

# Relatório Gerencial

## Fevereiro/2021

RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

## DESTAQUES

ABL (m <sup>2</sup> )	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>38.893</b>	<b>7,4%</b>	<b>3.690.695</b>	<b>R\$ 0,80</b>	<b>6,1%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m <sup>2</sup> (R\$) <sup>2</sup>	Número de Investidores
<b>158,58</b>	<b>585,3</b>	<b>595,3</b>	<b>13.300</b>	<b>28.764</b>

<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.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,55/cota e distribuição de R\$ 0,80/cota. Vale ressaltar que a equipe de gestão do Fundo analisa a **projeção do fluxo de caixa do semestre em sua integralidade, considerando potenciais alienações e composição de resultados extraordinários**, o que é evidenciado no quadro da página 4, em que a distribuição nos primeiros meses do semestre está acima de 100% do resultado gerado. Portanto, a gestão mantém a distribuição em um patamar que considere sustentável visando o semestre como um todo, de forma que resultados não recorrentes poderão recompor a diferença entre o valor distribuído e o resultado gerado.

Vale ressaltar que as vendas dos andares ocorridas em 2020 seguem O Fundo, até o começo de 2020, era proprietário de duas lajes do edifício Parque Paulista, e a gestão estipulou seu desinvestimento em 2020 de modo a realizar a venda de um andar no primeiro semestre e a venda de outro andar no segundo.

Isto ocorre porque o Fundo segue a estratégia 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. Dentro desta estratégia, a gestão está retrofitando completamente o Alameda Santos 1800 (AS 1800), edifício inteiro adquirido no começo de 2020, com previsão de conclusão no segundo semestre de 2021. Neste meio-tempo, o AS 1800 não gera renda para o Fundo. Portanto, o movimento de *retrofit* + alienação de pequenas participações permite à gestão girar a carteira do fundo, indo ao encontro da estratégia de maiores participações e mantendo a geração de renda até que o novo prédio esteja pronto e gerando renda.

## ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Ainda neste mês, a Rio Bravo finalizou o processo de revisional do 14º andar do Edifício Parque Cultural Paulista, locado para a Sumitomo Corporation. O aluguel foi renovado por preços de mercado e o prazo do contrato foi postergado por mais 12 meses e se encerrará em fevereiro de 2027. A revisional do 12 e 13º andares locados também para a Sumitomo foram passarem pelo mesmo processo de revisional em 2020.

Ainda, em continuidade ao Fato Relevante informando que o Fundo 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 gestão esclarece que: a Locatária, que ocupava 892,3 m<sup>2</sup> do Edifício, assinou o acordo de rescisão e o andar foi efetivamente entregue em fevereiro de 2021. O Fundo recebeu uma multa rescisória de forma proporcional, de 1,7 aluguel, além da restituição da carência concedida no início do contrato, que representa 2,4 aluguéis mensais. A Rio Bravo ressalta que está tomando todas as providências necessárias para buscar novos locatários para os conjuntos vagos.

## AQUISIÇÃO GIRASSOL 555

Dando continuidade à estratégia da gestão de aumentar a participação de ativos *core*, foi assinada Escritura de Venda e Compra para conclusão da aquisição de 1.946,23 m<sup>2</sup> de área privativa do Edifício Girassol 555, localizado na Rua Girassol, 555, Vila Madalena, Cidade e Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 33,7 milhões. O Fundo já era proprietário de 2 andares do Bloco A do Imóvel, além de uma participação pequena no Bloco C. A nova aquisição, concentrada no Bloco C, envolve mais 3 andares e um conjunto. Com esta aquisição, o Fundo passa a ser proprietário de 4.114,34 m<sup>2</sup>, ou 34,9% do Imóvel, e agora é o maior investidor individual do complexo. Todas as informações sobre a operação e o ativo, detalhamos [neste documento](#).

