

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Corporativa

RCRB11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro23

**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\$ 765.224.834,60 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 30.253

## 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](#)

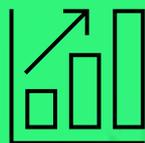
## ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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

Menor concorrência interna;  
Gestão profissional visando valorização imobiliária



### Foco em localização

Localizações centrais (premium) e performadas



### Qualidade dos ativos

Ativos de qualidade ou com potencial de valorização

Principais Números

Ativos	9	ABL (m <sup>2</sup> )	42.728	Inquilinos	22
Vacância Física	23,3%	Vacância Financeira	27,2%	Patrimônio Líquido* (R\$ milhões)	765,22
Fechamento do mês (R\$)	118,66	Distribuição por cota (R\$)	0,73	Yield anualizado**	7,4%
Valor negociado*** (R\$/m <sup>2</sup> )	11.204	Volume médio negociado (R\$ mil)	458,06	Valor de mercado (R\$ milhões)	437,94

\*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

Em janeiro, o Fundo totalizou R\$ 3,76 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,02/cota, perfazendo o resultado de R\$ 3,1 milhões, ou R\$ 0,84/cota. Neste mês o Fundo anunciou e pagou rendimentos de R\$ 0,73/cota, de acordo com o *guidance* atualizado para o primeiro semestre de 2023, representando 86,7% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 7,4% ao considerar o preço de fechamento da cota do último dia útil do mês, no valor de R\$ 118,66.

A distribuição de rendimento de janeiro foi em linha com o *guidance* divulgado no último relatório gerencial do Fundo. Ressaltamos que a projeção de resultado médio mensal para o semestre não considera impactos extraordinários no resultado, assim como não estima eventuais ganhos reais nos valores de locação em parcela da carteira de contratos do Fundo.

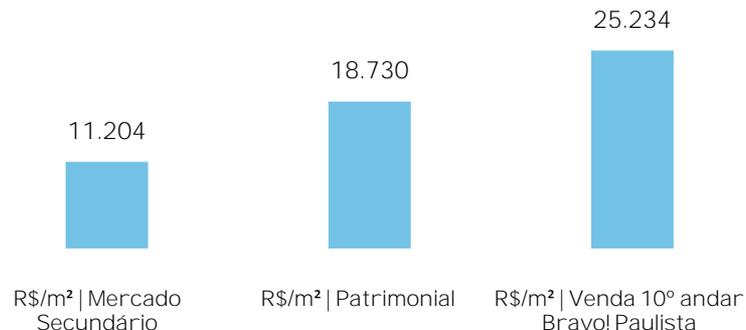
## Reavaliação do Portfólio

O portfólio do Fundo foi reavaliado no último trimestre de 2022 pela consultoria CBRE para a marcação do novo valor justo dos ativos em sua carteira. Houve valorização frente a avaliação do ano anterior de aproximadamente 6%, semelhante à variação do valor patrimonial por cota do Fundo, que fechou dezembro à R\$ 207,33 por cota, ante R\$ 197,11 por cota pré-avaliação.

A valorização do portfólio do fundo é justificada sobretudo pela melhora do mercado imobiliário das microrregiões em que os ativos se encontram, acarretando na melhora das perspectivas de ocupação e dos valores de locação do portfólio. Sendo um resultado da construção de um portfólio com empreendimentos de qualidade, em localizações nobres e performadas de grandes centros urbanos, que permitem a atração e manutenção de inquilinos de primeira qualidade.

## Potencial de *Upside*

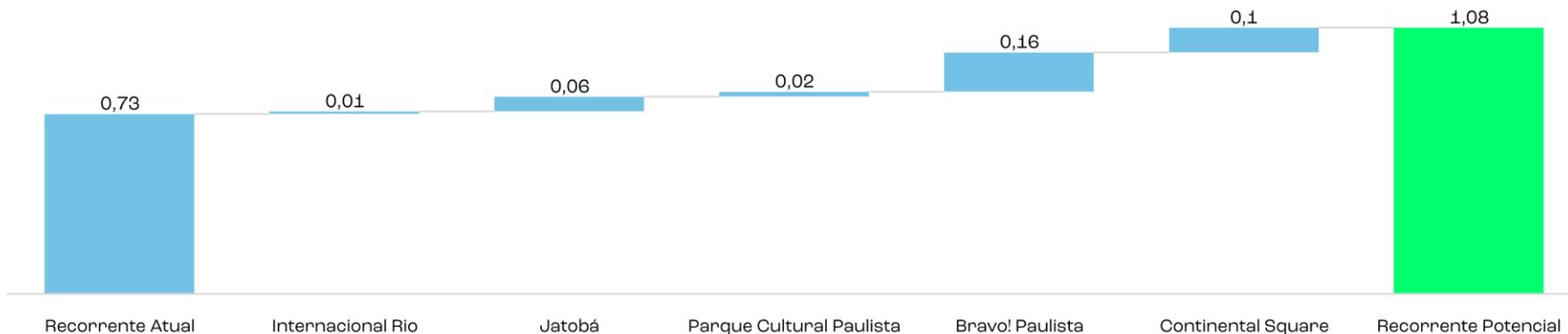
As cotas do Fundo negociam no mercado secundário com desconto em comparação com o *Fair Value* dos ativos imobiliários, além de estar abaixo do seu custo de reposição e sensivelmente abaixo das últimas transações do mercado real.



# Comentários do gestor

## Potencial de *Upside*

Atualmente, com 23,3% de vacância, o resultado recorrente do Rio Bravo Renda Corporativa conta com relevante potencial de *upside*. Ao valor de mercado atual, o resultado potencial resultaria em um *dividend yield* de 11,0%.



## Gestão do Portfólio

O Fundo Rio Bravo Renda Corporativa tem como tese de investimento buscar manter participações relevantes nos empreendimentos de seu portfólio. Dessa forma, além de reduzir a concorrência interna com outros proprietários, a equipe de gestão tem maior influência junto ao condomínio do empreendimento visando aplicar gestão profissional na operação do ativo e na análise de investimentos a serem realizados.

O time de gestão atua próxima e ativamente com a administração predial dos ativos do portfólio do Fundo. Esse trabalho resultou na aprovação de investimentos essenciais para a manutenção da competitividade de parcela dos ativos em carteira, conforme descrito a seguir no relatório.

# Comentários do gestor

## JK Financial Center | *Retrofit* do sistema de AC

O JK Financial Center se mantém atualizado e competitivo mais de duas décadas após a sua entrada ao mercado, ainda na década de 90. Manutenções periódicas e investimentos pontuais durante esse período foram necessários para permitir que o edifício conservasse a sua competitividade em um mercado em constante evolução.

O time de gestão, atento as tendências do mercado imobiliário, e em parceria com a administração predial, entendeu que era o momento de realização do *retrofit* completo do sistema de ar-condicionado central do empreendimento.

No último trimestre de 2022 foi aprovado, em conjunto aos outros proprietários do edifício, o investimento para modernização do sistema de AC. O sistema deixará de ser a base de água gelada, passando a ser VRF, cuja tradução da sigla para o português que dizer Volume de Refrigeração Variável. Além da modernização do sistema, o *retrofit* é uma oportunidade de realizar adequações e melhorias no projeto, buscando maior eficiência, reduzindo o consumo energético e os custos de manutenção.

