

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Corporativa

RCRB11



**RIO  
BRAVO**

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

setembro22

# 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\$ 727.398.700,58 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 30.419

## 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

Construção de portfólio com participações expressivas nos empreendimentos, com o objetivo de diminuir a concorrência interna no ativo e ter maior 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

Ativos

9

ABL (m<sup>2</sup>)

42.728

Inquilinos

22

Vacância Física

26,2%

Vacância Financeira

27,4%

Patrimônio Líquido\*  
(R\$ milhões)

727,4

Fechamento do mês (R\$)

146,97

Distribuição por cota (R\$)

0,72

Yield anualizado\*\*

5,9%

Valor negociado\*\*\*  
(R\$/m<sup>2</sup>)

13.533

Volume médio negociado (R\$ mil)

743,93

Valor de mercado  
(R\$ milhões)

542,42

\*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 FII's, dividido pela ABL.

# Comentários do gestor

## Desempenho do mês

No mês de setembro, o Fundo totalizou R\$ 3,9 milhões em receitas, ou R\$ 1,08/cota, contemplando o resultado aproximado de R\$ 3,0 milhões, ou R\$ 0,83/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,72/cota, representando 87% do resultado do mês. A distribuição do período representa um *dividend yield* anualizado de 5,9% ao considerar o preço de fechamento da cota do último dia útil do mês, no valor de R\$ 146,97.

Este mês, o resultado do Fundo foi positivamente impactado pelo recebimento da primeira parcela da alienação do 10º andar do Edifício Bravo! Paulista. A alienação terá seu pagamento em 4 parcelas, tendo sua conclusão em dezembro de 2022. O resultado extraordinário gerado com a transação será utilizado na linearização da distribuição para o restante do ano. Dessa forma, a distribuição do semestre corrente terá a seguinte composição:

 **Resultados ordinários**, gerados pelas receitas de locação; e

 **Resultado extraordinários**, proveniente da reciclagem do portfólio.

## 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. Para conhecer os materiais, clique nos ícones abaixo.



# Comentários do gestor

## Mercado Corporativo

Após um 1º semestre com sinais positivos no mercado imobiliário corporativo, nos aproximamos do final de 2022 com alguns desafios e incertezas a serem considerados:



ritmo de crescimento da economia mundial diante da **pressão inflacionária global**;



taxa de juros em **13,75%** ao ano;



**incerteza** do resultado das eleições presidenciais.

Apesar destas incertezas, o 1º semestre teve um **aumento** por busca de informações e agendamento de visitas. Há demandas de empresas que buscam melhorar a sua ocupação tanto para regiões mais centralizadas, como para melhores empreendimentos.

Há empresas migrando a sua sede para grandes capitais, em busca de maior proximidade aos clientes e há casos de demandas de empresas que devolveram áreas em 2020 e 2021, aderindo ao chamado “**novo normal**” como método de trabalho, e agora precisam expandir. Ou seja, a procura tem diversas explicações, o que comprova uma **maior consistência** na retomada da demanda.

Está mais claro que, no período de pandemia, as empresas viram que a adoção do home office por parte (ou integralmente) de seus funcionários resultou em economia de aluguel, encargos locatícios e insumos. Ao mesmo tempo, perceberam que a distância do escritório pode causar perdas imensuráveis, como dificuldade no desenvolvimento e perpetuação da cultura organizacional, de sinergia, de criatividade, de engajamento e fuga de talentos. Nessa equação, ficou evidente que **a economia financeira**, apesar de necessária em um momento de instabilidade, **foi ínfima** perto do prejuízo cultural e intelectual.



### Todos agora vão voltar para o escritório? O debate continua


Algumas das maiores empresas estão promovendo uma investida orquestrada para fazer as pessoas voltarem ao escritório

FT Por Anjli Ravai e Andrew Edgecliffe-Johnson, Financial Times  
09/09/2022 15h01 - Atualizado há 3 semanas

Fonte: Valor Econômico



Fonte: Lozinsky Consultoria



### Empresas querem atrair funcionários com escritórios instagramáveis

Criar um ambiente divertido é uma das ações para trazer os funcionários de volta para a firma

Fonte: Forbes



# Comentários do gestor

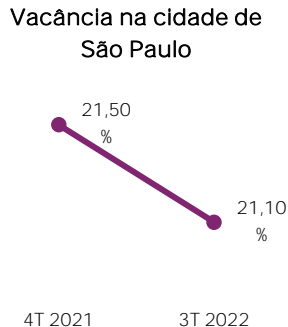
## Mercado Corporativo

Atualmente, ao andar por regiões mais centralizadas da cidade de São Paulo, já é perceptível que o ritmo de vida voltou ao normal, muito parecido à realidade do início de 2020. O trânsito voltou, já temos multidão nas calçadas no horário de almoço, filas nos restaurantes e estacionamentos lotados.

O resultado desta movimentação já se reflete nos números do mercado. O 2º trimestre de 2022 indicou melhora nos principais indicadores de análise imobiliária.

A vacância na cidade de São Paulo reduziu de 21,5% (4º tri/21) para 21,1%. A absorção bruta, ou seja, a área total locada no período (novas locações, expansões e renovações contratuais), foi de 170.000 m². Já a absorção líquida, número que reflete a diferença entre as áreas efetivamente locadas e rescindidas no período, ficou em 12.500 m².

É o terceiro trimestre consecutivo com **absorção líquida positiva**, o que reflete diretamente na redução da taxa de vacância.



Em algumas regiões, como a Faria Lima/JK, a vacância já está em 6%, número abaixo do que é considerado uma taxa natural (10%). Esta **redução significativa na vacância** em algumas regiões já está refletindo no aumento de preço pedido. Na mesma região da Faria Lima/JK, há prédios com preço pedido chegando a R\$ 280,00/m² (Infinity Tower). Com isso, os proprietários estão aproveitando a oportunidade para revisar os valores de aluguel, atualizando aos patamares dos valores negociados nestas regiões.

Considerando a ocupação de bons produtos e que há escassez da entrega de grandes empreendimentos AA e AAA nos próximos meses, a expectativa é que 2022 se encerre com **bons números de absorção bruta e líquida**, refletindo em **redução da taxa de vacância**.

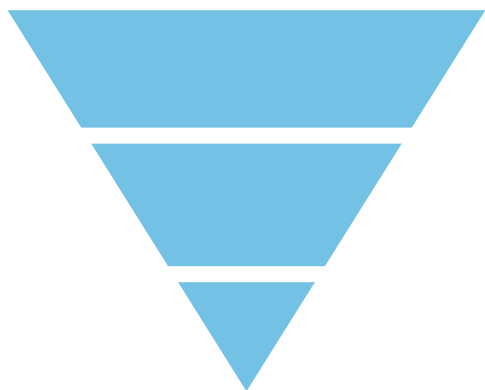
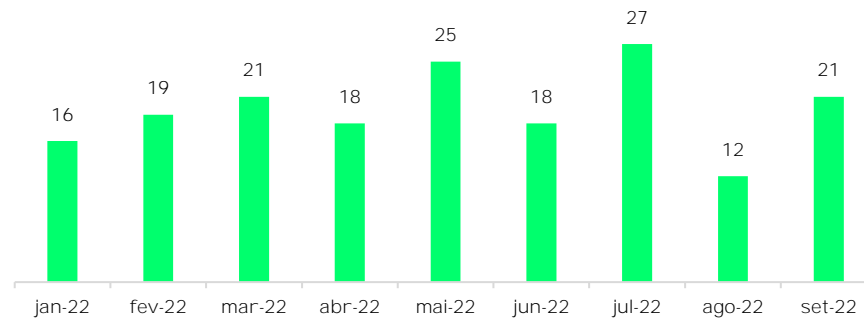
Enfim, considerando as perspectivas para o final de 2022 e uma natural movimentação das empresas para buscarem boas condições comerciais, entendemos que esse seja o **melhor momento** dos últimos trimestres para que as empresas busquem imóveis de qualidade para ampliar ou melhorar a sua ocupação. Aproveitando, ainda, os excelentes ativos disponíveis, com condições comerciais factíveis com o seu budget.

