

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Corporativa

RCRB11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

novembro22

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

(Min. Mensal R\$ 47.570,89, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 727.486.756,01 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 30.637

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 ²)	42.728	Inquilinos	22
	Vacância Física	23,3%	Vacância Financeira	27,5%	Patrimônio Líquido* (R\$ milhões)	727,49
	Fechamento do mês (R\$)	127,53	Distribuição por cota (R\$)	0,76	Yield anualizado**	7,2%
	Valor negociado*** (R\$/m ²)	11.805	Volume médio negociado (R\$ mil)	391,44	Valor de mercado (R\$ milhões)	470,67

*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 FII's, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do mês

Em novembro, o Fundo gerou um total de R\$ 4,0 milhões em receitas, ou R\$ 1,09/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 3,0 milhões, ou R\$ 0,83/cota. O fundo anunciou e pagou rendimentos de R\$ 0,76/cota neste mês, que representam 92% do resultado do período. A distribuição representa um *dividend yield* anualizado de 7,15% ao considerar o preço de fechamento da cota do último dia útil do mês, no valor de R\$ 127,53.

O resultado de novembro permanece impactado positivamente pelo recebimento da terceira parcela da alienação do 10º andar do Edifício Bravo! Paulista. A alienação terá sua conclusão em dezembro de 2022, com o pagamento da quarta e última parcela. Ressaltamos que a distribuição no semestre corrente vem sendo superior ao resultado recorrente do Fundo em decorrência do resultado extraordinário gerado com a transação, usado na linearização semestral.

Comercial | Novas locações

Ainda em novembro, o Fundo formalizou duas novas locações em dois ativos de seu portfólio:



Novo Contrato de Locação com a RMC Advogados, escritório focado em Direito Empresarial, para o cj. 11B do 11º andar do Edifício Bravo! Paulista, aproximadamente 3,0% da área BOMA própria do imóvel. As condições comerciais são compatíveis com as praticadas pelo mercado e o contrato trará impacto anual de R\$ 0,063, findo o período de carência e descontos no primeiro trimestre de 2023.

Para maiores informações acesse o Fato Relevante [clcando aqui](#).



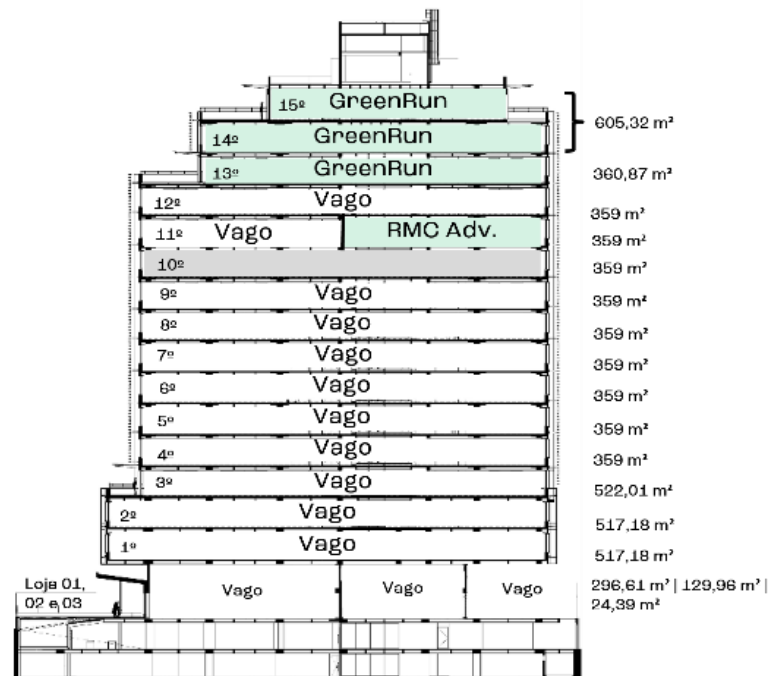
Novo Contrato de Locação com a Eletronuclear S.A., empresa que responde pela geração aproximada de 3% da energia elétrica consumida no Brasil, para o 16º e 17º andares do Edifício Candelária Corporate, 100% da área própria do imóvel. Com a nova locação, a Rio Bravo zera a vacância do Fundo no RJ. O resultado do Fundo será impactado positivamente ao ano em R\$ 0,27/cota a partir do segundo semestre de 2023, ao fim do período de carência.

Para maiores informações acesse o Fato Relevante [clcando aqui](#).

Comercial | Movimentações recentes

O Contrato de Locação com a The Coffee, locatário da Loja 3 do Edifício Bravo! Paulista, que corresponde a aproximadamente 24 m², foi rescindido devido a questões técnicas e operacionais. Não foi realizado nenhum investimento ou dispêndio por parte do Fundo ou do locatário. A equipe de gestão já vem trabalhando a locação da recém disponibilidade e já há negociações avançadas em andamento.

Com as movimentações mencionadas, a vacância física do Fundo passa a ser **23,3%**, ante 26,7% no mês anterior. A redução da vacância do Fundo se mantém como foco principal do time de gestão, que centraliza seus esforços na atração e retenção de bons locatários com contratos de locação condizentes com as condições de mercado dos ativos do Fundo.



Carte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.



Comentários do gestor

Renovatórias – gatilho de valor

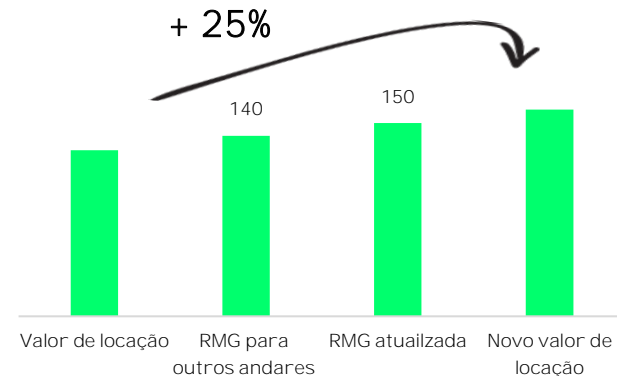
Além dos esforços despendidos na redução da vacância, o time de gestão avalia constantemente a atual carteira de Contratos do Fundo em busca de oportunidades de ganho real nos valores de locação.

Em decorrência desses esforços, já em dezembro o Fundo celebrou aditivo ao Contrato de Locação da Oncoclínicas do Brasil Serviços Médicos S.A., locatária do 2º andar do Edifício JK Financial Center. O aditivo foi celebrado para prever a atualização do valor de locação no âmbito da revisional trianual locatícia, conforme prevista na Lei do Inquilinato. O valor de locação foi repactuado com aumento aproximado de 25%. Reforçamos a importância do timing no processo de negociação das revisionais, uma vez que a janela de revisional já estava aberta há mais de um ano e a renegociação foi buscada pela equipe de gestão do fundo em momento oportuno para o aumento dos preços praticados.

Como referência, entendemos ser relevante mencionar que, em novembro de 2021, o Fundo aumentou sua participação no Edifício JK Financial Center, 8º ao 12º andar, momento em que pactuou Renda Mínima Garantida para os contratos de locação dos referidos andares, paga mensalmente pela vendedora ao Fundo, no valor de R\$ 140/m² (a ser atualizado neste mês), preço acima da média dos contratos vigentes.

Com a revisional, o valor de locação acordado com a Locatária ultrapassa o estipulado pela RMG dos outros andares, sendo um importante sinal de recuperação e ganho de tração dos preços praticados no Edifício e na região.

