

Relatório Gerencial

Janeiro/2021

RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

DESTAQUES

ABL (m ²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
36.946	5,4%	3.690.695	R\$ 0,80	5,7%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²	Número de Investidores
168,00	620,0	636,6	14.860	28.371

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).

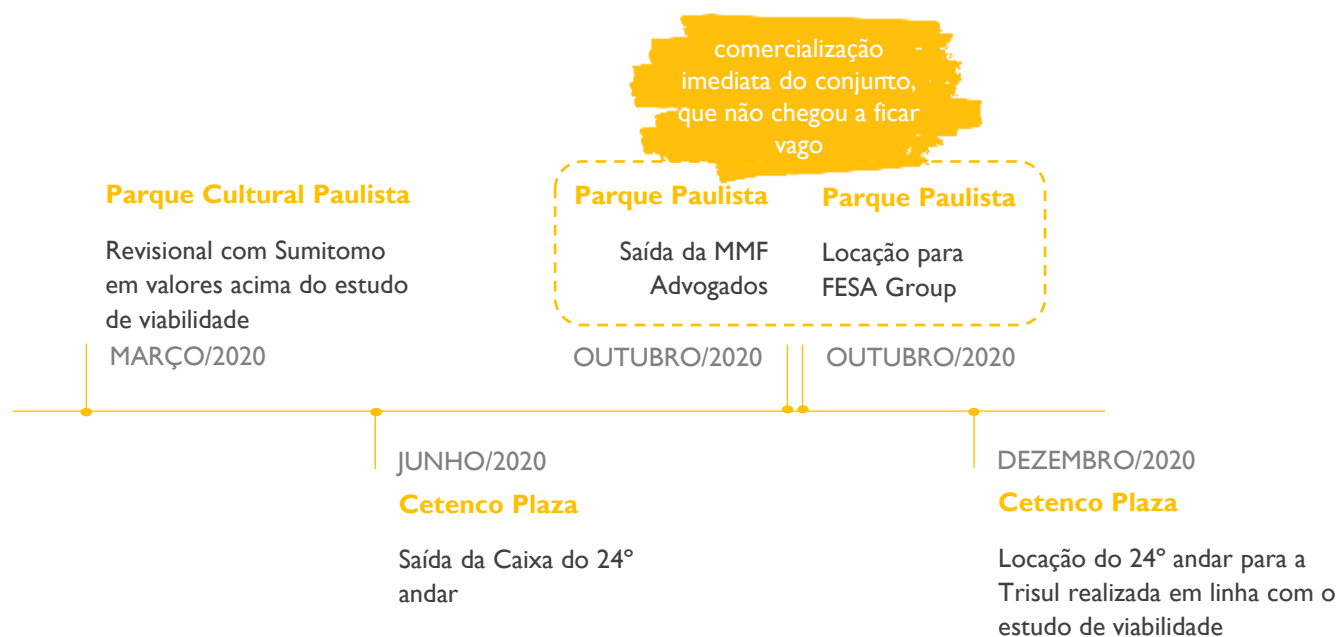
²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de janeiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,50/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, portanto manteve a distribuição em um patamar que considerasse sustentável no período como um todo, de forma que resultados não recorrentes poderão recompor a diferença entre o valor distribuído e o resultado gerado.

Publicamos também o primeiro Relatório Anual de Metas e Acompanhamento dos Investimentos do Rio Bravo Renda Corporativa, [disponível aqui](#), com o objetivo de detalhar o andamento das metas estabelecidas, além de acompanhar de perto o andamento dos investimentos realizados nas últimas emissões do Fundo. Nele, detalhamos os últimos acontecimentos referentes à negociação com locatários e comercialização dos imóveis, que podem ser vistos na linha do tempo abaixo.

Nos últimos quatro meses, a gestão da Rio Bravo realizou com sucesso as seguintes locações: (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.



ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Ainda neste mês, foi divulgado 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 Locatária ocupava 892,3 m² do Edifício, correspondente a 2,4% do ABL total do Fundo. 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 durante o mês 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.

