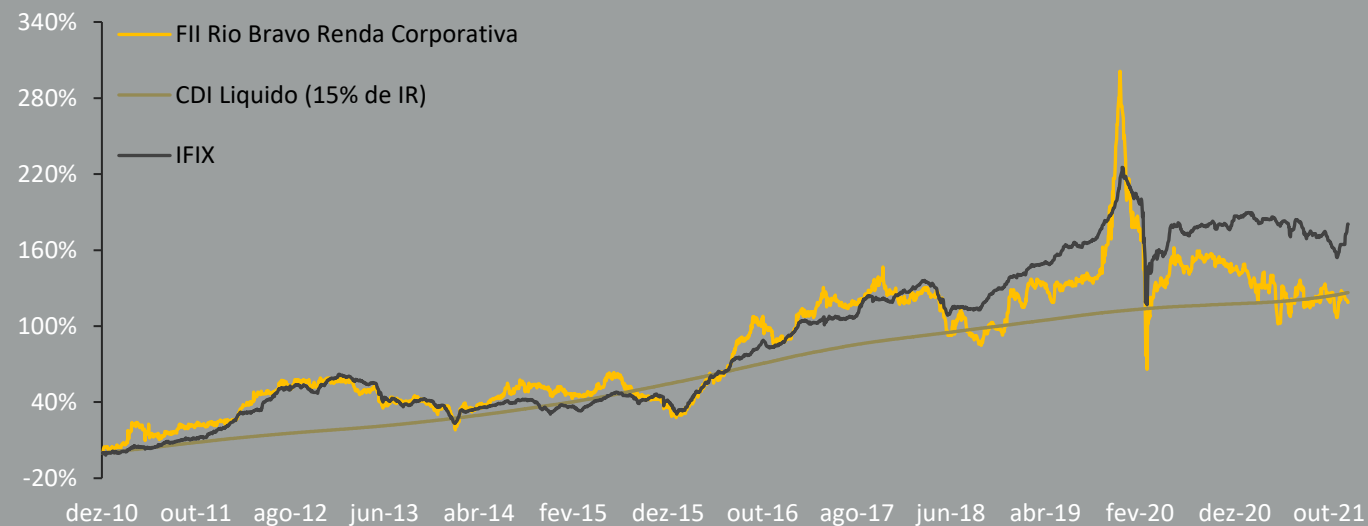
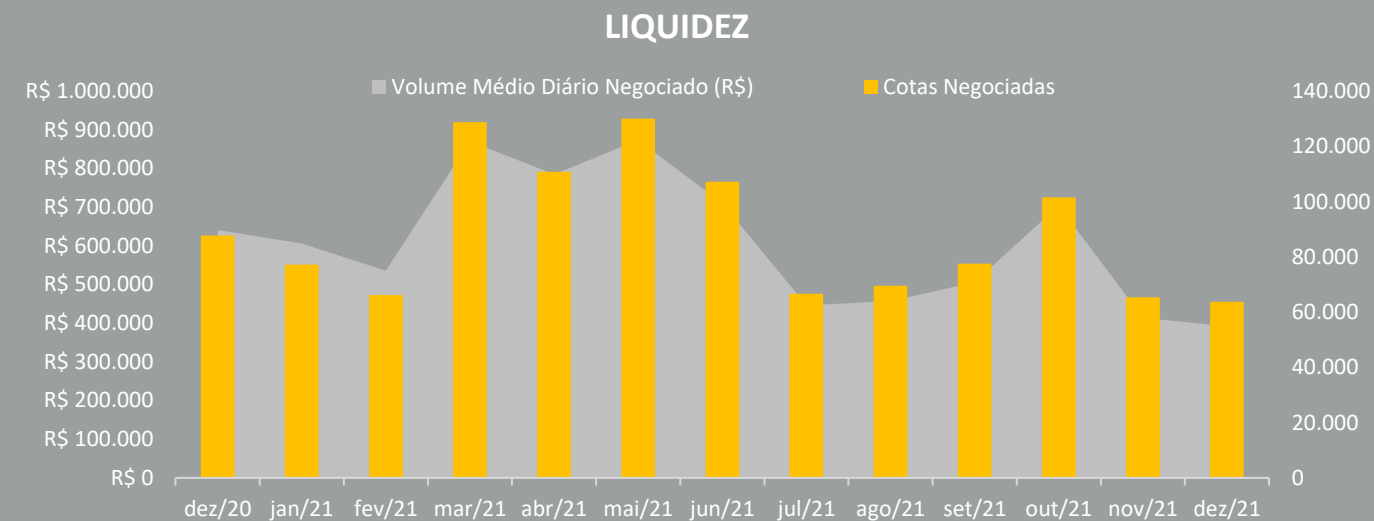
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da 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 pode ficar retido 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, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

