



# Relatório Gerencial

## **RCRB11**

FII Rio Bravo Renda Corporativa

NOVEMBRO 24



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

# 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\$ 755.786.600,34 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 33. 151

## 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

Crédito

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 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	ABL (m <sup>2</sup> )	Inquilinos
9	43.290	51
Vacância Física	Vacância Financeira	Patrimônio Líquido* (R\$ milhões)
6,6%	12,0%	755,79
Fechamento do mês (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Yield anualizado**
133,00	1,05	9,5%
Valor negociado *** (R\$/m <sup>2</sup> )	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor de mercado (R\$ milhões)
12.755	1.124	490,86

\*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 investido em FIIs, dividido pela ABL.

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Desempenho do mês

No mês de novembro, o Fundo gerou R\$ 4,8 milhões em receitas ou R\$ 1,30/cota, gerando o resultado de R\$ 3,6 milhões, equivalente a R\$ 0,98/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 1,05/cota, representando um *dividend yield* anualizado de 9,5% considerando o fechamento da cota no mês, de R\$ 133,00. No semestre, o fundo possui a distribuição no percentual de 92,08% dos seu resultado no mesmo período.

## Sobre os acontecimentos do mês

### - Nova Locação | Continental Square

Em novembro, o Fundo teve o prazer de anunciar a locação do conjunto 132 no Edifício Continental Square Faria Lima, para uma importante empresa do setor de infraestrutura digital. A negociação foi concluída em apenas dois meses, graças a uma atuação consistente e assertiva da equipe de gestão.

O contrato foi firmado sem a necessidade de investimentos adicionais por parte do Fundo, já que o imóvel foi locado em "vão livre". Assim, o locatário ficará responsável pelas obras necessárias para adaptar o espaço às suas necessidades de operação.

Esta nova locação contribuirá positivamente para o desempenho mensal do Fundo, com um impacto aproximado de R\$ 0,02 por cota. A vacância física do Fundo, que estava em 7,9%, agora passa para 6,6%.

O time de gestão continua trabalhando ativamente para reduzir ainda mais a vacância e está em contato constante com corretores e consultorias para garantir que o Edifício Continental Square esteja 100% ocupado até o final de 2024.

### Ações comerciais

Com a vacância de 100% da Torre C no Edifício Girassol 555, localizado na Vila Madalena, a gestão tem ampliado sua estratégia para incluir regiões secundárias e alternativas. Esses locais têm mostrado uma absorção líquida positiva nos últimos três trimestres, com aumento significativo na demanda e nas novas locações. Empresas estão cada vez mais buscando alternativas em regiões menos convencionais, que oferecem benefícios de localização e serviços similares aos das regiões primárias.

Além disso, o Edifício Girassol ainda se destaca pelo diferencial dos andares 100% mobiliados, o que facilita a entrada de novas empresas no mercado.

### Inadimplência - GreenRun

Conforme mencionado em relatórios anteriores, o Fundo esvaziou 100% da garantia locatícia da empresa *GreenRun*.

Iniciamos negociações diretas com o locatário para resolver a inadimplência dos aluguéis e despesas acessórias, com o objetivo de evitar o ajuizamento da dívida.



# Mensagem do gestor ao Investidor

Contudo, as tratativas não evoluíram da forma esperada e, após avaliar o cenário atual da empresa, não foi possível chegarmos a um acordo que fosse favorável aos interesses do Fundo. Dessa forma, com o apoio jurídico, a gestão deu início ao processo de despejo da *GreenRun*.

## Ed. Continental Square – retrofit

Em Assembleia, os proprietários do Edifício Continental Square Faria Lima aprovaram o projeto de *retrofit* para a recepção e a revitalização da fachada do prédio. Também foram feitas adequações no acesso e na circulação de pessoas e veículos no local. Em novembro, as obras foram concluídas, não restando pendências.

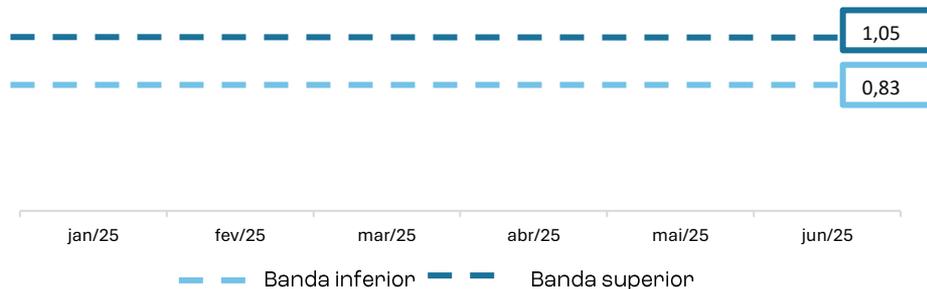
A gestão acredita que essas melhorias tornam o imóvel mais competitivo e atraente no mercado, ampliando sua capacidade de atrair empresas que buscam um ambiente moderno, de fácil acesso e com serviços ágeis.



