

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Corporativa

RCRB11



**RIO  
BRAVO**

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

fevereiro23

**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\$ 769.415.100,83 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 30.084

## 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  
19,5%

Vacância Financeira  
26,7%

Patrimônio Líquido\*  
(R\$ milhões)  
769,42

Fechamento do mês (R\$)  
113,74

Distribuição por cota (R\$)  
0,73

Yield anualizado\*\*  
7,7%

Valor negociado\*\*\*  
(R\$/m<sup>2</sup>)  
10.688

Volume médio negociado (R\$ mil)  
552,45

Valor de mercado  
(R\$ milhões)  
419,78

\*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.

# Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos (IR) foram enviados aos investidores até o dia 28 de fevereiro de 2023 de forma física e digital, como detalhado abaixo.

## Atendimento Digital

Para acessar o IR, basta entrar no autoatendimento digital da Rio Bravo.

Falar no WhatsApp

Também é possível enviar uma mensagem pelo **chatbot** do nosso website, localizado no canto inferior da tela.

O e-mail [informe@riobravo.com.br](mailto:informe@riobravo.com.br) também está disponível para receber as demandas dos investidores que desejam acessar seu extrato de IR.

Passo a passo para acesso à plataforma digital da Rio Bravo:

01

Clique [no link](#) e faça o seu login;

02

Caso seja o seu primeiro acesso, na tela de login clique em “**Primeiro Acesso**”;

03

Preencha seus dados pessoais; Selecione o melhor canal para receber o código de autenticação;

04

Digite o código de autenticação recebido;

05

Defina a sua senha e salve-a. Esta senha será importante para acessos futuros aos seus documentos;

06

Acesso criado! Você já pode acessar o Portal de Documentos da Rio Bravo Investimentos.

IMPORTANTE: A Via Digital é enviada considerando o endereço de e-mail cadastrado junto à B3, por meio das corretoras e agentes de custódia, e junto ao agente escriturador. É de extrema importância que os Cotistas mantenham os dados cadastrais atualizados.

Os investidores que não possuem e-mail disponível na base fornecida pela B3 receberão apenas a via física do IR. O prazo para recebimento pode variar conforme operação dos Correios.

# Comentários do gestor

## Desempenho do mês

No mês de fevereiro, o Fundo gerou R\$ 3,40 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 0,92/cota, perfazendo o resultado de R\$ 2,35 milhões, ou R\$ 0,64/cota.

O resultado do Fundo neste mês apresentou redução em relação ao do mês passado em função do recebimento das rendas de locação de um dos locatários apenas no início do mês de março. Desta forma, o impacto financeiro considera o recebimento deste aluguel somente no mês de março.

O Fundo anunciou e pagou rendimentos de R\$ 0,73/cota neste mês, representando aproximadamente 114% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 7,7% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 113,74.

## Continental Square Faria Lima | Nova Locação

Ainda em fevereiro, conforme [Fato Relevante](#) divulgado no dia 09, o time de gestão do Fundo celebrou novo Contrato de Locação com a Elgin S.A. referente a 3 conjuntos do 7º andar do Edifício Continental Square Faria Lima, que correspondem a 1.636,03 m<sup>2</sup>. A Elgin é uma empresa do segmento de ar-condicionado, energia solar, automação comercial, entre outros, atuando no mercado há mais de 66 anos.

Com a nova locação, a vacância física projetada do Fundo passa de 23,3% para 19,5% e poderá impactar positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,06/cota, considerando aluguel e despesas de vacância, ao fim do período de carência e descontos. Ressaltamos que, de imediato, a locação impactará em torno de R\$ 0,01/cota, em decorrência da redução das despesas de vacância arcadas pelo Fundo.

Dessa forma, a equipe de gestão atualiza o *guidance* de distribuição mensal projetada para o primeiro semestre de 2023 para R\$ 0,74/cota, ante R\$ 0,73/cota do mês anterior.

# Comentários do gestor

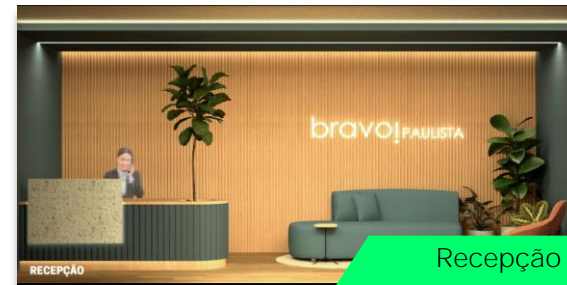
## Gestão de Portfólio | Andar Modelo – 5º Andar Bravo!

No Relatório Gerencial de [novembro de 2022](#), destacamos as transformações na dinâmica do mercado imobiliário após a pandemia. A intensificação do modelo de trabalho híbrido, agregado a um cenário macroeconômico e político repleto de incertezas, dificulta que ocupantes determinem sua real necessidade por espaços corporativos, além de inibir investimentos em novos escritórios.

Diante deste cenário, atendendo às novas exigências do mercado, a equipe de gestão passou a analisar propostas de locação com concessões de *allowance* ou mesmo de entrega de imóveis prontos, com layout e mobiliário, total ou parcial. Buscamos dessa forma trazer maior liquidez aos ativos do portfólio com vacância, almejando maior diferenciação e condições comerciais acima das praticadas no mercado, trazendo maior rentabilidade ao capital investido do Fundo.

Ademais, ainda no relatório de novembro, anunciamos o início das obras para a realização de um andar modelo no 5º andar do Edifício Bravo! Paulista. As obras foram concluídas no início deste mês de fevereiro, estando o andar pronto para ocupação no modelo *plug-and-play*. Além de servir como showroom para novas locações, o andar modelo trará maior liquidez aos conjuntos e condições comerciais mais atrativas.

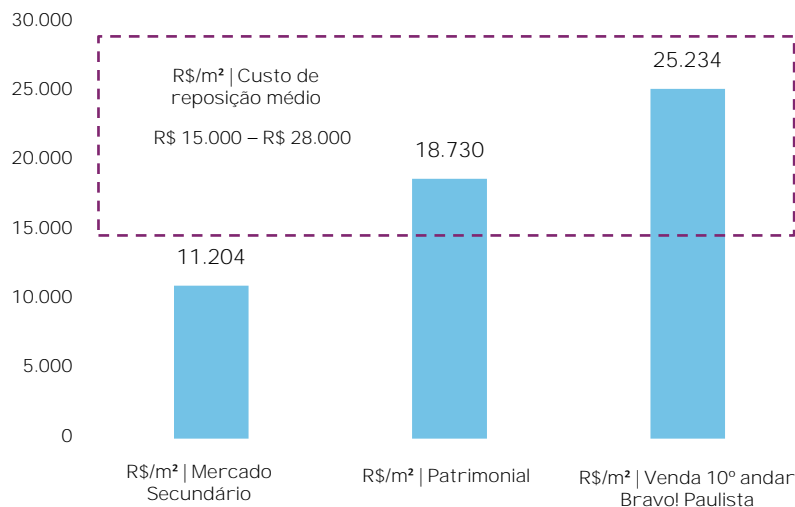
Atualmente o 5º andar do Bravo! Paulista já conta com 7 empresas interessadas na sua locação e o time de gestão já estima que um novo contrato para o andar contará com um valor de aluguel médio por m<sup>2</sup> entre 30% e 40% superior a uma locação convencional. Essas condições comerciais e sua velocidade de absorção já justificam o investimento realizado de, aproximadamente, R\$ 2.700 m<sup>2</sup>. A equipe de gestão já planeja continuar a estratégia em mais andares do Edifício.