No mês, houve reajuste de um contrato de locação que representa cerca de 4% da receita contratada do Fundo.

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 m² 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 m², 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](#).



Foto: Leonardo Finotti, disponível no website da Isay Weinfeld

O Imóvel atualmente encontra-se locado para a WeWork, que atua no ramo de coworking e é uma das principais empresas do setor, que, por sua vez, já sublocou todo o empreendimento para o Quinto Andar, start-up do mercado imobiliário, e com isso, os riscos operacionais da operadora de coworking são extremamente baixos. O contrato de locação com a WeWork foi firmado em 2019, possui 15 anos de duração e prevê devolução de investimentos, *allowance*, carências e descontos em caso de rescisão antecipada até o 7º ano do contrato, o que traz estabilidade para a locação do empreendimento. O valor de locação é pré-fixado e não depende da ocupação do prédio, o que reduz também riscos de operação da Locatária.

A aquisição ocorreu no valor de R\$ 17.300/m² de área privativa, num *cap rate* mínimo de 6,3%, com o upside da correção do valor de locação por IGP-M, previsto para fevereiro de 2021, que levaria o *cap rate* para 7,4% a.a. A Rio Bravo tem confiança de que o ativo, no preço em que foi adquirido, tem uma excelente capacidade de gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo para os investidores.

Considerando a (i) rescisão da Votorantim e (ii) aquisição do Girassol 555, hoje totalmente locado, a vacância física do Fundo passa a ser de 7,4%.

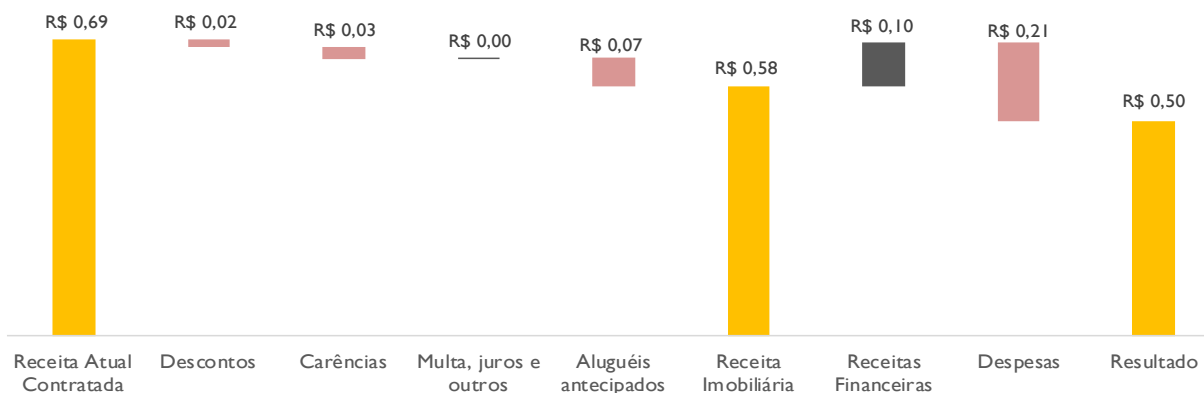
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.148.920	R\$ 2.148.920	R\$ 2.148.920
Receita Financeira	R\$ 381.265	R\$ 381.265	R\$ 381.265
Despesas	-R\$ 683.636	-R\$ 683.636	-R\$ 683.636
Resultado	R\$ 1.846.550	R\$ 1.846.550	R\$ 1.846.550
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.952.556	R\$ 2.952.556	R\$ 2.952.556
Resultado por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50
Rendimento por cota	R\$ 0,80	R\$ 0,80	R\$ 0,80
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,30	-R\$ 0,30	-R\$ 0,30
Proporção distribuída	160%	160%	160%

