

Relatório Gerencial RCRB11



riobravo.com.br

Outubro 24

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\$ 756.340.249,18 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 33.752

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

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

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra

RBIF11

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

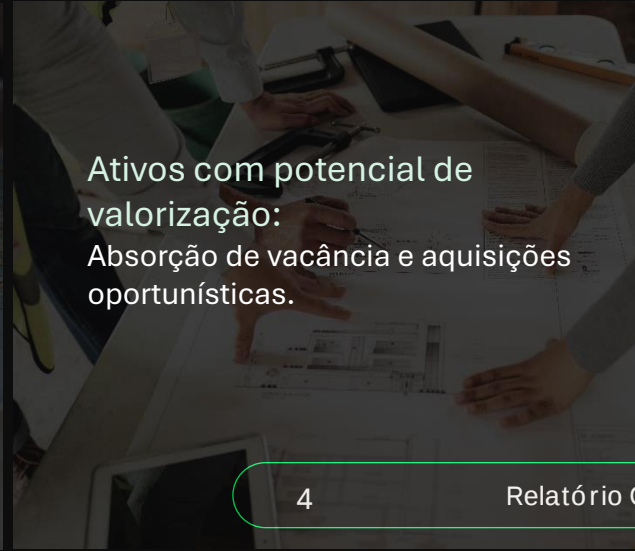
O RCRB11

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

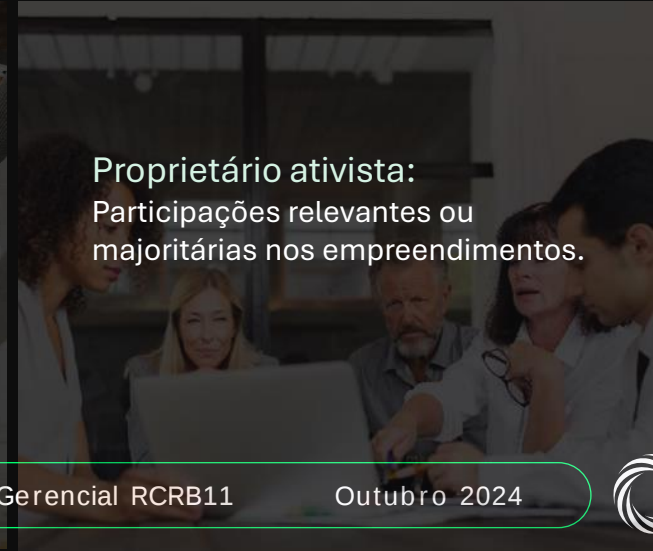
Tese de Investimento



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

9

ABL (m²)

43.290

Inquilinos

50

Vacância Física

7,9%

Vacância Financeira

12,7%

Patrimônio Líquido*
(R\$ milhões)

756,34

Fechamento do mês (R\$)

134,00

Distribuição por cota (R\$)

1,00

Yield anualizado**

9,0%

Valor negociado ***
(R\$/m²)

12.903

Volume médio diário negociado (R\$ mil)

1.087

Valor de mercado
(R\$ milhões)

494,55

*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 outubro, o Fundo gerou R\$ 6,7 milhões em receitas, ou R\$ 1,83/cota, gerando o resultado de R\$ 5,9 milhões, equivalente a R\$ 1,61/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 1,00/cota, representando uma distribuição de 62,0% do resultado gerado no mês e um dividend yield anualizado de 9,0% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 134,00.

Sobre os acontecimentos do mês

Conforme já mencionado em fatos relevantes, webcast e comunicados a mercado, em outubro foi firmado o Acordo Comercial entre WeWork e os demais coproprietários do empreendimento Girassol. O Fundo é proprietário de cerca de 35% do Imóvel.

O Acordo Comercial estabelece as seguintes principais condições (considerando apenas o percentual referente à participação do Fundo no Imóvel):

- Pagamento integral, em até 24 horas da assinatura do Acordo Comercial, pela WeWork dos aluguéis em atraso sem correção e sem multa;
- Desocupação imediata do Bloco C do Imóvel com mobiliários e demais benfeitorias realizadas acrescido de multa de rescisão antecipada parcelada em três vezes e pagas dentro do semestre corrente;
- Permanência da WeWork nos Blocos A e B do Imóvel com desconto pontual no valor do aluguel pelo período de 12 meses; e

Seguindo o acordo o fundo recebeu no mês o montante de 0,55 centavos por cota referente a multa com a entrega da Torre C e os aluguéis em atraso, o que representa 79,2% do montante total a ser recebido considerando os débitos em aberto com a empresa.

Com a entrega da Torre C a vacância do fundo atinge 7,9% da sua área física. É importante mencionar que um trabalho de readequação da metragem do condomínio está sendo feita, dado que o imóvel teve seu layout alterado pela WeWork e recebemos dessa forma, conforme acordo, bem como 100% da mobília.

A gestão está adotando uma abordagem estratégica, intensificando o contato com consultorias imobiliárias e realizando pesquisas para identificar locatários em edifícios concorrentes. Também estamos acompanhando as notícias de grandes empresas entrantes ou se expandindo no mercado, visando a reposição das locações o mais rápido possível.

A Torre C foi entregue com estrutura e mobiliada completa o que possibilita uma valorização no valor de locação e maior aderência na captação de demandas, uma vez que mercado da região está carente deste produto.

Além disso, no mês de outubro foi equalizado o recebimento da garantia da Green Run e a gestão abriu uma frente de negociação dos débitos remanescentes, traçando uma linha estratégica de acordo, enquanto todos os aspectos jurídicos estão sendo avaliados.



Mensagem do gestor ao Investidor

Ed. Candelária – retrofit

Foi deliberado em Assembleia no início deste ano um projeto de Retrofit da recepção do Ed. Candelária e neste mês de outubro, as obras foram oficialmente iniciadas.

O time de gestão está entusiasmado com a melhoria no empreendimento, indo de encontro com a visão do Fundo, que acredita em manter os ativos competitivos a mercado, atraindo bons locatários e firmando contratos de locação que reflitam a qualidade e a localização dos ativos .



