

Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII RIO BRAVO RENDA
CORPORATIVA | RCRB11



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\$ 726.184.354,90 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

NÚMERO DE COTISTAS • 29.884

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:

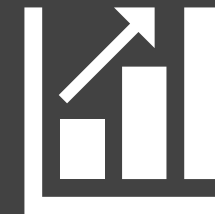
REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

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



9

ATIVOS



18

INQUILINOS



43.086

ÁREA (m²)



21,9%

VACÂNCIA



R\$ 0,55

DISTRIBUIÇÃO
POR COTA

5,0%

YIELD
ANUALIZADO

R\$ 131,50

FECHAMENTO
DO MÊS

R\$ 726,18

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)

R\$ 485,33

VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)

R\$ 11.918

VALOR
NEGOCIADO
(m² / R\$)

R\$ 1.280,85

VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)

ESTRÁTÉGIA DE RECICLAGEM DO PORTFÓLIO



DESEMPENHO DO MÊS

No mês de janeiro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 3,2 milhões (R\$ 0,88 por cota), levando a um resultado de R\$ 2,4 milhões (R\$ 0,65 por cota). O resultado desse mês foi impactado positivamente pelo recebimento da multa de rescisão contratual da Mondelez, antiga locatária do 8º andar do Edifício Jatobá, que desocupou o imóvel em 31 de novembro de 2021.

A distribuição de rendimentos deste mês foi reduzida para R\$ 0,55 por cota e representa o patamar de rendimentos sustentável e recorrente para o Fundo, ficando alinhada ao resultado mensal projetado pela equipe de gestão para o primeiro semestre de 2022.

LOCATÁRIOS

Conforme Fato Relevante divulgado em 01 de fevereiro de 2022, o Fundo celebrou contrato de locação com a GreenRun referente aos 13º e 14º (duplex) andares do Edifício Bravo! Paulista, que correspondem a 966,21 m², aproximadamente 16% da área BOMA do imóvel.

A GreenRun atua no setor de jogos e tecnologia e será a primeira empresa a ocupar o Bravo! Paulista após o seu retrofit. O contrato tem prazo de 60 meses, com início em 01 de fevereiro de 2022, e será reajuste pelo índice IPCA. Além disso, ainda é previsto o Direito de Preferência da Locatário, pelo prazo de 12 meses, para uma eventual expansão com a locação do 12º andar do Edifício. O contrato de locação terá um impacto positivo de R\$ 0,03 por cota no resultado do Fundo, considerando aluguel e despesas de vacância e após finalizado o período de carência e descontos. Ademais, a vacância física projetada do Fundo passa a ser 32,2% ante 34,4%.

A comercialização logo após a finalização das obras de readequação demonstra o potencial de atração do imóvel e corrobora a visão da Rio Bravo de revitalizar um imóvel localizado em um dos principais eixos comerciais do país. A comercialização logo após a finalização das obras de readequação demonstra o potencial de atração do imóvel e corrobora a visão da Rio Bravo de revitalizar um imóvel localizado em um dos principais eixos comerciais do país.

Por fim, devido ao relacionamento próximo que a equipe de gestão da Rio Bravo mantém com todos os locatários do Fundo, além da qualidade dos ativos imobiliários que compõem o seu portfólio, foi firmado aditivo ao contrato de locação da locatária ASUS, ocupante do 15º andar do Edifício Parque Cultural Paulista, para formalizar a prorrogação do seu prazo de vigência por um período adicional de 60 meses. O contrato estava previsto para encerrar em novembro de 2022, passando a ter encerramento em novembro de 2027.

CERTIFICAÇÃO LEED

A Rio Bravo busca aumentar a participação do portfólio em edifícios com certificação LEED, com atuação direta com os condomínios e síndicos, observadas as limitações de participação no empreendimento e custos de implantação.

Ativos	Continental Square	Girassol 555	Jatobá	JK Financial Center	Parque Cultural Paulista	Parque Santos	Candelária Corporate	Internacional Rio
Certificação LEED	Não ¹	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não

¹Aprovação em assembleia condominial a contratação de consultoria para a obtenção da Certificação LEED.

COMERCIALIZAÇÕES PARA NOVAS LOCAÇÕES

Continuamos ampliando a nossa rede de contatos nas consultorias e corretores imobiliários com o objetivo de divulgar as nossas disponibilidades de locação com mais eficiência e pluralidade. Hoje o nosso mailing conta com quase 400 contatos válidos.

Além disso, finalizamos o tour virtual referente ao Edifício Jatobá Green Building e em breve elaboraremos para o Edifício Bravo! Paulista. Esta ferramenta tem facilitado na experiência de conhecer os nossos empreendimentos com praticidade e segurança.

Historicamente o mês de janeiro não há um número significativo de visitas por ser um período de férias e muitas pessoas estão ausentes do ambiente corporativo. Contrariando os anos anteriores, houve um número muito bom de visitas em nossos imóveis. Foram realizadas 16 visitas de empresas dos segmentos de TI, Financeiro, Construção, Infraestrutura, Segurança Patrimonial, Agro, Moda e Varejo.