Como resultado do *retrofit*, o edifício apresentará eficiência energética e redução dos custos de manutenção que resultarão em economia estimada de 26% da cota condominial, aproximadamente R\$ 7,00/m<sup>2</sup>, após a sua conclusão, estimada para ocorrer no início de 2024.

Ademais, nossos locatários terão maior autonomia no controle do sistema, podendo utilizá-lo sem cobrança adicional fora dos horários predeterminados pelo condomínio, além de ter o controle de zonas individualizadas dentro de seus conjuntos, trazendo maior conforto, comodidade e menor burocracia aos usuários.

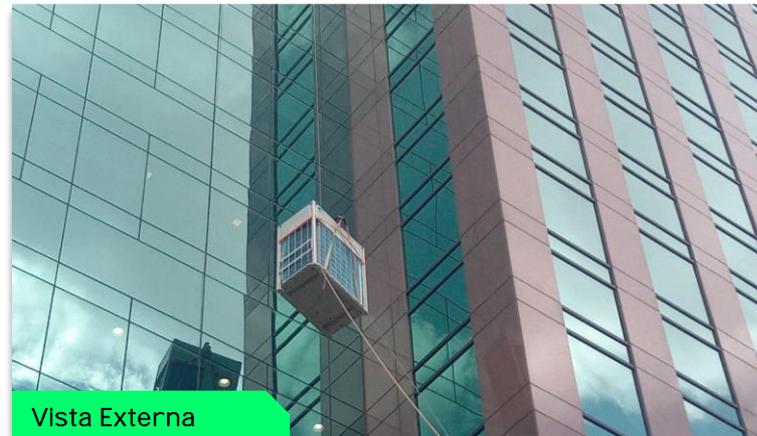
O investimento será de aproximadamente R\$ 650/m<sup>2</sup> e será arcado parte por saldo do Fundo de Reserva do condomínio e parte por aportes extraordinários dos proprietários nos próximos meses. O Fundo Renda Corporativa conta com caixa para honrar a obrigação, que não impactará seu resultado e, conseqüentemente, a distribuição de rendimentos do Fundo.

# Comentários do gestor

JK Financial Center | Retrofit do sistema de AC



Andamento do *retrofit*



Vista Externa



Vista Interna



Condensadores

# Comentários do gestor

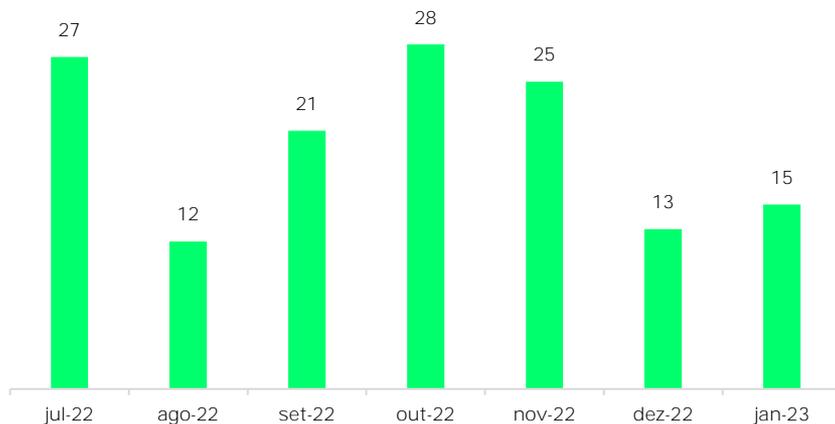
## Acompanhamento de visitas

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 janeiro, por se tratar de um período forte de férias, foram realizadas 15 visitas de empresas dos segmentos financeiro, energia, tecnologia, comunicação, ensino, indústria, alimentos, telecomunicação, entre outros.

A seguir apresentamos o gráfico com o número de visitas de janeiro e a evolução das negociações:

### Histórico de Visitas nos Imóveis do Fundo



### Acompanhamento de visitas



# Comentários do gestor

## Metas de gestão para 2023



### 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 m<sup>2</sup>) e Candelária Corporate (1.296 m<sup>2</sup>), 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

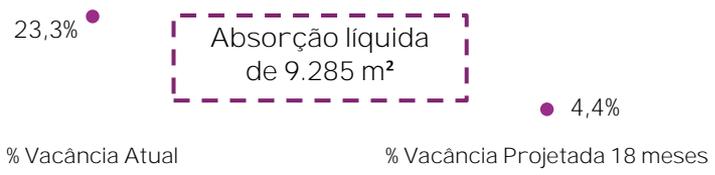
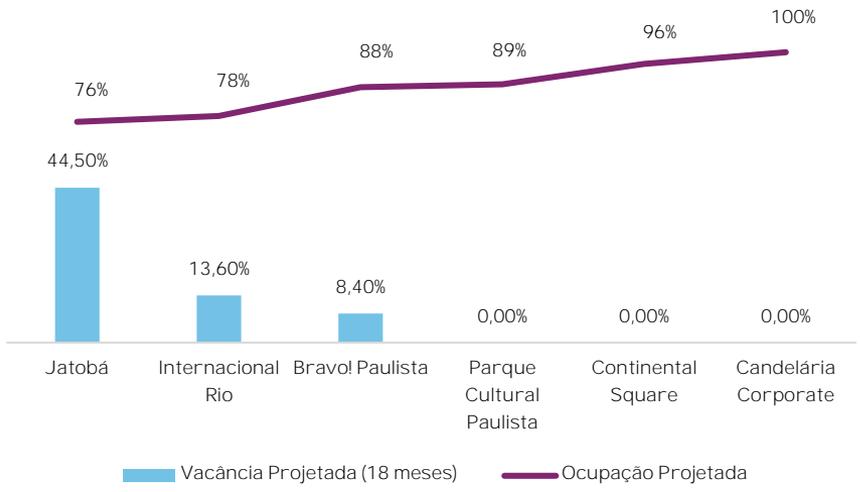
## Metas da gestão para 2023: redução da vacância

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.

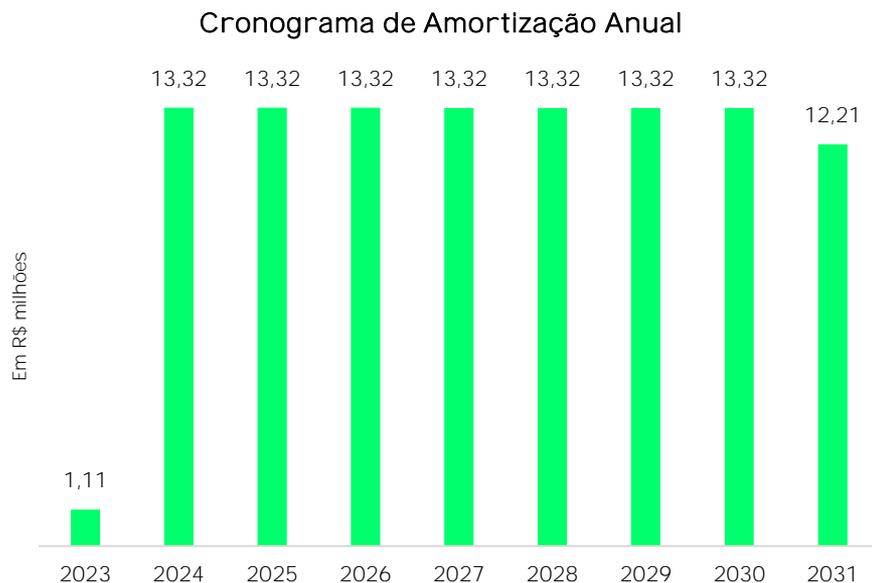
Como forma de metrificar os esforços de comercialização, a Rio Bravo traz metas da gestão para a ocupação dos empreendimentos do Fundo. As projeções aqui mencionadas referem-se a um período de 18 meses e não devem ser consideradas como promessa de realização.

