

Relatório Gerencial

Março/2021

RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

DESTAQUES

Área (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
41.647	7,4%	3.690.695	R\$ 0,80	6,0%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
160,08	590,8	870,4	13.586	28.904

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 (proventos*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 anterior, dividido pelo ABL.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de março, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,69/cota e distribuição de R\$ 0,80/cota. 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. Isto fica evidenciado no quadro da página 5, 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.

Ainda, realizamos uma alteração do quadro de áreas do relatório, o que alterou a área total do Fundo que consta nos destaques mais acima. Foi finalizada a definição da área BOMA do Edifício Jatobá, graças a um esforço da gestão em assembleia do condomínio para aprovar o investimento, mesmo o Fundo tendo uma participação minoritária. Com isso, passamos a padronizar a área BOMA para os ativos de São Paulo, com exceção do Girassol, cuja metodologia é área privativa coberta + descoberta. O BOMA é um método utilizado em edifícios comerciais para padronizar as medições no mercado. A área BOMA considera a somatória da área privativa + rateio da área comum utilizadas pelos locatários (excluídos escadas, fosso do elevador e áreas técnicas do prédio), entendemos ser a mais adequada para refletir a ocupação dos ativos corporativos.

ESTRATÉGIA DE RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

Conforme o Fundo adquiriu maior tamanho e escala com as últimas emissões de cotas, a Rio Bravo vem buscando reciclar o portfólio do Fundo, realizando vendas de lajes em que o Fundo possui baixa participação no condomínio; e adquirindo ativos dentro da estratégia de investimentos atual, que é: **(i)** aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, desta forma diminuir a concorrência interna e aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos que acreditamos serem necessários para o condomínio; **(ii)** adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes de prédios, de forma que o Fundo poderia ter mais influência nos condomínios; e **(iii)** aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha.

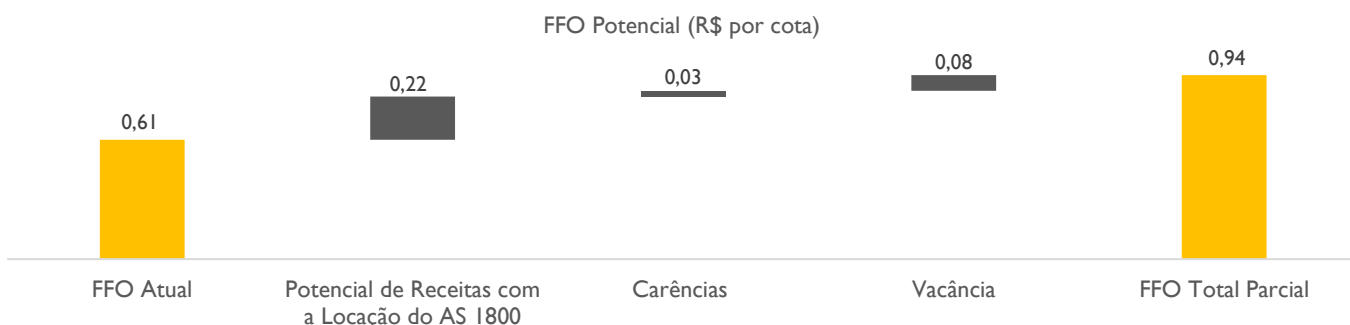
Todas as vendas realizadas desde o início da estratégias trouxeram aos investidores TIR (Taxa Interna de Retorno) acima do CDI, IFIX e Ibovespa, ou seja, superando todos os *benchmarks* e trazendo um retorno absoluto ao investidor. Ainda, as vendas foram realizadas em preços acima do valor patrimonial e também do valor de mercado em reais por metro quadrado do Fundo, negociado na B3. O resultado não recorrente ocasionado pelas vendas é utilizado para linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo e com isso reduzir o impacto que um *retrofit* como o ASI800 trás para a renda imediata do investidor.

ESTRATÉGIA DE RECICLAGEM DE PORTFÓLIO - CONTINUAÇÃO

Em linha com esta estratégia, o Fundo assinou, em 31 de março de 2021, Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”) para uma possível alienação de sua participação em um dos imóveis que compõe o portfólio do Fundo. A operação deverá gerar um resultado extraordinário de aproximadamente R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou R\$ 1,35/cota. Resultado este que seria utilizado para linearização da distribuição de rendimentos em R\$ 0,80/cota no semestre. A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e efetiva alienação do Imóvel se darão assim que concluídas algumas condições precedentes, data em que a Rio Bravo irá fornecer mais informações sobre o negócio, como valores da operação e estratégia da gestão para a alienação. A venda em questão atende os requisitos mínimos utilizados nas últimas transações, que são (i) valor de venda acima do valor patrimonial; (ii) valor de venda acima do valor médio em R\$/m² do Fundo negociado na bolsa; e (iii) TIR ao ano acima de IFIX, IBOV e CDI.

