

# Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII RIO BRAVO RENDA  
CORPORATIVA | RCRB11



RIO BRAVO

**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\$ 725.693.907,42 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

**NÚMERO DE COTISTAS** • 29.681

## 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

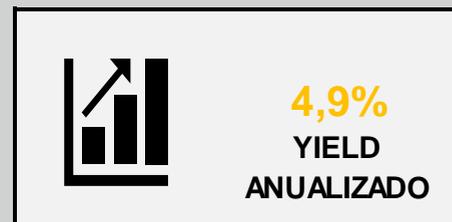
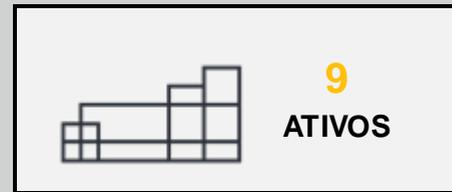


## QUALIDADE DOS ATIVOS

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



## PRINCIPAIS NÚMEROS



*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/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante alocado em FIIs, dividido pelo ABL.*



## DESEMPENHO DO MÊS

No mês de fevereiro, o Fundo totalizou R\$ 2,8 milhões de receita, ou R\$ 0,78/cota, gerando um resultado de R\$ 2,0 milhões, ou R\$ 0,55/cota. O resultado deste mês está em linha com a projeção da equipe de gestão para o primeiro semestre de 2022.

A distribuição de rendimentos anunciada e paga em fevereiro foi de R\$ 0,55/cota, alinhada ao resultado recorrente do fundo para o semestre corrente. Ressaltamos que, com as novas locações anunciadas nos últimos meses, o resultado recorrente deverá apresentar, tudo o mais constante, trajetória ascendente nos próximos semestres, com a não incidência das despesas de vacância e o fim do período de carência contratual.

## COMERCIAL - GESTÃO

Em fevereiro, conforme Fato Relevante publicado no dia 14, o Fundo celebrou Contrato de Locação com empresas do Grupo Santa Lolla referente aos conjuntos 91, 93 e 94 do Continental Square, que correspondem a 1.636,03 m<sup>2</sup>, aproximadamente 21% da área BOMA própria do Imóvel.

O Contrato de prazo de vigência de 60 meses, tendo início em 01 de fevereiro de 2022. Ele terá o IPCA como índice de reajuste e prevê período de carência inicial que se encerrará no segundo semestre deste ano, além de descontos escalonados até o 3º ano contratual. O valor de locação por m<sup>2</sup> está em linha com as últimas renegociações que o Fundo realizou no prédio e acima do aluguel-meta estipulado pela gestão na última emissão de cotas.

Considerando aluguel e despesas de vacância, a nova locação deverá impactar positivamente o resultado do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,05 por cota, assim que finalizado o período de carência, no segundo semestre de 2022.

A Santa Lolla é uma empresa de vestuário que atua no mercado há 12 anos, presente em diversos pontos de vendas no Brasil, e firmou-se como uma das principais referências de moda feminina no país. A celebração desse contrato reduzirá a vacância física projetada do Fundo, passando de 32,2% para 28,4%.

Ainda este mês, o Fundo assinou Aditivo ao Contrato de Locação da Flix Media, locatária do conjunto 92, no 9º andar do Edifício Continental Square. Com o Aditivo, formalizou-se a devolução do conjunto 93 e o pagamento da multa por rescisão parcial antecipada, além de atualizar o valor de locação para patamares praticados na região e em linha com as últimas renegociações do Edifício, ademais, houve o prolongamento do contrato para até junho de 2026. Ressaltamos que a formalização da multa de rescisão parcial não deve impactar o resultado projetado do Fundo para o semestre corrente, visto que já está sendo considerado na linearização da distribuição realizada pela gestão do Fundo.

## COMERCIAL – PROSPECÇÃO

Para o restante da vacância no portfólio do Fundo, o esforço da equipe de gestão permanece árduo com o objetivo de reduzir ainda mais a carência do fundo. Por ser um mês mais curto e que antecede o Carnaval, fevereiro normalmente não é um mês muito ativo para busca de informações dos imóveis, agendamento e realização de visitas. Novamente contrariando os anos anteriores, os nossos imóveis com disponibilidade de locação receberam um número relevante de visitas. Foram realizadas 19 visitas de empresas dos segmentos de varejo, bens de consumo, engenharia, consultoria, financeiro, associação, jurídico, além de visita de empresas que ainda não oficializaram o seu respectivo nome.

## TÉCNICO | RETROFIT BRAVO! PAULISTA

O *retrofit* do Bravo! Paulista foi finalizado no final de 2021, sendo superadas todas as questões técnicas da obra, restando apenas a conclusão do paisagismo da fruição que liga a Av. Paulista à Alameda Santos e a intervenção civil na câmara transformadora da concessionária da energia, devido a alterações no projeto solicitadas no decorrer da obra.

Ambas as intervenções pendentes não prejudicam o processo de comercialização do Edifício, conforme podemos observar com a conclusão da locação do 13° e 14° (duplex) andar para a GreenRun, finalizada em janeiro.