## ANÁLISE DAS REGIÕES INVESTIDAS

### ✓ Avenida Paulista – AAA até B

A região da Av. Paulista fechou o ano de 2020 com absorção líquida\* de -15,6 mil metros quadrados. Apesar dos desafios que a pandemia do COVID-19 trouxe ao setor de escritórios, a região da Paulista conseguiu demonstrar certa resiliência em termos de ocupação, uma vez que os 15,6 mil m<sup>2</sup> representam menos do que 2% do estoque total de imóveis de metros quadrados da região (871 mil m<sup>2</sup>). Com a absorção líquida negativa e com as entregas de novos imóveis que aconteceram no ano, a taxa de vacância subiu de 12,1% para 12,2%, patamar ainda considerado saudável para os proprietários negociarem seus aluguéis.

Durante o ano de 2020, a gestão da Rio Bravo realizou com sucesso as seguintes locações na região: (i) 575,6 m<sup>2</sup> do Edifício Parque Paulista para a FESA Group e (ii) 1.067 m<sup>2</sup> do Edifício Cetenco Plaza para a Trisul S.A, evidenciando que, apesar dos desafios, as regiões *premium* de São Paulo permanecem com liquidez mesmo durante a crise.

O Fundo possui participação nos ativos Parque Santos, Parque Cultural Paulista, Cetenco Plaza e Al. Santos 1800 na região.

\*Soma dos metros quadrados ocupados e devolvidos no período.

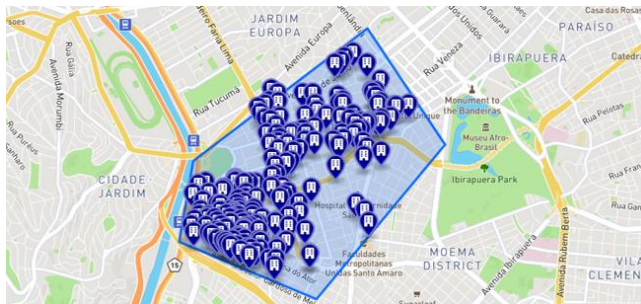
### ✓ Vila Olímpia/JK– AAA até B

A região da Vila Olímpia e JK, onde o Fundo possui os ativos JK Financial Center e Continental Square Faria Lima, fechou o ano com uma absorção líquida de - 17 mil m<sup>2</sup>, porém em cima de um estoque de 1,8 milhão de metros quadrados. A absorção líquida negativa no ano representou menos do que 1% do estoque da região, demonstrando também sua resiliência. A taxa de vacância, que foi impactada principalmente pela entrega de um grande edifício na Av. Faria Lima, aumentou de 5,2% para 9,3%, em um patamar ainda saudável para os proprietários negociarem os aluguéis.

A atividade construtiva na região é extremamente baixa (17.400 m<sup>2</sup>), demonstrando que não deverá haver forte concorrência de novos imóveis em um futuro próximo.



### ✓ Avenida Paulista – AAA até B



### ✓ Vila Olímpia/JK– AAA até B

Fonte: CBRE

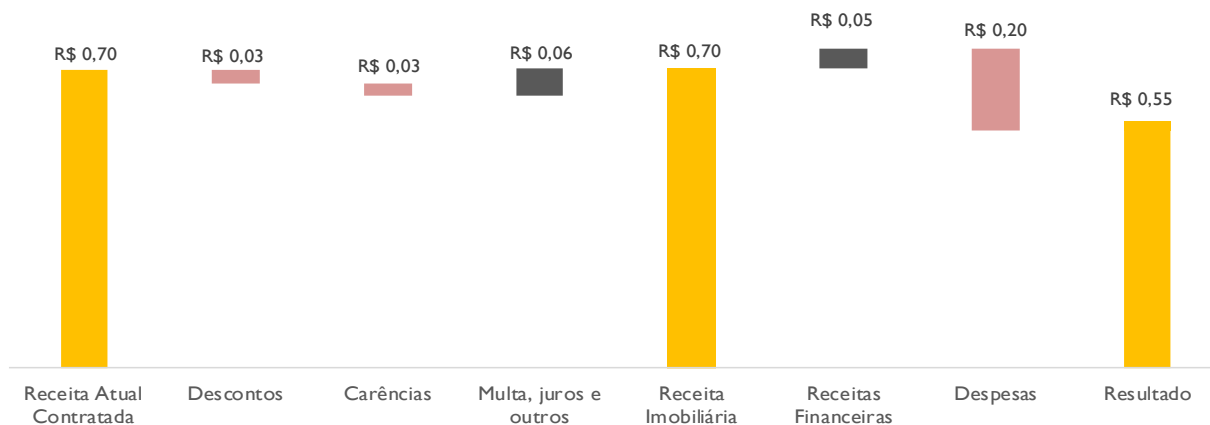
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.574.506	R\$ 4.723.427	R\$ 4.723.427
Receita Financeira	R\$ 177.050	R\$ 558.315	R\$ 558.315
Despesas	-R\$ 710.550	-R\$ 1.394.185	-R\$ 1.394.185
Resultado	R\$ 2.041.007	R\$ 3.887.556	R\$ 3.887.556
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.952.556	R\$ 5.905.112	R\$ 5.905.112
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 1,05	R\$ 1,05
Rendimento por cota	R\$ 0,80	R\$ 1,60	R\$ 1,60
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	-R\$ 0,25	-R\$ 0,55	-R\$ 0,55
Proporção distribuída	145%	152%	152%