# Acompanhamento de Visitas

Trazendo maior transparência aos cotistas e ao mercado em geral, atualizamos constantemente o acompanhamento de visitas aos empreendimentos do portfólio, além de negociações em andamento e em fase avançada. No mês de setembro foram realizadas 21 visitas de empresas dos segmentos de construção civil, varejo, financeiro, tecnologia, indústria, química, *coworking*, entretenimento, jurídico e offshore.

A seguir, apresentamos o detalhamento das visitas que ocorreram ao longo do ano e a evolução das negociações.

## Histórico de Visitas nos Imóveis do Fundo



## Acompanhamento de visitas

178 visitas em 2022

24 propostas

8 propostas em negociação avançada

17.608 m<sup>2</sup> em negociação




Expectativa de locação  
de 4.790 m<sup>2</sup>



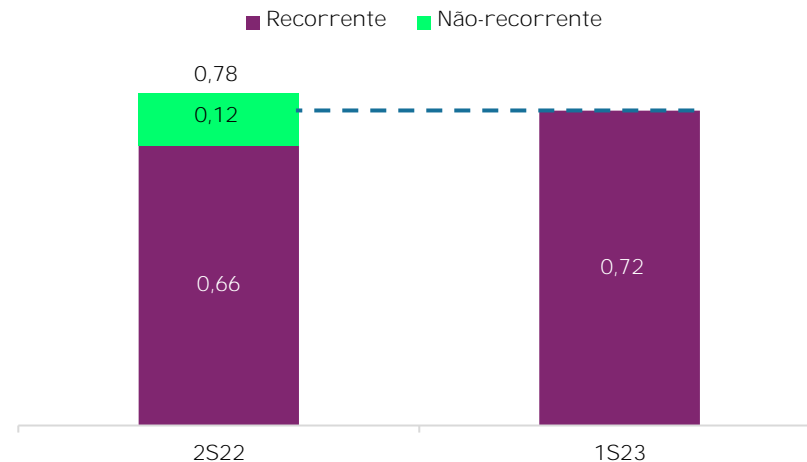
# Projeção

Após a recente transação de alienação do 10º andar do Edifício Bravo! Paulista, revisitamos a projeção de resultado para os próximos semestres, tendo em vista o impacto extraordinário no resultado do Fundo para o 2º semestre de 2022.

Ressaltamos que a projeção considera as seguintes premissas:

-  Reajuste integral dos contratos de locação e fim das concessões vigentes
-  Não consideram possível upside com ganho real nos valores de locação por m<sup>2</sup>
-  Não considera a redução da vacância com novas locações e receitas extraordinárias com potenciais vendas de ativos

Resultado mensal projetado para os próximos semestres (R\$/cota)

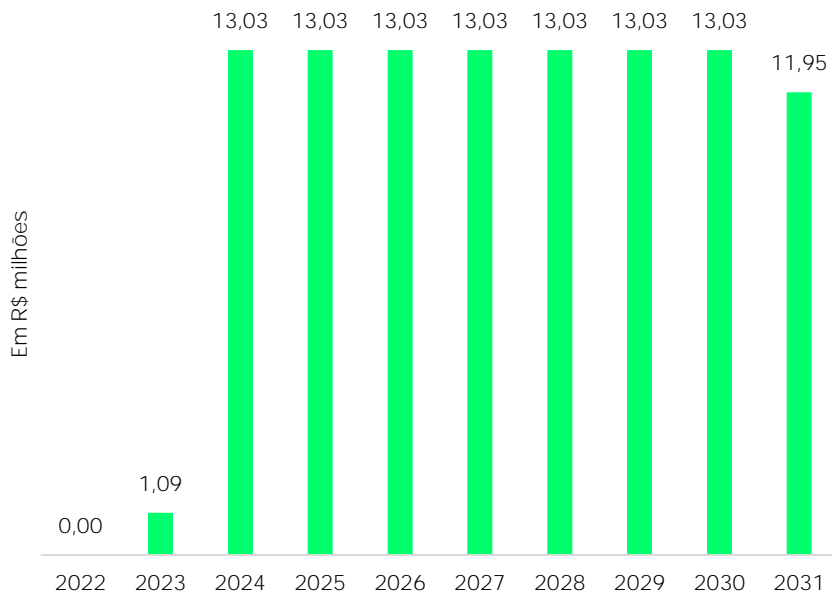


**A PROJEÇÃO DE RESULTADOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Premissas de reajuste: IGPM 8% e IPCA 7%

# Cronograma de amortização

## Cronograma de Amortização Anual



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

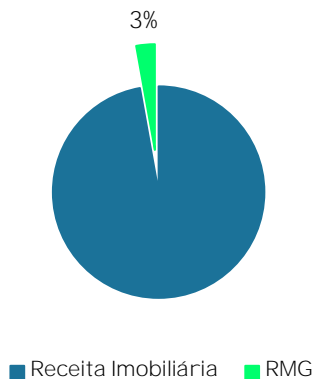
\*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora (mês de referência: setembro).

<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\$ 106,39 milhões (ref. agosto/2022)
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	14,63%

# Renda mínima garantida

Na aquisição do Fundo para aumento de participação do Edifício JK Financial Center, as partes pactuaram uma Renda Mínima Garantida (RMG), paga pela vendedora ao Fundo mensalmente pelo prazo de 18 meses (contados a partir de dezembro/2021). A RMG objetiva a complementação até R\$ 140 m² dos valores de locação praticados nos andares adquiridos, que estão em patamares um pouco inferiores, uma vez que a gestão entende que os preços praticados na data da aquisição estavam comprimidos. Dessa forma, entendemos que no prazo estipulado as receitas locatícias tendem a convergir e superar o preço por m² estipulado na RMG.

### Composição da Receita Total do Fundo



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

<b>Operação</b>	Aumento de participação no Edifício JK Financial Center
<b>Metragem</b>	4.863,7 m² de área BOMA
<b>Prazo de vigência</b>	18 meses (até junho/2023)
<b>Renda Mínima Garantida (R\$/m²)</b>	140,00
<b>Renda Mínima Garantida no mês</b>	R\$ 680.918,00

