

Relatório Gerencial RCRB11

FII Rio Bravo
Renda Corporativa

Junho24



riobravo.com.br

Informações sobre o Fundo

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

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 758.496.528,74 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 35.254

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 DIGITAL

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

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



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo

Renda Corporativo

RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Corporativo

Rio Bravo

Fundo de Fundos

RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo

Renda Residencial

RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito

Imobiliário High Yield

RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito

Imobiliário High Grade

RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Imobiliário

Crédito

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Varejo

Rio Bravo

Renda Varejo

RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Educacional

Rio Bravo

Renda Educacional

RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra

RBFI11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

O RCRB11

é um fundo de lajes corporativas focado em *regiões performadas e com construção de portfólio com potencial de valorização.*

Tese de Investimento

Localização:
Presença em localizações corporativas performadas.

Ativos com potencial de valorização:
Absorção de vacância e aquisições oportunísticas.

Proprietário ativista:
Participações relevantes ou majoritárias nos empreendimentos.



Principais Números

Ativos	ABL (m ²)	Inquilinos
9	42.728	49
Vacância Física	Vacância Financeira	Patrimônio Líquido* (R\$ milhões)
1,8%	11,5%	758,49
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado**
146,70	0,93	7,61%
Valor negociado *** (R\$/m ²)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
13.883	591,28	541,42

*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 FIIs, dividido pela ABL.

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês de junho, o Fundo gerou R\$ 3,8 milhões em receitas, ou R\$ 1,03/cota, perfazendo o resultado de R\$ 3,066 milhões, equivalente a R\$ 0,83/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,93/cota, representando uma distribuição de 112% do resultado gerado no mês e um *dividend yield* anualizado de 7,61% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 146,70.

Sobre o Recebimento dos Aluguéis

Conforme informado no relatório anterior, a GreenRun, locatária dos 13º e 14º andares do Ed. Bravo! Paulista, não realizou o pagamento do aluguel e encargos referentes aos meses de abril e maio de 2024. Mas o recebimento dos valores em atraso está previsto para ainda este mês.

Adicionalmente, conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 01 de julho de 2024, a WeWork, locatária do Girassol 555, não realizou o pagamento do aluguel com vencimento em 15 de junho de 2024. Após o conhecimento do atraso, a equipe de gestão notificou a locatária, em conjunto com os demais proprietários, para que o pagamento fosse realizado de imediato. Até a divulgação deste relatório o pagamento não foi realizado.

A gestão está em contato diário com os responsáveis da WeWork a fim de obter um prazo para o pagamento do valor em atraso. E em paralelo, discutindo com os demais proprietários as possíveis estratégias caso o pagamento não seja realizado. Vale ressaltar que a WeWork está em atraso em relação ao pagamento do aluguel, porém os encargos locatícios estão quitados.

Novo Guidance 2S 2024

Com isso, chegamos ao *guidance* projetado para o 2º semestre de 2024. Em razão de importante resultado a ser majorado até o final do semestre, ou seja, uma escada que sobe ao passo que o valor contratado é de fato absorvido no resultado, e considerando o menor *upside* presente nas novas locações, em razão da vacância mínima de cerca de 1% presente hoje no portfólio, passaremos a divulgar o *guidance* de distribuição de maneira escalonada.

Tudo mais constante, a projeção da gestão é que a distribuição parta do range inferior no começo do semestre e aumente gradativamente até o range superior ao final do semestre.

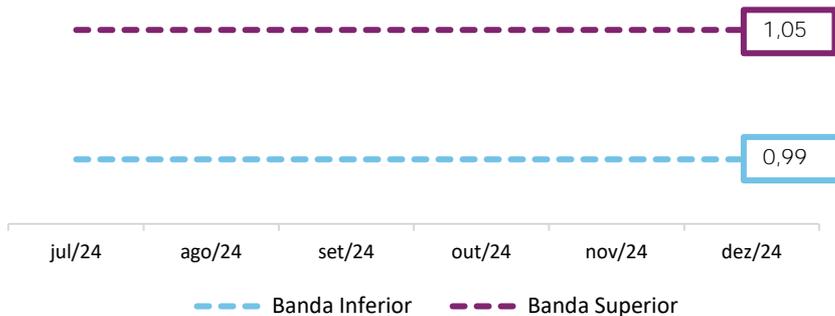


Mensagem do gestor ao Investidor

Novo Guidance 2S 2024

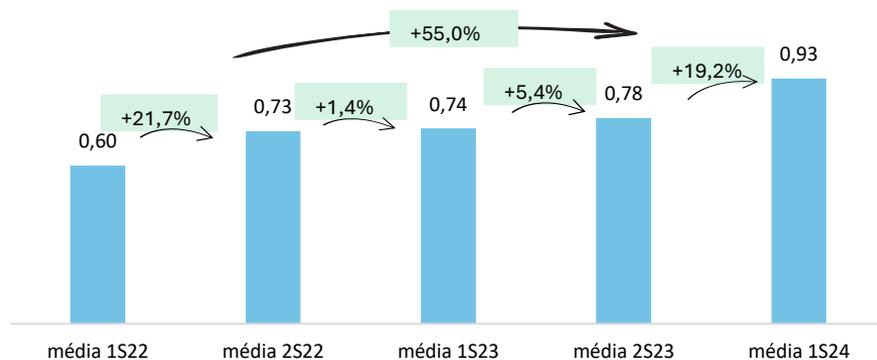
A projeção resulta exclusivamente da geração recorrente de resultado do Fundo com a atual composição da carteira de contratos, excluindo (i) efeitos de resultados não-recorrentes como vendas, (ii) aumento da ocupação do portfólio e (iii) ganhos reais nos valores de locação da carteira de contratos.