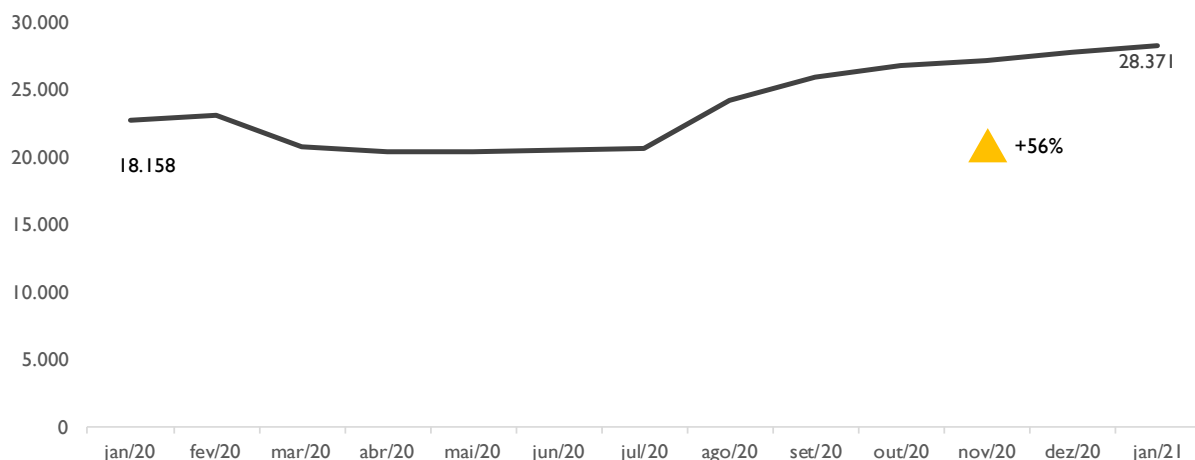
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

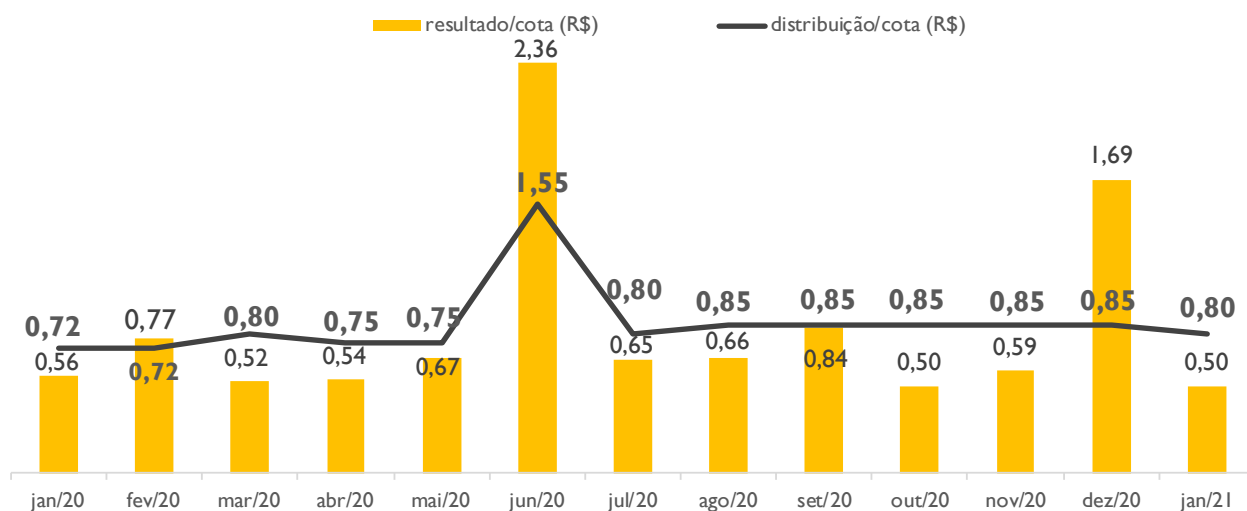
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	0,72	0,72	0,80	0,75	0,75	1,55	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Δ	11,1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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\$ 2.952.556	R\$ 33.408.857
Yield on cost	0,5%	0,5%	5,0%

