

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Corporativa | RCRB11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

*maio*22

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\$ 719.368.469,04 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 29.562

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

Destaques



Participação mais relevante nos imóveis

Construção de portfólio com participações mais expressivas nos empreendimentos, com o objetivo de diminuir a concorrência interna no ativo e ter mais influência nos condomínios.



Foco em localização

Portfólio de ativos com localização premium em regiões nobres e performadas, com maior exposição à cidade de São Paulo e inquilinos de primeira linha.



Qualidade dos ativos

Imóveis com alto padrão construtivo e estratégia de retrofit/melhoria de ativos do portfólio para readequação e maior competitividade.

Principais Números

Ativos

9

ABL (m²)

43.087

Inquilinos

22

Vacância Física

26,8%

Vacância Financeira

32,3%

Patrimônio Líquido*
(R\$ milhões)

719,37

Fechamento do mês (R\$)

123,52

Distribuição por cota (R\$)

0,60

Yield anualizado**

5,8%

Valor negociado***
(R\$/m²)

11.531

Volume médio negociado (R\$ mil)

615,98

Valor de mercado
(R\$ milhões)

455,87

*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 pelo ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do mês

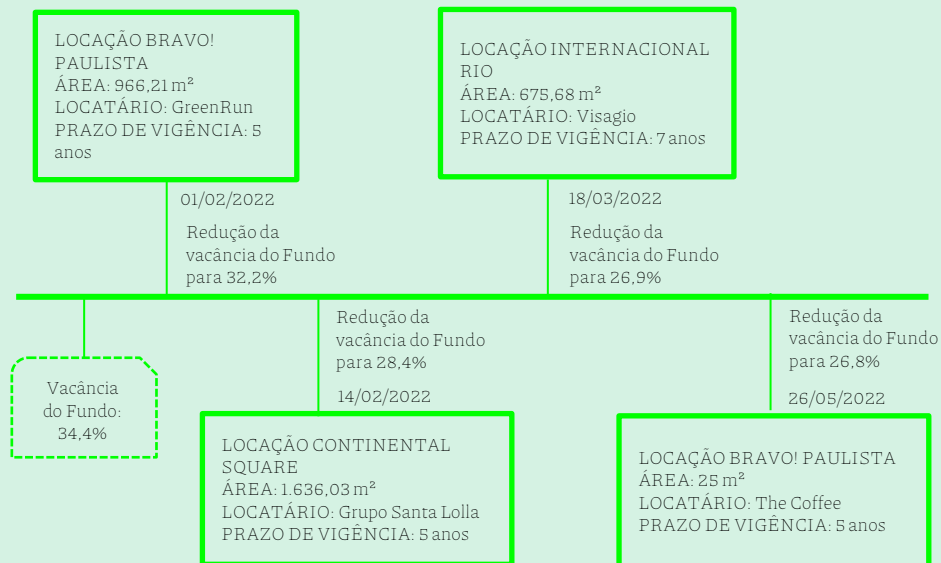
Em maio, o Fundo totalizou R\$ 3,14 milhões de receita, ou R\$ 0,85/cota, gerando um resultado de aproximadamente R\$ 2,01 milhões, ou R\$ 0,55/cota. O Fundo anunciou e pagou em maio R\$ 0,60/cota referente à distribuição de rendimentos, equivalente a aproximadamente 110% do resultado do mês.

O resultado deste mês foi impactado negativamente por despesas não recorrentes referente a comissões envolvendo as últimas locações concluídas no semestre corrente, conforme detalhado na seção “Histórico de Comercialização”. Ressaltamos que para os próximos meses a despesa do Fundo se normalizará.

Gostaríamos de salientar que a distribuição de junho deverá ser ajustada positivamente para considerar variações no resultado do Fundo durante o semestre e para convergir os rendimentos distribuídos com o resultado gerado deste 1º semestre.

Histórico de comercialização

Abaixo, detalhamos as últimas locações do Fundo, resultado de um intenso trabalho de comercialização do time de gestão da Rio Bravo, tendo sido locados mais de 3.300 m² apenas em 2022.





Comentários do gestor

Comercial | Prospecção

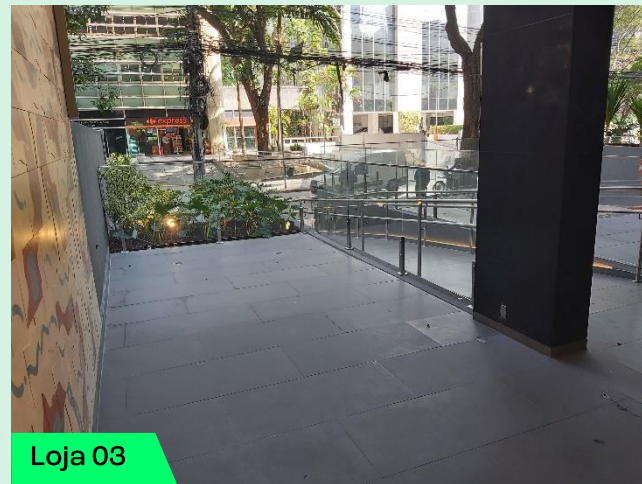
Em 26 de maio, conforme divulgado via [Comunicado ao Mercado](#), o Fundo firmou contrato de locação com a The Coffee para ocupar a loja 03 do Edifício Bravo! Paulista, correspondente a aproximadamente 25 m².

A The Coffee é uma empresa com atuação em diversos países que vem despontando no ramo de cafés especiais inspirada em técnicas minimalistas. A locatária será a primeira empresa a ocupar uma das três lojas do Bravo! Paulista após seu *retrofit*, trazendo maior atratividade ao empreendimento.

Para o restante do portfólio, a equipe de gestão permanece atuando arduamente através de relacionamento com consultorias imobiliárias, divulgação ao mercado e negociações com o objetivo de reduzir ainda mais a vacância do Fundo.

Regularmente analisamos a nossa estratégia de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado. Atualmente, contamos com corretores e consultorias renomadas direcionando seus esforços na comercialização das unidades disponíveis nas regiões da Paulista, Vila Olímpia, Berrini e na cidade do Rio de Janeiro.

