

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Corporativa

RCRB11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro22

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\$ 773.491.666,35 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 3.690.695

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 30.564

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](#)

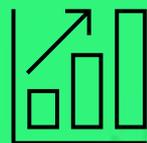
ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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 (m²)

42.728

Inquilinos

22

Vacância Física

22,8%

Vacância Financeira

27,5%

Patrimônio Líquido*
(R\$ milhões)

773,49

Fechamento do mês (R\$)

127,10

Distribuição por cota (R\$)

0,76

Yield anualizado**

7,2%

Valor negociado***
(R\$/m²)

11.746

Volume médio negociado (R\$ mil)

404,17

Valor de mercado
(R\$ milhões)

469,09

*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

No mês de dezembro, o Fundo gerou R\$ 4,11 milhões em receitas, ou R\$ 1,11/cota, perfazendo o resultado de R\$ 2,65 milhões, ou R\$ 0,72/cota. O Fundo anunciou e pagou rendimentos de R\$ 0,76/cota neste mês, que representam 105,8% do resultado do período. A distribuição representa um *dividend yield* anualizado de 7,2% ao considerar o preço de fechamento da cota do último dia útil do mês, no valor de R\$ 127,10.

A alienação do 10º andar do Edifício Bravo! Paulista foi concluída no mês de dezembro com o recebimento da quarta e última parcela da transação, que impactou positivamente o resultado do mês. Com a conclusão da operação e o encerramento do segundo semestre de 2022, o Fundo deixa de contar com o componente extraordinário no seu resultado, até que sejam realizadas novas alienações de ativos.

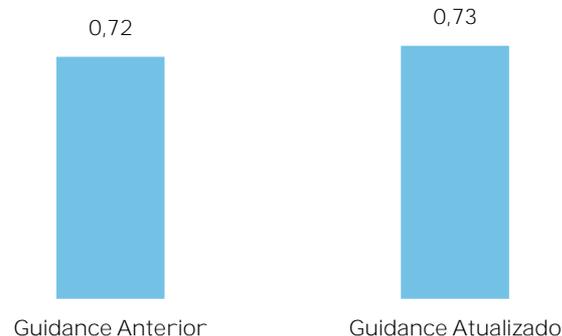
Projeção de resultado recorrente para o 1S 2023

Buscando trazer maior previsibilidade aos cotistas, a equipe de gestão divulga semestralmente *guidance* referente ao resultado recorrente do Fundo.

O *guidance* atualizado para o primeiro semestre de 2023 é de um resultado recorrente médio de R\$ 0,73/cota. Ressaltamos que a projeção não considera impactos extraordinários no resultado.

Importante destacar a evolução do *guidance* quando comparado ao fornecido no terceiro trimestre de 2022. Com novas premissas de aluguel por m² e vacância do Fundo para 2023, temos um resultado projetado superior, como é possível verificar no gráfico abaixo:

Guidance resultado médio mensal 1S23 (R\$/cota)





Comentários do gestor

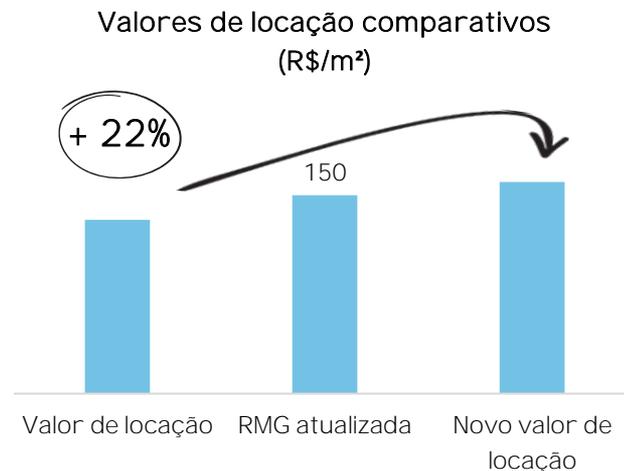
Comercial – Revisionais

O time de gestão avalia constantemente a atual carteira de Contratos do Fundo em busca de oportunidades de ganho real nos valores de locação. Dando continuidade a essa frente de atuação, o Fundo celebrou em dezembro aditivo ao Contrato de Locação da Lifetime Agentes Autônomos de Investimentos S.A., locatária do 10º andar do Edifício JK Financial Center. O aditivo foi celebrado para prever a repactuação do valor de locação no âmbito da revisional trianual locatícia, conforme previsto na lei do inquilinato.

O valor de locação foi repactuado com aumento aproximado de 22% no valor de locação por m². Reforçamos a importância do timing no processo de repactuação do valor de aluguel entre as partes, uma vez que essa janela de negociação já estava aberta, e foi buscada pela equipe de gestão do Fundo no momento oportuno para o aumento dos preços praticados.

Como referência, destacamos que em novembro de 2021 o Fundo aumentou sua participação no Edifício JK Financial Center, ao adquirir do 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\$ 150/m² (valor nominal atualizado em novembro), preço acima da média dos contratos vigentes até então.

O momento oportuno da negociação em linha com o aumento dos preços praticados na região serve de parâmetro para as próximas revisionais previstas pelo time de gestão.



Comentários do gestor

Retrospectiva 2022: recuperação das lajes corporativas e absorção da vacância

Ficou claro que a pandemia transformou a dinâmica do mercado imobiliário. As empresas seguem se adequando ao pós-pandemia e a sua nova relação com o espaço de trabalho. O modelo híbrido aumentou as dificuldades das empresas em determinar sua necessidade atual por espaços corporativos, e além de precisar acomodar variações macroeconômicas, decisões relevantes de investimentos, projeções de crescimento e *headcount*, o C-level ainda vem enfrentando alguma resistência de parte relevante dos seus colaboradores à volta aos escritórios.

Todavia, em 2022 **observamos uma retomada significativa** da ocupação de empreendimentos corporativos e da movimentação das regiões centralizadas das grandes cidades. Ademais, vale ressaltar que, devido às incertezas político-econômicas no país pós-eleição, os estudos de algumas empresas para realocação e expansão foram colocados em *stand-by* na busca por maior clareza com o início do novo governo.

Apesar dessas incertezas, as empresas continuam à procura de oportunidades para melhorar a sua ocupação, seja na busca por edifícios com melhor padrão construtivo ou por regiões mais centralizadas.

Considerando a atual ocupação de bons produtos e que estamos no menor patamar de atividade construtiva dos últimos anos na cidade de São Paulo, deveremos ter baixa pressão de novos estoques nos índices de vacância da cidade nos próximos meses, **resultando em uma expectativa favorável para o início de 2023**, culminando em bons números de absorção, que devem alcançar o quarto trimestre consecutivo de absorção líquida positiva, e redução da taxa de vacância.

Em 2022, os números do mercado imobiliário já foram bastante positivos: São Paulo apresentou absorção líquida positiva de mais de **80 mil m²** no ano até 3T22 (último dado disponível), enquanto a vacância ficou em **21,4%** no 3T22 vs. 23,9% observado no 3T21, segundo dados da Buildings, com destaque para a região da **nova Faria Lima**, cuja vacância ficou em **3,7%**.