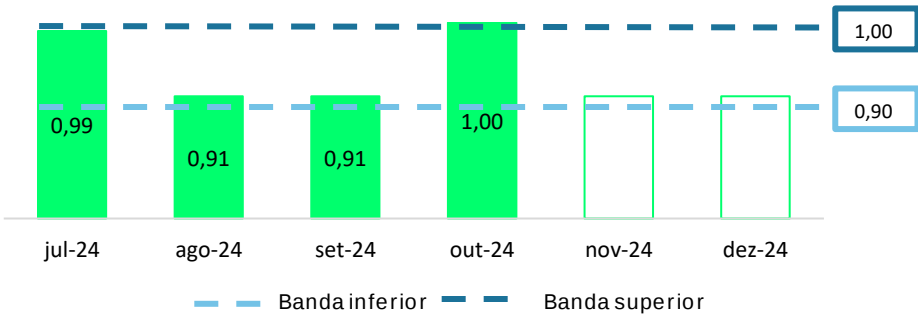
Acompanhamento de visitas

No mês de outubro foram realizadas 9 visitas nos ativos do fundo, resultando a formalização de uma proposta, a gestão esta otimista com a concretização desta locação.

Guidance 2S2024

Com a conclusão da negociação com a WeWork e o recebimento dos alugueis, inclusive o aluguel de um mês referente ao semestre anterior (feito caixa de junho), bem como a multa mencionada, a gestão pôde readequar a banda superior do *guidance* para R\$ 1,17/cota. Projetamos que as distribuições dos últimos meses do semestre, considerando o cenário positivo de recebimento da WeWork e Greenrun, estejam mais próximas do teto do *guidance*.

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.



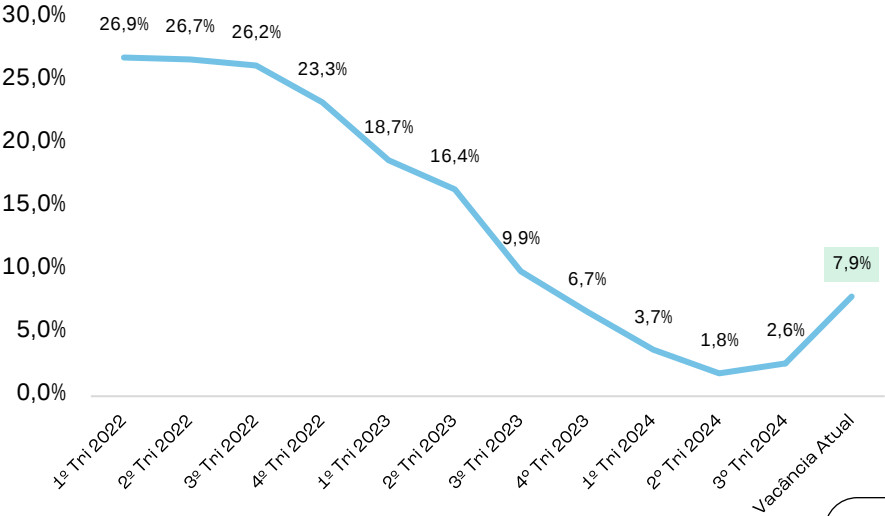
¹A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

Mensagem do gestor ao Investidor

Atuação comercial

A atuação comercial assertiva e redução de vacância do Fundo foi o principal foco do time de gestão nos últimos semestre. O objetivo sempre foi a atração de bons locatários e contratos de locação condizentes com a qualidade e localização dos ativos. O reflexo do trabalho fica claro no gráfico abaixo, que demonstra o ritmo de absorção da vacância física do Fundo.

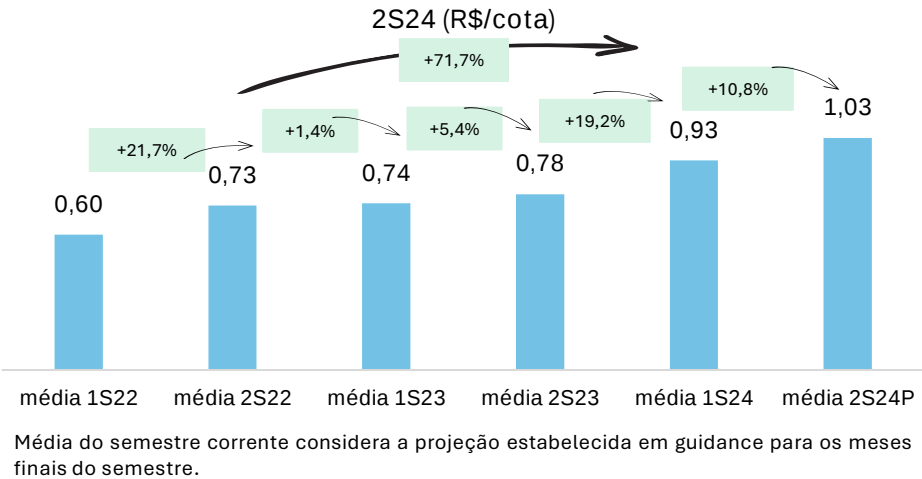
Vacância Física do Portfólio



Histórico de crescimento

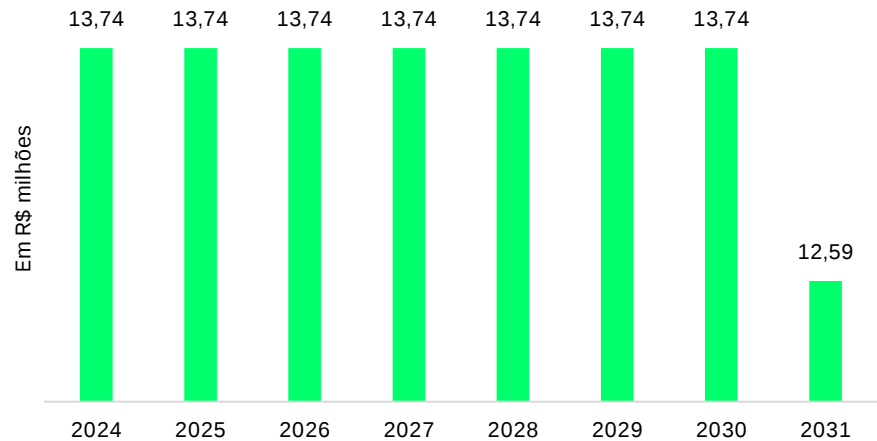
O incremento na distribuição de rendimentos do Fundo nos últimos anos atesta a qualidade dos ativos do Fundo e da atuação da equipe de gestão em performar este portfólio. No gráfico abaixo, esse histórico de intenso trabalho comercial e nova estratégia de *plug-and-play*, com aumento de ocupação do portfólio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