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 <sup>2</sup>	100%	44%
Parque Cultural Paulista	559 m <sup>2</sup>	11%	0%
Bravo! Paulista	4.373 m <sup>2</sup>	80,8%	8%
Continental Square	2.761 m <sup>2</sup>	35,9%	0%
Internacional Rio	- 218 m <sup>2</sup>	0%	13,6%
Candelária Corporate	858 m <sup>2</sup>	0%	0%



# Cronograma de amortização



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

\*Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

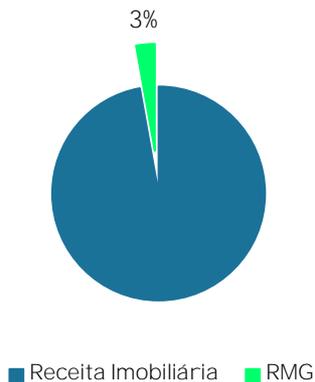
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, após as carências, têm representação baixa e saudável nas receitas recorrentes projetadas após o mesmo período.

<b>Operação</b>	Edifício JK Financial Center (andares 8º, 9º, 10º, 11º e 12º e respectivas vagas de garagem)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Prazo para o Pagamento da Alavancagem</b>	10 anos
<b>Remuneração da Alavancagem</b>	IPCA + 6,4% a.a.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Saldo Devedor</b>	R\$ 106,4 milhões (ref. janeiro/2023)
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	13,91%

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> de área BOMA
<b>Prazo de vigência</b>	18 meses (até junho/2023)
<b>Renda Mínima Garantida (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	140,00
<b>Renda Mínima Garantida no mês</b>	R\$ 680.918,00

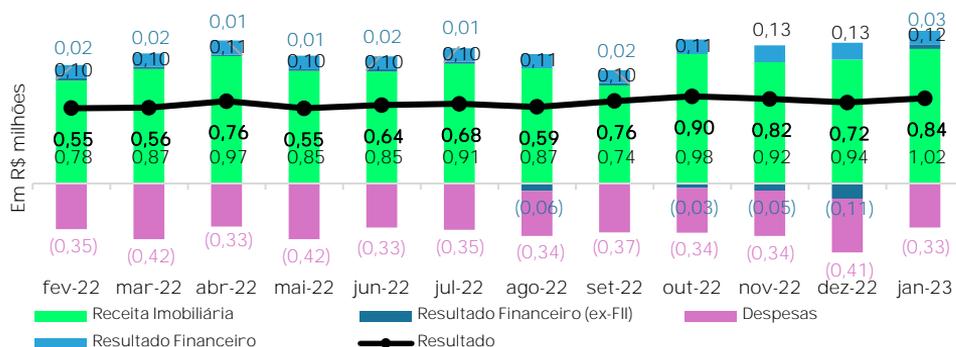
# Resultados e distribuição

	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.221.570,23</b>	<b>3.715.553,89</b>	<b>4.259.489,78</b>	<b>4.036.317,37</b>	<b>4.114.281,62</b>	<b>3.766.939,30</b>	<b>3.766.939,30</b>	<b>3.766.939,30</b>
Receita de Locação	3.221.570,23	2.742.822,87	3.618.399,20	3.395.226,79	3.473.191,04	3.766.939,30		
Receita de Venda de Imóveis	-	972.731,02	641.090,58	641.090,58	641.090,58	-		
<b>Receita Financeira</b>	<b>193.952,65</b>	<b>429.139,91</b>	<b>287.465,69</b>	<b>273.039,63</b>	<b>40.739,68</b>	<b>574.705,21</b>	<b>574.705,21</b>	<b>574.705,21</b>
Rendimento de Flls	403.415,45	363.298,09	414.084,82	475.840,24	463.583,55	446.305,56	446.305,56	446.305,56
<b>Despesas</b>	<b>- 1.254.286,63</b>	<b>- 1.365.067,79</b>	<b>- 1.253.562,15</b>	<b>- 1.264.806,10</b>	<b>- 1.504.200,03</b>	<b>- 1.234.094,29</b>	<b>- 1.234.094,29</b>	<b>- 1.234.094,29</b>
Taxa de Administração e	- 261.510,62	- 275.050,44	- 288.676,47	- 296.216,03	- 270.255,05	- 251.071,58	- 251.071,58	- 251.071,58
Despesas CRI	- 556.773,58	- 552.112,38	- 549.247,10	- 546.207,05	- 548.543,79	- 549.907,88	- 549.907,88	- 549.907,88
Outras Despesas	- 436.002,43	- 537.904,97	- 415.638,58	- 422.383,02	- 685.401,19	- 433.114,83	- 433.114,83	- 433.114,83
<b>Resultado</b>	<b>2.161.236,25</b>	<b>2.779.626,01</b>	<b>3.293.393,32</b>	<b>3.044.550,90</b>	<b>2.650.821,27</b>	<b>3.107.550,22</b>	<b>3.107.550,22</b>	<b>3.107.550,22</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>2.657.300,40</b>	<b>2.657.300,40</b>	<b>2.657.300,40</b>	<b>2.804.928,20</b>	<b>2.804.928,20</b>	<b>2.694.207,35</b>	<b>2.694.207,35</b>	<b>2.694.207,35</b>
<b>Resultado por cota</b>	0,59	0,75	0,89	0,82	0,72	0,84	0,84	0,84
<b>Rendimento por cota</b>	0,72	0,72	0,72	0,76	0,76	0,73	0,73	0,73
<b>Resultado Acumulado¹</b>	-	0,13	0,03	0,17	0,06	0,11	0,11	0,11
<b>Proporção distribuída²</b>	123%	96%	81%	92%	106%	87%	87%	87%

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



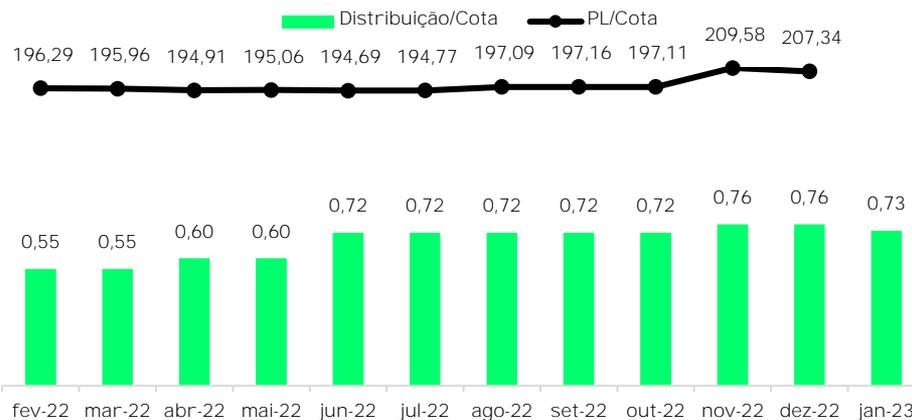
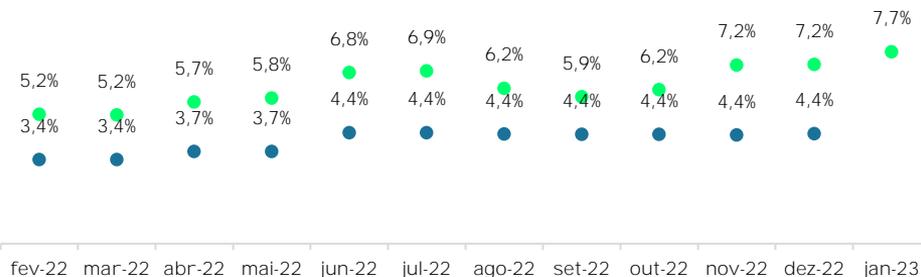
Outros pagamentos: receitas de vendas.