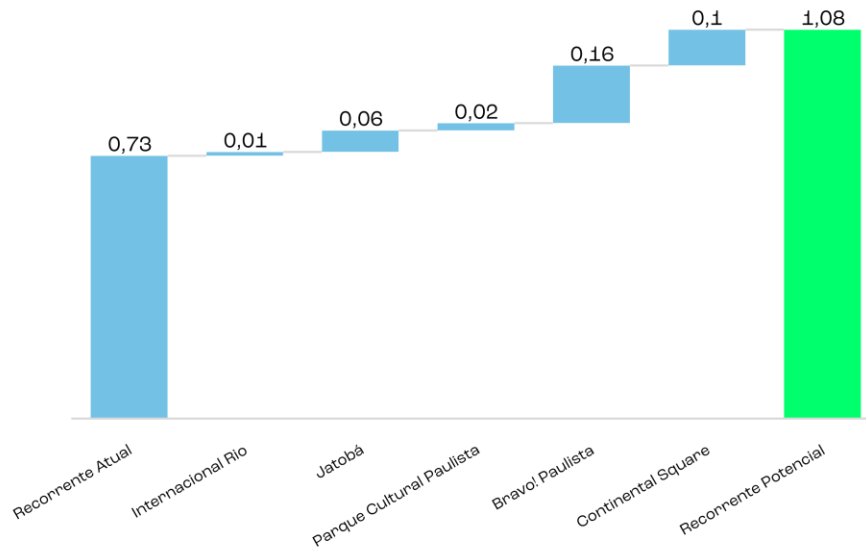
# Comentários do gestor

## 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.



Atualmente, com 19,5% 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%.





# Comentários do gestor

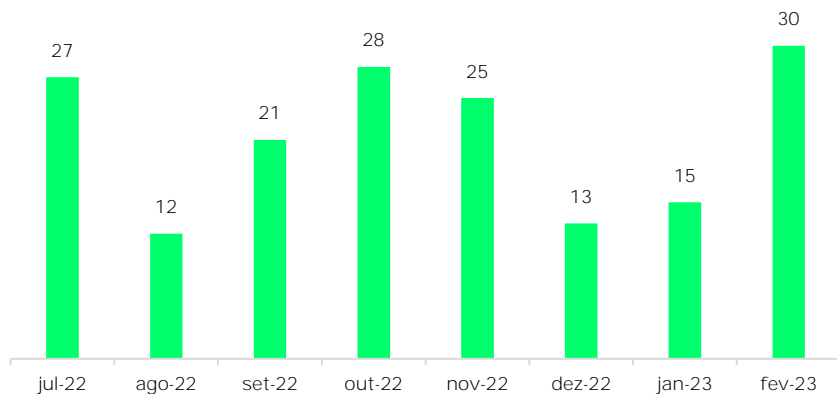
## Acompanhamento de visitas

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 fevereiro, foram realizadas 30 visitas de empresas dos segmentos de consultoria, comunicação, educação, energia, engenharia, financeiro, indústria, farmacêutico, jurídico, tecnologia, entre outros.

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

### Histórico de Visitas nos Imóveis do Fundo



### Acompanhamento de visitas



# Comentários do gestor

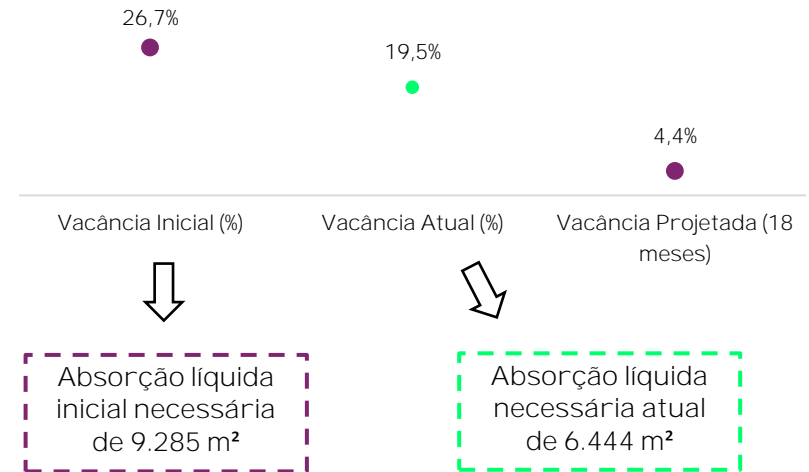
## Metas da gestão para 2023: redução da vacância

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.

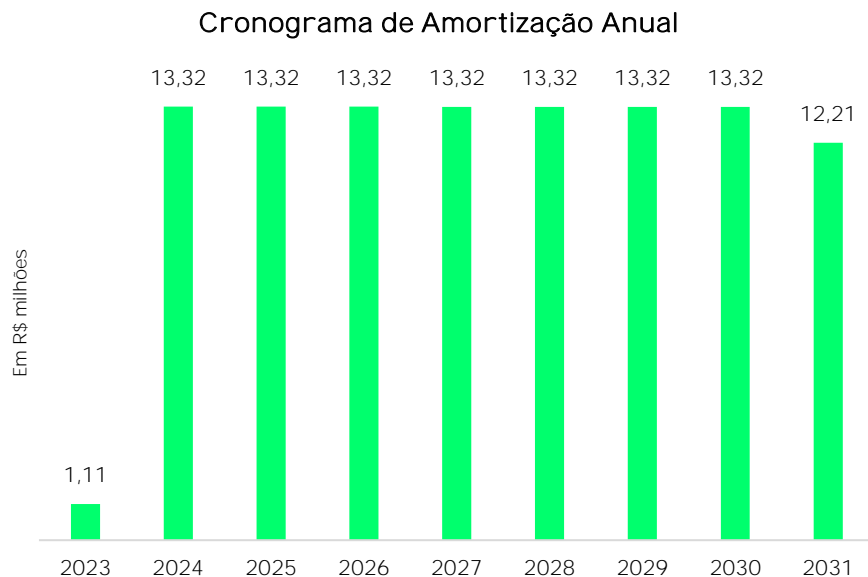
Como forma de metrificar os esforços de comercialização, a Rio Bravo traz, desde o Relatório Gerencial de outubro de 2022, metas de ocupação dos empreendimentos integrantes do portfólio do Fundo. As projeções aqui mencionadas referem-se a um período de 18 meses e não devem ser consideradas como promessa de realização.

A equipe de gestão tem como meta a redução da vacância física do Fundo para 4,4% em 18 meses, ou seja, até abril de 2024. O esforço do time de gestão tem como pilares o sólido relacionamento com corretores e consultorias especializadas, com eventos periódicos in loco, acompanhamento próximo e comissões com gatilhos de performance, e a capilaridade dos esforços, com uso de ferramentas digitais como mailing de 400 parceiros ativos, vídeo tour, folder digital e mídias sociais.

A meta de redução da vacância de 26,7% para 4,4% estipulada em outubro de 2022 equivale a ocupação de 9.285 m<sup>2</sup>. Desde então, a gestão já realizou a locação de mais de 3.075 m<sup>2</sup>, 33,12% do projetado, em momento turbulento para o mercado imobiliário.