Histórico de distribuição mensal e guidance mensal para



Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



*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\$ 101,96 milhões
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	13,48%



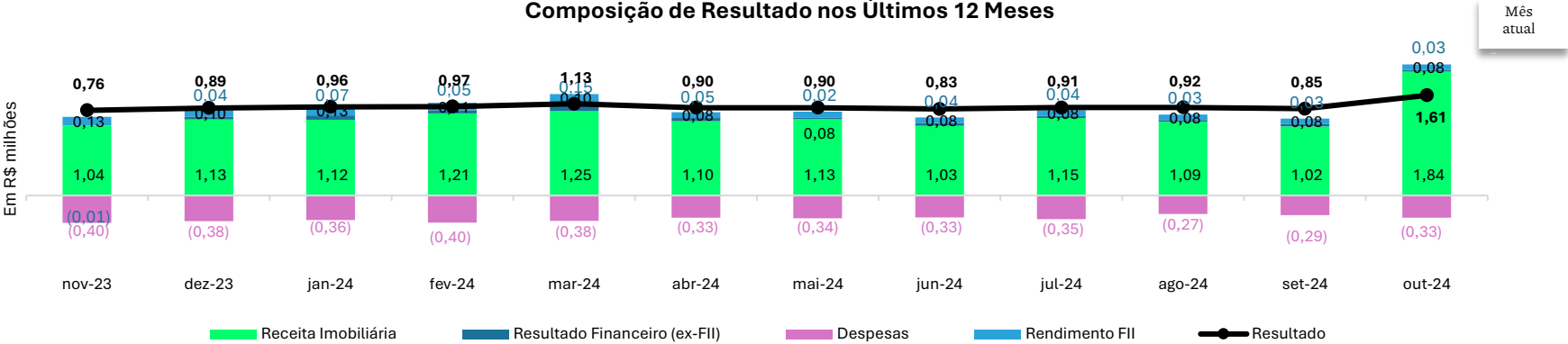
Detalhamento do Balanço

	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	4.176.724,02	3.804.423,48	4.230.785,67	4.022.562,47	3.777.321,01	6.774.850,48	18.805.519,63	44.088.179,20
Receita de Locação	4.176.724,02	3.804.423,48	4.230.785,67	4.022.562,47	3.777.321,01	6.774.850,48	18.805.519,63	44.088.179,20
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	399.817,97	469.934,46	433.516,90	399.210,67	421.291,41	397.655,67	1.651.674,65	5.259.208,37
Rendimento de FILs	311.395,45	311.313,97	301.645,10	301.645,10	301.645,10	301.513,60	1.206.448,90	3.425.178,55
Outros	88.422,52	158.620,49	131.871,80	97.565,57	119.646,31	96.142,07	445.225,75	1.834.029,82
Despesas	-1.249.969,59	-1.208.145,51	-1.296.517,14	-1.010.867,53	-1.076.215,53	-1.221.922,05	-4.605.522,25	-12.510.684,55
Taxa de Administração e Gestão	-334.886,76	-283.722,98	-356.985,85	-294.024,61	-282.827,55	-274.838,12	-1.208.676,13	-3.172.730,60
Despesas de CRI	-556.503,22	-552.479,05	-548.853,77	-543.826,75	-539.689,94	-533.380,32	-2.165.750,78	-5.536.099,08
Outras Despesas	-358.579,61	-371.943,48	-390.677,52	-173.016,16	-253.698,04	-413.703,61	-1.231.095,34	-3.801.854,88
Resultado¹	3.326.572,40	3.066.212,43	3.367.785,43	3.410.905,61	3.122.396,89	5.950.584,10	15.851.672,03	36.836.703,02
Rendimentos distribuídos	3.432.346,35	3.432.346,35	3.653.788,05	3.358.532,45	3.358.532,45	3.690.695,00	14.061.547,95	34.655.626,05
Resultado por cota	0,90	0,83	0,91	0,92	0,85	1,61	4,30	9,98
Rendimento por cota	0,93	0,93	0,99	0,91	0,91	1,00	3,81	9,39

Resultado Acumulado	0,49	0,59
Proporção distribuída²	89%	94%

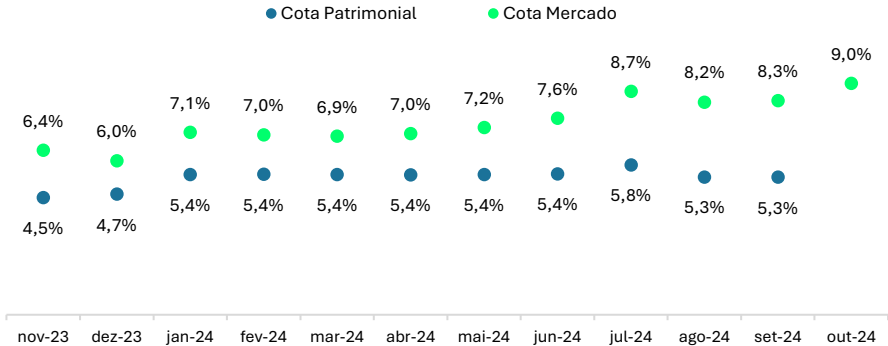
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses

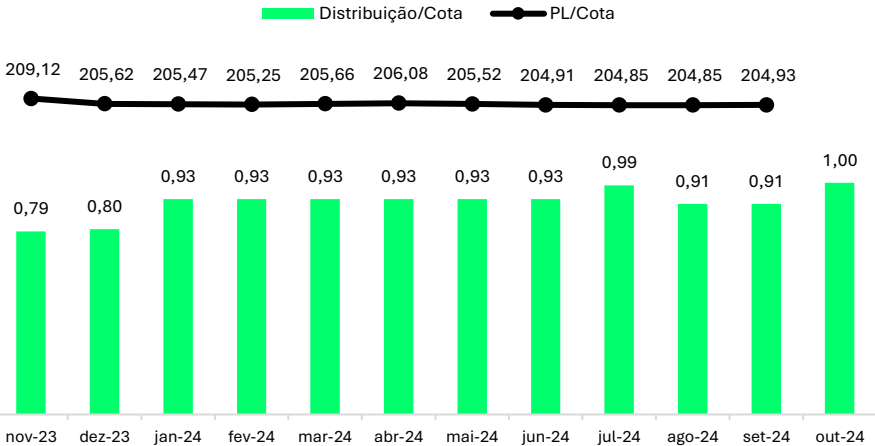
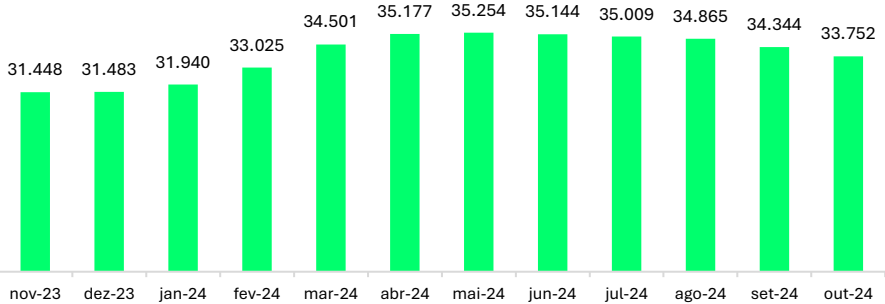


Resultados e Distribuição

Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



Número de Cotistas



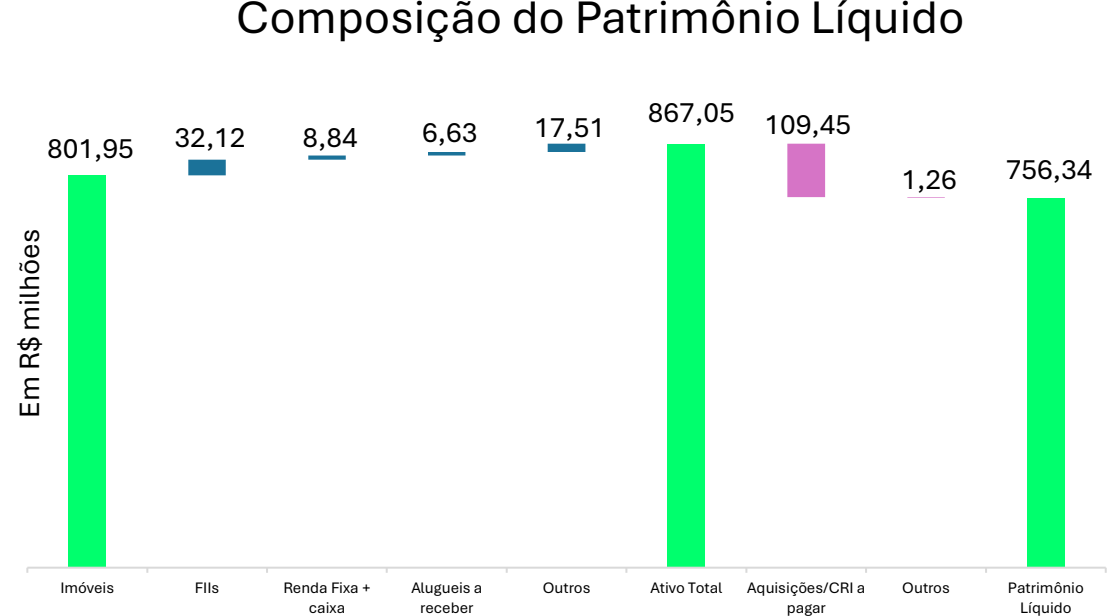
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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	0,99	0,91	0,91	1,00		
Δ	27,4%	27,4%	25,7%	25,7%	25,7%	25,7%	32,0%	19,7%	18,2%	28,2%		

Desempenho da Cota e Volume

Composição do Patrimônio Líquido



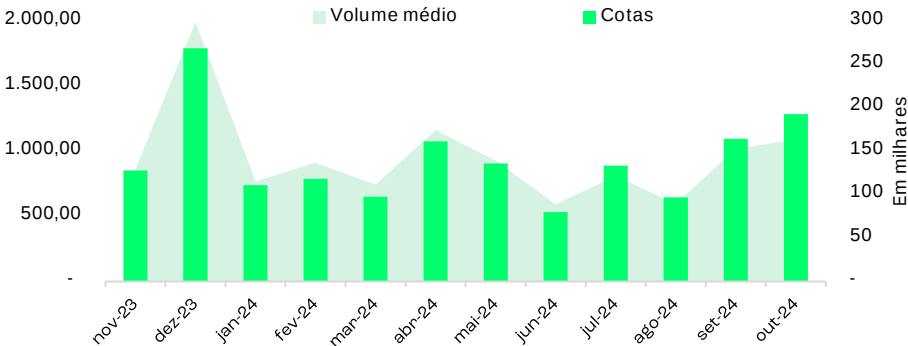
Valores (R\$ milhões)

Ativo Total	867.045.853,97
Imóveis	801.952.357,70
FIs	32.117.684,30
Renda Fixa + Caixa	8.837.217,74
Aluguéis a receber	6.631.200,38
Outros	17.507.393,85
Passivo Total	110.705.604,79
Aquisições/CRI a pagar	109.449.521,99
Outros	1.256.082,80
Patrimônio Líquido	756.340.249,18
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	204,93

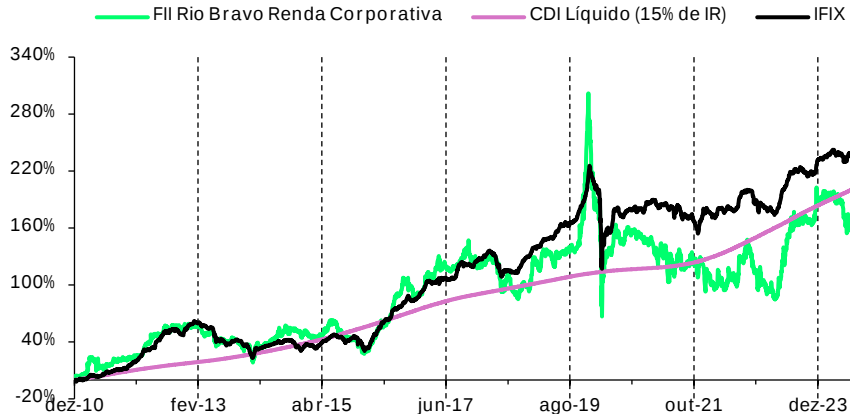


Detalhamento do Balanço

Liquidez



Desempenho da cota



	Desempenho da cota¹	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	-3,06%	-3,22%	-0,45%	7,16%	220,48%
IBOV	-1,60%	-3,33%	11,28%	17,88%	87,17%
CDI líquido de IR (15%)	0,79%	7,64%	10,27%	23,08%	207,74%
RCRB11	1,72%	-11,99%	-6,53%	5,00%	155,38%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	23.613.710,09	189.031.036,38	25.382.243,14
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	1.087,20	860,43	1.052,14
Giro (% de cotas negociadas)	5%	35%	10%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out/24	jan/24	out/23
Valor da Cota	134,00	158,00	150,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	494.553.130,00	583.129.810,00	553.604.250,00