# Resultados e distribuição

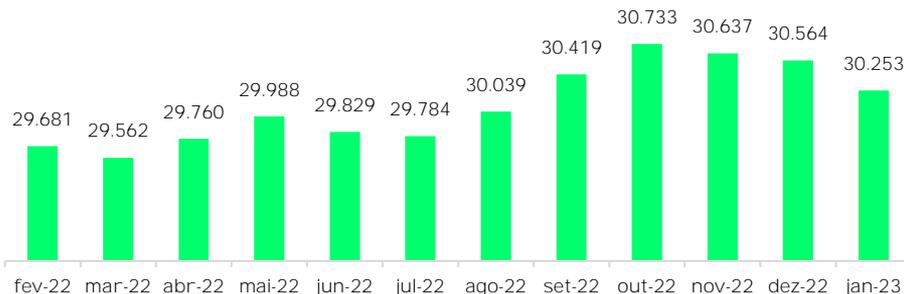
## Dividend Yield

(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.

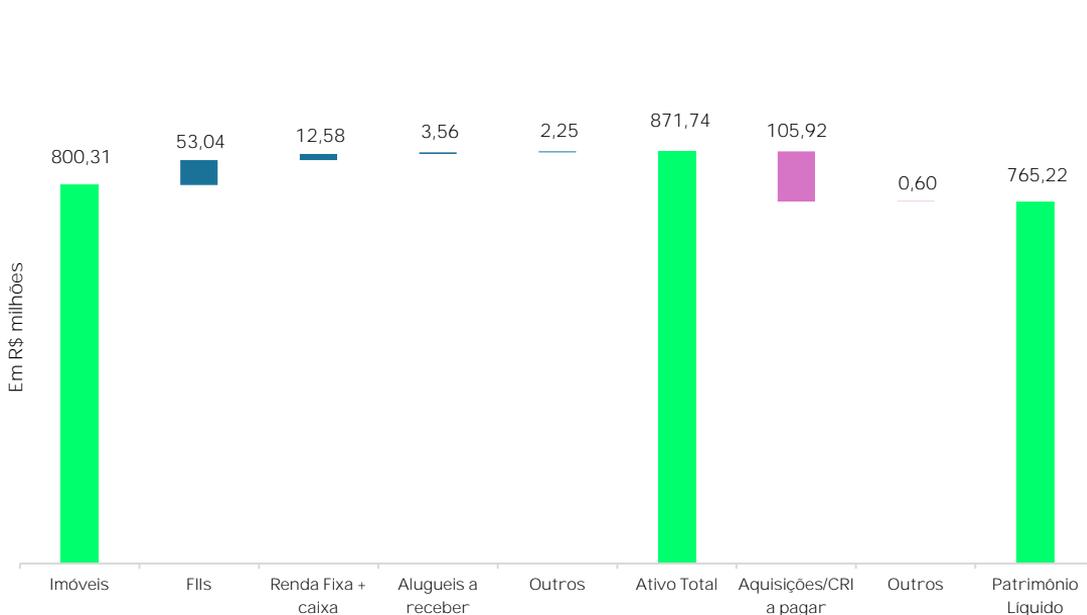
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2023	0,73											
<b>Δ</b>	<b>32,7%</b>											

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido

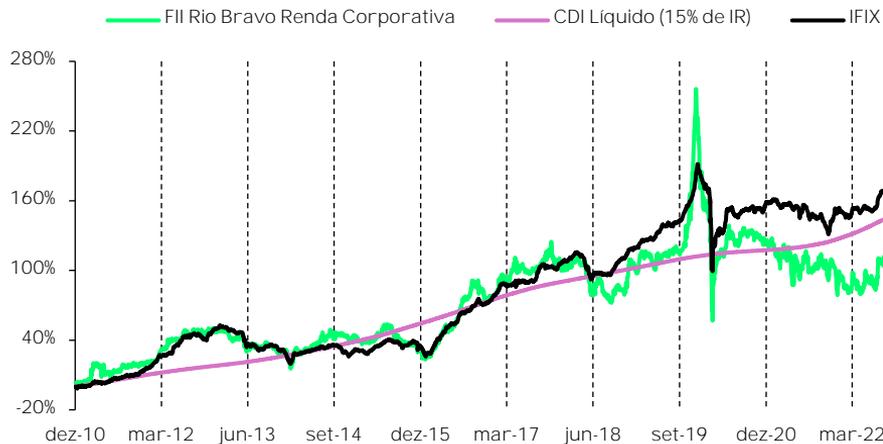


Data-base: Dezembro 2022

	Valores (R\$)
<b>Ativo Total</b>	<b>871.742.900,24</b>
Imóveis	800.312.374,04
FII's	53.044.848,92
Renda Fixa + Caixa	12.580.805,27
Aluguéis a receber	3.558.614,58
Outros	2.246.257,43
<b>Passivo Total</b>	<b>106.518.065,64</b>
Aquisições/CRI a pagar	105.917.999,52
Outros	600.066,12
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>765.224.834,60</b>
Número de cotas	3.690.695
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>207,34</b>

# Desempenho e liquidez

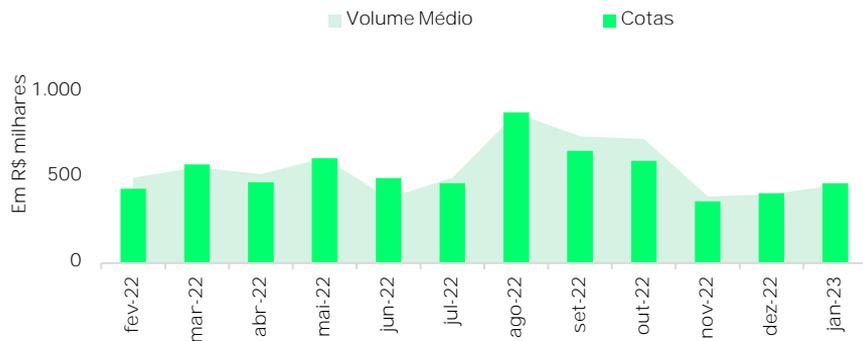
## Desempenho da cota



	Desempenho da cota <sup>1</sup>	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	-2,03%	182,11%
IBOV	3,37%	3,37%	1,15%	-1,42%	63,67%
CDI Líquido de IR (15%)	0,95%	0,95%	10,89%	15,68%	155,26%
RCRB11	-6,07%	-6,07%	-3,89%	-19,60%	100,57%