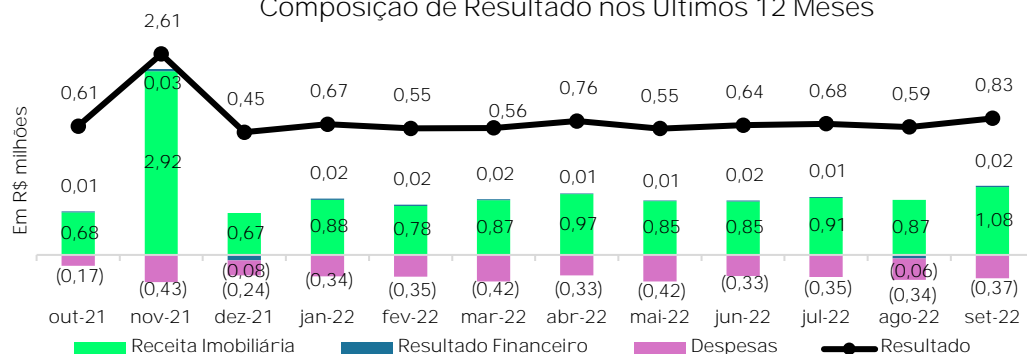
# Resultados e distribuição

	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.569.943,55	3.147.677,89	3.130.528,07	3.351.889,02	3.221.570,23	3.980.876,59	10.554.335,84	29.720.228,81
Resultado Não Operacional	429.139,08	425.725,88	431.673,57	437.372,15	193.952,65	429.139,91	1.060.464,71	3.689.569,89
Rendimento de Filis	391.044,91	377.782,72	366.036,14	383.984,21	403.415,45	363.298,09	1.150.697,75	3.428.861,73
<b>Despesas</b>	<b>- 1.206.651,11</b>	<b>- 1.555.615,37</b>	<b>- 1.227.357,72</b>	<b>- 1.294.931,53</b>	<b>- 1.254.286,63</b>	<b>- 1.365.067,79</b>	<b>- 3.914.285,95</b>	<b>- 11.987.131,31</b>
Taxa de Administração e Gestão	- 257.813,37	- 269.205,82	- 254.072,11	- 267.882,33	- 261.510,62	- 275.050,44	- 804.443,39	- 2.421.630,48
Despesas Financeiras do CRI	- 540.363,80	- 547.327,19	- 552.238,52	- 553.948,82	- 556.773,58	- 552.112,38	- 1.662.834,78	- 4.898.042,69
Outras Despesas	- 408.473,94	- 739.082,36	- 421.047,09	- 473.100,38	- 436.002,43	- 537.904,97	- 1.447.007,78	- 4.667.458,14
<b>Resultado</b>	<b>2.792.431,52</b>	<b>2.017.788,40</b>	<b>2.334.843,92</b>	<b>2.494.329,64</b>	<b>2.161.236,25</b>	<b>3.044.948,71</b>	<b>7.700.514,60</b>	<b>21.422.667,39</b>
Rendimentos distribuídos	2.214.417,00	2.214.417,00	2.657.300,40	2.657.300,40	2.657.300,40	2.657.300,40	7.971.901,20	21.147.682,35
Resultado por cota	0,76	0,55	0,63	0,68	0,59	0,83	2,09	5,80
Rendimento por cota	0,60	0,60	0,72	0,72	0,72	0,72	2,16	5,73
Resultado Acumulado¹	0,16	0,05	0,09	0,04	0,13	0,11	0,07	0,07
Proporção distribuída²	79%	110%	114%	107%	123%	87%	104%	99%

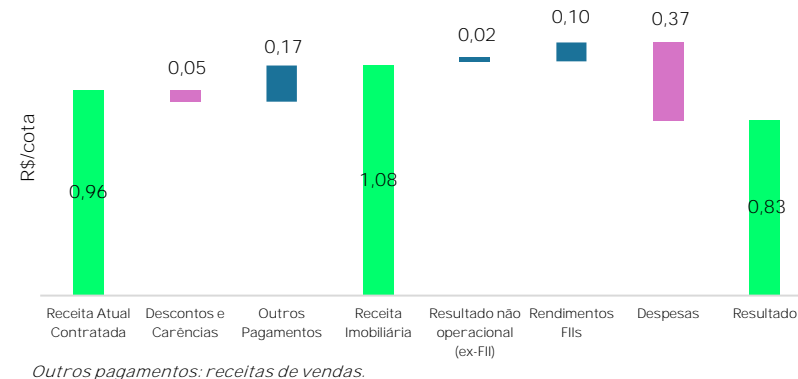
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

## Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses

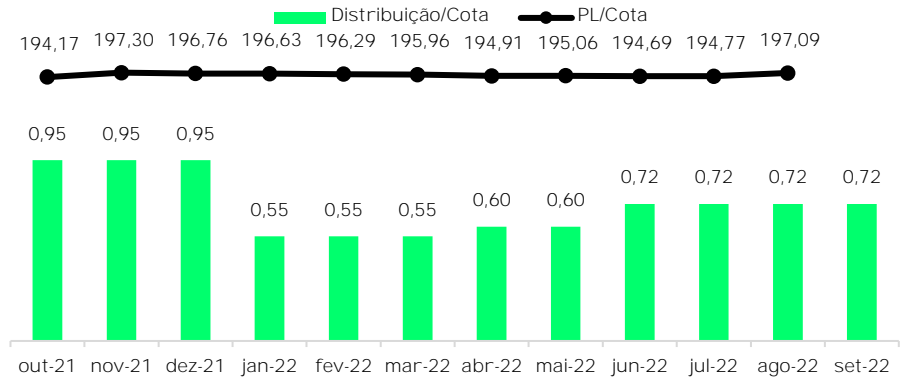
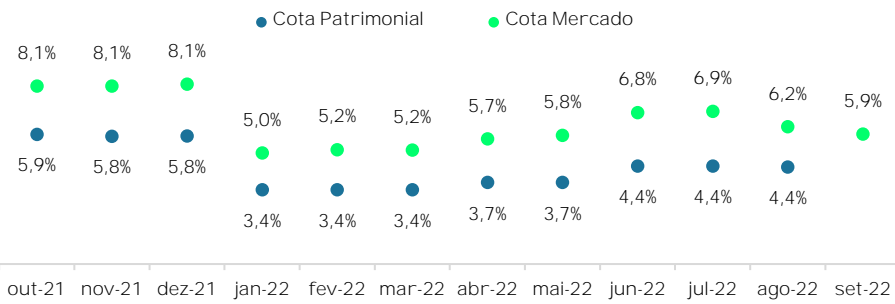


## Composição do Resultado no Mês

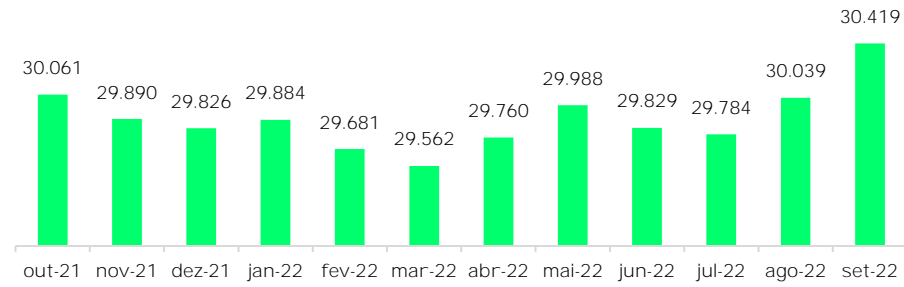


# Resultados e distribuição

### 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.

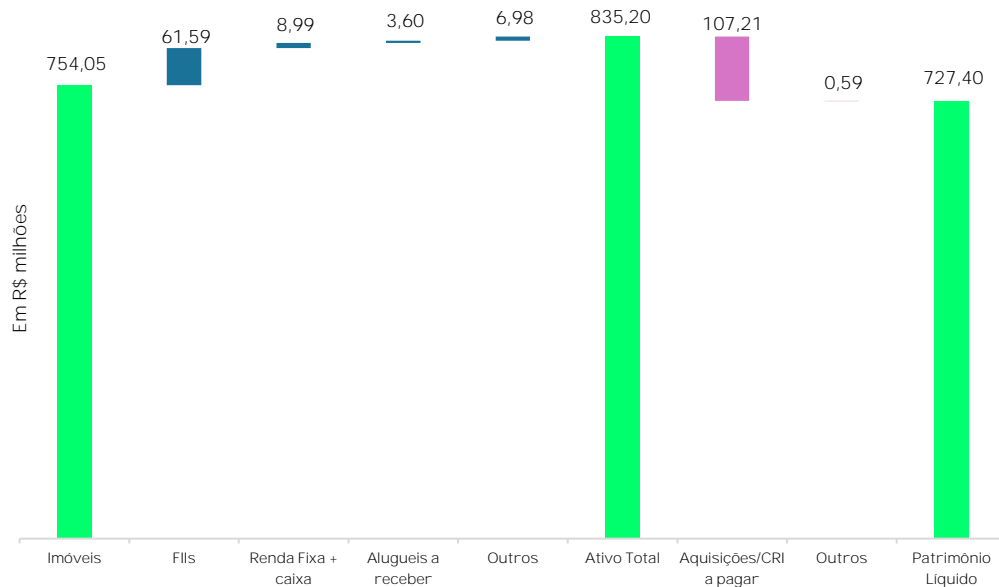
### Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,72	0,72	0,80	0,75	0,75	1,55	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
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			
<b>Δ</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-25,0%</b>	<b>-25,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-24,2%</b>			