Quanto ao Habite-se, os tramites junto à Prefeitura estão progredindo e a sua expedição está prevista para ocorrer dentro dos próximos meses.

## AQUISIÇÕES | DETALHES DA OPERAÇÃO E FUNDING

A relação do montante do CRI frente ao patrimônio líquido do Fundo chegará a 13,95%, patamar considerado saudável e bastante controlado pela gestão.

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	
Valor Mobiliário:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento:	10 anos
Remuneração:	IPCA + 6,4% a.a.
Período de Carência:	24 meses para o início do pagamento do principal
Prazo de Amortização:	96 meses
Periodicidade da Amortização e Juros:	Mensal
Relação CRI/Patrimônio Líquido:	13,95%

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

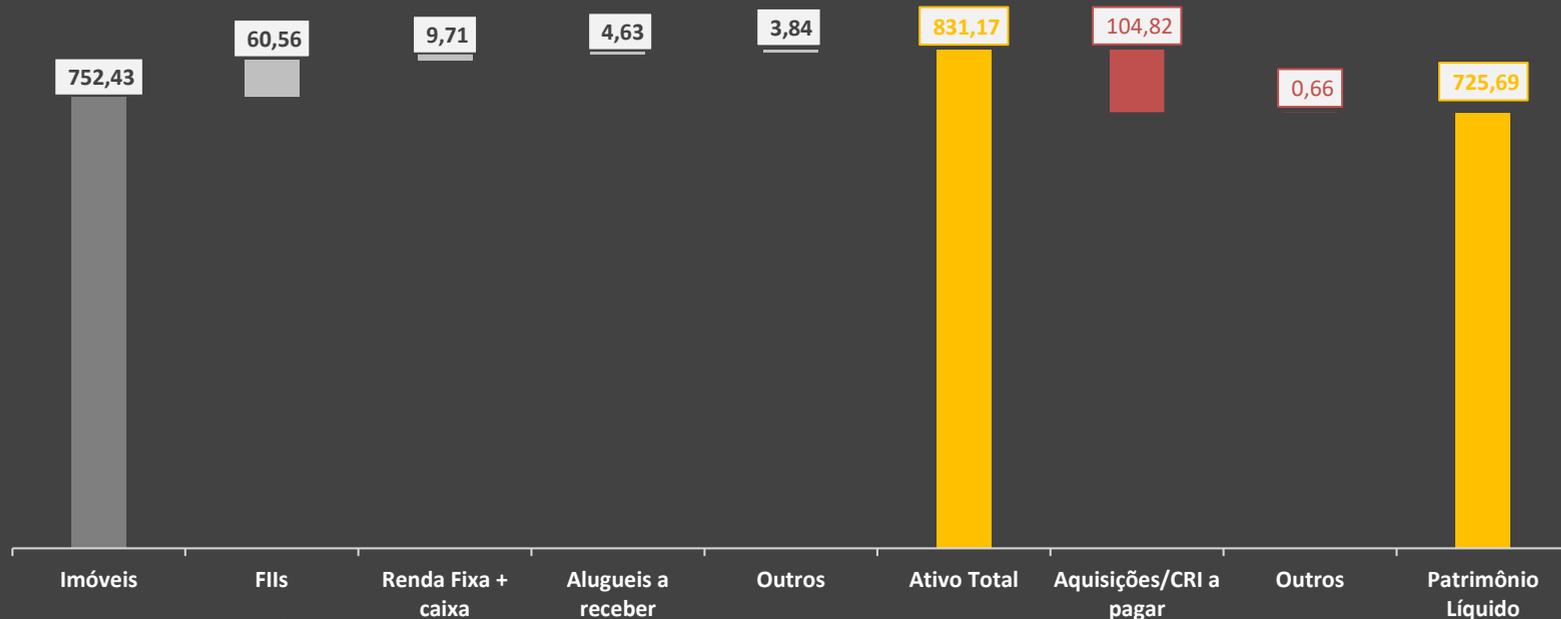
## CERTIFICAÇÃO LEED

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 <sup>1</sup>	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não

<sup>1</sup>Aprovação em assembleia condominial a contratação de consultoria para a obtenção da Certificação LEED.

**COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
(R\$ milhões)



Data-base: Janeiro/2021.

**VALORES (R\$ milhões)**

<b>Ativo Total</b>	<b>831,17</b>
Imóveis	752,43
FIIs	60,56
Renda Fixa + Caixa	9,71
Alugueis a receber	4,63
Outros	3,84
<b>Passivo Total</b>	<b>105,47</b>
Aquisições/CRI a pagar	104,82
Outros	0,66
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>725,69</b>
Número de cotas	3.690.696
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>196,63</b>

