

Relatório Anual de Metas e Acompanhamento dos Investimentos

RCRB11 | FII Rio Bravo
Renda Corporativa

 RIO BRAVO
REDA CORPORATIVA

 R I O B R A V O

Prezado Investidor,

Em outubro de 2019 e outubro de 2020, o FII Rio Bravo Renda Corporativa realizou as suas 7ª e 8ª emissões de cotas, captando R\$ 138,7 milhões e R\$ 123,5 milhões, respectivamente.

No material de apoio de ambas as emissões, a Rio Bravo divulgou metas da equipe de gestão, que envolvem velocidade de alocação de recursos e locação dos imóveis vagos. Neste relatório, a Rio Bravo detalhará o andamento das metas estabelecidas, além de acompanhar de perto o andamento dos investimentos realizados nas últimas emissões do Fundo.

METAS ENCERRADAS

7º EMISSÃO DE COTAS

- ✓ 1) **Alocação dos Recursos da Emissão:**
- a) até outubro/2019: aquisição de R\$55 milhões
 - b) até junho/2020: alocação do capital disponível para investimentos restante

Parcialmente atingida: após a liquidação da oferta, que ocorreu em setembro de 2019, o FII alocou R\$ 33 milhões no Edifício Girassol em outubro/2019, R\$ 30 milhões no Edifício Parque Cultural Paulista em dezembro de 2019 e R\$ 67 milhões do Edifício Alameda Santos 1800, em fevereiro de 2020. Portanto, todos os recursos foram alocados antes de junho de 2020, como estipulava a meta (b), apesar de a velocidade de alocação dos R\$ 55 milhões iniciais terem sido postergados em 2 meses, como estipulava a meta (a).

- ✗ 2) **Locações:** locação dos espaços vagos no Edifício Candelária Corporate e Internacional Rio até junho/2020

Não atingida: no momento em que foi divulgada a meta, o Edifício Candelária possuía o 16º andar vago e o Internacional Rio possuía ¾ do 2º andar vago. A Rio Bravo acreditava na possibilidade de locação dos dois conjuntos antes do prazo estipulado, em junho de 2020. Em março de 2020, havia minutas de contratos de locação sendo trocadas com possíveis inquilinos para ambos os espaços, o que faria com que o portfólio do Fundo 100% locado.

Contudo, com o avanço da pandemia de COVID-19, as demandas foram postergadas. A crise sanitária acabou prejudicando muito uma cidade que já tinha mais do que 35% de vacância e uma superoferta de imóveis corporativos. Com isso, as locações não foram concretizadas. Mesmo assim, algumas visitas aos empreendimentos seguem mesmo no atual cenário e a Rio Bravo continua acompanhando um possível retorno das demandas postergadas

O trabalho das últimas emissões de cotas e aquisição de ativos em localizações *premium* em São Paulo ajudou a reduzir a exposição do Fundo ao Rio de Janeiro e assegurar uma renda imobiliária em mercados com vacância mais estável. A Rio Bravo continuará envidando melhores esforços para locação dos espaços e informará, assim que houver uma normalização da pandemia, uma nova meta para locação dos conjuntos.

8º EMISSÃO DE COTAS

- ✓ 1) **Capital comprometido de pelo menos 67% do capital disponível para investimento em até 6 meses após a 8ª emissão de cotas**

Atingida: considerando (i) aquisição das cotas do BREVI I em outubro de 2020, (ii) recursos comprometidos com o *retrofit* e (iii) CCV assinado para aumento de participação em um ativo onde o Fundo já é proprietário, o Fundo ficará com quase 100% dos recursos da 8ª Emissão alocados. Mesmo desconsiderando o CCV, que ainda está em fase de diligência, o Fundo ficará com 71% dos recursos alocados, cumprindo assim, com bastante antecedência, a meta prevista para março/2021.

	Volume	Percentual Alocado
Recursos Líquidos da Oferta	R\$ 119.956.872,00	
Provisão Obras Retrofit	R\$ 22.000.000,00	18,34%
Carteira de FIs	R\$ 63.143.501,12	70,98%
CCV assinado	R\$ 34.000.000,00	99,32%

É importante também deixar claro o racional para a aquisição das cotas do BREVI I mencionada acima: o BREVI I é um fundo imobiliário com um portfólio de ativos corporativos de excelente qualidade e localização, em linha com os ativos do Fundo hoje e dentro da estratégia da gestão de construção de um portfólio amparado nestas características. As regiões onde o BREVI I investe são: Vila Olímpia, Jardins, Faria Lima, Itaim Bibi e Brooklin, regiões consolidadas e localizadas em São Paulo/SP. A aquisição, portanto, é totalmente aderente à estratégia do Fundo de aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e bons inquilinos.