FFO POTENCIAL

Atualmente, o FFO - resultado operacional do Fundo - é de R\$ 0,55/cota. Abaixo, detalhamos a composição do FFO potencial, ou seja, quanto por cota o Fundo é capaz de gerar com as operações de seu portfólio de ativos com os preços praticados hoje e considerando o fim da carência de um contrato de locação, locação dos espaços vagos e do ASI800, atualmente em obras de *retrofit*, que devem ser concluídas no segundo semestre de 2021. Este estudo não considera potencial de *upside* das próximas revisionais dos contratos hoje em vigência.



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 ASI800, 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\$ 0,87/cota. **Este estudo não deve ser considerado, em qualquer hipótese, promessa de resultado futuro do fundo.**

MURAL DO RI – principais perguntas recebidas pelo RI no último mês

- A distribuição do Fundo é sustentável?

O Fundo busca deter participações mais relevantes nos empreendimentos nos quais atua. Dentro desta estratégia, a gestão está retrofitando completamente o 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. Esse movimento “casado” faz parte da estratégia de reciclagem dos ativos.

Durante essa “virada”, a geração de resultado é uma composição: resultados ordinários + resultados extraordinários gerados com alienações. As alienações, portanto, são consideradas na projeção de fluxo de caixa do gestor. A linearização é feita já calculando a periodicidade de vendas e resultados que devem ser gerados com isso, para que não haja uma distribuição extremamente alta nos meses em que há a venda.

- O que está sendo feito para sanar as vacâncias do Fundo?

Atualmente, a gestão atua junto a consultorias imobiliárias, como a CBRE, para locação dos imóveis vagos de forma qualificada e célere. A gestão da Rio Bravo realizou com sucesso nos últimos meses as locações de (i) 575,6 m² do Edifício Parque Paulista para a FESA Group e (ii) 1.067 m² do Edifício Cetenco Plaza para a Trisul S.A.. A locação destes ativos para inquilinos de boa qualidade demonstra a capacidade dos imóveis em gerar retornos de longo prazo e a liquidez dos ativos, que foram locados mesmo durante uma pandemia global que restringe a ocupação dos prédios corporativos.

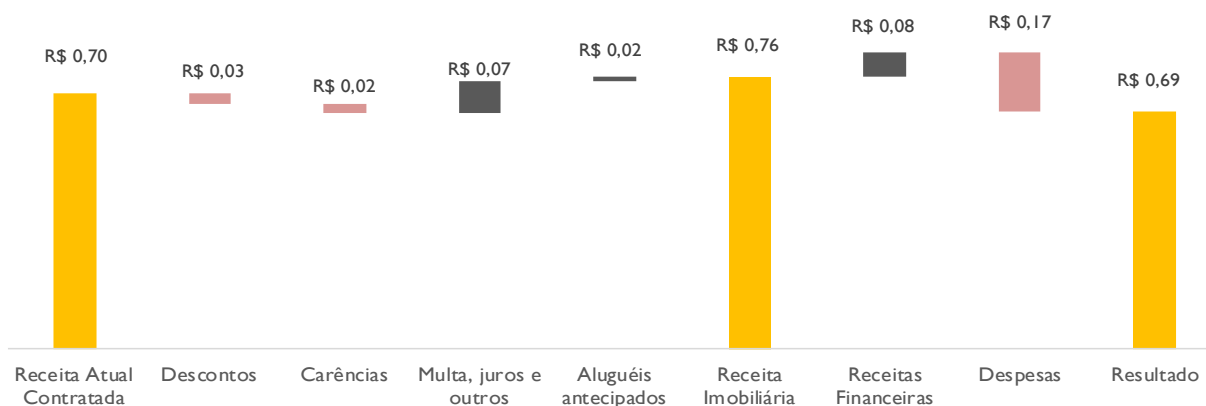
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.929.872	R\$ 7.653.299	R\$ 7.653.299
Rendimentos de FIs	R\$ 238.983	R\$ 690.193	R\$ 690.193
Resultado Não Operacional	R\$ 35.671	R\$ 142.777	R\$ 142.777
Despesas	-R\$ 642.207	-R\$ 2.036.392	-R\$ 2.036.392
Resultado	R\$ 2.562.320	R\$ 6.449.876	R\$ 6.449.876
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.952.556	R\$ 8.857.668	R\$ 8.857.668
Resultado por cota	R\$ 0,69	R\$ 1,75	R\$ 1,75
Rendimento por cota	R\$ 0,80	R\$ 2,40	R\$ 2,40
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,11	-R\$ 0,65	-R\$ 0,65