NÚMERO DE COTISTAS



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	9.014.093,89	158.664.388,01	158.664.388,01
Volume Médio Diário Negociado	391.917,13	607.909,53	607.909,53
Giro (% de cotas negociadas)	1,73%	28,86%	28,86%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	139,00	168,00	166,20
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	513.006.605,00	620.036.760,00	613.393.509,00



Desempenho da cota ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	8,78%	-2,28%	-12,28%	180,48%
IBOV	2,85%	-11,93%	-9,36%	51,25%
CDI Líquido de IR (15%)	0,65%	3,74%	6,27%	126,53%
RCRB11	0,7%	-10,6%	-41,4%	118,7%

¹ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

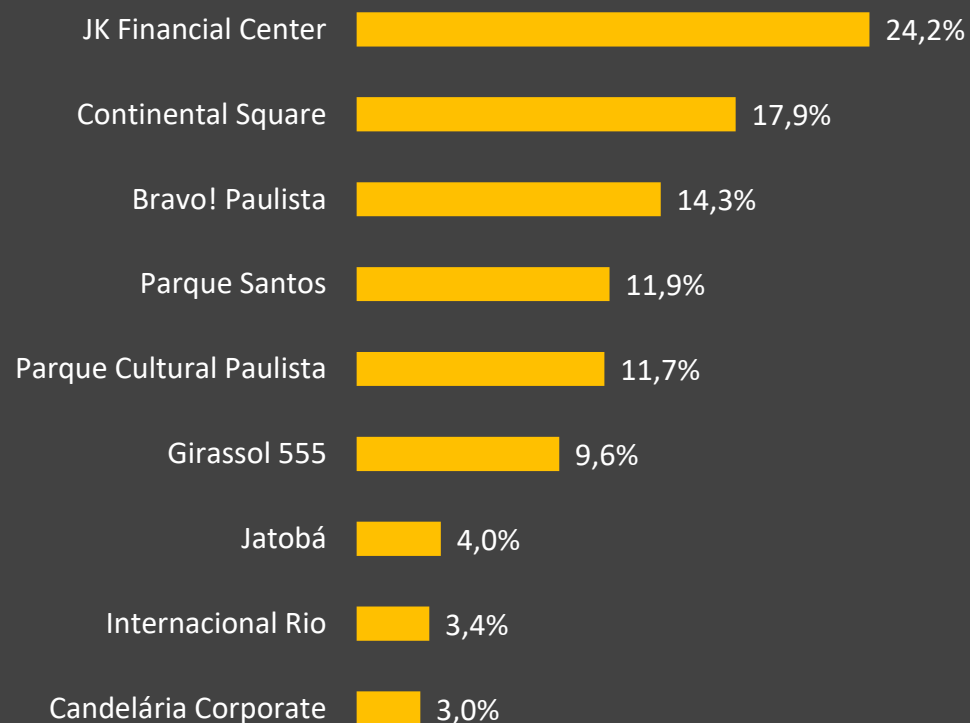
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 9 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 93,6% da área do Fundo está concentrada em São Paulo e 6,4%, no Rio de Janeiro.