Guidance de Distribuição¹ para 2S (R\$/cota)



O incremento projetado na distribuição de rendimentos do Fundo atesta a qualidade dos ativos do Fundo e da atuação da equipe de gestão em performar este portfólio. No gráfico abaixo, esse histórico de intenso trabalho comercial e nova estratégia de *Plug-and-Play*, com aumento de ocupação do portfólio e melhores condições nos preços praticados nos empreendimentos fica claramente refletido nos resultados distribuídos nos últimos semestres.

Histórico de distribuição mensal R\$/cota



¹A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

Mensagem do gestor ao Investidor

Comercialização | Vacância Zero

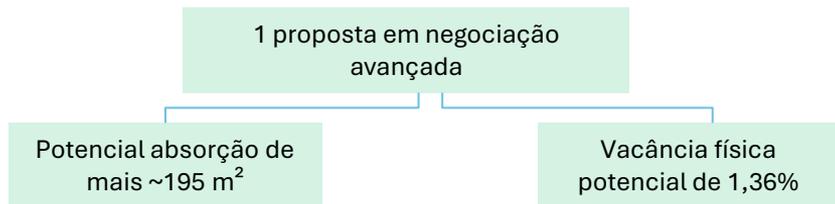
Apesar da vacância de somente 1,8%, a equipe de gestão permanece focada em zerar a vacância do Fundo.

A vacância atual do Fundo é de somente 758 m², sendo 195,15 m² no Ed. Bravo Paulista e 562,85 m² no Continental Square Faria Lima.

As duas unidades estão com demandas em andamento e a equipe de gestão está otimista de zerar a vacância com brevidade.

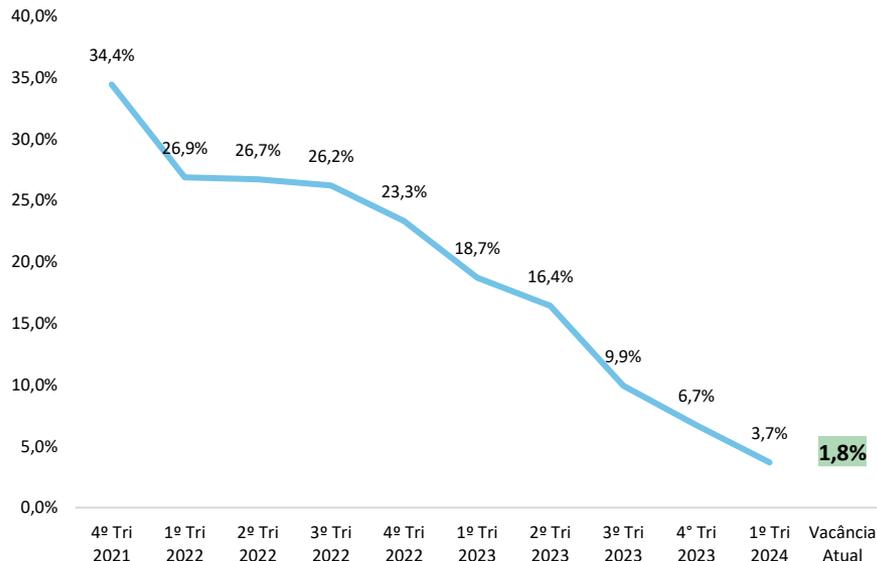
Adicionalmente, a equipe de gestão já está trabalhando a locação do 9º andar do Ed. JKFC que estará disponível para locação a partir de dezembro de 2024. Considerando a qualidade do ativo e excelente localização, a equipe de gestão está otimista pela rápida locação do andar.

Em junho de 2024, as duas disponibilidades de locação receberam 8 visitas de empresas dos segmentos financeiro, jurídico, seguros, desenvolvimento e cosméticos.



Vale lembrar que a equipe do Fundo formalizou 28 novas locações entre 2023 e 2024, contabilizando a área locável de 9.733 m².

RCRB - Vacância (%)



Mensagem do gestor ao Investidor

Bravo! Paulista | Evento Kopenhagen

Em junho houve um evento na loja da Kopenhagen recém inaugurada no imóvel Bravo! Paulista, reunindo o time de gestão e cotistas para discutir sobre o empreendimento, soluções plug-and-play, estratégias comerciais, mercado imobiliário, entre outros assuntos.



Evento - Kopenhagen



Evento - Kopenhagen

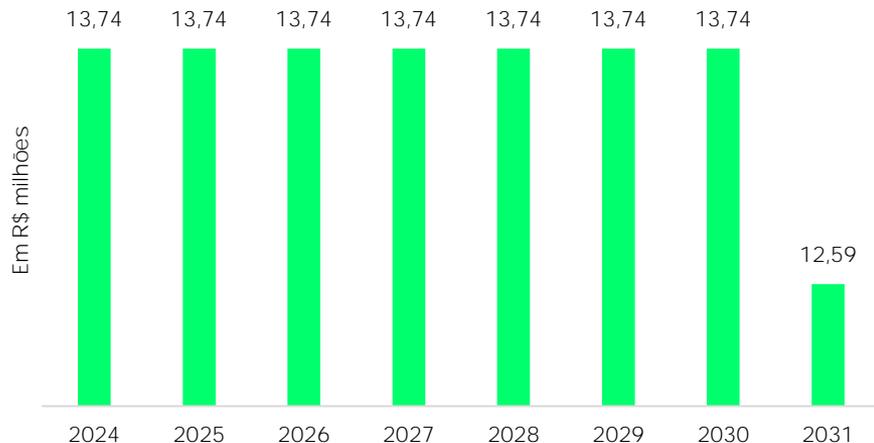


Evento - Kopenhagen



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\$ 106 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	14,03%