Comentários do gestor

Retrospectiva 2022: recuperação das lajes corporativas e absorção da vacância

Como reflexo dessa melhora, o **Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)** encerra o ano **reduzindo a sua vacância** projetada **de 34,4% para 23,3%**, com a locação de mais de 4.700 m² em 2022, tanto em prédios de SP quanto nos do RJ. Essa redução significativa demonstra o comprometimento da gestão em melhorar o resultado do Fundo com boas locações, a preços competitivos e com locatários de qualidade, devidamente analisados e aprovados pelo *compliance* da **Rio Bravo**.

- ✓ Bravo! Paulista – 966,21 m² - GreenRun
- ✓ Continental Square – 1.636 m² - Grupo Santa Lolla
- ✓ Internacional Rio – 675 m² - Visagio
- ✓ Bravo! Paulista – 143 m² - RMC Advogados
- ✓ Candelaria Corporate – 1.296 m² - Eletronuclear

Além da redução de vacância, a equipe de gestão também busca oportunidades em seu portfólio de ganho real nos valores de locação. Sendo assim, no 2º semestre de 2022 finalizamos as negociações das revisionais de dois locatários em São Paulo, com **aumentos no valor de locação** por metro quadrado de **entre 22% e 25%**.

Há outros contratos com janelas de revisionais abertas ou na iminência de serem abertas, o que demonstra um potencial gatilho de *upside* para as receitas recorrentes do fundo, além da capacidade de absorção de vacância já conhecida.

Outro pilar da gestão do Fundo é a **reciclagem do seu portfólio**. Em agosto de 2022, o Fundo aproveitou para realizar a venda oportunística do 10º andar do Edifício Bravo! Paulista, atingindo o patamar de R\$ 25.234/m², **40% acima do custo de aquisição** total e do laudo de avaliação, gerando **ganho de capital de R\$ 2,6 milhões** para o bolso do cotista. A operação proporcionou uma TIR anual para o investidor de 18,3%. Mesmo com esta venda, o Fundo ainda detém a propriedade de 94% do edifício, em linha com a sua política de ter participação relevante de edifícios do seu portfólio.

Para o ano de 2023, o time de gestão tem as principais metas bem traçadas, detalhadas na próxima página:

Comentários do gestor



Absorção da vacância

Com o objetivo de manter a transparência em sua Gestão, a Rio Bravo Investimentos divulgou no relatório de outubro/2022 a sua meta para redução da vacância projetada de 26,2% para 4,4% em 18 meses. Em novembro de 2022, com a conclusão das locações no Bravo! Paulista (143 m²) e Candelária Corporate (1.296 m²), o FII finalizou o ano com a vacância projetada de 23,3%.



Reciclagem de portfólio

O Fundo tem como tese de investimento ter participação expressiva em empreendimentos *core*, bem localizados, resilientes para o longo prazo e que tragam retornos adequados para os investidores. A participação relevante nos imóveis tem por objetivo diminuir a concorrência interna com outros proprietários e permitir a participação ativamente na gestão predial, buscando sempre a modernização da infraestrutura dos edifícios e competitividade no mercado.

Nos empreendimentos cujo aumento da participação é desafiador, o objetivo é a venda desses imóveis. Também permanecemos atentos a situações oportunísticas de mercado para aumentar participação em empreendimentos estratégicos para o Fundo.



Ganho Real no Valor de Locação

Além da redução de vacância e reciclagem de portfólio, a equipe de gestão dará sequência na procura por oportunidades para o ganho real nos valores de locação, buscando sempre o melhor momento de mercado para iniciar as negociações com seus locatários.

Com esses pilares, entendemos que o fundo tem grande potencial para aumentar suas receitas, tanto recorrentes como não recorrentes, com um portfólio de excelência sendo negociado a preços depreciados.

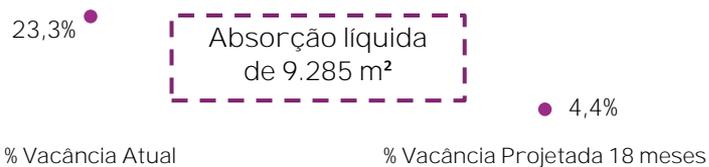
Comentários do gestor

Redução de vacância: metas de gestão

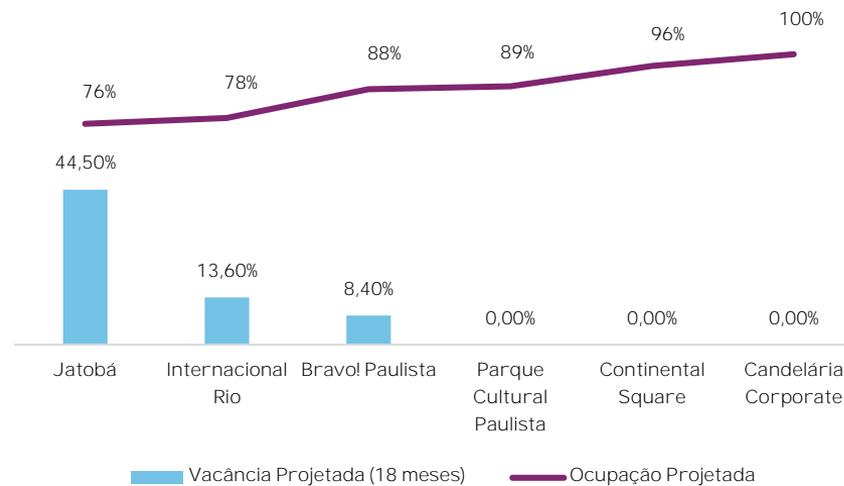
A redução de vacância do Fundo é o principal foco do time de gestão. Tal esforço tem como objetivo a atração de bons locatários e contratos de locação condizentes com a qualidade e localização dos ativos.

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.

Como mencionado mais acima, 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 | 0% | 13,6% |
| Candelária Corporate | 858 m ² | 0% | 0% |



Comentários do gestor

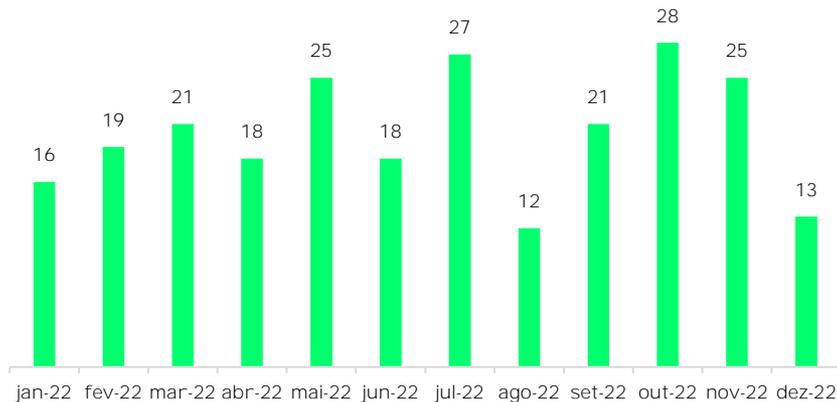
Acompanhamento de visitas

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 dezembro foram realizadas 13 visitas de empresas dos segmentos de *coworking*, financeiro, varejo, seguros, e imobiliário.