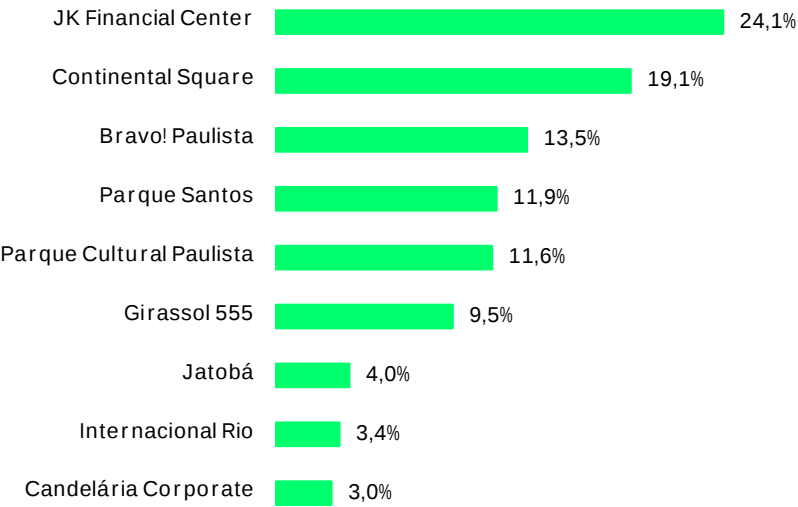
Patrimônio do Fundo

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.

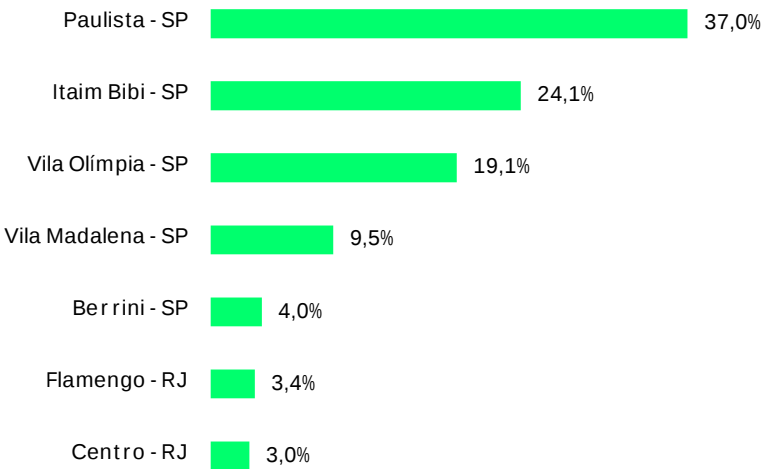
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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.

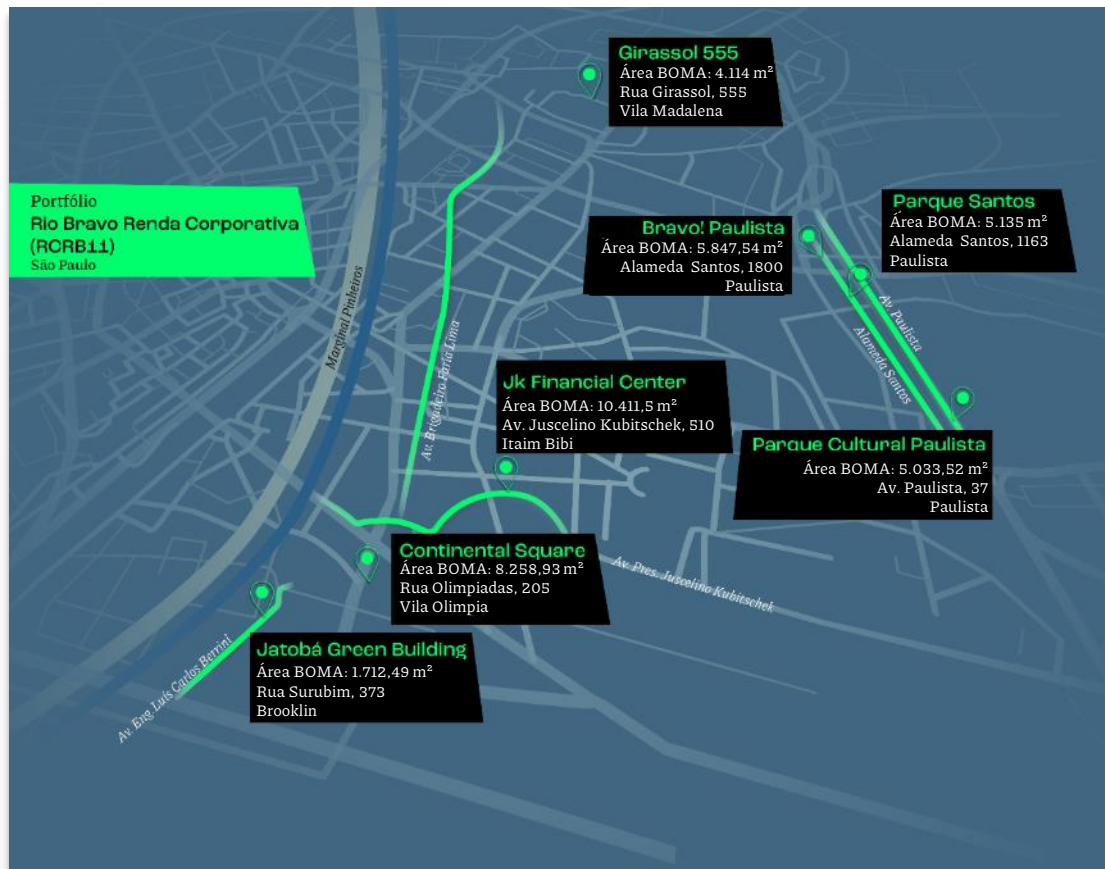
Diversificação por Ativo (% ABL)