Distribuição no semestre (R\$ por cota)

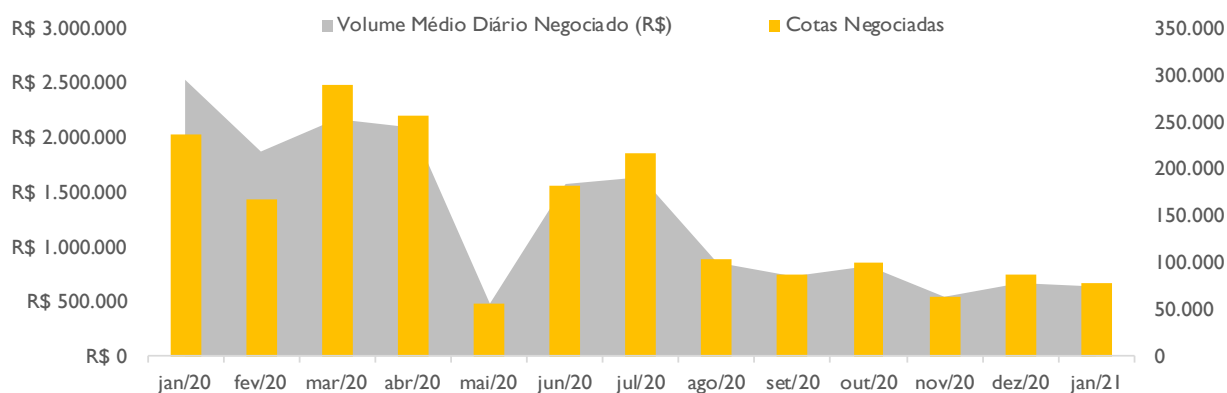


RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 12.731.728	R\$ 12.731.728	R\$ 293.195.518
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 636.586	R\$ 636.586	R\$ 1.177.492
Giro (% de cotas negociadas)	2,59%	2,59%	56,82%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

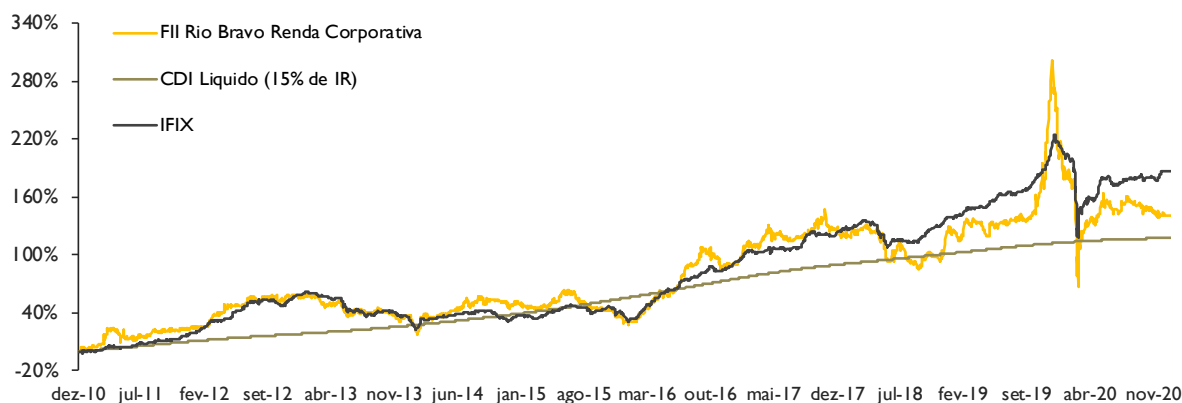
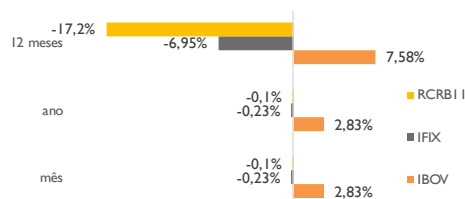
	jan/21	dez/19	jan/20
Valor da Cota	R\$ 166,00	R\$ 166,20	R\$ 209,50
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	2.976.666
Valor de Mercado	R\$ 612.655.370	R\$ 613.393.509	R\$ 623.611.527