Ed. Continental Square

## Guidance 1S2025

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.



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

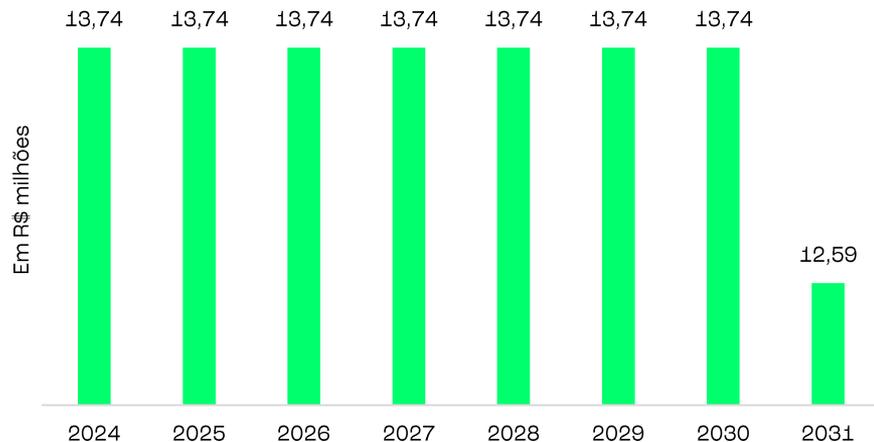
## Acompanhamento de visitas

No mês de novembro foram realizadas 11 visitas nos ativos do fundo, resultando a efetivação de uma nova locação e a formalização de uma proposta, a gestão está otimista com a concretização desta locação.



# 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.

<b>Operação</b>	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Alavancagem</b>	10 anos
<b>Remuneração da Alavancagem</b>	IPCA + 6,4% a.a.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Saldo Devedor</b>	R\$ 101,96 milhões
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	13,48%