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

## Liquidez



## Volume

	mês	YTD	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	10.077.387,10	10.077.387,10	148.159.265,24
<b>Volume Médio Diário Negociado (em milhares)</b>	458,06	458,06	562,12
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2%	2%	29%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	jan/23	jan/22	dez/22
<b>Valor da Cota</b>	118,66	131,50	127,10
<b>Quantidade de Cotas</b>	3.690.695	3.690.695	3.690.695
<b>Valor de Mercado</b>	437.937.868,70	485.326.392,50	469.087.334,50

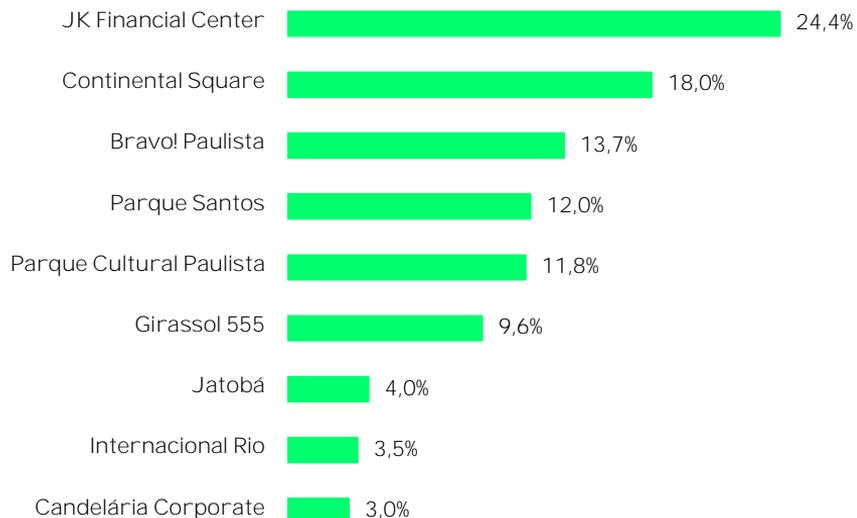
# Patrimônio do fundo

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.

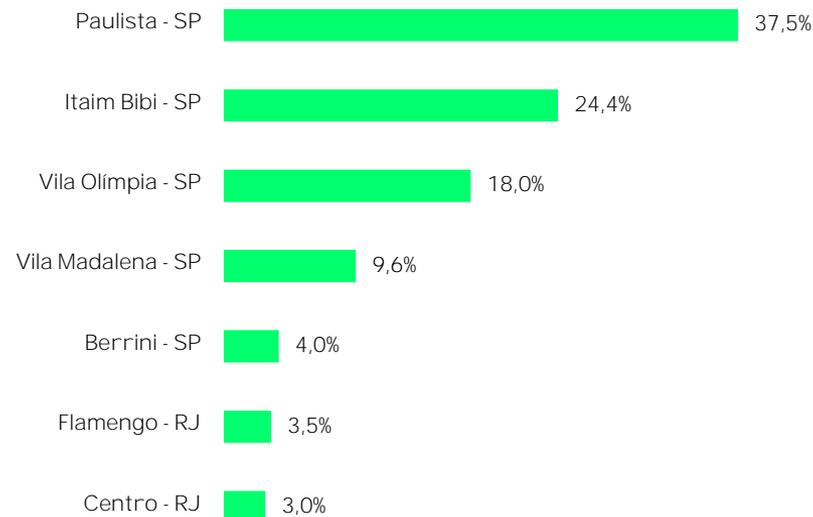
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)



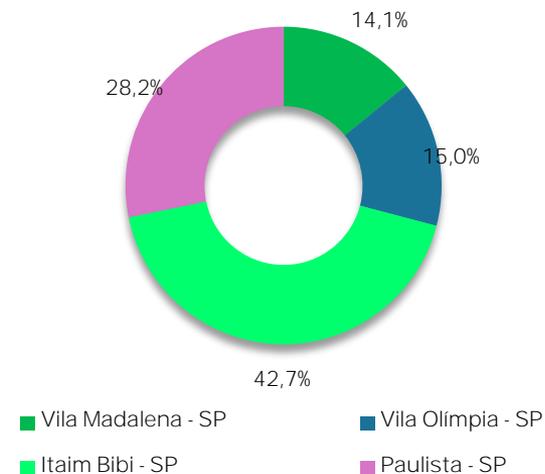


Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	29/09/20000 e 21/10/2021	0,0%	1,3%
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – 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	5.847,54	94,2%	17/02/2020	80,8%	86,1%
Parque Cultural Paulista	Av. Paulista, 37 – Paulista	BB	5.033,52	20,3%	03/09/2013 e 23/12/2019	11,1%	15,7%
Continental Square	Rua Olímpidas, 205 – Vila Olímpia	AA	7.696,08	23,0%	28/02/2019	35,9%	38,9%
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 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

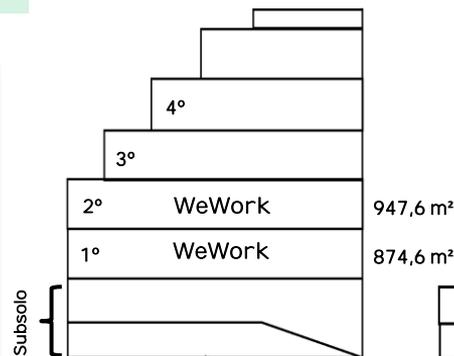
## 📍 Girassol 555

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.

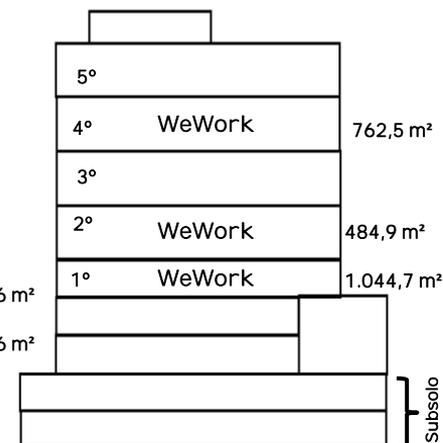
Devido à escassez de projetos similares na região, o Edifício Girassol, 555 foi pré-locado para a WeWork, um dos principais ocupantes de escritórios corporativos em São Paulo, referência no ramo de *coworking*. Atualmente a WeWork subloca todo o empreendimento para o Quinto Andar, *start-up* do mercado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