Valores de locação comparativos (R\$/m²)



Comentários do gestor

Sobre a estratégia de investimento e comercialização

A equipe de gestão do Fundo atua arduamente na busca pela redução da vacância do portfólio através de relacionamento com importantes players do mercado imobiliário, além de revisitar constantemente nossas estratégias de marketing e comercialização. Em busca da adequação das novas tendências do mercado imobiliário, focando nas regiões onde o Fundo tem participação, a equipe de gestão passa a adotar nova estratégia de comercialização.

Ficou claro que a pandemia transformou a dinâmica do mercado imobiliário. Os ocupantes ainda estão se adequando ao pós-pandemia e a sua nova relação com o espaço de trabalho. Ocupantes em potencial já enfrentavam dificuldades em determinar sua real demanda por espaços corporativos no pré-pandemia, pois precisavam acomodar variações macroeconômicas, decisões relevantes de investimentos e projeções de crescimento da empresa e seu *headcount*. A pandemia intensificou essas dificuldades, além de potencializar o modelo híbrido de trabalho.

Diante deste cenário, vemos um aumento na procura por imóveis mobiliados, total ou parcialmente. Além disso, os potenciais ocupantes têm solicitado *Cash Allowance* aos proprietários, com o objetivo de reduzir o impacto imediato da realocação em seus fluxos de caixa em decorrência do menor CAPEX exigido e, com isso, viabilizando a mudança de imóvel.

Dessa forma, a equipe de gestão passa a analisar propostas com pedidos de concessão de *Allowance* ou mesmo solicitação de entrega de imóveis prontos, com *layout* e mobiliário. Atendendo às novas exigências do mercado imobiliário, estamos buscando entregar maior liquidez aos ativos do portfólio com vacância, almejando diferenciação e condições comerciais acima das praticadas no mercado.

Diante disso, o Fundo começou obras para a realização de um andar modelo no 5° andar do Edifício Bravo! Paulista, detalhado na próxima página. Além de servir como *showroom* para possíveis locatários interessados no edifício, o andar modelo trará maior liquidez e um preço de locação mais atrativo para potenciais ocupantes interessados em uma ocupação *Plug-and-Play*, modelo muito procurado atualmente.

Buscando se preparar para a nova Estratégia de Investimento e Comercialização, o Fundo repensou sua alocação de caixa, se preparando para eventuais necessidades de investimento, seja na readequação de andares ou na concessão de *Allowance*. Para tanto, o Fundo começou a desinvestir de posições líquidas que possui em fundos imobiliários no 4T22. A nova estratégia de alocação de caixa impactará negativamente o resultado do Fundo, de forma marginal, durante o semestre corrente, em decorrência da venda com prejuízo de algumas posições líquidas, o que não deverá impactar a distribuição de rendimentos do Fundo.

Comentários do gestor



- | | | |
|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 1. HALL | 7. COPA / CAFÉ | 12. BRAIN STORM |
| 2. RECEPÇÃO | 8. CPD | 13. REUNIÃO INFORMAL |
| 3. MEETING BOX (04P) | 9. WC | 14. PHONE BOOTH (01P) |
| 4. COPY/PRINT | 10. WC PCD | 15. SALA DIRETORIA |
| 5. SQUAD | 11. SALA TÉCNICA AR
CONDICIONADO | |
| 6. STAFF | | |

Planta

Detalhamos aqui o projeto do andar modelo, voltado a uma ocupação flexível para buscar mais viabilidade na locação do andar. O projeto tem foco sustentável, trazendo as últimas tendências ESG para o espaço com ocupação híbrida, biofilia e certificações, mantendo o conceito sustentável presente do *retrofit* do Edifício Bravo! Paulista.

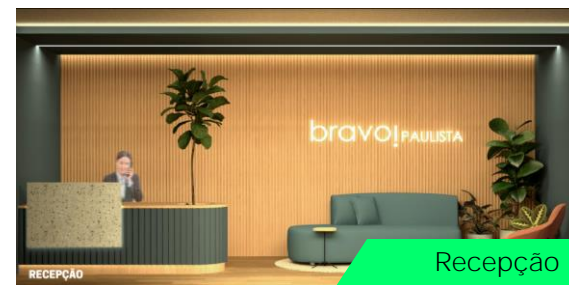
O projeto, feito pela CH3, tem custo estimado de R\$ 2.700/m², com pagamento gradual conforme execução, e prazo de conclusão estimado para o primeiro trimestre de 2023.



Área comum



Área comum



Recepção

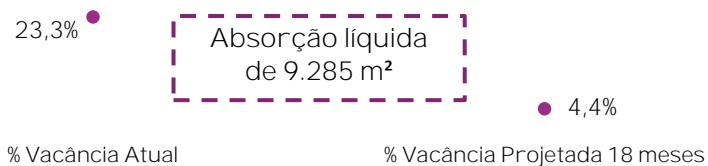
Comentários do gestor

Redução de vacância: metas de gestão

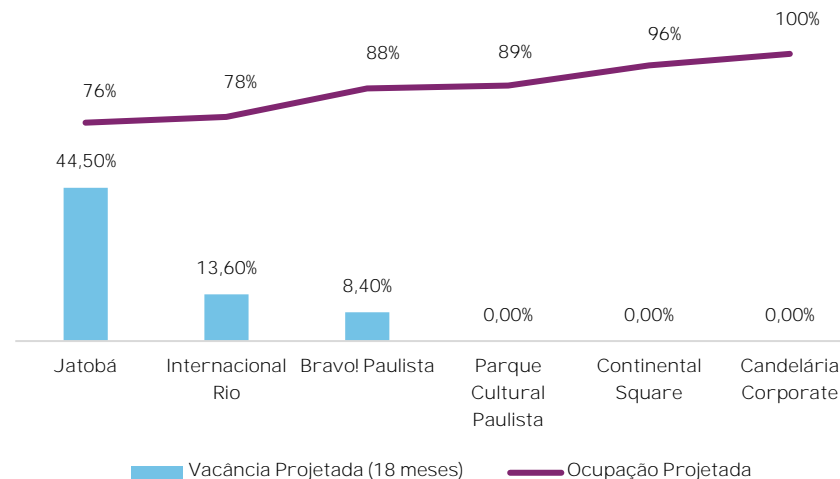
A redução de vacância do Fundo é o principal foco do time de gestão. Tal esforço tem como objetivo a atração de bons locatários e contratos de locação condizentes com a qualidade e localização dos ativos.

Como forma de metrificar os esforços de comercialização, a Rio Bravo traz metas da gestão para a ocupação dos empreendimentos do Fundo. As projeções aqui mencionadas referem-se a um período de 18 meses e não devem ser consideradas como promessa de realização.

A meta de gestão é de reduzir a vacância física do Fundo para 4,4% em 18 meses. O esforço da gestão tem como pilares o sólido relacionamento com corretoras e consultorias especializadas, com eventos periódicos in loco, acompanhamento próximo e comissões com gatilhos de performance, e a capilaridade dos esforços, com o uso de ferramentas digitais como mailing de 400 parceiros ativos, vídeo tour, folder digital e mídias sociais.



