

# Relatório Gerencial

Novembro/2021

RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

### GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

#### TEMAS DA TRANSIÇÃO

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamletianamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

### ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

#### UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FII, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FII: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento - , pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

## DESTAQUES

Área (m <sup>2</sup> )	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>43.054</b>	<b>14,4%</b>	<b>3.690.695</b>	<b>R\$ 0,95</b>	<b>8,2%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m <sup>2</sup> (R\$) <sup>2</sup>	Número de Investidores
<b>138,99</b>	<b>513,0</b>	<b>414,3</b>	<b>10.195</b>	<b>29.890</b>

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Valor negociado/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em novembro, o Fundo apresentou resultado de R\$2,61/cota e realizou distribuição de R\$0,95/cota. Conforme já divulgado em fato relevante e informado no relatório mensal anterior, o Fundo concluiu a alienação da sua participação no Edifício Cetenco Plaza, 12° e 24° andar. A operação gerou ganho de capital equivalente a R\$1,95/cota.

A linearização da distribuição em R\$0,95/cota durante o semestre corrente já considera essa receita extraordinária. Portanto, tal evento não trará impacto extraordinário na distribuição em 2021.

Ressaltamos que o resultado do Fundo ainda não contempla a receita potencial do Edifício Bravo! Paulista, em fase de conclusão de *retrofit*, estimada em um valor entre R\$0,15/cota e R\$0,22/cota.

### AQUISIÇÃO DE IMÓVEL | JK FINANCIAL CENTER

Em 30 de novembro de 2021, conforme Fato Relevante divulgado a mercado, e em complemento ao [Fato Relevante de 21 de outubro de 2021](#), o Fundo celebrou os documentos definitivos da aquisição de 4.863,7 m<sup>2</sup> de área BOMA do Edifício JK Financial Center, localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, correspondente aos andares 8°, 9°, 10°, 11° e 12° e respectivas vagas de garagem. O Fundo já era proprietário de 6 andares do Edifício, com participação de 39%, e com esta aquisição passa a ser proprietário de 10.411,5 m<sup>2</sup>, ou aproximadamente 73% do Edifício, tornando-se investidor majoritário do Empreendimento.

Foi realizado o pagamento do saldo remanescente, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), via uma operação de estruturação de securitização de recebíveis imobiliários.

### INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento da Dívida:	10 anos
Remuneração da Dívida:	IPCA + 6,4% a.a.
Garantia da Operação:	Alienação fiduciária do Imóvel

O CRI tem prazo de pagamento de 10 anos, com carência de 24 meses para início do pagamento do principal. A remuneração da alavancagem é de IPCA + 6,4% a.a., com periodicidade mensal de amortização e pagamento de juros. Diante da operação de CRI, o retorno sobre o capital investido (ROIC) bruto<sup>1</sup> estimado será de aproximadamente 8,0% a.a., referente ao primeiro ano. A relação de alavancagem frente ao patrimônio líquido do Fundo deverá ser de 13,95%, patamar considerado saudável e bastante controlado pela gestão do Fundo.

Mais detalhes sobre a tese de investimentos do Fundo, da operação, do Imóvel e o impacto da aquisição no resultado do Fundo estão disponíveis no Fato Relevante publicado em 30 de novembro de 2021. Para acessá-lo, [clique aqui](#).

## LOCATÁRIOS

No mês de novembro ocorreu a saída formal da Mondelez Brasil do 8º andar do Edifício Jatobá após entrega das chaves. A comunicação de saída ocorreu em maio de 2021, conforme [Fato Relevante de 19 de maio de 2021](#), e o locatário sai após cumprir os 180 dias de aviso prévio e adequar o imóvel de acordo com as cláusulas contratuais.

Dando continuidade no planejamento estratégico de comercialização da locação, a Rio Bravo optou pela contratação de uma importante consultoria imobiliária para nos auxiliar na prospecção e locação do imóvel disponível para locação a partir de 01/12/2021 no Edifício Jatobá Green Building. O objetivo é realizar um trabalho focado para alugar o espaço com velocidade.

