

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 15.576.907/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo

Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,651% a.a. sobre o

Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 64.170,04 - data base 01/05/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.195.865.454,59 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 44.270

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de **investimentos imobiliários de longo prazo**, por meio da aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de **imóveis de natureza comercial**, performados, notadamente imóveis comerciais **destinados a varejo**, e aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis para locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação.

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
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Destaques



Primeiro FII com foco no varejo de rua

Construção pioneira de um portfólio voltado para o varejo de rua, com a visão estratégica da Rio Bravo da vocação da maior parte do portfólio para uso varejista.



Portfólio *core* para o varejo

Foco em ativos bem localizados e com vocação para varejo, nas principais cidades do Brasil, onde o varejo seja predominante e traga segurança e resiliência de renda.



Foco nos locatários e contratos

Capacidade de atrair bons inquilinos com ótimo risco de crédito e contratos com potencial de geração de receita de locação sustentável no longo prazo.

Principais
NúmerosAtivos
79ABL (m²)
198.384Inquilinos
7Vacância
0,2%Distribuição
por cota (R\$)
1,00Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)
1,20Fechamento
do mês (R\$)
89,03Valor de mercado
(R\$ bilhões)
1,03Yield
anualizado**
13,5%Valor
negociado***(R\$/m²)
5.937Volume médio
negociado (R\$ mil)
586,5

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

**Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

***Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior ao montante investido em FIs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor



Desempenho do Mês

Em julho, o fundo teve resultado de R\$ 1,25/cota, e distribuiu R\$ 1,00/cota. A distribuição contempla resultados ordinários e extraordinários, em menor medida, e segue a estratégia de linearização dos proventos ao longo do semestre, tendo em vista o resultado mensal estimado pela gestão para o segundo semestre do ano, conforme divulgado no relatório gerencial de junho, entre R\$1,00 a R\$1,10/cota.

O resultado de julho foi positivamente impactado pela conclusão da alienação da agência Inconfidência, localizada em Belo Horizonte/MG. A venda da agência gerou um resultado total de R\$4,25 milhões para o Fundo, sendo que aproximadamente R\$3,6 milhões foram efetivamente liquidados em julho.

Perspectivas para o semestre

Para este semestre, há dois principais *drivers* do resultado, que serão explicados de forma mais ampla nos tópicos abaixo:

-  Possíveis alienações de ativos; e
-  Correção pela inflação dos valores de locação de alguns imóveis do portfólio.

Possíveis alienações de ativos

A continuação da implementação da estratégia de consolidação do Fundo em imóveis de varejo, com alienações estratégicas de ativos, objetiva o desinvestimento de imóveis (preferencialmente agências bancárias) que deixaram de ser estratégicos e que possam gerar retornos financeiros atrativos. Com isso, o Fundo vem conseguindo remodelar o portfólio, focando em boas localizações e contando com ativos com características preparadas para absorver as demandas do varejo de rua.

O principal obtido nas últimas alienações (Agência Uberlândia e Agência Inconfidência), de R\$ 10,8 milhões, deve ser empregado para composição de caixa. Os valores provenientes de alienações poderão ser utilizados, em momentos oportunos, para novas aquisições. A gestão não pretende utilizar caixa para pré-pagamento do CRI, uma vez que as taxas pactuada da dívida estão em um baixo patamar, beneficiando financeiramente a estrutura e o resultado da operação.

Desde o início das alienações, o Fundo foi capaz de gerar aproximadamente:



R\$ 19,8 milhões
R\$ 1,62 por cota

Foi o valor total das alienações acima do valor patrimonial.



R\$ 30,9 milhões
R\$ 2,67 por cota

Foi o ganho de capital gerado para o Fundo através das alienações já concluídas.

R\$ 100 milhões com vendas de ativos!