Detalhamento do Balanço

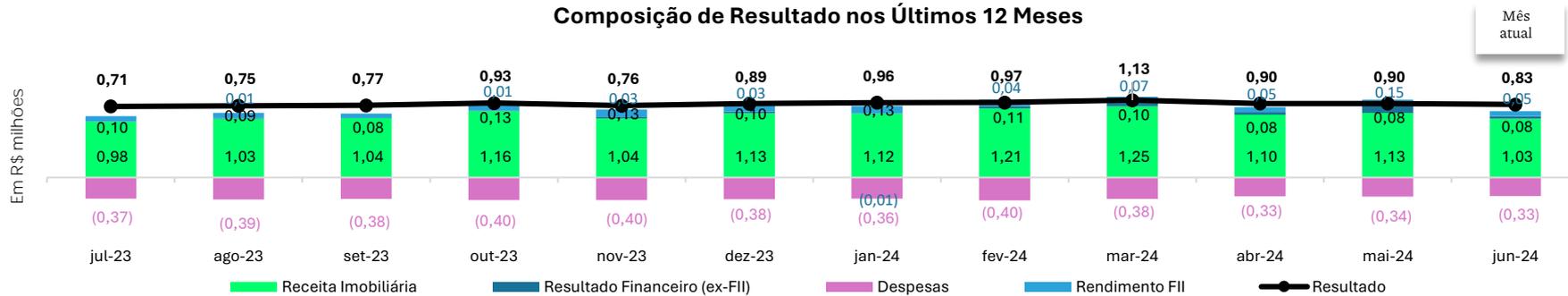
	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	4.143.016,90	4.483.476,74	4.612.664,22	4.062.354,21	4.176.724,02	3.804.423,48	25.282.659,57	25.282.659,57
Receita de Locação	4.143.016,90	4.483.476,74	4.612.664,22	4.062.354,21	4.176.724,02	3.804.423,48	25.282.659,57	25.282.659,57
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	735.705,38	580.322,05	938.932,33	482.821,53	399.817,97	469.934,46	3.607.533,72	3.607.533,72
Rendimento de FII's	493.796,35	403.601,58	387.226,85	311.395,45	311.395,45	311.313,97	2.218.729,65	2.218.729,65
Outros	241.909,03	176.720,47	551.705,48	171.426,08	88.422,52	158.620,49	1.388.804,07	1.388.804,07
Despesas	-1.345.285,10	-1.492.596,58	-1.388.291,08	-1.220.874,44	-1.249.969,59	-1.208.145,51	-7.905.162,30	-7.905.162,30
Taxa de Administração e Gestão	-326.097,01	-336.691,28	-342.980,55	-339.675,89	-334.886,76	-283.722,98	-1.964.054,47	-1.964.054,47
Despesas de CRI	-569.666,46	-566.826,78	-563.152,41	-561.720,38	-556.503,22	-552.479,05	-3.370.348,29	-3.370.348,29
Outras Despesas	-449.521,63	-589.078,52	-482.158,13	-319.478,17	-358.579,61	-371.943,48	-2.570.759,54	-2.570.759,54
Resultado	3.533.437,18	3.571.202,21	4.163.305,47	3.324.301,30	3.326.572,40	3.066.212,43	20.985.030,99	20.985.030,99
Rendimentos distribuídos	3.432.346,35	3.432.346,35	3.432.346,35	3.432.346,35	3.432.346,35	3.432.346,35	20.594.078,10	20.594.078,10
Resultado por cota	0,96	0,97	1,13	0,90	0,90	0,83	5,69	5,69
Rendimento por cota	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	5,58	5,58
Resultado Acumulado¹	0,03	0,04	0,20	-0,03	-0,03	-0,10	0,11	0,11
Proporção distribuída²	97%	96%	82%	103%	103%	112%	98%	98%

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

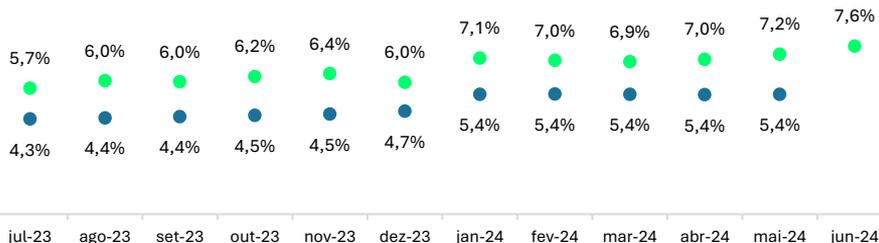


Resultados e Distribuição

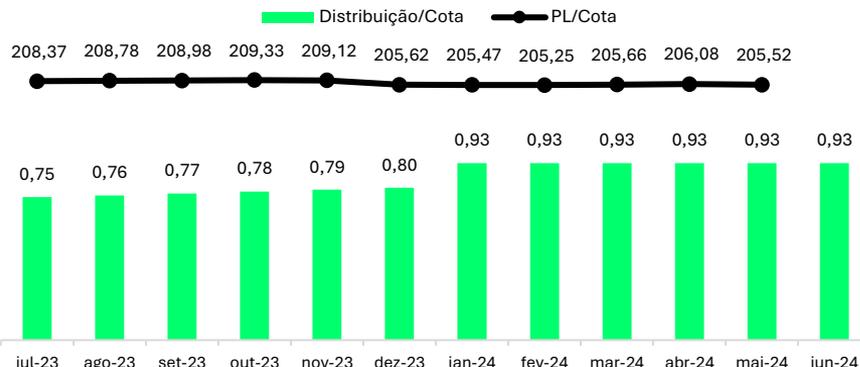
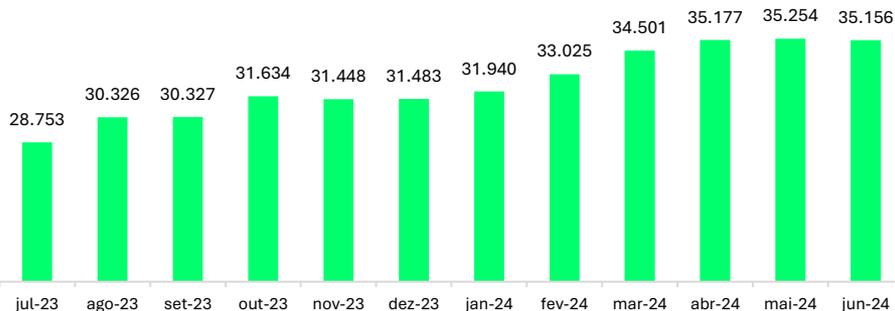
Dividend Yield

(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.