Dando continuidade ao acompanhamento de comercialização, no mês de maio tivemos 25 visitas nos nossos empreendimentos de empresas dos segmentos financeiro, *coworking*, varejo, marítimo, indústria, engenheiro, construção, automotivo, jurídico, TI e comércio exterior. O mais interessante é que percebemos que tivemos êxito no evento realizado no Bravo! Paulista para agentes do mercado. O número de visitas aumentou de 7 para 17. Consideramos o aumento significativo e benéfico para conseguirmos reduzir a vacância no edifício.

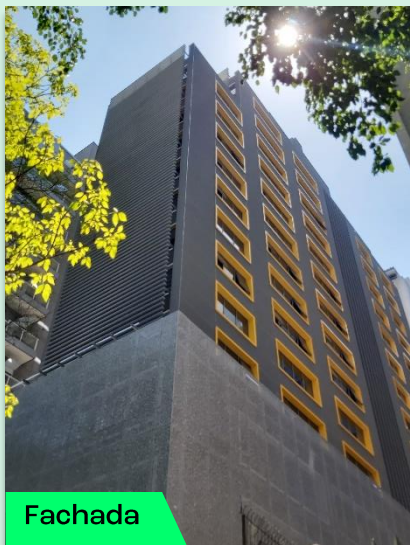


Comentários do gestor

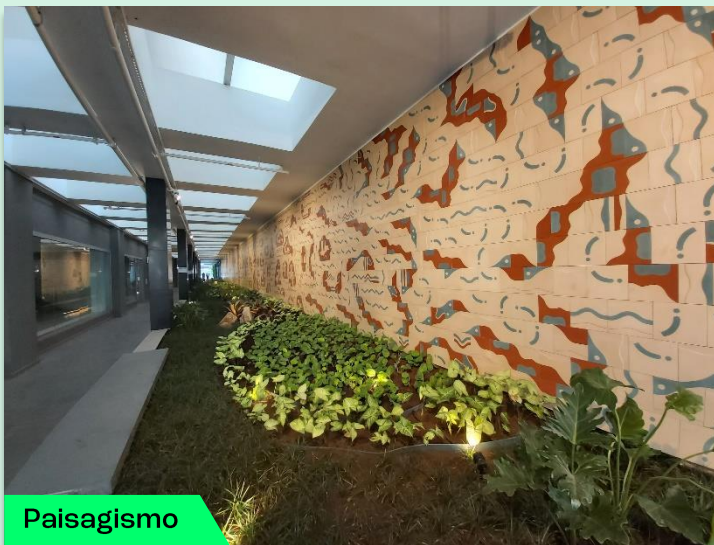
Técnico | *Retrofit* Bravo! Paulista

O *retrofit* do Edifício Bravo! Paulista se encerrou ao fim de 2021. Com todas as questões técnicas de obra superadas, o processo de comercialização do Edifício já foi possível de ser iniciado, sendo concluídas a locação do 13° e 14° (duplex) pavimentos e da loja 03 do empreendimento, totalizando aproximadamente 1.000 m².

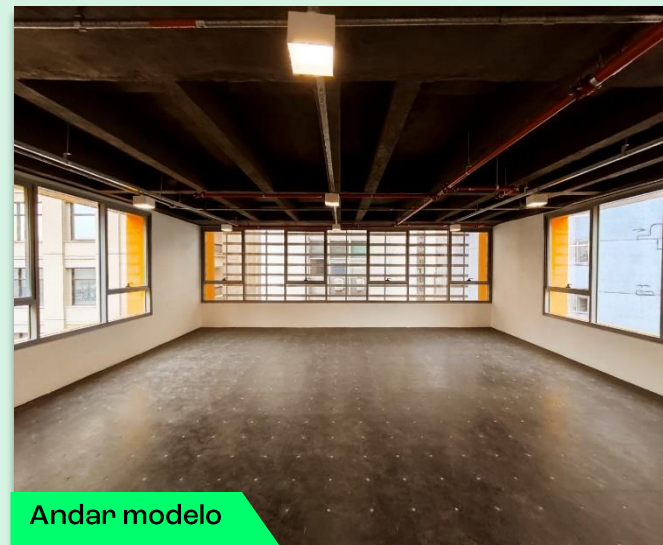
O time técnico da Rio Bravo, junto com consultores especializados, continua a atuar junto a prefeitura e os órgãos responsáveis para prosseguir com o processo de liberação do Habite-se.



Fachada



Paisagismo



Andar modelo



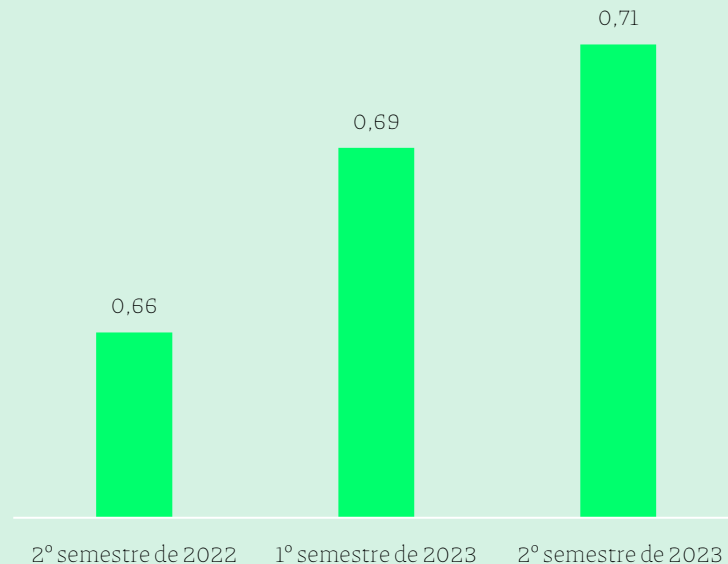
Projeção de rendimentos

Com a recente movimentação da carteira do Fundo, impactada pela redução da vacância e locação de mais de 3.300 m² no primeiro trimestre de 2022, a equipe de gestão do Fundo entendeu ser necessário revisitar a projeção do FFO (resultado operacional) para os próximos semestres. Buscando trazer mais clareza aos investidores e transparência para o mercado em geral, a projeção do FFO se estendeu até o segundo semestre de 2023.