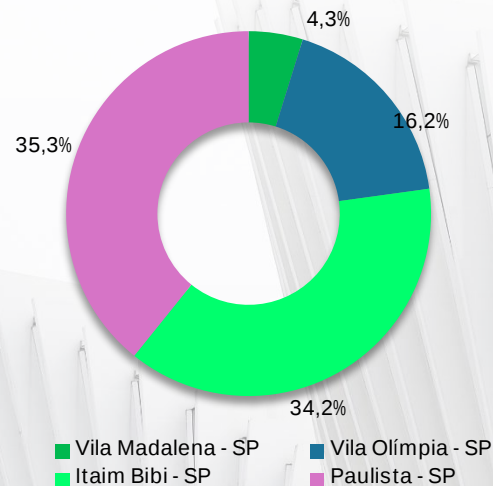
Diversificação por Região (% ABL)



Portfólio do Fundo – São Paulo



Distribuição de Receita em São Paulo



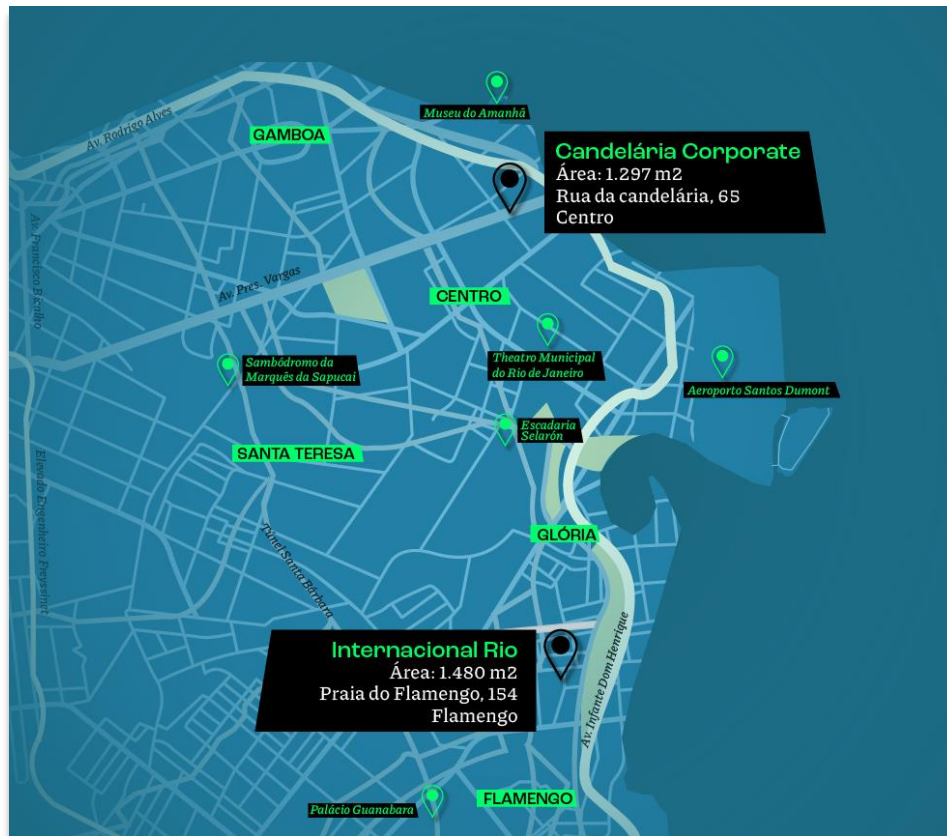
Portfólio do Fundo – São Paulo



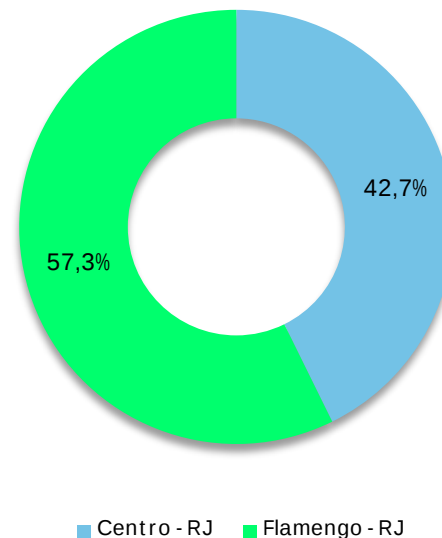
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área BOMA (m²)	% do Ativo	Certificação Leed	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	Leed O & M Platinum	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	2,7%
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4.114,34	34,9%	Monousuário	22/10/2019 e 08/02/2021	50,0%	55,70%
Bravo! Paulista	Alameda Santos, 1.800 – Jardins	A	5.847,54	94,2%	Leed O & M Platinum	17/02/2020	0,0%	8,7%
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,52	20,3%	Obtenção de Leed – Fase Inicial	03/09/2013 e 23/12/2019	0,0%	14,6%
Continental Square	Rua Olímpidas, 205 – Vila Olímpia	AA	8.258,93	24,7%	Leed O & M Gold	28/02/2019	13,6%	17,1%
Parque Santos	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5.135,00	100%	Monousuário	25/07/2018	0,0%	0,0%
Jatobá	Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo	A	1.712,49	12,0%	Leed O & M Platinum Certificação Fitwel	17/11/2010	0,0%	3,0%



