

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Corporativa

RCRB11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

abril24

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

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 759.046.263,95 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 35.177

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

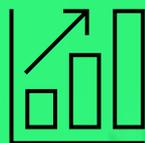
ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Tese de Investimento



Participação relevante nos imóveis

Menor concorrência interna;
Gestão profissional visando valorização imobiliária



Foco em localização

Localizações centrais,
premium, performadas e com potencial de valorização



Qualidade dos ativos

Ativos de qualidade ou com potencial de valorização

Principais Números

Ativos	9	ABL (m ²)	42.728	Inquilinos	47
Vacância Física	3,3%	Vacância Financeira	14,7%	Patrimônio Líquido* (R\$ milhões)	759,05
Fechamento do mês (R\$)	159,19	Distribuição por cota (R\$)	0,93	Yield anualizado**	7,0%
Valor negociado*** (R\$/m ²)	14.883	Volume médio diário negociado (R\$ milhão)	1,2	Valor de mercado (R\$ milhões)	587,52

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

**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).

***Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FII's, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês de abril, o Fundo gerou R\$ 4,0 milhões em receitas, ou R\$ 1,10/cota, perfazendo o resultado de R\$ 3,32 milhões, equivalente a R\$ 0,90/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,93/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 7,0% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 159,19. A distribuição no consolidado do semestre é de cerca de 94% do resultado caixa gerado.

Em abril houve uma redução pontual das receitas recebidas pelo Fundo ocasionada pelo pagamento de aluguéis pagos antecipadamente no mês de março.

A equipe do Fundo também realizou uma negociação com a Wework, locatária do Girassol 555, após análise dos preços praticados na região e longa conversa com a inquilina para entendimento de suas demandas. Após a negociação, foi firmado novo valor de locação, com redução em aproximadamente 18% e manutenção da ocupação integral da locatária no empreendimento. Vale ressaltar que o valor de locação estava aproximadamente 30% acima do praticado na região. Esta redução do aluguel passa a vigorar a partir de fevereiro/2024 (retroativo) e deve impactar negativamente o resultado recorrente mensal do fundo em cerca de R\$ 0,03/cota.

Guidance 1S2024

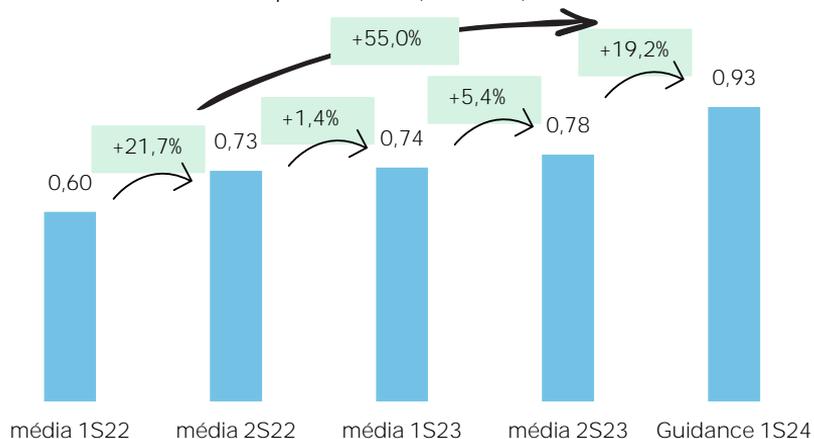
A equipe de gestão busca linearizar a distribuição de rendimentos durante o semestre, antevendo variações mensais na composição do resultado do Fundo, buscando diminuir oscilações na distribuição e dar maior previsibilidade de renda para seus cotistas.

A equipe de gestão projeta uma distribuição mensal média de R\$ 0,93/cota para 1º semestre de 2024, que não será afetada com a negociação da Wework e reforçamos que, apesar do Fundo celebrar novas locações durante o semestre corrente, o *guidance* permanecerá inalterado devido principalmente às concessões contratuais costumeiramente observadas em contratos de locação recém celebrados, além de despesas de comissão às consultorias imobiliárias. No relatório de junho, a equipe de gestão do Fundo divulgará o novo *guidance* para o 2º semestre de 2024.

O incremento observado durante os últimos semestres e o projetado para o semestre corrente na distribuição de rendimentos do Fundo atesta a qualidade dos ativos do seu portfólio e da atuação da equipe de gestão em performar este portfólio.

A projeção resulta exclusivamente da geração recorrente de resultado do Fundo com a atual composição da carteira de contratos, excluindo (i) efeitos de resultados não-recorrentes, (ii) aumento da ocupação do portfólio e (iii) ganhos reais nos valores de locação da carteira de contratos.

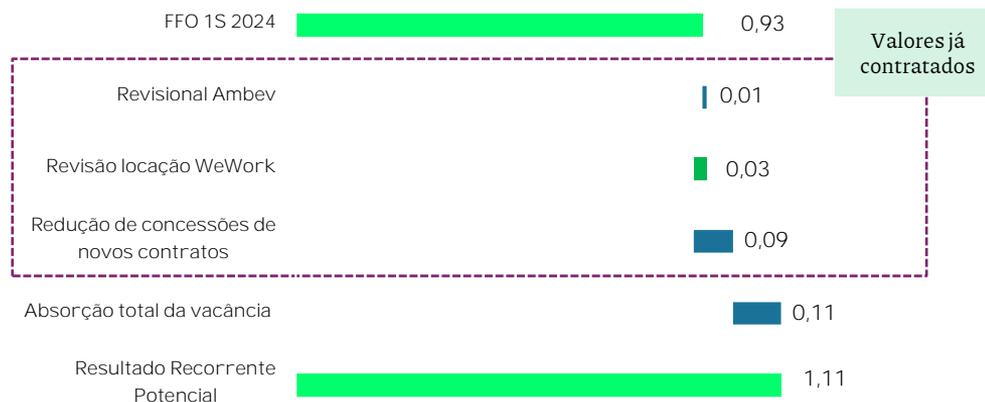
Histórico de distribuição mensal e guidance mensal para 1S24 (R\$/cota)



Resultado potencial

O resultado operacional (FFO) do fundo pode ser impactado positivamente com i) encerramento das carências e descontos escalonados e ii) absorção da vacância física do fundo. Em um cenário de absorção completa da vacância, o resultado recorrente potencial mensal pode atingir R\$ 1,11/cota.