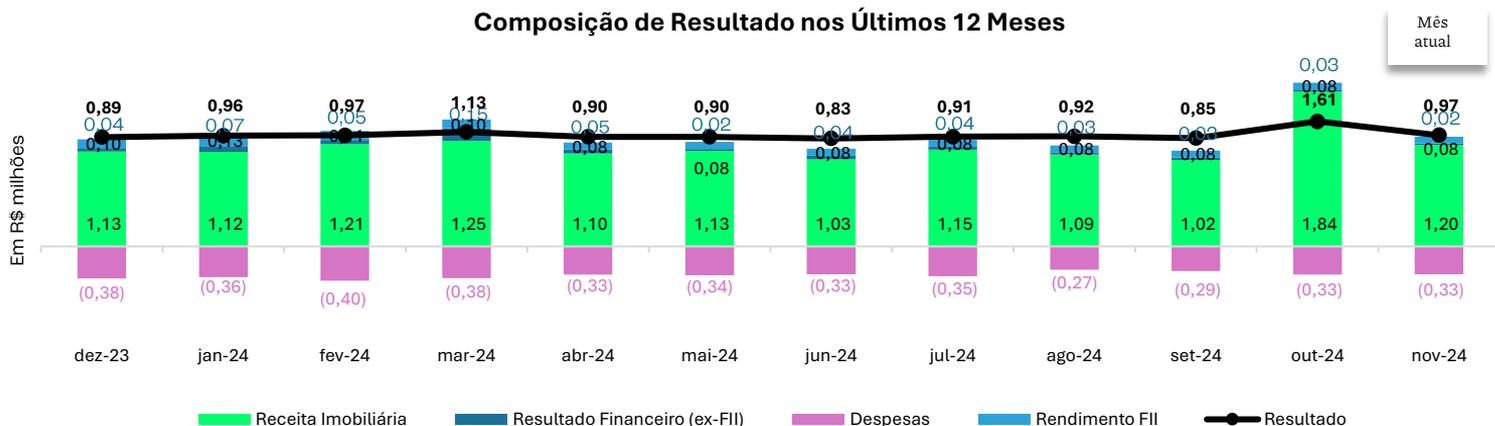
# Detalhamento do Balanço

	jun/24	ju/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.804.423,48</b>	<b>4.230.785,67</b>	<b>4.022.562,47</b>	<b>3.777.321,01</b>	<b>6.774.850,48</b>	<b>4.435.534,03</b>	<b>23.241.053,66</b>	<b>48.523.713,23</b>
Receita de Locação	3.804.423,48	4.230.785,67	4.022.562,47	3.777.321,01	6.774.850,48	4.435.534,03	23.241.053,66	48.523.713,23
Receita de Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>469.934,46</b>	<b>433.516,90</b>	<b>399.210,67</b>	<b>421.291,41</b>	<b>397.655,67</b>	<b>372.908,05</b>	<b>2.024.582,70</b>	<b>5.632.116,42</b>
Rendimento de Fils	311.313,97	301.645,10	301.645,10	301.645,10	301.513,60	301.513,60	1.507.962,50	3.726.692,15
Outros	158.620,49	131.871,80	97.565,57	119.646,31	96.142,07	71.394,45	516.620,20	1.905.424,27
<b>Despesas</b>	<b>-1.208.145,51</b>	<b>-1.296.517,14</b>	<b>-1.010.867,53</b>	<b>-1.076.215,53</b>	<b>-1.221.922,05</b>	<b>-1.212.034,74</b>	<b>-5.817.556,99</b>	<b>-13.722.719,30</b>
Taxa de Administração e Gestão	-283.722,98	-356.985,85	-294.024,61	-282.827,55	-274.838,12	-273.669,36	-1.482.345,49	-3.446.399,96
Despesas de CRI	-552.479,05	-548.853,77	-543.826,75	-539.689,94	-533.380,32	-529.497,55	-2.695.248,33	-6.065.596,63
Outras Despesas	-371.943,48	-390.677,52	-173.016,16	-253.698,04	-413.703,61	-408.867,83	-1.639.963,17	-4.210.722,71
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>3.066.212,43</b>	<b>3.367.785,43</b>	<b>3.410.905,61</b>	<b>3.122.396,89</b>	<b>5.950.584,10</b>	<b>3.596.407,34</b>	<b>19.448.079,37</b>	<b>40.433.110,35</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>3.432.346,35</b>	<b>3.653.788,05</b>	<b>3.358.532,45</b>	<b>3.358.532,45</b>	<b>3.690.695,00</b>	<b>3.875.229,75</b>	<b>17.936.777,70</b>	<b>38.530.855,80</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,83</b>	<b>0,91</b>	<b>0,92</b>	<b>0,85</b>	<b>1,61</b>	<b>0,97</b>	<b>5,27</b>	<b>10,96</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,93</b>	<b>0,99</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>4,86</b>	<b>10,44</b>

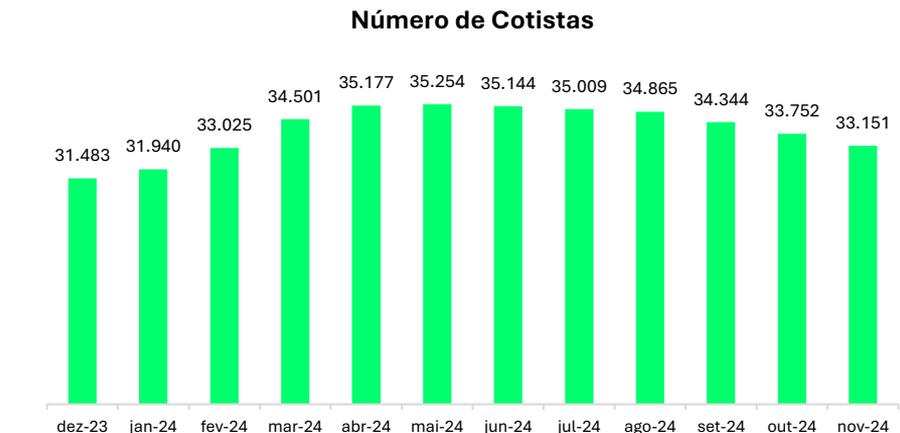
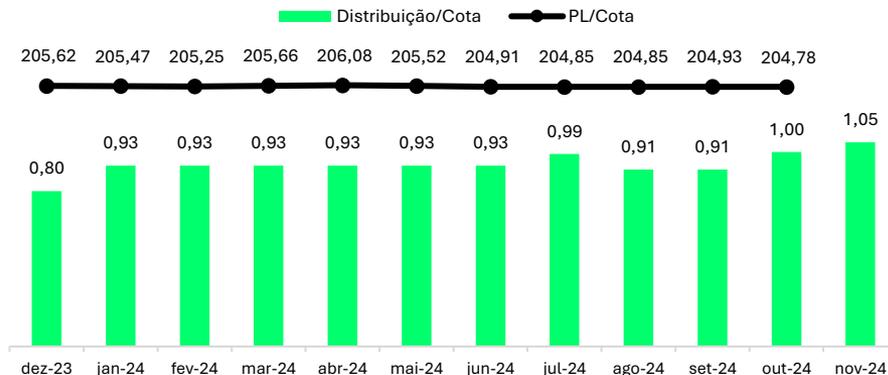
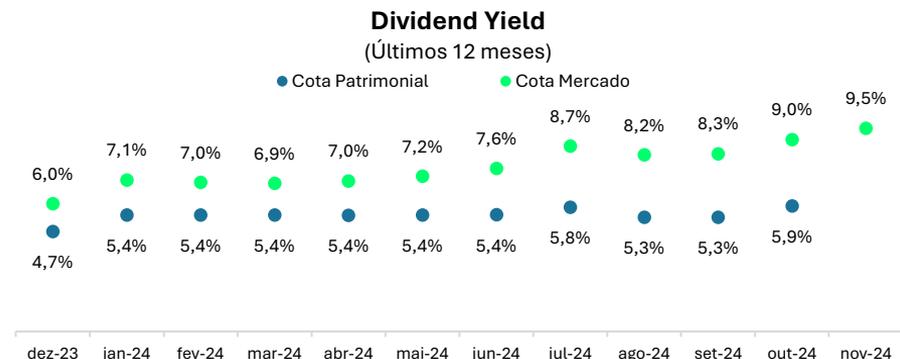
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

## Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



# Resultados e Distribuição



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	1,05	
<b>Δ</b>	<b>27,4%</b>	<b>27,4%</b>	<b>25,7%</b>	<b>25,7%</b>	<b>25,7%</b>	<b>25,7%</b>	<b>32,0%</b>	<b>19,7%</b>	<b>18,2%</b>	<b>28,2%</b>	<b>32,9%</b>	



# Desempenho da Cota e Volume

## Composição do Patrimônio Líquido

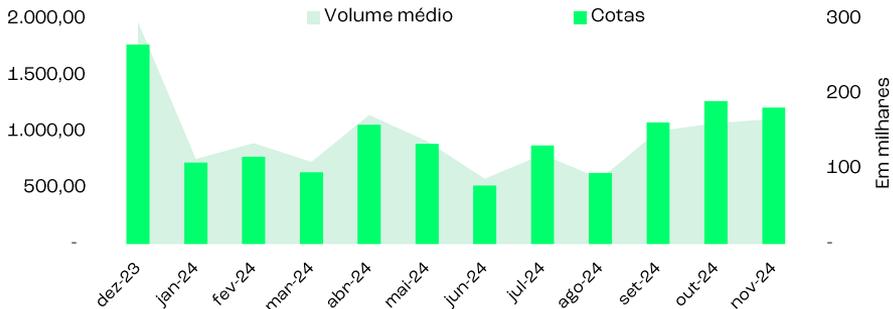


	Valores (R\$)
<b>Ativo Total</b>	<b>865.510.403,99</b>
Imóveis	802.144.214,76
FIs	31.422.770,35
Renda Fixa + Caixa	9.232.782,30
Aluguéis a receber	4.454.030,95
Outros	18.256.605,63
<b>Passivo Total</b>	<b>109.723.803,65</b>
Aquisições/CRI a pagar	108.370.464,07
Outros	1.353.339,58
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>755.786.600,34</b>
Número de cotas	3.690.695
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>204,78</b>

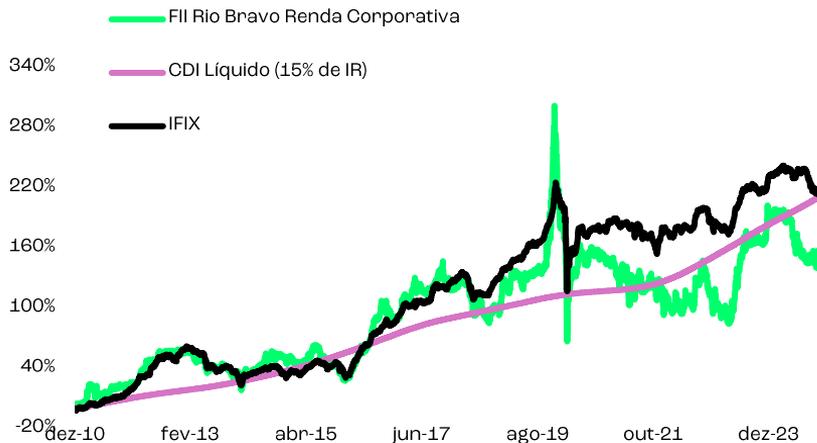


# Detalhamento do Balanço

## Liquidez



## Desempenho da cota



	Desempenho da cota <sup>1</sup>	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	-2,11%	-5,26%	-2,55%	4,90%	213,73%
IBOV	-3,12%	-6,35%	7,81%	14,21%	81,33%
CDI líquido de IR (15%)	0,67%	8,38%	11,03%	23,94%	210,06%
RCRB11	-0,75%	-12,65%	-7,23%	4,21%	153,48%

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

## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	23.621.682,26	212.652.718,64	24.087.252,14
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	1.124,84	884,47	1.106,02
Giro (% de cotas negociadas)	5%	40%	10%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	nov/24	jan/24	nov/23
Valor da Cota	133,00	158,00	148,98
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	490.862.435,00	583.129.810,00	549.839.741,10