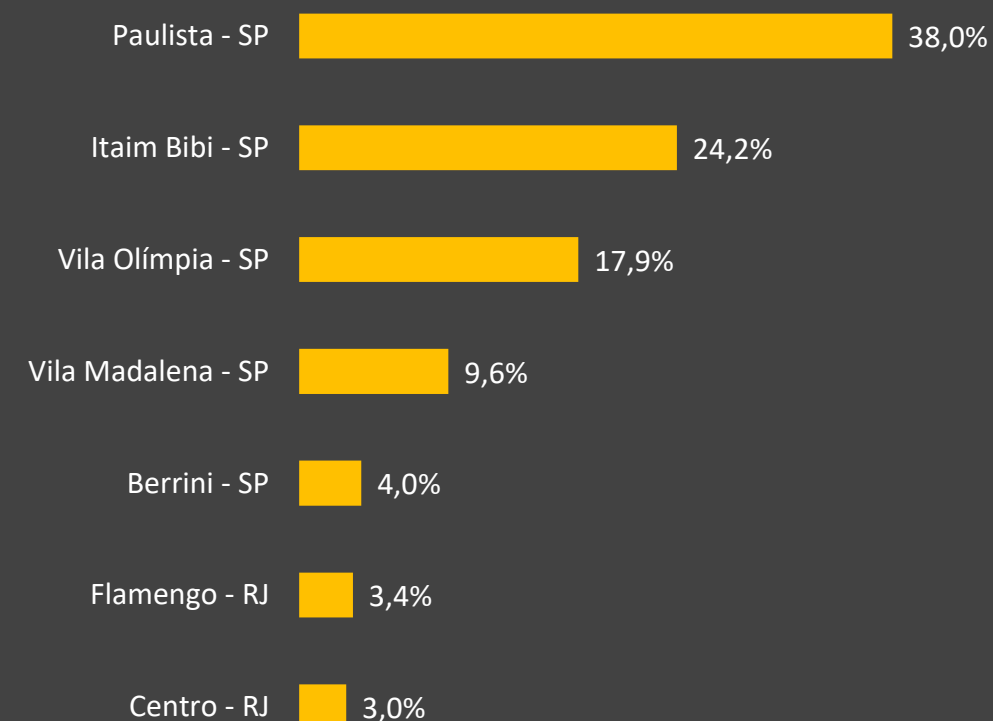
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

O Fundo tem exposição de praticamente 84% de sua área ao eixo Paulista/Faria Lima/Vila Olímpia/Berrini, regiões consolidadas no mercado corporativo de São Paulo e que apresentam baixos índices de vacância, o que possibilita maior poder de barganha ao Fundo e mais resiliência em períodos de crise.

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVO (% ABL)



DIVERSIFICAÇÃO POR REGIÃO (% ABL)

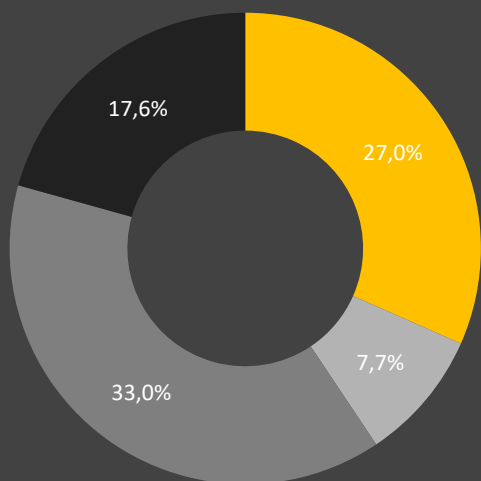




Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área BOMA (m ²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância da Participação	Locatários
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi	A	10.411,0	73%	29/09/2000 e 21/10/2021	0%	Ambev, Oncoclínicas, Roland Berger, Wald, Lifetime, Finep e Arteris
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4.114,3	35%	22/10/2019 e 08/02/2021	0%	WeWork
Bravo! Paulista	Alameda Santos, 1.800 – Jardins	A	6.174,5	100%	17/02/2020	100%	Vago
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,5	20%	03/09/2013 e 23/12/2019	0%	ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS
Continental Square	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7.696,1	23%	28/02/2019	57,1%	Heineken, Flix Media e Amadeus
Parque Santos	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5.135,0	100%	25/07/2018	0%	VIP Paulista
Jatobá	Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo	A	1.712,5	12%	17/11/2010	100%	Vago