## RETROFIT BRAVO! PAULISTA

As obras foram encerradas em 30 de outubro de 2021. Todas as questões técnicas do *retrofit* foram finalizadas pela construtora, restando apenas a conclusão de duas intervenções. A primeira é a obra de arte e do paisagismo da fruição que liga a Av. paulista a Alameda Santos. O objetivo desta intervenção é criar um acesso que valorize o empreendimento e seja aderente ao ambiente cultural da Av. Paulista, trazendo fluxo de pessoas para as lojas e demanda de locação para os escritórios. A segunda é a intervenção civil na câmara transformadora da concessionária de energia, que solicitou mudanças no projeto original no decorrer do *retrofit*. As contas de consumo, condomínio e IPTU serão alocadas como investimento, até a emissão do Habite-se, quando então passarão a impactar o resultado do Fundo como despesa operacional, caso o Edifício não esteja locado.

Conforme retorno e cronograma da concessionária de energia, as intervenções remanescentes estão agora previstas para se encerrarem em janeiro de 2022, entretanto, é importante ressaltar que não há impacto no andamento de possíveis locações no Bravo! Paulista, cuja comercialização já está sendo feita pela Rio Bravo. O Habite-se deverá ser emitido uma vez que as intervenções remanescentes estejam concluídas.

Com a conclusão das obras e após um intenso trabalho da Rio Bravo no reposicionamento do Edifício, a Buildings, principal consultoria imobiliária de classificação de prédios, alterou a classificação do Bravo Paulista de C para A, confirmando a expectativa da Rio Bravo em relação a qualidade do *retrofit* realizado.

## VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

Como já previsto ao longo dos anos, o último trimestre é sempre mais aquecido. Empresas que estão com demandas em andamento, aproveitam a oportunidade para finalizar as negociações para aproveitar o budget aprovado para mudança. Apesar de algumas empresas cessarem as buscas até o próximo ano devido a incerteza do cenário econômico e a incerteza do próximo ano eleitoral, o mercado imobiliário permanece aquecido tanto para buscas por informações de disponibilidade de locação quanto para os agendamentos de visitas. A maioria das empresas ou já voltaram (ou modelo híbrido ou presencial integral) ou já indicaram datas de retorno ao ambiente de trabalho. A ocupação dos empreendimentos continua crescendo gradualmente, o que ajuda a estimular a demanda de empresas por novos espaços corporativos. Ao longo do mês de novembro/2021, recebemos 15 visitas nos nossos imóveis de empresas dos segmentos TI, financeiro, varejo, alimentação, consultoria, jurídico e marketing.

## SOBRE O PORTFÓLIO - CERTIFICAÇÃO LEED

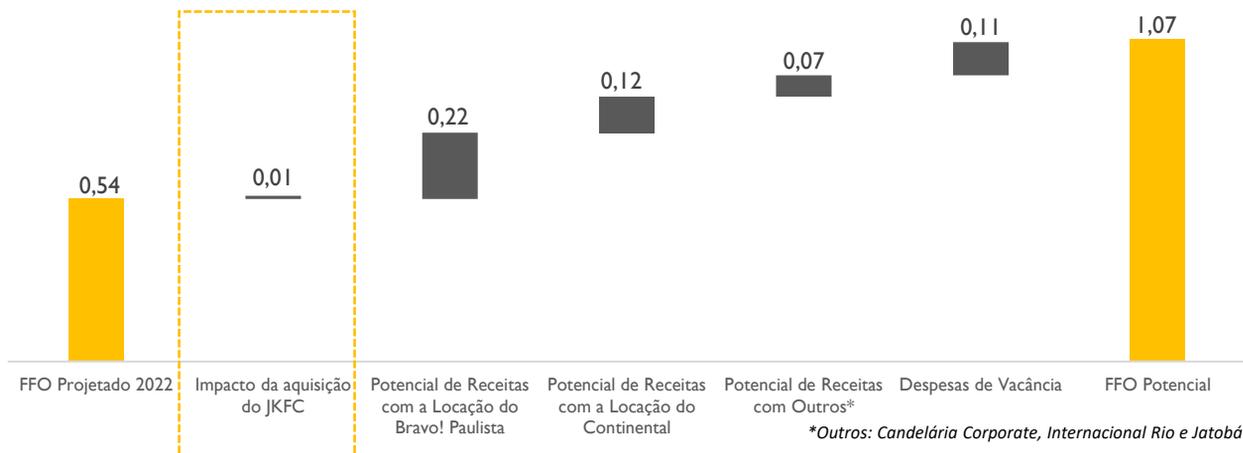
A Rio Bravo busca aumentar a participação do portfólio em edifícios com certificação LEED, com atuação direta com os condomínios e síndicos, observadas as limitações de participação no empreendimento e custos de implantação. A seguir, um breve resumo das certificações LEED dos prédios onde o Rio Bravo Renda Corporativa detém participação:

Ativos	Continental Square	Girassol 555	Jatobá	JK Financial Center	Parque Cultural Paulista	Parque Santos	Candelária Corporate	Internacional Rio
Certificação LEED	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não

**FFO POTENCIAL****Impacto da aquisição do JKFC:**

0,04/cota: impacto da receita da operação

-0,03/cota: receita financeira proveniente da posição em caixa



O gráfico de FFO considera o potencial de geração de resultado operacional, conforme a categoria detalhada. Em relação ao potencial de receita de locação do edifício Bravo! Paulista, o cenário aqui apresentado é otimista e considera locação média de R\$ 130/m<sup>2</sup>. Em um cenário conservador, considerando um aluguel de ~R\$ 90/m<sup>2</sup>, o FFO potencial seria de R\$ 0,95/cota. **Este estudo não deve ser considerado, em qualquer hipótese, promessa de resultado futuro do fundo.**

**RESULTADO DO FUNDO**

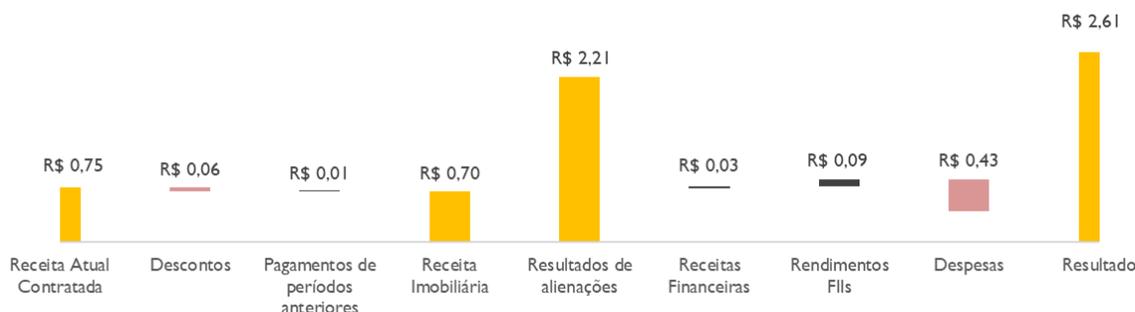
	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 10.779.931	R\$ 20.897.055	R\$ 41.595.804
Rendimentos de FIs	R\$ 333.651	R\$ 1.894.984	R\$ 3.560.891
Resultado Não Operacional	R\$ 124.898	R\$ 349.821	R\$ 594.301
Despesas	-R\$ 1.598.797	-R\$ 4.276.256	-R\$ 8.486.244
Resultado	R\$ 9.639.683	R\$ 18.865.604	R\$ 37.264.752
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.506.160	R\$ 16.054.523	R\$ 33.769.859
Resultado por cota	R\$ 2,61	R\$ 5,11	R\$ 10,10
Rendimento por cota	R\$ 0,95	R\$ 4,35	R\$ 9,15
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	R\$ 1,66	R\$ 0,76	R\$ 0,95
Proporção distribuída	36%	85%	91%

**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

<sup>3</sup> Resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos no período.