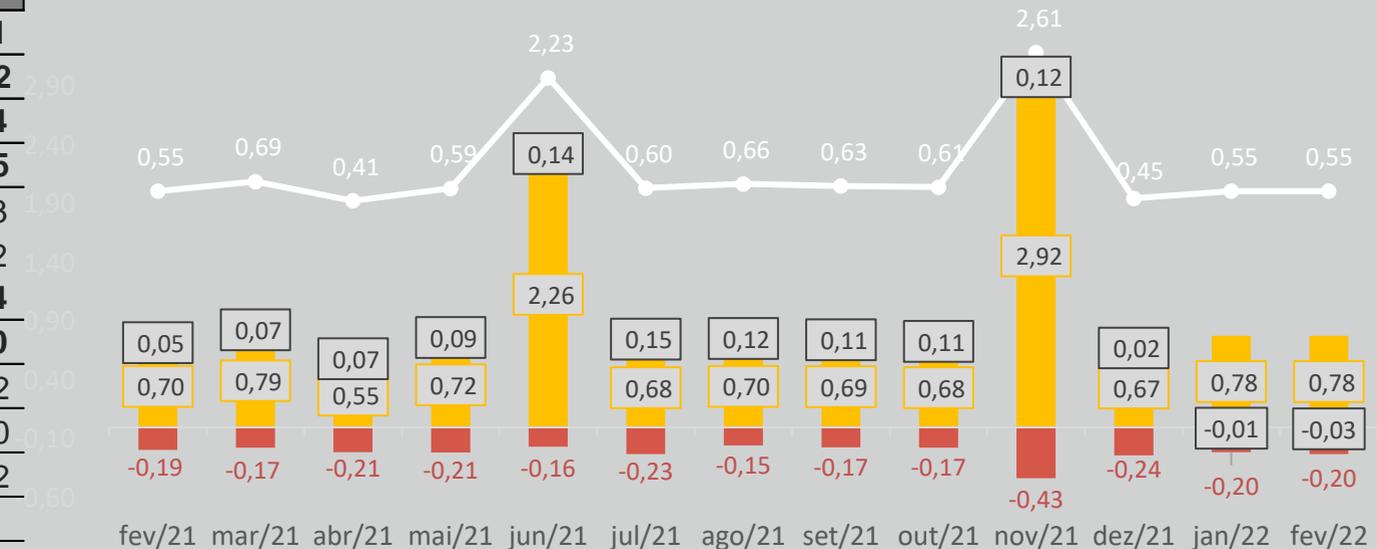
# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	fev/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>2.876.207,23</b>	<b>6.109.259,51</b>	<b>6.109.259,51</b>
<b>Rendimentos de FIIs</b>	<b>372.264,70</b>	<b>773.689,82</b>	<b>773.689,82</b>
<b>Resultado Não Operacional</b>	<b>- 465.335,78</b>	<b>- 919.660,54</b>	<b>- 919.660,54</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 747.037,41</b>	<b>- 1.469.312,25</b>	<b>- 1.469.312,25</b>
Taxa de Administração e Gestão	- 277.981,69	- 579.897,23	- 579.897,23
Outras Despesas	- 469.055,72	- 889.415,02	- 889.415,02
<b>Resultado</b>	<b>2.036.098,74</b>	<b>4.493.976,54</b>	<b>4.493.976,54</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>2.029.882,25</b>	<b>4.059.764,50</b>	<b>4.059.764,50</b>
<b>Resultado por cota</b>	0,55	1,22	1,22
<b>Rendimento por cota</b>	0,55	1,10	1,10
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	0,00	0,12	0,12
<b>Proporção distribuída<sup>2</sup></b>	100%	90%	90%