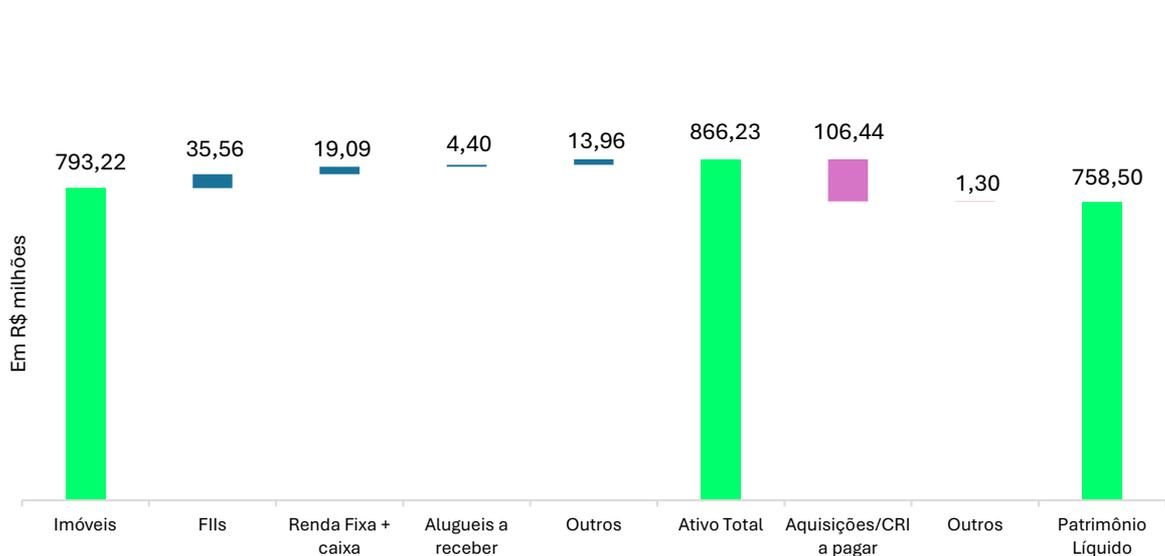
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,93	0,93						
Δ	27,4%	27,4%	25,7%	25,7%	25,7%	25,7%						

Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Desempenho da Cota e Volume

Composição do Patrimônio Líquido



Data-base: maio 2024

Valores (R\$ milhões)

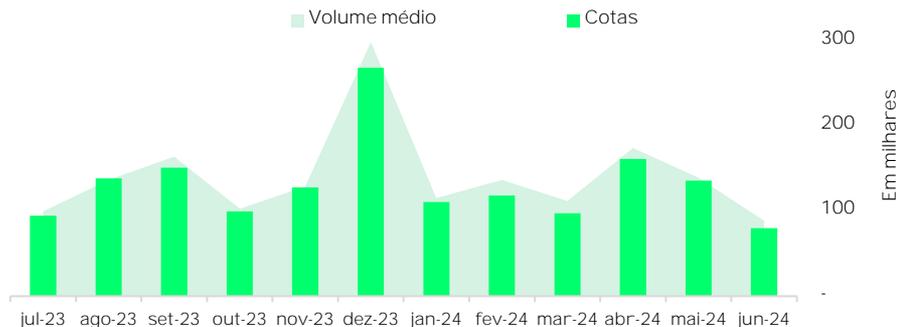
Ativo Total	866.234.993,01
Imóveis	793.217.976,50
FII's	35.563.927,45
Renda Fixa + Caixa	19.094.078,98
Aluguéis a receber	4.403.933,09
Outros	13.955.076,99
Passivo Total	107.738.464,27
Aquisições/CRI a pagar	106.436.830,21
Outros	1.301.634,06
Patrimônio Líquido	758.496.528,74
Número de cotas	3.690.695

Cota Patrimonial 205,52

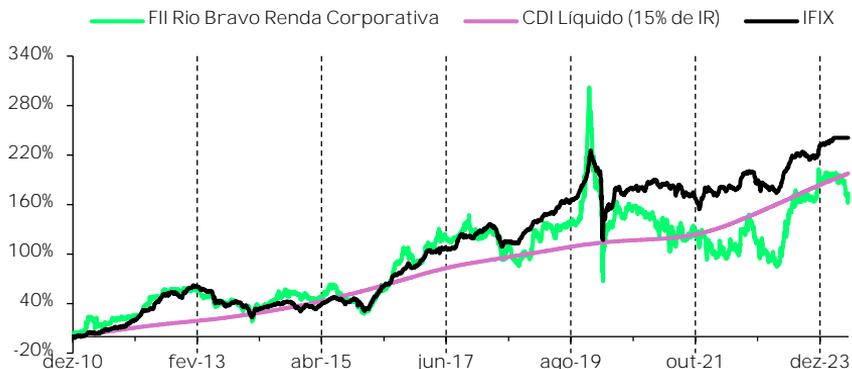


Detalhamento do Balanço

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%)	0,67%	4,44%	16,11%	28,62%	197,61%
RCRB11	-4,16%	-5,63%	28,04%	24,46%	173,85%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	11.825.612,44	111.023.902,55	12.996.038,42
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	591,28	849,75	759,05
Giro (% de cotas negociadas)	2%	19%	6%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jun/24	jan/24	jun/23
Valor da Cota	146,70	158,00	143,78
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	541.424.956,50	583.129.810,00	530.648.127,10