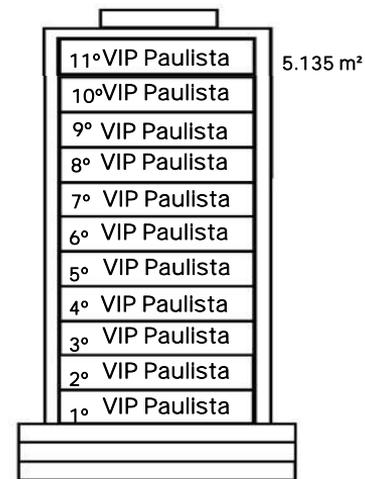


# Locatários – São Paulo

## 📍 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.*

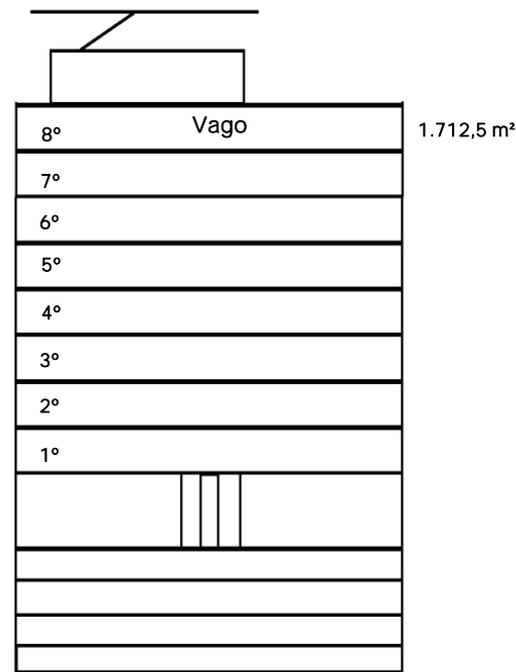
# Locatários – São Paulo

## 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.



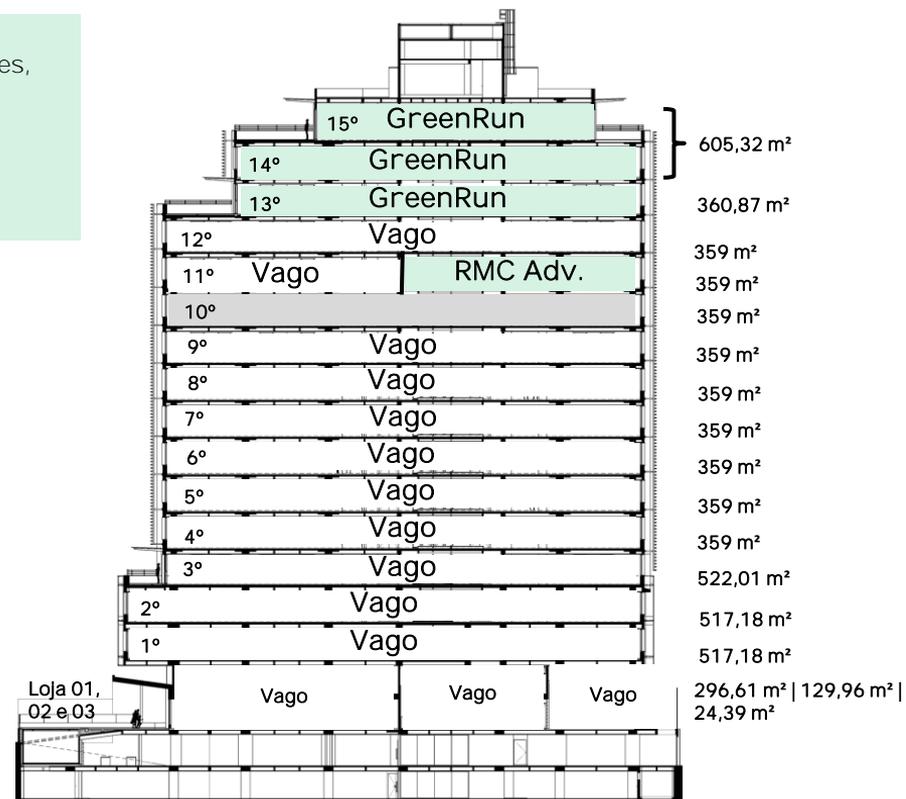
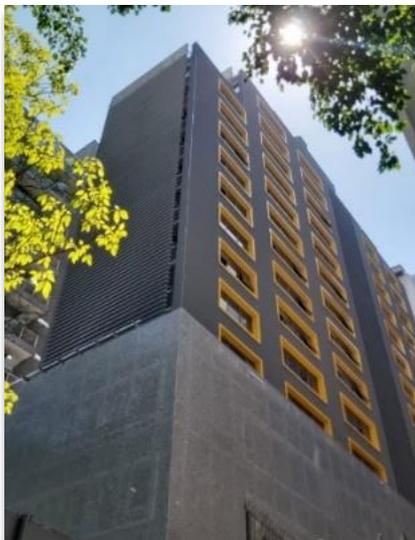
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Locatários – São Paulo

## 📍 Bravo! Paulista

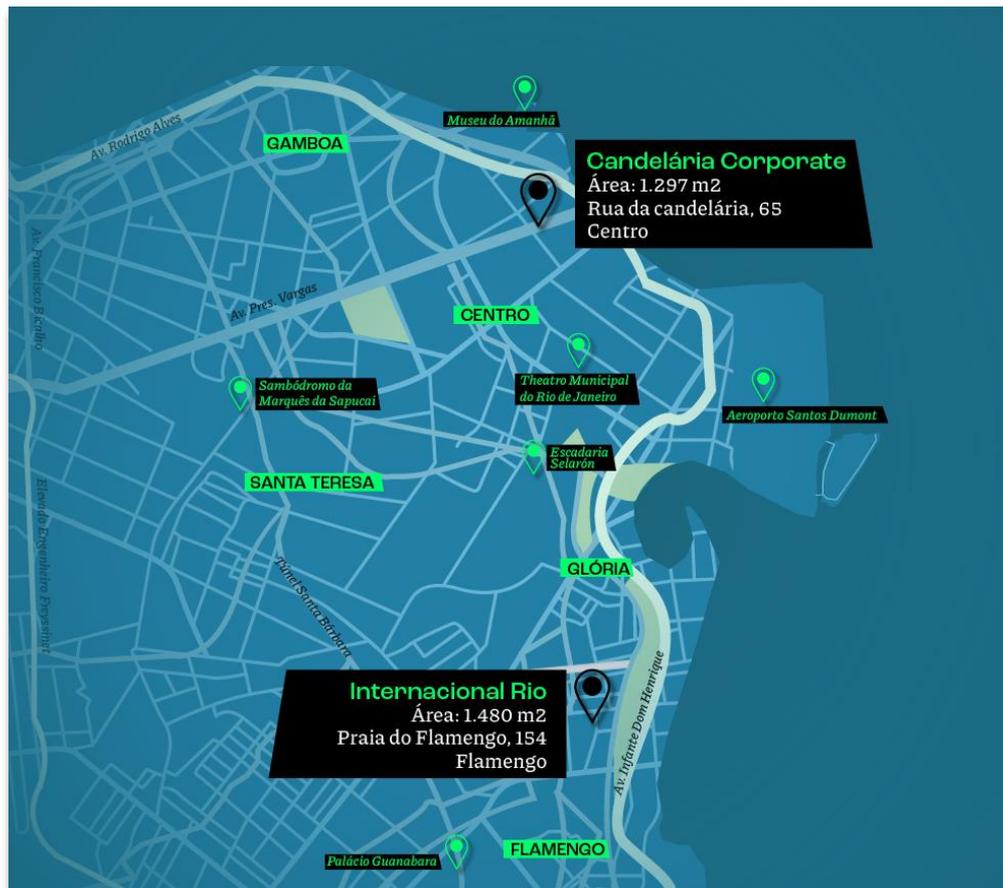
O Bravo! Paulista está localizado em uma das regiões mais consolidadas do país, possibilitando aos seus usuários e frequentadores o acesso, para veículos e pedestres, tanto para a Alameda Santos quanto para a Avenida Paulista.

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.