RETROFIT BRAVO! PAULISTA

O retrofit foi finalizado no último trimestre de 2021, estando todas suas questões técnicas superadas pela construtora e restando apenas a conclusão de duas intervenções. A primeira é a obra de arte e do paisagismo da fruição que liga a Av. Paulista a Alameda Santos, e a segunda é a intervenção civil na câmara transformadora da concessionária de energia, que solicitou mudanças no projeto original no decorrer do retrofit.

Os tramites junto à Prefeitura para a expedição do Habite-se estão em andamento e sua liberação está prevista para ocorrer dentro dos próximos meses, não devendo impactar os processos de comercialização do Bravo! Paulista.

Por fim, após trabalho do time técnico do Fundo, assessorado por consultoria especializada, o quadro de áreas do Edifício sofreu alteração para inclusão de mais uma loja no pavimento térreo do empreendimento. Dessa forma, além do quadro de áreas sofrer acréscimo, passando a totalizar 6.206 m² de área BOMA, o Bravo! Paulista contará com um melhor mix de locatários voltados ao segmento de varejo, trazendo ainda mais atratividade ao Edifício.

Unidade	Área Locável (m²)
Loja 01	298,61
Loja 02	129,96
Loja 03	24,39
1º andar - Conjuntos 11 e 12	517,18
2º andar - Conjuntos 21 e 22	517,18
3º andar - Conjuntos 31 e 32	522,01
4º andar - Conjuntos 41 e 42	359,00
5º andar - Conjuntos 51 e 52	359,00
6º andar - Conjuntos 61 e 62	359,00
7º andar - Conjuntos 71 e 72	359,00
8º andar - Conjuntos 81 e 82	359,00
9º andar - Conjuntos 91 e 92	359,00
10º andar - Conjuntos 101 e 102	359,00
11º andar - Conjuntos 111 e 112	359,00
12º andar - Conjuntos 121 e 122	359,00
13º andar - Conjuntos 131 e 132	360,87
14º andar - Duplex - Conjuntos 141 e 142	605,34
Total	6.206,54

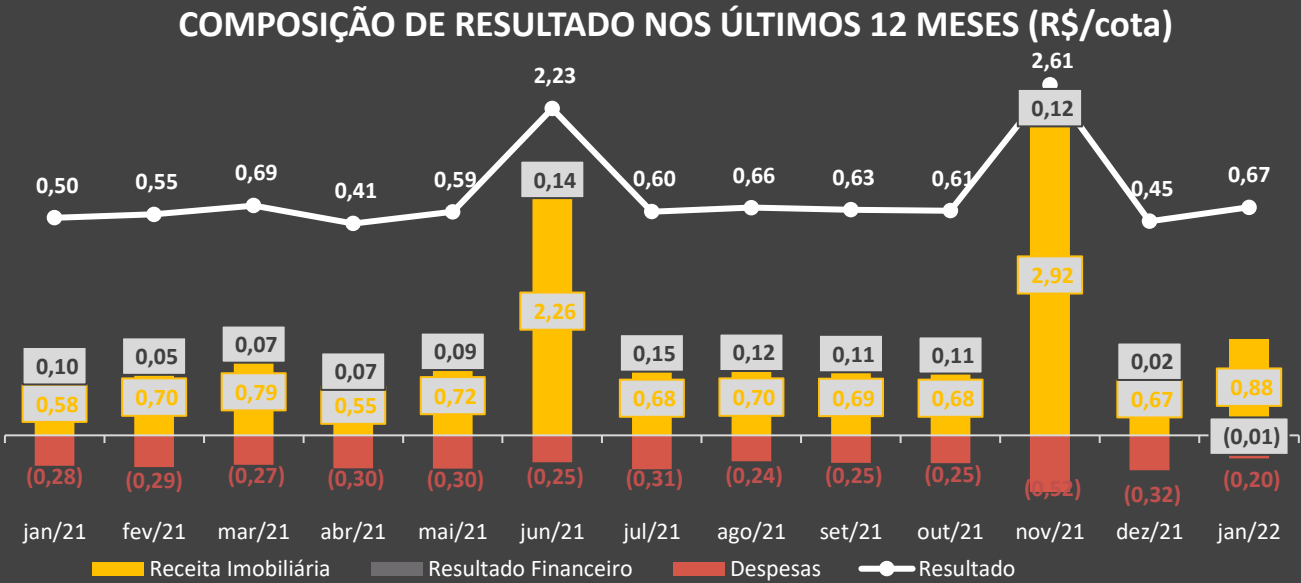
RESULTADOS

E DISTRIBUIÇÃO

	jan/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.233.052,28	3.233.052,28	3.233.052,28
Rendimentos de FIIs	401.425,12	401.425,12	401.425,12
Resultado Não Operacional	- 454.324,76	- 454.324,76	- 454.324,76
Despesas	- 722.274,84	- 722.274,84	- 722.274,84
Taxa de Administração e Gestão	- 296.387,97	- 296.387,97	- 296.387,97
Outras Despesas	- 425.886,87	- 425.886,87	- 425.886,87
Resultado	2.457.877,80	2.457.877,80	2.457.877,80
Rendimentos distribuídos	2.029.882,25	2.029.882,25	2.029.882,25
Resultado por cota	0,67	0,67	0,67
Rendimento por cota	0,55	0,55	0,55
Resultado Acumulado¹	0,12	0,12	0,12
Proporção distribuída²	83%	83%	83%

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).