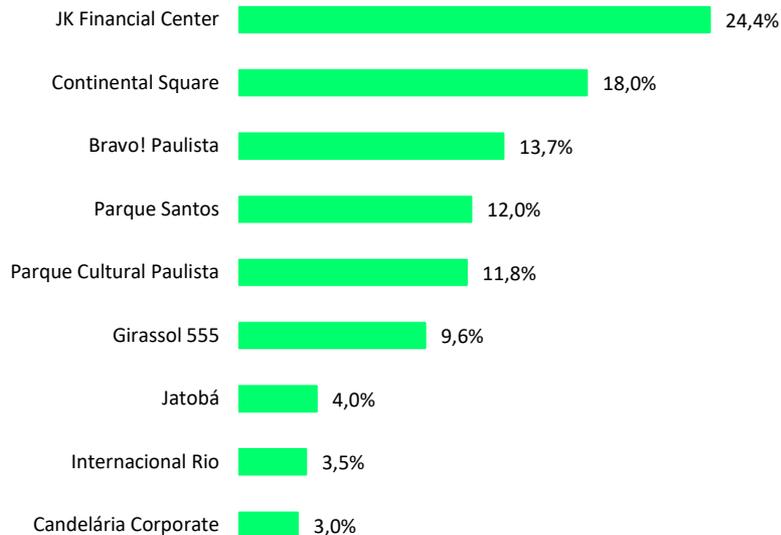
Patrimônio do Fundo

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.

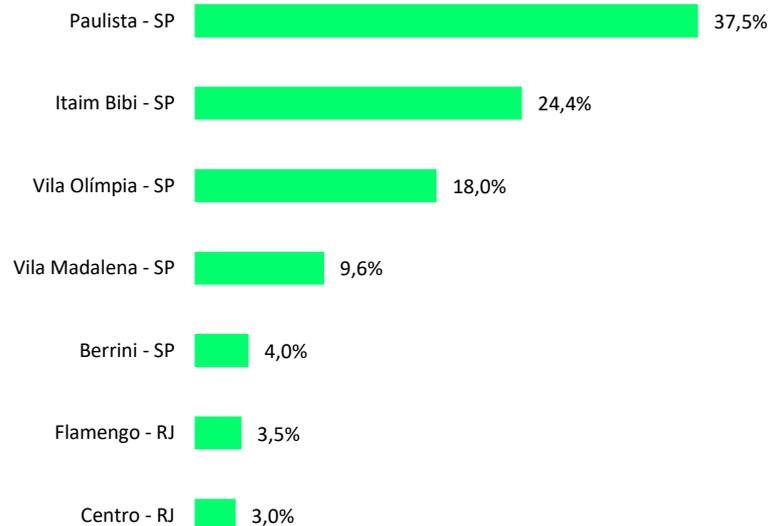
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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.

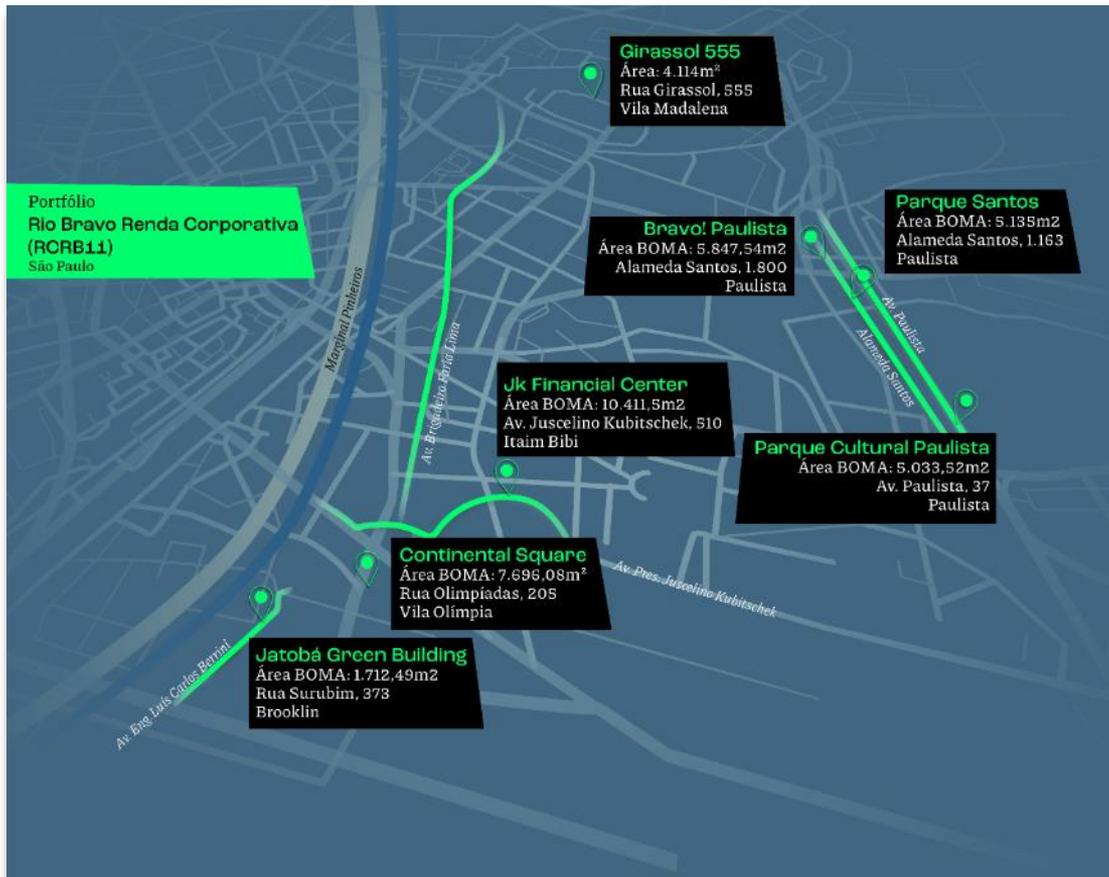
Diversificação por Ativo (% ABL)