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



Receita Imobiliária Resultado Financeiro Despesas Resultado

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



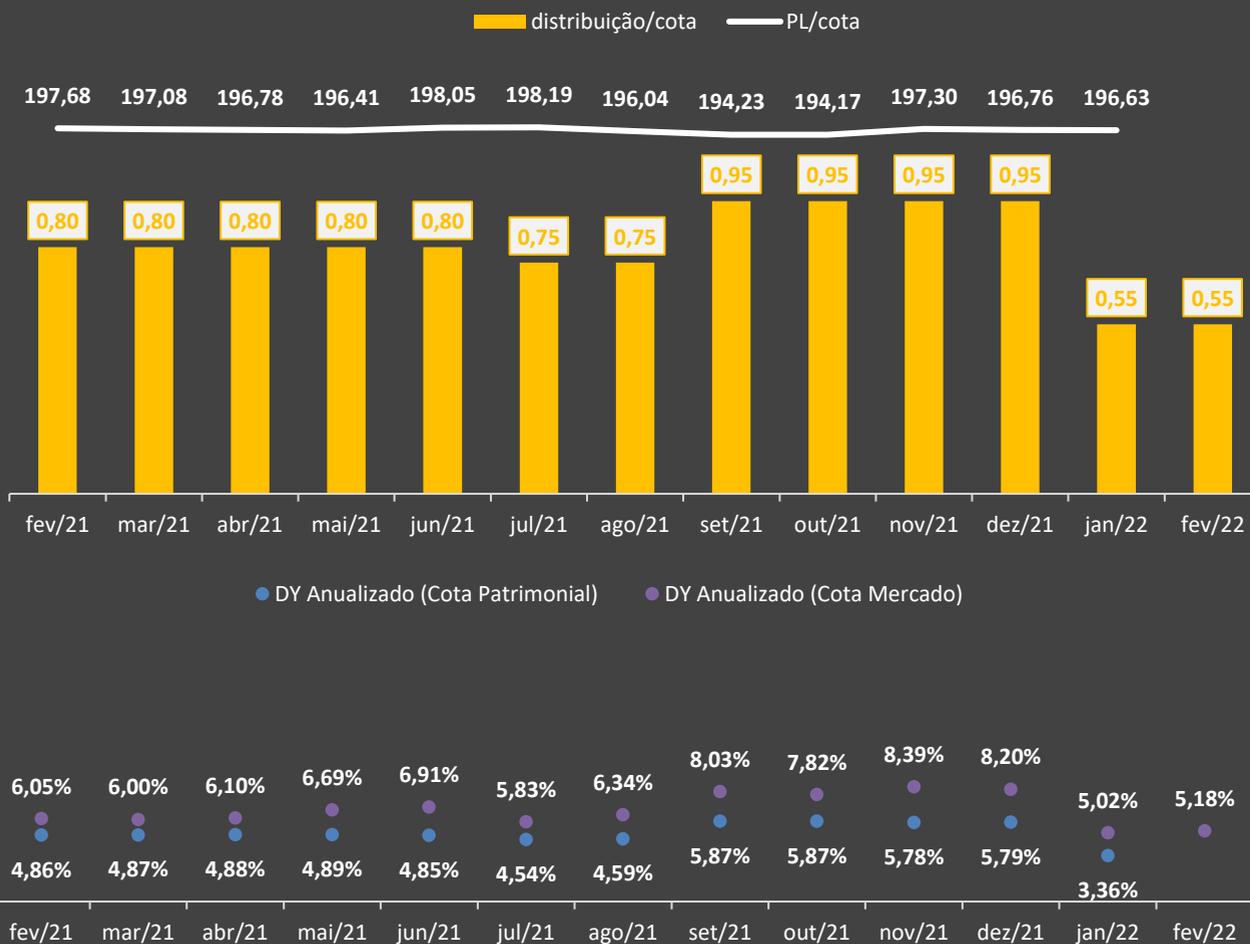
Relatório Gerencial

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	0,80	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										
<b>Δ</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-31,3%</b>										

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.



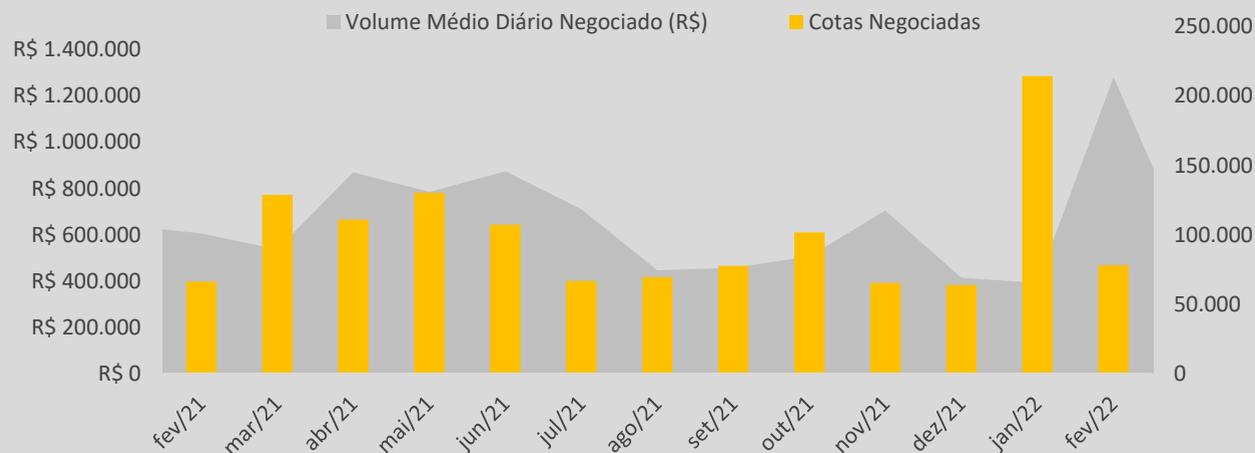
**VOLUME NEGOCIADO**

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	<b>10.018.043,63</b>	<b>36.915.909,70</b>	<b>172.132.358,51</b>
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	<b>527.265,45</b>	<b>922.897,74</b>	<b>662.047,53</b>
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	<b>2,11%</b>	<b>7,91%</b>	<b>32,89%</b>
<b>Presença em Pregões</b>	<b>100%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

	fev/22	jan/21	fev/21
<b>Valor da Cota</b>	<b>127,50</b>	<b>168,00</b>	<b>158,58</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>3.690.696</b>	<b>3.690.695</b>	<b>3.690.695</b>
<b>Valor de Mercado</b>	<b>470.563.740,00</b>	<b>620.036.760,00</b>	<b>585.270.413,10</b>