Portfólio do Fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



Portfólio do Fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate



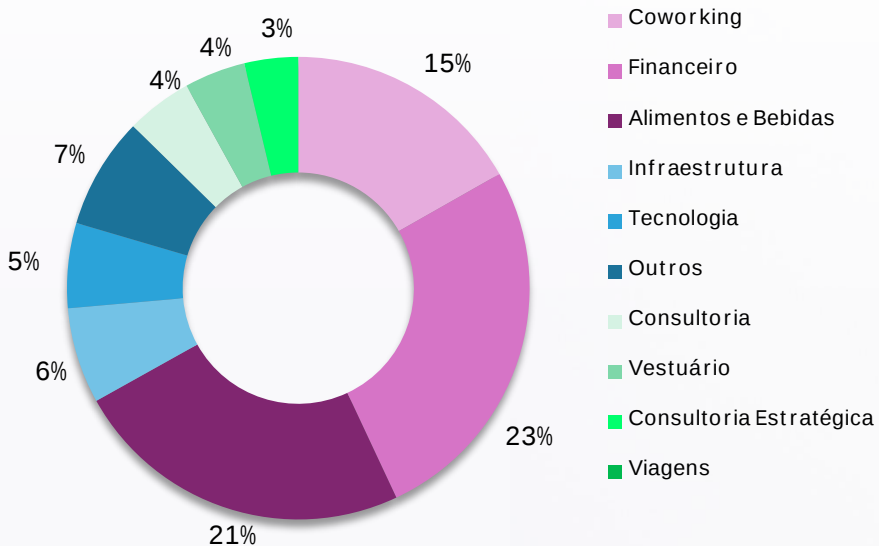
Internacional Rio

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%	12,2%

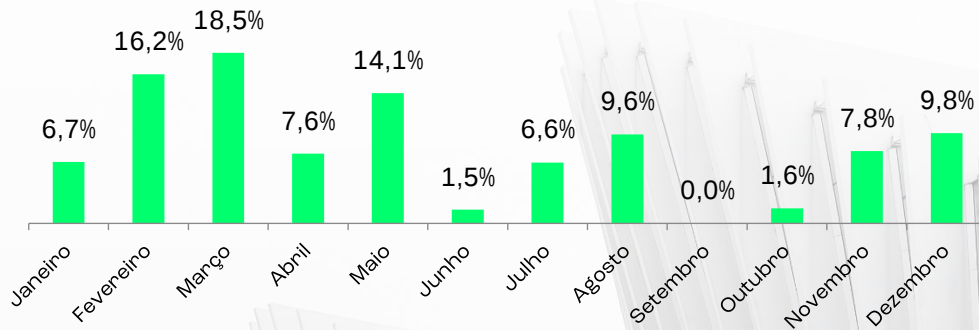


Informações do Portfólio

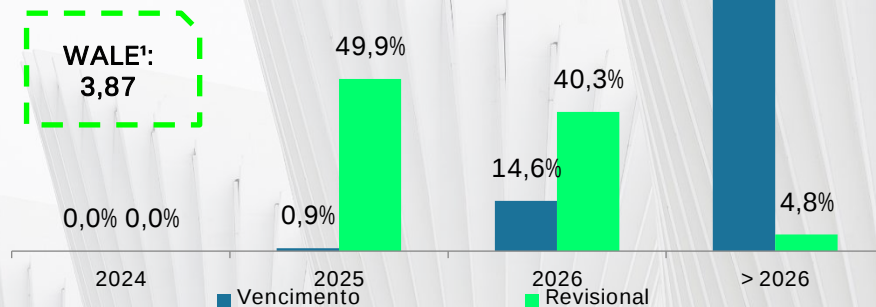
Setor de Atuação
(% Receita Contratada)



Cronograma de reajustes por mês
(% Receita Contratada)



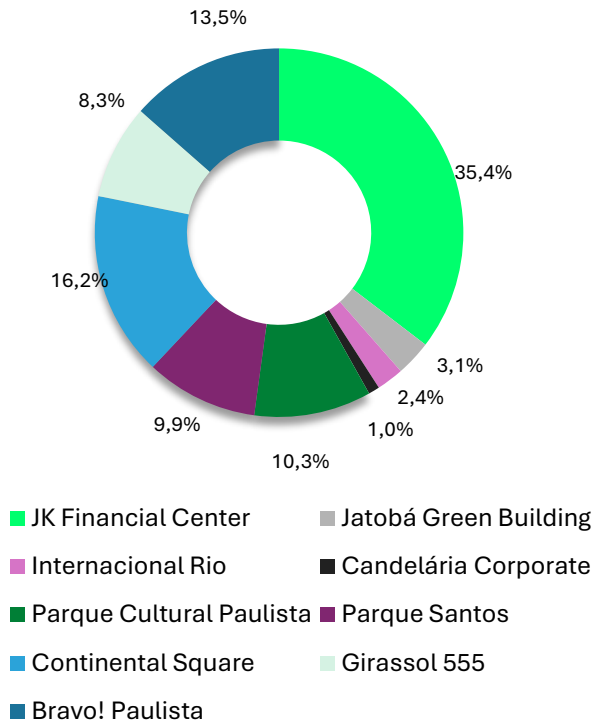
Cronograma dos Contratos
(% Receita Contratada)



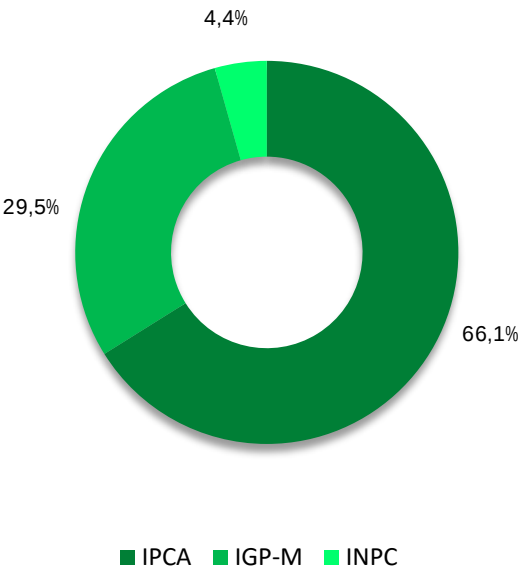
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

Informações do Portfólio

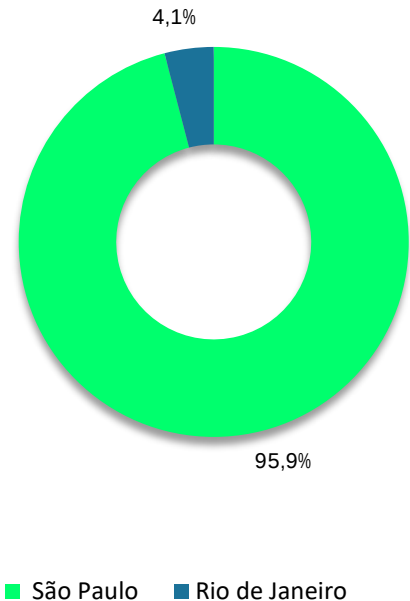
Aluguéis por imóvel (% Receita Líquida)