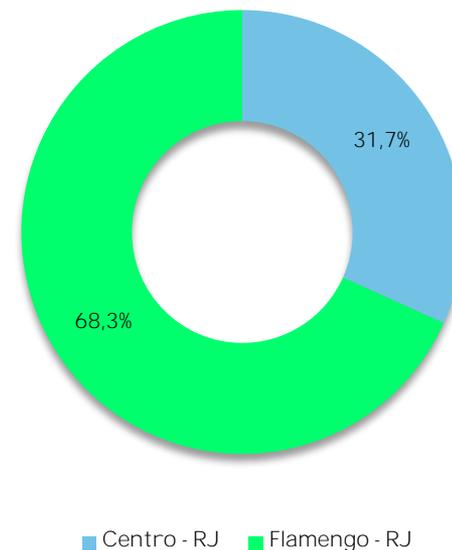


*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



## Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate



Internacional Rio

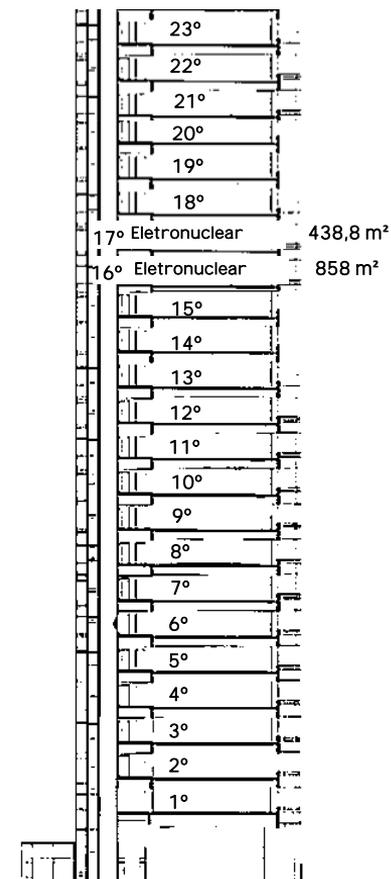
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1.297,00	8,0%	03/06/2013	0%	100%
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 –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



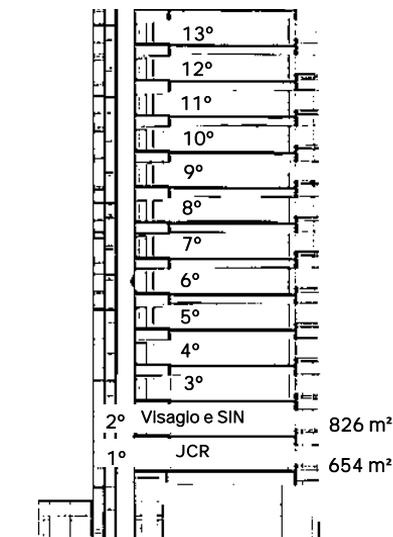
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# 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.

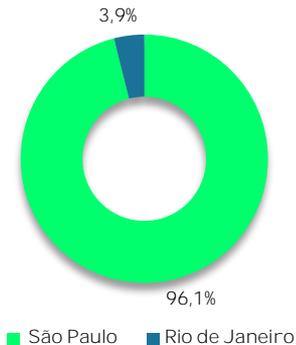
O edifício está localizado a 400m da Estação do Metrô Largo do Machado. A laje possui a área locável de 825 m<sup>2</sup>, podendo ser dividida em até 4 conjuntos, podendo atender a diversas demandas do mercado.



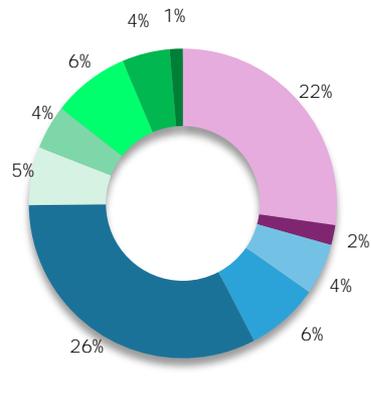
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Informações do portfólio

## Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)

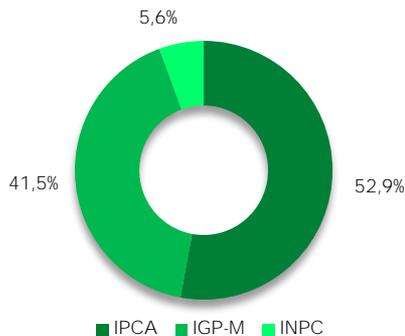


## Setor de Atuação (% Receita Contratada)

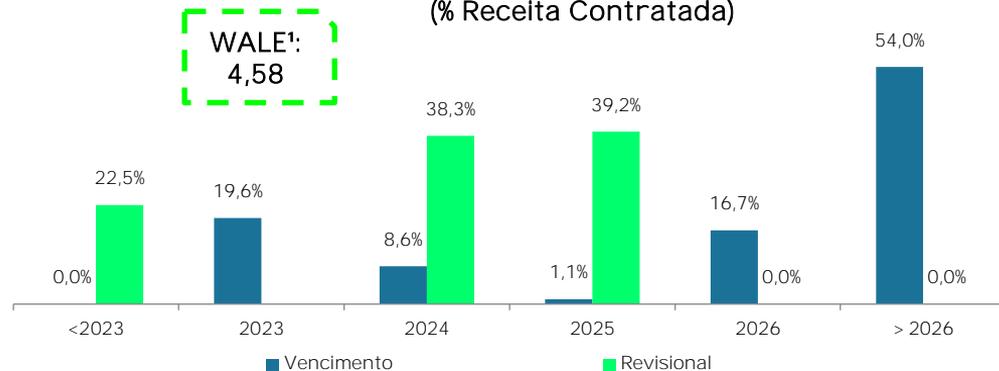


- Alimentos e Bebidas
- Viagens
- Vestuário
- Outros
- Coworking
- Consultoria
- Advocacia
- Infraestrutura
- Consultoria Estratégica
- RMG

## Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



## Cronograma dos Contratos (% Receita Contratada)



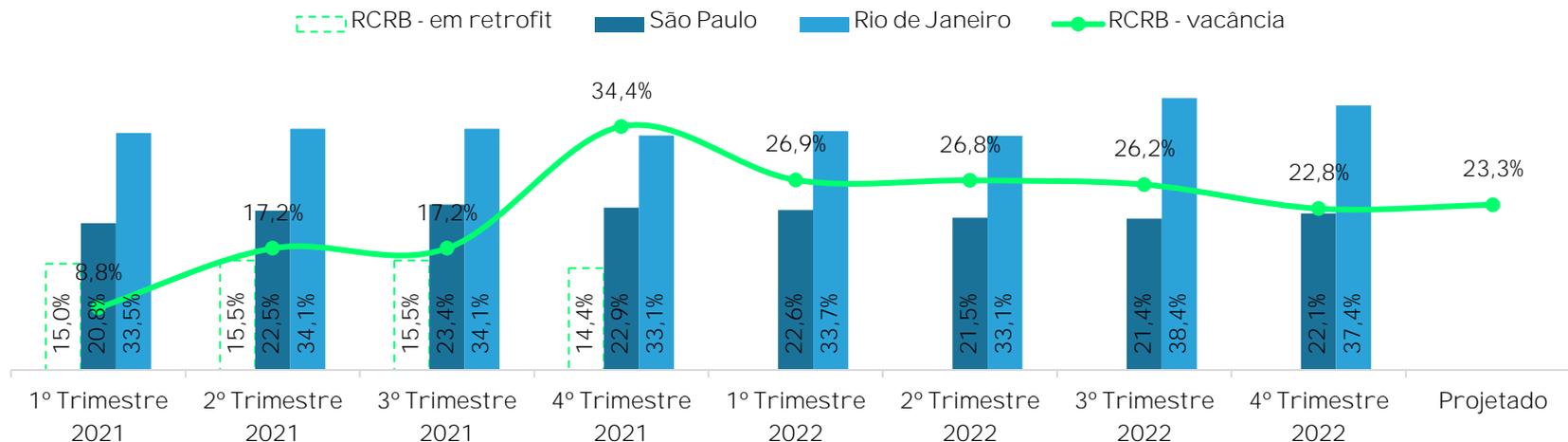
Os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