Resultado Potencial Mensal (R\$/cota)



A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

Comentários do gestor

Locação | Bravo! Paulista

No final de abril, o Fundo celebrou um Contrato de Locação com Skymarine Logística Ltda., referente ao conjunto 62 do 6º andar do Bravo! Paulista, que corresponde a 143,67 m² da área BOMA própria do Imóvel, no modelo plug-and-play. Com a nova locação, o Edifício Bravo! Paulista passa a ter uma ocupação de 85,46% e a vacância física do Fundo passa de 3,7% para 3,3%.

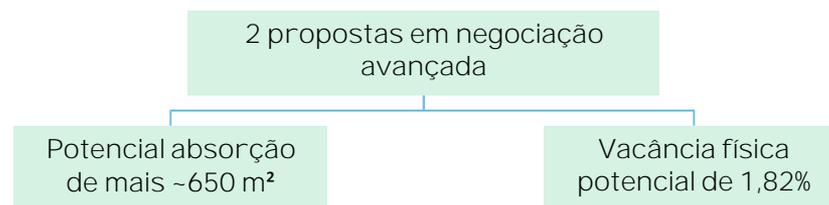
Considerando esta nova locação, a equipe do Fundo formalizou 26 novas locações entre 2023 e 2024, contabilizando a área locável de 9.083 m².

RCRB - Vacância (%)



Acompanhamento de visitas

- ✓ A Rio Bravo segue trabalhando na comercialização das áreas vagas remanescentes do Fundo, mesmo após bater a meta de vacância física, de 4,4%, em busca de uma ocupação total dos empreendimentos do fundo (área disponível para locação atual é de aproximadamente 1.400 m²).
- ✓ Em abril de 2024, foram realizadas 19 visitas às unidades disponíveis para locação no Bravo! Paulista e Continental Square, de empresas nos segmentos de construção civil, e-commerce, energia, jurídico, financeiro, saúde, tecnologia, entre outros. Só em 2024, já foram 74 visitas.



Comentários do gestor

Números do Mercado Imobiliário – 1º tri/2024

+ Vacância 21,19%



+ A vacância está reduzindo gradativamente, trimestre a trimestre. Comparado ao 1º tri/2023 reduziu de 22,61% para 21,19%;

+ O preço médio de locação em um ano aumento de R\$ 80,30/m² para R\$ 84,65/m²;

+ A absorção líquida (índice que influencia na absorção da vacância) se mantém alta;

+ A absorção bruta é a mais alta desde 2º tri/2022.

Comentários do gestor

Continental Square Faria Lima | Locação Pandora

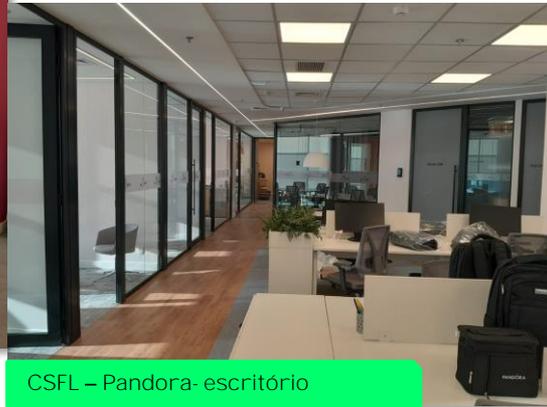
Em abril entregamos a obra do conjunto 52 do Continental Square Faria Lima locado à Pandora. Esta é a 15ª obra entregue pelo FII RCRB à Locatária, entregue na modalidade plug-and-play. Com a expertise e bom relacionamento da gestão do Fundo e também da CH3, as obras estão sendo entregues em um período menor e com eficiência.



CSFL – Pandora - Recepção



CSFL – Pandora- escritório



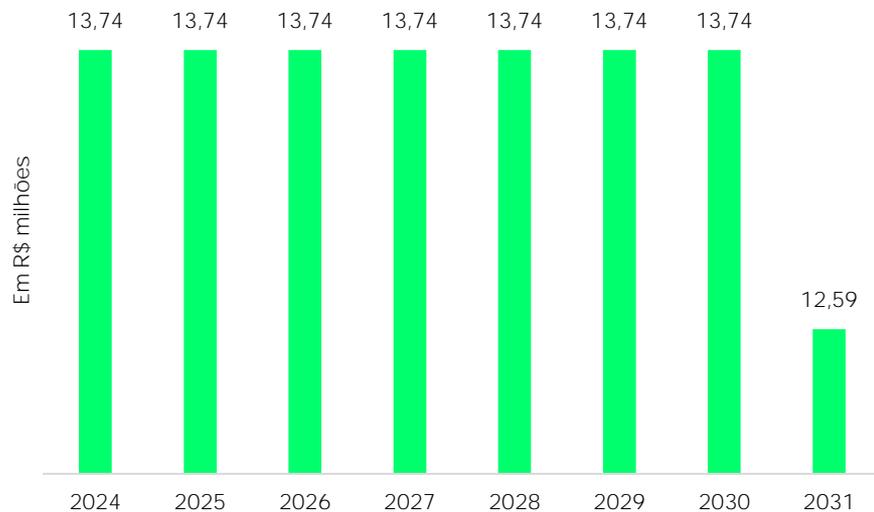
CSFL – Pandora- escritório



CSFL – Pandora – Sala de reunião

Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



Para acessar o Fato Relevante com os detalhes da operação, [clique aqui](#).