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de janeiro teve redução de 67% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês também teve decréscimo de 75% no mesmo período.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-0,23%	-0,23%	-6,95%	186,35%
IBOV	2,83%	2,83%	7,58%	76,59%
CDI líquido de IR (15%)	0,03%	0,03%	2,04%	117,52%
RCRB11	-0,1%	-0,1%	-17,2%	140,5%

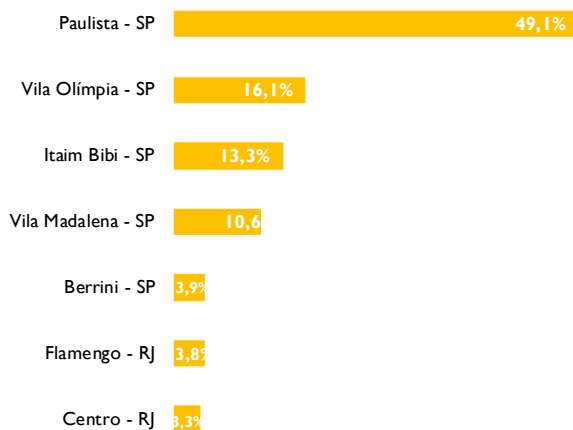


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

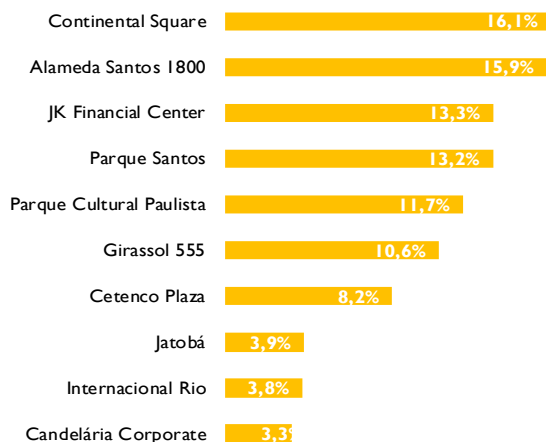
PATRIMÔNIO DO FUNDO

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 38.892 m² 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%.

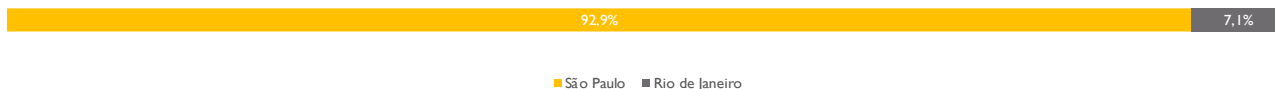
Diversificação por região (% ABL)