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



Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



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

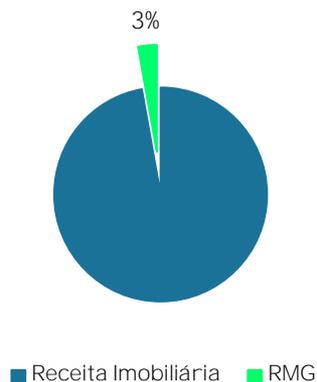
*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora (mês de referência: outubro).

| | |
|---|--|
| 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\$ 105,91 milhões (ref. dezembro/2022) |
| Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido | 13,69% |

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 |

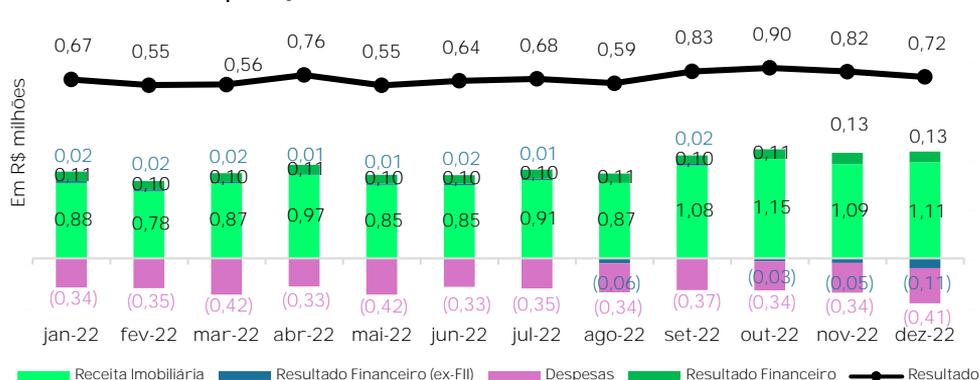
Resultados e distribuição

| | jul/22 | ago/22 | set/22 | out/22 | nov/22 | dez/22 | acumulado no 2º semestre | acumulado no ano |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária | 3.351.889,02 | 3.221.570,23 | 3.980.876,59 | 4.259.489,78 | 4.036.317,37 | 4.114.281,62 | 22.964.424,61 | 42.130.317,58 |
| Resultado Não Operacional | 437.372,15 | 193.952,65 | 429.139,91 | 287.465,69 | 273.039,63 | 40.739,68 | 1.661.709,71 | 4.290.814,89 |
| Rendimento de FILs | 383.984,21 | 403.415,45 | 363.298,09 | 414.084,82 | 475.840,24 | 463.583,55 | 2.504.206,36 | 4.782.370,34 |
| Despesas | - 1.294.931,53 | - 1.254.286,63 | - 1.365.067,79 | - 1.253.562,15 | - 1.264.806,10 | - 1.504.200,03 | - 7.936.854,23 | - 16.009.699,59 |
| Taxa de Administração e Gestão | - 267.882,33 | - 261.510,62 | - 275.050,44 | - 288.676,47 | - 296.216,03 | - 270.255,05 | - 1.659.590,94 | - 3.276.778,03 |
| Despesas Financeiras do CRI | - 553.948,82 | - 556.773,58 | - 552.112,38 | - 549.247,10 | - 546.207,05 | - 548.543,79 | - 3.306.832,72 | - 6.542.040,63 |
| Outras Despesas | - 473.100,38 | - 436.002,43 | - 537.904,97 | - 415.638,58 | - 422.383,02 | - 685.401,19 | - 2.970.430,57 | - 6.190.880,93 |
| Resultado | 2.494.329,64 | 2.161.236,25 | 3.044.948,71 | 3.293.393,32 | 3.044.550,90 | 2.650.821,27 | 16.689.280,09 | 30.411.432,88 |
| 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 | 16.239.058,00 | 29.414.839,15 |
| Resultado por cota | 0,68 | 0,59 | 0,83 | 0,89 | 0,82 | 0,72 | 4,52 | 8,24 |
| Rendimento por cota | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,72 | 0,76 | 0,76 | 4,40 | 7,97 |
| Resultado Acumulado¹ | - 0,04 | 0,13 | 0,11 | 0,17 | 0,06 | 0,04 | 0,12 | 0,27 |
| Proporção distribuída² | 107% | 123% | 87% | 81% | 92% | 106% | 97% | 97% |

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



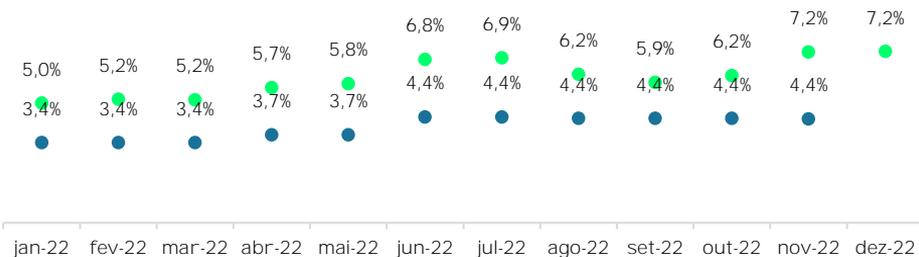
Outros pagamentos: receitas de vendas.

Resultados e distribuição

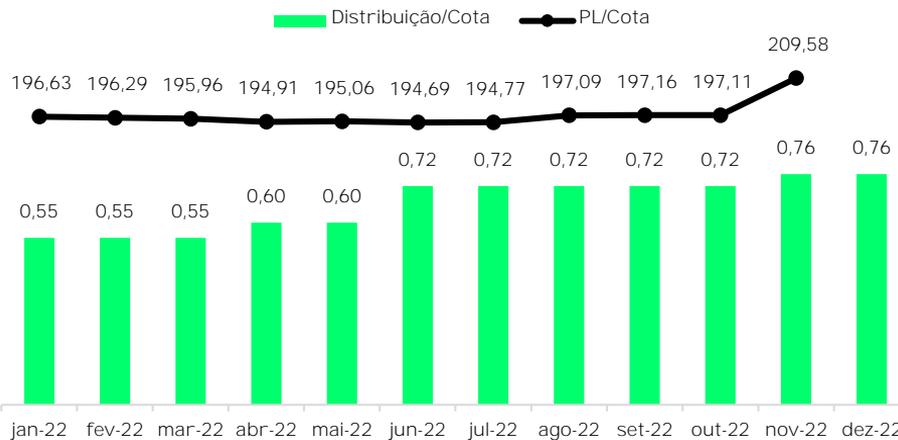
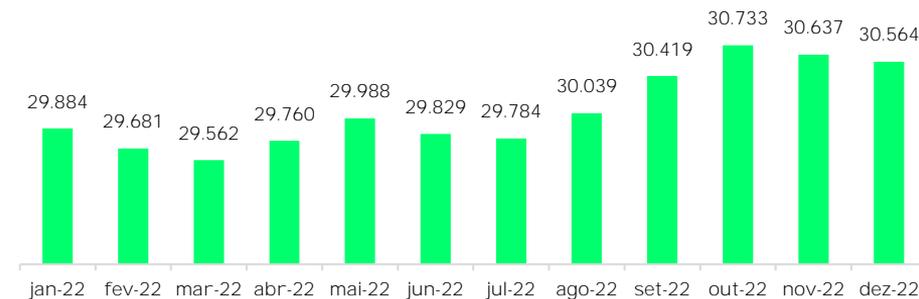
Dividend Yield

(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.