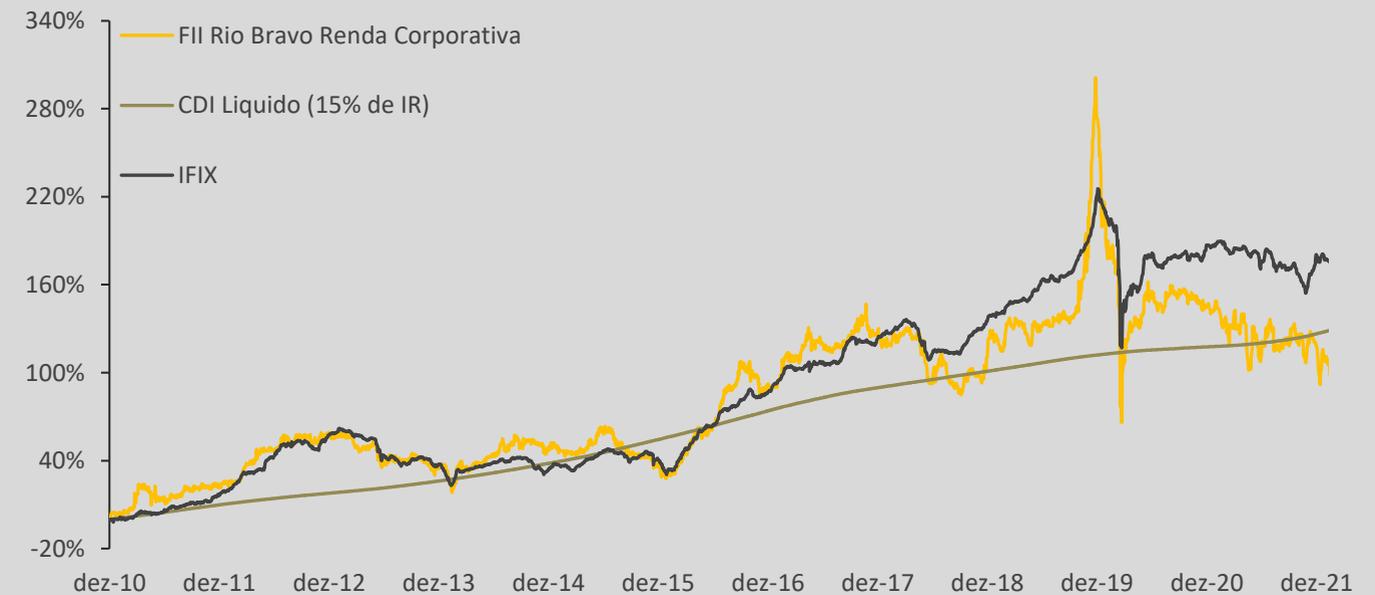
**LIQUIDEZ**



**DESEMPENHO DA COTA**

	Desempenho da cota <sup>1</sup>	ano	12 meses	desde o início
<b>IFIX</b>	-1,29%	-2,27%	-5,04%	174,12%
<b>IBOV</b>	0,89%	7,94%	2,82%	63,25%
<b>CDI Líquido de IR (15%)</b>	0,64%	1,26%	4,80%	129,67%
<b>RCRB11</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-7,9%</b>	<b>-14,5%</b>	<b>101,5%</b>

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



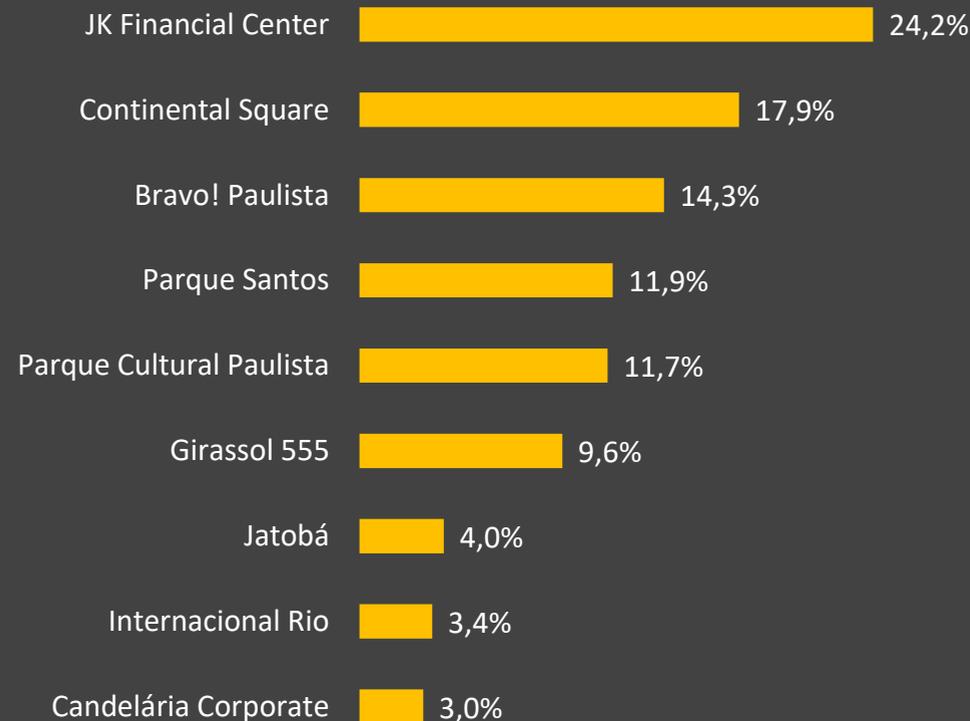
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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.