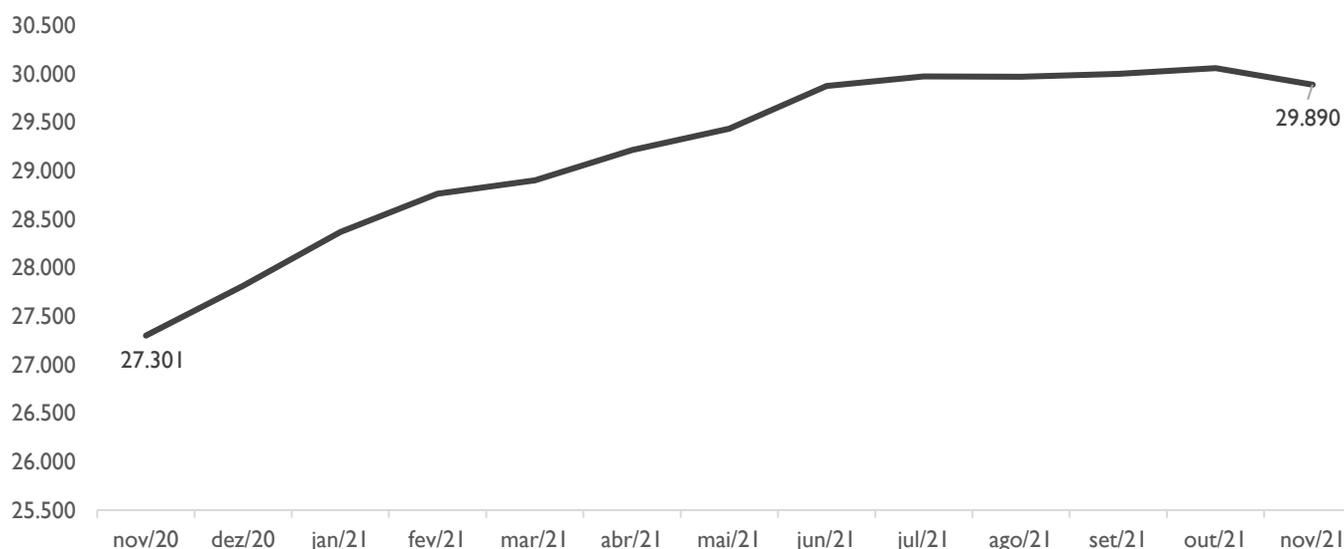
**COMPOSIÇÃO DA RECEITA**

Composição do resultado no mês (R\$ por cota)



A receita contratada ainda considera as receitas provenientes do Edifício Cetenco Plaza, no qual o Fundo irá receber pró rata até dezembro..

## NÚMERO DE COTISTAS



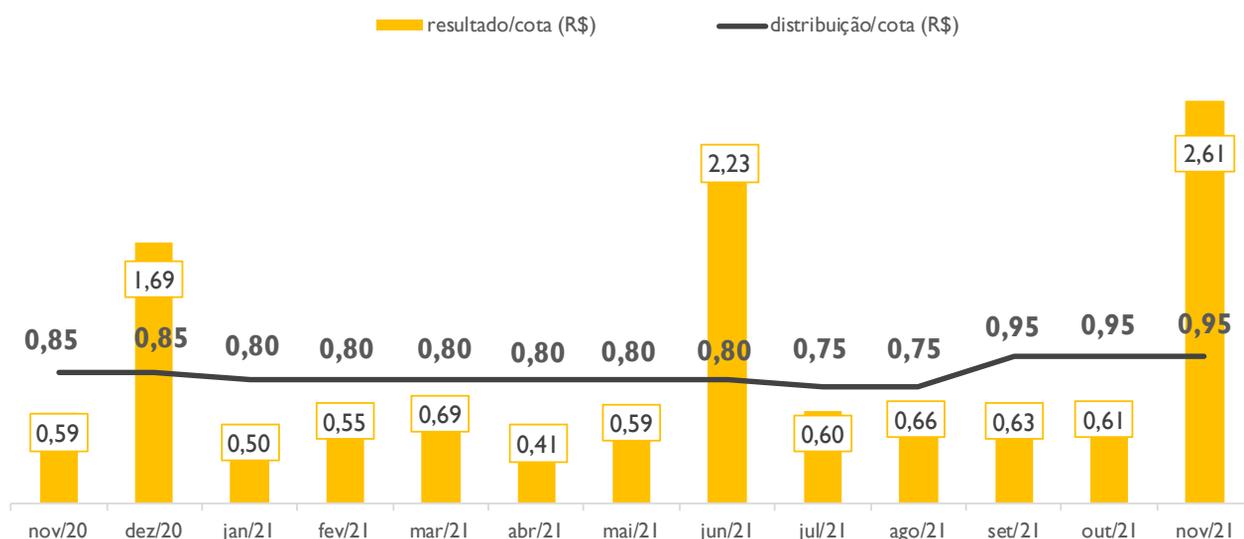
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	-
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
Δ	11,1%	11,1%	0,0%	6,7%	6,7%	-48,4%	-6,3%	-11,8%	11,8%	11,8%	11,8%	-