✓ 2) Locação do espaço vago no Cetenco Plaza (1.067,4 m²), em São Paulo, anteriormente ocupado pela Caixa, até jan/2021

Atingida: conforme Fato Relevante publicado em 11 de dezembro de 2020, a Rio Bravo locou os 1.067,4 m² do Edifício Cetenco Plaza em dezembro de 2020 para a Trisul S.A. por um valor condizente com o estudo de viabilidade previsto no Material de Apoio da 8ª Emissão de Cotas.

✓ 3) Manter a previsibilidade de rendimentos para o investidor

Atingida: considerando a venda dos dois andares do Parque Paulista, que ocorreram em junho de 2020 e dezembro de 2020 e trouxeram uma TIR (taxa interna de retorno) de 25% a.a. e 15% a.a., respectivamente, o Fundo conseguiu manter a distribuição de rendimentos durante o segundo semestre em R\$ 0,85/cota e, com isto, manteve o nível de rendimentos esperado para o Fundo.

Vale ressaltar que as vendas dos andares ocorridas em 2020 seguem 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. 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 porque, 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. Esse movimento “casado” faz parte da estratégia.

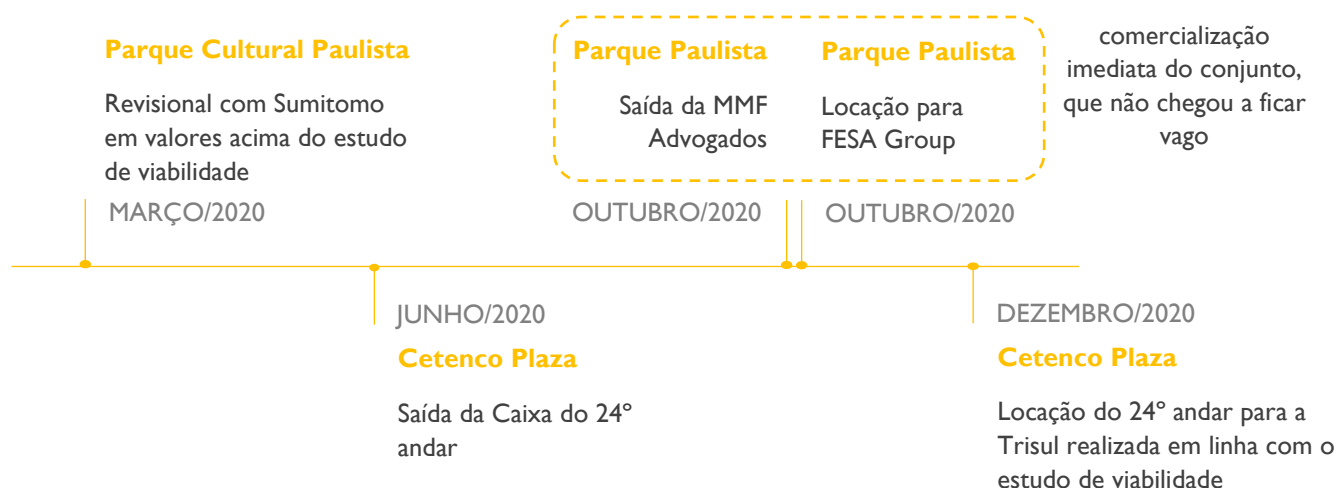
Durante essa “virada”, a geração de resultado é uma composição: resultados ordinários + resultados extraordinários gerados com alienações. As alienações, portanto, são consideradas na projeção de fluxo de caixa do gestor. A linearização é feita já calculando a periodicidade de vendas e resultados que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

METAS EM ANDAMENTO

Revisionais (até outubro 2022): a meta de aumento de locação dos empreendimentos foi definida em:



Apesar da meta ainda estar em andamento, vamos explanar os progressos feitos até o momento para atingir a meta de revisional, bem como todos os esforços comerciais de locação realizados no Fundo.



Em dezembro de 2020, o portfólio de São Paulo estava 100% locado.

É importante mencionar que ainda que alguns contratos de locação tenham tido as revisionais previstas para 2020 e 2021, a Rio Bravo acredita que conseguirá tirar melhor proveito das revisionais após a retomada aos escritórios pós-vacina. Portanto, a estratégia neste momento é de esperar o momento certo de fazer as revisionais. Contudo, os progressos realizados até o momento são positivos para corroborar os preços de locação estipulados no estudo de viabilidade.