Relatório Gerencial

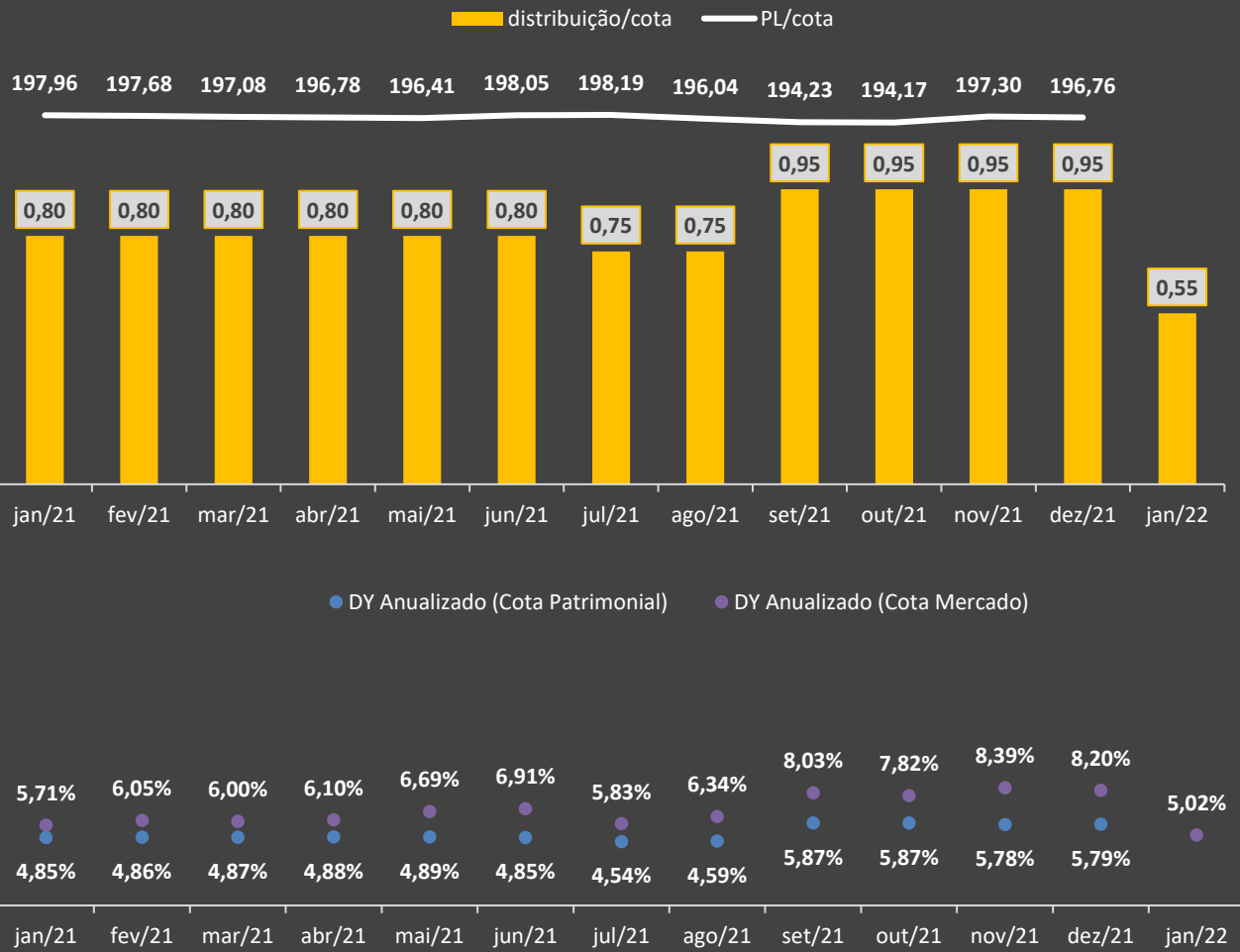
RCRB11 | FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