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido

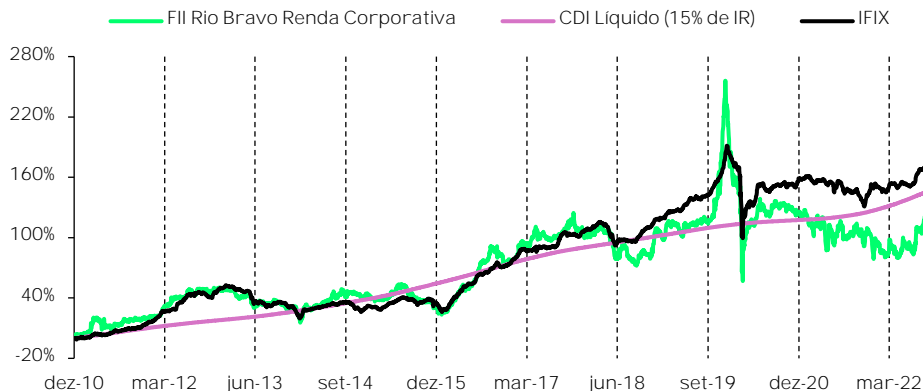


Data-base: Agosto 2022

	Valores (R\$)
<b>Ativo Total</b>	<b>835.200.939,17</b>
Imóveis	754.051.096,45
FIs	61.587.624,83
Renda Fixa + Caixa	8.988.590,49
Aluguéis a receber	3.595.051,17
Outros	6.978.576,23
<b>Passivo Total</b>	<b>107.802.238,59</b>
Aquisições/CRI a pagar	107.207.251,79
Outros	594.986,80
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>727.398.700,58</b>
Número de cotas	3.690.695
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>197,09</b>

# Desempenho e liquidez

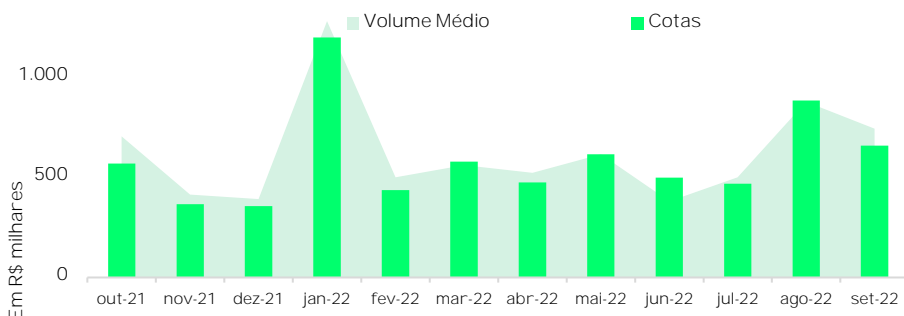
## Desempenho da cota



	Desempenho da cota <sup>1</sup>	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	-0,04%	6,07%	9,55%	6,45%	197,52%
IBOV	-0,98%	3,46%	-2,28%	14,64%	56,49%
CDI líquido de IR (15%)	0,82%	7,46%	9,17%	11,98%	144,99%
RCRB11	<b>4,83%</b>	<b>9,02%</b>	<b>8,85%</b>	<b>-7,06%</b>	<b>139,49%</b>

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

## Liquidez



## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	44.377.191,79	131.881.452,45	175.433.358,66
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	743,93	664,89	624,54
Giro (% de cotas negociadas)	3%	28%	34%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	set/22	jan/21	set/21
Valor da Cota	136,72	168,00	142,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	504.591.820,40	620.036.760,00	524.078.690,00

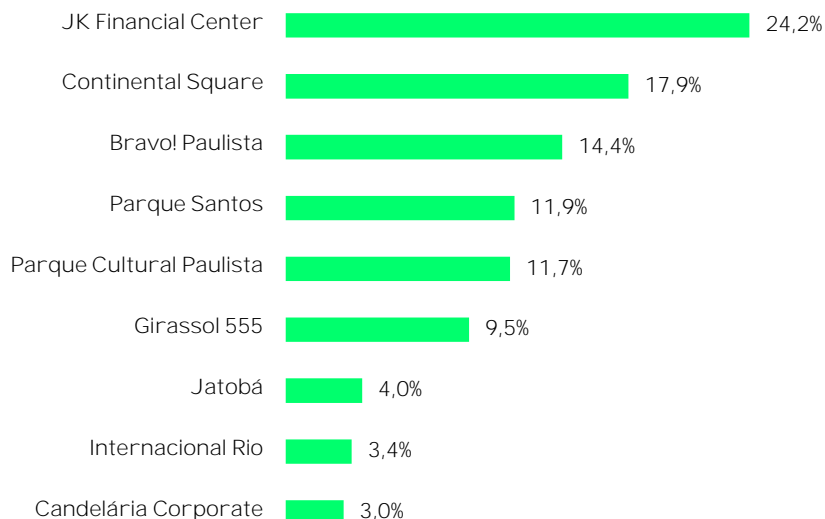
# Patrimônio do fundo

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.

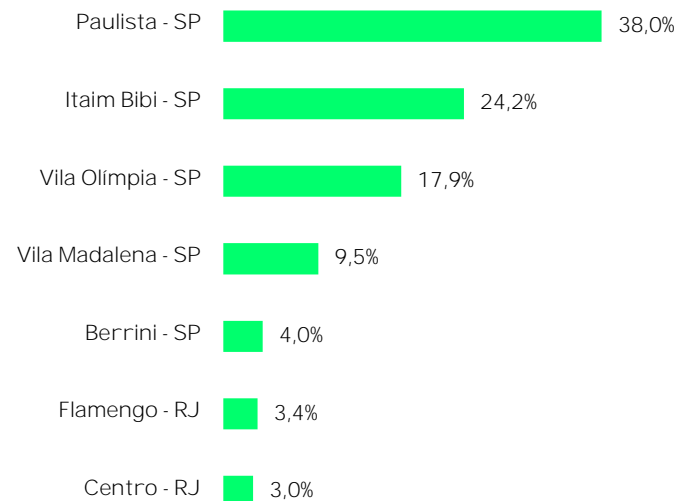
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)





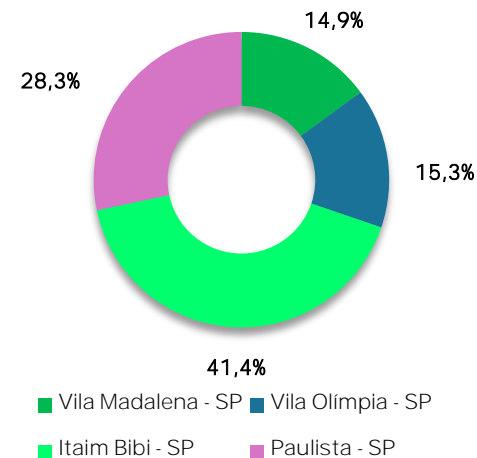


Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	29/09/20000 e 21/10/2021	0,0%	0,0%
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – Vila Madalena	B	4.114,34	34,9%	22/10/2019 e 08/02/2021	0,0%	0,0%
Bravol Paulista	Alameda Santos, 1.800 – Jardins	A	4.856,94	94,2%	17/02/2020	78,3%	100%
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,52	20,3%	03/09/2013 e 23/12/2019	11,1%	18,9%
Continental Square	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7.696,08	23,0%	28/02/2019	35,9%	36,7%
Parque Santos	Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César	B	5.135,00	100%	25/07/2018	0,0%	0,0%
Jatobá	Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo	A	1.712,49	12,0%	17/11/2010	100%	100%

# Portfólio do fundo – São Paulo



Distribuição de Receita em São Paulo



\* Após a alienação do 10º andar do Bravo! Paulista, a área BOMA total é de 5.847,54 m<sup>2</sup>.