*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

Operação	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Alavancagem	10 anos
Remuneração da Alavancagem	IPCA + 6,4% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor	R\$ 107 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	14,21%

Resultados e distribuição

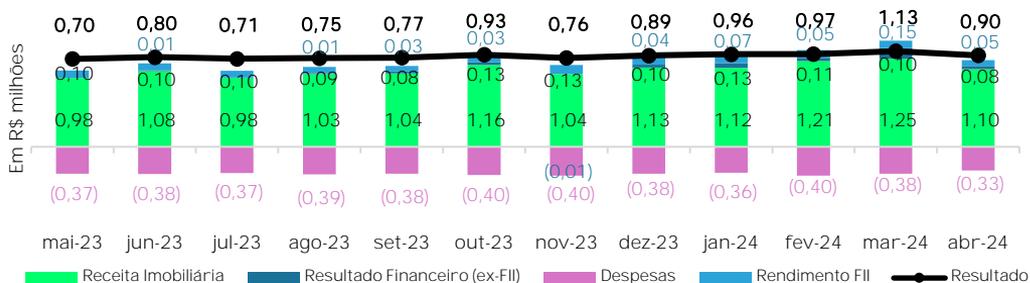
	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.821.020,69	4.153.675,12	4.143.016,90	4.483.476,74	4.612.664,22	4.062.354,21	17.301.512,07	17.301.512,07
Receita de Locação	3.821.020,69	4.153.675,12	4.143.016,90	4.483.476,74	4.612.664,22	4.062.354,21	17.301.512,07	17.301.512,07
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	448.007,36	529.582,31	735.705,38	580.322,05	938.932,33	482.821,53	2.737.781,29	2.737.781,29
Rendimento de FII's	472.906,92	371.599,77	493.796,35	403.601,58	387.226,85	311.395,45	1.596.020,23	1.596.020,23
Outros	-24.899,56	157.982,54	241.909,03	176.720,47	551.705,48	171.426,08	1.141.761,06	1.141.761,06
Despesas	-1.475.788,80	-1.404.233,37	-1.345.285,10	-1.492.596,58	-1.388.291,08	-1.220.874,44	-5.447.047,20	-5.447.047,20
Taxa de Administração e Gestão	-319.399,42	-310.931,04	-326.097,01	-336.691,28	-342.980,55	-339.675,89	-1.345.444,73	-1.345.444,73
Despesas de CRI	-578.831,89	-574.055,52	-569.666,46	-566.826,78	-563.152,41	-561.720,38	-2.261.366,02	-2.261.366,02
Outras Despesas	-577.557,49	-519.246,81	-449.521,63	-589.078,52	-482.158,13	-319.478,17	-1.840.236,45	-1.840.236,45
Resultado	2.793.239,25	3.279.024,06	3.533.437,18	3.571.202,21	4.163.305,47	3.324.301,30	14.592.246,16	14.592.246,16
Rendimentos distribuídos	2.878.742,10	2.952.556,00	3.432.346,35	3.432.346,35	3.432.346,35	3.432.346,35	13.729.385,40	13.729.385,40
Resultado por cota	0,76	0,89	0,96	0,97	1,13	0,90	3,95	3,95
Rendimento por cota	0,78	0,80	0,93	0,93	0,93	0,93	3,72	3,72
Resultado Acumulado¹	-0,02	0,09	0,03	0,04	0,20	-0,03	0,23	0,23
Proporção distribuída²	103%	90%	97%	96%	82%	103%	94%	94%

Houve reclassificação de despesas referentes aos meses de janeiro a março, com redução dos valores e consequente aumento do resultado apresentado na ordem de R\$ 0,05/cota/mês. A tabela acima já apresenta os resultados dos meses anteriores retificados.

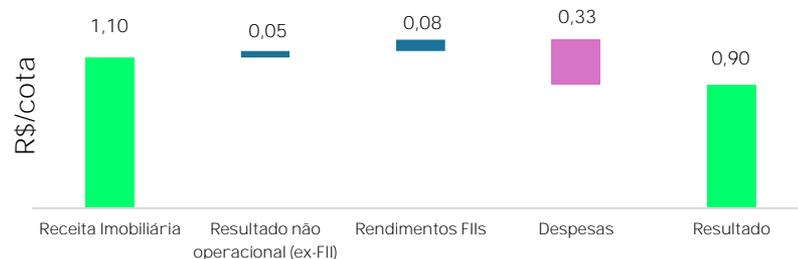
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês



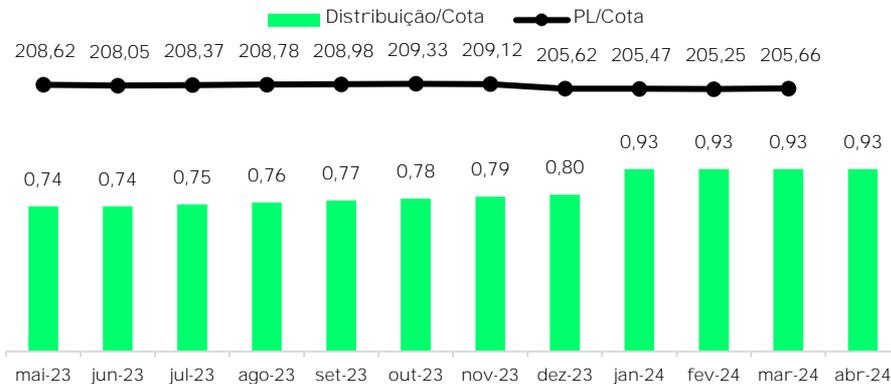


Resultados e distribuição

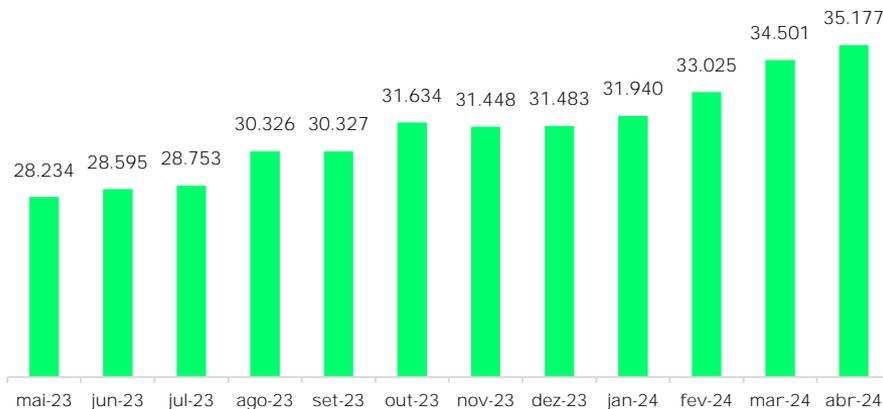
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



Número de Cotistas



A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.