# 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.

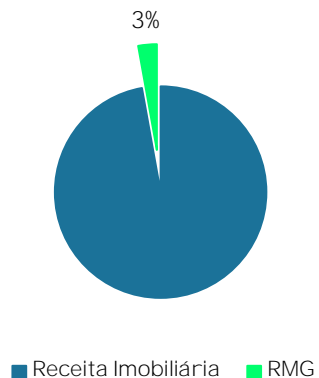
Vale ressaltar que o pagamento do principal não tem impacto no resultado do Fundo, uma vez que não transita na demonstração de resultado do Fundo, tendo um impacto apenas contábil e de caixa (disponibilidades). O pagamento dos juros impacta o resultado do Fundo, sendo que os juros mensais projetados, 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\$ 106,9 milhões (ref. fevereiro/2023)
<b>Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido</b>	13,9%

# 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

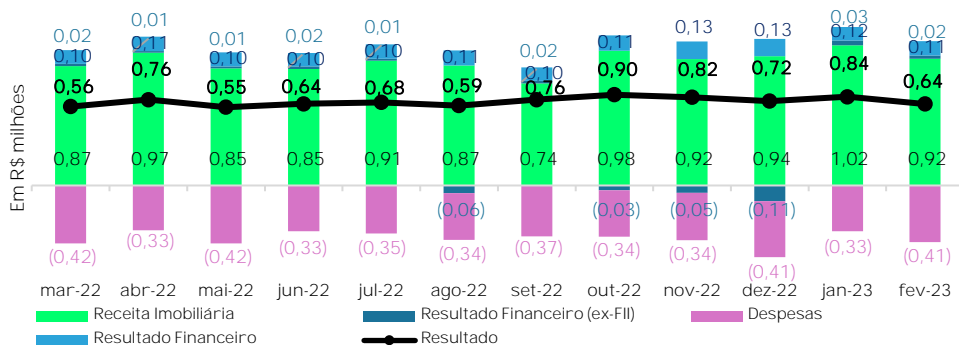
# Resultados e distribuição

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</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>3.404.004,89</b>	<b>7.170.944,19</b>	<b>7.170.944,19</b>
Receita de Locação	2.742.822,87	3.618.399,20	3.395.226,79	3.473.191,04	3.766.939,30	3.404.004,89	7.170.944,19	7.170.944,19
Receita de Venda de Imóveis	972.731,02	641.090,58	641.090,58	641.090,58	-	-	-	-
<b>Receita Financeira</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>474.869,56</b>	<b>1.049.574,77</b>	<b>1.049.574,77</b>
Rendimento de FII's	363.298,09	414.084,82	475.840,24	463.583,55	446.305,56	389.670,60	835.976,16	835.976,16
<b>Despesas</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>- 1.524.795,76</b>	<b>- 2.758.890,06</b>	<b>- 2.758.890,06</b>
Taxa de Administração e Gestão	- 275.050,44	- 288.676,47	- 296.216,03	- 270.255,05	- 251.071,58	- 246.809,65	- 497.881,23	- 497.881,23
Despesas CRI	- 552.112,38	- 549.247,10	- 546.207,05	- 548.543,79	- 549.907,88	- 553.317,13	- 1.103.225,01	- 1.103.225,01
Outras Despesas	- 537.904,97	- 415.638,58	- 422.383,02	- 685.401,19	- 433.114,83	- 724.668,98	- 1.157.783,82	- 1.157.783,82
<b>Resultado</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>2.354.078,69</b>	<b>5.461.628,90</b>	<b>5.461.628,90</b>
<b>Rendimentos distribuídos</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>5.388.414,70</b>	<b>5.388.414,70</b>
<b>Resultado por cota</b>	0,75	0,89	0,82	0,72	0,84	0,64	1,48	1,48
<b>Rendimento por cota</b>	0,72	0,72	0,76	0,76	0,73	0,73	1,46	1,46
<b>Resultado Acumulado¹</b>	0,03	0,17	0,06	0,04	0,11	0,09	0,02	0,02
<b>Proporção distribuída²</b>	96%	81%	92%	106%	87%	114%	99%	99%

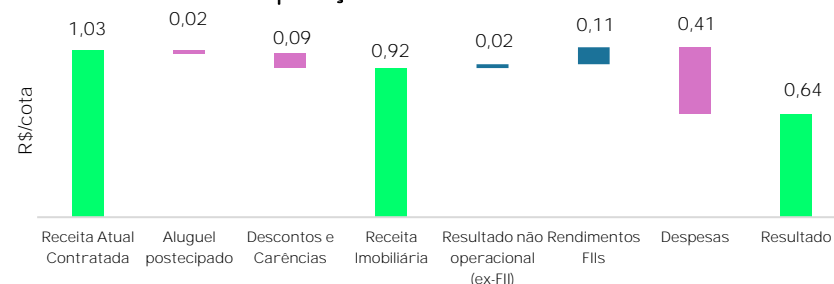
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



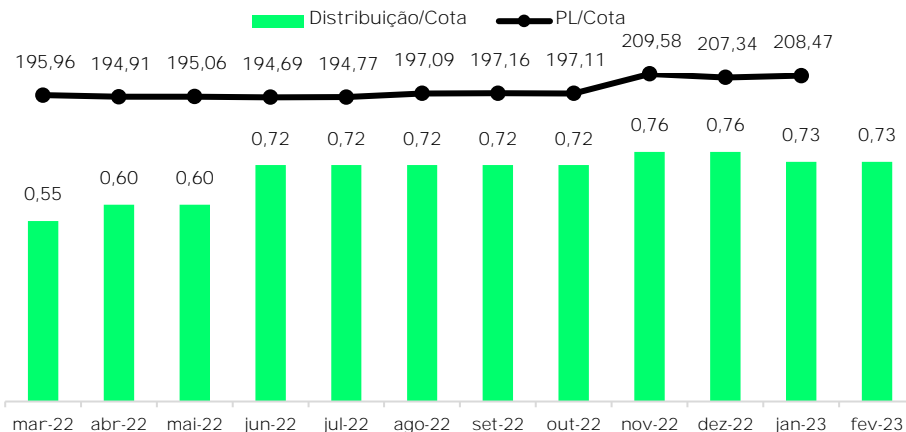
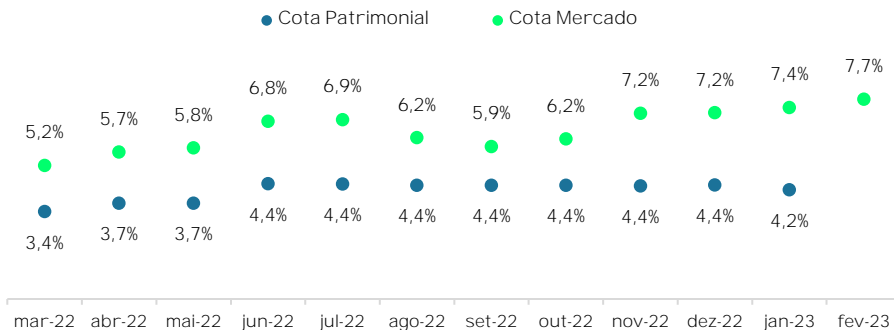
Composição do Resultado no Mês