ACOMPANHAMENTO DOS INVESTIMENTOS

6º EMISSÃO DE COTAS

Parque Santos



O Edifício Parque Santos, localizado na Alameda Santos, 1.163, em São Paulo, com 5.135 m² de área BOMA, foi adquirido em **julho de 2018** por R\$ 49,6 milhões ou R\$ 9.654,90/m².

O imóvel, que foi a primeira aquisição de um prédio inteiro feita pelo Rio Bravo Renda Corporativa, trouxe um ativo de excelente qualidade em uma das principais regiões imobiliárias de São Paulo, a Av. Paulista.

O edifício é 100% locado para a VIP Office, empresa do setor de coworking. A locação, que na época era de R\$ 65/m², trouxe aos investidores um *cap rate* de 8%.

O valor de avaliação do ativo hoje é de R\$ 79,4 milhões e a aquisição já possui um ganho de capital acumulado de aproximadamente R\$ 30 milhões.

A valorização do ativo veio principalmente de duas frentes: (i) redução dos *cap rates* praticados nos escritórios corporativos e (ii) aumento significativo do aluguel projetado para o Edifício, dado a escassez de prédios comerciais vagos na região.

Cetenco Plaza

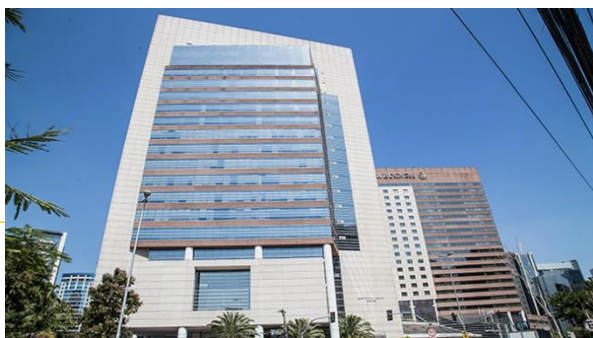


Em **outubro de 2018**, o Rio Bravo Renda Corporativa concluiu a aquisição do 12º andar do Edifício Cetenco Plaza Torre Norte, na Av. Paulista, 1.842.

Antes desta aquisição, o Fundo já era proprietário dos 20º e 24º andares do edifício, ampliando assim sua participação no prédio. Ao aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, conseguimos diminuir a concorrência interna e aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos que acreditamos serem necessários para o bom funcionamento do prédio.

O Imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 12,99 milhões, equivalente a R\$ 12.169/m² e está locado para o Banco Daycoval. O laudo de avaliação do Fundo prevê um valor aproximado de R\$ 15 milhões, ou seja, já possui um ganho acumulado de aproximadamente R\$ 2,0 milhões.

Continental



O Ed. Continental Square Faria Lima é um imóvel AA, segundo classificação da Buildings, e está localizado próximo do Shopping Vila Olímpia e da Av. Faria Lima, numa localização estratégica que vem atraindo inquilinos *premium*, como Heineken e Votoratim.

A aquisição, ocorrida em **fevereiro de 2019**, contemplou 6.246 m², equivalentes a 3 andares e meio dos 16 andares do edifício, o que permite ao Fundo ser o 2º maior proprietário do imóvel. A aquisição foi realizada num *cap rate* de 7% a.a. e num valor de R\$ 86,1 milhões, equivalente a R\$ 13.785/m². Dado o aumento significativo do aluguel projetado para o Edifício e a escassez de prédios comerciais vagos na região, avaliação do ativo em 2019 resultou em R\$ 103,3 milhões. O Fundo já possui um ganho acumulado de R\$ 17,2 milhões com esta aquisição.

7º EMISSÃO DE COTAS

Girassol



Em **outubro de 2019**, o Rio Bravo Renda Corporativa concluiu a aquisição de 1.926,57 m² do Edifício Girassol 555, localizado na Rua Girassol, 555, Vila Madalena, primeiro investimento do Fundo na Zona Oeste da cidade de São Paulo, com amplo serviço de transporte público e próximo a eixos como Paulista, Jardins e Perdizes.

A aquisição foi realizada num *cap rate* de 7,2% a.a., com valor de R\$ 33,8 milhões, equivalente a R\$ 17.550/m². O Fundo já possui um ganho acumulado de R\$ 500 mil com esta aquisição, uma vez que o valor de avaliação é de R\$ 34,3 milhões.