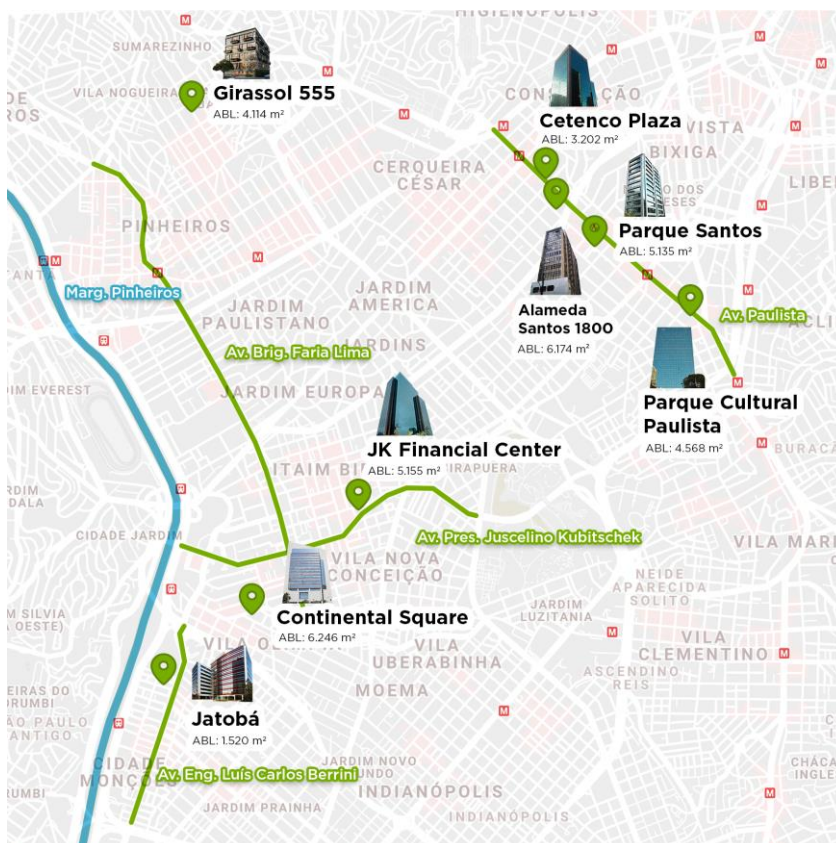
Diversificação por ativo (% ABL)



Diversificação Geográfica (% ABL)



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 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 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

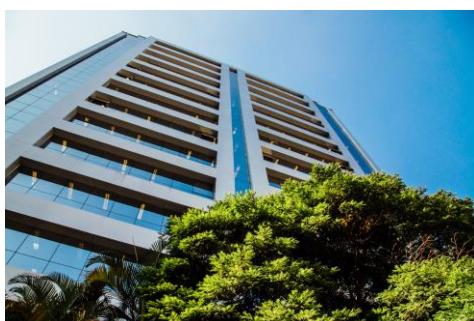
Data de Aquisição: 03/09/2013 e 23/12/2019