Ativo	Projeção de área absorvida por ativo	Vacância física atual	Vacância física projetada
Jatobá	950 m ²	100%	44%
Parque Cultural Paulista	559 m ²	11%	0%
Bravo! Paulista	4.373 m ²	80,8%	8%
Continental Square	2.761 m ²	35,9%	0%
Internacional Rio	- 218 m ²	14,7%	14%
Candelária Corporate	858 m ²	0%	0%



Comentários do gestor

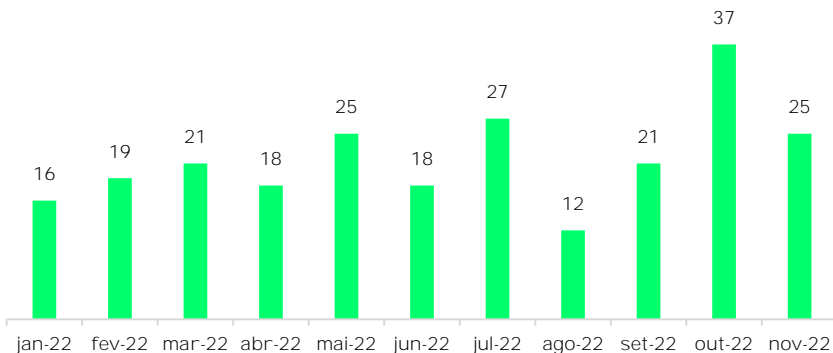
Acompanhamento de visitas

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 novembro foram realizadas 25 visitas de empresas dos segmentos de jurídico, seguros, consultoria, saúde, varejo, óleo e gás, tecnologia, cosméticos, financeiro, entre outros.

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



Comentários do gestor

Comercial | Prospecção

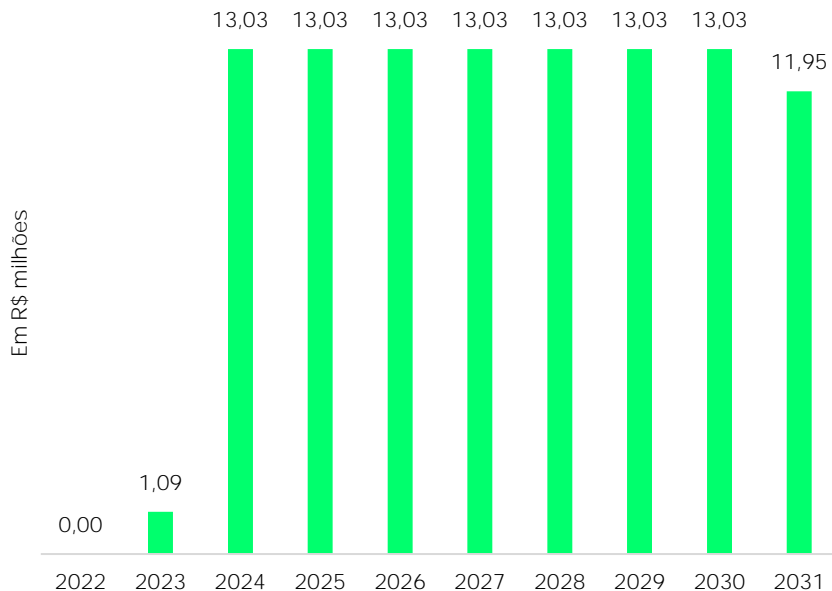
A equipe de gestão permanece atuando arduamente através de relacionamento com consultorias imobiliárias, corretores autônomos e divulgação ao mercado visando reduzir a vacância do Fundo. Regularmente revisitamos nossas estratégias de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado.

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.



Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



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

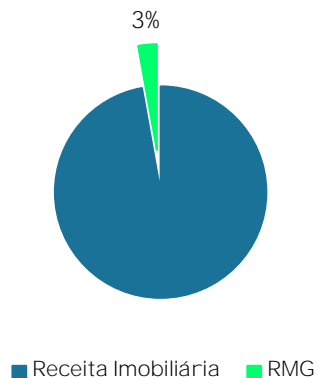
*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora (mês de referência: outubro).

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\$ 105,48 milhões (ref. novembro/2022)
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	14,50%

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](#).

Operação	Aumento de participação no Edifício JK Financial Center
Metragem	4.863,7 m ² de área BOMA
Prazo de vigência	18 meses (até junho/2023)
Renda Mínima Garantida (R\$/m²)	140,00
Renda Mínima Garantida no mês	R\$ 680.918,00



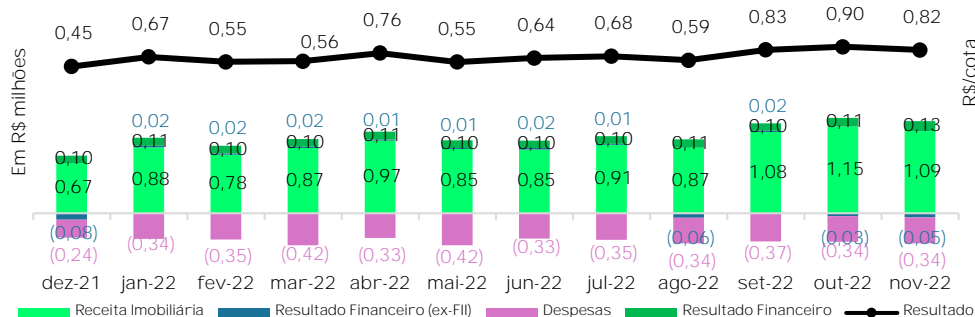
Resultados e distribuição

	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	3.130.528,07	3.351.889,02	3.221.570,23	3.980.876,59	4.259.489,78	4.036.317,37	18.850.142,99	38.016.035,96
Resultado Não Operacional	431.673,57	437.372,15	193.952,65	429.139,91	287.465,69	273.039,63	1.620.970,03	4.250.075,21
Rendimento de FIIs	366.036,14	383.984,21	403.415,45	363.298,09	414.084,82	475.840,24	2.040.622,81	4.318.786,79
Despesas	- 1.227.357,72	- 1.294.931,53	- 1.254.286,63	- 1.365.067,79	- 1.253.562,15	- 1.264.806,10	- 6.432.654,20	- 14.505.499,56
Taxa de Administração e Gestão	- 254.072,11	- 267.882,33	- 261.510,62	- 275.050,44	- 288.676,47	- 296.216,03	- 1.389.335,89	- 3.006.522,98
Despesas Financeiras do CRI	- 552.238,52	- 553.948,82	- 556.773,58	- 552.112,38	- 549.247,10	- 546.207,05	- 2.758.288,93	- 5.993.496,84
Outras Despesas	- 421.047,09	- 473.100,38	- 436.002,43	- 537.904,97	- 415.638,58	- 422.383,02	- 2.285.029,38	- 5.505.479,74
Resultado	2.334.843,92	2.494.329,64	2.161.236,25	3.044.948,71	3.293.393,32	3.044.550,90	14.038.458,82	27.760.611,61
Rendimentos distribuídos	2.657.300,40	2.657.300,40	2.657.300,40	2.657.300,40	2.804.928,20	2.804.928,20	13.581.757,60	26.757.538,75
Resultado por cota	0,63	0,68	0,59	0,83	0,89	0,82	3,80	7,52
Rendimento por cota	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,76	3,64	7,21
Resultado Acumulado¹	- 0,09	0,04	0,13	0,11	0,17	0,06	0,16	0,31
Proporção distribuída²	114%	107%	123%	87%	85%	92%	97%	96%

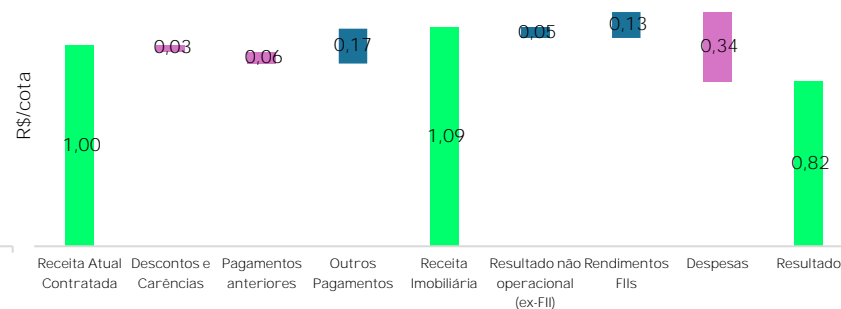
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



