

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Corporativa

RCRB11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro23

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\$ 770.545.294,79 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 30.326

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) e performadas



Qualidade dos ativos

Ativos de qualidade ou com potencial de valorização

Principais Números

Ativos	9	ABL (m ²)	42.728	Inquilinos	33
Vacância Física	9,93%	Vacância Financeira	20,8%	Patrimônio Líquido* (R\$ milhões)	769,03
Fechamento do mês (R\$)	154,00	Distribuição por cota (R\$)	0,77	Yield anualizado**	6,0%
Valor negociado*** (R\$/m ²)	13.988	Volume médio negociado (R\$ mil)	908,66	Valor de mercado (R\$ milhões)	557,44

*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 setembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 3,7 milhões, ou R\$ 1,02/cota, perfazendo o resultado de R\$ 2,7 milhões, ou R\$ 0,74/cota. O rendimento anunciado e pago no mês foi de R\$ 0,77/cota, o que representa uma distribuição de 105% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 6,00% considerando o fechamento da cota no mês de setembro, de R\$ 154,00/cota.

Conforme destacado em relatórios anteriores, a distribuição de rendimentos durante o 2º semestre de 2023 passará por aumento progressivo gradual, buscando acompanhar a geração de resultado, que terá progressão positiva no decorrer do período devido, principalmente, pela redução de concessões contratuais já contratadas e despesas extraordinárias, como comissões sobre novas locações recentemente celebradas.

Apesar da celebração recente de novos contratos de locação, conforme descrito no decorrer deste relatório, a equipe de gestão mantém o *guidance* divulgado no começo do semestre corrente ao considerar tais concessões financeiras praticadas usualmente no início da vigência destes contratos.

Guidance 2S 2023

Com o objetivo de dar transparência à estratégia de distribuição de rendimentos, fornecemos *guidance* para o segundo semestre de 2023, conforme prática adotada pela equipe de gestão. Projetamos uma distribuição de rendimentos mensal média para o Fundo de **R\$ 0,78/cota** para o semestre atual.

Ressaltamos que a projeção resulta exclusivamente da geração recorrente de resultado do Fundo, excluindo eventos extraordinários e alterações na carteira do Fundo como:

- + a redução de vacância e o consequente aumento da geração de receitas imobiliárias;
- + ganho real nos contratos de locação; e
- + geração extraordinária de resultado em decorrência da estratégia de reciclagem do portfólio.

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

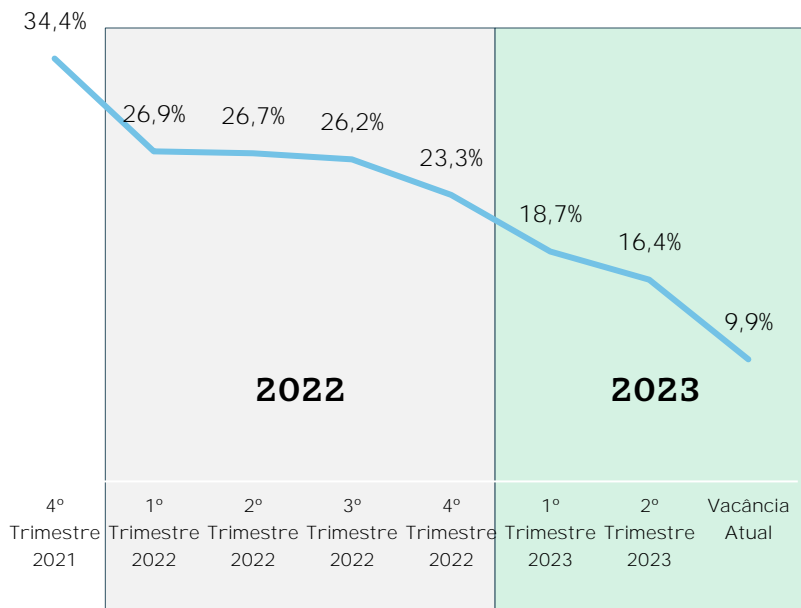
Comentários do gestor

Novas Locações | Jatobá Green Building

A equipe de gestão do Fundo concretizou mais uma nova locação. Dessa vez, o Fundo celebrou contrato de locação com a Trigono Capital, para os conjuntos 82 e 83 do Edifício Jatobá Green Building, correspondente a 869,56 m², aproximadamente 51% da área BOMA própria do imóvel.

Com esta locação, a vacância física projetada do Fundo passa de 11,97% para 9,93%, em direção à meta de redução de vacância física do Fundo para 4,40% até o segundo trimestre de 2024. Ademais, o Edifício Jatobá Green Building atinge uma ocupação física de 100% da área BOMA própria do imóvel. O valor de locação por m² está em linha com as últimas transações praticadas a mercado na região da Berrini e trará um impacto positivo no resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,03/cota, considerando aluguel e despesas de vacância, ao fim do período de carência e descontos.

Com a formalização desta nova locação em setembro, o Fundo celebrou até o momento 15 contratos, em um total de 6.265 m², reduzindo a vacância do portfólio do Fundo em 2023 de 23,3% para 9,9%.