Histórico de Distribuição de Rendimentos

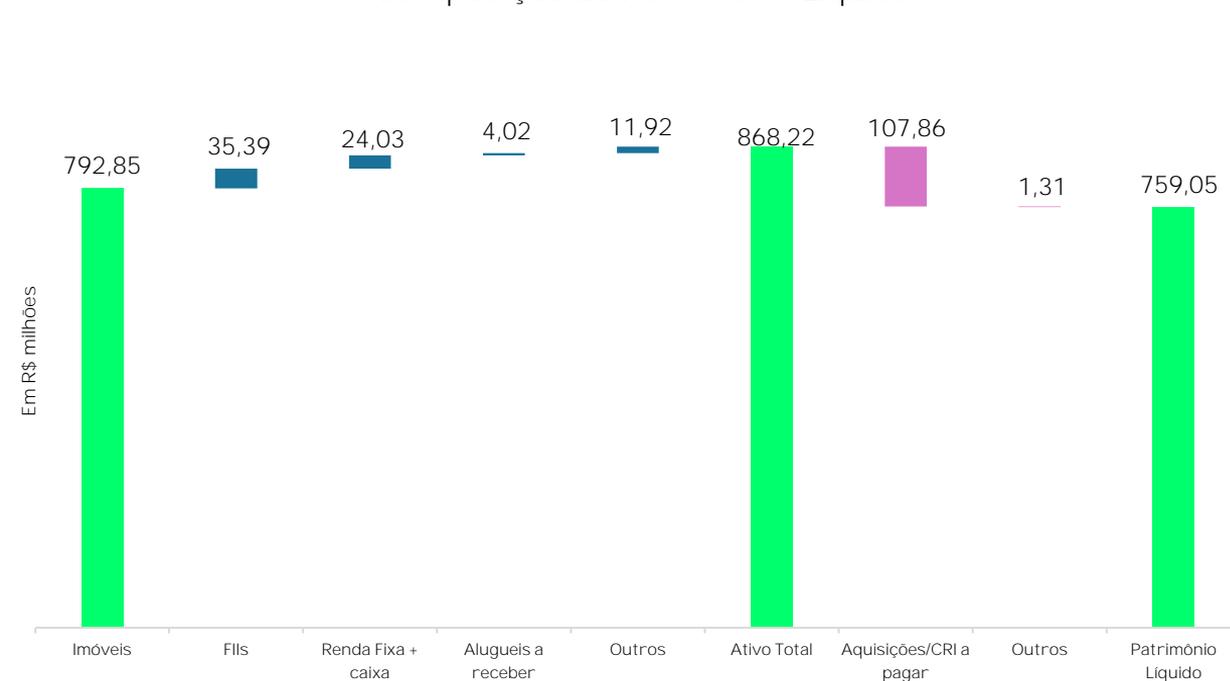
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,55	0,55	0,55	0,60	0,60	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,76	0,76
2023	0,73	0,73	0,74	0,74	0,74	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,80
2024	0,93	0,93	0,93	0,93								
Δ	27,4%	27,4%	25,7%	25,7%								

Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

Valores (R\$)

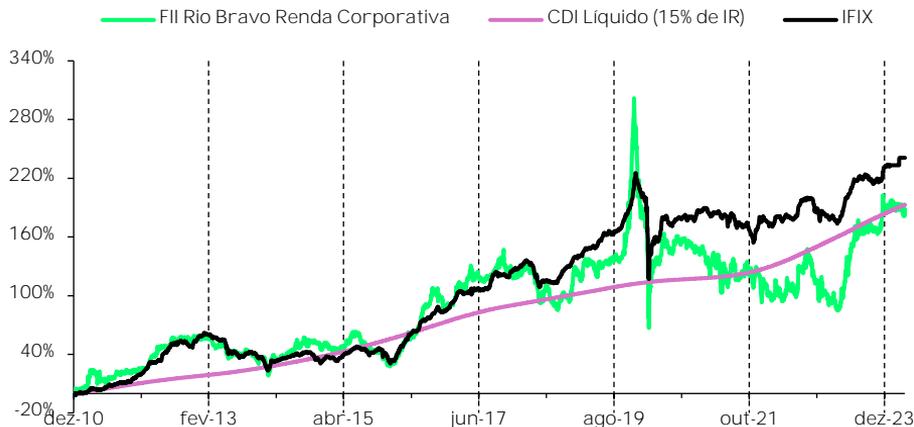


Ativo Total	868.215.992,61
Imóveis	792.850.785,90
FIIs	35.393.621,44
Renda Fixa + Caixa	24.034.897,48
Alugueis a receber	4.015.885,98
Outros	11.920.801,81
Passivo Total	109.169.728,66
Aquisições/CRI a pagar	107.858.681,08
Outros	1.311.047,58
Patrimônio Líquido	759.046.263,95
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	205,66

Data-base: março 2024

Desempenho e liquidez

Desempenho da cota



	Desempenho da cota ¹	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	0,00%	2,92%	18,87%	21,51%	240,82%
IBOV	0,00%	-4,53%	16,74%	22,21%	84,85%
CDI Líquido de IR (15%)	0,75%	3,01%	14,49%	26,80%	193,09%
RCRB11	-0,87%	1,19%	37,30%	33,46%	193,65%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	24.576.465,72	76.934.646,56	25.523.131,41
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	1.160,14	895,09	1.160,14
Giro (% de cotas negociadas)	4%	13%	4%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	abr/24	jan/24	abr/23
Valor da Cota	159,19	158,18	119,92
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	587.521.737,05	583.794.135,10	442.588.144,40