# Locatários – São Paulo

## 📍 JK Financial Center

Localizado na Av. Juscelino Kubitschek, o JK Financial Center é um edifício diferenciado, com excelente infraestrutura, buscando sempre melhoria em suas instalações. O pavimento tipo tem a área locável de 972,70 m<sup>2</sup>, muito amplo, proporcionando maior facilidade de elaboração e adaptação de layout para as empresas. O edifício oferece muitos *amenities* como auditório, bicicletário, vestiários, café, mini mercado e lavanderia. Além disso, o JKFC possui Leed Gold.

A região possui muitas alternativas de varejo em geral, restaurantes, serviços e transporte público.



15°	Roland Berger	876,5 m <sup>2</sup>
14°	Ambev	876,5 m <sup>2</sup>
13°	Ambev	876,5 m <sup>2</sup>
12°	Arteris	972,7 m <sup>2</sup>
11°	Arteris	972,7 m <sup>2</sup>
10°	Lifetime	972,7 m <sup>2</sup>
9°	Finep	972,7 m <sup>2</sup>
8°	Wald	972,7 m <sup>2</sup>
7°		
6°		
5°		
4°		
3°	Ambev	972,7 m <sup>2</sup>
2°	Oncoclínicas	972,7 m <sup>2</sup>
1°	Ambev	972,7 m <sup>2</sup>
		Hall de entrada
		Subsolo

Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

# Locatários – São Paulo

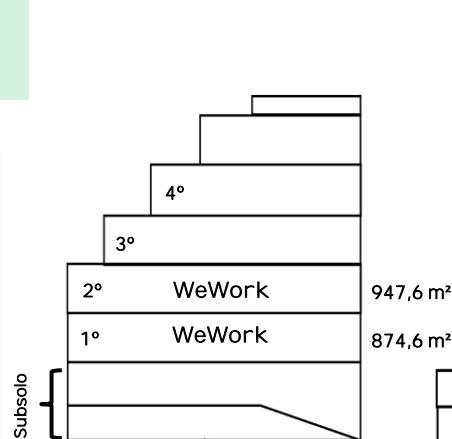
📍 Girassol 555

O Edifício Girassol 555 é um complexo comercial, dividido em 3 blocos, que combina escritórios, café e um teatro, desenvolvido pela Idea Zarvos, reconhecida incorporadora do mercado imobiliário, focada em projetos criativos e inovadores. O edifício foi concebido pelo arquiteto Isay Weinfield, renomado e premiado arquiteto que acumula prêmios no Brasil e no mundo.

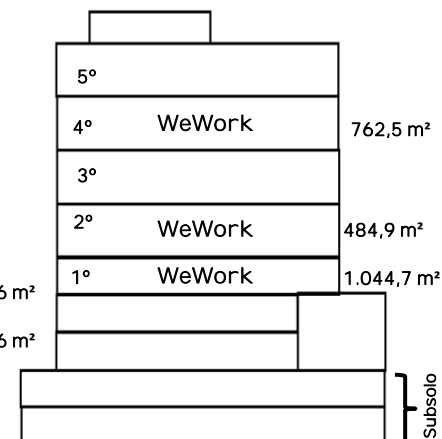
Devido à escassez de projetos similares na região, o Edifício Girassol, 555 foi pré-locado para a WeWork, um dos principais ocupantes de escritórios corporativos em São Paulo, referência no ramo de *coworking*. Atualmente a WeWork subloca todo o empreendimento para o Quinto Andar, *start-up* do mercado imobiliário.



Bloco A



Bloco C



Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

# Locatários – São Paulo

## Parque Cultural Paulista

O Edifício Parque Cultural Paulista está localizado no coração de São Paulo, na Avenida Paulista. O edifício possui pavimento tipo com área locável de 1.118,60 m<sup>2</sup>, podendo dividir em 2 conjuntos. O empreendimento oferece aos usuários bicicletário, gerador para áreas comum e privativa e excelente número de vagas.

A região conta com ampla disponibilidade de varejo, serviços, mercados, restaurantes, hotéis, academia, shoppings e transporte público, além da Casa das Rosas, espaço dedicado para diversas manifestações culturais.



20°		
19°		
18°		
17°		
16°		
15°	ASUS	1.118,6 m <sup>2</sup>
14°	Sumitomo Corp	1.118,6 m <sup>2</sup>
13°		
12°	Banco Sumitomo	1.118,6 m <sup>2</sup>
11°	Banco Sumitomo	1.118,6 m <sup>2</sup>
10°		
9°		
8°	Vago	559,3 m <sup>2</sup>
7°		
6°		
5°		
4°		
3°		
2°		
1°		

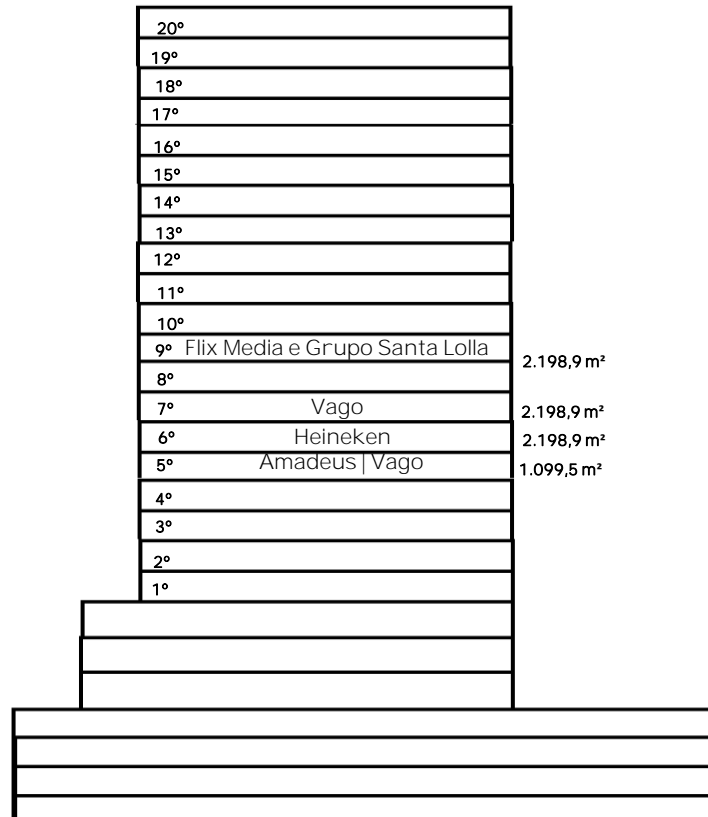
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Locatários – São Paulo

## Continental Square

Localizado na Vila Olímpia, uma das principais regiões corporativas de São Paulo, o Continental Square Faria Lima faz parte de um complexo com hotéis, academia, centro de convenções e oferece aos seus usuários bicicletário, vestiário, auditório e heliponto em operação. A laje do edifício é ampla, com área locável de 2.198 m<sup>2</sup>, podendo ser dividida em até 4 conjuntos.

A região dispõe de diversas opções de transporte, com fácil acesso à Marginal Pinheiros, às Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Juscelino Kubitschek, além de estar a 700m da Estação de Trem CPTM – Vila Olímpia. A região também possui inúmeras alternativas de serviços, restaurantes, varejos em geral e shopping.