Comentários do gestor

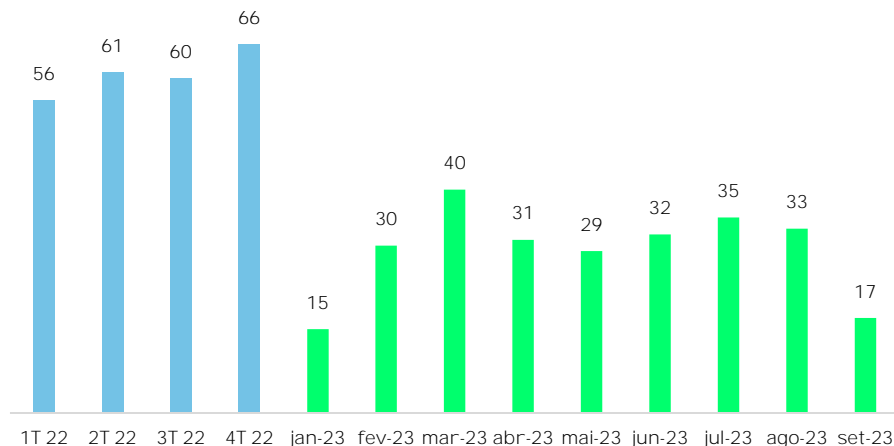
Acompanhamento de visitas

Dando continuidade ao nosso processo de comercialização, continuamos em contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar ainda mais os nossos empreendimentos e disponibilidades de locação.

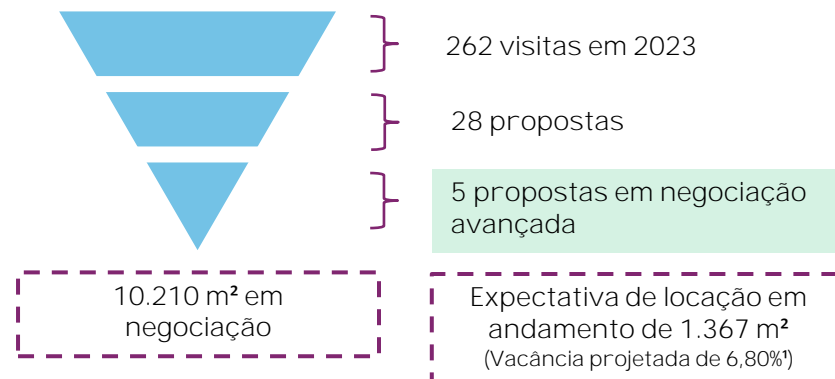
Resultado disso é que continuamos mantendo a média mensal de visitas aos imóveis em 2023. Mais do que isso: em setembro, ultrapassamos o número de visitas realizadas em 2022.

Sendo assim, em agosto foram realizadas 33 visitas nos empreendimentos em que ainda temos vacância, de empresas dos setores: financeiro, jurídico, alimentos, indústria, beleza, saúde, engenharia, tecnologia, telecom, entre outros.

Histórico de visitas



Acompanhamento de visitas



¹ A projeção de vacância apresentada considera o sucesso nas 5 propostas em negociações, e não representa promessa ou garantia de realizações futuras.



Comentários do gestor

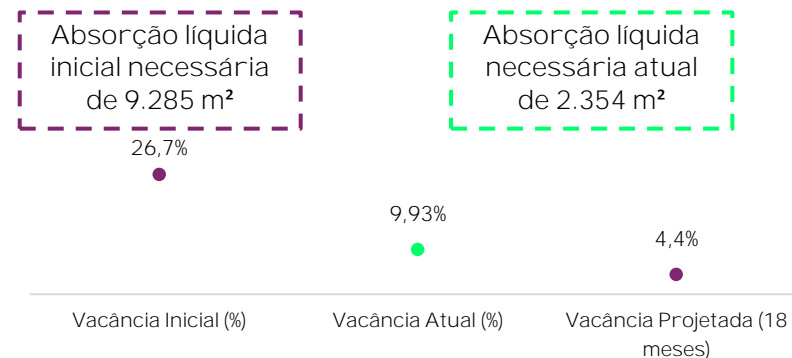
Metas da gestão: redução da vacância

A redução de vacância do Fundo é o principal foco do time de gestão. Tal esforço tem como objetivo a atração de bons locatários e contratos de locação condizentes com a qualidade e localização dos ativos.

Como forma de metrificar os esforços de comercialização, a Rio Bravo traz, desde o Relatório Gerencial de outubro de 2022, metas de ocupação dos empreendimentos integrantes do portfólio do Fundo. As projeções aqui mencionadas referem-se a um período de 18 meses e não devem ser consideradas como promessa de realização.

A equipe de gestão tem como meta a redução da vacância física do Fundo para 4,4% em 18 meses, ou seja, até abril de 2024. O esforço do time de gestão tem como pilares o sólido relacionamento com corretores e consultorias especializadas, com eventos periódicos in loco, acompanhamento próximo e comissões com gatilhos de performance, e a capilaridade dos esforços, com uso de ferramentas digitais como mailing de 400 parceiros ativos, vídeo tour, *folder* digital e mídias sociais.

A meta de redução da vacância de 26,7% para 4,4% estipulada em outubro de 2022 equivale a ocupação de 9.285 m². Desde então, a gestão já realizou a locação de mais de 6.930 m², 74% do projetado, em momento turbulento para o mercado imobiliário.



Comentários do gestor

A redução da vacância física do Fundo e o desempenho da cota no mercado secundário receberam destaque em portais especializados no mercado financeiro ao longo dos últimos meses:



Comentários do gestor

Comercial | Prospecção

A equipe de gestão permanece atuando arduamente através de relacionamento com consultorias imobiliárias, corretores autônomos e divulgação ao mercado visando reduzir a vacância do Fundo. Regularmente revisitamos nossas estratégias de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado.

Atualmente contamos com versões atualizadas do vídeo tour dos nossos principais ativos com disponibilidade. Material que entendemos ser fundamental para a comercialização dos ativos do portfólio, ao permitir que ocupantes em potencial conheçam os empreendimentos previamente a uma visita presencial.