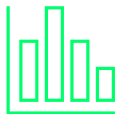
¹ Valor líquido

Comentários do gestor

O intenso e rápido processo de aperto monetário, iniciado em março de 2021, trouxe um impacto marginal na demanda de compra pelos nossos ativos locados para agências bancárias. Isso se deve, principalmente, por dois motivos:



Os ativos do portfólio estão **bem localizados em suas microrregiões** em pontos em que o varejo local se destaca, atraindo assim uma **demanda orgânica e estável pelos players locais**; e



Os investidores interessados pelos imóveis não analisam apenas o **comportamento dos juros de curto e longo prazo**, mas também outras características tais como:

- ✓ Vocação do imóvel;
- ✓ Importância do ativo para a região;
- ✓ Imóveis pares disponíveis no entorno;
- ✓ Capacidade de gera o de renda;
- ✓ Crescimento do valor de loca o e de venda no longo prazo;
- ✓ Desenvolvimento imobiliário da região; e
- ✓ Complementariedade com o portfólio de ativos próprios.

Como resultado destas variáveis, o Fundo foi capaz de direcionar as aliena es para os ativos com vencimento em 2022 (6 das 10 agências vendidas) enquanto se beneficia do bom patamar de renda gerada por ativos com vencimentos posteriores.

Corre o pela infla o dos valores de loca o

Neste semestre, ocorrerá a atualiza o pelo IGP-M dos contratos de 7 agências locadas para o Banco Santander, representantes de, aproximadamente, 12% da receita do fundo, e do imóvel Paulista 1227, *flagship* da Centauro, representante de, aproximadamente, 6% da receita.

O  ndice de atualiza o apurado   de 10,7% e será aplicado no mês competência julho, com efeito caixa *pro-rata* em agosto e efeito caixa *full* em setembro. Tais atualiza es elevarão o resultado recorrente do fundo para a faixa de R\$0,99 a R\$1,00/cota. Além dos pontos citados, outros fatores que impactarão o resultado do fundo nos próximos meses são:



Fim da carência da nova loca o do imóvel Leblon, locado para o Itaú, que deverá impactar o caixa do fundo em janeiro de 2023; e



Matura o da opera o do Coco Bambu, no imóvel Haddock Lobo, no qual o Fundo faz jus a uma receita variável, que já começou a ser recebida.

Comentários do gestor

Negociações de renovação com a Caixa

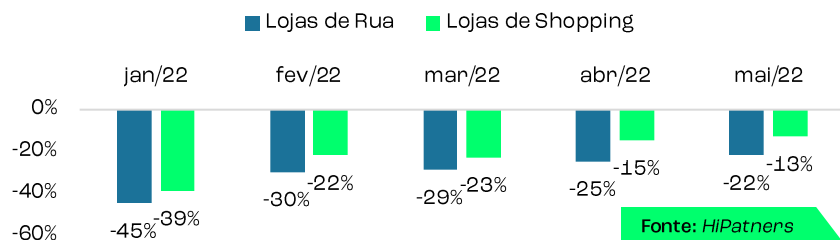
As negociações de renovação com a Caixa permanecem em curso, com reuniões semanais com a equipe do banco, além de trocas de propostas formais.

Por se tratar de uma negociação importante e extensa, o tempo tomado para discussão dos detalhes é grande e está ocorrendo conforme o esperado. Não há previsão para a conclusão das negociações neste momento.

Atualizações sobre o setor

Ao analisarmos a evolução do fluxo de pessoas em lojas de rua e em shopping centers, verificamos um percentual ainda abaixo do percebido em 2019, período pré-pandemia, conforme detalhado no gráfico abaixo:

Evolução do Fluxo de Pessoas



A queda relativamente menor observada nos dados dos shoppings, quando comparado com o varejo de rua, reflete algumas características inerentes aos shoppings, como a possibilidade de alteração de mix de lojas de forma rápida e coordenada, absorvendo melhor as constantes mudanças na demanda e no perfil do consumidor.

Importante ressaltar que o varejo físico de rua não é homogêneo no seu setor de atuação, em sua localização ou em seu modelo de negócio. Entendemos que as lojas menos preparadas para a mudança de perfil de consumidor, que atualmente é mais conectado e menos burocrático, além de mais atraído por experiência, passarão por dificuldades nesta retomada de fluxo. Não é o caso dos principais locatários que compõem o portfólio do Fundo, que já adaptaram suas lojas para um modelo multicanal (*omnichannel*).