Parque Cultural Paulista



Em **dezembro de 2019**, o Fundo ampliou sua participação no Edifício Parque Cultural Paulista, localizado na Av. Paulista, 37, empreendimento localizado no mesmo terreno onde se localiza a Casa das Rosas, edificação tombada pelo patrimônio histórico.

O Fundo já era proprietário de 2.030,6 m² no imóvel e, com a aquisição de mais cinco conjuntos, passou a ter 4.568,85 m², ampliando sua participação de 9% para 20,3% no Edifício e tornando-se o maior proprietário individual do Parque Cultural Paulista. O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 36,8 milhões, equivalente a R\$ 14.500/m², com *cap rate* de 7,4%. O laudo de avaliação do Fundo prevê um valor de R\$ 16.700/m², ou seja, já possui um ganho acumulado de aproximadamente R\$ 5,8 milhões.

ASI800



Em **fevereiro de 2020**, o Fundo realizou mais uma aquisição de um imóvel inteiro: o Condomínio Edifício 1800, localizado na Alameda Santos, 1.800, em São Paulo. O Imóvel está localizado em uma das regiões mais consolidadas do país e fornece acesso tanto para a Al. Santos quanto para a Av. Paulista, para pedestre e para veículos.

O imóvel tem 16 pavimentos que totalizam 6.174 m² de área BOMA. O preço da aquisição do Imóvel foi de R\$ 67,0 milhões, ou R\$ 10.851/m². O está passando por um *retrofit*, que deve trazer alterações substanciais para o Edifício e tem o objetivo de prover uma classificação técnica de excelência para o Edifício e dar competitividade ao ativo. Para acompanhar as últimas notícias do *retrofit*, [acesse o link](#).

O ativo não foi reavaliado em 2020, pois está classificado como “Imóveis em Construção” e por isso está contabilizado por valor de custo.

Com isso, o resultado dos investimentos realizados até o momento é o seguinte:

OBS: todos os laudos de avaliação foram realizados pela CB Richard Ellis, uma das maiores consultorias imobiliárias do país, que possui experiência de mercado e capacidade técnica para avaliar os ativos.

	Edifício	Status	Localização	Valor de Aquisição (R\$ milhões)	Valor de Avaliação (R\$ milhões)	Ganho acumulado (R\$ milhões)
	Parque Santos	100% locado	Região: Av. Paulista - São Paulo/SP	R\$ 49,60	R\$ 79,40	R\$ 29,80
	Cetenco Plaza (12º andar)	100% locado	Região: Av. Paulista - São Paulo/SP	R\$ 12,99	R\$ 15,00	R\$ 2,01
	Continental Square	100% locado	Região: Vila Olimpia - São Paulo/SP	R\$ 86,10	R\$ 103,30	R\$ 17,20
	Girassol	100% locado	Região: Vila Madalena- São Paulo/SP	R\$ 33,80	R\$ 34,30	R\$ 0,50
	Parque Cultural Paulista	100% locado	Região: Av. Paulista - São Paulo/SP	R\$ 36,80	R\$ 42,60	R\$ 5,80
	Alameda Santos 1800	<i>Em retrofit</i>	Região: Av. Paulista - São Paulo/SP	R\$ 67,00	-	-

CONCLUSÃO

Apesar do ano desafiador de 2020, o Fundo conseguiu entregar boa parte de suas metas e mostrou que os escritórios corporativos de alto padrão em boas localizações permanecerão tendo demanda. Apesar de a pandemia ter “rebobinado” o ciclo do mercado imobiliário de escritórios em São Paulo em 1 ou 2 anos, continuamos otimistas com o ciclo quando analisamos o investimento com um horizonte mais longo.

Olhando do ponto de vista da oferta, a escassez de terrenos nestas regiões e as dificuldades de construção trazem uma barreira de entrada relevante para novos projetos, o que deverá favorecer a valorização dos ativos no longo prazo nestas regiões.