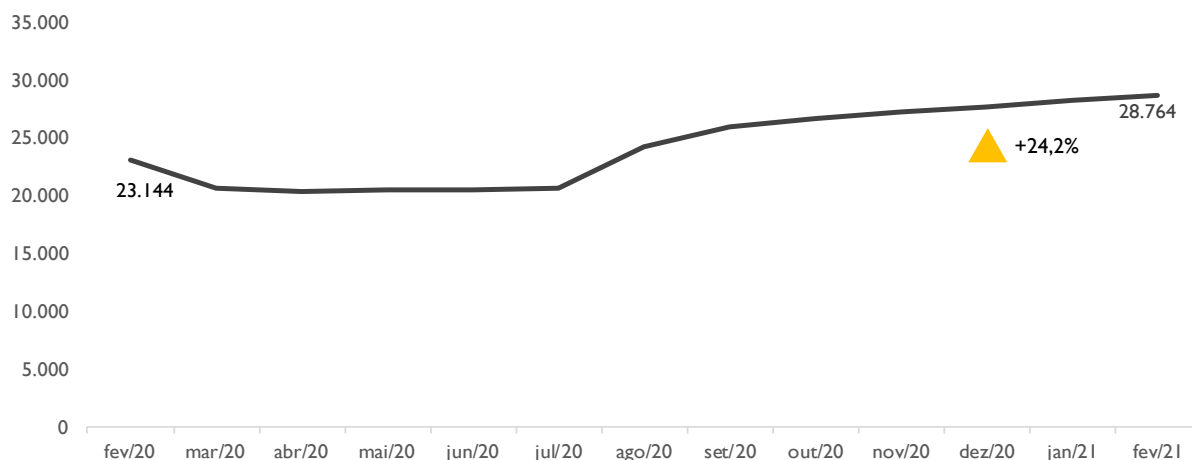
### Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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



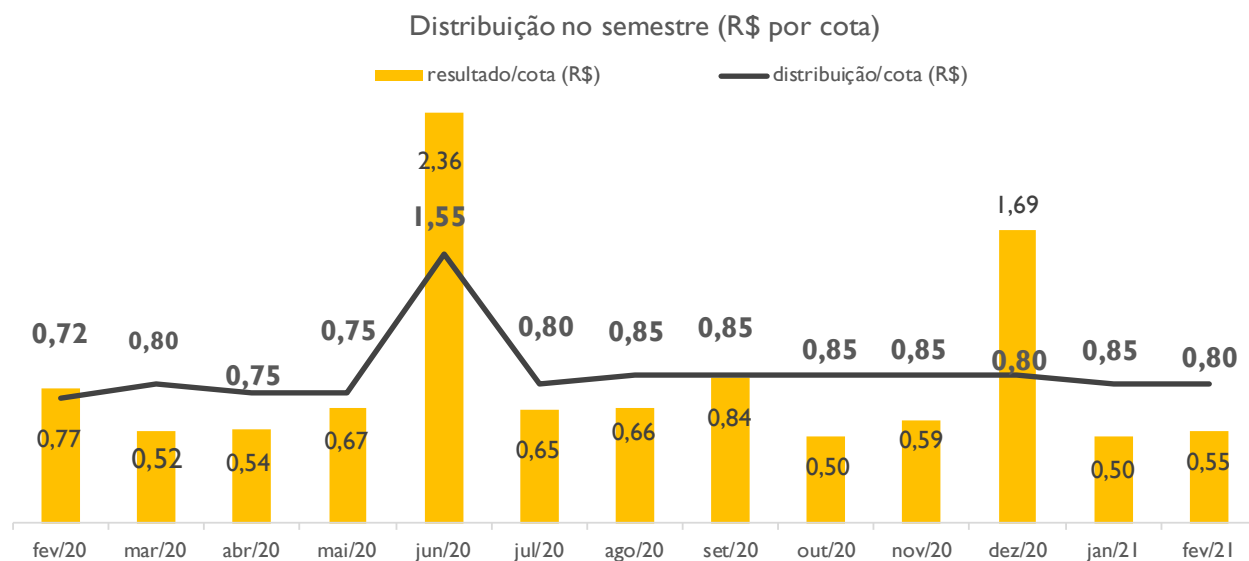
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,80	0,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Δ	11,1%	11,1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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\$ 2.952.556	R\$ 5.905.112	R\$ 34.218.213
Yield on cost	0,5%	1,0%	5,3%