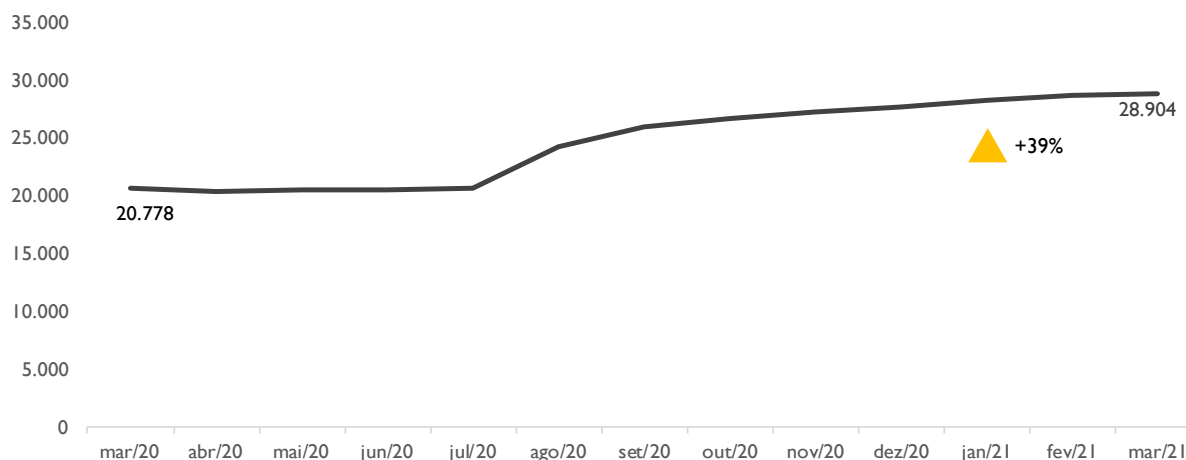
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