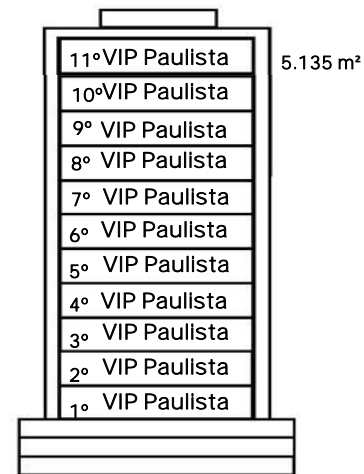
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

## Locatários – São Paulo

 Parque Santos

Localizado na Alameda Santos, 1165, no coração da região da Avenida Paulista, o Edifício Parque Santos conta com 12 pavimentos, com um pavimento tipo de aproximadamente 360 m<sup>2</sup> de área privativa, totalizando 4.500 m<sup>2</sup> de área útil.

Além de se situar em região rica em serviços, o empreendimento conta com um restaurante no térreo, além de disponibilizar auditório e salas de reunião. Atualmente o imóvel é monouitário, ocupado por um dos maiores operadores do *coworking* do país.



*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

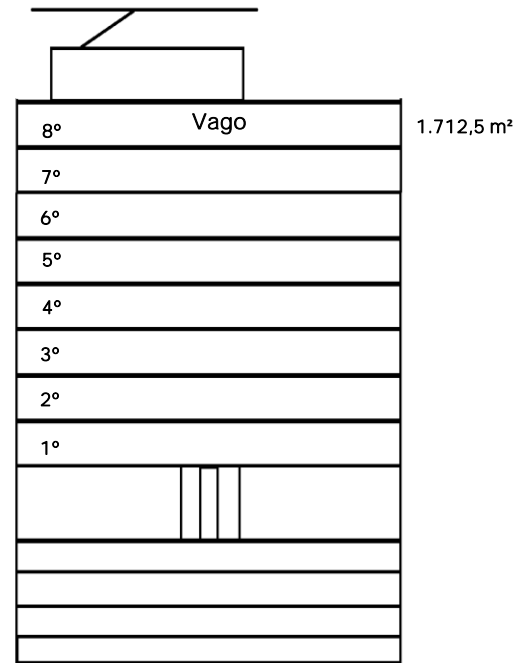
# Locatários – São Paulo

## Jatobá

O Edifício Jatobá Green Building está localizado na região da Berrini. O edifício possui pavimento tipo com área locável de 1.712,49 m<sup>2</sup>, podendo ser dividido em até 4 conjuntos.

O empreendimento oferece *amenities* como dois auditórios, gerador para área privativa e comum, área verde na cobertura, bicicletário e vestiários.

O Jatobá Green Building é o 1º edifício da América Latina a possuir o certificado de construção Fitwel. A região possui muitas alternativas de varejo em geral, restaurantes, serviços e transporte público.



*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

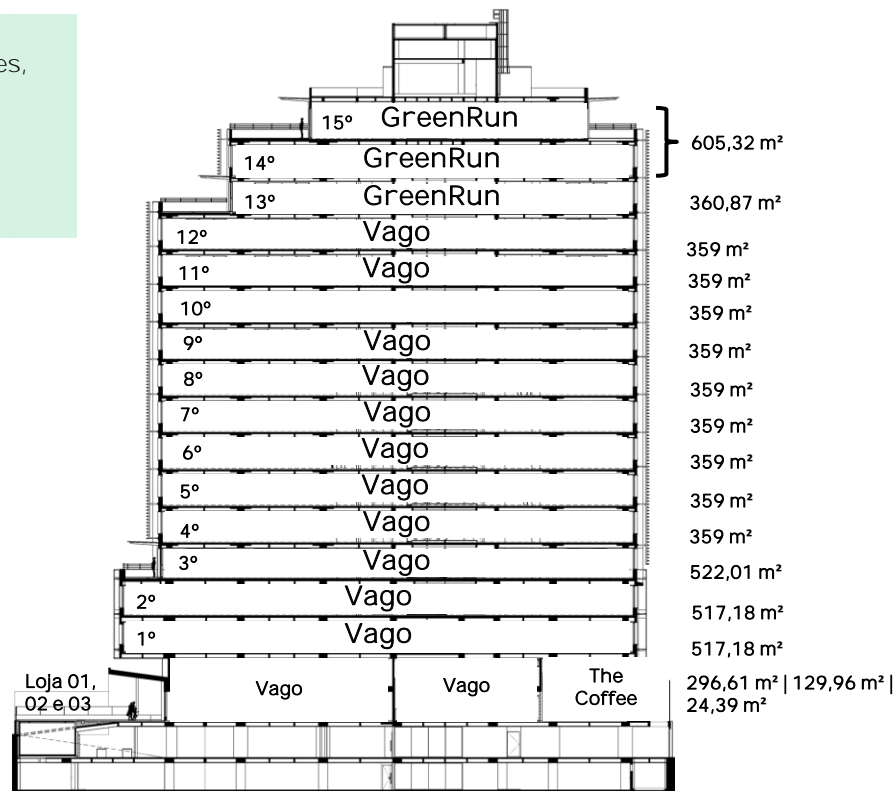
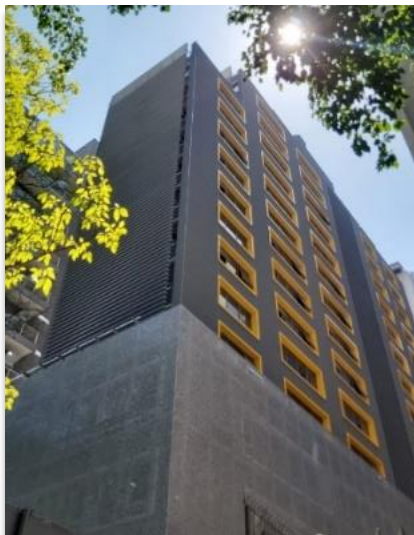


# Locatários – São Paulo

## 📍 Bravo! Paulista

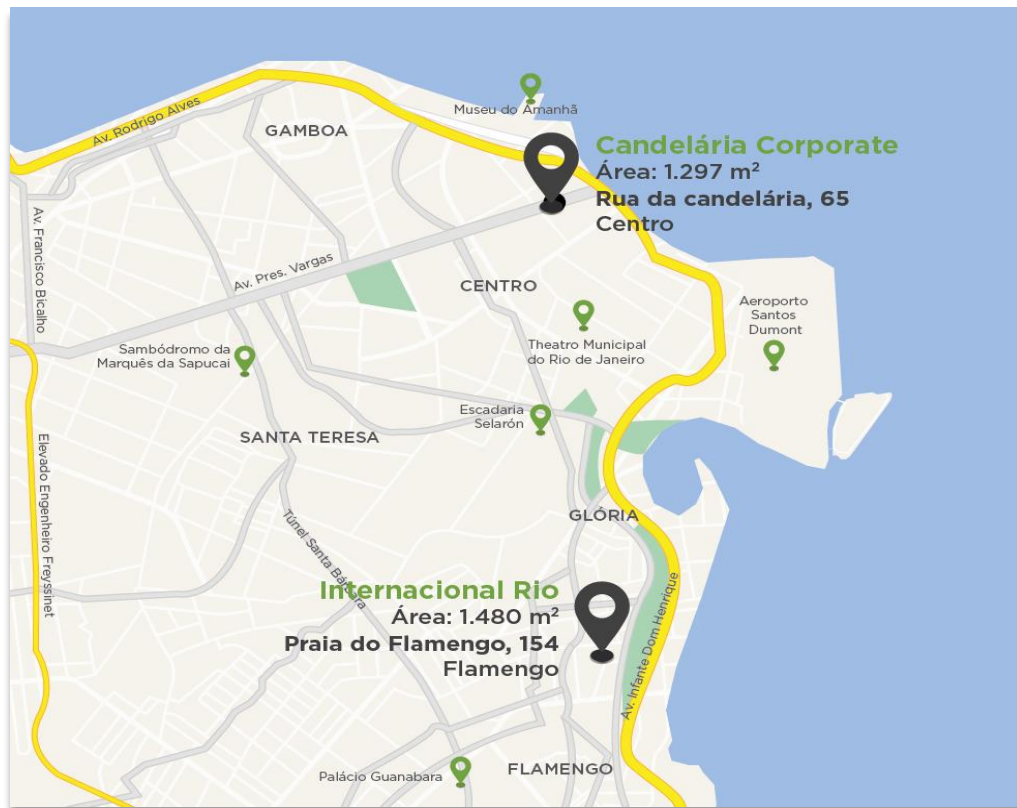
O Bravo! Paulista está localizado em uma das regiões mais consolidadas do país, possibilitando aos seus usuários e frequentadores o acesso, para veículos e pedestres, tanto para a Alameda Santos quanto para a Avenida Paulista.