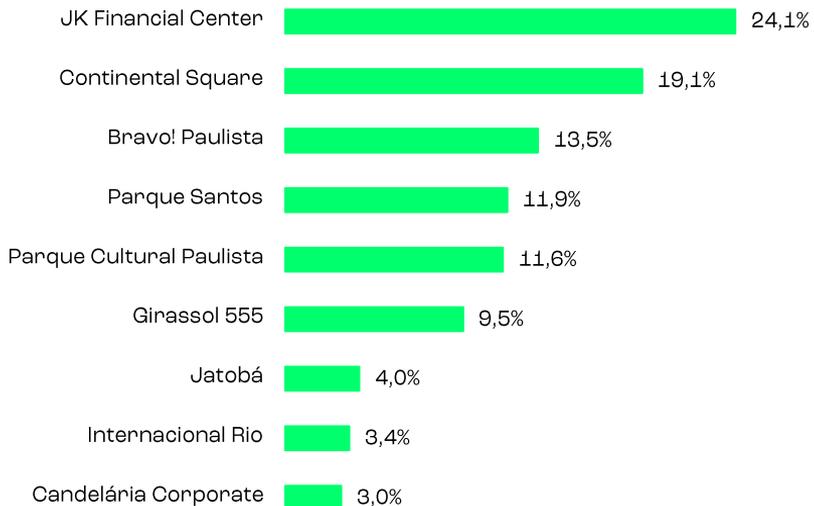
# Patrimônio do Fundo

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.

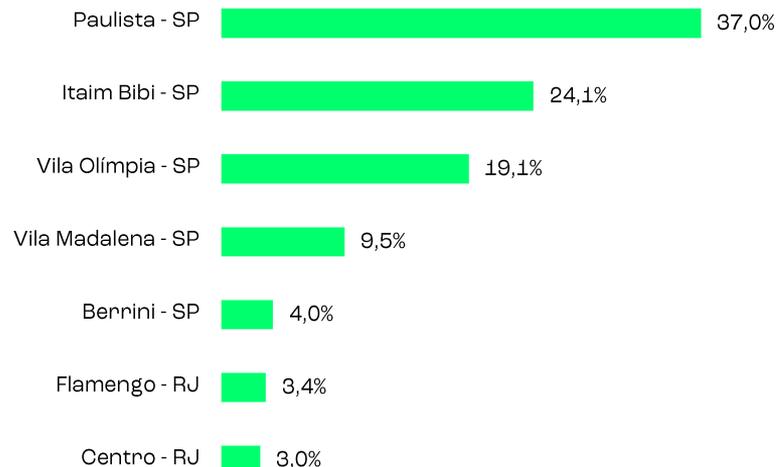
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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.

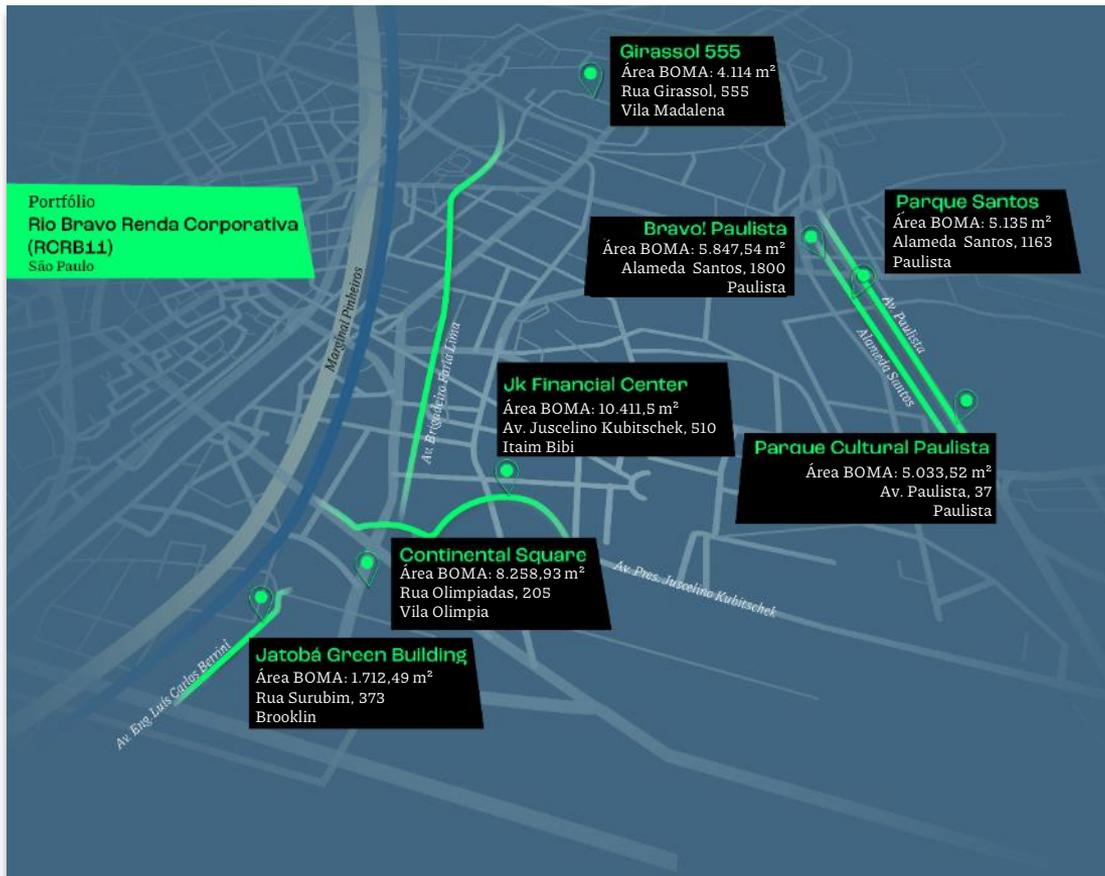
## Diversificação por Ativo (% ABL)