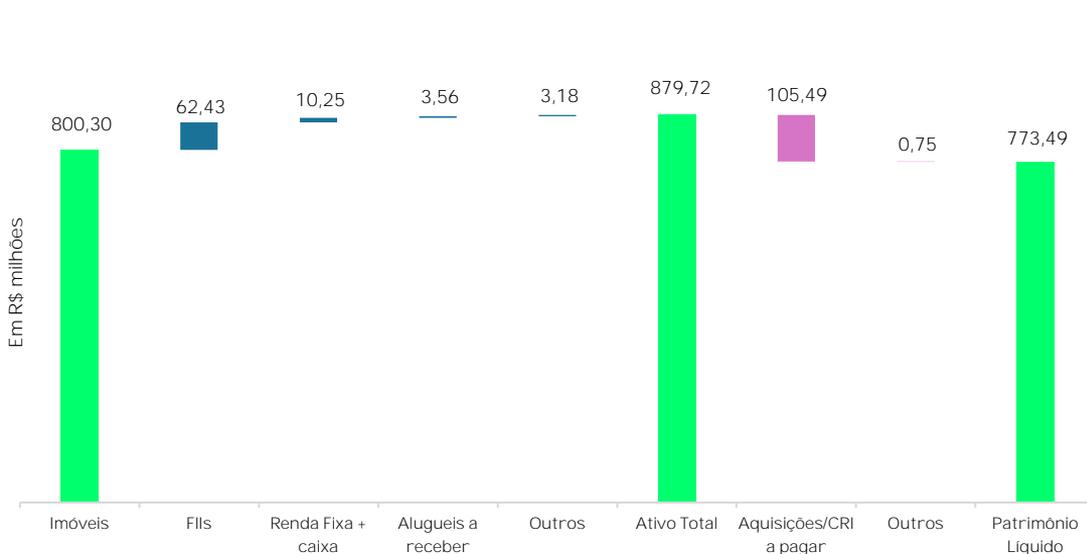
Histórico de Distribuição de Rendimentos

| 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 | 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% | -20,0% |

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

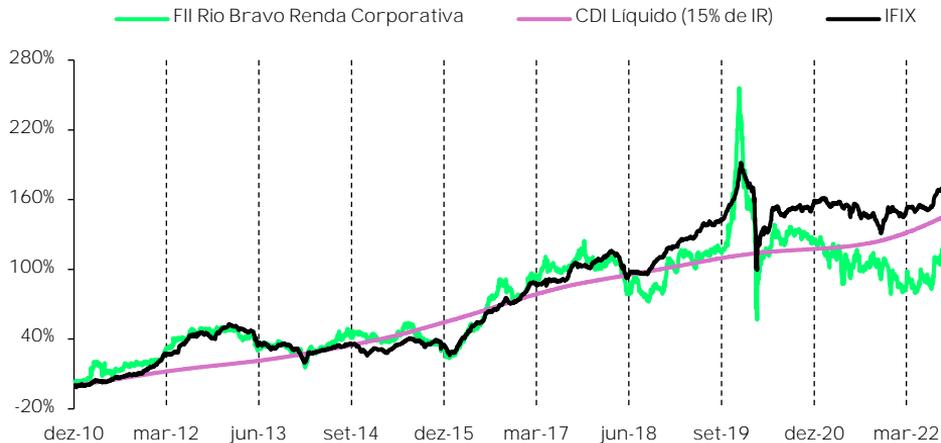


| | Valores (R\$) |
|---------------------------|-----------------------|
| Ativo Total | 879.723.939,62 |
| Imóveis | 800.300.000,00 |
| FIs | 62.428.711,99 |
| Renda Fixa + Caixa | 10.253.852,09 |
| Aluguéis a receber | 3.561.130,81 |
| Outros | 3.180.244,73 |
| Passivo Total | 106.232.273,27 |
| Aquisições/CRI a pagar | 105.486.025,44 |
| Outros | 746.247,83 |
| Patrimônio Líquido | 773.491.666,35 |
| Número de cotas | 3.690.695 |
| Cota Patrimonial | 209,58 |

Data-base: Novembro 2022

Desempenho e liquidez

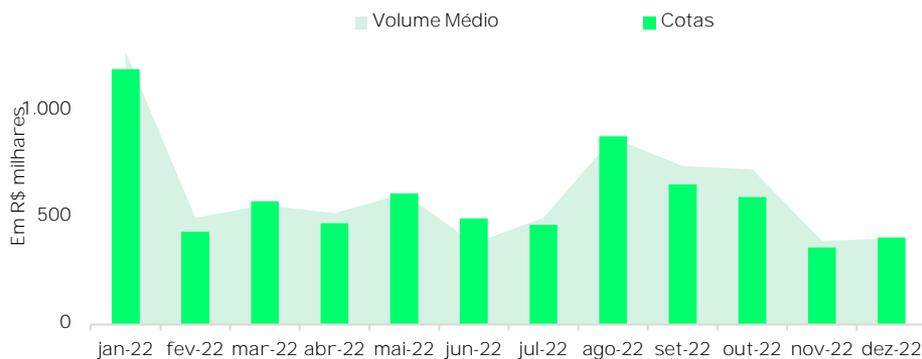
Desempenho da cota



| | Desempenho da cota ¹ | ano | 12 meses | 24 meses | desde o início |
|-------------------------|---------------------------------|--------|----------|----------|----------------|
| IFIX | 0,00% | 2,22% | -0,11% | -0,11% | 186,71% |
| IBOV | -2,45% | 4,69% | -7,80% | -7,80% | 58,34% |
| CDI líquido de IR (15%) | 0,95% | 10,52% | 14,72% | 14,72% | 152,59% |
| RCRB11 | -0,34% | -4,40% | -14,50% | -14,50% | 110,00% |

¹ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Liquidez



Volume

| | mês | YTD | 12 meses |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | 78.102.909,01 | 165.607.169,67 | 174.169.482,29 |
| Volume Médio Diário Negociado (em milhares) | 404,17 | 625,58 | 625,58 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 2% | 35% | 35% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |
| | dez/22 | jan/21 | dez/21 |
| Valor da Cota | 127,10 | 168,00 | 139,00 |
| Quantidade de Cotas | 3.690.695 | 3.690.695 | 3.690.695 |
| Valor de Mercado | 469.087.334,50 | 620.036.760,00 | 513.006.605,00 |