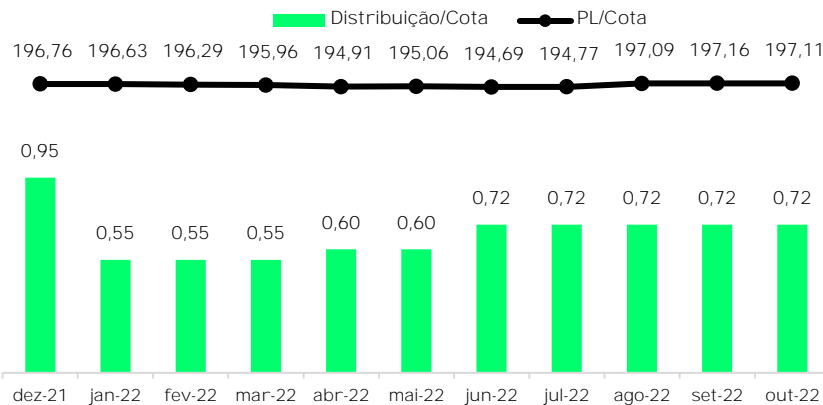
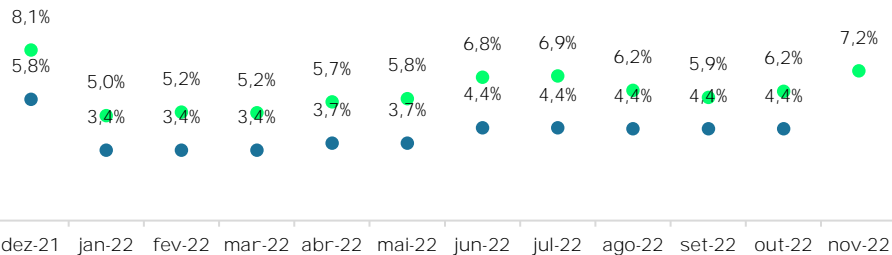
Outros pagamentos: receitas de vendas.

Resultados e distribuição

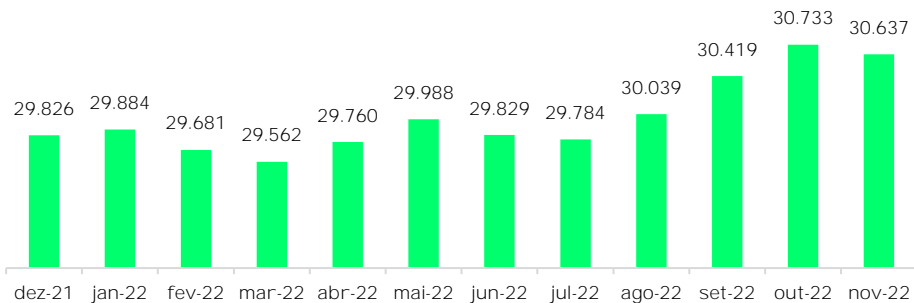
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



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.

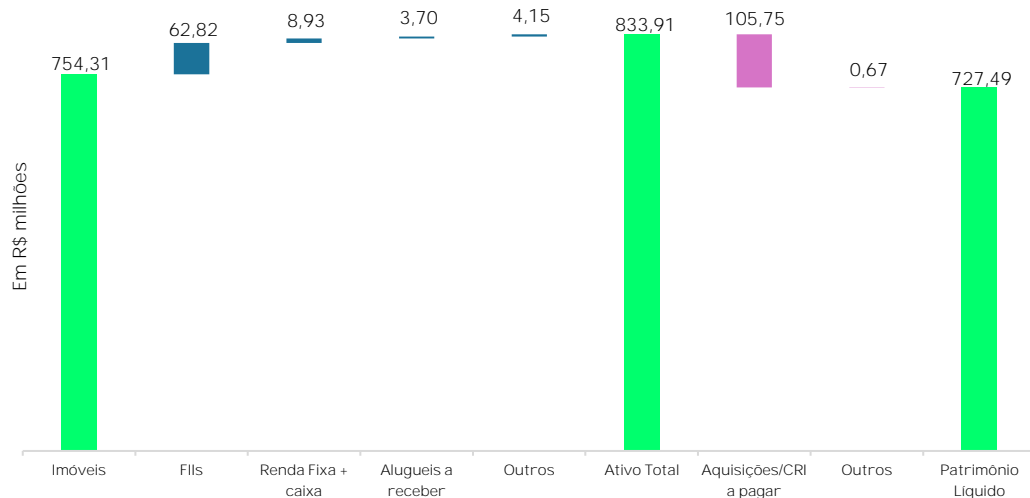
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,72	0,76	-
Δ	-31,3%	-31,3%	-31,3%	-25,0%	-25,0%	-10,0%	-4,0%	-4,0%	-24,2%	-24,2%	-20,0%	-

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

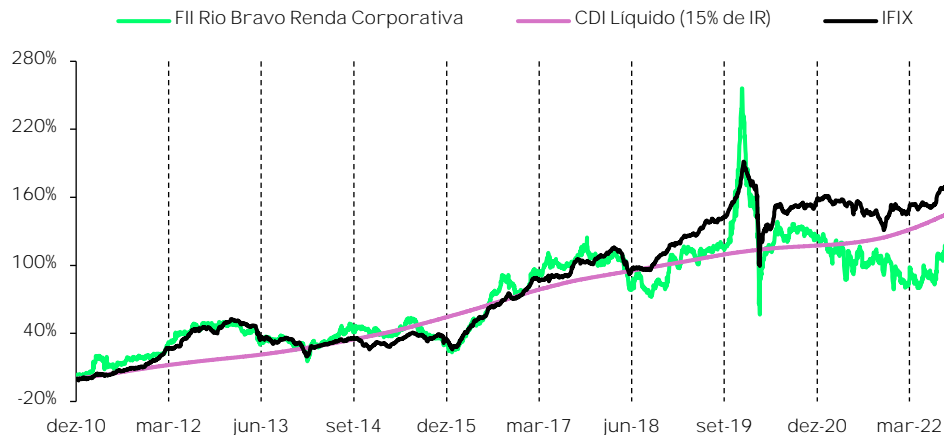


Data-base: Outubro 2022

	Valores (R\$)
Ativo Total	833.911.677,94
Imóveis	754.310.220,17
FIs	62.815.391,05
Renda Fixa + Caixa	8.932.636,64
Aluguéis a receber	3.701.436,08
Outros	4.151.994,00
Passivo Total	106.424.921,93
Aquisições/CRI a pagar	105.752.661,58
Outros	672.260,35
Patrimônio Líquido	727.486.756,01
Número de cotas	3.690.695
Cota Patrimonial	197,11