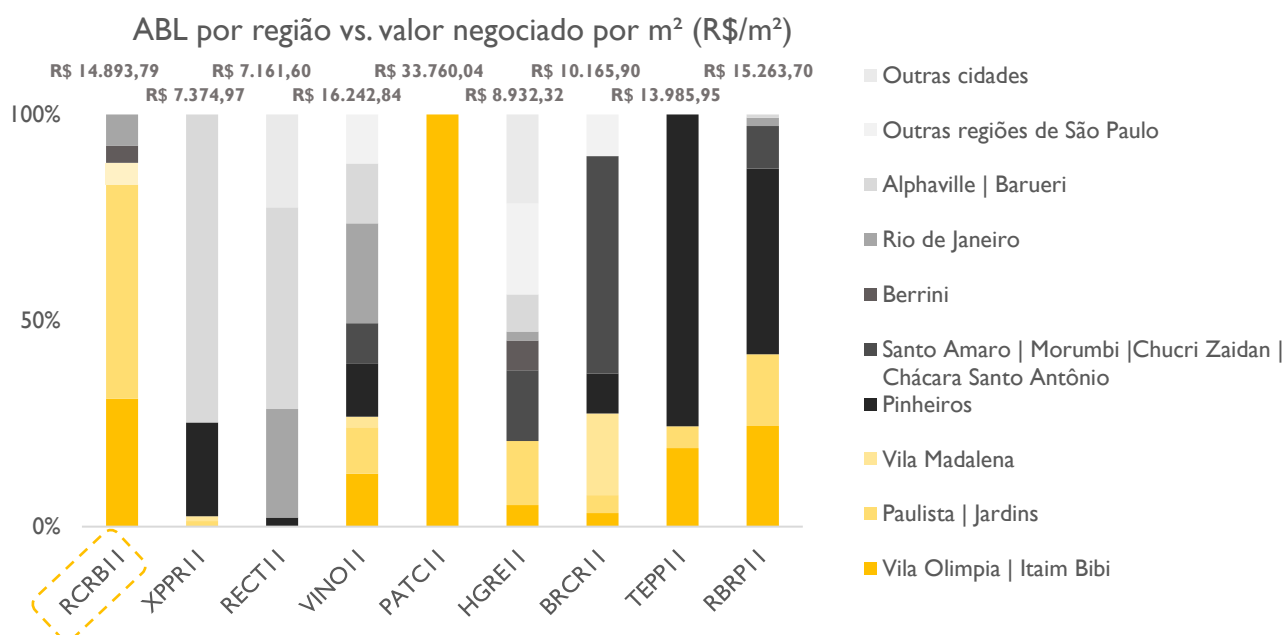
Do ponto de vista da demanda, continuamos visualizando empresas com apetite para estas regiões, conforme demonstrado acima e corroborado pelas locações recentes do Parque Paulista e do Edifício Cetenco Plaza. Esta opinião condiz com o estudo realizado pela Rio Bravo sobre como as principais empresas de tecnologia trataram suas ocupações pós-COVID, que pode ser acessado [neste link](#).

A Rio Bravo fará a partir de agora a prestação de cotas das metas anualmente para os investidores.

O Rio Bravo Renda Corporativa encerrou o ano de 2020 com vacância física de 5,4%, o que reforça a qualidade do portfólio e boa localização dos ativos do Fundo. O mercado de escritório em que os ativos do Renda Corporativa estão posicionados mostrou-se resiliente: em um momento de incerteza causado pela pandemia, conseguimos locar mais de 1.642 m² e manter a vacância zerada em São Paulo. Embora tenha sido anunciada uma vacância de 892,3 m² no Continental Square Faria Lima no início de 2021, acreditamos na qualidade do imóvel e na reposição rápida de locatário.

A estratégia de composição de resultados ordinários e extraordinários com algumas alienações, conforme já explanada mais acima, com a linearização da distribuição nos semestres deverá continuar durante o ano de 2021, o que contribuirá para a harmonização do recebimento da renda durante o semestre.

No gráfico abaixo, procuramos demonstrar o portfólio dos principais fundos imobiliários multiativos listados com sua ABL segregada por região. Fica evidente a qualidade da localização dos ativos do Rio Bravo Renda Corporativa, que se mostra como um bom custo-benefício quando comparamos esta qualificação ao valor negociado em bolsa (R\$/m²).



Fonte: Quantum, relatórios gerenciais e informes trimestrais dos Fundos disponíveis no FundosNet. Dados referentes a dezembro/2020. Levantamento feito pela Rio Bravo.

Por fim, agradecemos a confiança depositada na gestão do fundo durante um momento muito difícil para o setor. Continuaremos a trabalhar para que o fundo permaneça sendo uma boa ferramenta de geração de renda sustentável e de longo prazo para os investidores.

DATA DE PUBLICAÇÃO: 28 de janeiro de 2021

AVISO AOS INVESTIDORES:



RELAÇÃO COM INVESTIDORES • 11 3509-6500 • ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA • 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 site. • 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.