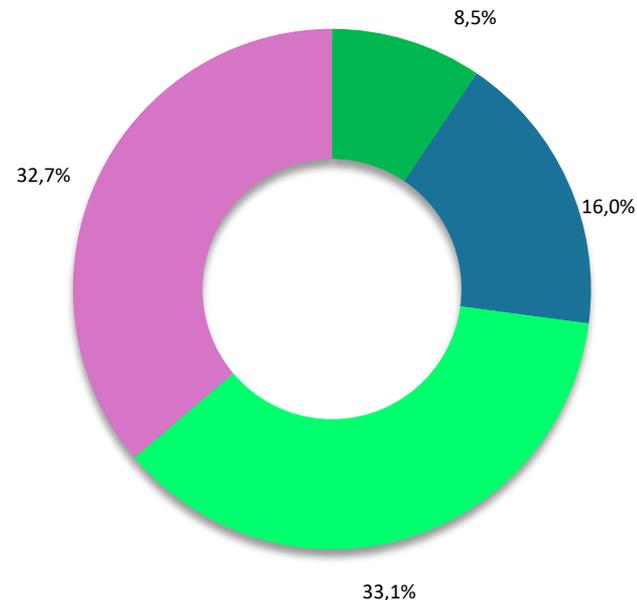
Diversificação por Região (% ABL)



Portfólio do Fundo – São Paulo



Distribuição de Receita em São Paulo



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

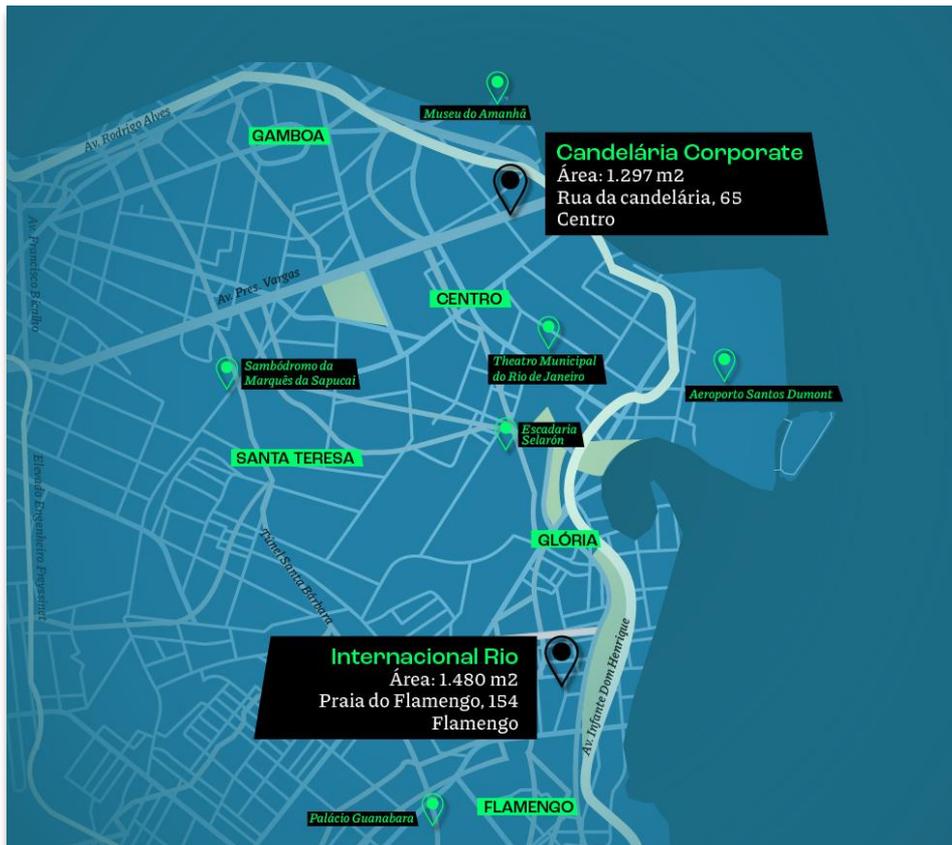
Portfólio do Fundo – São Paulo



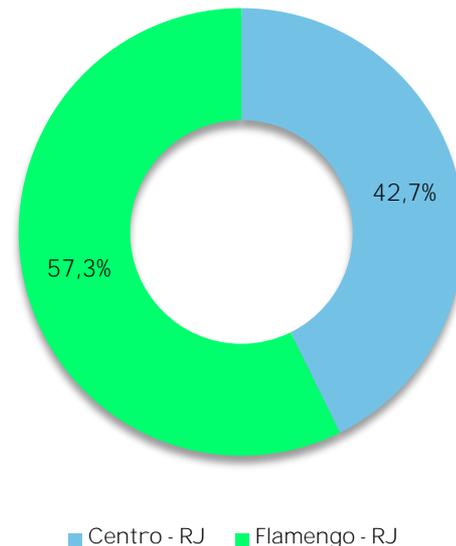
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m ²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center (1)	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	3,8%
Girassol555 (2)	Rua Girassol, 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	3,3%	18,7%
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 Olímpias, 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%	15,8%