Desempenho e liquidez

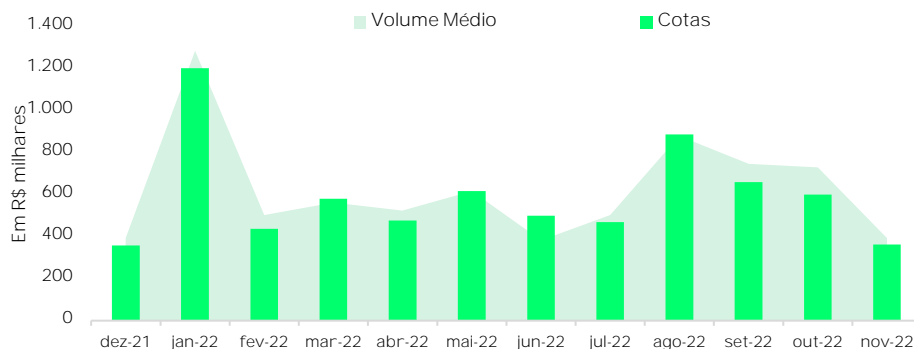
Desempenho da cota



	Desempenho da cota ¹	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	2,09%	186,72%
IBOV	-3,06%	7,31%	10,37%	3,30%	62,31%
CDI líquido de IR (15%)	0,87%	9,46%	10,18%	13,77%	149,95%
RCRB11	-8,91%	-4,08%	-3,42%	-15,70%	110,71%

¹Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	69.211.113,60	156.715.374,26	174.160.079,76
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	391,44	645,71	624,56
Giro (% de cotas negociadas)	2%	33%	35%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	nov/22	jan/21	nov/21
Valor da Cota	127,53	168,00	138,99
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	470.674.333,35	620.036.760,00	512.969.698,05

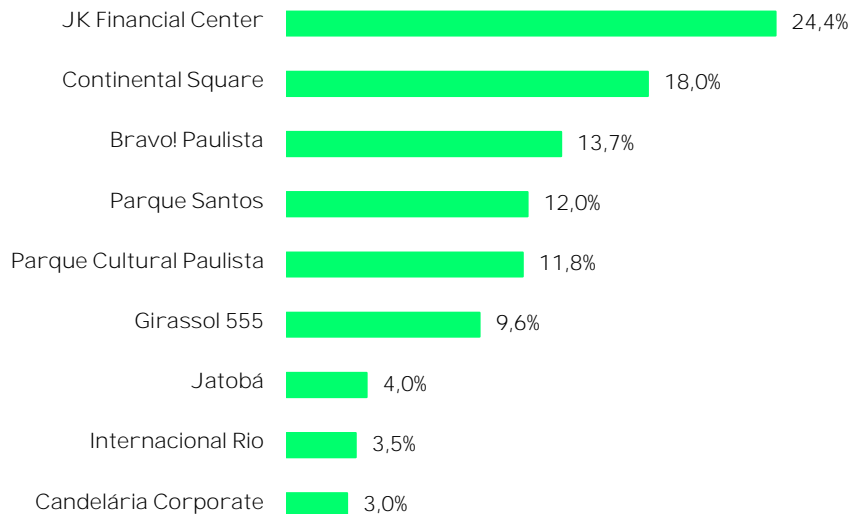
Patrimônio do fundo

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.

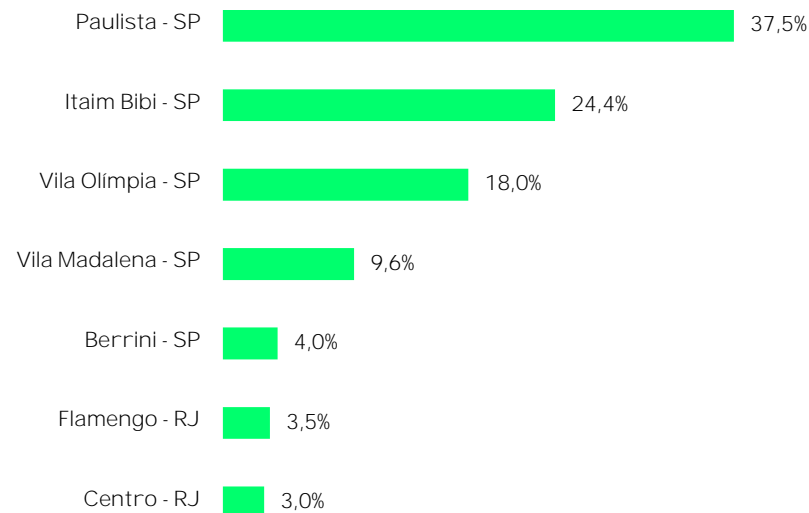
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)



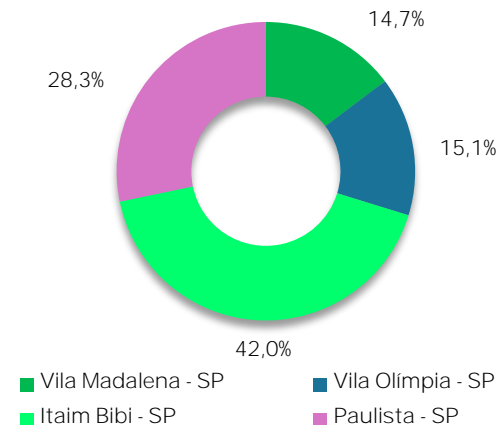


Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	29/09/20000 e 21/10/2021	0,0%	0,0%
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – 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	80,8%	85,9%
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,52	20,3%	03/09/2013 e 23/12/2019	11,1%	20,3%
Continental Square	Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia	AA	7.696,08	23,0%	28/02/2019	35,9%	40,7%
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



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 m², 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 ²
14°	Ambev	876,5 m ²
13°	Ambev	876,5 m ²
12°	Arteris	972,7 m ²
11°	Arteris	972,7 m ²
10°	Lifetime	972,7 m ²
9°	Finep	972,7 m ²
8°	Wald	972,7 m ²
7°		
6°		
5°		
4°		
3°	Ambev	972,7 m ²
2°	Oncoclínicas	972,7 m ²
1°	Ambev	972,7 m ²
		Hall de entrada
		Subsolo

Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

Locatários – São Paulo

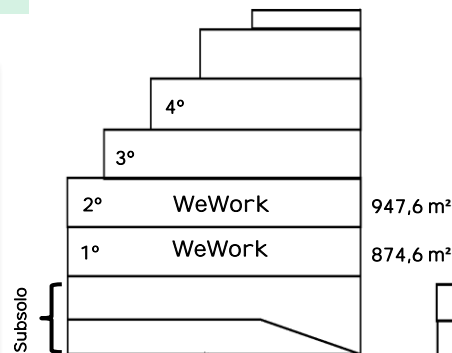
📍 Girassol 555

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.

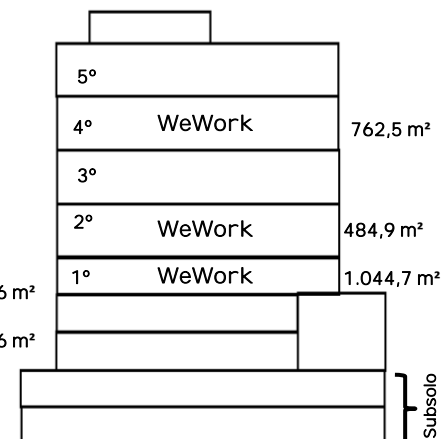
Devido à escassez de projetos similares na região, o Edifício Girassol, 555 foi pré-locado para a WeWork, um dos principais ocupantes de escritórios corporativos em São Paulo, referência no ramo de *coworking*. Atualmente a WeWork subloca todo o empreendimento para o Quinto Andar, *start-up* do mercado 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 m², 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 ²
14°	Sumitomo Corp	1.118,6 m ²
13°		
12°	Banco Sumitomo	1.118,6 m ²
11°	Banco Sumitomo	1.118,6 m ²
10°		
9°		
8°	Vago	559,3 m ²
7°		
6°		
5°		
4°		
3°		
2°		
1°		