# Vacância

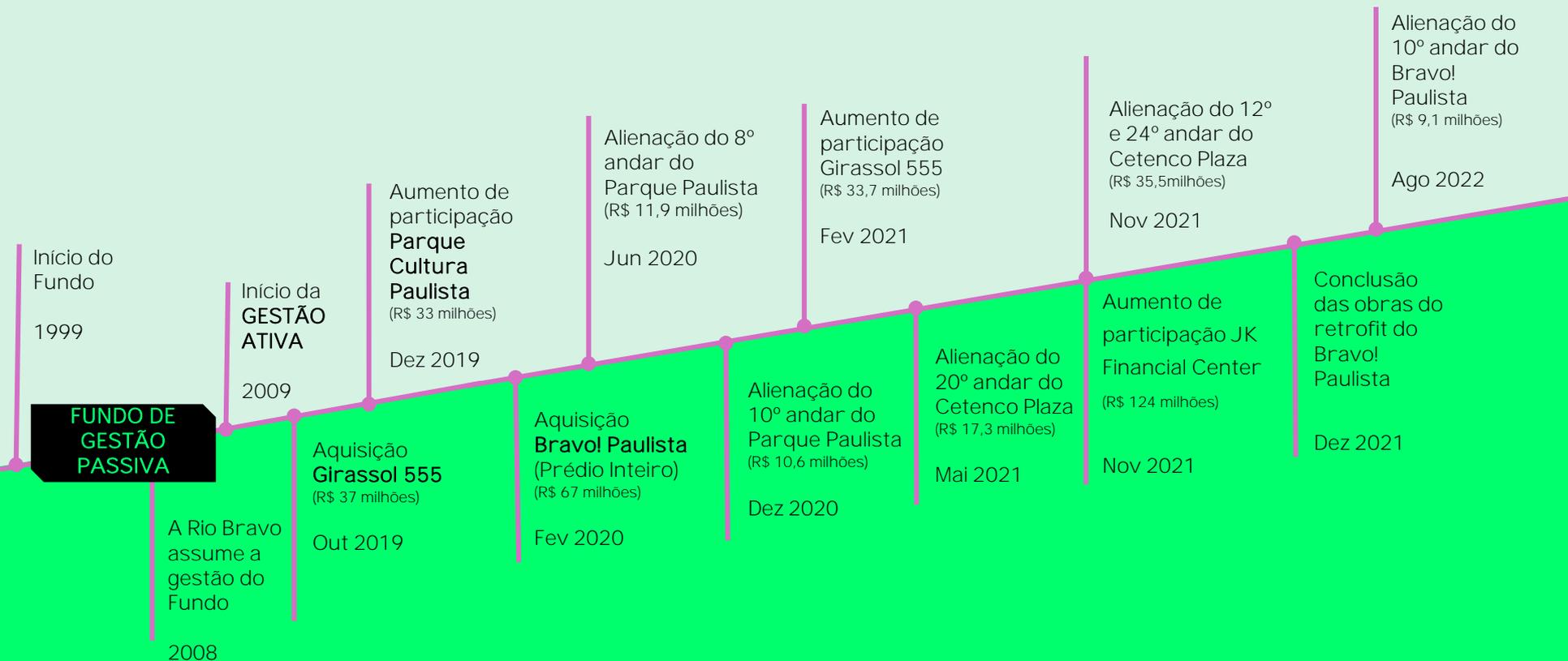
Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* área total do FII.

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*



30 de janeiro 2023  
Webcast com a equipe  
de gestão

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

[Clique aqui](#) para acessar a  
apresentação usada.



16 de janeiro 2023  
Comunicado ao  
Mercado

Convite para o webcast com a  
gestão do 4º trimestre de 2022.

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



27 de dezembro de 2022  
Comunicado ao  
Mercado

Aditivo ao Contrato de Locação  
com a Lifetime.

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

# Como investir?



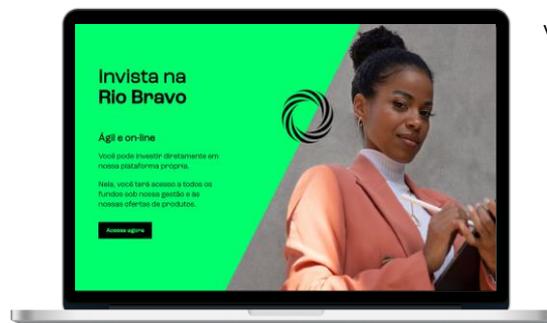
Via corretora:



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

**RCRB11**

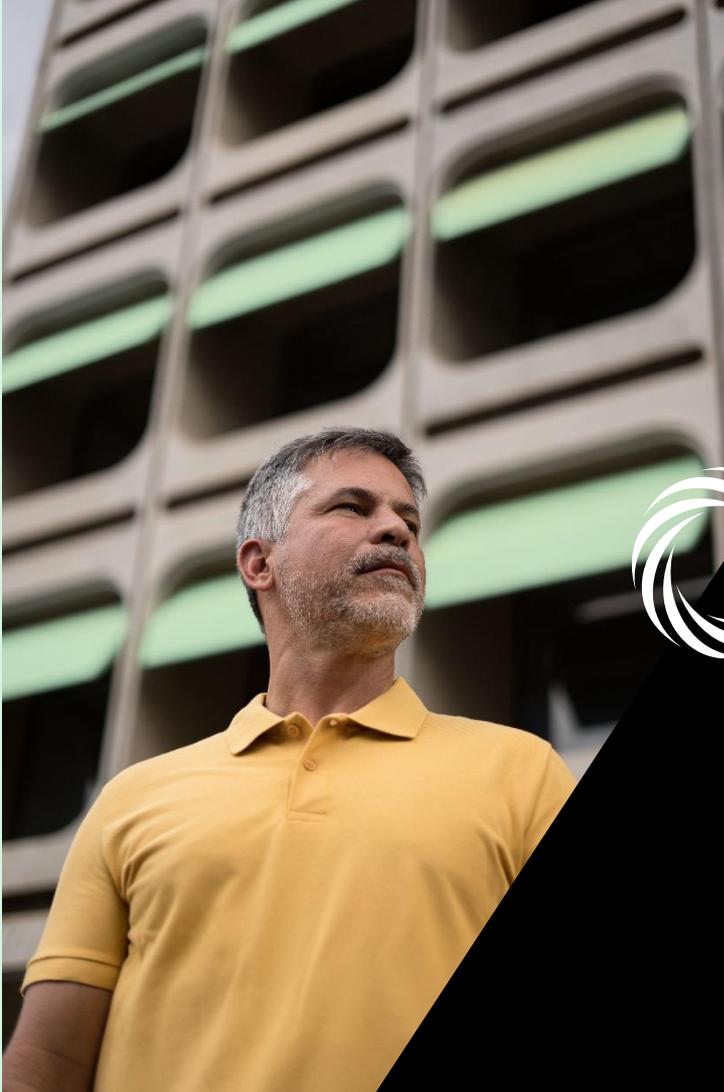
Invista conosco:



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.