O edifício possui lajes de 359 m<sup>2</sup>, 517 e 522 m<sup>2</sup>. a região da Paulista oferece inúmeras opções de serviços, restaurantes, entretenimento, ensino e área verde. O empreendimento possui Leed Silver, bicicletário e vestiários.

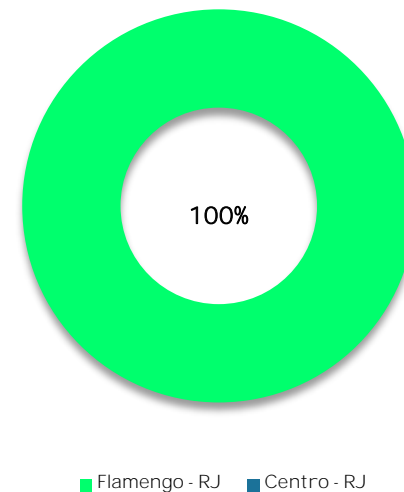


Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

# Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



## Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate



Internacional Rio

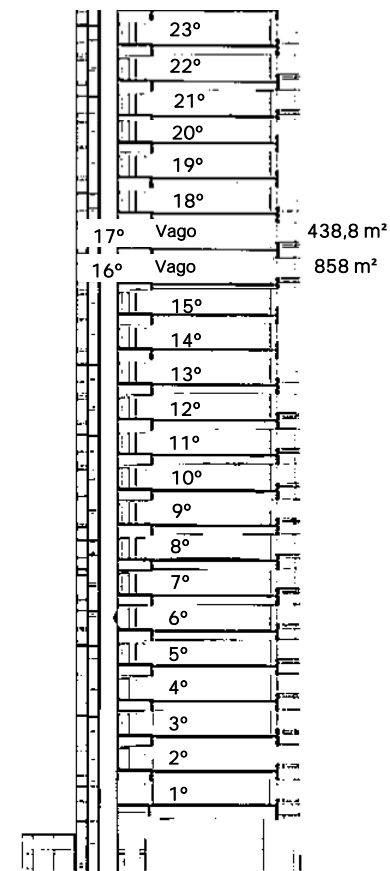
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1.297,00	8,0%	03/06/2013	100%	100%
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1.480,00	14,0%	04/01/2013 e 16/04/2013	0,0%	33,6%

# Locatários – Rio de Janeiro

## 📍 Candelária Corporate

O Candelária Corporate está localizado junto às principais avenidas do Centro do Rio de Janeiro. A região é provida por diversos serviços, restaurantes, varejo em geral e hotéis.

O edifício possui dois tipos de laje, sendo uma de 858 m<sup>2</sup> e outra de 438 m<sup>2</sup>. o edifício possui vagas de garagem o que é um excelente benefício para imóveis que estão localizados na região Central. O edifício está próximo a estação de metrô Presidente Vargas, a estação das Barcas e VLT.



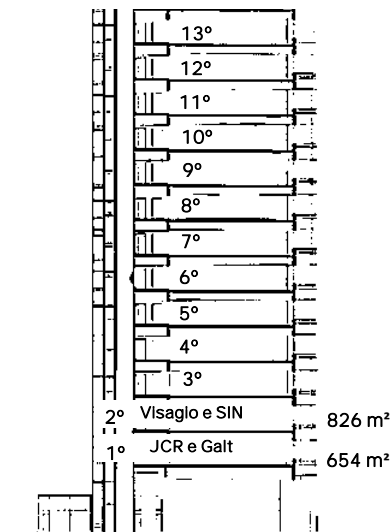
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Locatários – Rio de Janeiro

## Internacional Rio

O Internacional Rio está localizado na Praia do Flamengo, no charmoso Bairro do Flamengo, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ. O edifício tem vista privilegiada para o Aterro do Flamengo, Pão de Açúcar e a Baía de Guanabara. A região oferece aos seus usuários inúmeras opções de restaurantes, serviços, varejo em geral, transportes públicos e fácil acesso às principais regiões do Rio de Janeiro.

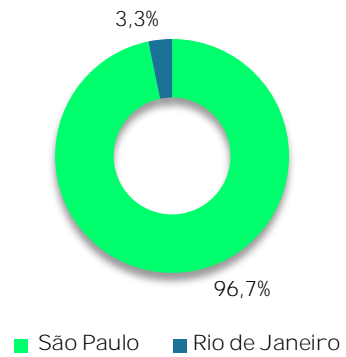
O edifício está localizado a 400m da Estação do Metrô Largo do Machado. A laje possui a área locável de 825 m<sup>2</sup>, podendo ser dividida em até 4 conjuntos, podendo atender a diversas demandas do mercado.



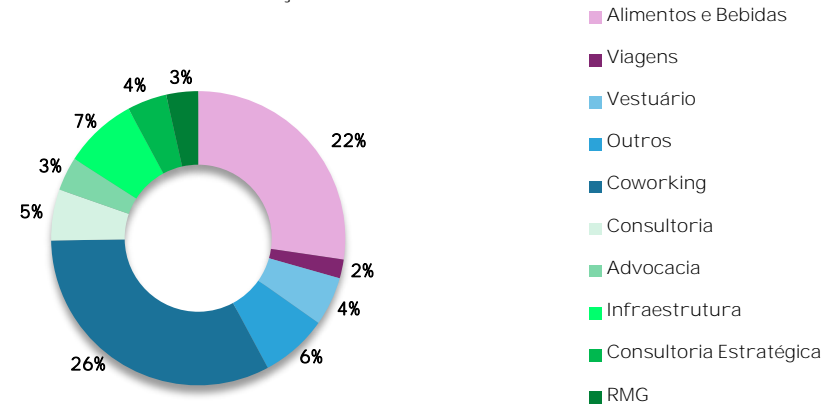
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Informações do portfólio

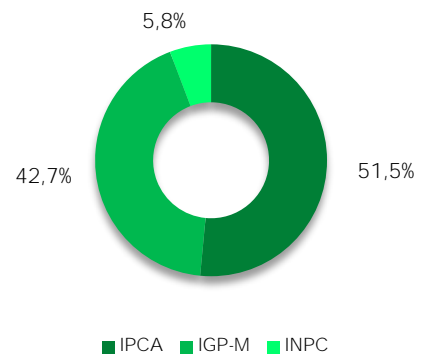
Diversificação Geográfica  
(% Receita Contratada)