PORTFÓLIO DO FUNDO SÃO PAULO

DISTRIBUIÇÃO DE RECEITA EM SP



- Itaim Bibi - SP
- Berrini - SP
- Paulista - SP
- Vila Madalena - SP

Portfólio
Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)
São Paulo





JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
1º andar	Ambev	972,7
2º andar	Oncoclinicas	972,7
3º andar	Ambev	972,7
8º andar	Wald	972,7
9º andar	Finep	972,7
10º andar	Lifetime	972,7
11º andar	Arteris	972,7
12º andar	Arteris	972,7
13º andar	Ambev	876,5
14º andar	Ambev	876,5
15º andar	Roland Berger	876,5

GIRASSOL 555

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
Bloco A - 1º andar	WeWork	874,6
Bloco A - 2º andar	WeWork	947,6
Bloco C - Part térreo - 1º Andar	WeWork	1.044,7
Bloco C - 2º andar	WeWork	484,9
Bloco C - 4º andar	WeWork	762,5





📍 PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
8º andar - conj. 82	ANTT	559,3
11º andar	Sumitomo Corporation	1.118,6
12º andar	Sumitomo Corporation	1.118,6
14º andar	Sumitomo Corporation	1.118,6
15º andar	ASUS	1.118,6

📍 CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
Conj. 52	Disponível para Locação	562,8
Conj. 54	Amadeus	536,6
Conj. 92	Flix Media	562,8
Conj. 91, 93 e 94	Disponível para Locação	1.636,0
6º andar	Heineken	2.198,9
7º andar	Disponível para Locação	2.198,9





 PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5.135,0

 JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
8º andar	Disponível para locação	1.712,5





Ativo	Localização	Classificação Buildings	ABL (m ²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância da Participação	Locatários
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1297,0	8%	03/06/2013	100%	Vago
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1480,0	14%	04/01/2013 e 16/04/2013	46%	JCR, ROARK 154 e SIN



📍 CANDELÁRIA CORPORATE

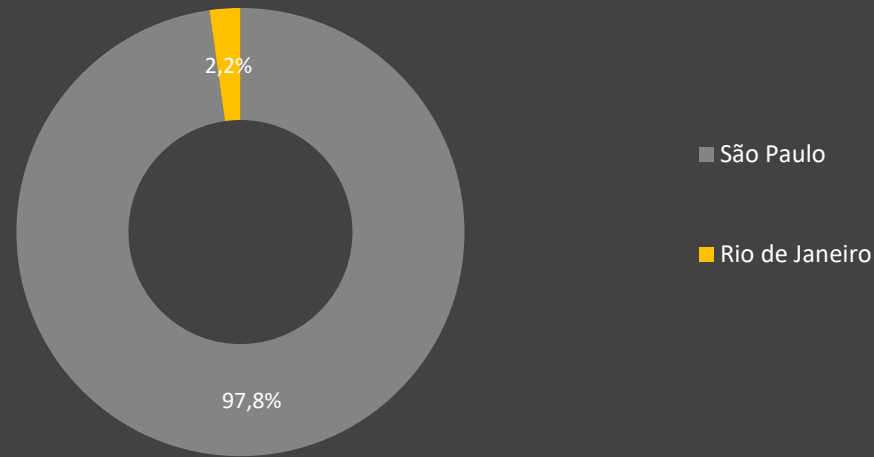
PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Disponível para Locação	438,8