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

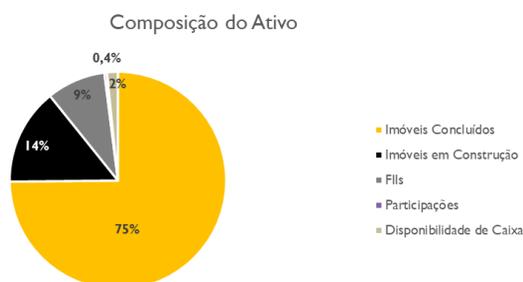
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

### Distribuição no semestre (R\$ por cota)



## COMPOSIÇÃO DO ATIVO

O Fundo detém participações diretas e indiretas em ativos-objeto da política de investimento do fundo: imóveis corporativos. No gráfico ao lado, detalhamos a composição do ativo. Os ativos performados, dos quais o Fundo detém a participação direta na propriedade, aparecem em “imóveis concluídos”, enquanto o Bravo! Paulista, que passa por *retrofit*, faz parte da conta “imóveis em construção”.



Dados referentes outubro/2021.

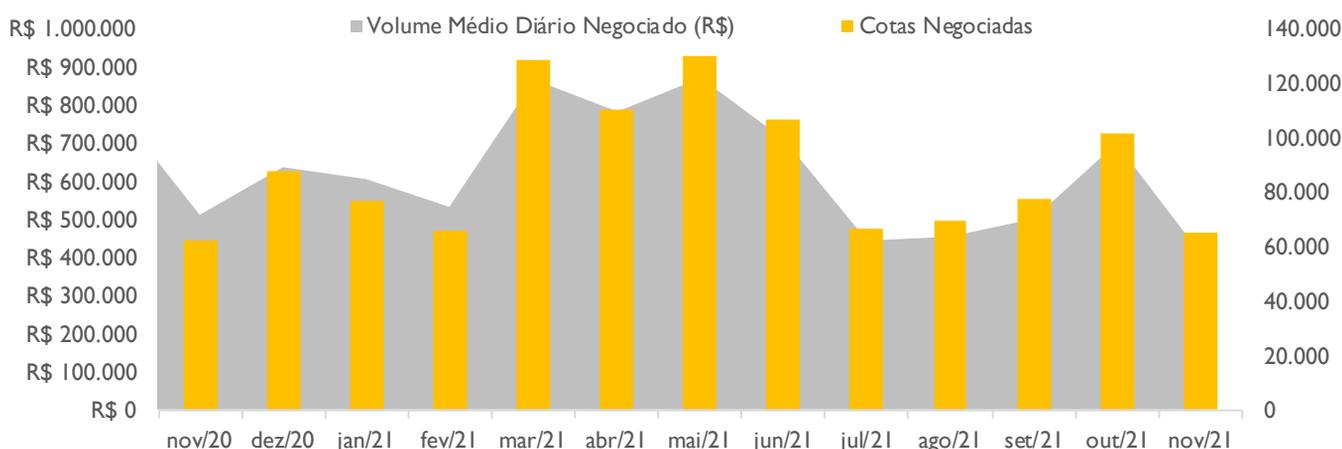
## RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 9.114.288	R\$ 149.650.294	R\$ 164.389.410
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 414.286	R\$ 628.783	R\$ 629.844
Giro (% de cotas negociadas)	1,77%	27,13%	29,51%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 141,50	R\$ 168,00	R\$ 170,00
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	R\$ 522.233.343	R\$ 620.036.760	R\$ 627.418.150

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de novembro teve acréscimo de 4% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 19% no mesmo período.



## DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início	12 meses
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%	157,84%	-11,7%
IBOV	-1,53%	-14,37%	-6,41%	47,06%	-8,19%
CDI líquido de IR (15%)	0,50%	3,06%	3,21%	124,92%	-6,41%
<b>RCRB11</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-10,2%</b>	<b>-11,7%</b>	<b>106,0%</b>	<b>-10,2%</b>

Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses
RCRB11	-2,9%	-10,2%	-11,7%
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%
IBOV	-1,53%	-14,37%	-6,41%