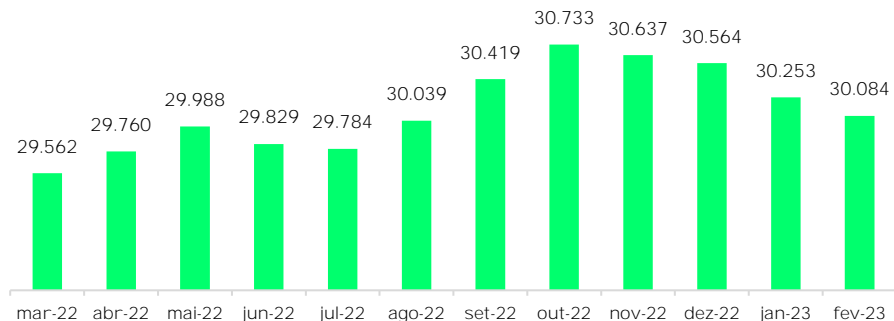
# Resultados e distribuição

## Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



## Número de Cotistas



A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

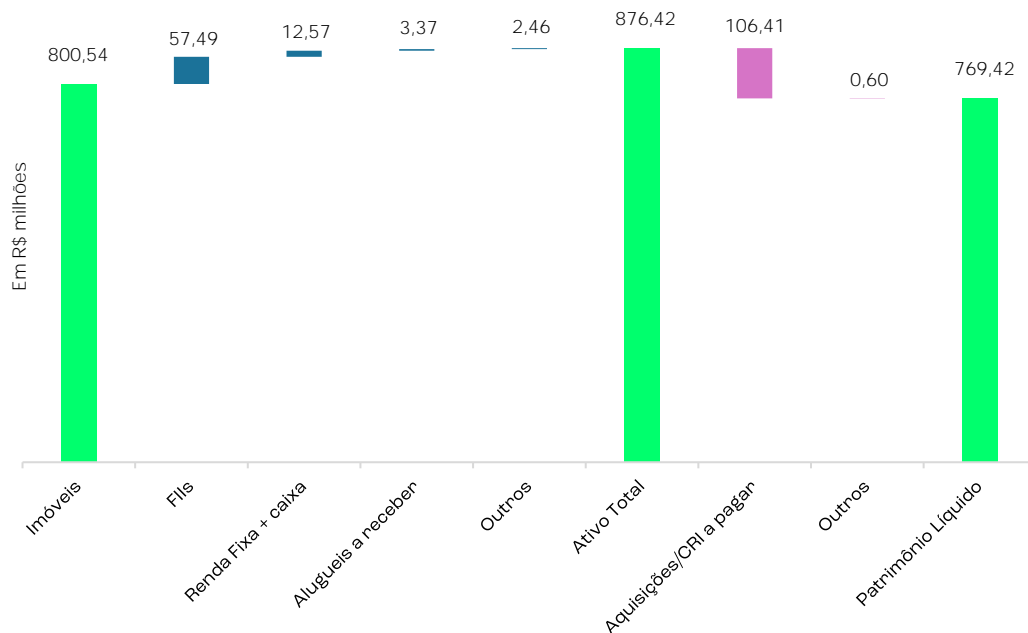
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido

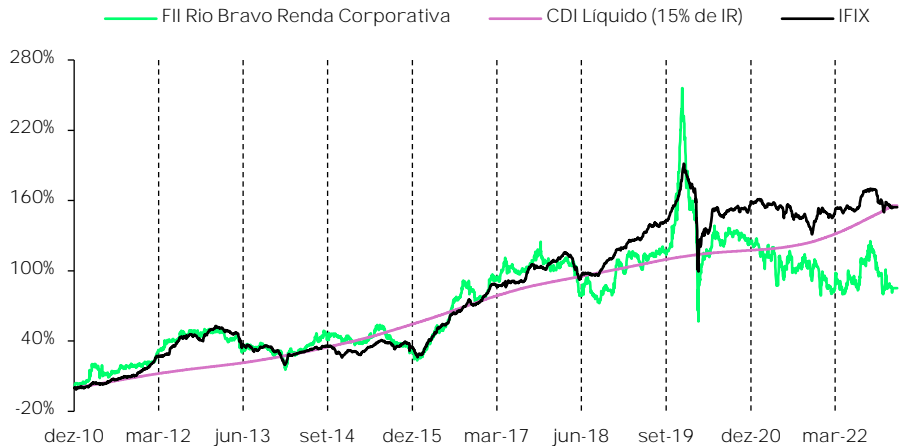


Data-base: Janeiro 2023

	Valores (R\$)
<b>Ativo Total</b>	<b>876.424.939,38</b>
Imóveis	800.535.779,84
FII's	57.493.314,54
Renda Fixa + Caixa	12.567.103,66
Aluguéis a receber	3.369.996,76
Outros	2.458.744,58
<b>Passivo Total</b>	<b>107.009.838,55</b>
Aquisições/CRI a pagar	106.409.579,93
Outros	600.258,62
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>769.415.100,83</b>
Número de cotas	3.690.695
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>208,47</b>

# Desempenho e liquidez

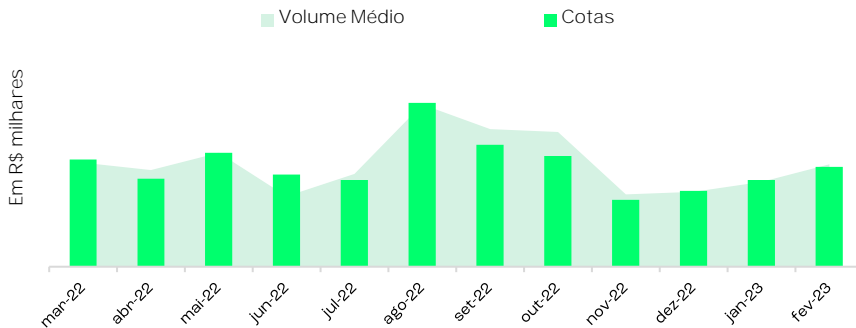
## Desempenho da cota



	Desempenho da cota <sup>1</sup>	ano	12 meses	24 meses	desde o início
IFIX	-0,19%	-1,79%	2,72%	-2,45%	181,57%
IBOV	-4,33%	-1,10%	-4,08%	-1,37%	56,59%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	1,09%	10,32%	15,70%	155,63%
RCRB11	-0,28%	-6,33%	-1,57%	-15,48%	100,01%

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

## Liquidez



## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	11.048.942,32	21.126.329,42	135.497.928,92
Volume Médio Diário Negociado (em milhares)	552,45	505,26	565,25
Giro (% de cotas negociadas)	3%	5%	27%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/23	jan/23	fev/22
Valor da Cota	113,74	118,66	127,50
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	419.779.649,30	437.937.868,70	470.563.612,50



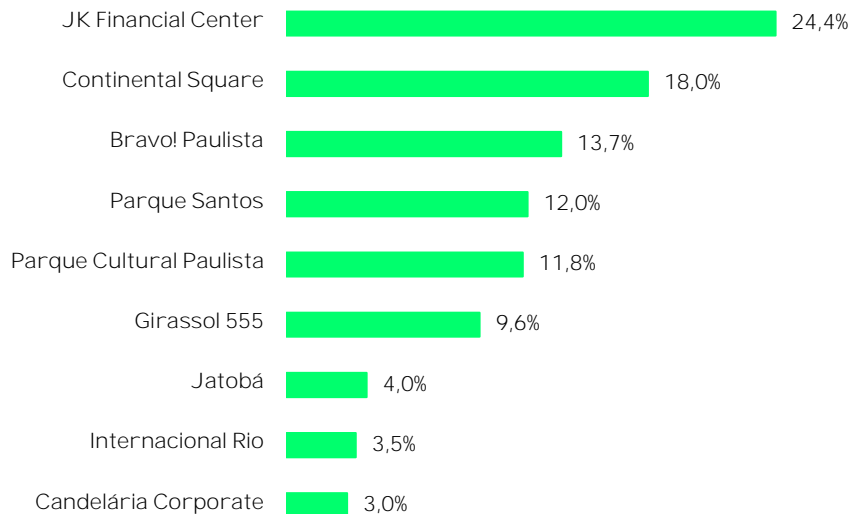
# Patrimônio do fundo

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.