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



NÚMERO DE COTISTAS

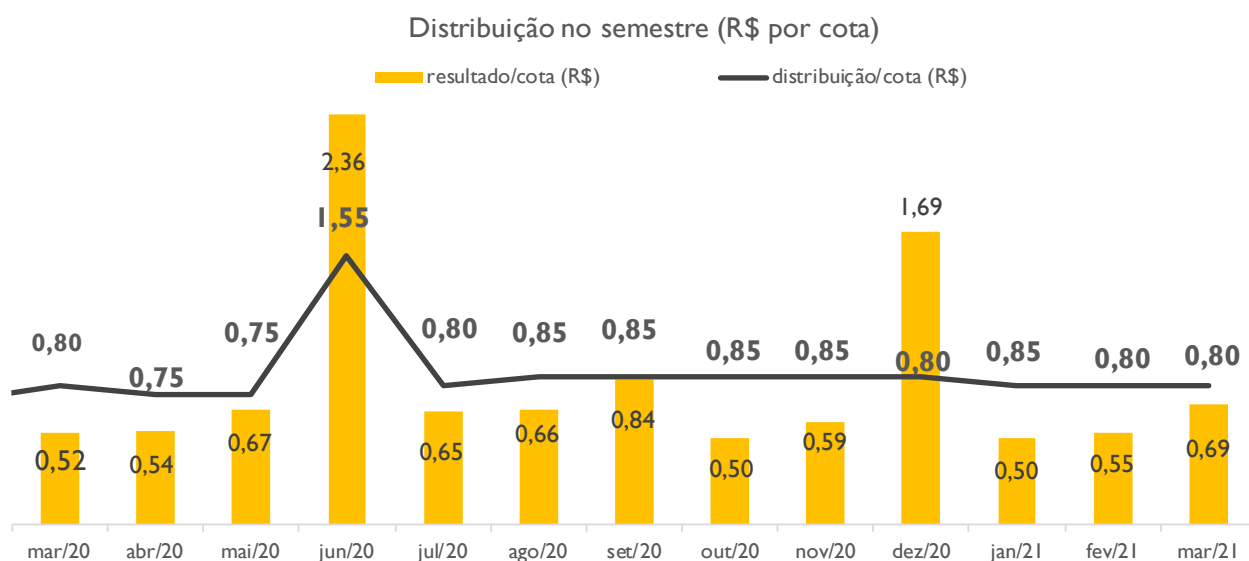


DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

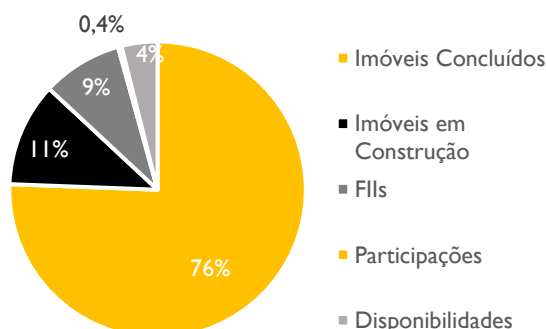
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da 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.



COMPOSIÇÃO DO ATIVO

O Fundo detém participações diretas e indiretas em ativos-objeto da política de investimento do fundo: imóveis corporativos. No gráfico ao lado, detalhamos a composição do ativo. Os ativos performados, dos quais o Fundos detém a participação direta na propriedade, aparecem em “imóveis concluídos”, enquanto o AS 1800, que passa por *retrofit*, faz parte da conta “imóveis em construção”.

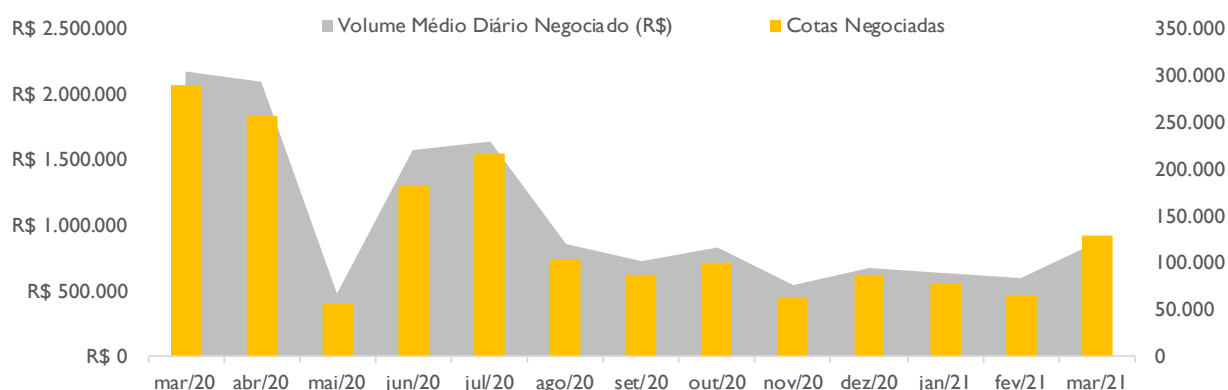


RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 20.018.154	R\$ 43.466.093	R\$ 242.251.666
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 870.355	R\$ 712.559	R\$ 969.007
Giro (% de cotas negociadas)	3,49%	7,38%	45,65%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

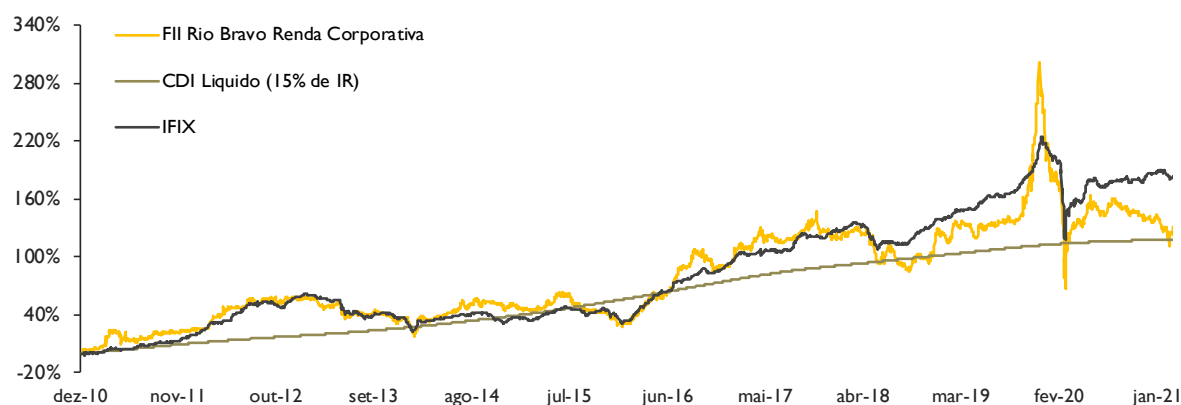
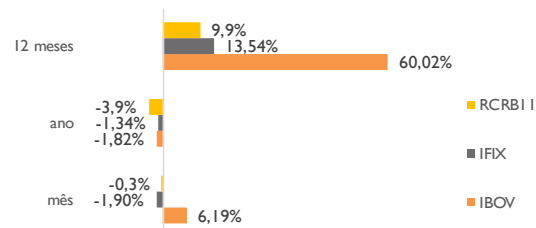
	mar/21	dez/19	mar/20
Valor da Cota	R\$ 160,08	R\$ 166,20	R\$ 150,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	2.976.666
Valor de Mercado	R\$ 590.806.456	R\$ 613.393.509	R\$ 446.499.900