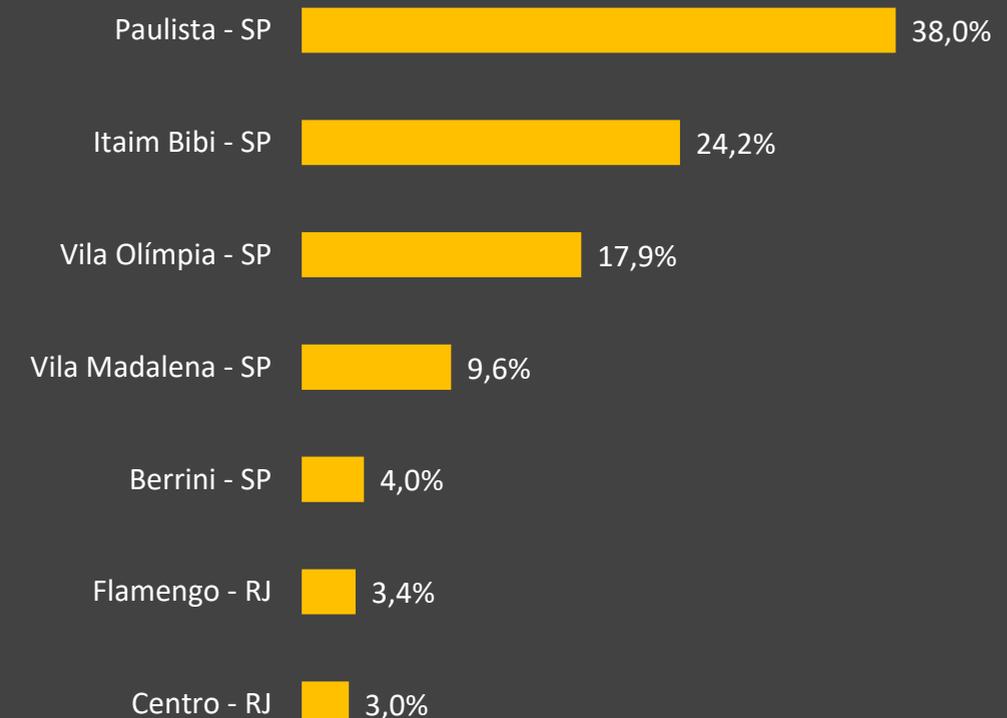
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)

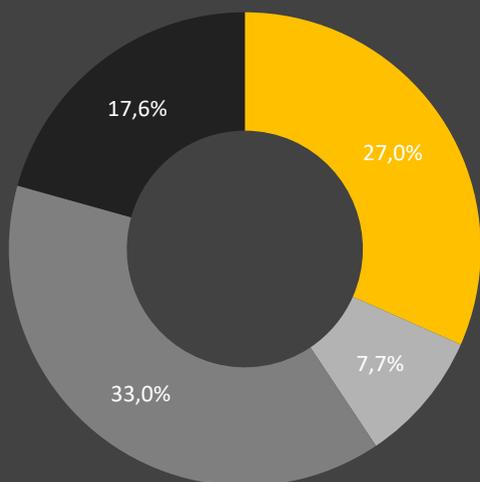




Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área BOMA (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação	Locatários
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi	A	10411,05	73%	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	0,0%	Ambev, Oncoclínicas, Roland Berger, Wald, Lifetime, Finep e Arteris
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4114,34	35%	22/10/2019 e 08/02/2021	0,0%	0,0%	WeWork
Bravo! Paulista	Alameda Santos, 1.800 – Jardins	A	6174,49	100%	17/02/2020	84,4%	86,2%	GreenRun
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5033,52	20%	03/09/2013 e 23/12/2019	11,1%	9,8%	ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS
Continental Square	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7696,08	23%	28/02/2019	35,9%	35,9%	Heineken, Flix Media e Amadeus
Parque Santos	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5135	100%	25/07/2018	0,0%	0,0%	VIP Paulista
Jatobá	Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo	A	1712,49	12%	17/11/2010	100,0%	100,0%	Vago

# PORTFÓLIO DO FUNDO SÃO PAULO

## DISTRIBUIÇÃO DE RECEITA EM SP



- Itaim Bibi - SP
- Berrini - SP
- Paulista - SP
- Vila Madalena - SP





### JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
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 (M <sup>2</sup> )
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 (M <sup>2</sup> )
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5.135,0

 JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
8º andar	Disponível para locação	1.712,5





Ativo	Localização	Classificação Buildings	ABL (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância da Participação	Vacância da Participação	Locatários
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1297	8%	03/06/2013	100,0%	100,0%	Vago
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1480	14%	04/01/2013 e 16/04/2013	45,7%	32,4%	JCR, ROARK 154 e SIN