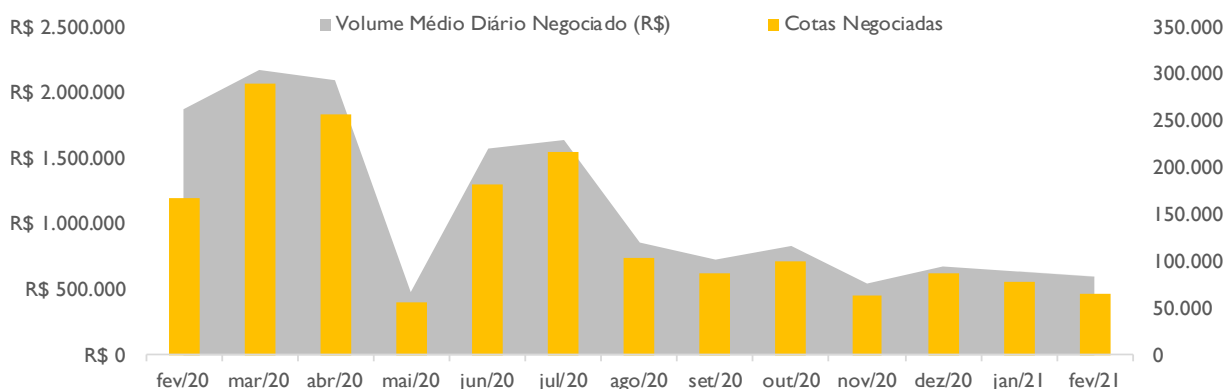
## RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 10.716.212	R\$ 23.447.939	R\$ 270.139.402
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 595.345	R\$ 617.051	R\$ 1.084.897
Giro (% de cotas negociadas)	2,22%	4,82%	53,43%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

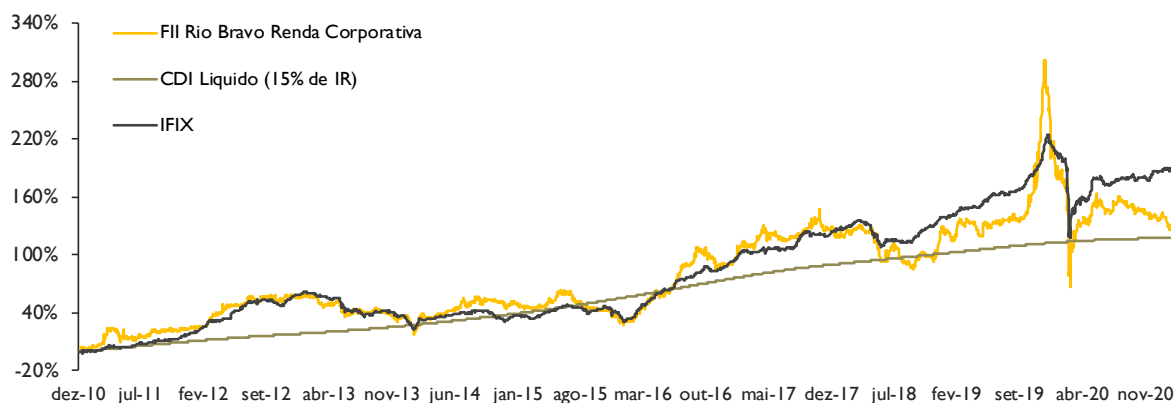
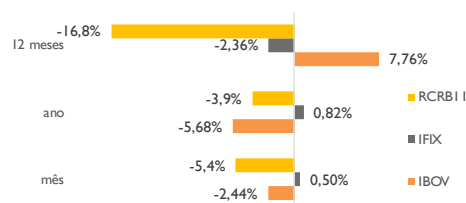
	fev/21	dez/19	fev/20
Valor da Cota	R\$ 158,58	R\$ 166,20	R\$ 199,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	2.976.666
Valor de Mercado	R\$ 585.270.413	R\$ 613.393.509	R\$ 592.356.534