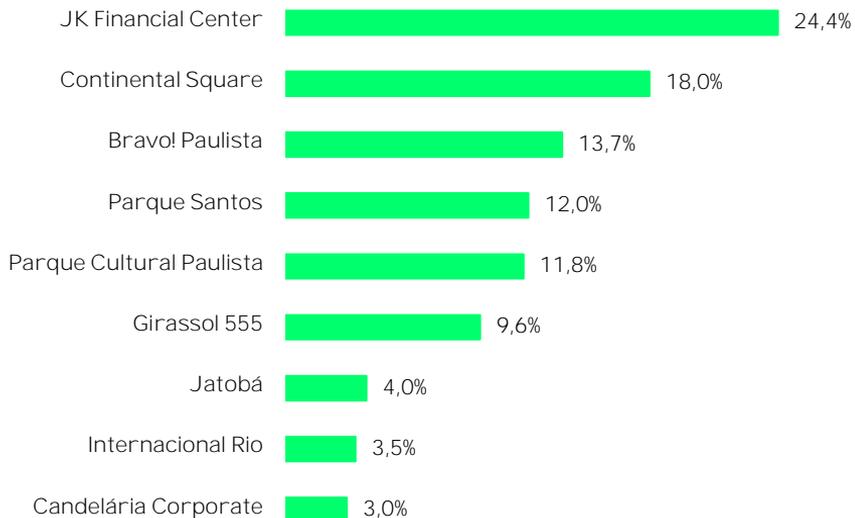
Patrimônio do fundo

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.

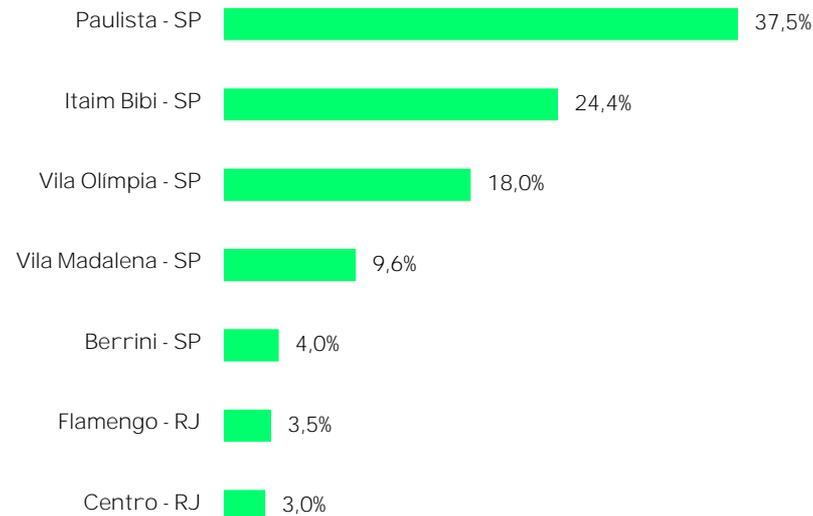
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)



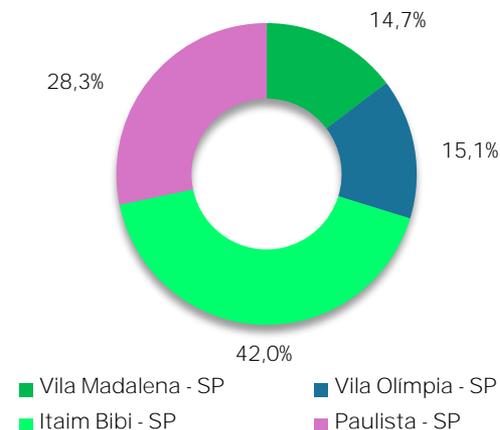


| Ativo | Localização | Classificação Buildings | Área locável (m²) | % do Ativo | Data de Aquisição | Vacância Física da Participação | Vacância Financeira da Participação |
|--------------------------|---|-------------------------|-------------------|------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 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 | 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 Olímpidas, 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

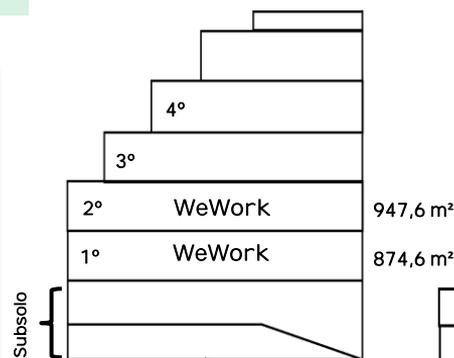
📍 Girassol 555

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 Weinfeld, renomado e premiado arquiteto que acumula prêmios no Brasil e no mundo.

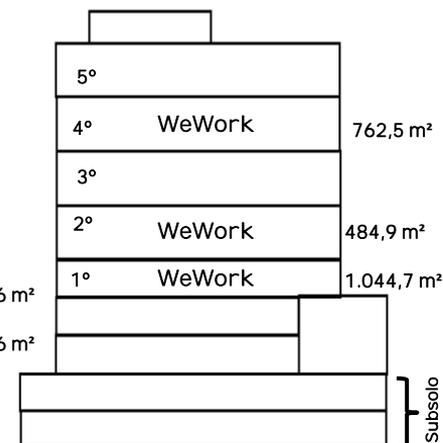
Devido à escassez de projetos similares na região, o Edifício Girassol, 555 foi pré-locado para a WeWork, um dos principais ocupantes de escritórios corporativos em São Paulo, referência no ramo de *coworking*. Atualmente a WeWork subloca todo o empreendimento para o Quinto Andar, *start-up* do mercado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

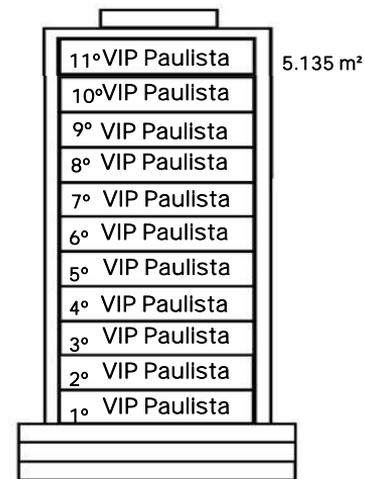
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

Locatários – São Paulo

 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.

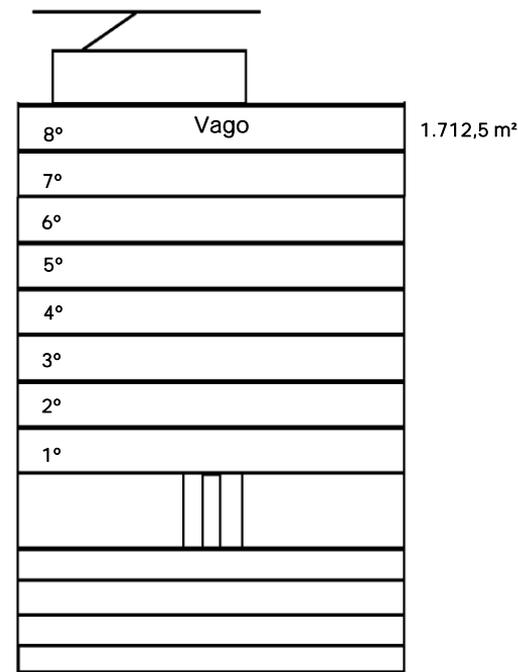
Locatários – São Paulo

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.