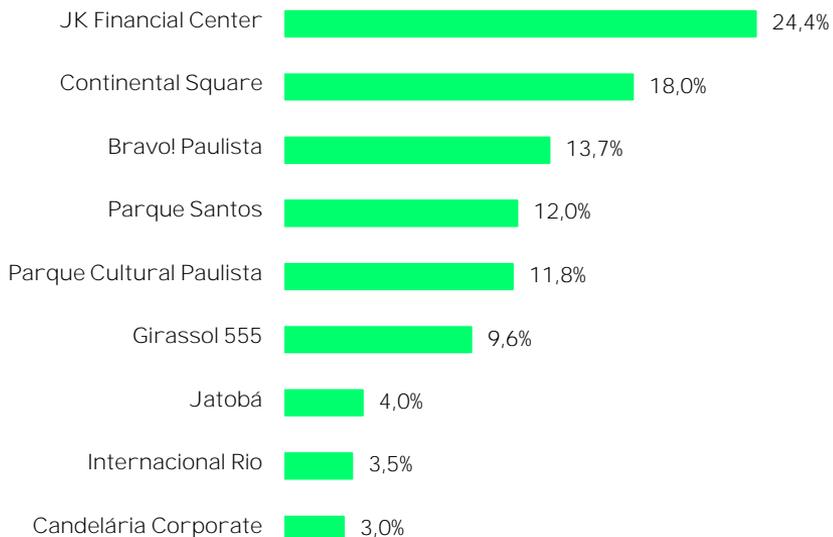
Patrimônio do fundo

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.

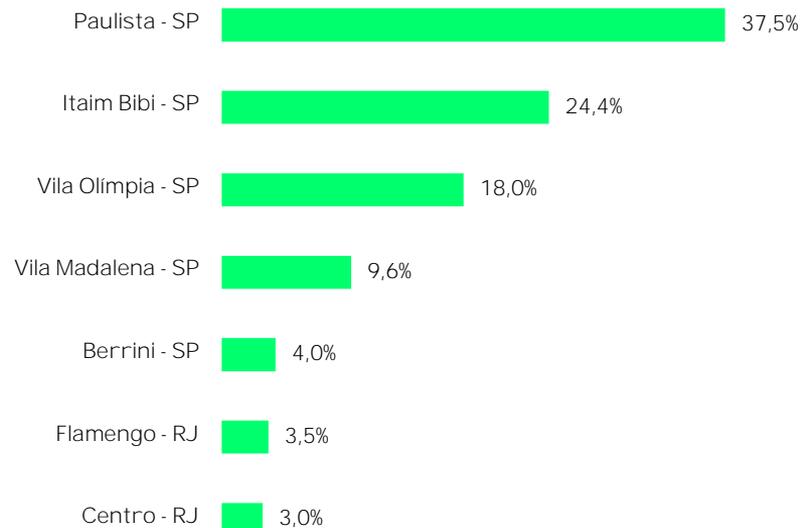
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)



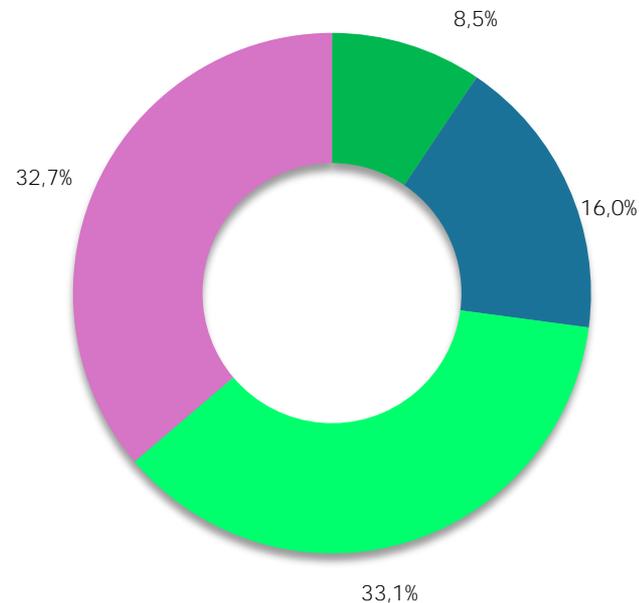
Diversificação por Região (% ABL)