Conheça o Edifício Bravo! Paulista – o andar mobiliado e o *open space* – e o Parque Cultural Paulista clicando nos ícones abaixo:



Cronograma de amortização

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\$ 110,03 milhões (ref. agosto/2023)
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	14,31%

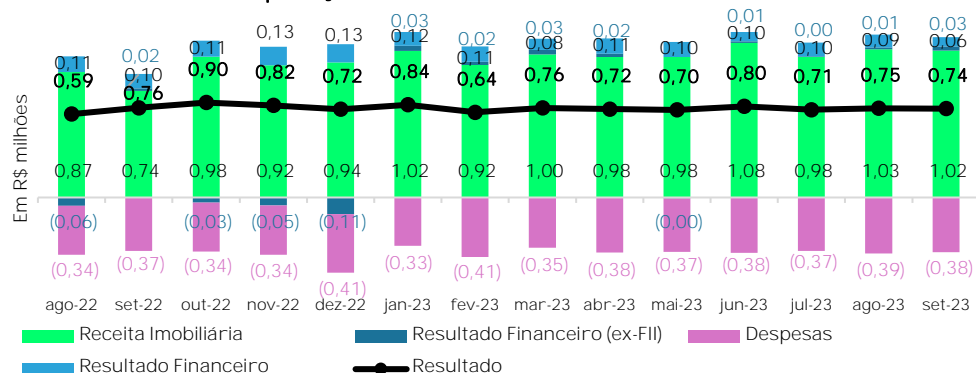
Resultados e distribuição

	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.606.609,23	3.609.329,26	3.972.541,70	3.612.788,85	3.807.616,30	3.771.130,23	11.191.535,38	33.226.194,99
Receita de Locação	3.606.609,23	3.609.329,26	3.972.541,70	3.612.788,85	3.807.616,30	3.771.130,23	11.191.535,38	33.226.194,99
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	478.490,34	369.409,96	396.437,29	367.009,75	378.554,67	345.516,71	1.091.081,13	3.785.110,66
Rendimento de FILs	390.987,20	386.321,18	359.004,11	355.773,09	328.811,04	234.358,93	918.943,06	3.174.355,65
Outros	87.503,14	-16.911,22	37.433,18	11.236,66	49.743,63	111.157,78	172.138,07	610.755,01
Despesas	-1.409.398,67	-1.379.145,91	-1.418.198,45	-1.364.025,17	-1.432.398,75	-1.397.483,26	-4.193.907,18	-12.444.610,19
Taxa de Administração e Gestão	-230.058,42	-229.620,42	-259.923,53	-287.340,74	-309.215,50	-317.100,88	-913.657,12	-2.365.815,37
Despesas de CRI	-560.921,92	-564.904,65	-568.350,66	-569.657,44	-569.201,90	-569.884,77	-1.708.744,11	-5.062.395,83
Outras Despesas	-618.418,33	-584.620,84	-589.924,26	-507.026,99	-553.981,35	-510.497,61	-1.571.505,95	-5.016.398,99
Resultado	2.675.700,90	2.599.593,31	2.950.780,54	2.615.773,43	2.753.772,22	2.719.163,68	8.088.709,33	24.566.695,46
Rendimentos distribuídos	2.731.114,30	2.731.114,30	2.731.114,30	2.768.021,25	2.804.928,20	2.841.835,15	8.414.784,60	24.727.656,50
Resultado por cota	0,72	0,70	0,80	0,71	0,75	0,74	2,19	6,66
Rendimento por cota	0,74	0,74	0,74	0,75	0,76	0,77	2,28	6,70
Resultado Acumulado¹	-0,02	-0,04	0,06	-0,04	-0,01	-0,03	-0,09	-0,04
Proporção distribuída²	102%	105%	93%	106%	102%	105%	104%	101%

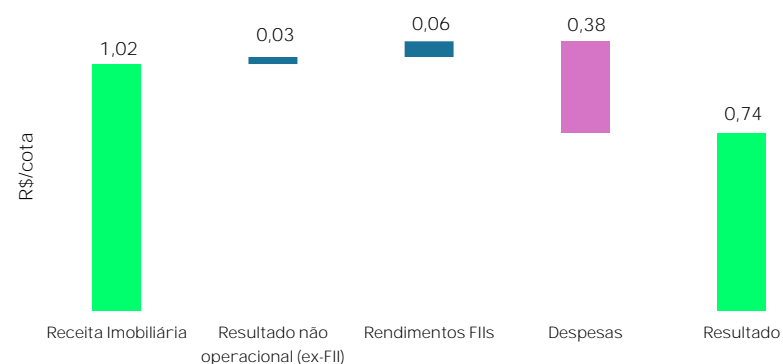
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



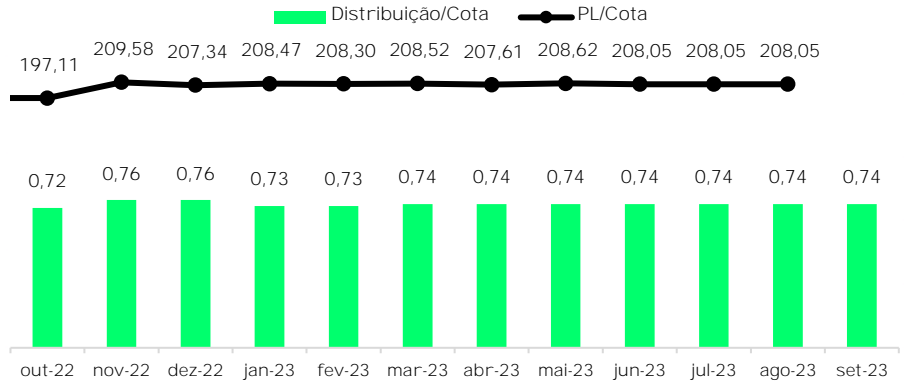
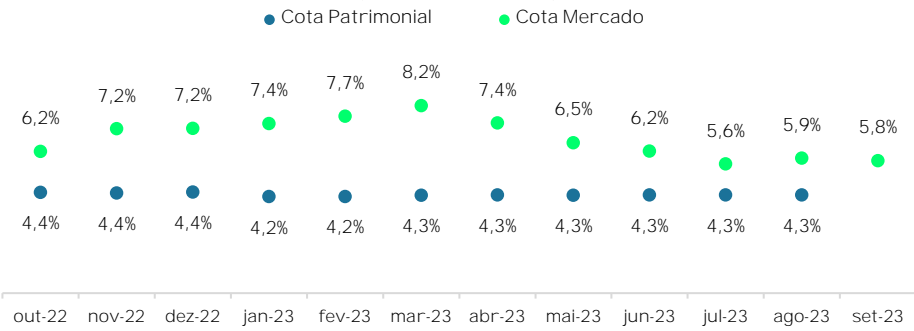
Composição do Resultado no Mês