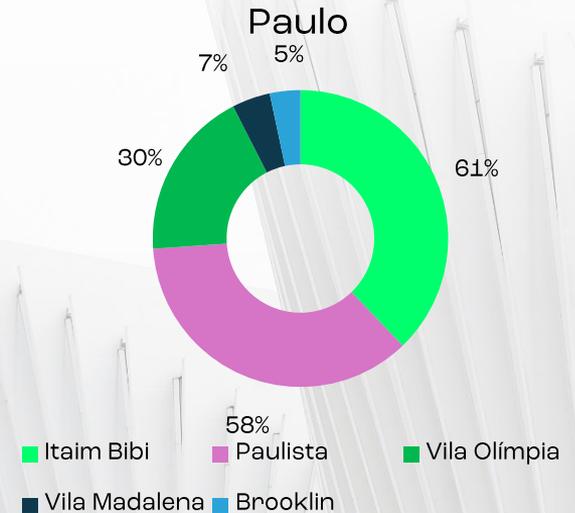
## Diversificação por Região (% ABL)



# Portfólio do Fundo – São Paulo



Distribuição de Receita em São Paulo



# Portfólio do Fundo – São Paulo



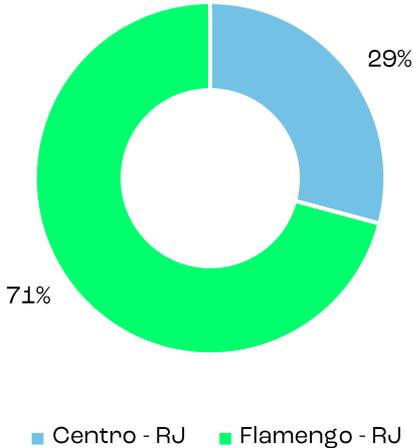
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Certificação Leed	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	Leed O & M Platinum	29/09/2000 e 21/10/2021	0,0%	2,7%
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4.114,34	34,9%	Monousoário	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	6,8%	10,3%
Parque Santos	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5.135,00	100%	Monousoário	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



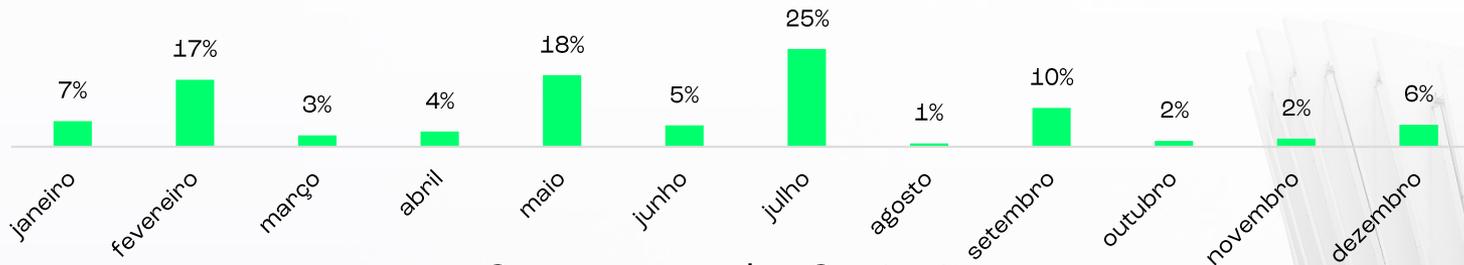
Internacional Rio

Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m <sup>2</sup> )	% 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