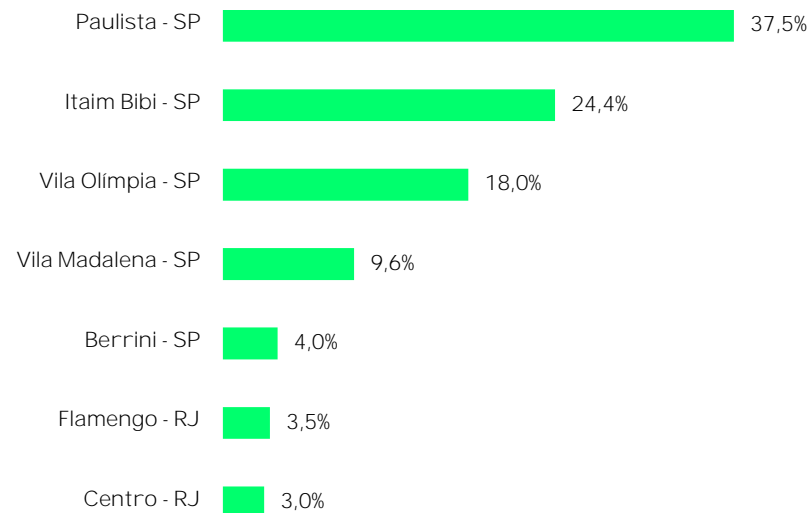
O Edifício mais significativo representa 24,2% da área do Fundo e o inquilino de maior peso, 11,9%.

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)



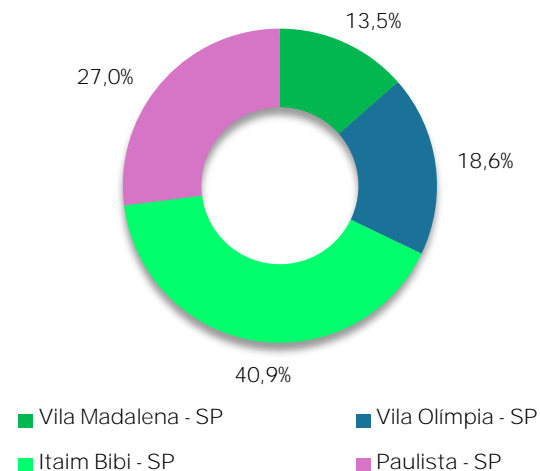


Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m²)	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
JK Financial Center	Av. Juscelino Kubitschek, 51 - Itaim Bibi	A	10.411,05	73,0%	29/09/20000 e 21/10/2021	0,0%	1,3%
Girassol 555	Rua Girassol, 555 – 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	14,6%	37,4%
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

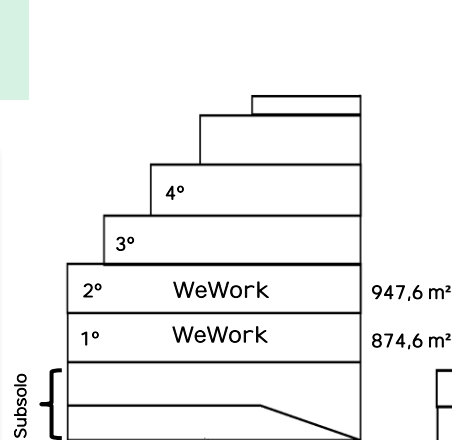
📍 Girassol 555

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

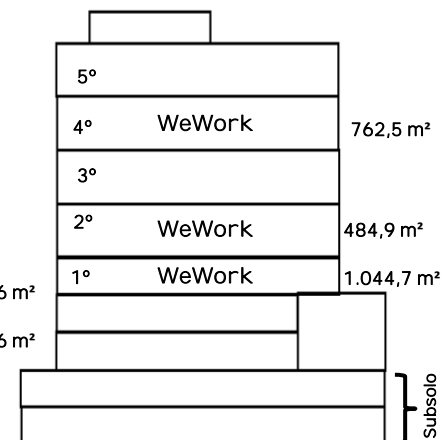
Devido à escassez de projetos similares na região, o Edifício Girassol, 555 foi pré-locado para a WeWork, um dos principais ocupantes de escritórios corporativos em São Paulo, referência no ramo de *coworking*. Atualmente a WeWork subloca todo o empreendimento para o Quinto Andar, *start-up* do mercado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



Bloco A



Bloco C



*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Locatários – São Paulo

## 📍 Parque Cultural Paulista

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

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



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

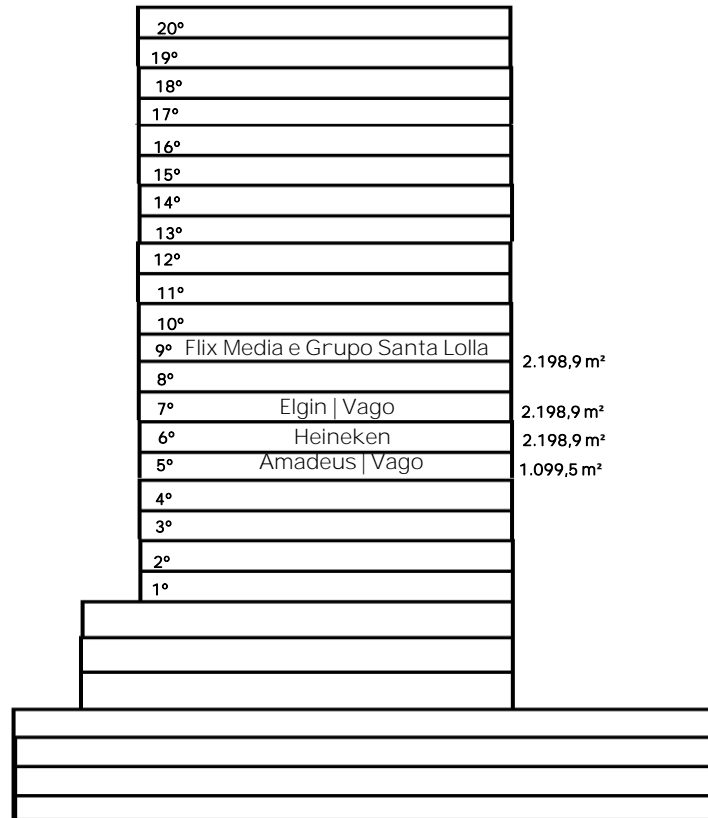
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Locatários – São Paulo