Para os próximos três semestres, o range de distribuição previsto apresenta elevação gradual, podendo chegar até R\$ 0,71/cota, mantendo-se todo resto constante.

Ressaltamos que esses valores consideram reajuste dos contratos de locação vigentes e fim das carências das novas locações. Os valores não englobam possível *upside* com ganho real nos valores de locação por m² praticados atualmente nos empreendimentos do Fundo, a ocupação das áreas atualmente vagas nos empreendimentos do portfólio e receitas extraordinárias com potenciais vendas de ativos.

Projeção Média de Rendimentos (R\$/cota)

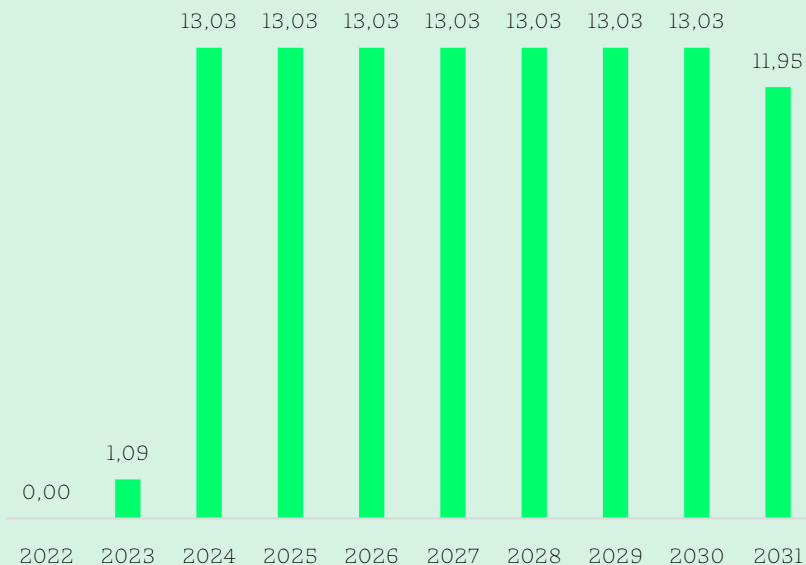


A PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Premissas de reajuste: IGPM 7% e IPCA 5%

Cronograma de amortização

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL
(R\$ milhões)



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

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

Operações Alavancadas:	Uma operação - Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
Valor Mobiliário:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento:	10 anos
Remuneração:	IPCA + 6,4% a.a.
Período de Garência:	24 meses para o início do pagamento do principal (contados a partir de dezembro de 2021)
Periodicidade do pagamento:	Mensal
Saldo devedor	R\$ 105.859.000 (ref. maio/2022)
Relação CRI/Patrimônio Líquido:	14,72%



Resultados e distribuição

	mai/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.147.677,89	16.035.364,90	16.035.364,90
Resultado Não Operacional	425.725,88	2.197.431,61	2.197.431,61
Rendimento de FIIs	377.782,72	1.912.127,84	1.912.127,84
Despesas	- 1.555.615,37	- 6.845.487,65	- 6.845.487,65
Taxa de Administração e Gestão	- 269.205,82	- 1.363.114,98	- 1.363.114,98
Despesas Financeiras do CRI	- 547.327,19	- 2.682.969,39	- 2.682.969,39
Outras Despesas	- 739.082,36	- 2.799.403,28	- 2.799.403,28
Resultado	2.017.788,40	11.387.308,86	11.387.308,86
Rendimentos distribuídos	2.214.417,00	10.518.480,75	10.518.480,75
Resultado por cota	0,55	3,09	3,09
Rendimento por cota	0,60	2,85	2,85
Resultado Acumulado ¹	- 0,05	0,24	0,24
Proporção distribuída ²	110%	92%	92%

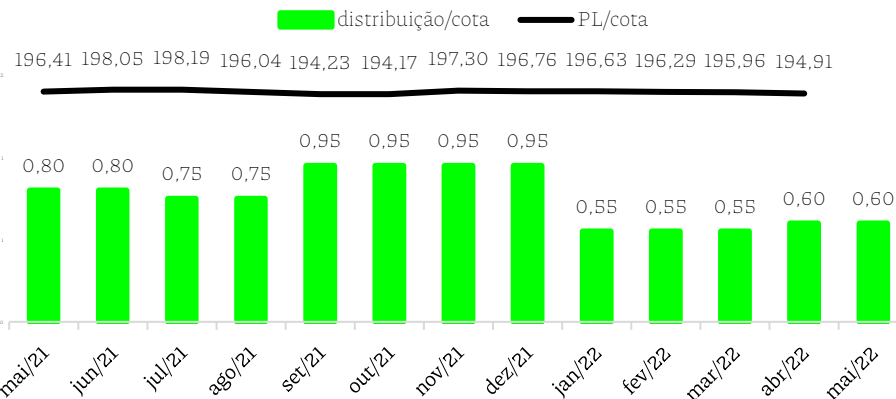
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,70	0,70	1,06	0,81	0,73	0,73	0,73	0,68	0,63	0,63	0,63	0,63
2019	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,57	0,68	0,68	0,72	0,72	0,72
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
2021	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,75	0,75	0,95	0,95	0,95	0,95
2022	0,55	0,55	0,55	0,60	0,60							
Δ	-31,3%	-31,3%	-31,3%	-25,0%	-25,0%							

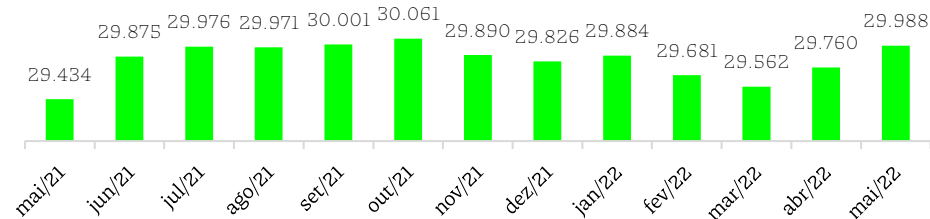
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



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.