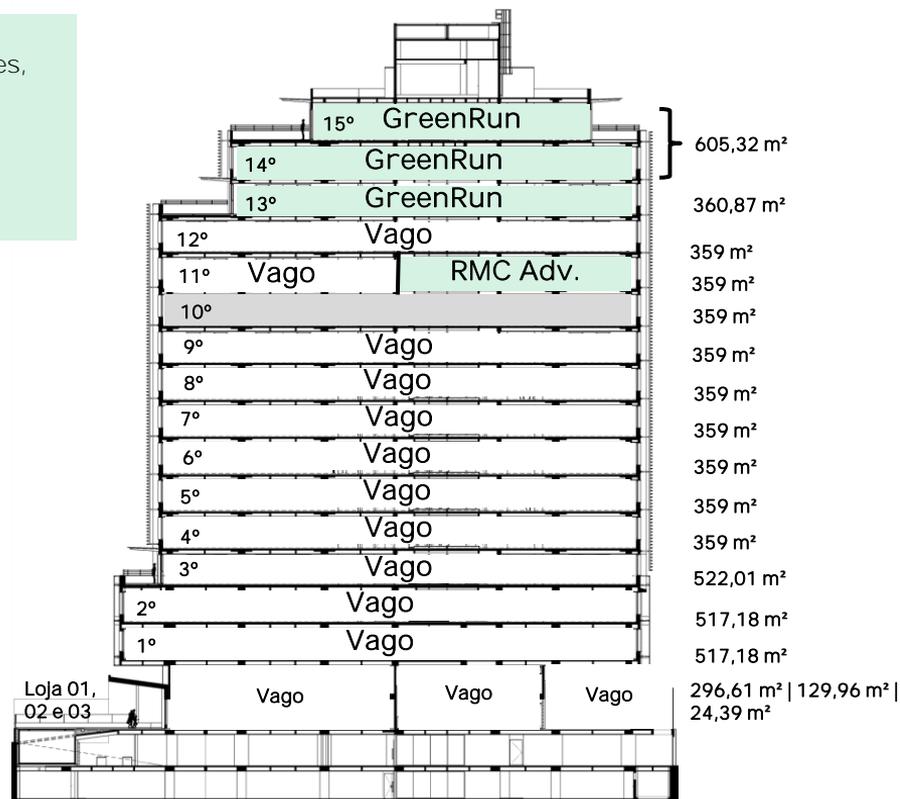
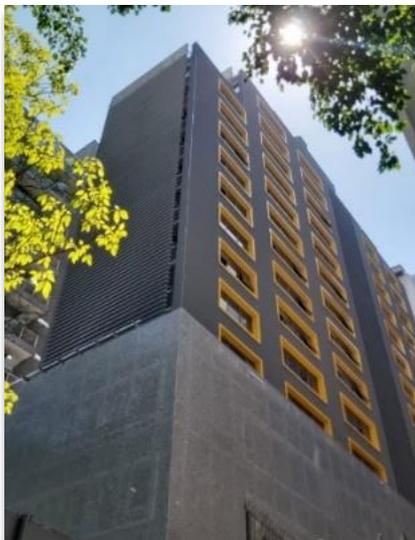
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

Locatários – São Paulo

📍 Bravo! Paulista

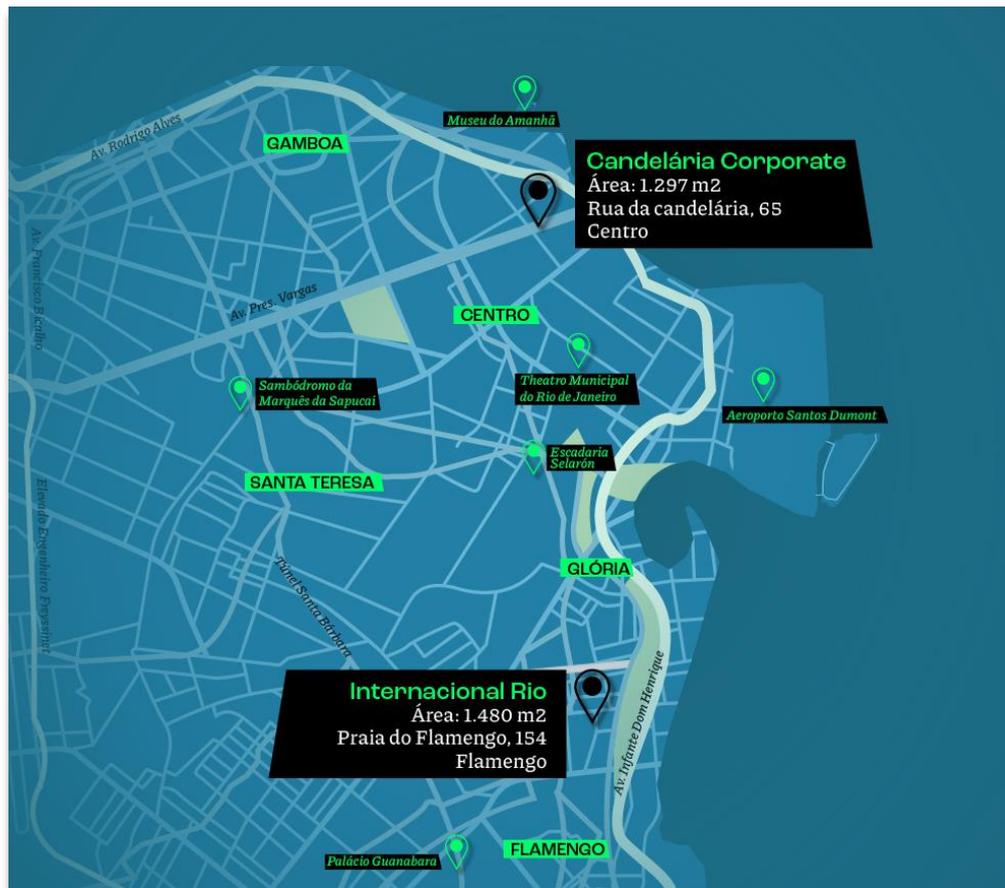
O Bravo! Paulista está localizado em uma das regiões mais consolidadas do país, possibilitando aos seus usuários e frequentadores o acesso, para veículos e pedestres, tanto para a Alameda Santos quanto para a Avenida Paulista.

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.