## Continental Square

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

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



*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

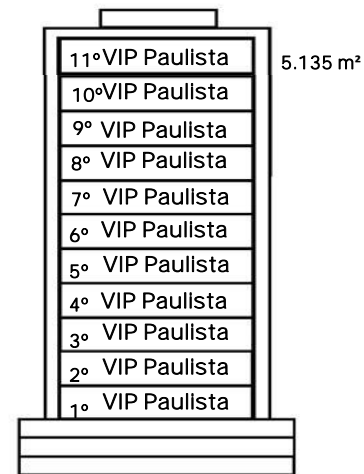


# Locatários – São Paulo

## 📍 Parque Santos

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

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



*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*



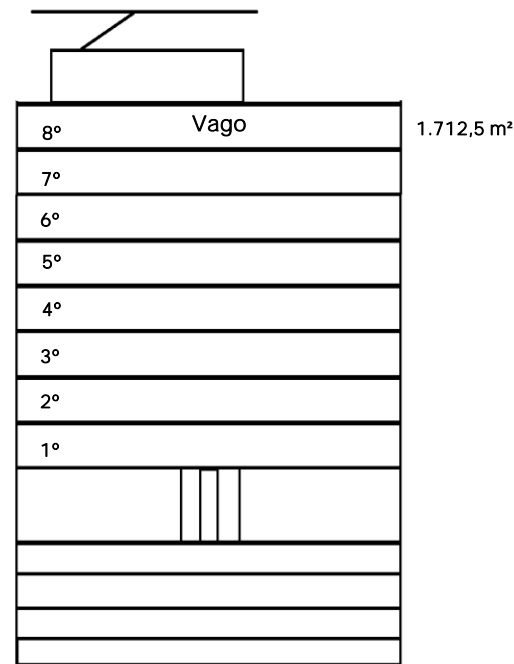
# Locatários – São Paulo

## Jatobá

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

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

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



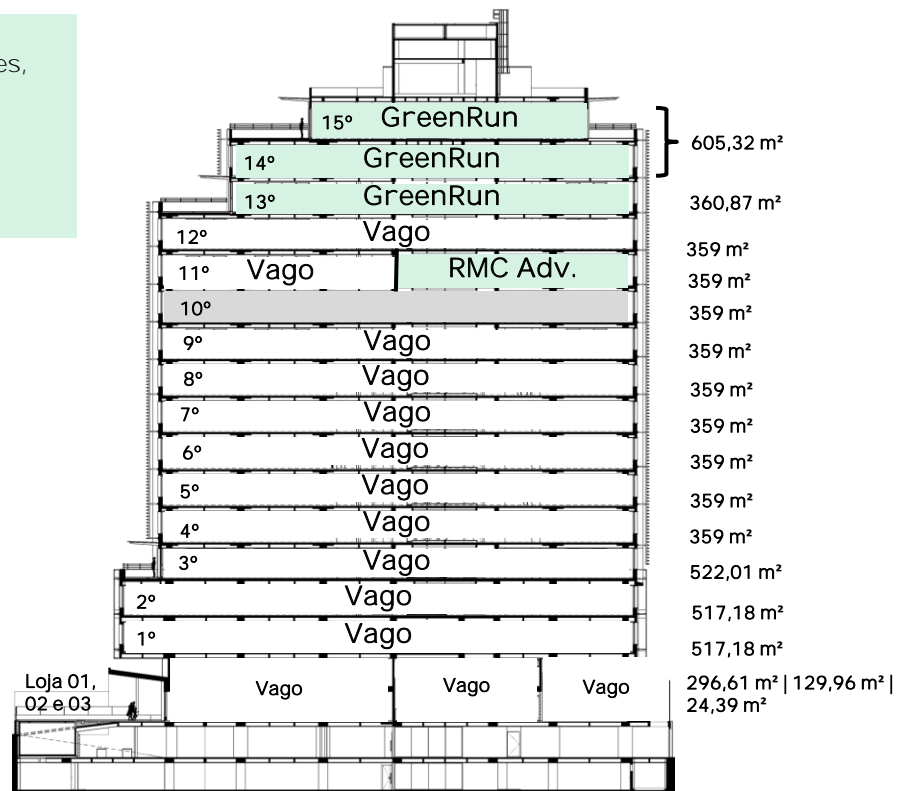
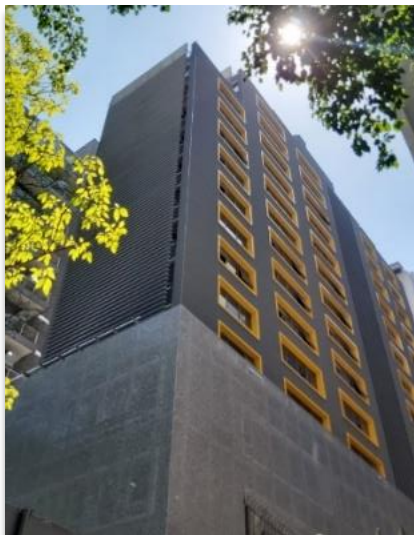
Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.

# Locatários – São Paulo

## 📍 Bravo! Paulista

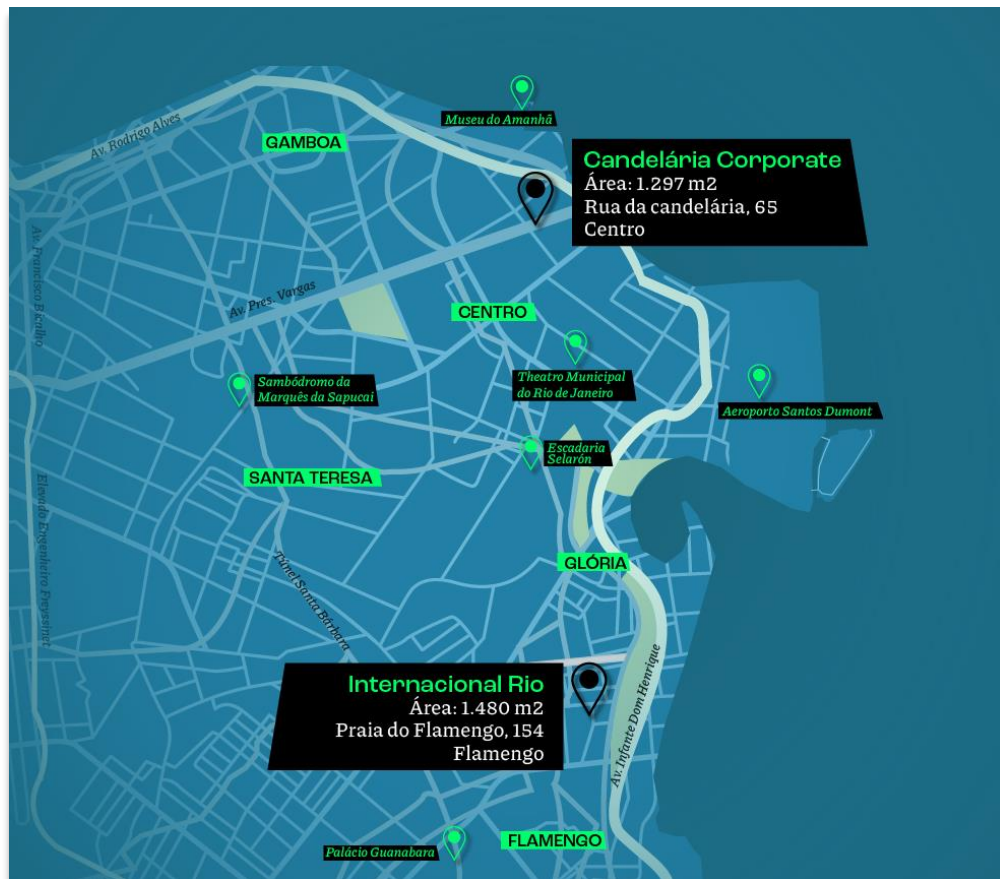
O Bravo! Paulista está localizado em uma das regiões mais consolidadas do país, possibilitando aos seus usuários e frequentadores o acesso, para veículos e pedestres, tanto para a Alameda Santos quanto para a Avenida Paulista.