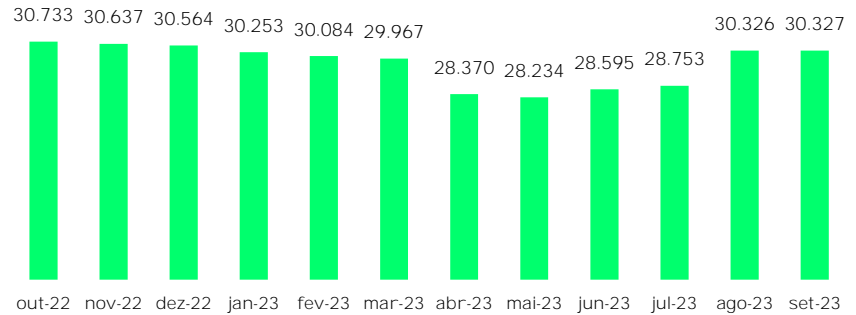
Resultados e distribuição

Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



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.

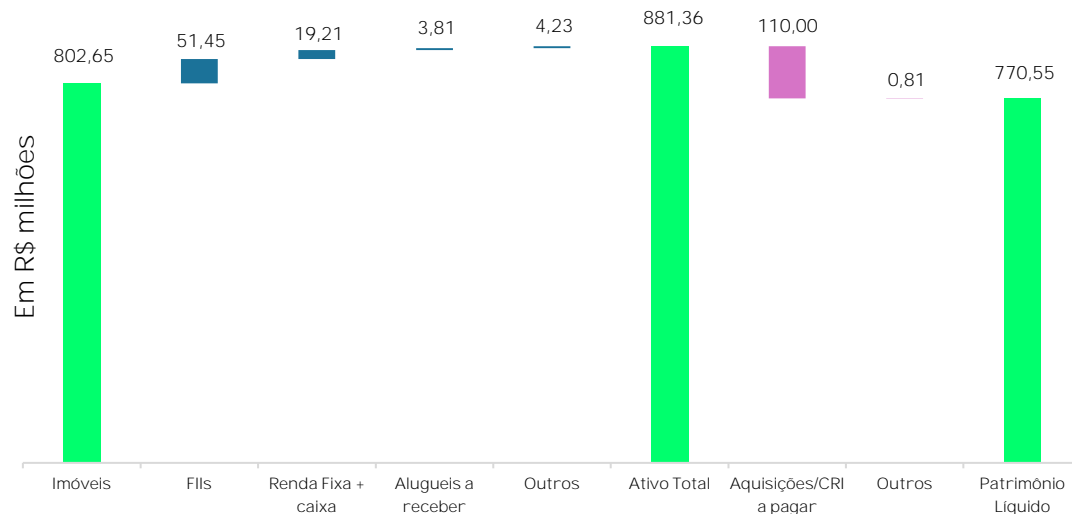
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	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			
Δ	32,7%	32,7%	34,5%	23,3%	23,3%	2,8%	4,2%	5,6%	6,9%			

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

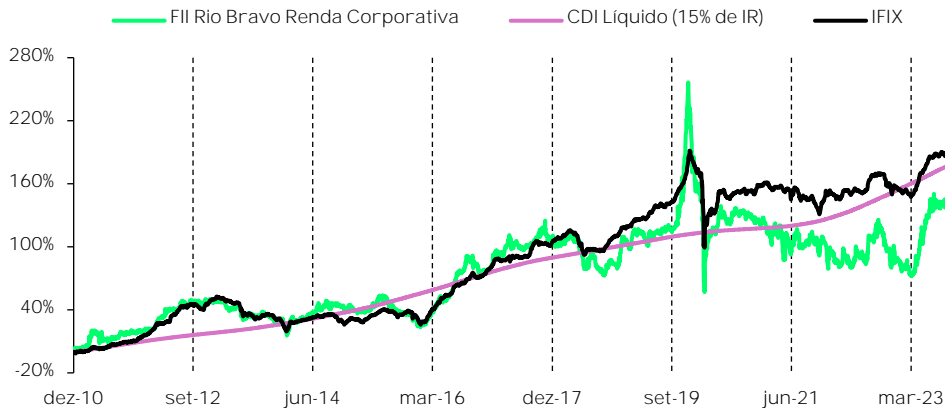


	Valores (R\$)
Ativo Total	881.355.603,53
Imóveis	802.648.966,09
FII's	51.453.036,58
Renda Fixa + Caixa	19.206.736,85
Aluguéis a receber	3.814.492,14
Outros	4.232.371,87
Passivo Total	110.810.308,74
Aquisições/CRI a pagar	110.001.552,68
Outros	808.756,06
Patrimônio Líquido	770.545.294,79
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	208,78