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

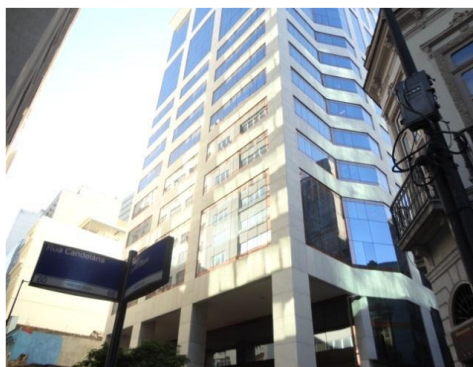
Data de Aquisição: 17/02/2020

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

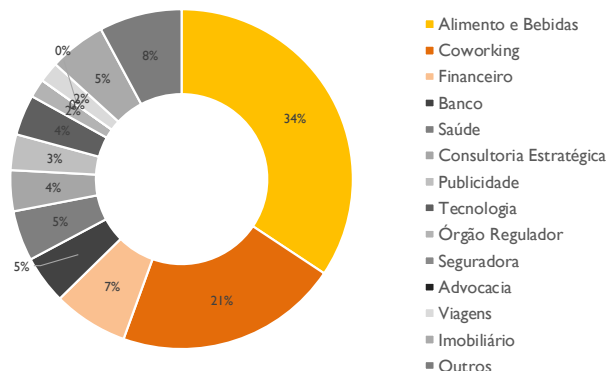
Vacância da Participação: 46%

Locatários: JCR, Galt Capital e SIN

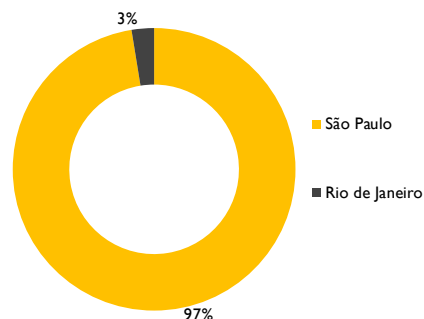
Classificação Buildings: BB

INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

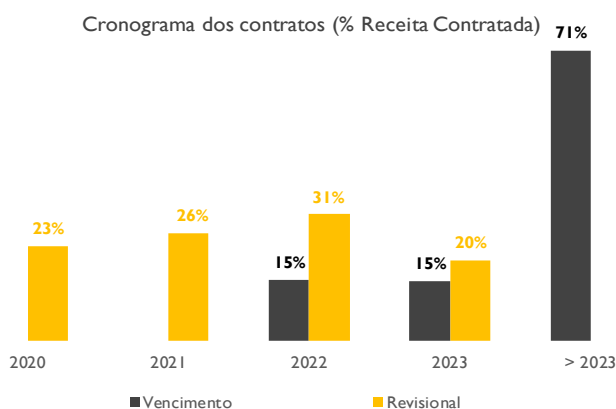
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



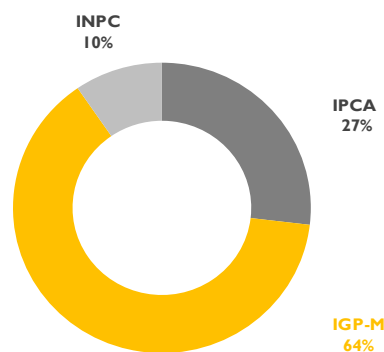
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)



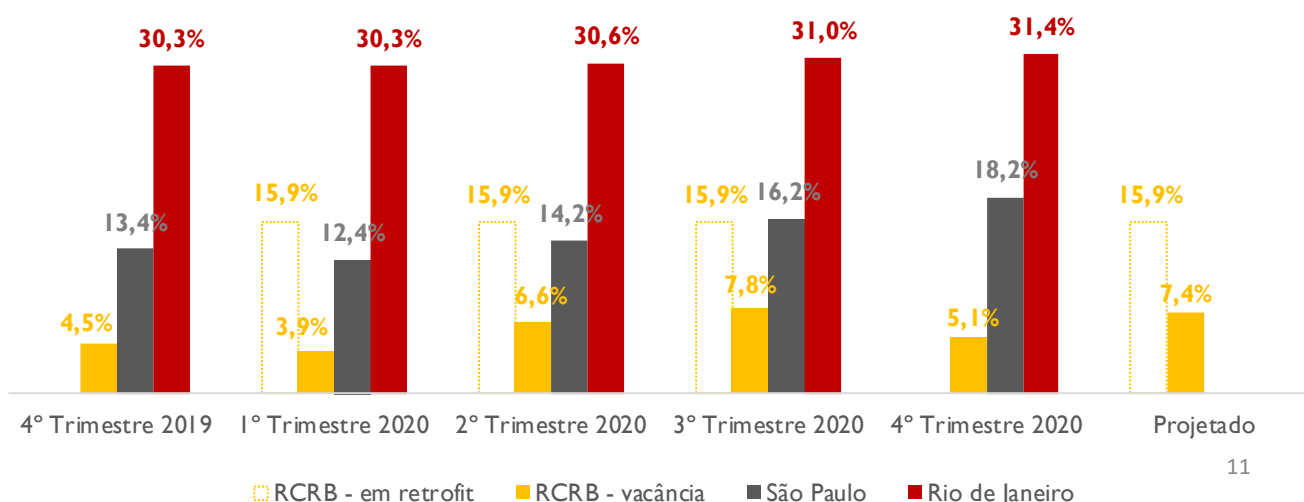
Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



Receita contratada já desconsidera a receita do Votorantim.