Portfólio do Fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



Portfólio do Fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate



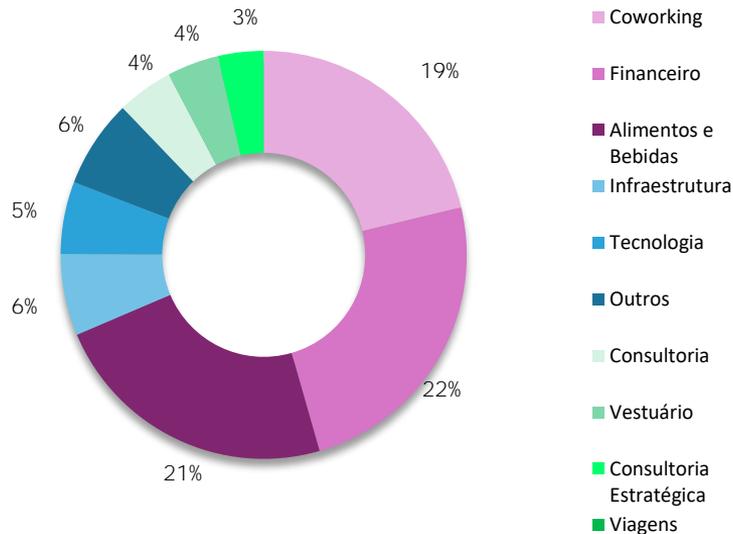
Internacional Rio

Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m ²)	% 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%	0,0%
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1.480,00	14,0%	04/01/2013 e 16/04/2013	0,0%	27,0%

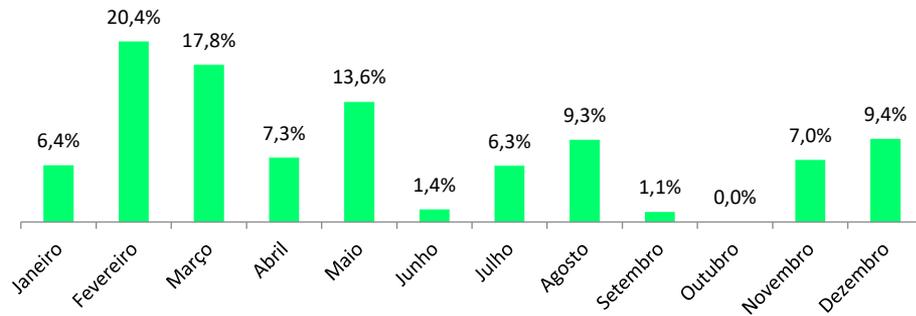


Informações do Portfólio

**Setor de Atuação
(% Receita Contratada)**

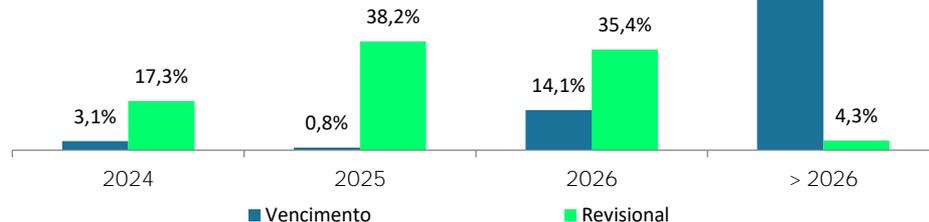


**Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Contratada)**



WALE:
4,4

**Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)**

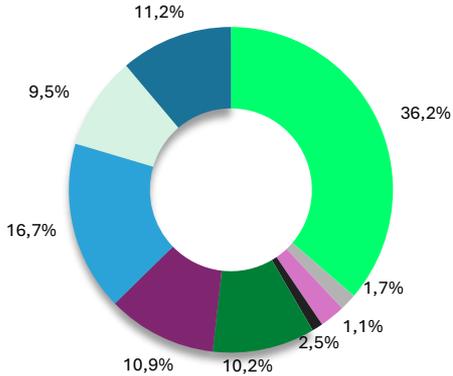


¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.



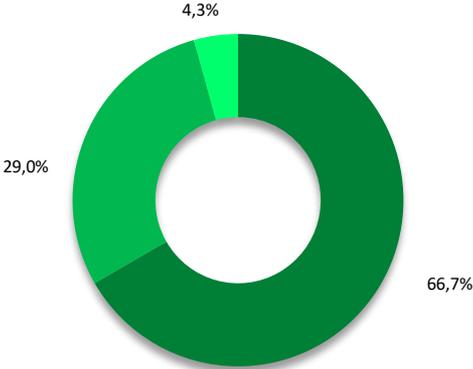
Informações do Portfólio

Aluguéis por imóvel (% Receita Líquida)



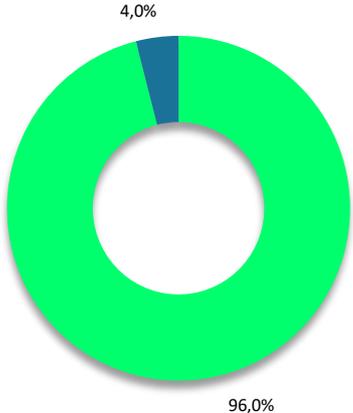
- JK Financial Center
- Jatobá Green Building
- Internacional Rio
- Candelária Corporate
- Parque Cultural Paulista
- Parque Santos
- Continental Square
- Girassol 555
- Bravo! Paulista

Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



- IPCA
- IGP-M
- INPC

Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



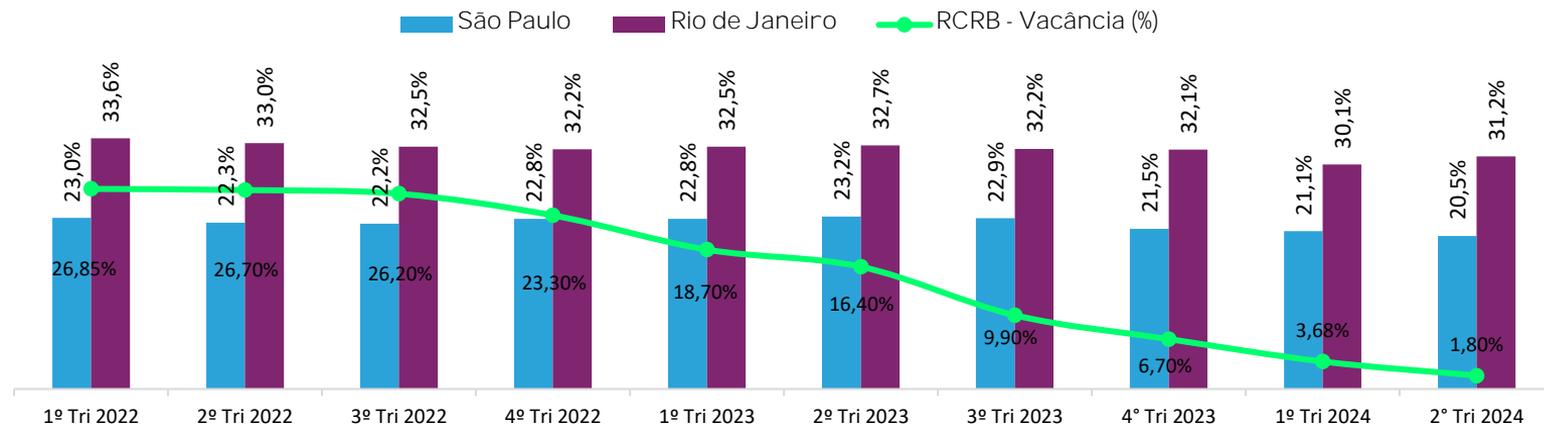
- São Paulo
- Rio de Janeiro



Vacância

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.

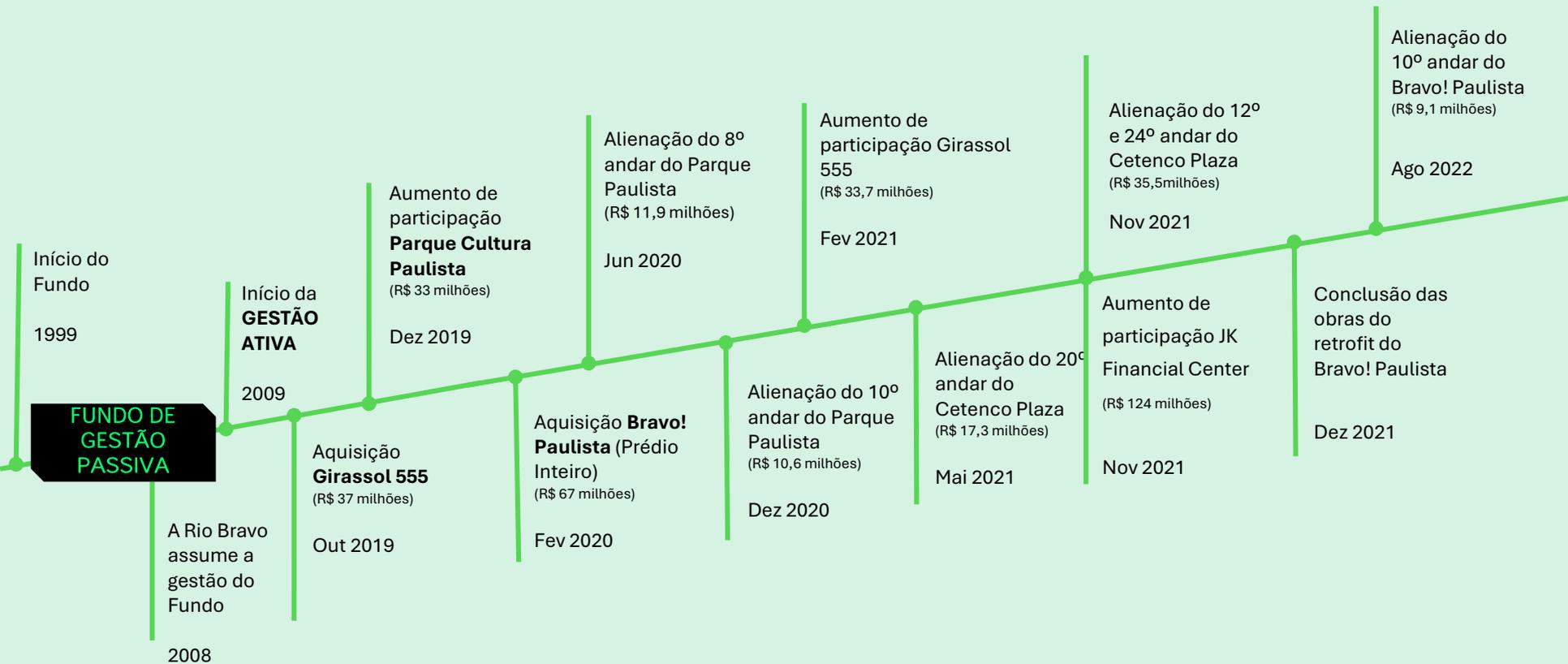
O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório.



Fonte de vacância do mercado: Buildings, Rio Bravo.



Linha do Tempo



Como Investir?

Via corretora:



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

RCRB11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).





RIO BRAVO



riobravo.com.br

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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.