Data-base: Agosto 2023

Desempenho e liquidez

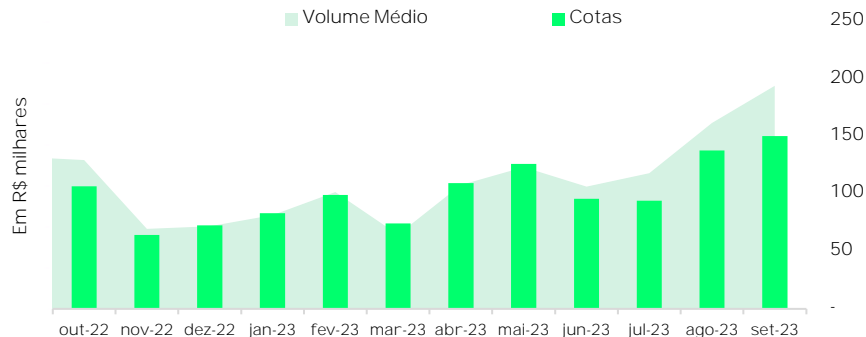
Desempenho da cota



	Desempenho da cota ¹	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	0,20%	12,28%	7,64%	18,54%	221,93%
I BOV	0,71%	6,22%	5,93%	5,03%	68,19%
CDI Líquido de IR (15%)	0,83%	8,44%	11,43%	21,93%	176,18%
RCRB11	1,96%	26,46%	11,20%	22,73%	170,47%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	22.915.338,46	128.822.277,59	161.600.539,77
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	1.091,21	661,44	622,99
Giro (% de cotas negociadas)	4%	26%	33%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/23	jan/23	set/22
Valor da Cota	154,00	118,66	146,97
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	568.367.030,00	437.937.868,70	542.421.444,15

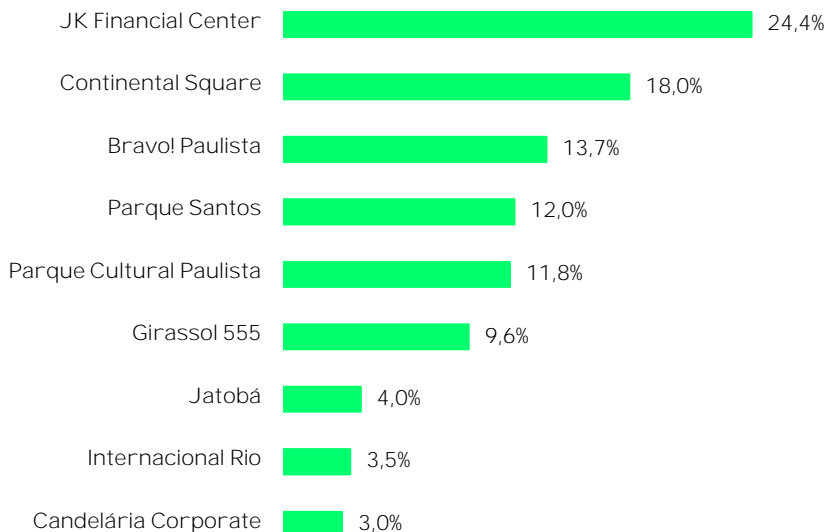
Patrimônio do fundo

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.

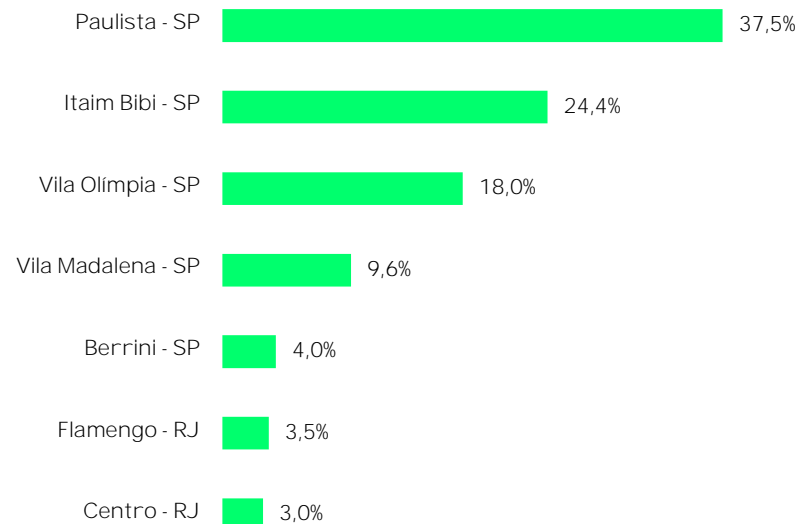
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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.

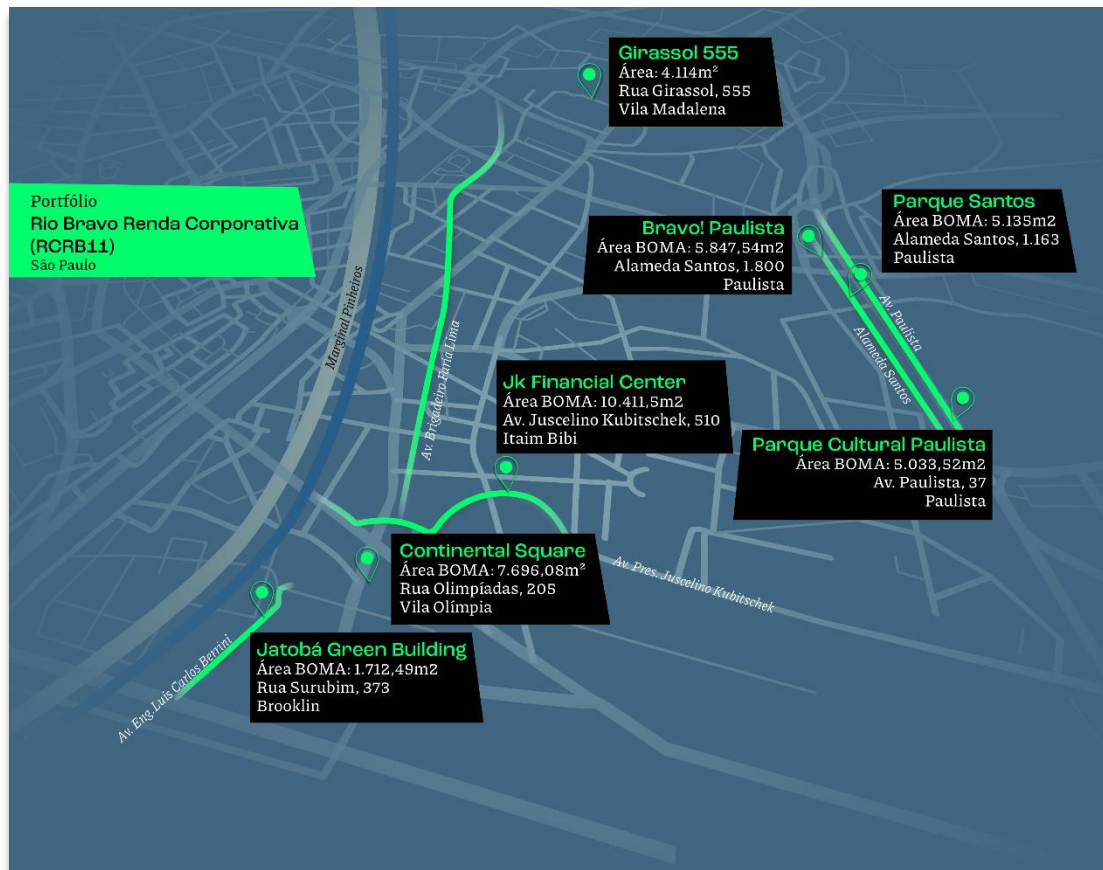
Diversificação por Ativo (% ABL)