Como exemplo, a operação da loja Renner, que ocupa o imóvel da Oscar Freire, possui finalização da compra através do próprio aplicativo, sem necessidade de ir ao caixa para pagamento. A operação da Centauro, que ocupa o imóvel da Paulista 1.227, traz uma série de experiências voltadas para o cliente, como esteiras para experimentação de calçados e provador inteligente, no qual é sugerido automaticamente roupas que combinam com as trazidas pelo cliente para o provador, além de uma arena utilizada para realização de diversos eventos, dinâmicas e palestras. Ou seja, um ecossistema completo voltado para a melhor experiência do esporte.



Comentários do gestor

Quando olhamos para os dados da PMC (Pesquisa Mensal do Comércio), divulgada pelo IBGE, conseguimos traçar tendências importantes sobre a evolução do varejo.

Em volume de vendas, os seguimentos que mais apresentaram alta no comparativo anual do volume acumulado de janeiro até maio é o de vestuário e calçados (+21,3%), livros e itens de papelaria (+21,3%), além de artigos farmacêuticos (+7,9%).

Estes números mostram uma continuidade do caso de reabertura, em que o varejo de vestuário ainda se beneficia fortemente da volta do consumidor às compras para atualização do guarda-roupa, em um ano que as datas comemorativas estão voltando a serem realizadas e vivenciada como nos períodos de pré-pandemia.

Os livros também se beneficiaram de um aumento do hábito de leitura, adquirido durante a pandemia e que ainda impulsiona a venda de livros. As vendas apenas de livros, no acumulado de janeiro até junho deste ano, tiveram crescimento de 10,9% quando comparado com o mesmo período do ano passado, de acordo com a pesquisa do Painel de Varejo de Livros no Brasil, elaborado pela parceria do Sindicato Nacional dos Editores de Livros e a Nielsen Bookscan Brasil.

Já os itens que se destacam negativamente na PMC estão diretamente relacionados ao consistente crescimento dos preços, relacionado às dificuldades nas cadeias globais de suprimento e de logística, uma vez que grande parte destes produtos ou insumos dos produtos são importados. Eletrodomésticos apresentam uma queda de 10,2%, enquanto materiais de construção apresentam queda de 6,4%.

Acumulado (%)	Período: janeiro a maio
Volume de vendas do comércio varejista	1,8
Combustíveis e lubrificantes	4,5
Hipermercados, supermercados, produtos alimentícios bebidas e fumo	0,2
Tecidos, vestuário e calçados	21,3
Móveis e eletrodomésticos	-8,2
Móveis	-4,6
Eletrodomésticos	-10,2
Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, de perfumaria e cosméticos	7,9
Livros, jornais, revistas e papelaria	21,3
Equipamentos e materiais para escritório, informática e comunicação	0,5
Outros artigos de uso pessoal e doméstico	-0,9
Volume de vendas do comércio varejista ampliado	1,0
Veículos, motocicletas, partes e peças	2,1
Material de construção	-6,4

Fonte: PMC - IBGE



Comentários do gestor

Estimativa de resultado

O Fundo preparou uma estimativa de resultados para os próximos anos, contemplando os desafios de renovação e locações de ativos vagos.

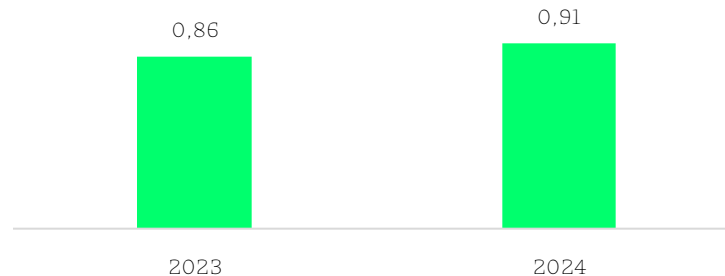
Para uma melhor visualização, não consideramos nenhum *upside* de alienação nas estimativas para que seja possível visualizar o patamar recorrente de resultado que o Fundo trabalha.

No cenário Meta traçado, a expectativa de resultado recorrente médio é de R\$0,86/cota/mês em 2023 e R\$0,91/cota/mês em 2024, impactado principalmente por uma estimativa de uma repactuação positiva dos contratos de locação da Caixa e uma boa e rápida locação dos futuros imóveis vagos.