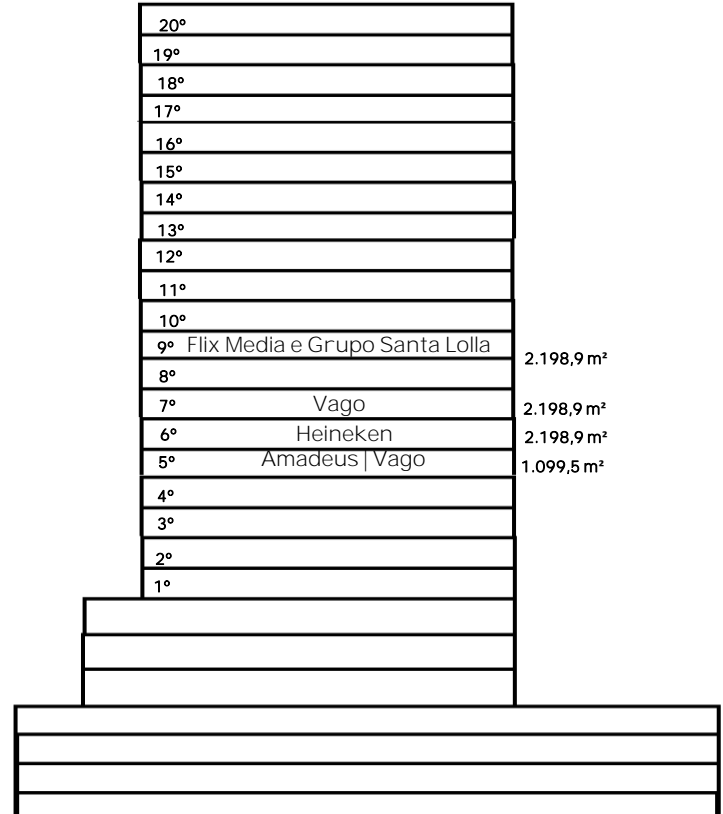
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

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 m², 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.



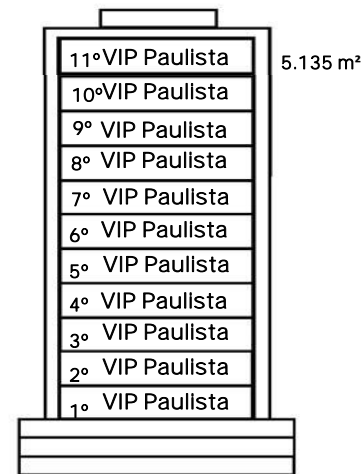
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

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 m² de área privativa, totalizando 4.500 m² 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.

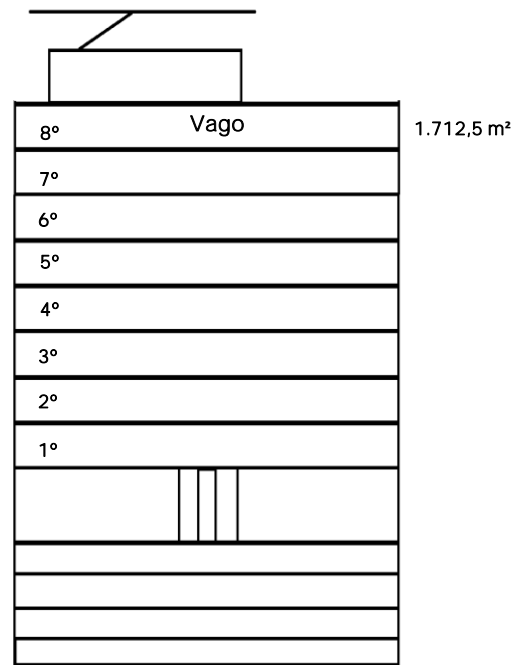
Locatários – São Paulo

Jatobá

O Edifício Jatobá Green Building está localizado na região da Berrini. O edifício possui pavimento tipo com área locável de 1.712,49 m², 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.



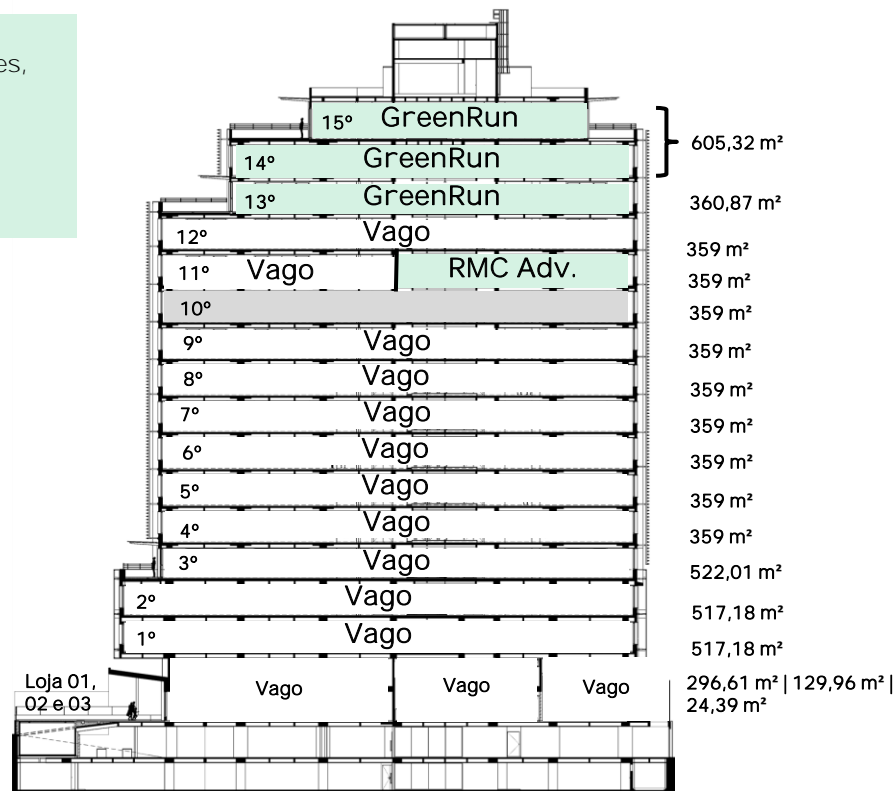
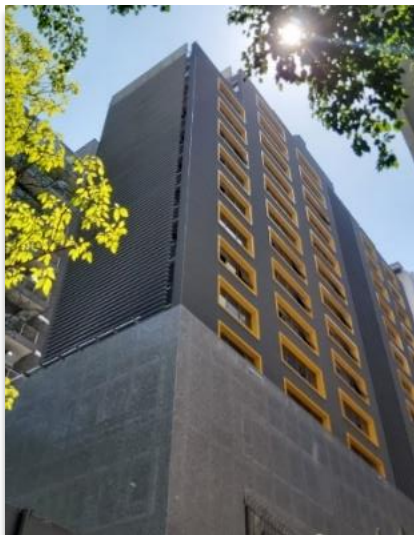
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

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 m², 517 e 522 m². a região da Paulista oferece inúmeras opções de serviços, restaurantes, entretenimento, ensino e área verde. O empreendimento possui Leed Silver, bicicletário e vestiários.