RESULTADOS

E DISTRIBUIÇÃO

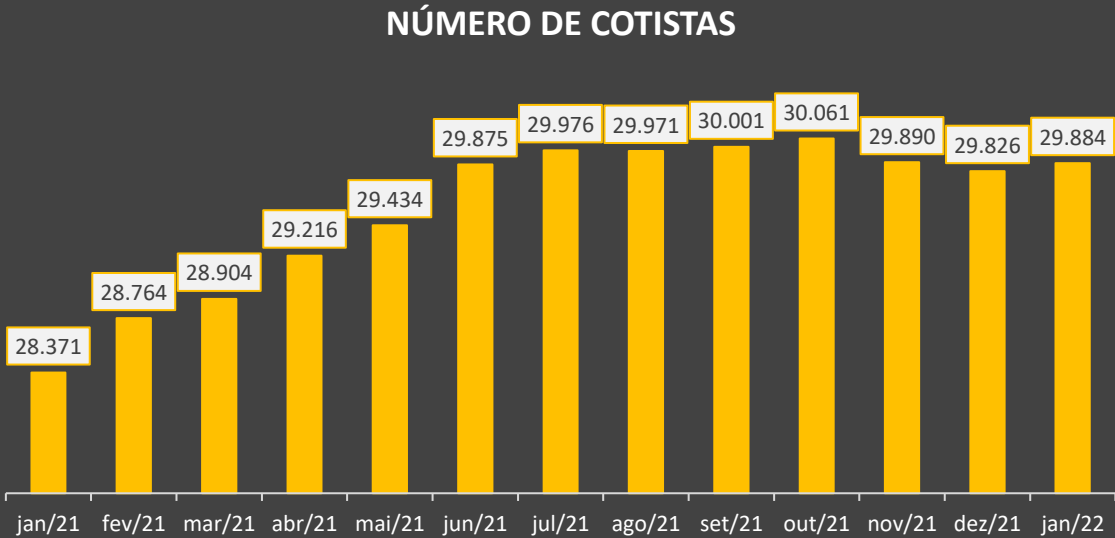
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,70	0,70	1,06	0,81	0,73	0,73	0,73	0,68	0,63	0,63	0,63	0,63
2019	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,57	0,68	0,68	0,72	0,72	0,72
2020	0,72	0,72	0,8	0,75	0,75	1,55	0,8	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
2021	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,75	0,75	0,95	0,95	0,95	0,95
2022	0,55											
Δ	-31,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

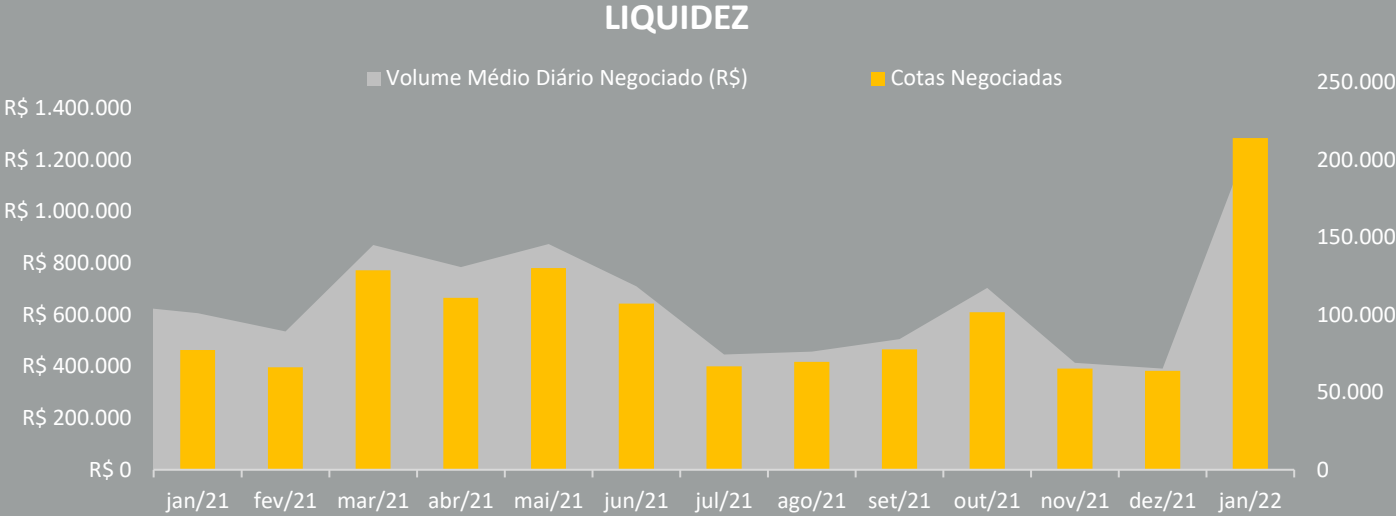
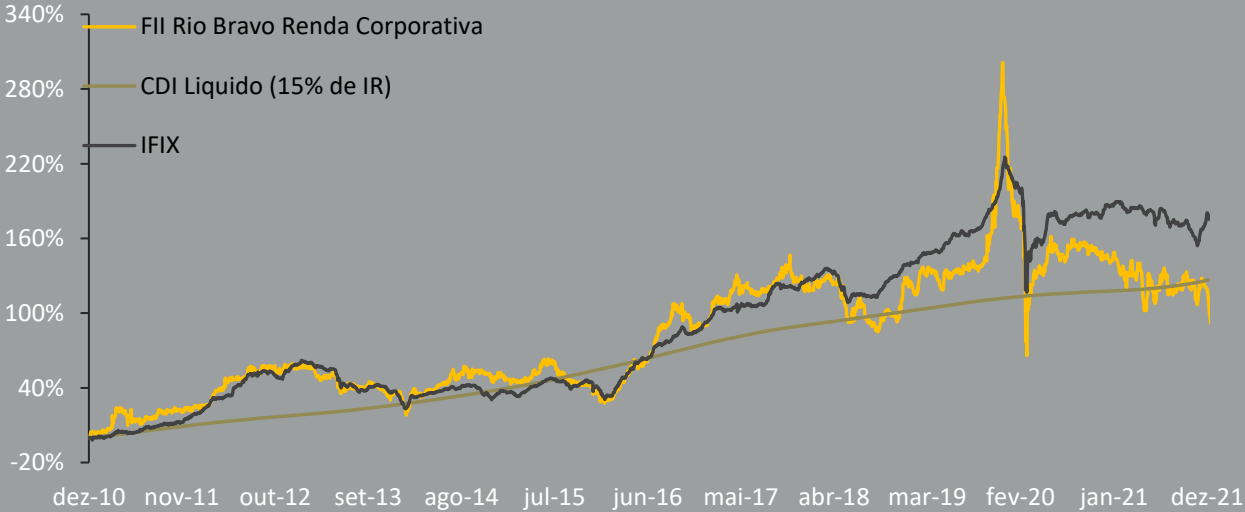


A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

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.