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de fevereiro teve redução de 60% 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	0,50%	0,82%	-2,36%	189,38%
IBOV	-2,44%	-5,68%	7,76%	61,98%
CDI líquido de IR (15%)	0,11%	0,24%	2,00%	118,02%
<b>RCRB11</b>	<b>-5,4%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>-16,8%</b>	<b>130,3%</b>

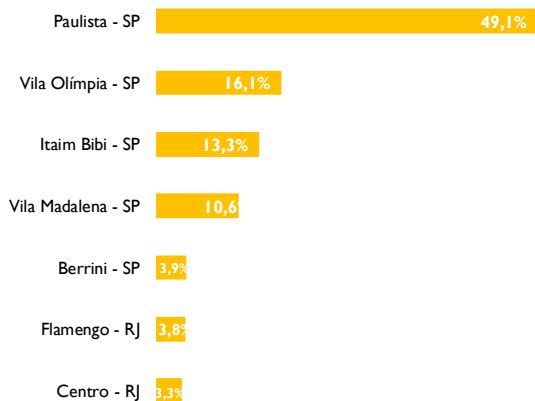


<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

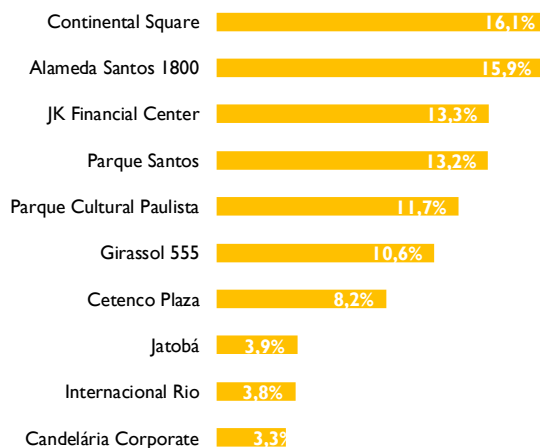
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Considerando a aquisição mais recente, dos 38.892 m<sup>2</sup> que o Fundo detém, 92,9% estão concentrados em São Paulo e 7,1%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 82,3% 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 16,1% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 17,2%.

Diversificação por região (% ABL)



Diversificação por ativo (% ABL)