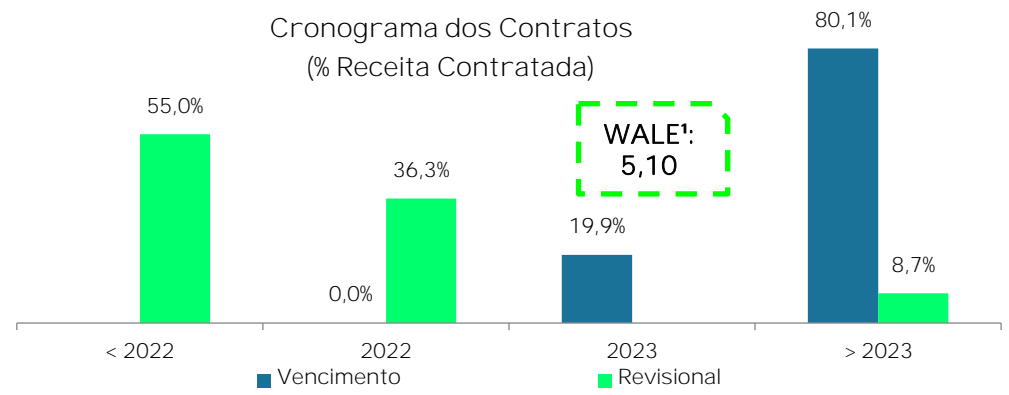
Sector de Atuação



Índice de Reajuste  
(% Receita Contratada)



Cronograma dos Contratos  
(% Receita Contratada)



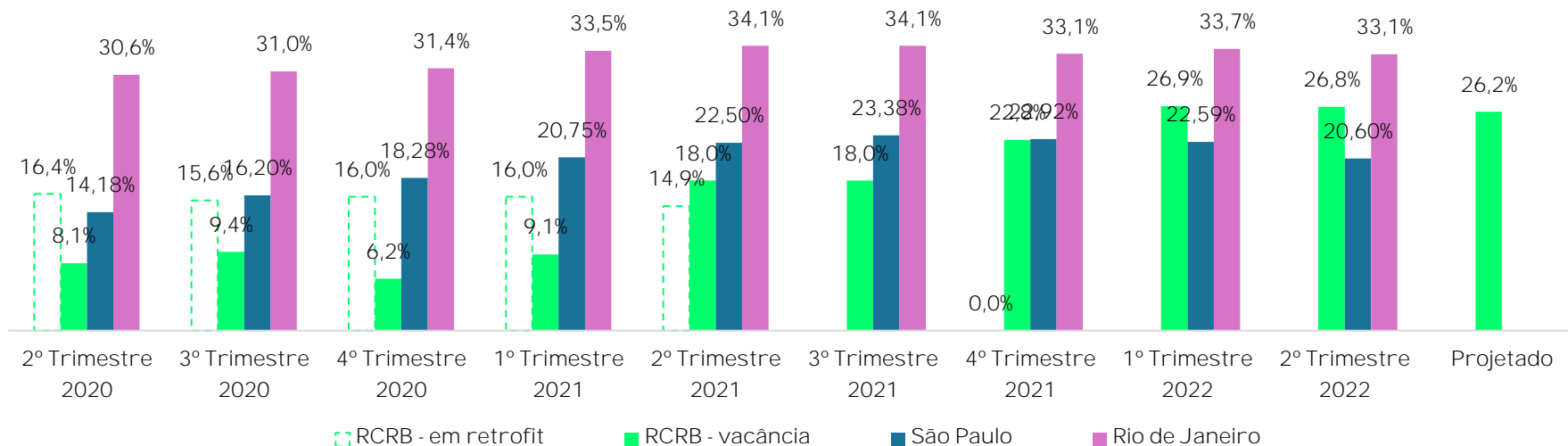
Os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

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

# Vacância

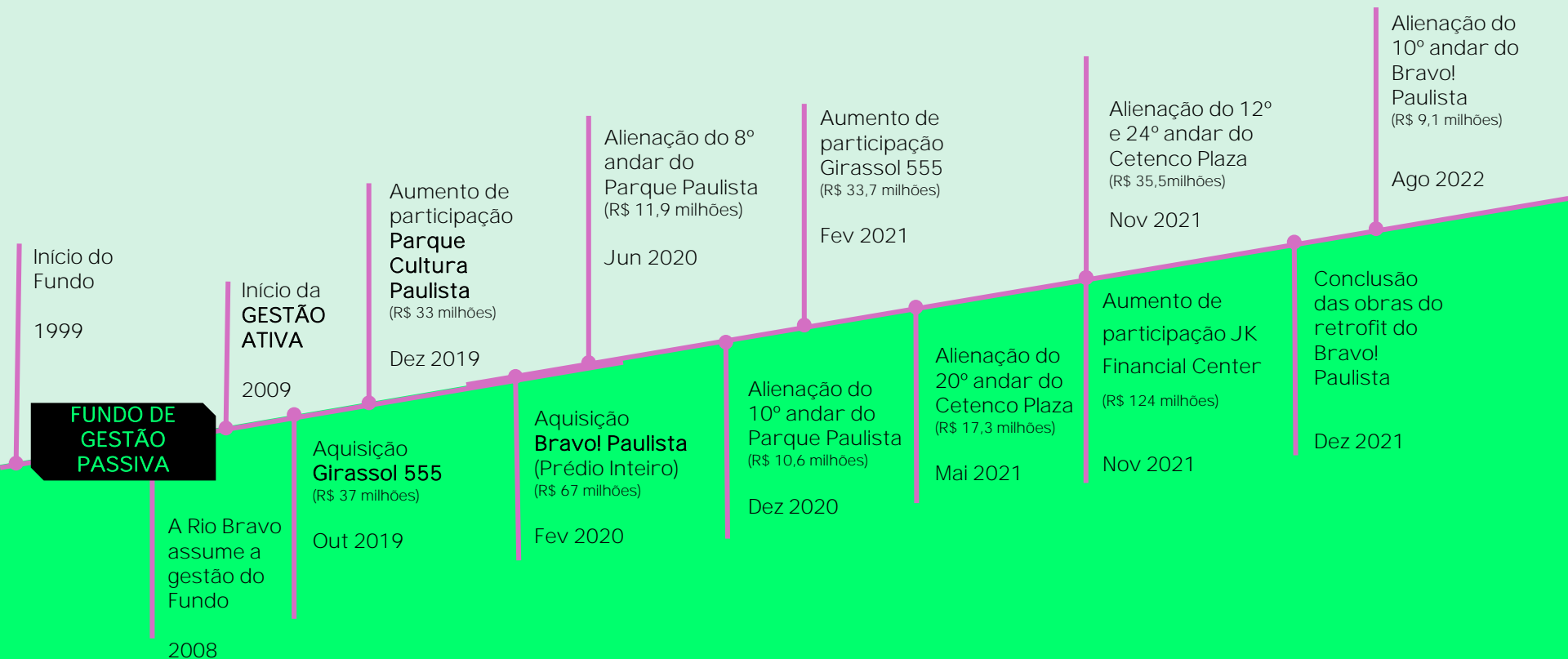
Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* e área total do 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

# Linha do Tempo





## Principais acontecimentos

*Últimos 90 dias*



04 de agosto de 2022  
Fato Relevante

Alienação do 10ª andar do Edifício Bravo! Paulista.

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



28 de julho de 2022  
Webcast com a Gestão

[Clique aqui](#) para o replay do evento.



18 de maio de 2022  
Webcast com a Gestão

[Clique aqui](#) para o replay do evento.

# Como investir?



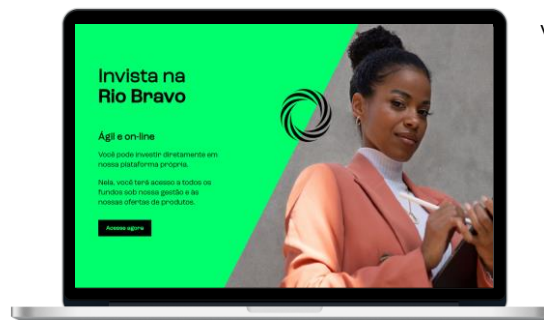
Via corretora:



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

+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 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.