Portfólio do fundo – São Paulo



Distribuição de Receita em São Paulo



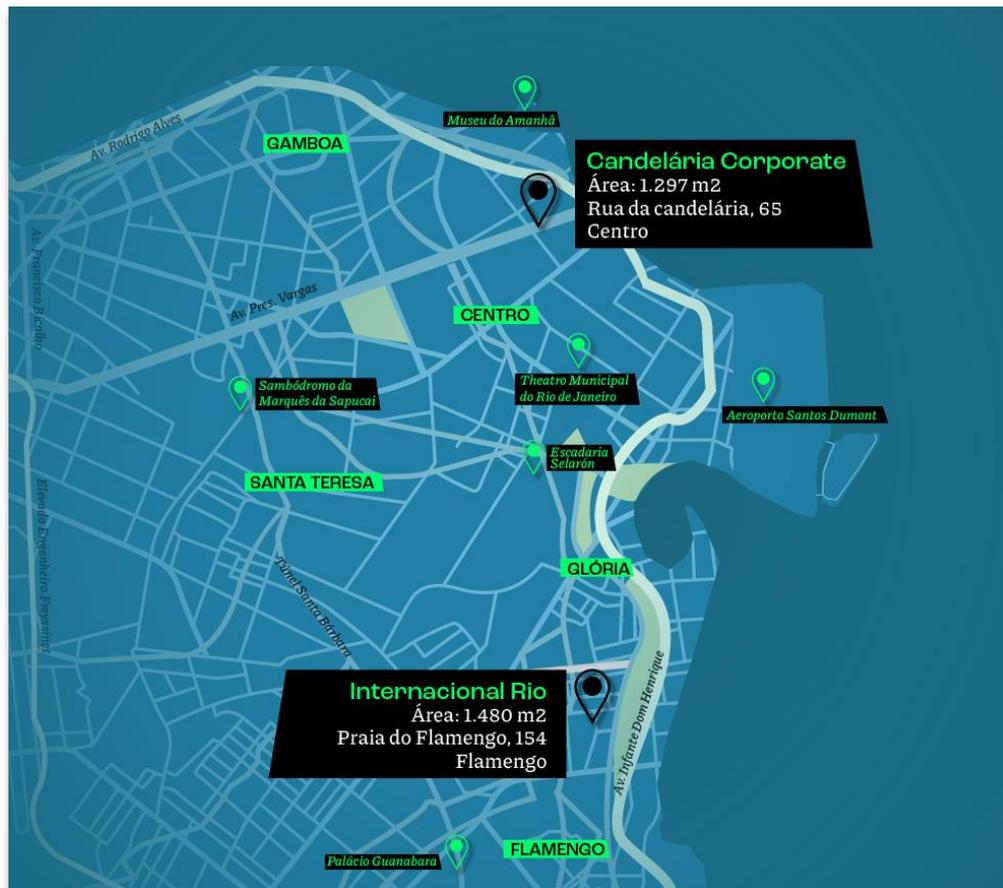
- Vila Madalena - SP
- Vila Olímpia - SP
- Itaim Bibi - SP
- Paulista - SP

Portfólio do fundo – São Paulo

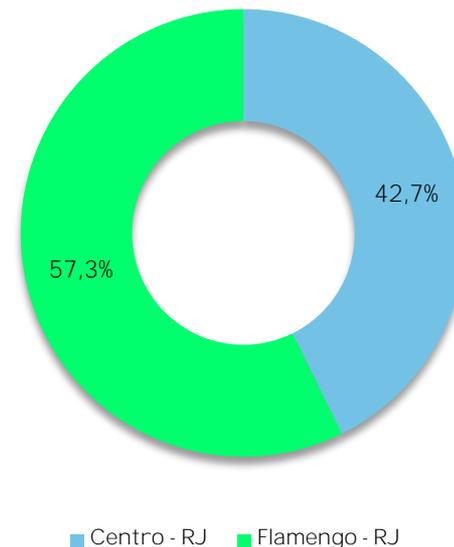


Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center (1)	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	3,8%
Girassol 555 (2)	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4.114,34	34,9%	22/10/2019 e 08/02/2021	0,0%	0,0%
Bravo! Paulista (3)	Alameda Santos, 1.800 – Jardins	A	5.847,54	94,2%	17/02/2020	14,4%	29,6%
Parque Cultural Paulista (4)	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,52	20,3%	03/09/2013 e 23/12/2019	0,0%	4,4%
Continental Square (5)	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7.696,08	23,0%	28/02/2019	7,3%	16,1%
Parque Santos (6)	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5.135,00	100%	25/07/2018	0,0%	0,0%
Jatobá (7)	Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo	A	1.712,49	12,0%	17/11/2010	0,0%	59,9%

Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate

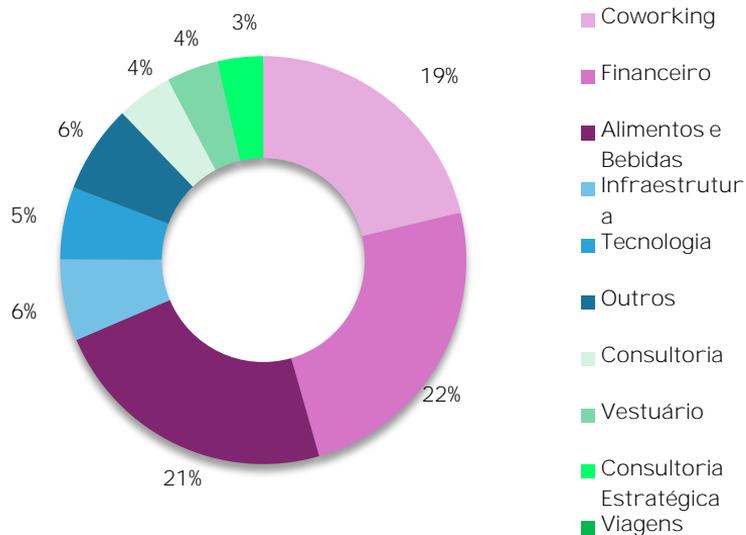


Internacional Rio

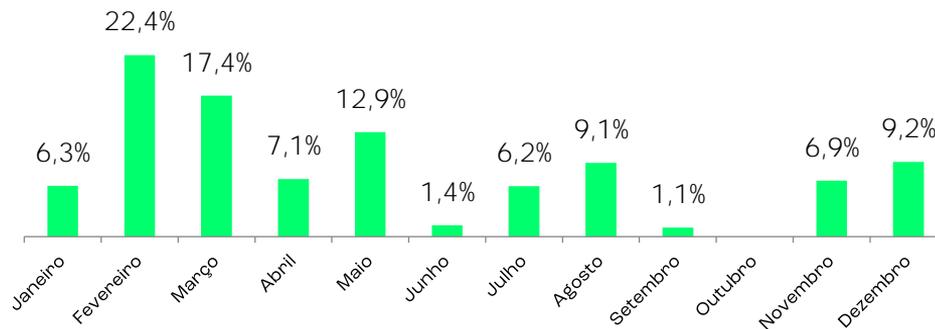
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1.297,00	8,0%	03/06/2013	0,0%	53,8%
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1.480,00	14,0%	04/01/2013 e 16/04/2013	0,0%	19,8%