## Cronograma de reajustes por mês (% Receita Imobiliária)



WALE:  
3,74

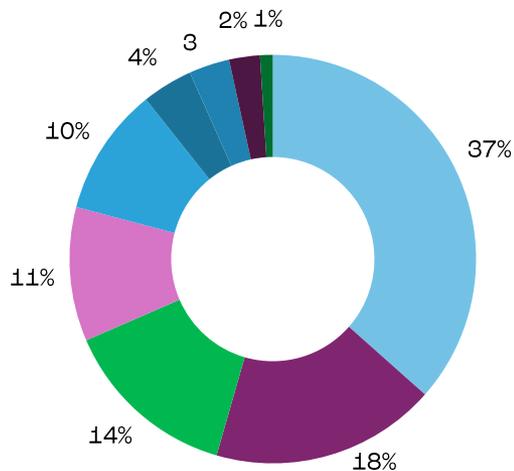
## Cronograma dos Contratos (% Receita Contratada)



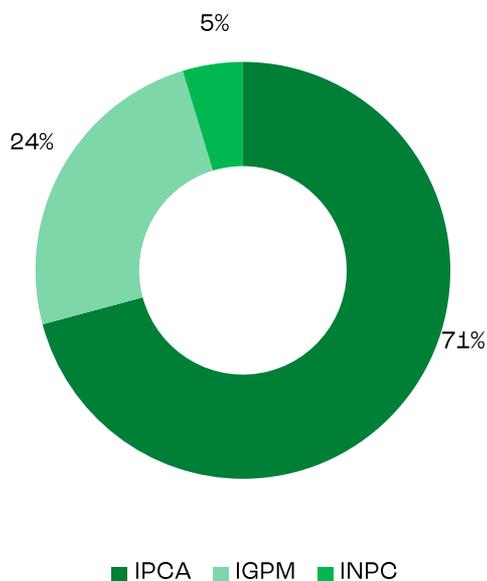
<sup>1</sup>WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita imobiliária.

# Informações do Portfólio

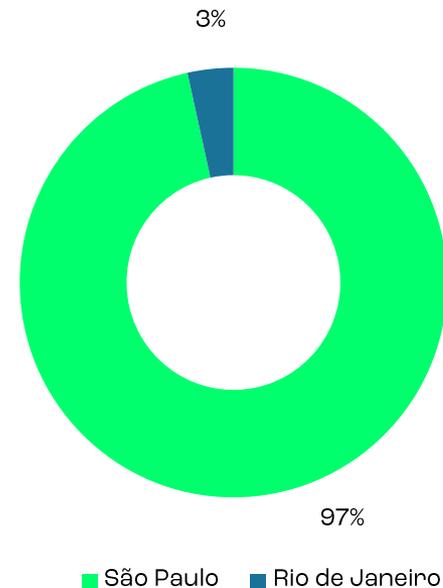
## Aluguéis por imóvel (% Receita Imobiliária)



## Índice de Reajuste (% por Receita Imobiliária)



## Diversificação Geográfica (% Receita Imobiliária)



- Edifício JK Financial Center
- Continetal Square
- Bravo! Paulista
- Edifício Cultural Paulista
- Parque Santos
- Girassol
- Edifício Jatobá Green Building
- Internacional Rio
- Edifício Candelária