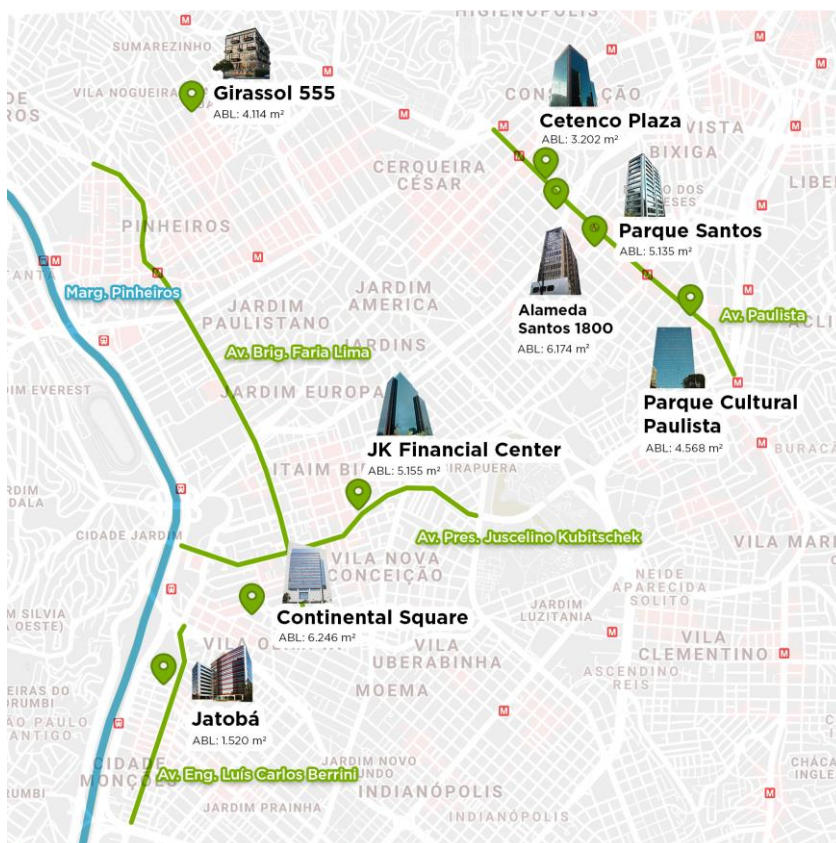


Diversificação Geográfica (% ABL)



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro

## 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 e Trisul  
**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:** 14%  
**Locatários:** Heineken, Flix Media e Amadeus  
**Classificação Buildings:** AA

## ✓ GIRASSOL 555



**Localização:** Rua Girassol, 555 – Vila Madalena  
**Área Privativa:** 4.114,34 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 34,9%  
**Vagas de Garagem:** 87  
**Data de Aquisição:** 22/10/2019 e 08/02/2021  
**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

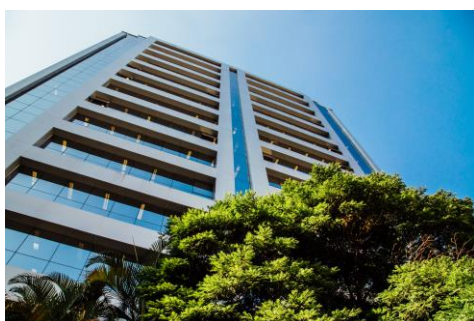
**Data de Aquisição:** 03/09/2013 e 23/12/2019

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS

**Classificação Buildings:** BB

## ✓ PARQUE 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

## SÃO PAULO

## ✓ 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

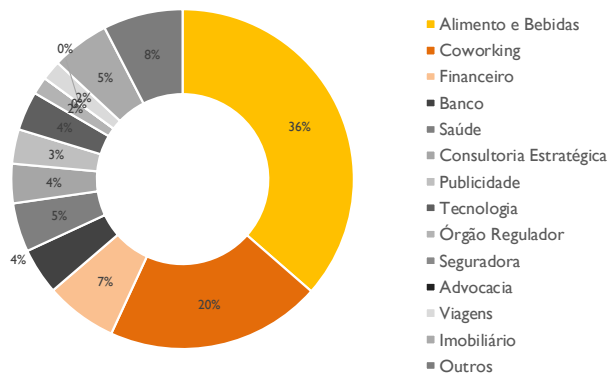
**Vacância da Participação:** 46%

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

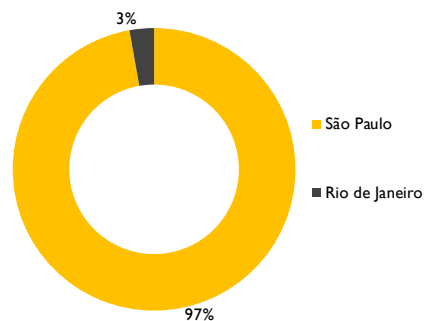
**Classificação Buildings:** BB

## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

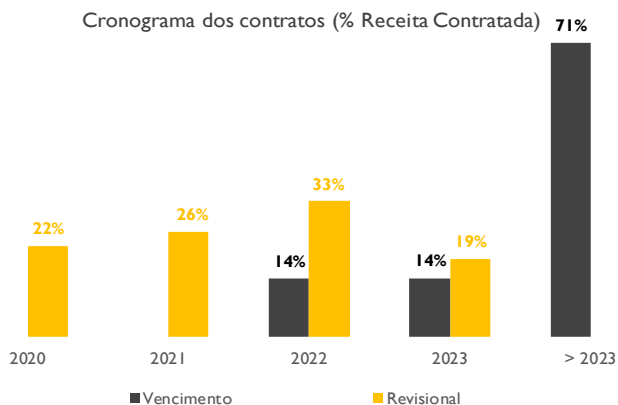
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