📍 INTERNACIONAL RIO

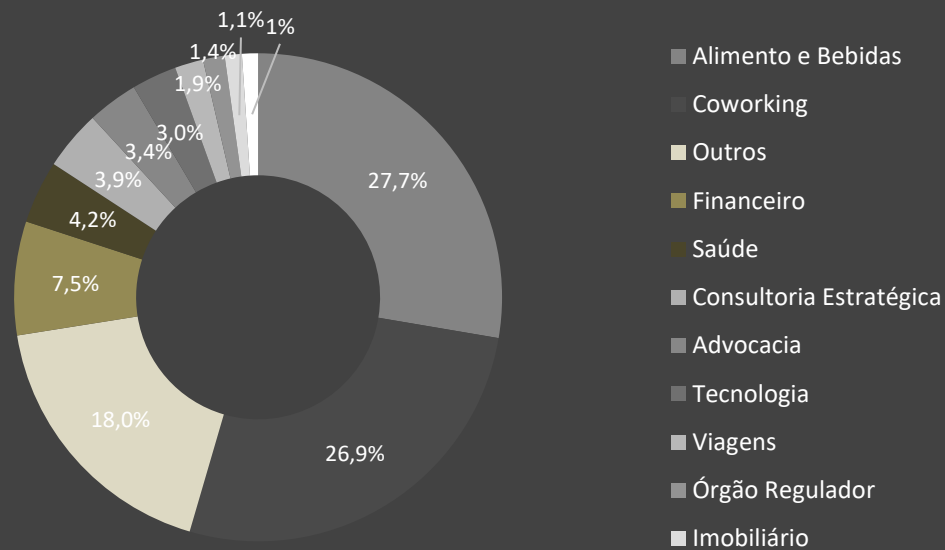
PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,0
1º andar - Conj. C	ROARK 154	218,0
2º andar - Conj. D	SIN	150,3
2º andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,7



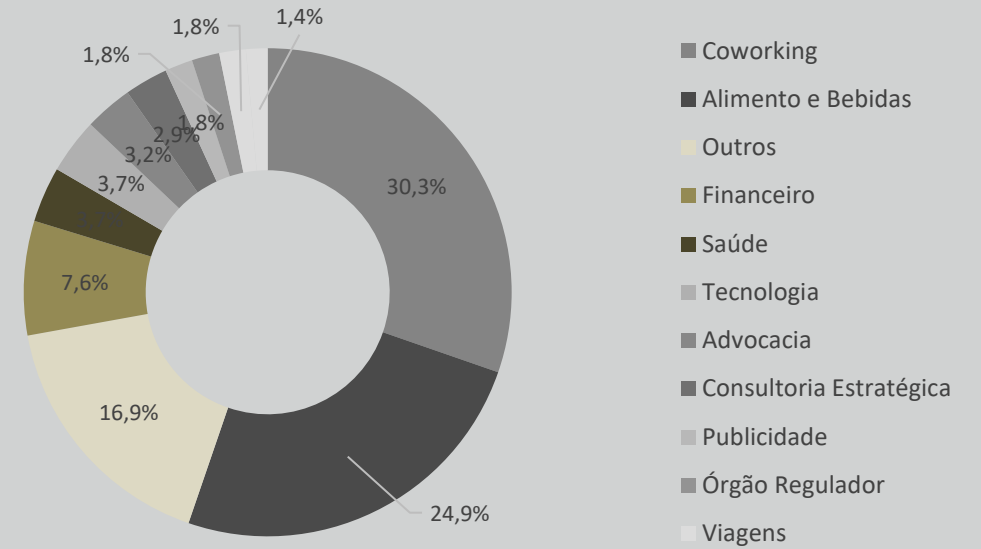
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% RECEITA CONTRATADA)



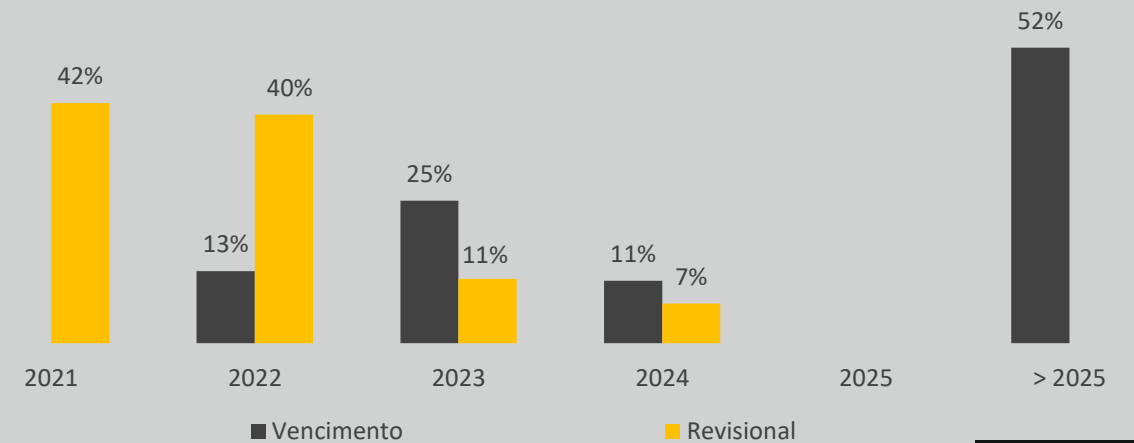
SETOR DE ATUAÇÃO (% RECEITA CONTRATADA)