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	26.897.866,07	26.897.866,07	172.830.526,52
Volume Médio Diário Negociado	1.280.850,77	1.280.850,77	662.185,93
Giro (% de cotas negociadas)	5,80%	5,80%	32,57%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%
	jan/22	jan/22	jan/21
Valor da Cota	131,50	131,50	168,00
Quantidade de Cotas	3.690.696	3.690.696	3.690.695
Valor de Mercado	485.326.524,00	485.326.524,00	620.036.760,00



	Desempenho da cota¹	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,56%	177,69%
IBOV	6,98%	6,98%	-2,54%	61,81%
CDI líquido de IR (15%)	0,62%	0,62%	4,25%	128,07%
RCRB11	-5,0%	-5,0%	-16,3%	107,8%

¹ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

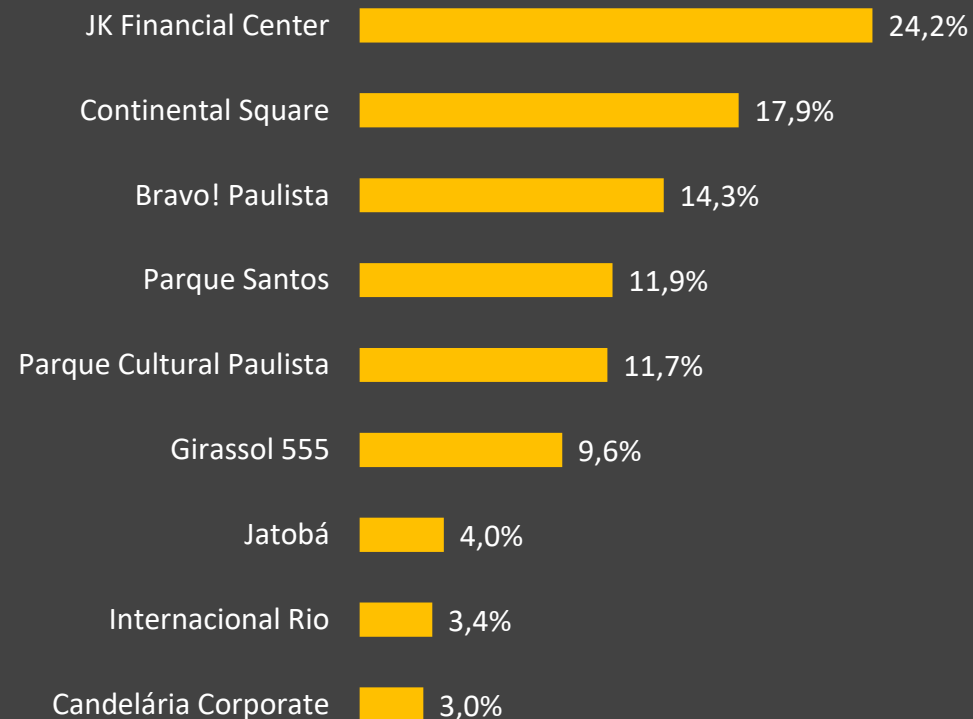
PATRIMÔNIO DO FUNDO

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.

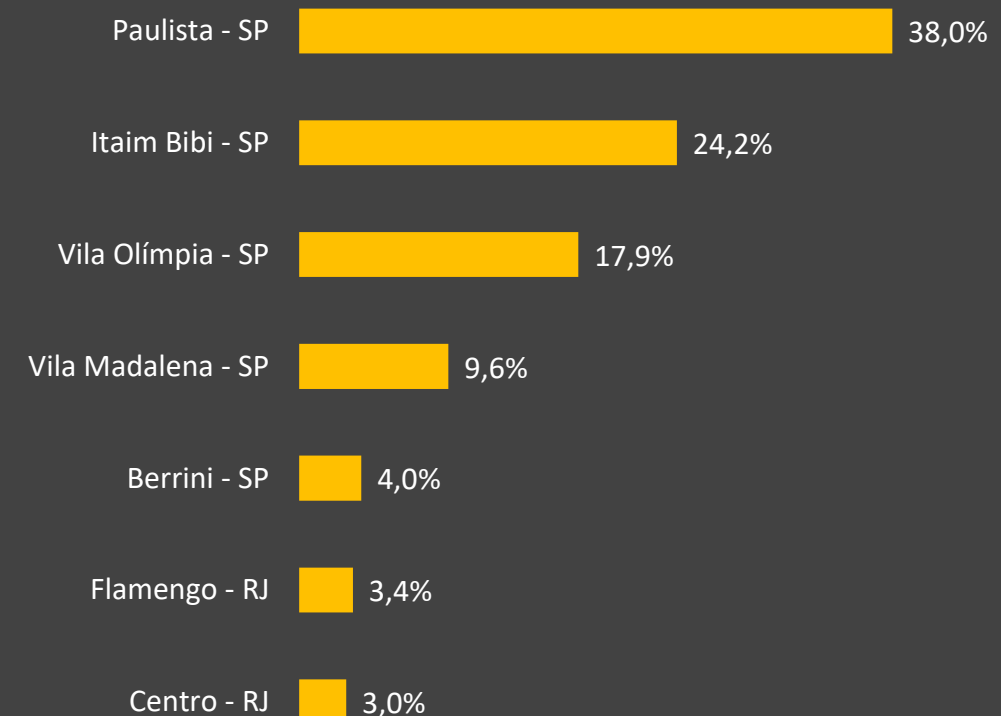
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)