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de fevereiro teve redução de 56% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês também teve decréscimo de 60% no mesmo período.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-1,90%	-1,34%	13,54%	183,18%
IBOV	6,19%	-1,82%	60,02%	68,60%
CDI líquido de IR (15%)	0,16%	0,40%	1,88%	118,42%
RCRB11	-0,3%	-3,9%	9,9%	130,3%

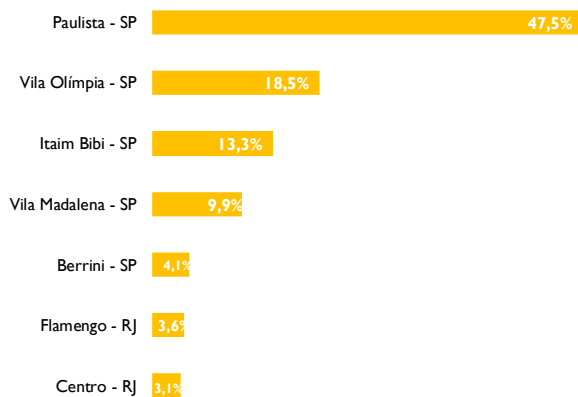


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

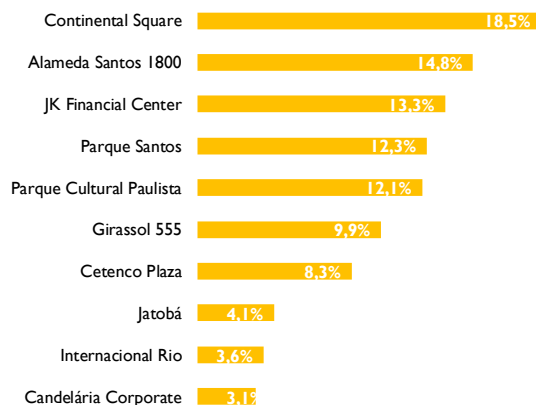
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Considerando a aquisição mais recente, dos 41.647 m² que o Fundo detém, 93,3% estão concentrados em São Paulo e 6,7%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 82,5% 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 18,5% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 15,8%.

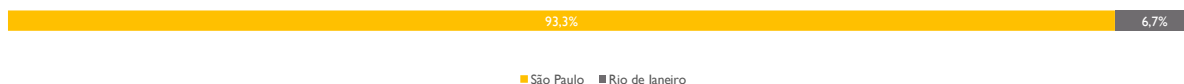
Diversificação por região (% ABL)