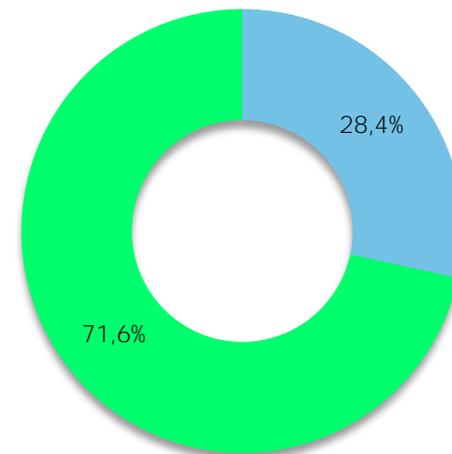


Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

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

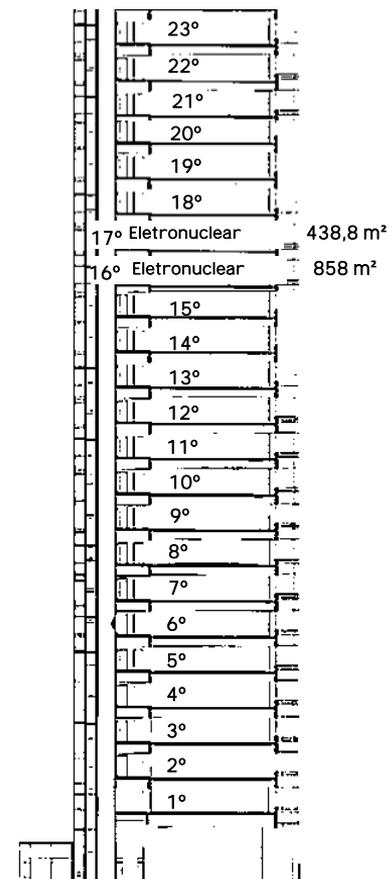
| Ativo | Localização | Classificação Buildings | Área locável (m ²) | % do Ativo | Data de Aquisição | Vacância Física da Participação | Vacância Financeira da Participação |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 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 | 0% | 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.



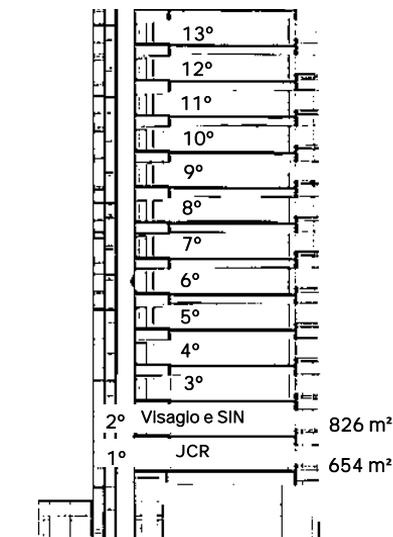
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

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.

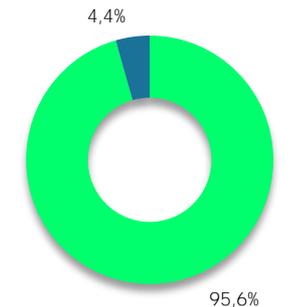
O edifício está localizado a 400m da Estação do Metrô Largo do Machado. A laje possui a área locável de 825 m², podendo ser dividida em até 4 conjuntos, podendo atender a diversas demandas do mercado.



Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

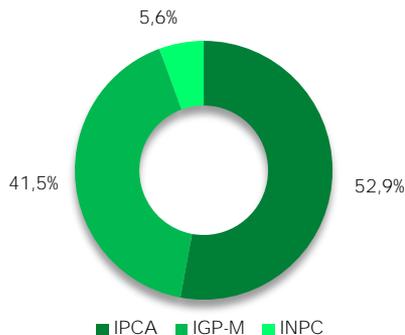
Informações do portfólio

Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro

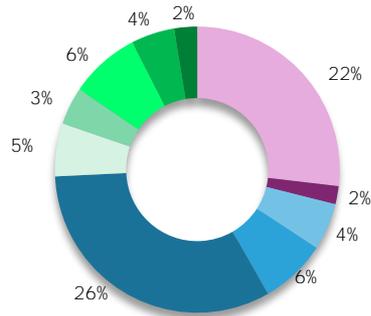
Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



■ IPCA ■ IGP-M ■ INPC

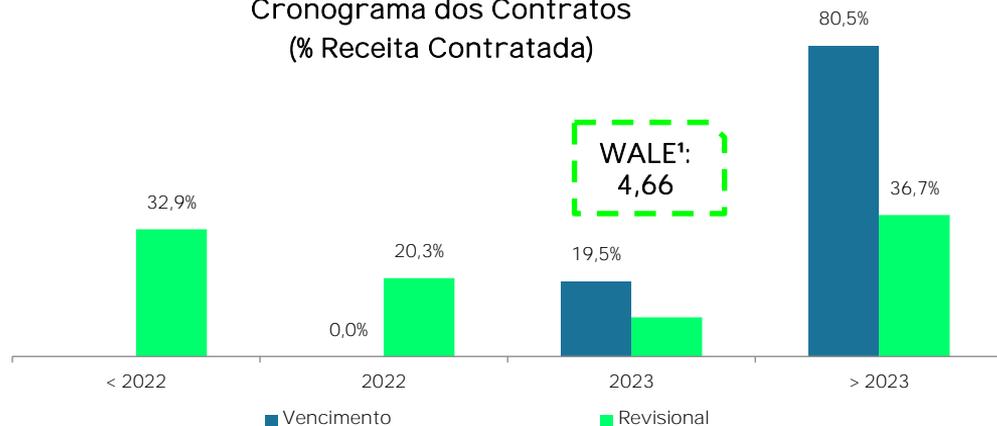
Os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

Setor de Atuação (% Receita Contratada)



- Alimentos e Bebidas
- Viagens
- Vestuário
- Outros
- Coworking
- Consultoria
- Advocacia
- Infraestrutura
- Consultoria Estratégica
- RMG

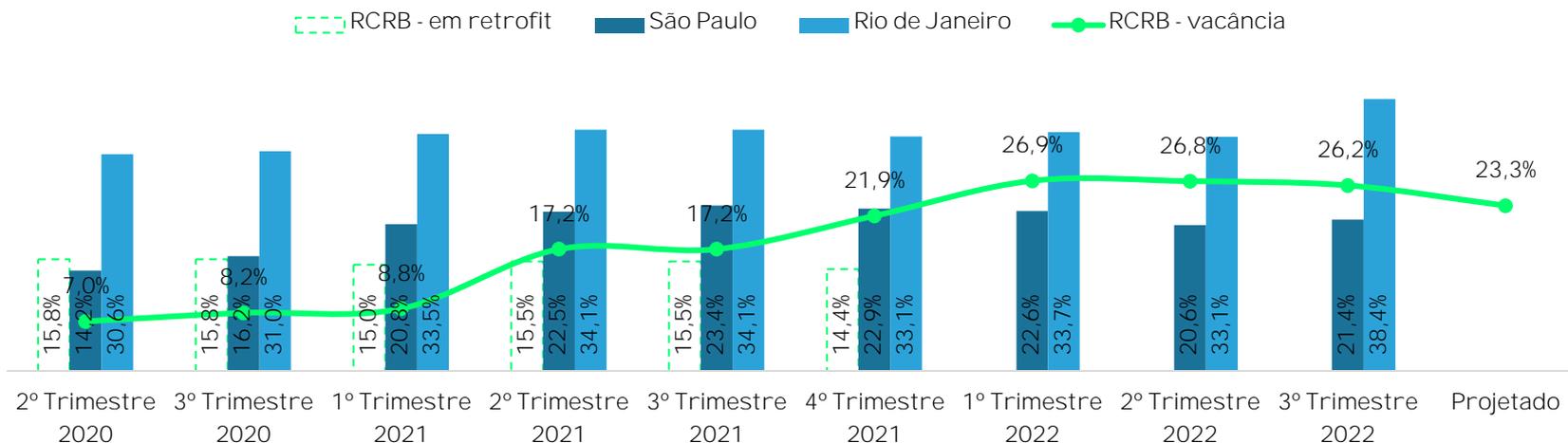
Cronograma dos Contratos (% Receita Contratada)