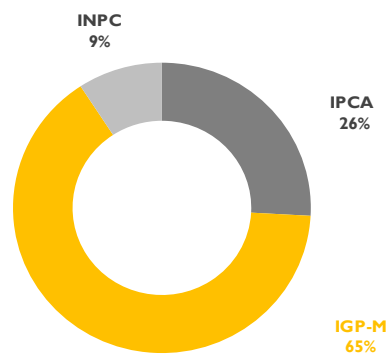
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

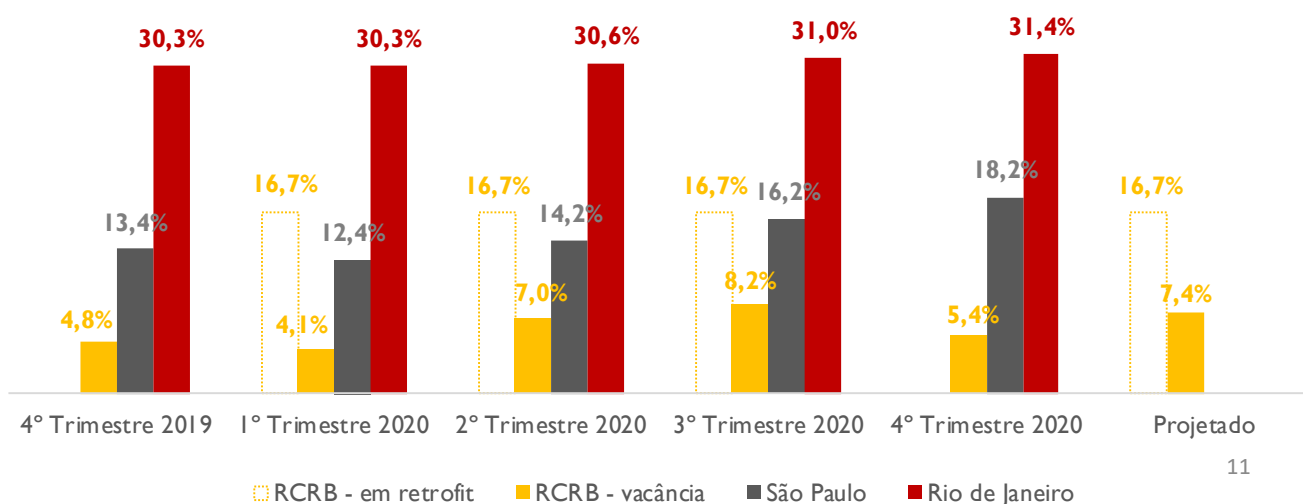


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



## 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 (M <sup>2</sup> )
1° andar	Ambev	893,3
2° andar	Oncoclinicas	893,3
3° andar	Ambev	893,3
13° andar	Ambev	893,3
14° andar	Ambev	790,8
15° andar	Roland Berger	790,8

### JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
8° andar	Mondelez Brasil	1520,0

### PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
8° andar - conj. 82	ANTT	507,7
11° andar	Sumitomo Corporation	1015,3
12° andar	Sumitomo Corporation	1015,3
14° andar	Sumitomo Corporation	1015,3
15° andar	ASUS	1015,3

### CETENCO PLAZA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
12° andar	Banco Daycoval	1067,4
20° andar	Trisul	1067,4
24° andar	Banco Daycoval	1067,4

### INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
1° andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,0
1° andar - Conj. C	Galt Capital	218,0
2° andar - Conj. D	SIN	150,3
2° andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,7

### CANDELÁRIA CORPORATE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
16° andar	Disponível para Locação	858,0
17° andar	Disponível para Locação	438,8

### PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
1° ao 11° andar	VIP Paulista	5135,0

### CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
Conj. 52, 6° e 7° andares	Heineken	4029,2
Conj. 91 e 94	Disponível para Locação	892,3
Conj. 92 e 93	Flix Media	892,3
Conj. 54	Amadeus	432,3

### GIRASSOL 555

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M <sup>2</sup> )
Bloco A - 1° andar	WeWork	868,4
Bloco A -2° 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** • Rio Bravo Investimentos

**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** • R\$ 729.567.564,25

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

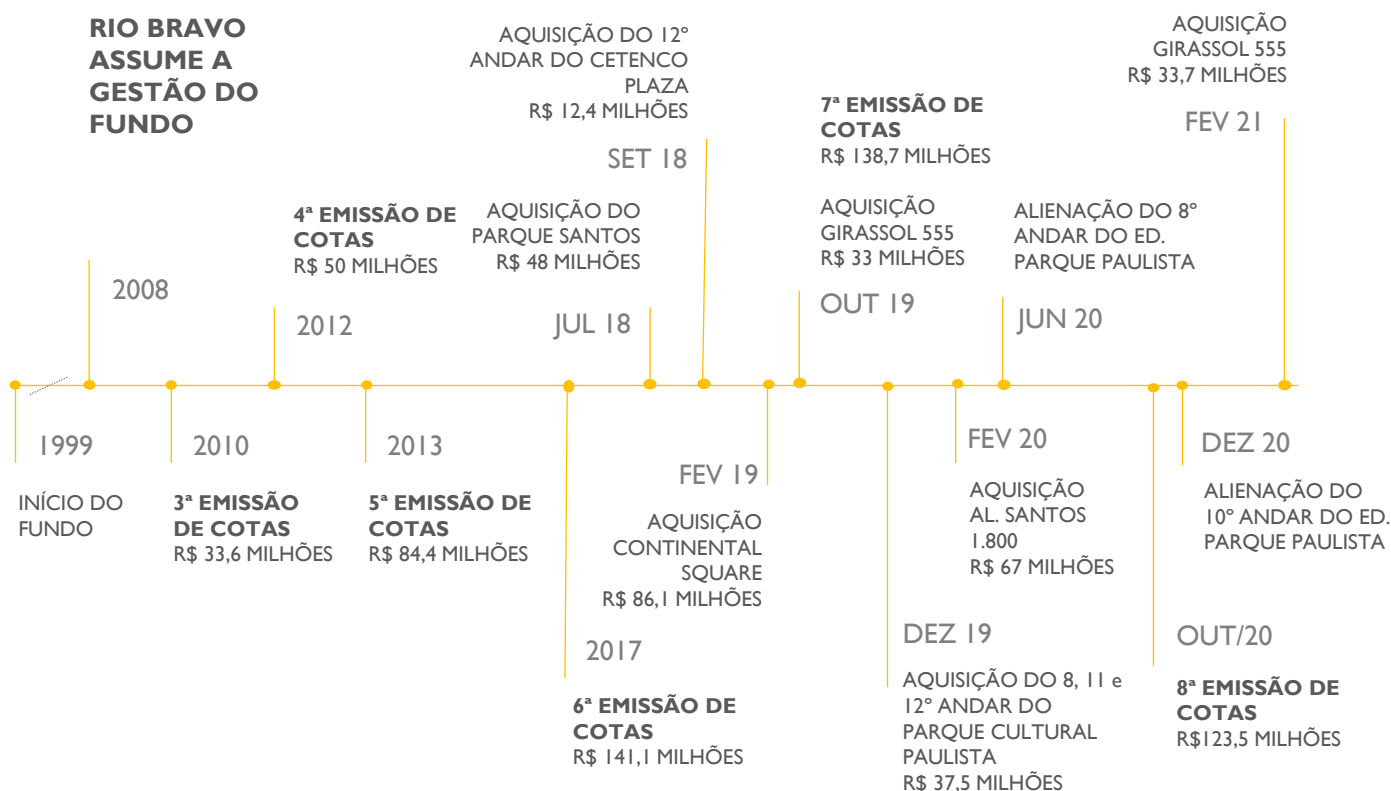
**NÚMERO DE COTISTAS** • 28.764

## 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.