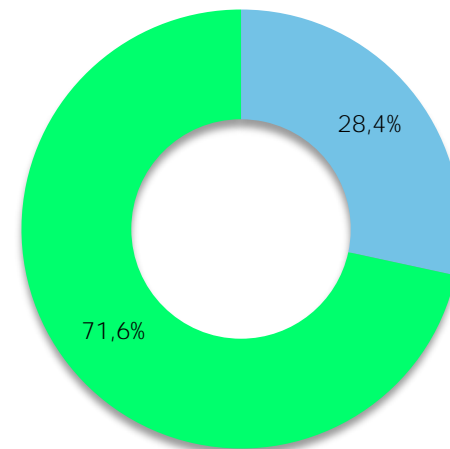


Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



■ Centro - RJ ■ Flamengo - RJ

Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate



Internacional Rio

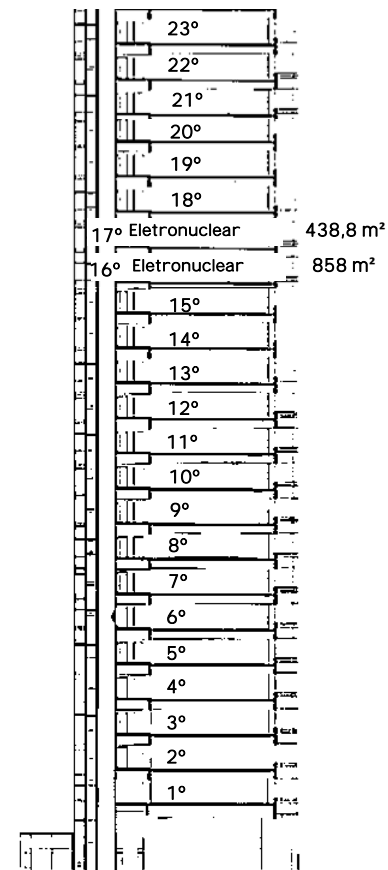
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m ²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1.297,00	8,0%	03/06/2013	0%	100%
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 – Flamengo	C	1.480,00	14,0%	04/01/2013 e 16/04/2013	14,7%	48,4%

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 m² e outra de 438 m². 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.



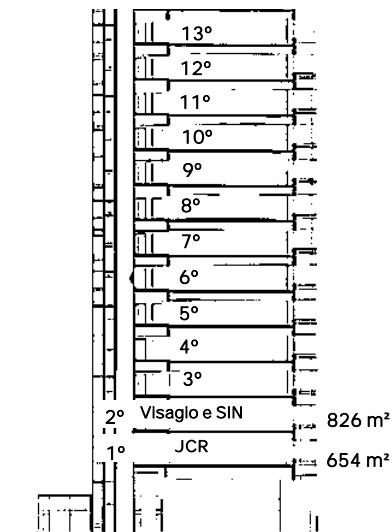
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

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.

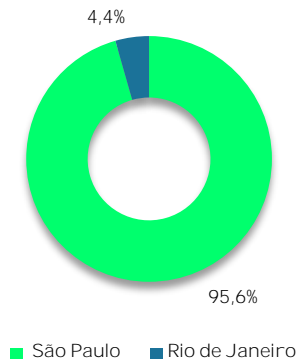
O edifício está localizado a 400m da Estação do Metrô Largo do Machado. A laje possui a área locável de 825 m², podendo ser dividida em até 4 conjuntos, podendo atender a diversas demandas do mercado.



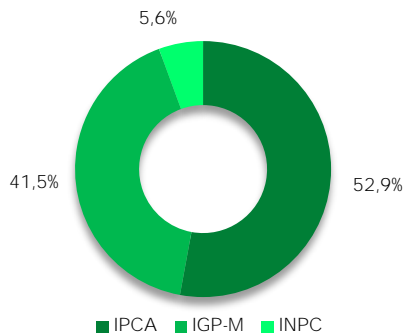
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

Informações do portfólio

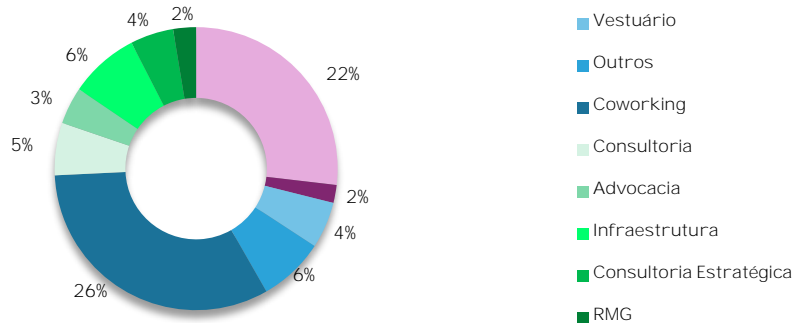
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



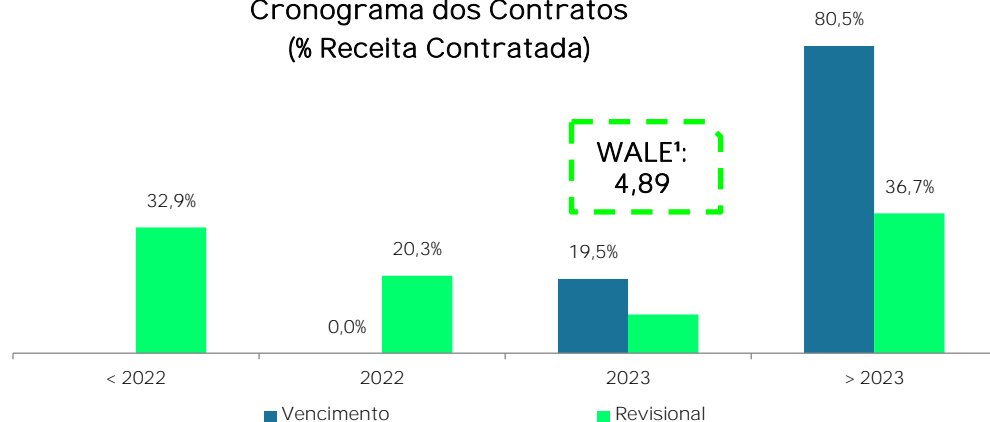
Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



Setor de Atuação (% Receita Contratada)



Cronograma dos Contratos (% Receita Contratada)

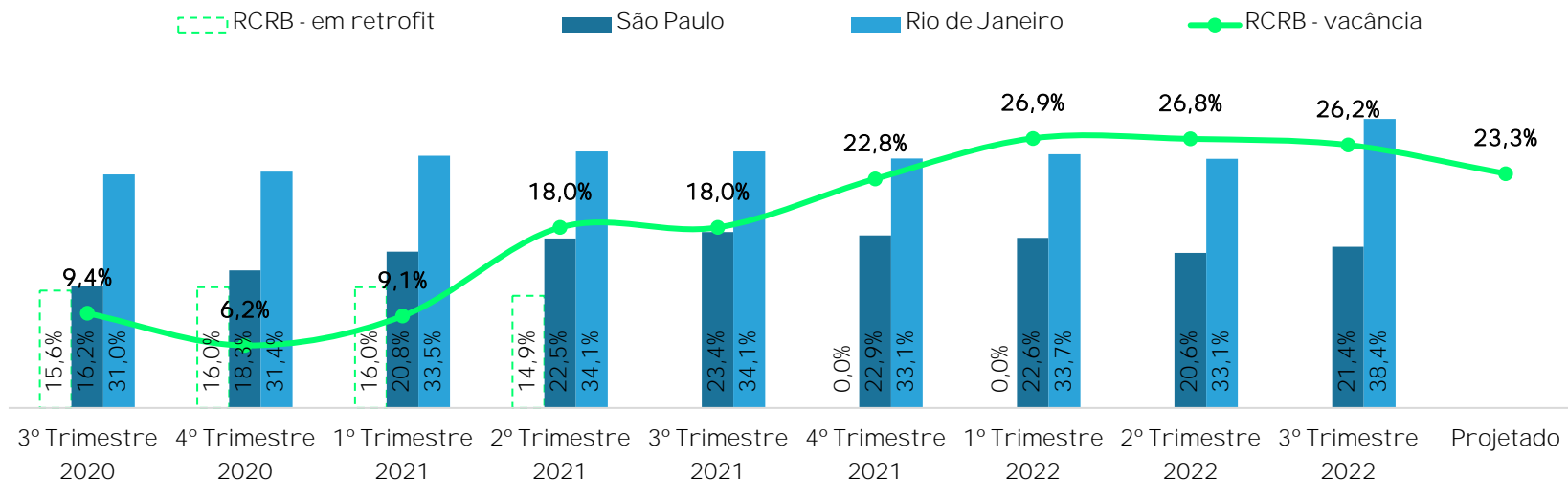


Os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

*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* área total do FII.