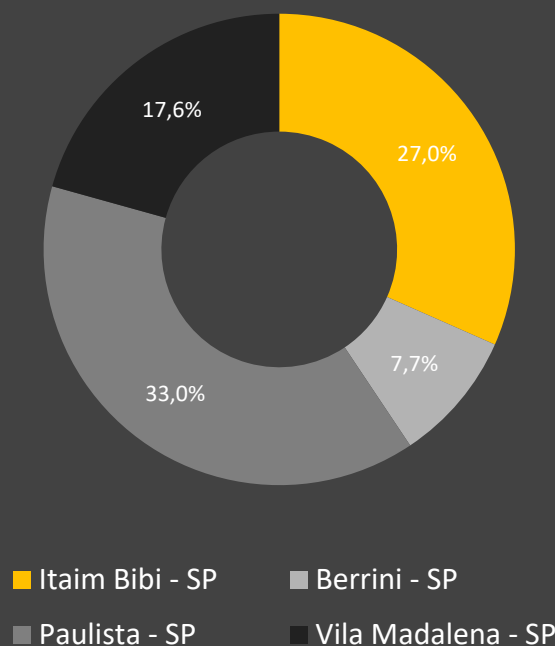




Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área BOMA (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância da Participação	Locatários
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi	A	10.411,0	73%	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	Ambev, Oncoclínicas, Roland Berger, Wald, Lifetime, Finep e Arteris
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4.114,3	35%	22/10/2019 e 08/02/2021	0,0%	WeWork
Bravo! Paulista	Alameda Santos, 1.800 – Jardins	A	6.206,54	100%	17/02/2020	90,2%	GreenRun
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,5	20%	03/09/2013 e 23/12/2019	0,0%	ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS
Continental Square	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7.696,1	23%	28/02/2019	57,1%	Heineken, Flix Media e Amadeus
Parque Santos	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5.135,0	100%	25/07/2018	0,0%	VIP Paulista
Jatobá	Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo	A	1.712,5	12%	17/11/2010	100%	Vago

PORTFÓLIO DO FUNDO SÃO PAULO

DISTRIBUIÇÃO DE RECEITA EM SP





 JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (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 (M²)
Bloco A - 1º andar	WeWork	874,6
Bloco A - 2º andar	WeWork	947,6
Bloco C - Part térreo - 1º Andar	WeWork	1.044,7
Bloco C - 2º andar	WeWork	484,9
Bloco C - 4º andar	WeWork	762,5





PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
8º andar - conj. 82	ANTT	559,3
11º andar	Sumitomo Corporation	1.118,6
12º andar	Sumitomo Corporation	1.118,6
14º andar	Sumitomo Corporation	1.118,6
15º andar	ASUS	1.118,6

CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
Conj. 52	Disponível para Locação	562,8
Conj. 54	Amadeus	536,6
Conj. 92	Flix Media	562,8
Conj. 91, 93 e 94	Disponível para Locação	1.636,0
6º andar	Heineken	2.198,9
7º andar	Disponível para Locação	2.198,9





 PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5.135,0

 JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
8º andar	Disponível para locação	1.712,5





Ativo	Localização	Classificação Buildings	ABL (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância da Participação	Locatários
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1297,0	8%	03/06/2013	100%	Vago
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1480,0	14%	04/01/2013 e 16/04/2013	46%	JCR, ROARK 154 e SIN



📍 CANDELÁRIA CORPORATE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Disponível para Locação	438,8