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

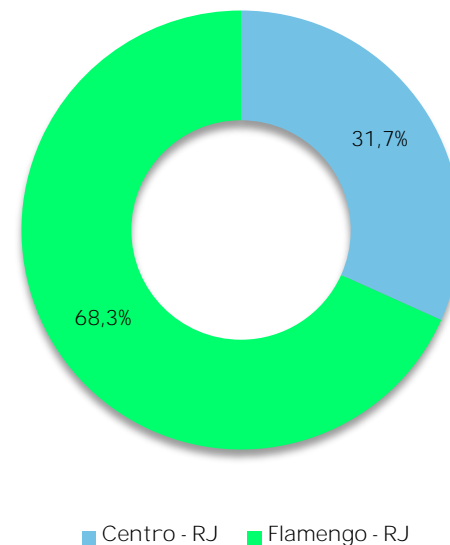


*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Distribuição de Receita no Rio de Janeiro



## Portfólio do fundo – Rio de Janeiro



Candelária Corporate



Internacional Rio

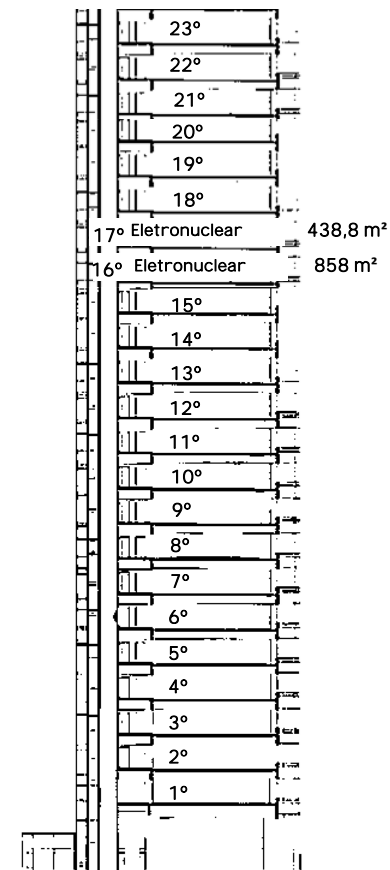
Ativo	Localização	Classificação Buildings	Área locável (m <sup>2</sup> )	% do Ativo	Data de Aquisição	Vacância Física da Participação	Vacância Financeira da Participação
Candelária Corporate	Rua da Candelária, 65 – Centro	BB	1.297,00	8,0%	03/06/2013	0%	100%
Internacional Rio	Praia do Flamengo, 154 –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



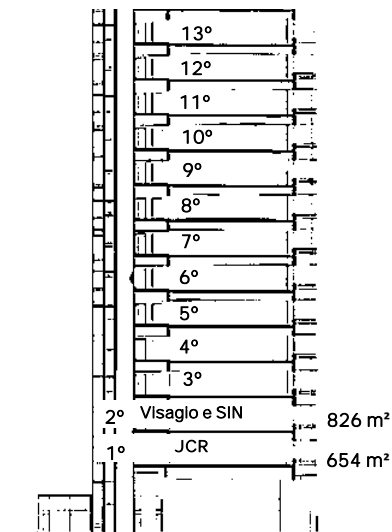
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# 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.

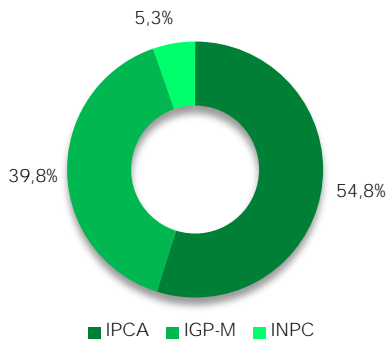
O edifício está localizado a 400m da Estação do Metrô Largo do Machado. A laje possui a área locável de 825 m<sup>2</sup>, podendo ser dividida em até 4 conjuntos, podendo atender a diversas demandas do mercado.



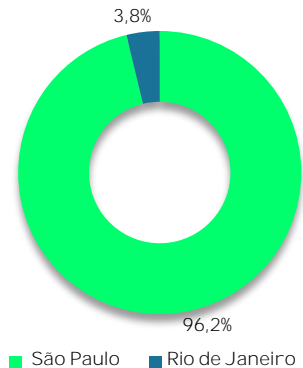
*Corte esquemático do imóvel de caráter meramente ilustrativo.*

# Informações do portfólio

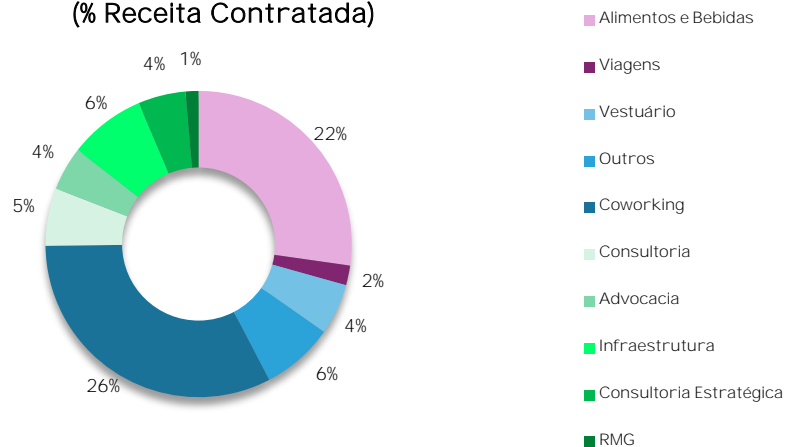
Índice de Reajuste  
(% Receita Contratada)



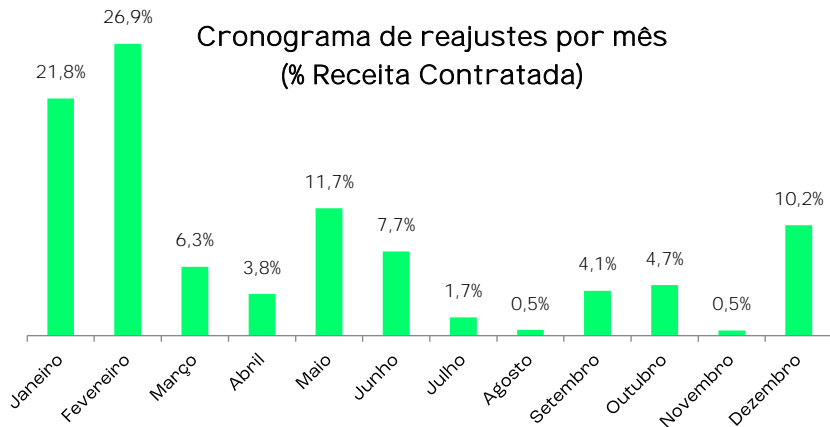
Diversificação Geográfica  
(% Receita Contratada)