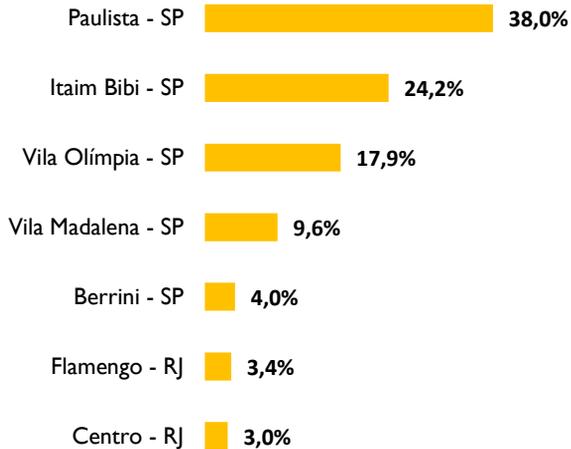


<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

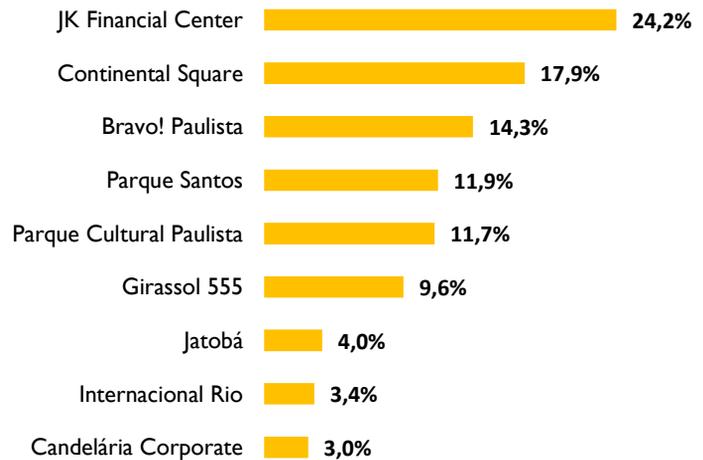
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 93,1% estão concentrados em São Paulo e 6,9%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 82,9% de seu ABL ao eixo Paulista/Faria Lima/Vila Olímpia/Berrini, que são regiões consolidadas no mercado corporativo de São Paulo e apresentam baixos índices de vacância, o que possibilita maior poder de barganha ao Fundo e mais resiliência em períodos de crise. Além disso, o Edifício mais significativo representa 19% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 15,8%.

### Diversificação por região (% ABL)



### Diversificação por ativo (% ABL)



### Diversificação Geográfica (% ABL)



## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM SÃO PAULO



## SÃO PAULO

## ✓ CONTINENTAL SQUARE



**Localização:** Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia

**Área BOMA:** 7.696,08 m<sup>2</sup>

**Participação:** 22,8%

**Vagas de Garagem:** 203

**Data de Aquisição:** 28/02/2019

**Vacância da Participação:** 50%

**Locatários:** Heineken, Flix Media e Amadeus

**Classificação Buildings:** AA

## ✓ GIRASSOL 555



**Localização:** Rua Girassol, 555 – Vila Madalena

**Área Privativa:** 4.114,34 m<sup>2</sup>

**Participação:** 34,9%

**Vagas de Garagem:** 87

**Data de Aquisição:** 22/10/2019 e 08/02/2021

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** WeWork

**Classificação Buildings:** B

## ✓ JATOBÁ



**Localização:** Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo

**Área BOMA:** 1.712,49 m<sup>2</sup>

**Participação:** 12%

**Vagas de Garagem:** 49

**Data de Aquisição:** 17/11/2010

**Vacância da Participação:** 100%

**Locatários:** Vago

**Classificação Buildings:** A

## ✓ JK FINANCIAL CENTER



**Localização:** Av. Juscelino Kubitschek, 510 – Itaim Bibi

**Área BOMA:** 10.411,05 m<sup>2</sup>

**Participação:** 73%

**Vagas de Garagem:** 324

**Data de Aquisição:** 29/09/2000

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** Ambev, Oncoclínicas, Roland Berger, Wald, Lifetime, Finep e Arteris