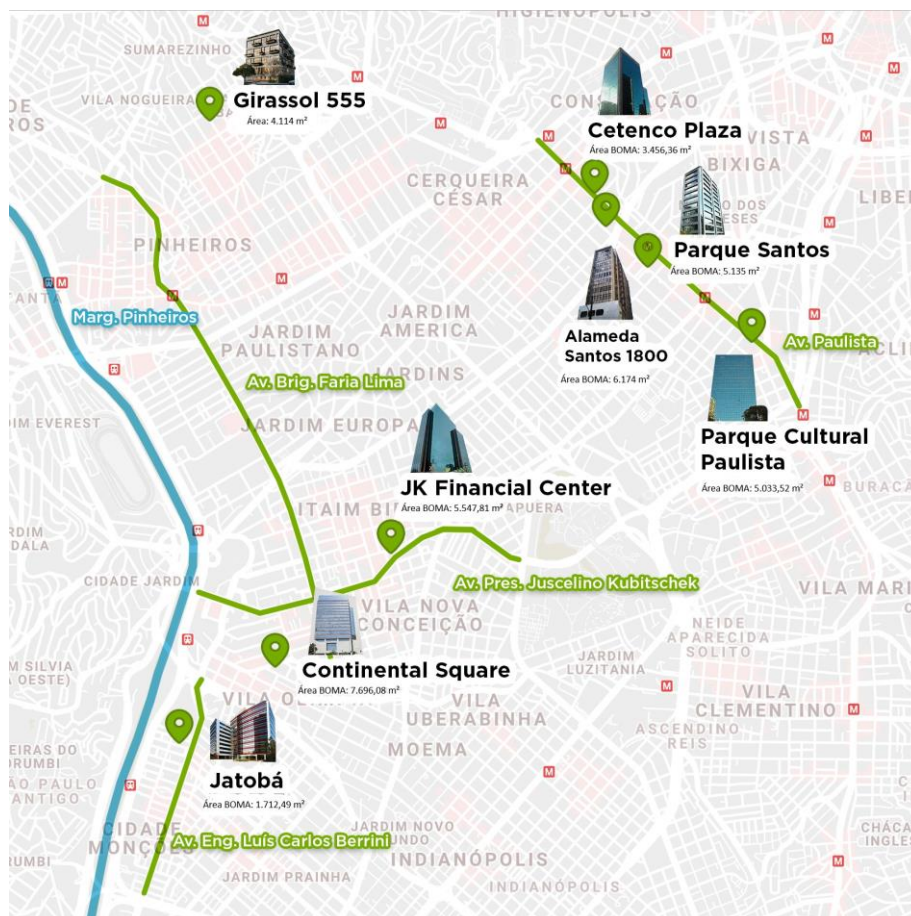
Diversificação por ativo (% ABL)



Diversificação Geográfica (% ABL)



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM SÃO PAULO



SÃO PAULO

✓ CETENCO PLAZA



Localização: Av. Paulista, 1.842 – Paulista
Área BOMA: 3.456,36 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 BOMA: 7.696,08 m²
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 m²
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 BOMA: 1.712,49 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 BOMA: 5.547,81 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 BOMA: 5.033,52 m²

Participação: 20,3%

Vagas de Garagem: 36

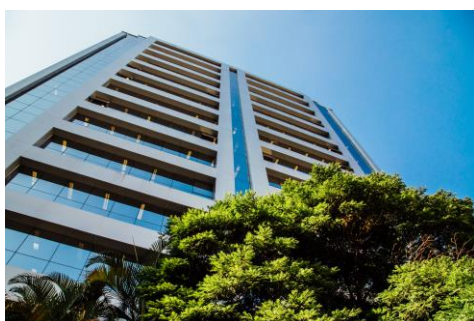
Data de Aquisição: 03/09/2013 e 23/12/2019

Vacância da Participação: 0%

Locatários: ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS

Classificação Buildings: BB

✓ PARQUE SANTOS



Localização: Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César

Área BOMA: 5.135,0 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 BOMA: 6.174,49 m²

Participação: 100%

Vagas de Garagem: 64

Data de Aquisição: 17/02/2020

Vacância da Participação: 100% (em retrofit)