📍 CANDELÁRIA CORPORATE

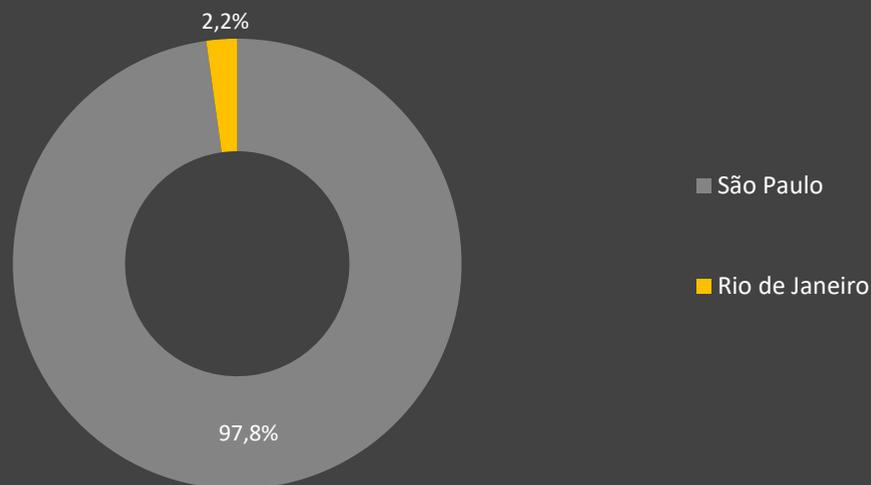
PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Disponível para Locação	438,8

📍 INTERNACIONAL RIO

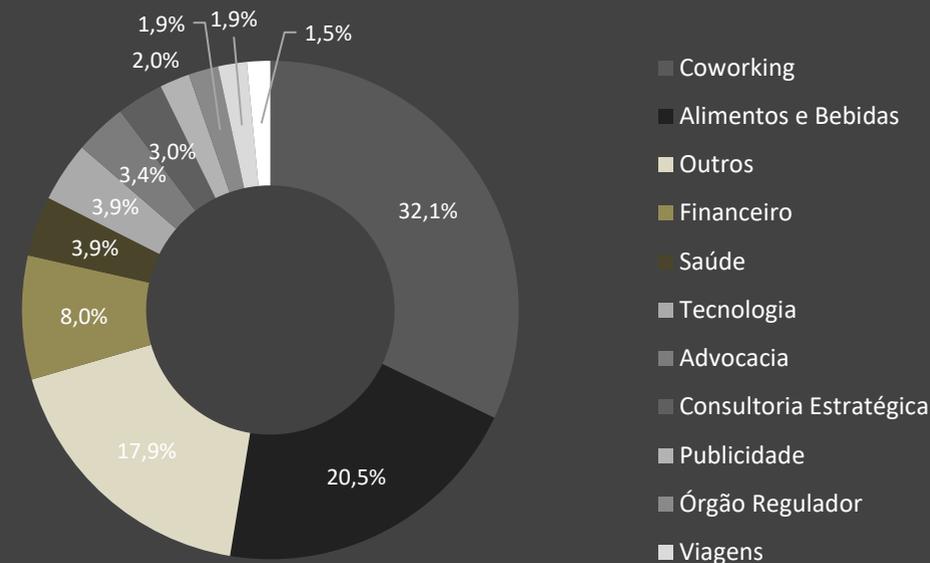
PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,0
1º andar - Conj. C	ROARK 154	218,0
2º andar - Conj. D	SIN	150,3
2º andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,7



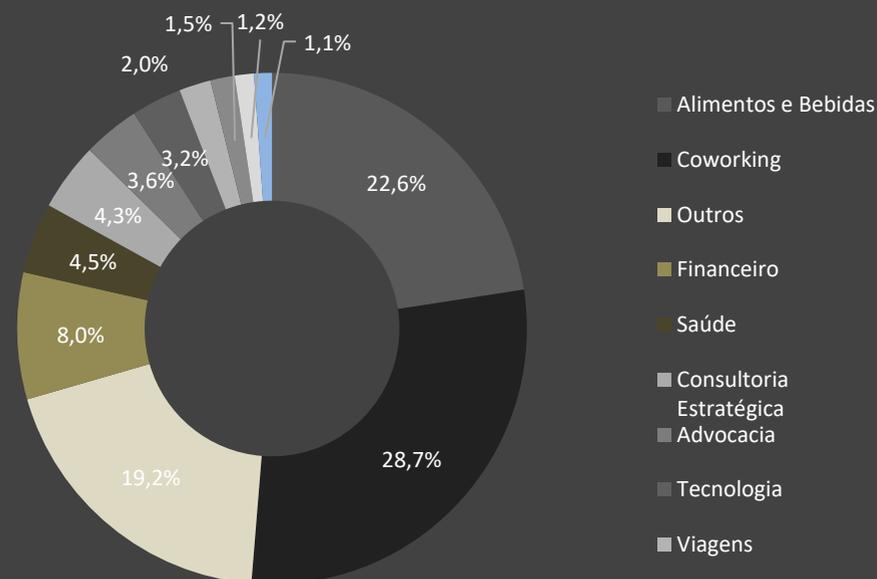
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% RECEITA CONTRATADA)