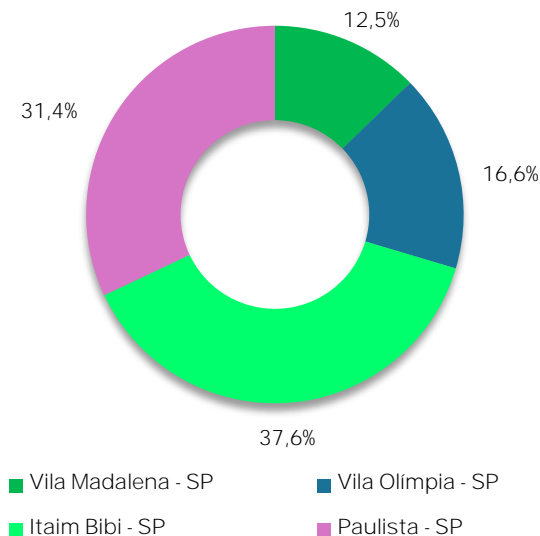
Diversificação por Região (% ABL)



Portfólio do fundo – São Paulo



Distribuição de Receita em São Paulo



Portfólio do fundo – São Paulo

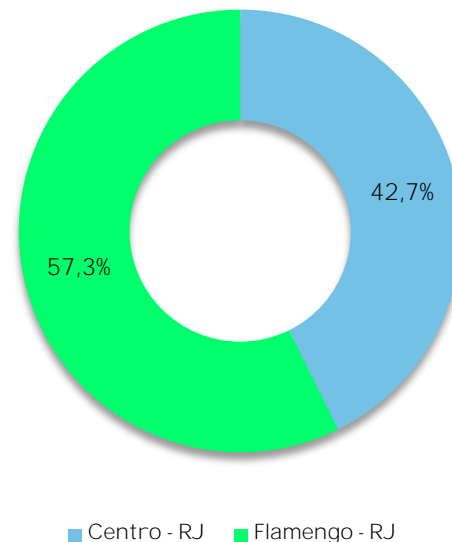


Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center (1)	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	3,8%
Girassol 555 (2)	Rua Girassol, 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	43,8%	63,3%
Parque Cultural Paulista (4)	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,52	20,3%	03/09/2013 e 23/12/2019	11,1%	15,5%
Continental Square (5)	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7.696,08	23,0%	28/02/2019	14,6%	30,0%
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	50,8%	59,9%

Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate

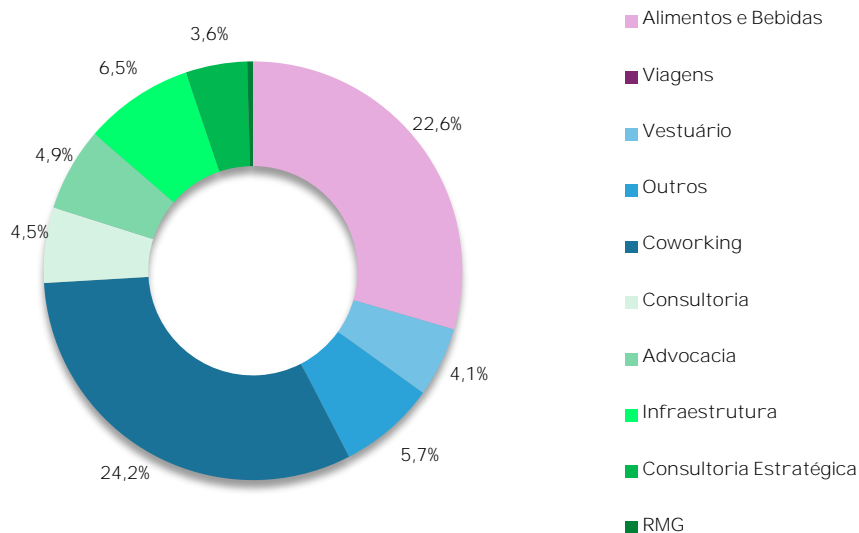


Internacional Rio

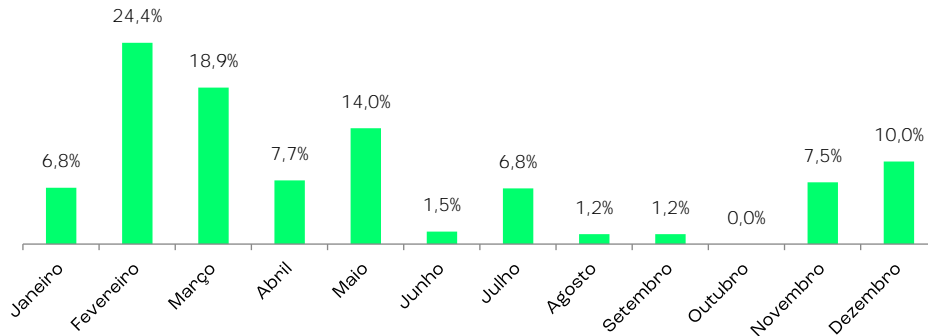
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1.297,00	8,0%	03/06/2013	0%	53,8%
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1.480,00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