Informações do portfólio

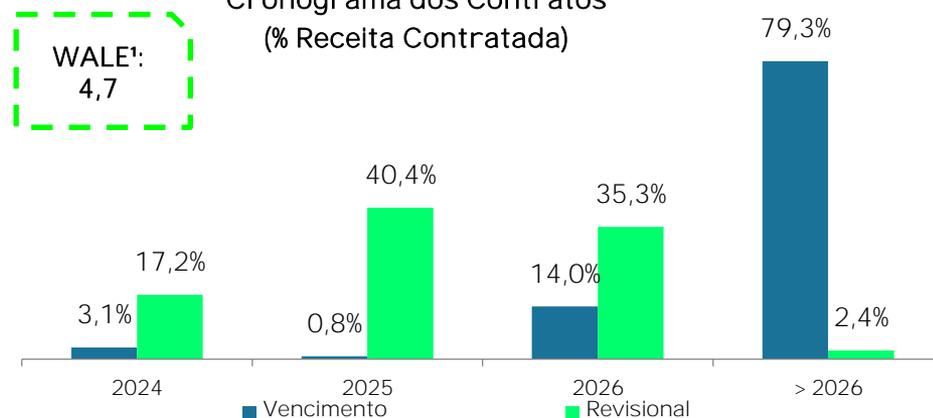
Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Contratada)



Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)

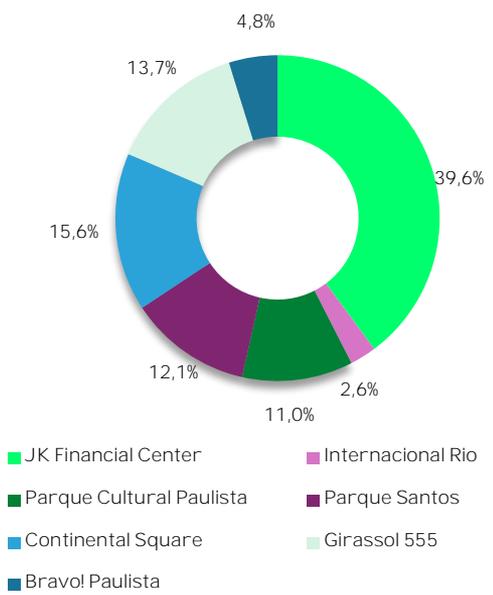


WALE¹:
4,7

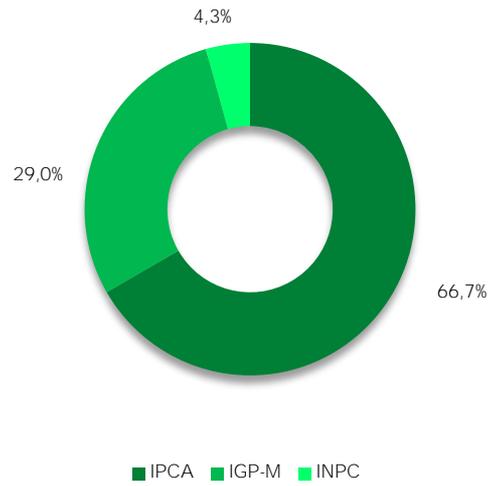
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

Informações do portfólio

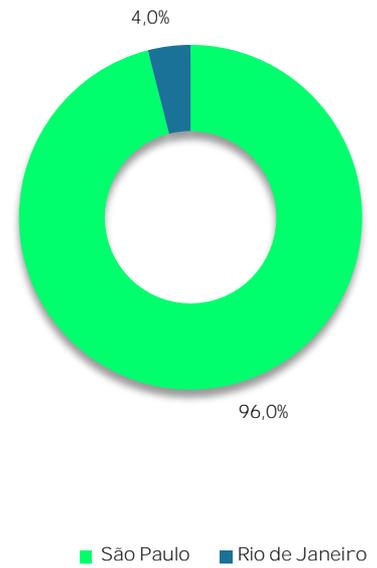
Aluguéis por imóvel (% Receita Líquida)



Índice de Reajuste (% Receita Contratada)