Classificação Buildings: C

Imagem do projeto meramente ilustrativa

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

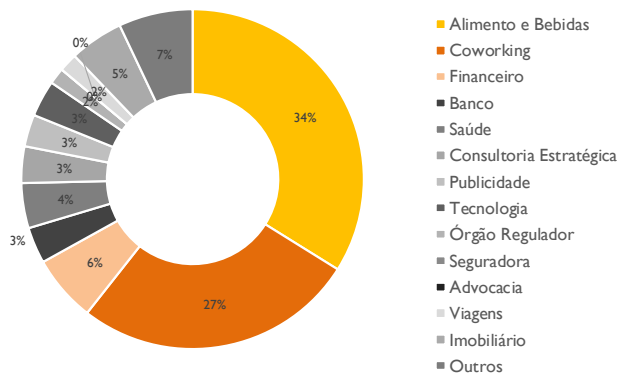
Vacância da Participação: 46%

Locatários: JCR, Galt Capital e SIN

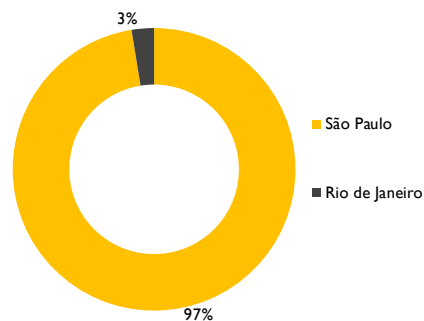
Classificação Buildings: BB

INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

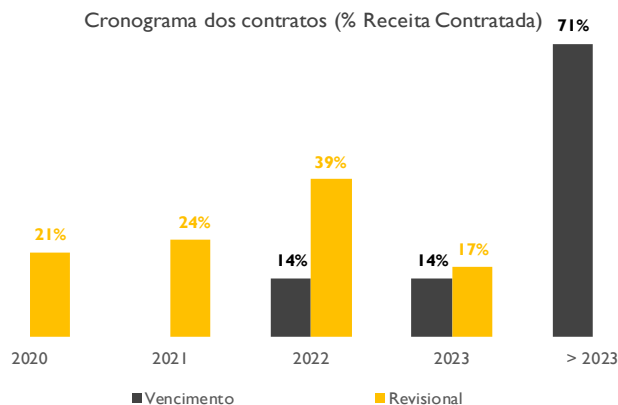
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



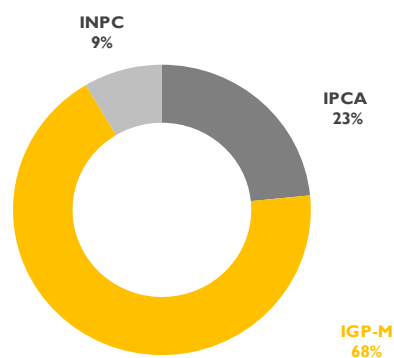
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

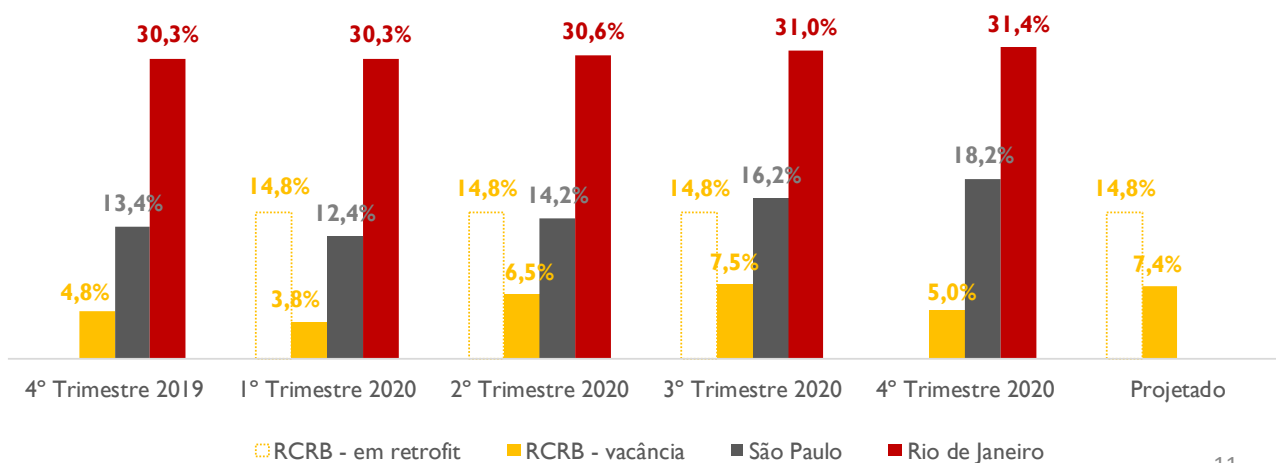


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



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	ÁREA (M ²)
1º andar	Ambev	972,7
2º andar	Oncoclinicas	972,7
3º andar	Ambev	972,7
13º andar	Ambev	876,5
14º andar	Ambev	876,5
15º andar	Roland Berger	876,5

JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
8º andar	Mondelez Brasil	1712,5

PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
8º andar - conj. 82	ANTT	559,3
11º andar	Sumitomo Corporation	1118,6
12º andar	Sumitomo Corporation	1118,6
14º andar	Sumitomo Corporation	1118,6
15º andar	ASUS	1118,6

CETENCO PLAZA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
12º andar	Banco Daycoval	1152,1
20º andar	Trisul	1152,1
24º andar	Banco Daycoval	1152,1