*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

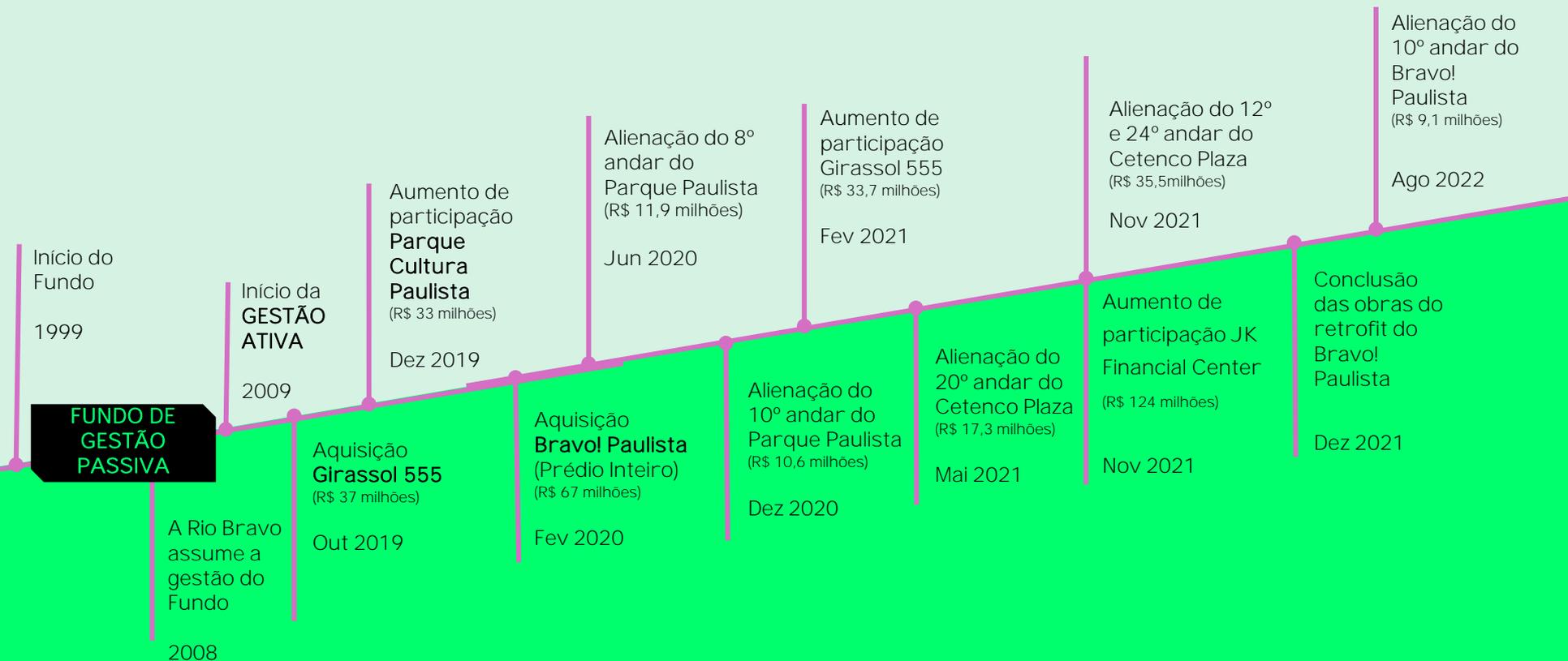
Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* e área total do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



27 de dezembro de 2022
Comunicado ao Mercado

Aditivo ao Contrato de Locação com a Lifetime.

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



15 de dezembro de 2022
Fato Relevante

Recebimento da última parcela da alienação do 10º andar do Bravo! Paulista.

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



1 de dezembro 2022
Comunicado ao Mercado

Aditivo ao Contrato de Locação com a Oncoclínicas.

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

Como investir?



Via corretora:



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

RCRB11

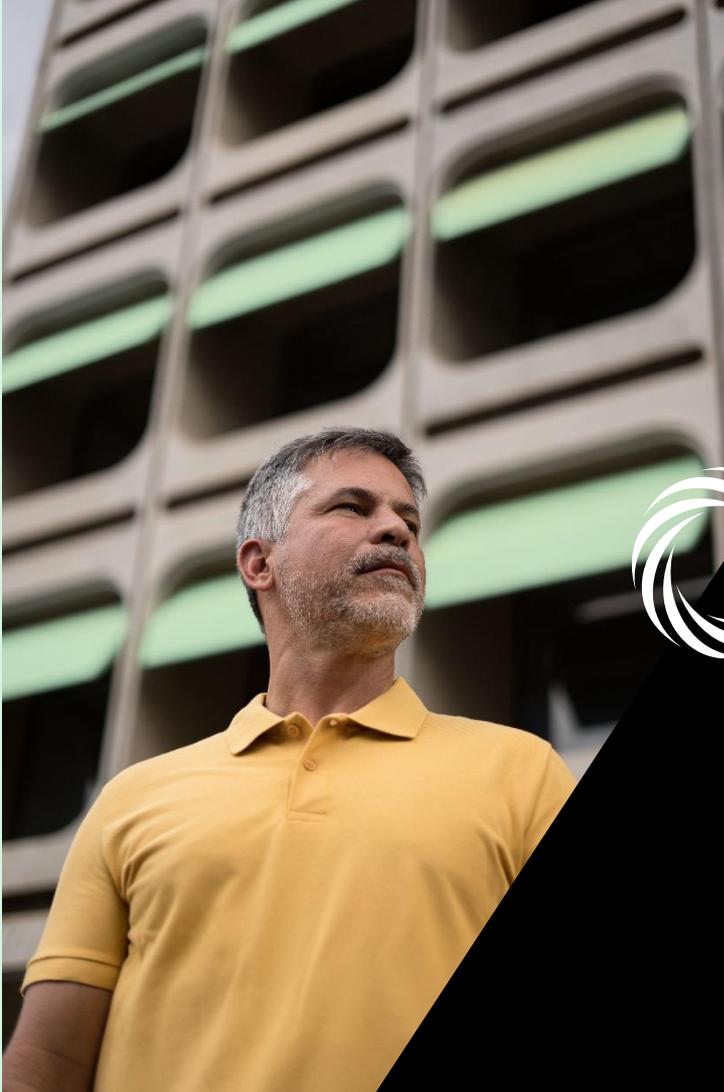
Invista conosco:



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.