SETOR DE ATUAÇÃO (% ÁREA OCUPADA)

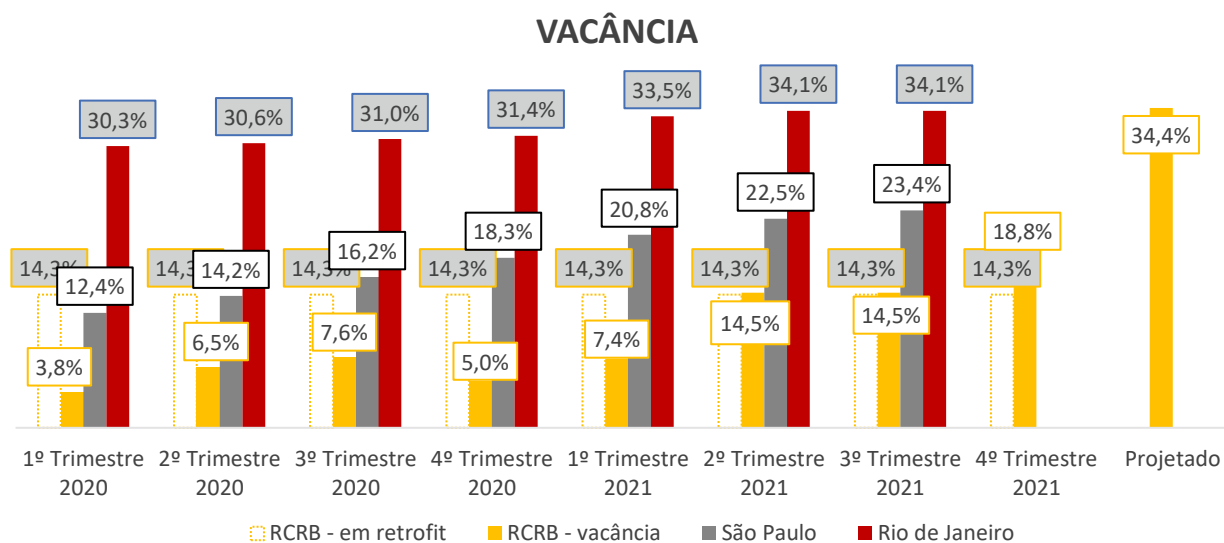


CRONOGRAMA DOS CONTRATO (% RECEITA CONTRATADA)



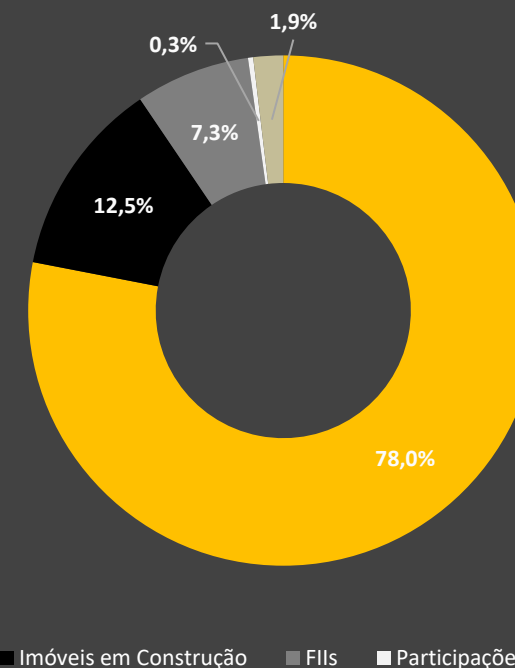
Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* e área total do 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.



A vacância projetada passa a considerar a área de locação do Edifício Bravo! Paulista. Dados de mercado do 4T2021 ainda não disponíveis.

COMPOSIÇÃO DOS ATIVOS



Data-base: Novembro/2021.



www.riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600