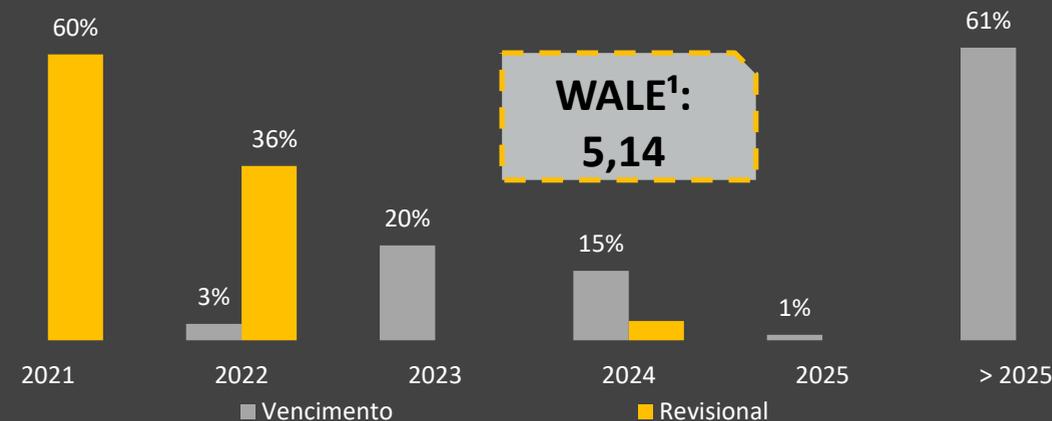
SETOR DE ATUAÇÃO (% ÁREA OCUPADA)



SETOR DE ATUAÇÃO (% RECEITA CONTRATADA)



CRONOGRAMA DOS CONTRATOS (% RECEITA CONTRATADA)

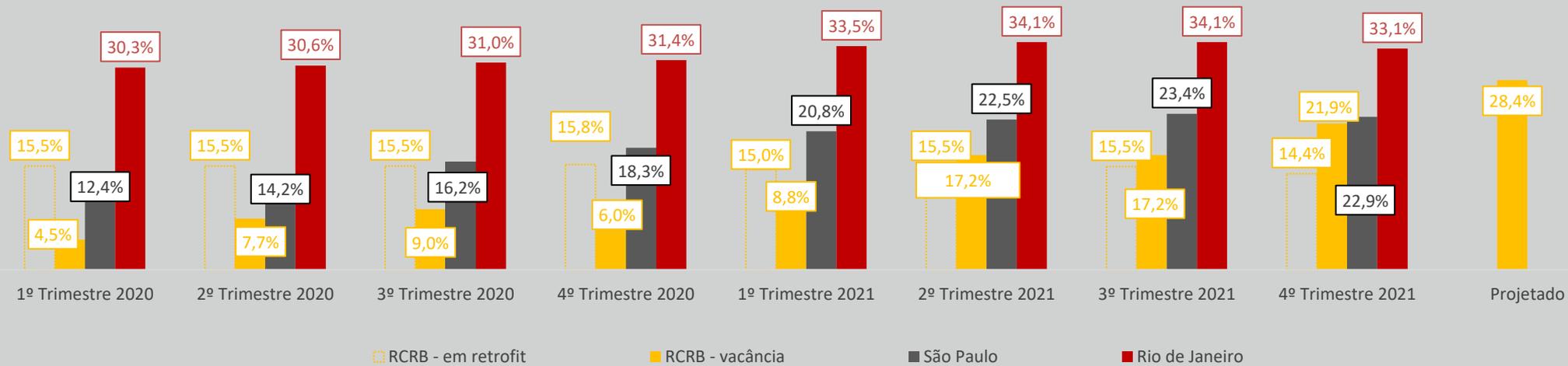


<sup>1</sup>WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

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.

VACÂNCIA



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

**Fato Relevante | Locação Continental Square**

14-Fev

Contrato de Locação com empresas do Grupo Santa Lolla referente aos conjuntos 91, 93 e 94 do Continental Square que correspondem a 1.636,03 m<sup>2</sup>, aproximadamente 21% da área BOMA própria do Imóvel. O prazo de vigência do Contrato de Locação será de 5 anos (60 meses), com início de vigência em 01 de fevereiro de 2022. O índice de reajuste é o IPCA.

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

**Fato Relevante | Primeira Locação Bravo! Paulista**

01-Fev

Contrato de Locação com a GreenRun referente aos pavimentos 13º e 14º (pavimento duplex) do Bravo! Paulista, que correspondem a 966,21 m<sup>2</sup>, aproximadamente 16% da área BOMA do Imóvel. O prazo de vigência do Contrato de Locação será de 5 anos (60 meses), com início de vigência em 01 de fevereiro de 2022. O índice de reajuste é o IPCA. A nova locação deverá ter impacto positivo de R\$0,033/cota no resultado do Fundo, considerando aluguel e despesas de vacância, após findo o período de carência e descontos.

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

**Comunicado ao Mercado | Webcast com a Gestão**

27-Jan

A equipe de Gestão realizou um webcast no dia 08 de fevereiro abordando os principais acontecimentos do 4º trimestre de 2021 e as perspectivas para o início de 2022.

[Clique aqui](#) para acessar o webcast.



R I O B R A V O



[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@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