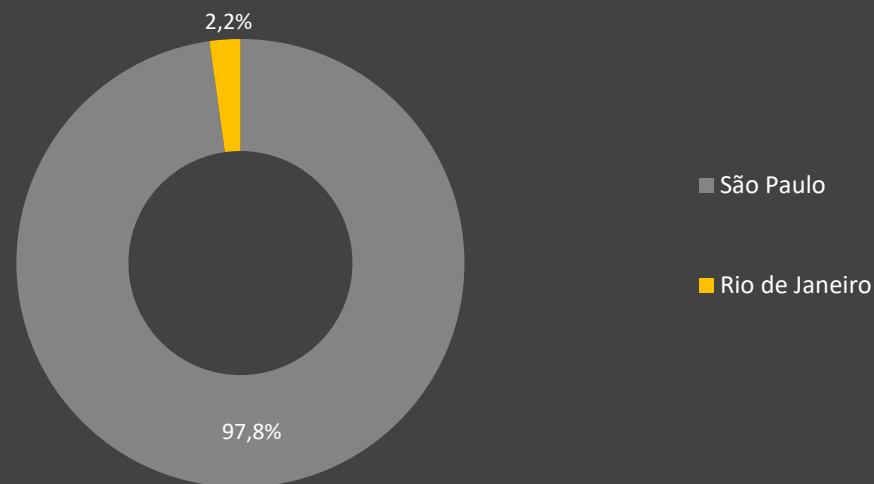
📍 INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M²)
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,0
1º andar - Conj. C	ROARK 154	218,0
2º andar - Conj. D	SIN	150,3
2º andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,7

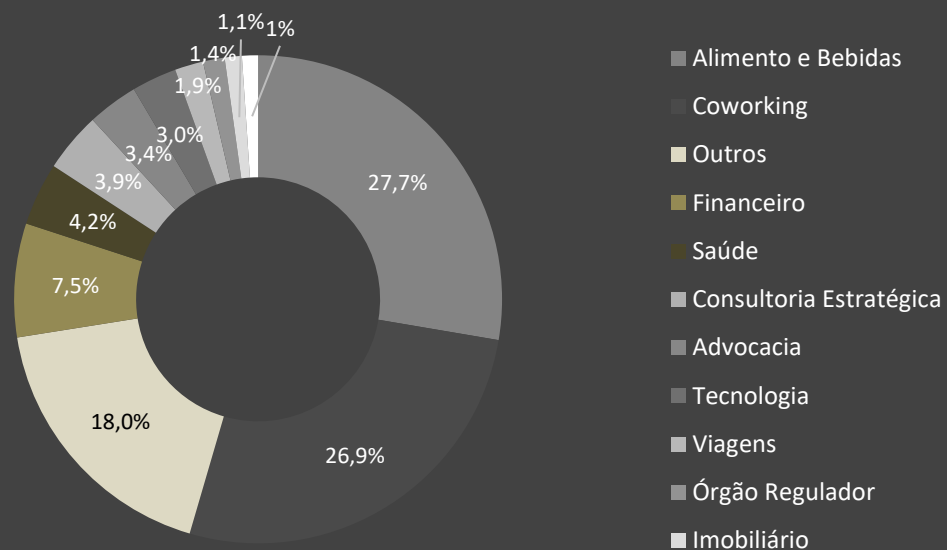


INFORMAÇÕES DO
PORTFÓLIO

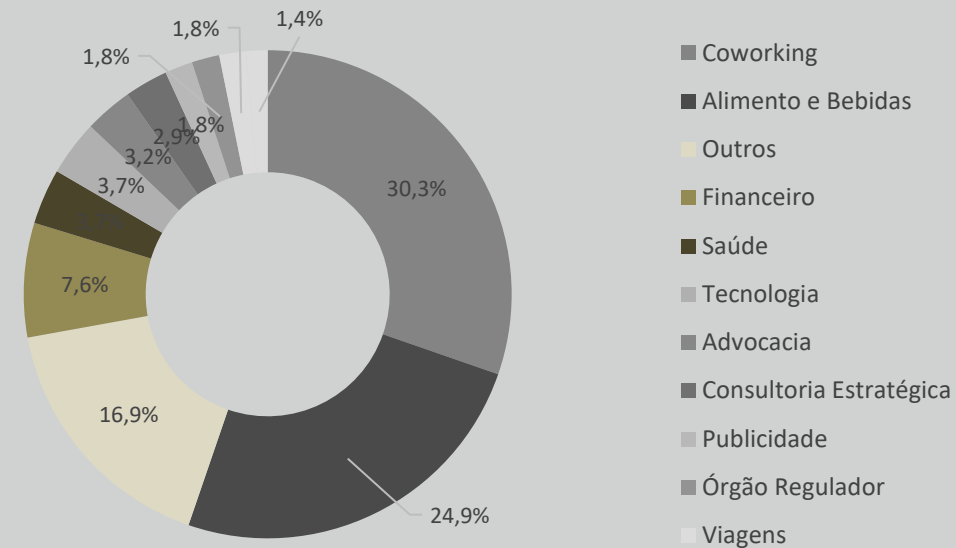
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% RECEITA CONTRATADA)