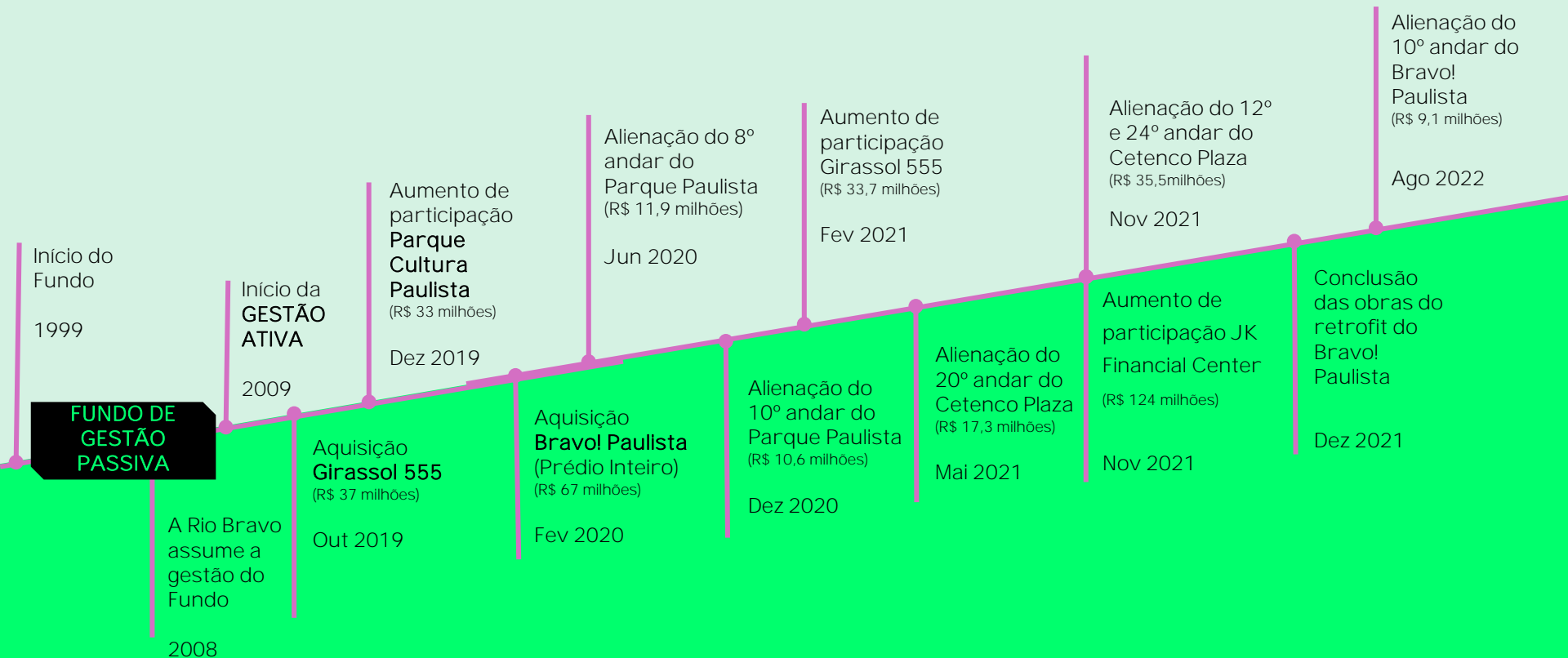
O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório.



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



21 de novembro de 2022
Fato Relevante

Assinatura de Contrato de
Locação no Candelária
Corporate.

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



16 de novembro de 2022
Comunicado ao
Mercado

Assinatura de Contrato de
Locação no Bravo! Paulista.

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



18 de outubro 2022
Webcast com a
Gestão

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

[Clique aqui](#) para ver a
apresentação.

Como investir?



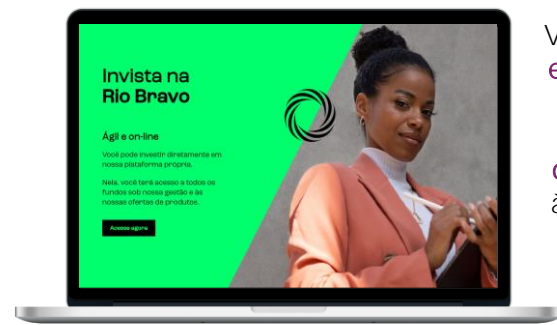
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RCRB11

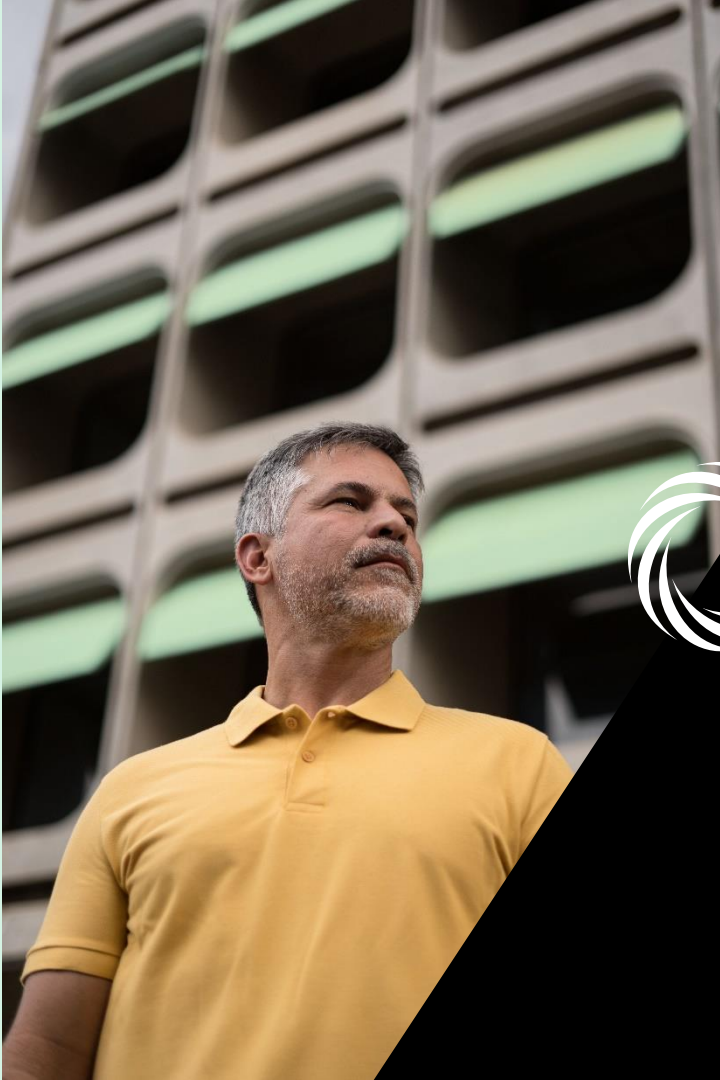
Invista conosco:



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.