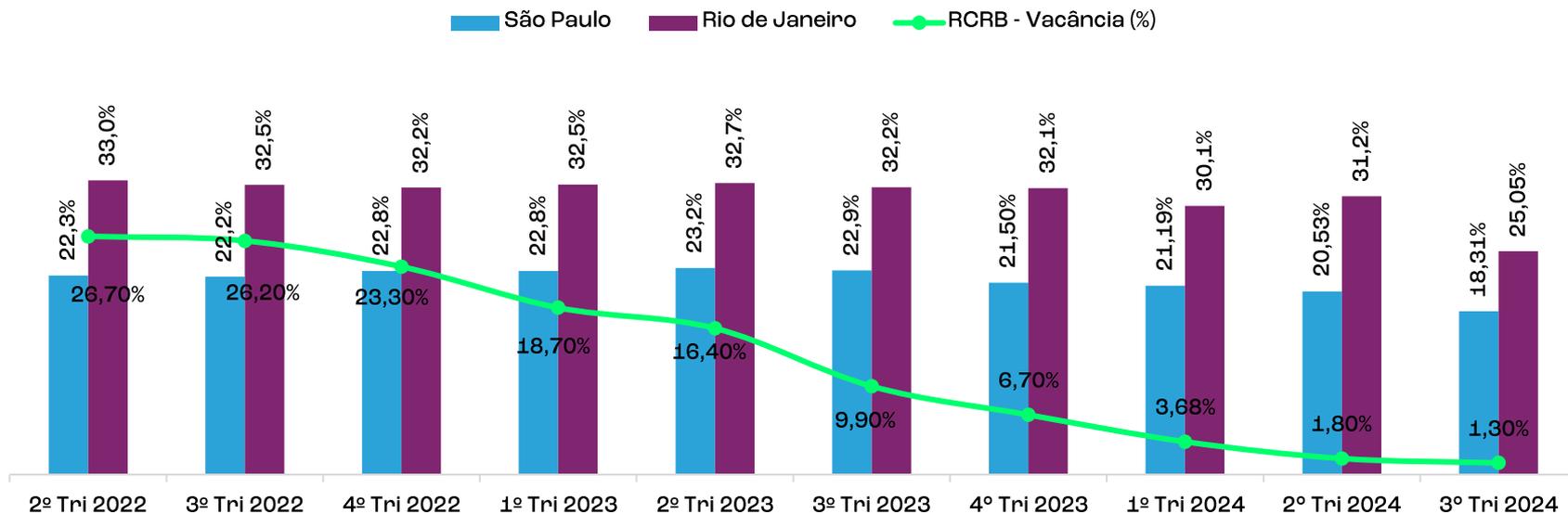
- IPCA
- IGPM
- INPC

- São Paulo
- Rio de Janeiro

# Vacância

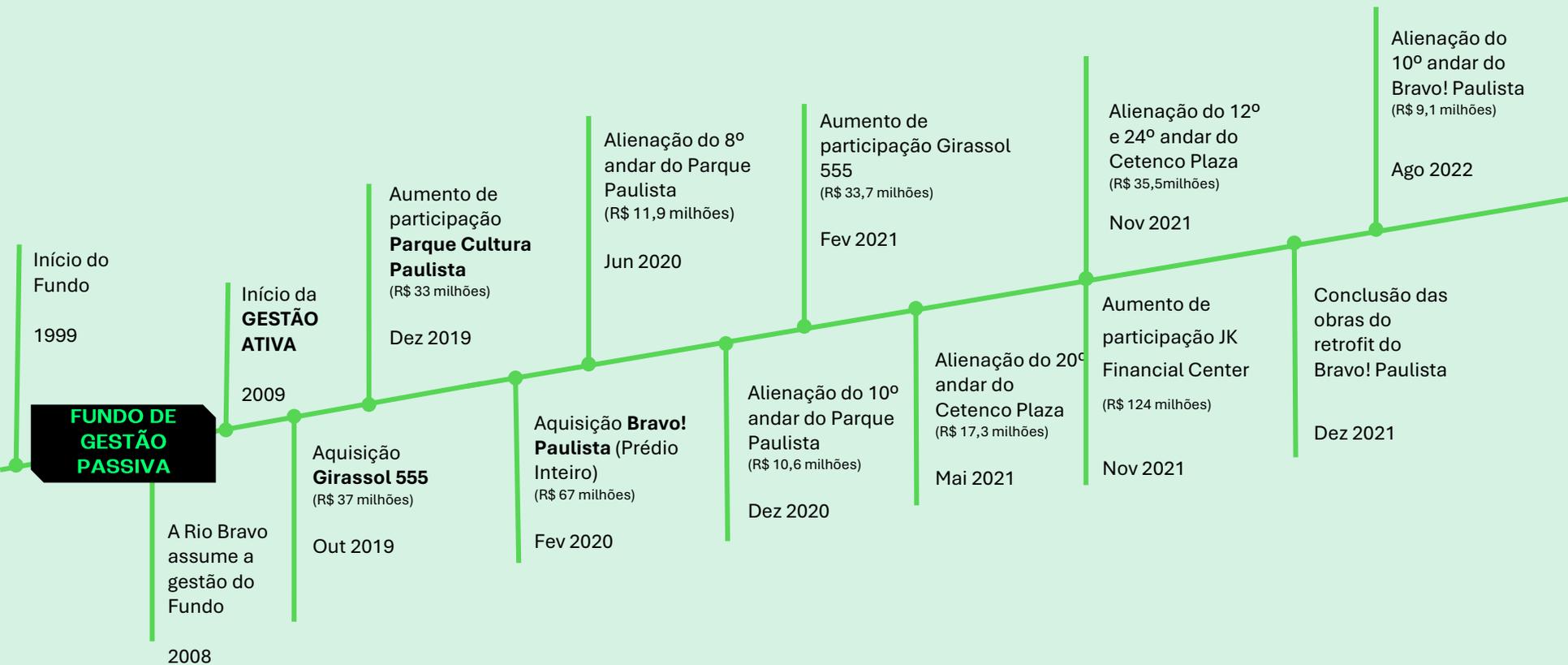
Comparação entre a vacância física dos empreendimentos do Fundo e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre (prédios A, A+, B e B+). A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.

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](#).





ri@riobravo.com.br  
[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

[riobravo.com.br](https://riobravo.com.br)





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.