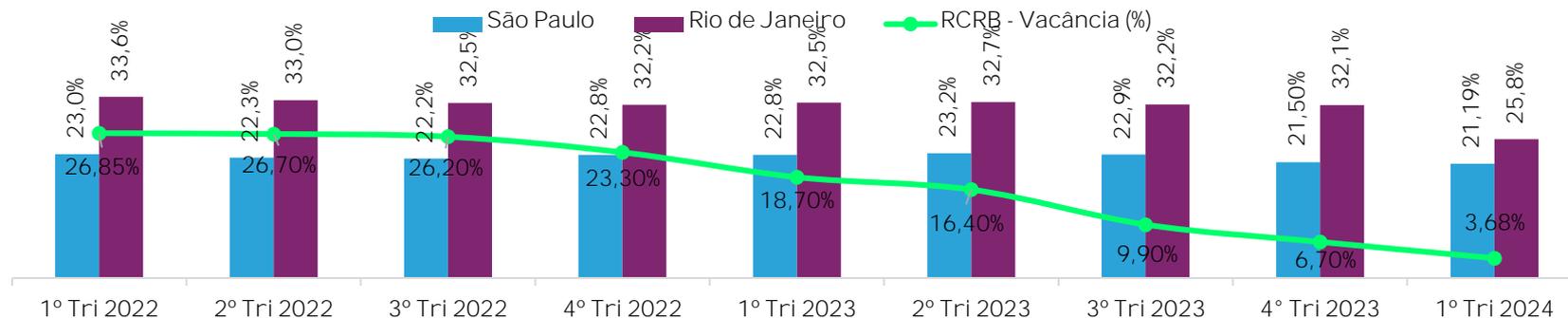


Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



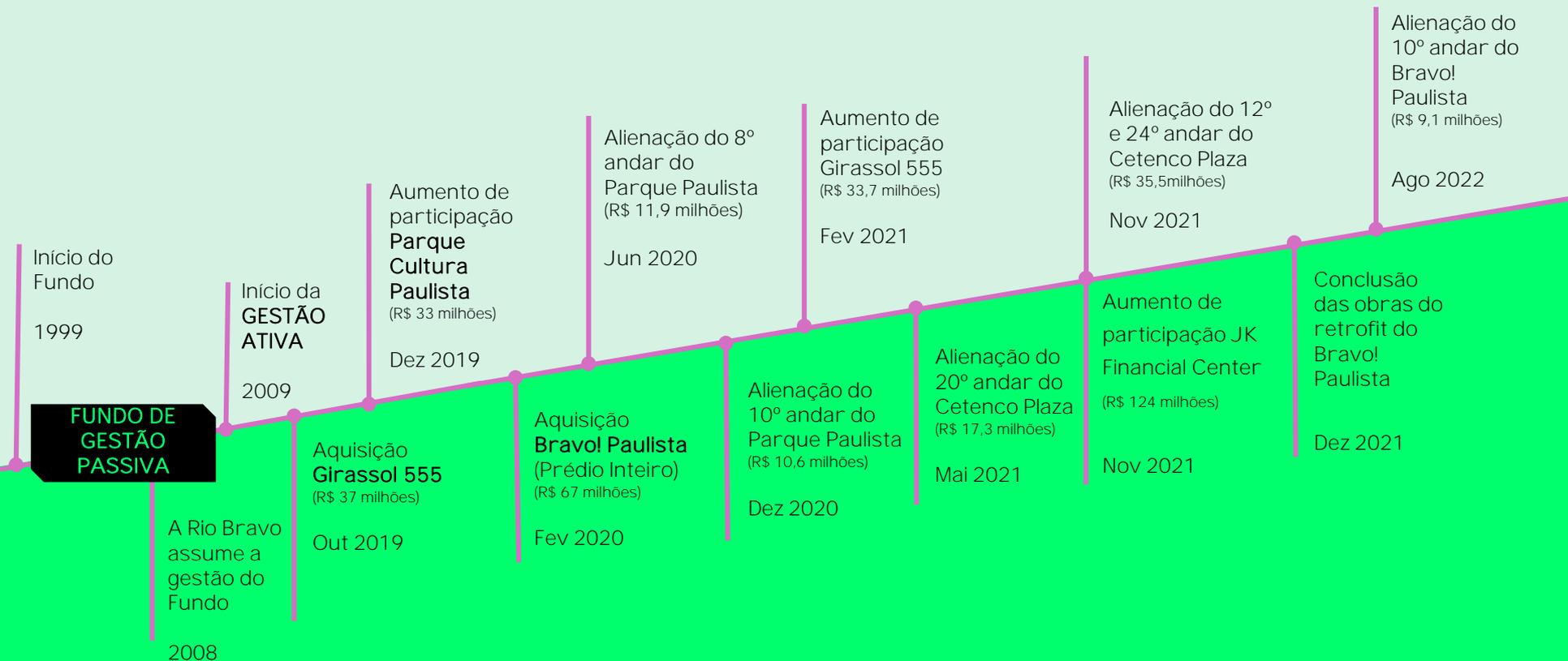
Comparação entre a vacância física dos empreendimentos do Fundo e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre (prédios A, A+, B e B+). A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.

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, Rio Bravo.

Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



02 de maio de 2024

Locação Skymarine

[Clique aqui](#) para acessar o documento



02 de maio de 2024

Resultado da Consulta Formal nº 01/2024.

[Clique aqui](#) para acessar o documento



06 de março de 2024

Meta de absorção de vacância de 4,4%

[Clique aqui](#) para acessar o replay

Como investir?



Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RCRB11

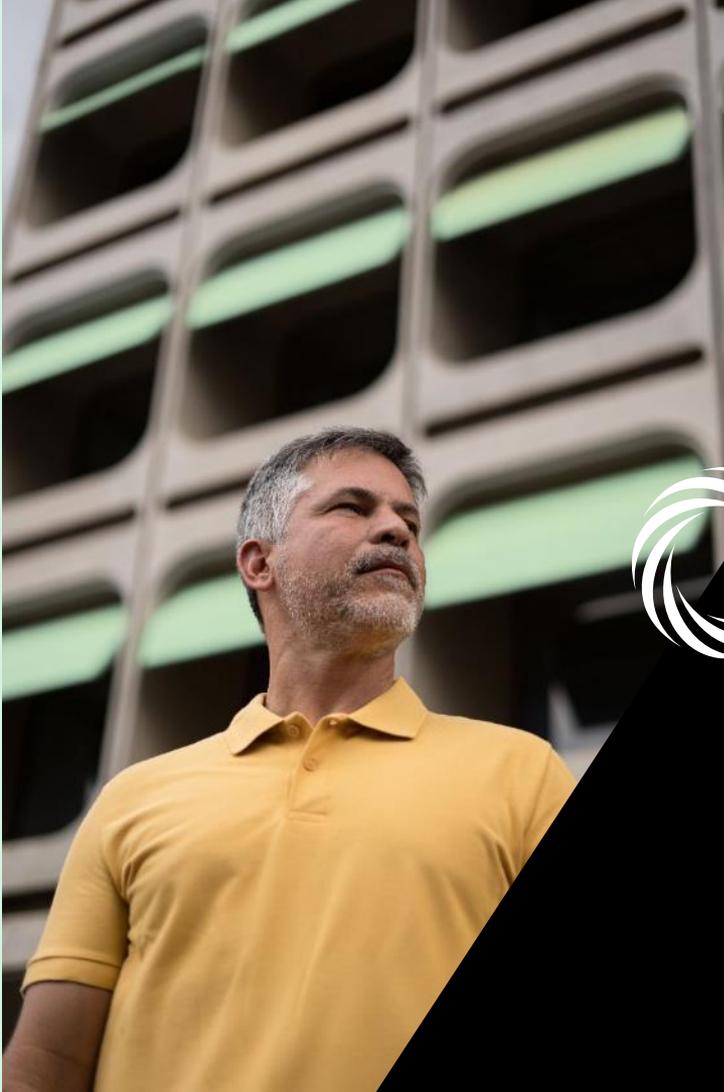
Invista conosco:



Você pode investir **diretamente** em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos os fundos sob nossa gestão** e às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material 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.