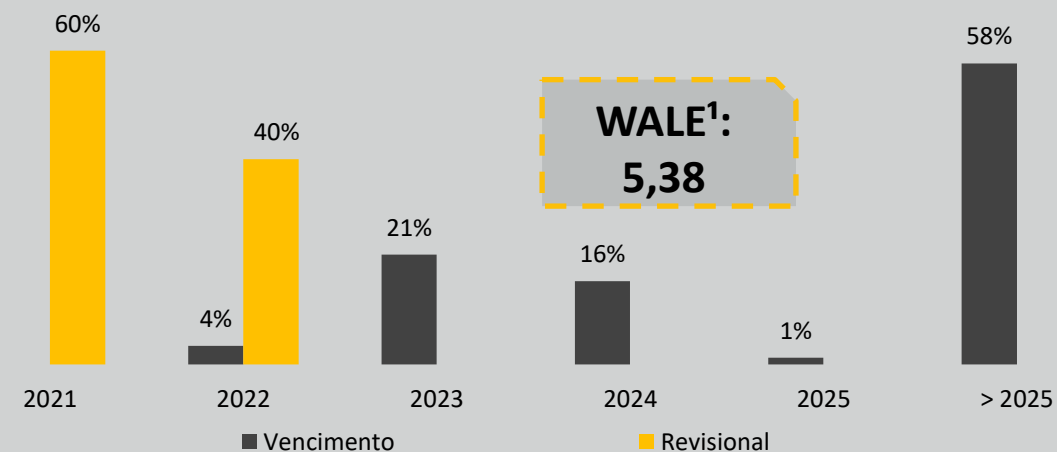
SETOR DE ATUAÇÃO (% RECEITA CONTRATADA)



SETOR DE ATUAÇÃO (% ÁREA OCUPADA)



CRONOGRAMA DOS CONTRATO (% RECEITA CONTRATADA)

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

Relatório Gerencial

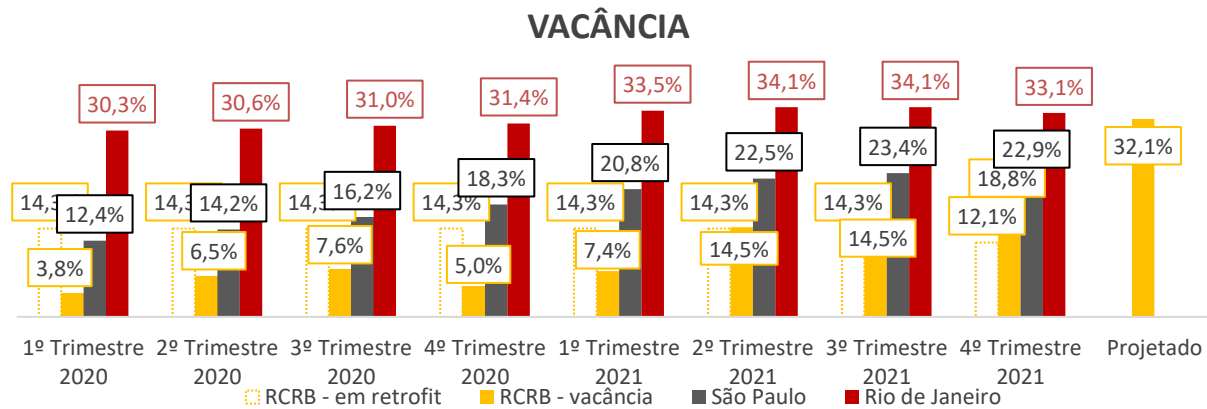
RCRB11 | FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

VACÂNCIA E

COMPOSIÇÃO DO ATIVO

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.

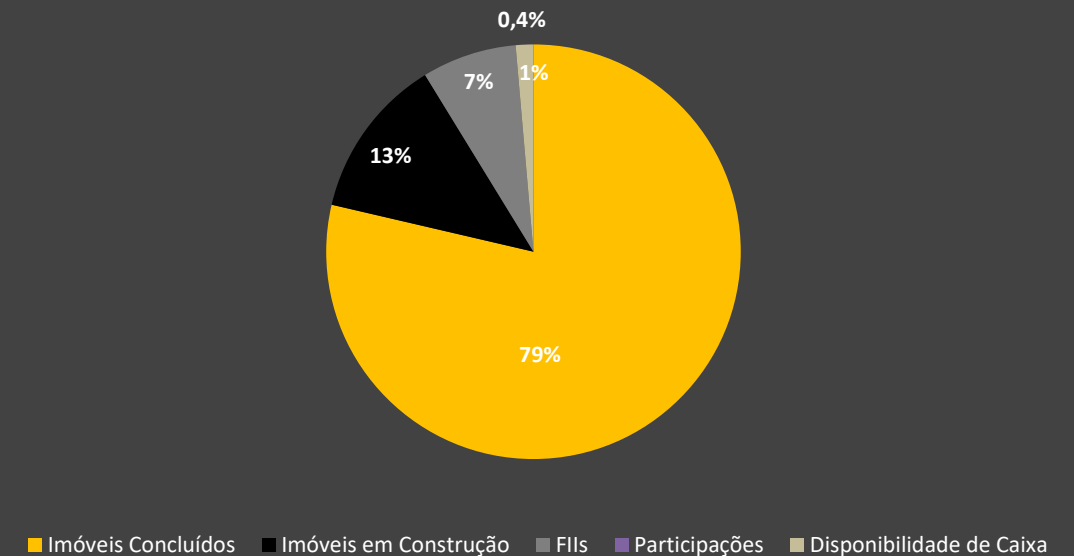
O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório.



A vacância projetada passa a considerar a área de locação do Edifício Bravo! Paulista.

Fonte de vacância do mercado: Buildings

COMPOSIÇÃO DOS ATIVOS



Data-base: Dezembro/2021.



www.riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600