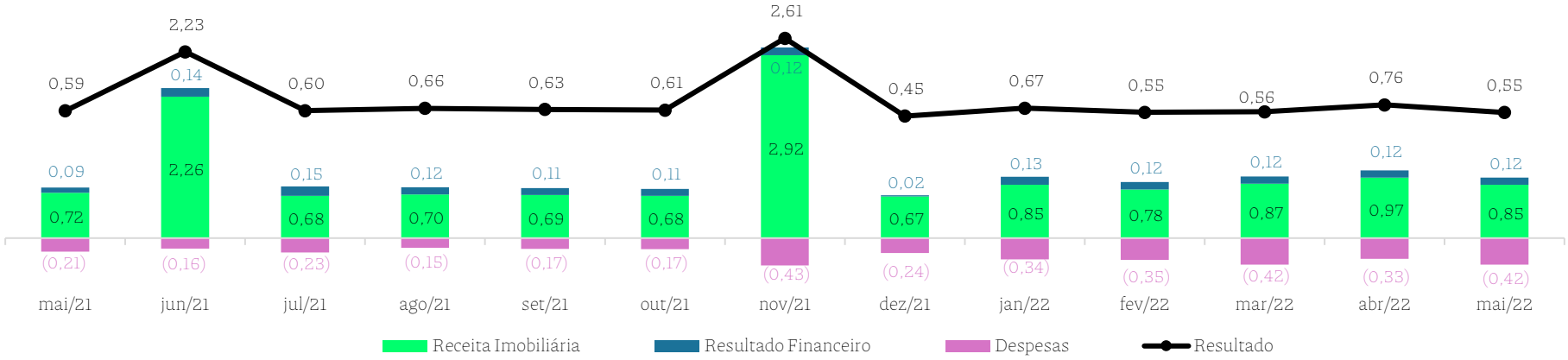
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

Número de Cotistas

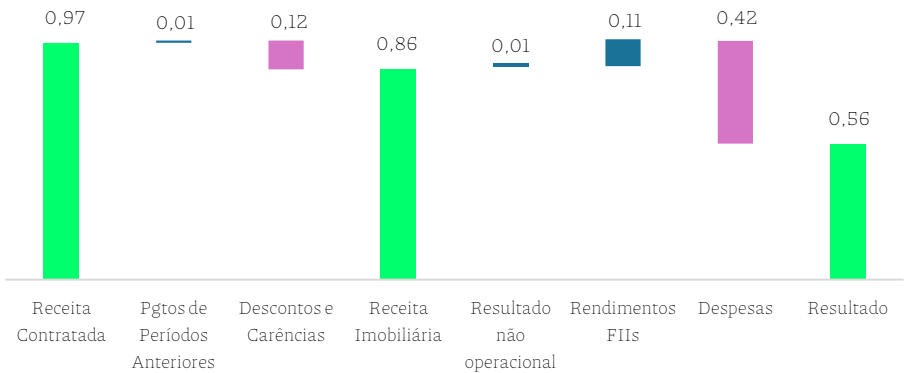


Resultados e distribuição

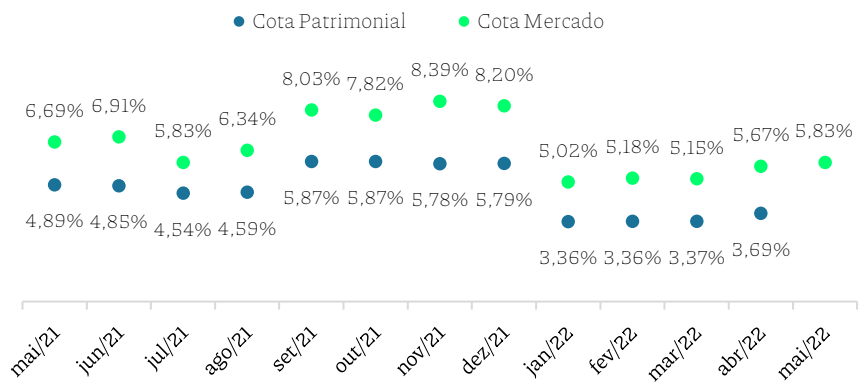
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses (R\$/cota)



Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)



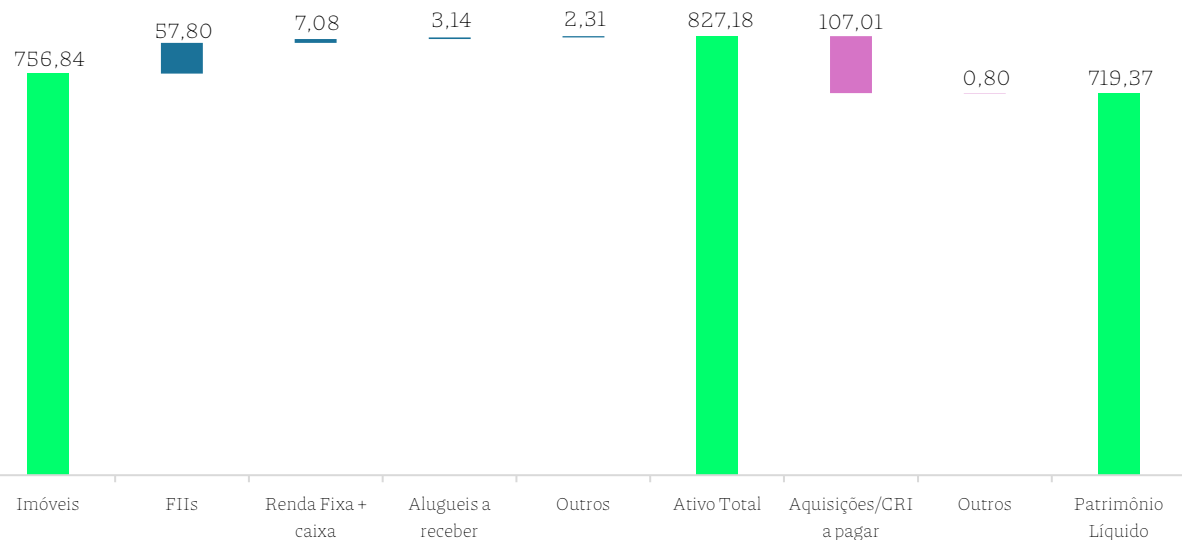
Dividend Yield Anualizado



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

Valores (R\$)