**Classificação Buildings:** A

✓ PARQUE CULTURAL PAULISTA



**Localização:** Av. Paulista, 37 – Paulista

**Área BOMA:** 5.033,52 m<sup>2</sup>

**Participação:** 20,3%

**Vagas de Garagem:** 36

**Data de Aquisição:** 03/09/2013 e 23/12/2019

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS

**Classificação Buildings:** BB

✓ PARQUE SANTOS



**Localização:** Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César

**Área BOMA:** 5.135,0 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vagas de Garagem:** 54

**Data de Aquisição:** 25/07/2018

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** VIP Paulista

**Classificação Buildings:** B

✓ BRAVO! PAULISTA



**Localização:** Alameda Santos, 1.800 – Jardins

**Área BOMA:** 6.174,49 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vagas de Garagem:** 64

**Data de Aquisição:** 17/02/2020

**Vacância da Participação:** 100% (em retrofit)

**Classificação Buildings:** A

Imagem do projeto meramente ilustrativa

## RIO DE JANEIRO

### ✓ CANDELÁRIA CORPORATE



**Localização:** Rua da Candelária, 65 – Centro  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.297 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 8%  
**Vagas de Garagem:** 5  
**Data de Aquisição:** 03/06/2013  
**Vacância da Participação:** 100%  
**Locatários:** Vago  
**Classificação Buildings:** BB

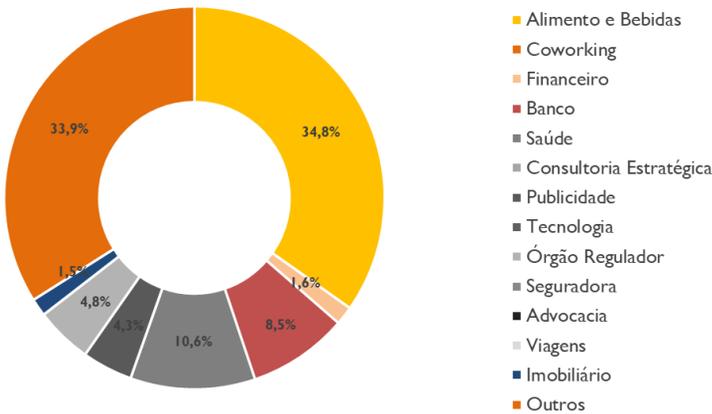
### ✓ INTERNACIONAL RIO



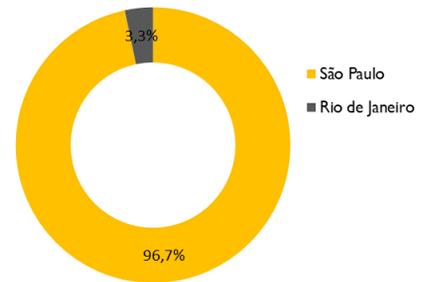
**Localização:** Praia do Flamengo, 154 – Flamengo  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.480 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 14%  
**Vagas de Garagem:** 23  
**Data de Aquisição:** 04/01/2013 e 16/04/2013  
**Vacância da Participação:** 46%  
**Locatários:** JCR, ROARK 154 e SIN  
**Classificação Buildings:** C

## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

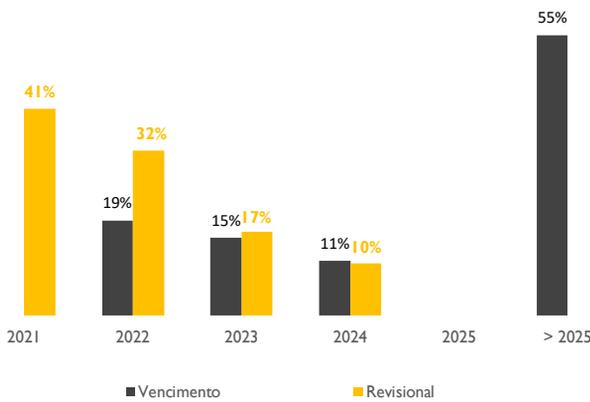
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



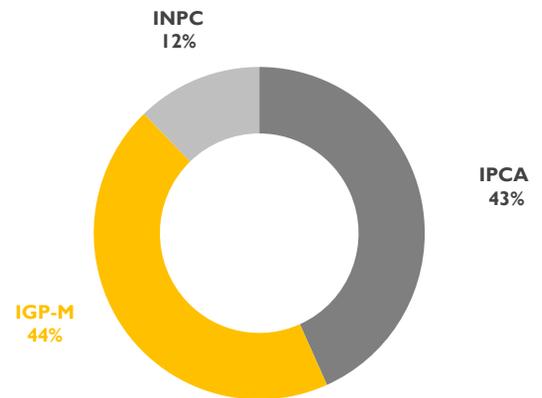
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)