Informações do portfólio

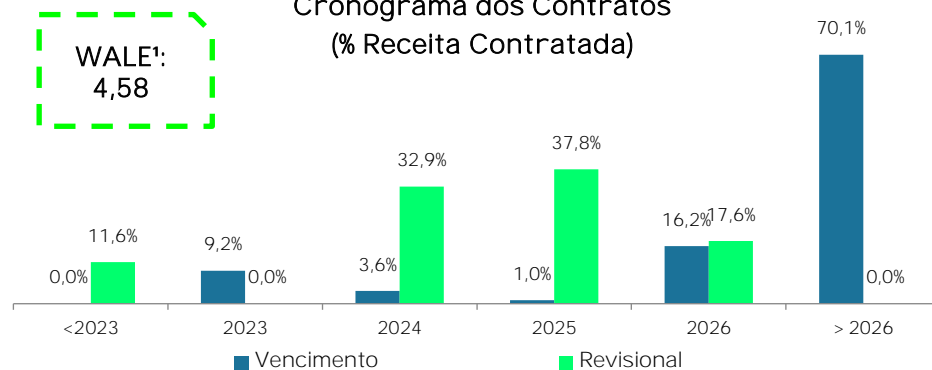
Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Contratada)



Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)

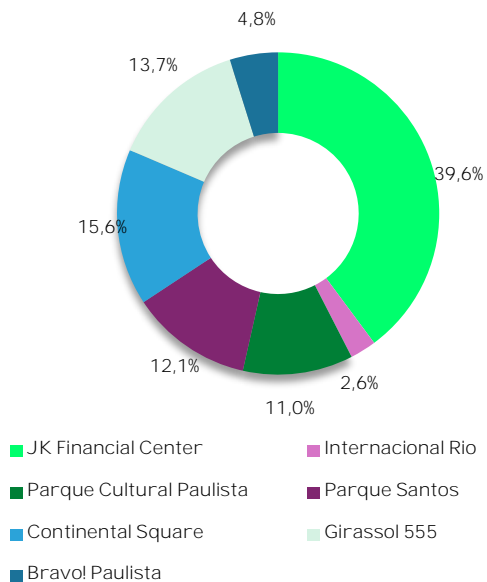


WALE¹:
4,58

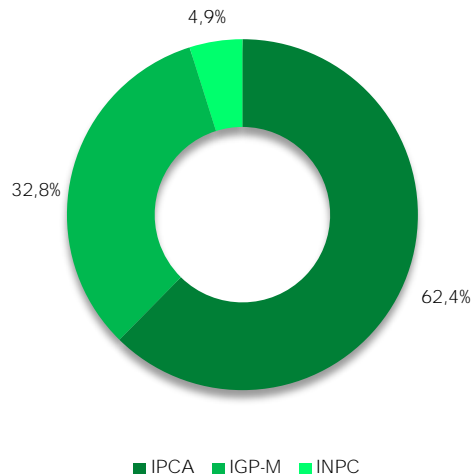
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

Informações do portfólio

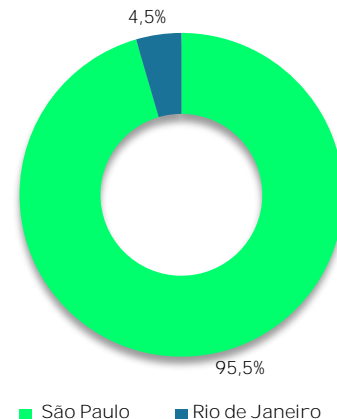
Aluguéis por imóvel (% Receita Líquida)



Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)

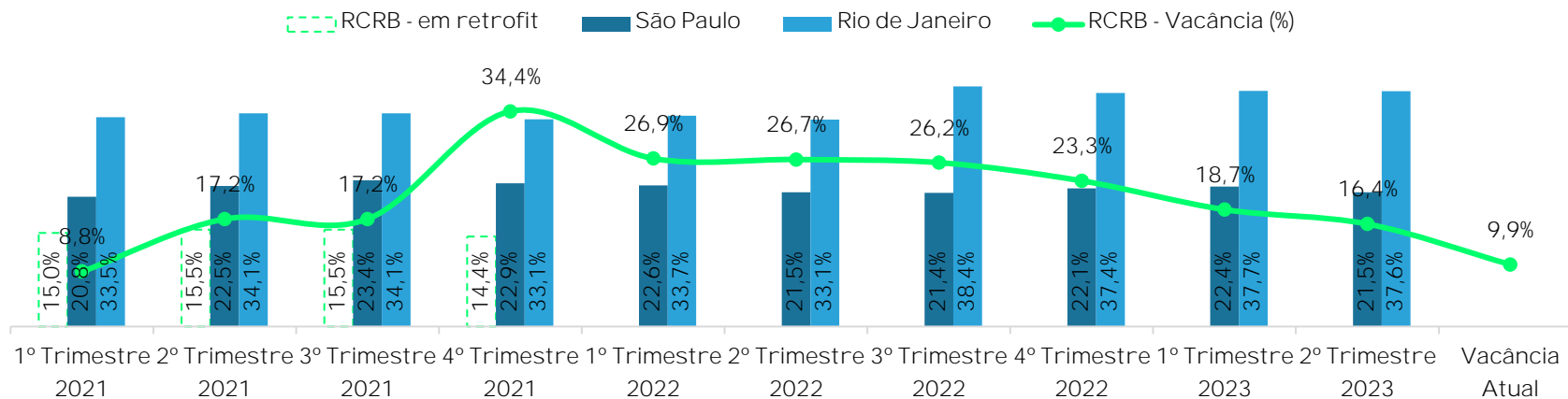




Vacância

Comparação entre a vacância física dos empreendimentos do Fundo 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.