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 ²)
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	
8º andar	Mondelez Brasil	1520,0

PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
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	
12º andar	Banco Daycoval	1067,4
20º andar	Trisul	1067,4
24º andar	Banco Daycoval	1067,4

INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
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	
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Disponível para Locação	438,8

PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
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	
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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 730.663.163,05 (ref. dezembro)

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 • 28.371

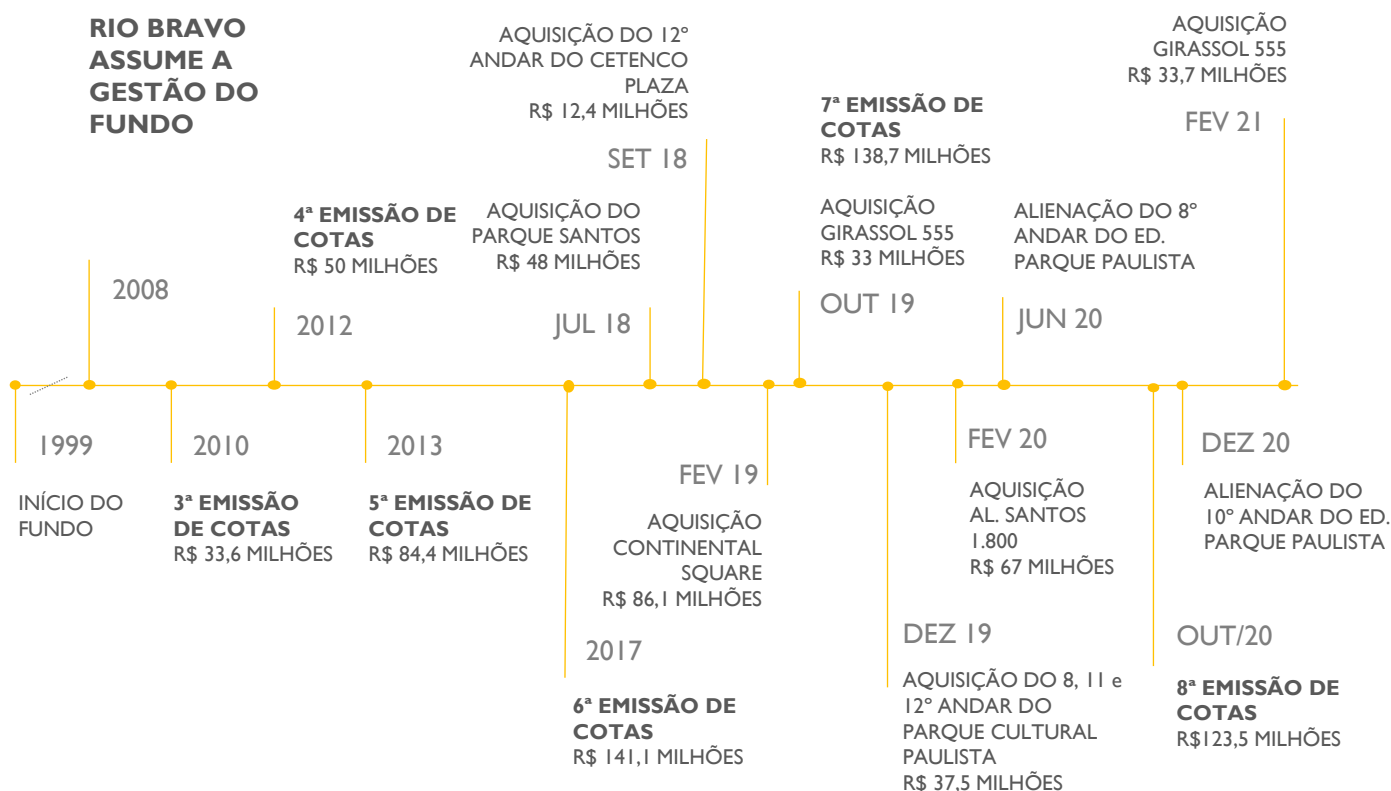
(Mín. Mensal R\$ 25.000 - data base 01/09/2009, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

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 expresse 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.