INTERNACIONAL RIO

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

PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
Conj. 52, 6º e 7º andares	Heineken	4960,6
Conj. 91 e 94	Disponível para Locação	1099,4
Conj. 92 e 93	Flix Media	1099,4
Conj. 54	Amadeus	536,6

GIRASSOL 555

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M ²)
Bloco A - 1º andar	WeWork	868,4
Bloco A - 2º andar	WeWork	900,4
Bloco C - parte do conj.	WeWork	856,7
Bloco C - 2º andar	WeWork	484,9
Bloco C - 6º andar	WeWork	762,5

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 727.372.877,38

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

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

NÚMERO DE COTISTAS • 28.904

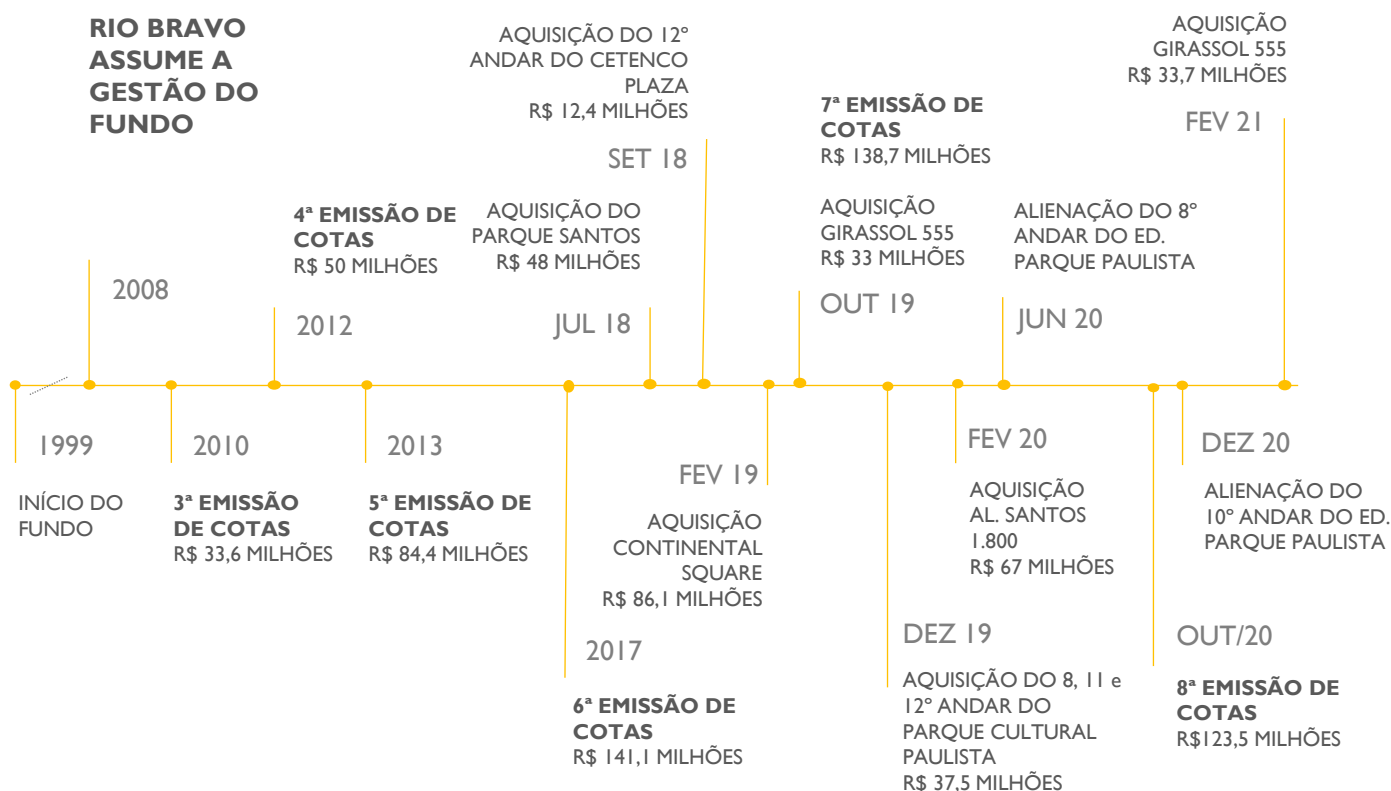
(Mín. Mensal R\$ 25.000 - data base 01/09/2009, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

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

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.