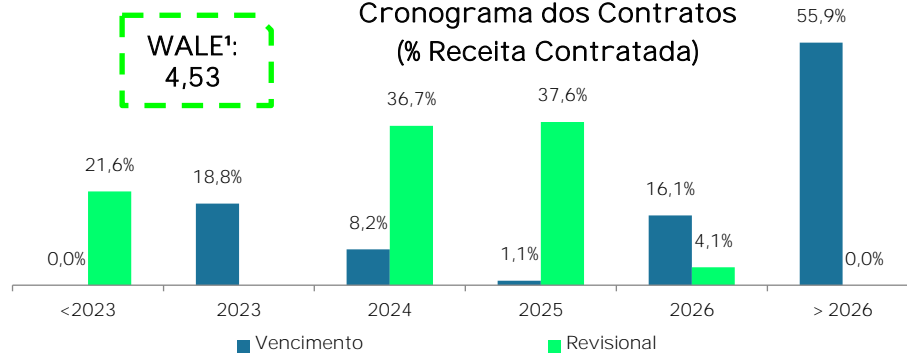
Sector de Atuação  
(% Receita Contratada)



Cronograma de reajustes por mês  
(% Receita Contratada)



Cronograma dos Contratos  
(% Receita Contratada)



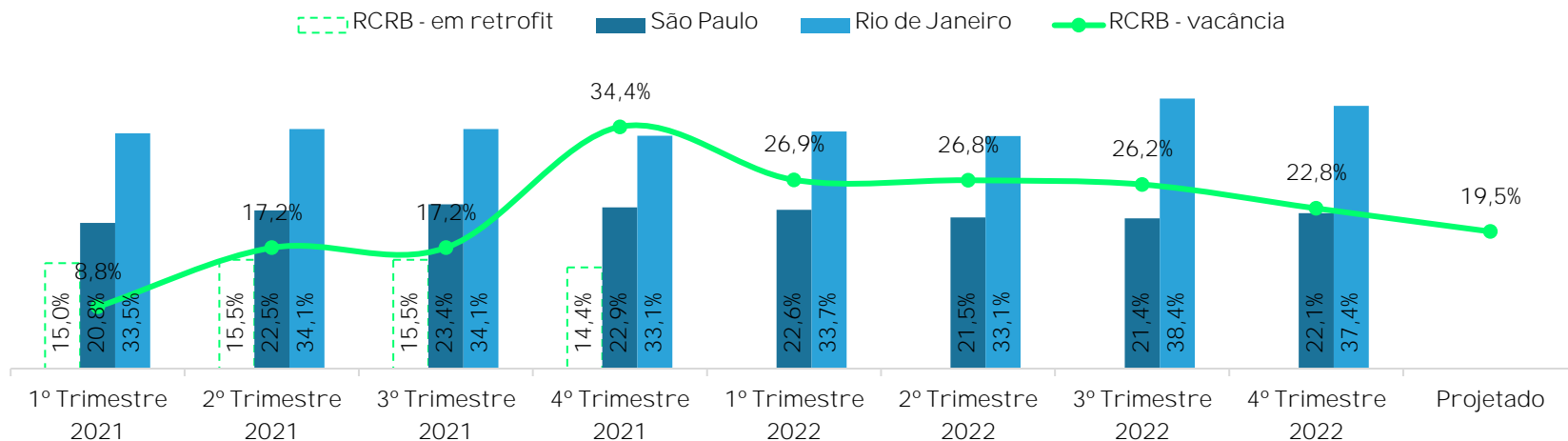
WALE<sup>1</sup>: 4,53

Os gráficos consideram a % de Receita Contratada.

<sup>1</sup>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.

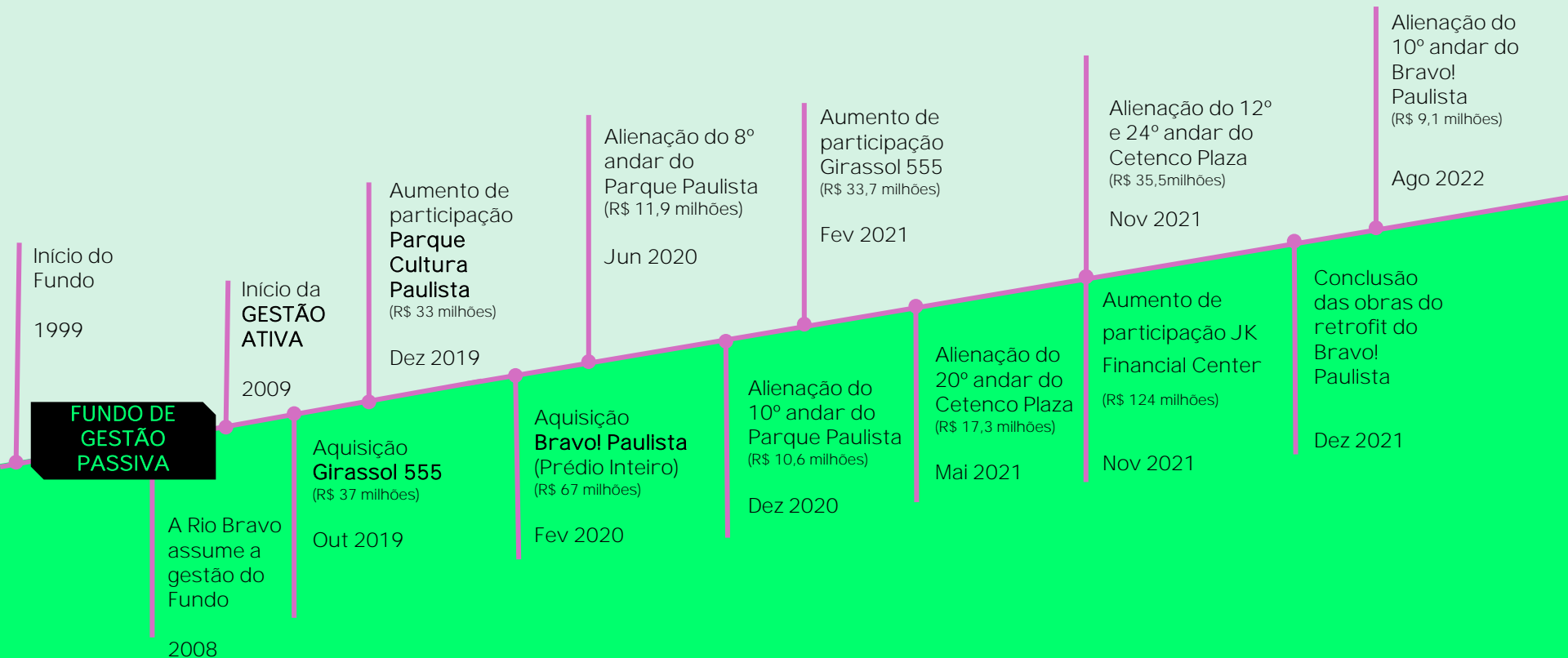
O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório.



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*



9 de fevereiro de 2023  
Fato Relevante

Assinatura de Contrato de Locação com a Elgin S.A.

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



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.

# Como investir?



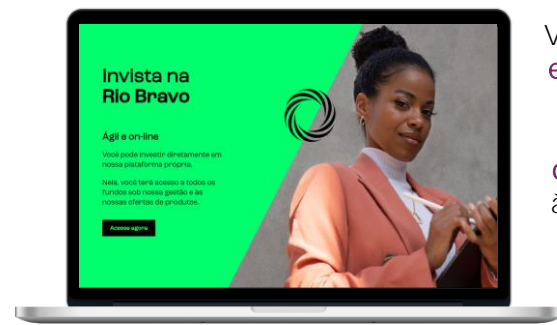
Via corretora:



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.