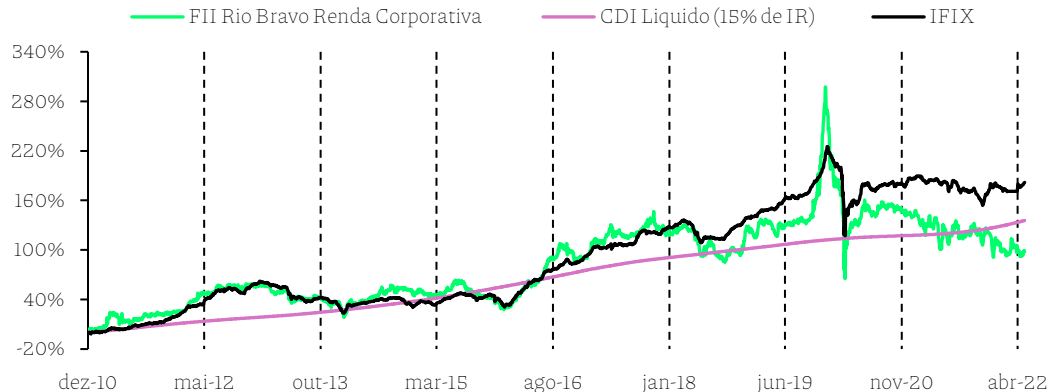


Ativo Total	827.177.581,49
Imóveis	756.842.536,33
FIIs	57.797.322,11
Renda Fixa + Caixa	7.081.248,38
Aluguéis a receber	3.141.487,47
Outros	2.314.987,20
Passivo Total	107.809.112,45
Aquisições/CRI a pagar	107.007.984,74
Outros	801.127,71
Patrimônio Líquido	719.368.469,04
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	194,91

Data-base: Abril 2022

Desempenho e liquidez

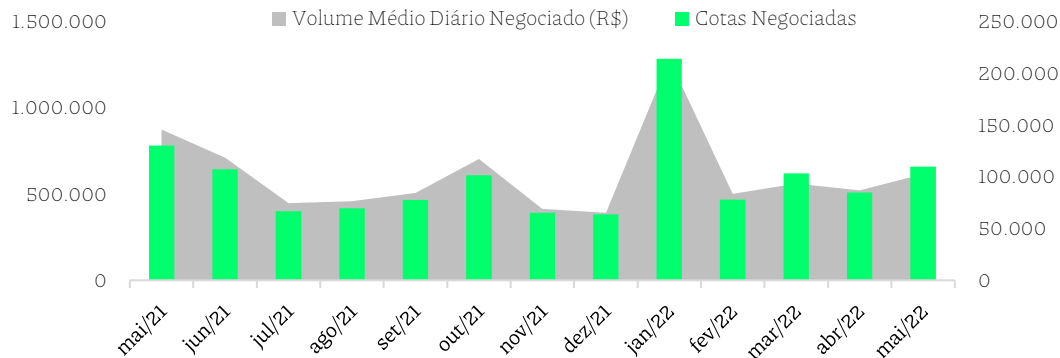
Desempenho da cota



	Desempenho da cota ¹	ano	12 meses	desde o início
IFIX	4,13%	0,56%	0,14%	182,05%
IBOV	3,22%	6,23%	-11,78%	60,67%
CDI líquido de IR (15%)	0,88%	3,69%	6,71%	135,61%
RCRB11	-2,3%	-9,2%	-8,2%	97,7%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	13.551.523,80	74.339.340,32	153.912.053,61
Volume Médio Diário Negociado	615.978,35	694.760,19	589.701,35
Giro (% de cotas negociadas)	2,98%	15,99%	30,94%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mai/22	jan/21	mai/21
Valor da Cota	123,52	168,00	143,40
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	455.874.646,40	620.036.760,00	529.245.663,00

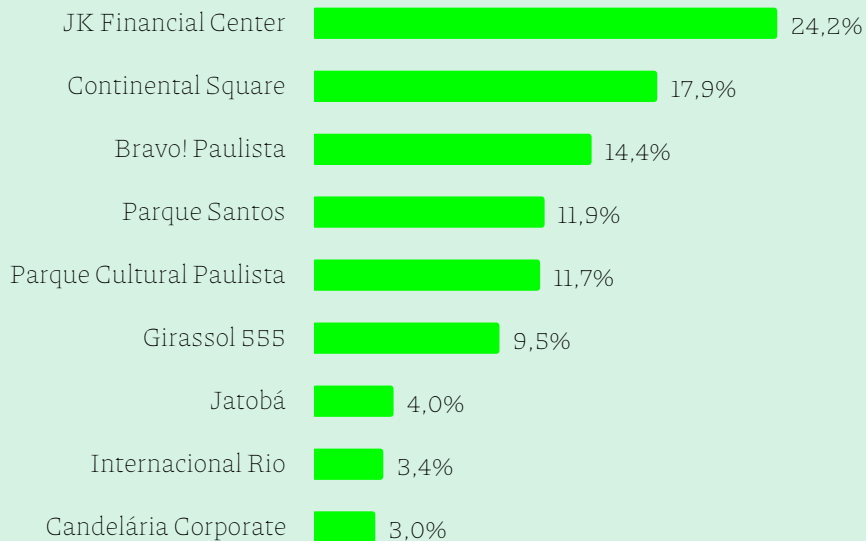
Patrimônio do fundo

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.