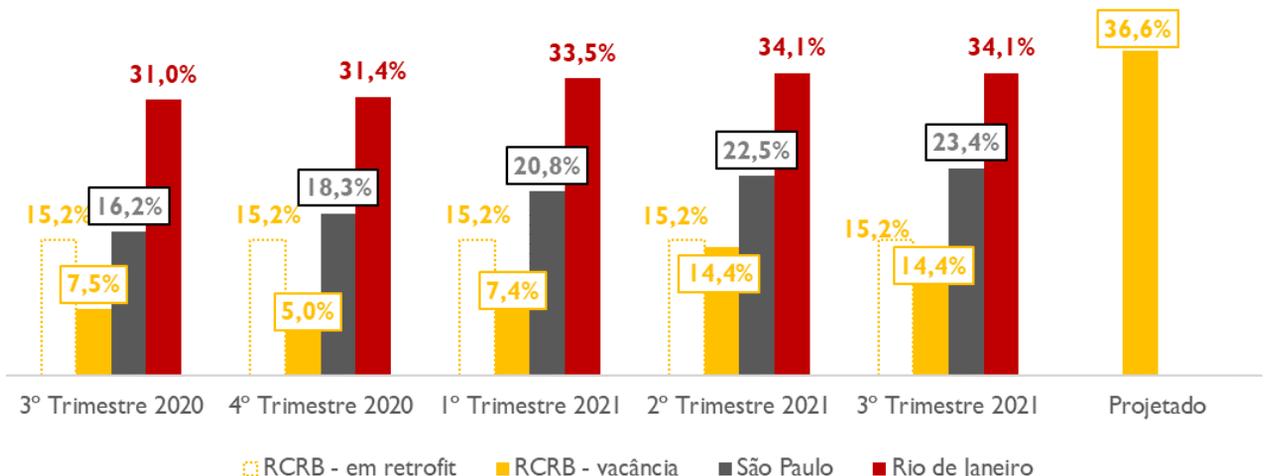
Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



O gráfico acima não considera as novas locações do JK Financial Center como receita contratada, dado que a informação somente foi divulgada no dia 30/11/2021

### VACÂNCIA

Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* e área total do FII. O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório. Fonte de vacância do mercado: Buildings.



A vacância projetada já considera a desocupação da ANTT do Edifício Parque Cultural Paulista

## LOCATÁRIOS

### JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
1º andar	Ambev	972,74
2º andar	Oncoclinicas	972,74
3º andar	Ambev	972,74
8º andar	Wald	972,74
9º andar	Finep	972,74
10º andar	Lifetime	972,74
11º andar e 12º andar	Arteris	1945,48
13º andar	Ambev	876,53
14º andar	Ambev	876,53
15º andar	Roland Berger	876,53

### JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
8º andar	Disponível para locação	1712,49

### PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
8º andar - conj. B2	ANTT	559,28
11º andar	Sumitomo Corporation	1118,56
12º andar	Sumitomo Corporation	1118,56
14º andar	Sumitomo Corporation	1118,56
15º andar	ASUS	1118,56

### INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,00
1º andar - Conj. C	ROARK 154	218,00
2º andar - Conj. D	SIN	150,32
2º andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,68

### CANDELÁRIA CORPORATE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Disponível para Locação	438,8

### PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

### CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
Conj. 52	Disponível para Locação	562,85
6º andar	Heineken	2198,88
7º andar	Disponível para Locação	2198,88
Conj. 91, 93 e 94	Disponível para Locação	1636,03
Conj. 92	Flix Media	562,85
Conj. 54	Amadeus	536,59

### GIRASSOL 555

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
Bloco A - 1º andar	WeWork	874,6
Bloco A - 2º andar	WeWork	947,6
Bloco C (jardim) - Part térreo - 1º Andar	WeWork	1044,7
Bloco C - 2º andar	WeWork	484,9
Bloco C - 4º andar	WeWork	762,5

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 716.618.037,19 (ref. outubro)

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado

**NÚMERO DE COTISTAS** • 29.890

(Mín. Mensal R\$ 25.000 - data base 01/09/2009, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

## 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:

- (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais;
- (ii) Vagas de garagem relacionadas aos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo;
- (iii) Direitos sobre empreendimentos imobiliários destinadas à atividade comercial.

## HISTÓRICO DO FUNDO



## RIO BRAVO - LINKS

- [CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING LIST](#)

## SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 12 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com cerca de 30 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento 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 documento. • 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.