Índice de Reajuste
(% Receita Contratada)



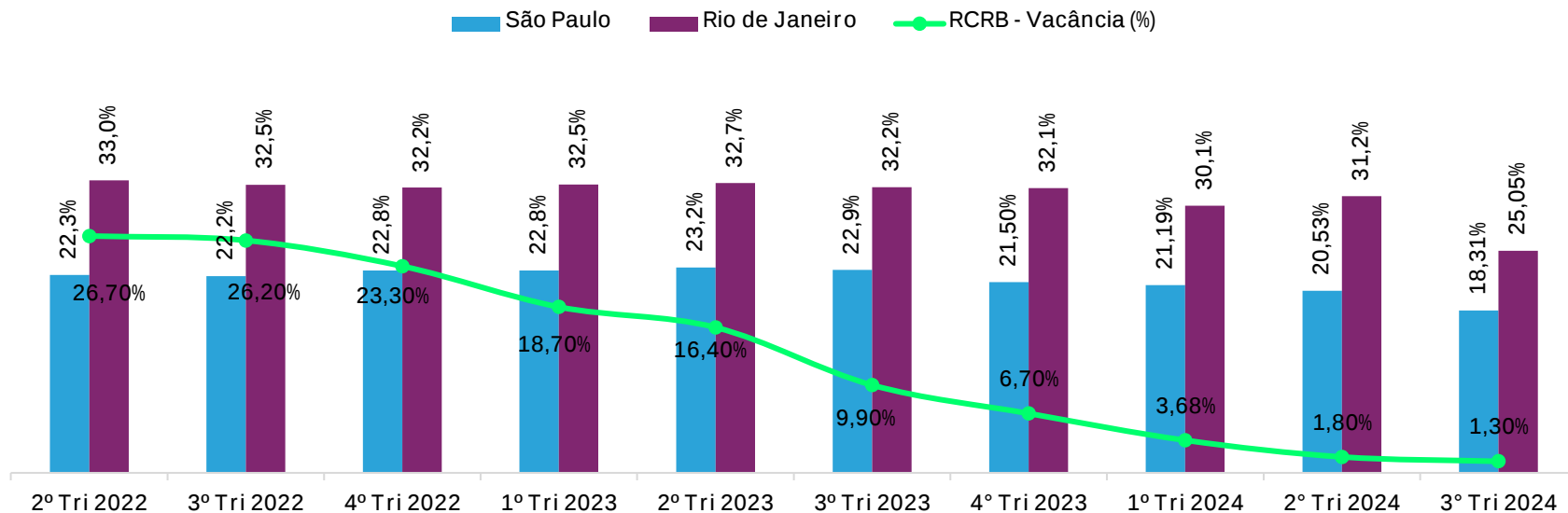
Diversificação Geográfica
(% Receita Contratada)



Vacância

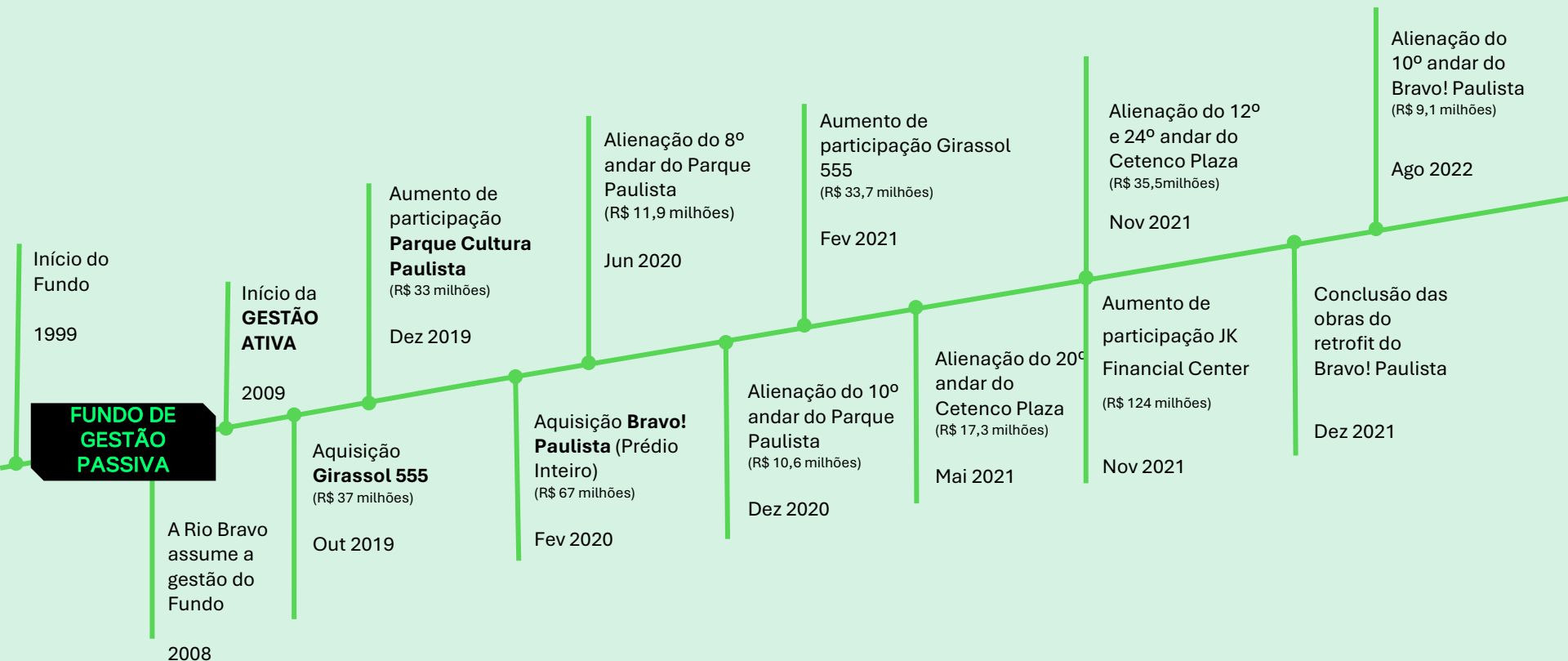
Comparação entre a vacância física dos empreendimentos do Fundo e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre (prédios A, A+, B e B+). A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.

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 expresse 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.