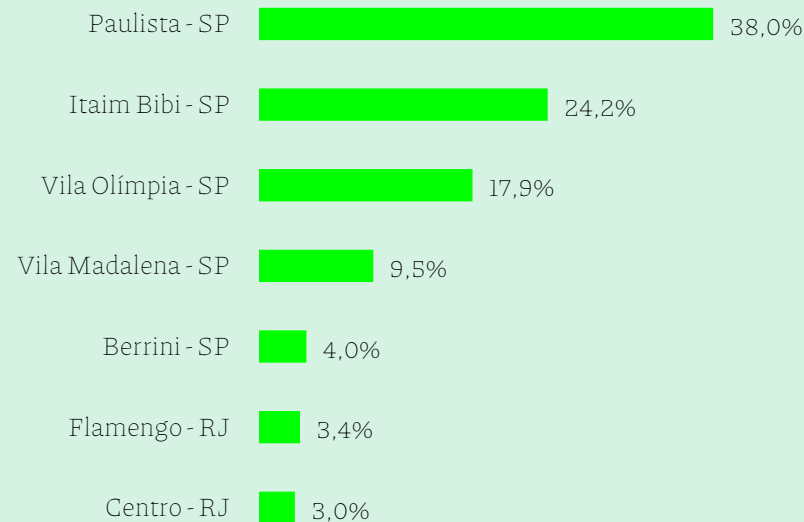
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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

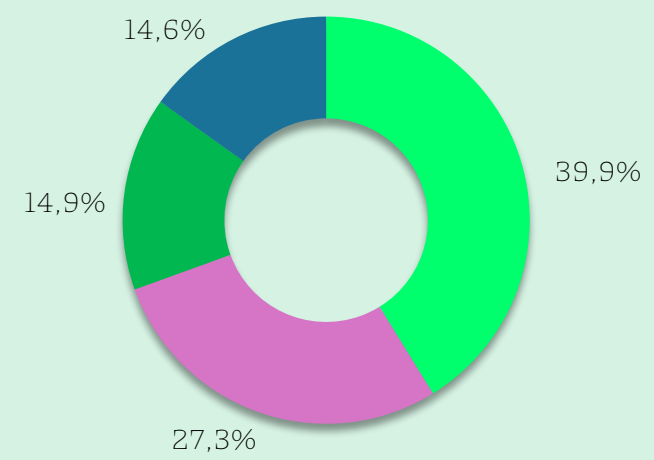


Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área BOMA (m ²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação	Locatários
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi	A	10411,05	73,0%	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	0,0%	Ambev, Oncoclínicas, Roland Berger, Wald, Lifetime, Finep e Arteris
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4114,34	34,9%	22/10/2019 e 08/02/2021	0,0%	0,0%	WeWork
Bravol Paulista	Alameda Santos, 1.800 – Jardins	A	6206,54	100,0%	17/02/2020	84,0%	99,5%	GreenRun e The Coffee
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5033,52	20,3%	03/09/2013 e 23/12/2019	11,1%	17,9%	ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS
Continental Square	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7696,08	23,0%	28/02/2019	35,9%	54,9%	Heineken, Flix Media, Amadeus e Grupo Santa Lolla
Parque Santos	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5135	100,0%	25/07/2018	0,0%	12,4%	VIP Paulista
Jatobá	Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo	A	1712,49	12,0%	17/11/2010	100,0%	100,0%	Vago

Portfólio do fundo – São Paulo



Distribuição de Receita em São Paulo



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

Locatários – São Paulo

JK Financial Center



Pavimento	Locatário	Área BOMA (m²)
1º andar	Ambev	972,7
2º andar	Oncoclinicas	972,7
3º andar	Ambev	972,7
8º andar	Wald	972,7
9º andar	Finep	972,7
10º andar	Lifetime	972,7
11º andar	Arteris	972,7
12º andar	Arteris	972,7
13º andar	Ambev	876,5
14º andar	Ambev	876,5
15º andar	Roland Berger	876,5

Girassol 555

Pavimento	Locatário	Área BOMA (m²)
Bloco A - 1º andar	WeWork	874,6
Bloco A - 2º andar	WeWork	947,6
Bloco C (Jardim) - Part térreo - 1º Andar	WeWork	1044,7
Bloco C - 2º andar	WeWork	484,9
Bloco C - 4º andar	WeWork	762,5



Locatários – São Paulo

📍 Parque Cultural Paulista



Pavimento	Locatário	Área BOMA (m ²)
8º andar - conj. 82	Disponível para locação	559,3
11º andar	Banco Sumitomo	1118,6
12º andar	Banco Sumitomo	1118,6
14º andar	Sumitomo Corporation	1118,6
15º andar	ASUS	1118,6

📍 Continental Square

Pavimento	Locatário	Área BOMA (m ²)
Conj. 52	Disponível para Locação	562,9
Conj. 54	Amadeus	536,6
Conj. 92	Flix Media	562,9
Conj. 91, 93 e 94	Grupo Santa Lolla	1636,0
6º andar	Heineken	2198,9
7º andar	Disponível para Locação	2198,9



Locatários – São Paulo

Parque Santos



Pavimento	Locatário	Área BOMA (m ²)
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

Jatobá

Pavimento	Locatário	Área BOMA (m ²)
8º andar	Disponível para locação	1712,5





Locatários – São Paulo

Bravo! Paulista

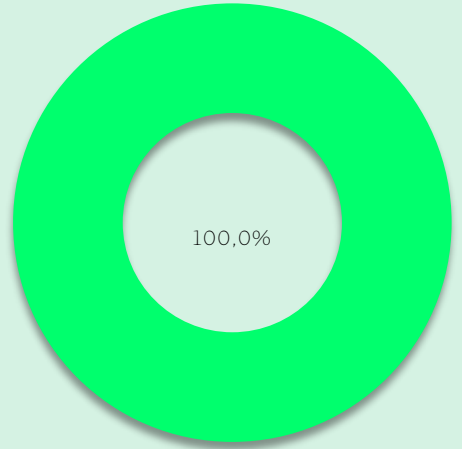


Pavimento	Locatário	Área BOMA (m ²)
Loja 01	Disponível para Locação	298,6
Loja 02	Disponível para Locação	130,0
Loja 03	The Coffee	24,4
1º andar - Conjunto 11 e 12	Disponível para Locação	517,2
2º andar - Conjunto 21 e 22	Disponível para Locação	517,2
3º andar - Conjunto 31 e 32	Disponível para Locação	522,0
4º andar - Conjunto 41 e 42	Disponível para Locação	359,0
5º andar - Conjunto 51 e 52	Disponível para Locação	359,0
6º andar - Conjunto 61 e 62	Disponível para Locação	359,0
7º andar - Conjunto 71 e 72	Disponível para Locação	359,0
8º andar - Conjunto 81 e 82	Disponível para Locação	359,0
9º andar - Conjunto 91 e 92	Disponível para Locação	359,0
10º andar - Conjunto 101 e 102	Disponível para Locação	359,0
11º andar - Conjunto 111 e 112	Disponível para Locação	359,0
12º andar - Conjunto 121 e 122	Disponível para Locação	359,0
13º andar - Conjunto 131 e 132	GreenRun	360,9
14º andar - duplex - Conjunto 141 e 142	GreenRun	605,3

Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



■ Flamengo - RJ ■ Centro - RJ

Portfólio do fundo – Rio de Janeiro

**Candelária Corporate****Internacional Rio**

Ativo	Localização	Classificação Buildings	ABL (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação	Locatários
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1297	8,0%	03/06/2013	100,0%	100,0%	Vago
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1480	14,0%	04/01/2013 e 16/04/2013	0,0%	33,6%	JCR, ROARK 154, SIN e Visagio

Locatários – Rio de Janeiro

Candelária Corporate



Pavimento	Locatário	Área BOMA (m ²)
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Disponível para Locação	438,8

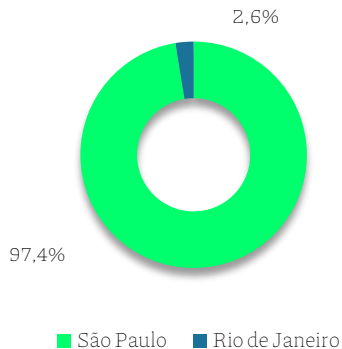
Internacional Rio

Pavimento	Locatário	Área BOMA (m ²)
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,0
1º andar - Conj. C	Galt	218,0
2º andar - Conj. D	SIN	150,3
2º andar - Conj. A, B, e C	Visagio	675,7

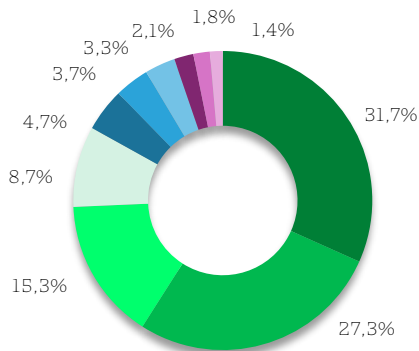


Informações do portfólio

Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)

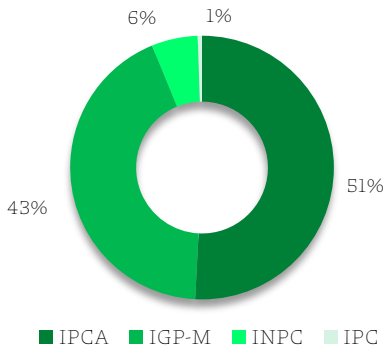


Setor de Atuação
(% Receita Contratada)

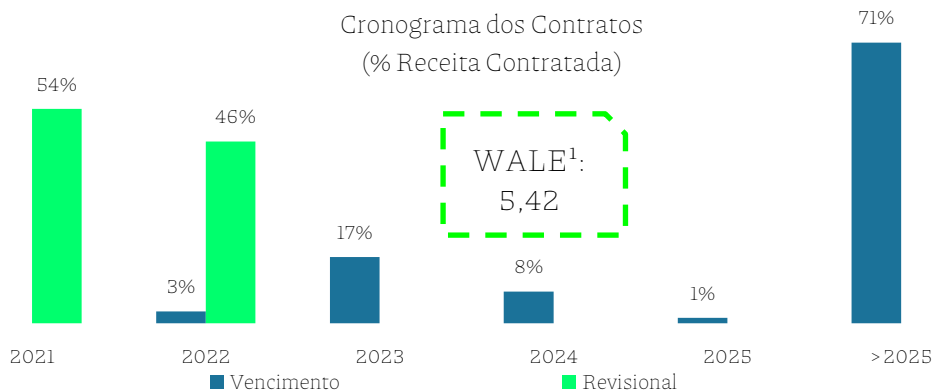


- Coworking
- Alimentos e Bebidas
- Outros
- Financeiro
- Saúde
- Advocacia
- Tecnologia
- Viagens
- Publicidade
- Imobiliário

Índice de Reajuste
(% Receita Contratada)



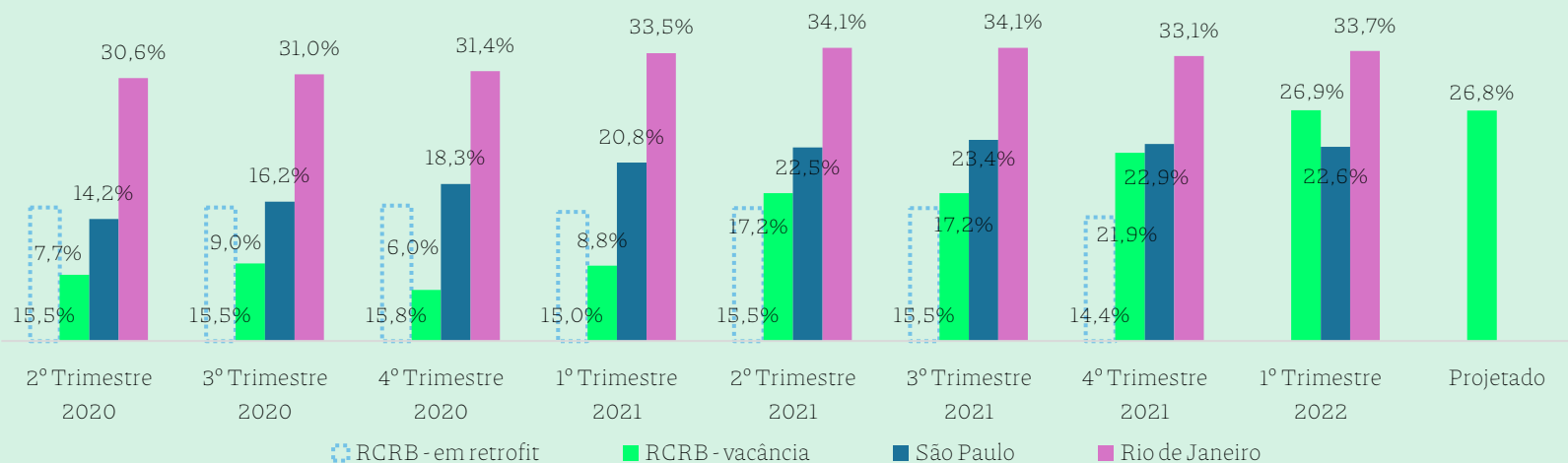
Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)



¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

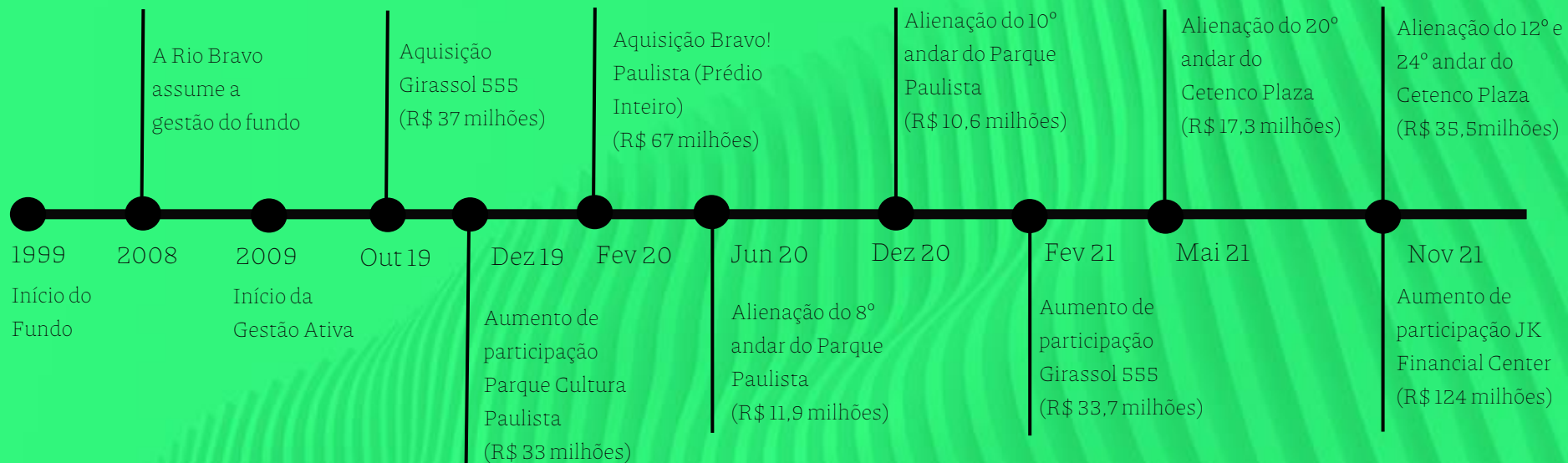
Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* e área total do FII.

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



A vacância projetada passa a considerar a área de locação do Edifício Bravo! Paulista.
Fonte de vacância do mercado: Buildings

Linha do tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



18 de maio de 2022 Webcast com a Gestão

[Clique aqui para o replay do evento.](#)



26 de maio 2022 Comunicado ao Mercado

Contrato de Locação com a The Coffee para ocupar a Loja 03 do Bravo! Paulista que correspondem a 24,39 m².

[Clique aqui para acessar o documento na íntegra.](#)



26 de abril 2022 Deliberações da AGO

As Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram consideradas aprovadas pelos cotistas presentes.

[Clique aqui para acessar o documento na íntegra.](#)

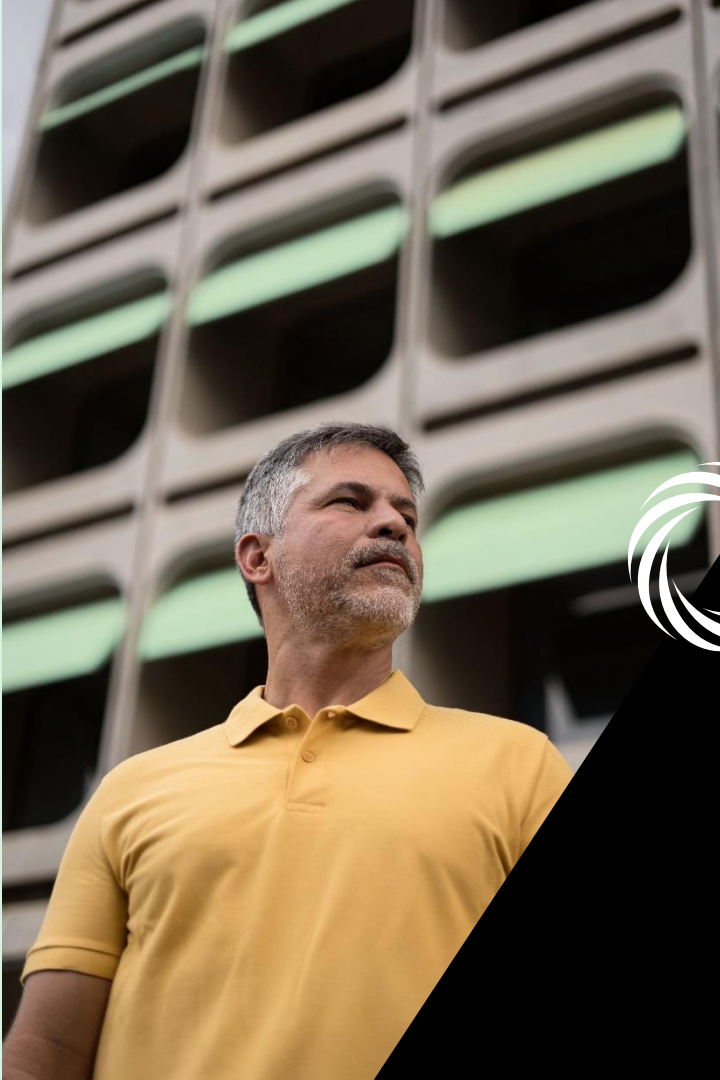
Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