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.

Conheça o Rio Bravo Renda Corporativa

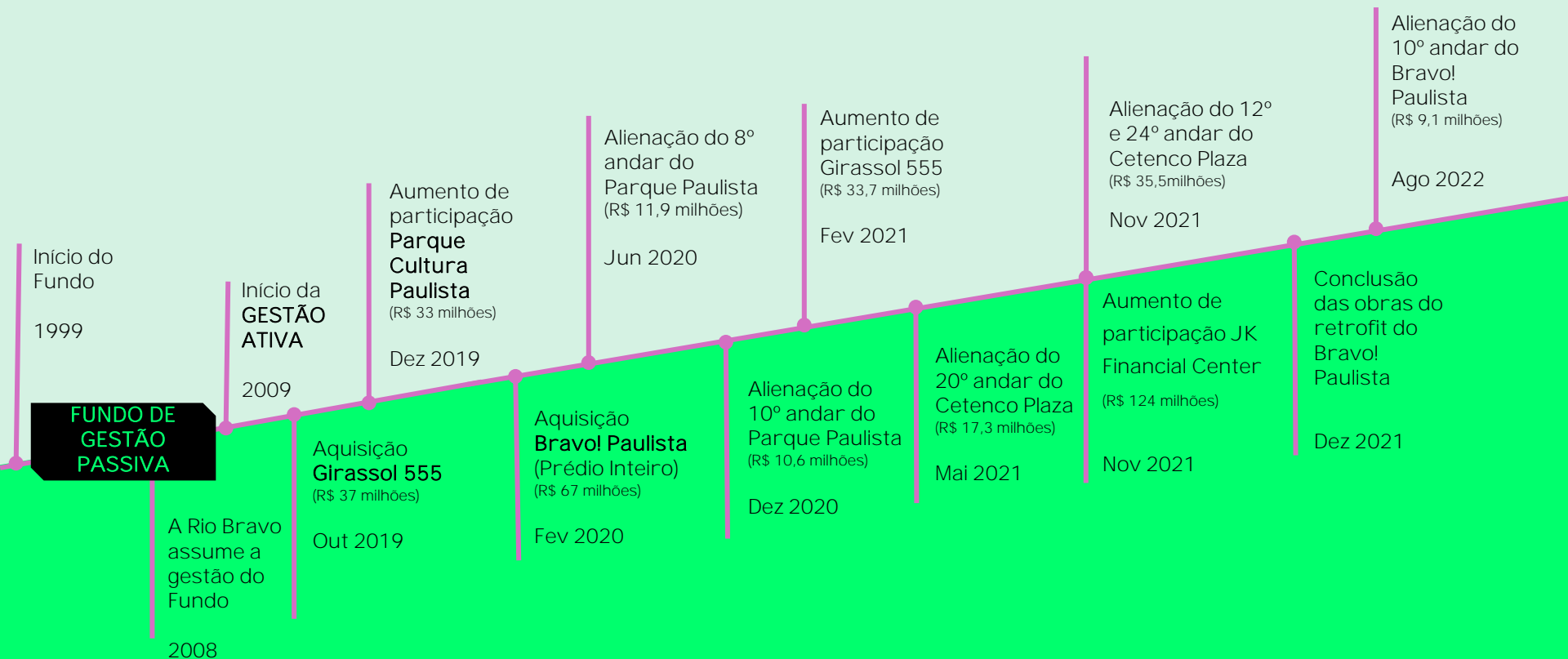
O time de gestão imobiliária da Rio Bravo apresenta o **Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)**, Fundo que investe em lajes corporativas de localização premium nas principais regiões do país.

O Fundo Imobiliário RCRB11 tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo em lajes corporativas de localização premium nos principais centros urbanos e eixos corporativos do país. O vídeo foi gravado no Bravo! Paulista, prédio que faz parte do portfólio do fundo.

Conheça a estratégia do fundo, o histórico, últimos acontecimentos e o que esperar do #RCRB11. Clique na imagem abaixo.



Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



4 de setembro de 2023
Comunicado ao
Mercado

Assinatura de contrato de locação com a Trígono Capital no Jatobá Green Building.

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



23 de agosto de 2023
Comunicado ao
Mercado

Assinatura de contratos de locação no Jatobá Green Building e no Continental Square.

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



14 de agosto de 2023
Comunicado ao
Mercado

Assinatura de aditivo de contrato de locação com a Payt Tecnologia no Bravo! Paulista.

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

Como investir?



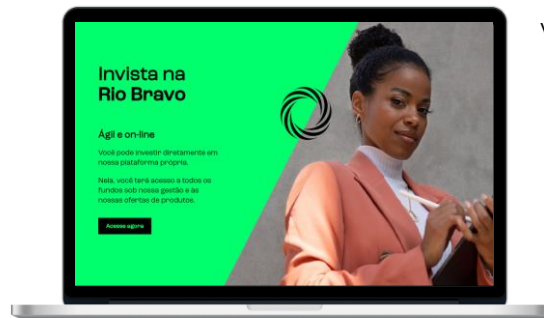
Via corretora:



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.