Já no cenário Conservador, estimamos um resultado recorrente médio de R\$0,79/cota/mês em 2023 e R\$0,74/cota/mês em 2024, sendo estes valores impactados principalmente por premissa pessimista de não locação dos imóveis vagos durante todo o fluxo, além de uma renovação em patamares abaixo do esperado pela gestão.

Projeção do resultado recorrente mensal (R\$/cota)

Cenário Meta



Cenário Conservador



Premissas

IPCA: 2022 - 7%; 2023 - 4,5%; 2024 - 4,5%
IGPM: 2022 - 11,63%; 2023 - 4,13%; 2024 - 4,13%

A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Comentários do gestor

Imóveis a serem desocupados pelo Santander

A gestão do Fundo segue trabalhando arduamente para dar o melhor destino aos imóveis cujos contratos de locação se encerram nos 14 próximos meses:

- 14 imóveis locados para Caixa, em processo de renovação
- 10 imóveis locados para o Santander com sinalização de devolução

Vamos focar em apresentar mais detalhes sobre cada um dos 10 imóveis a serem desocupados pelo Santander entre 2022 e 2023, com informações técnicas, sobre a localização e sobre potenciais novas operações com melhor adaptação para cada característica.

Comentamos sobre 10 destes ativos nos relatórios dos meses anteriores.

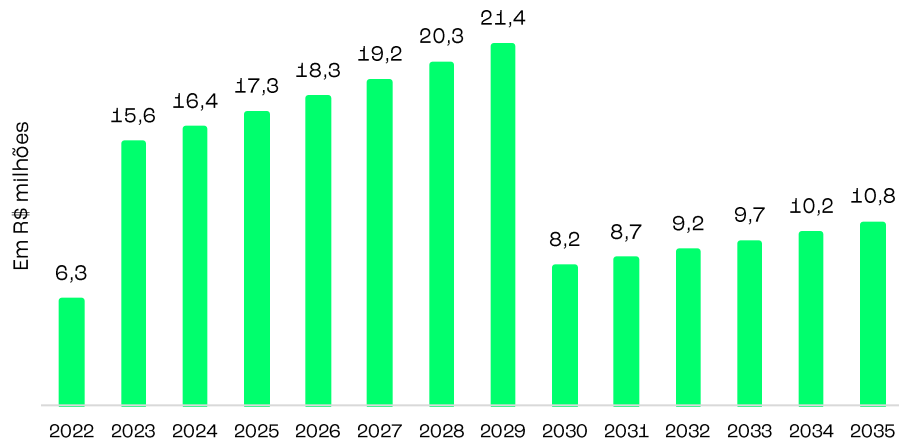
Para acessar o relatório de maio, [clique aqui](#).

Para acessar o relatório de junho, [clique aqui](#).

Imóvel	Locatário	Endereço	Cidade	Estado	ABL	Vencimento
Praça PIO X	Santander	Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	1.964,00	28/12/2022
Centro-RJ	Santander	Rua da Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	2.034,00	01/12/2022
Berrini	Santander	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	1.874,00	01/12/2022
Volta Redonda	Santander	Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	2.920,90	01/12/2022
Nova Paulista	Santander	Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	693,32	01/12/2022
Porto Alegre	Santander	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	2.106,79	01/12/2022
Monções	Santander	Av. Sto. Amaro, 3334	São Paulo	SP	930,00	01/12/2022
Ed. Olivetti	Santander	Av Paulista 4 47 Loja	São Paulo	SP	1.010,00	01/07/2023
Fortaleza	Santander	Rua Pedro I 00373	Fortaleza	CE	2.511,00	01/07/2023
São Bernardo	Santander	R. Marechal Deodoro 480	São Bernardo do Campo	SP	1.524,00	01/07/2023

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



O valor total de 2022 não considera os valores dos meses anteriores cujo pagamento já foi realizado. Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

Operação	Aquisição Imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a. (ambas as séries possuem carência de 12 meses para o início do pagamento do principal, que se encerra em janeiro/2022)
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 191,7 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	16,03%

Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis recebidos. Como a dívida e os aluguéis são reajustados pelo mesmo indexador, não há descasamento de valores.

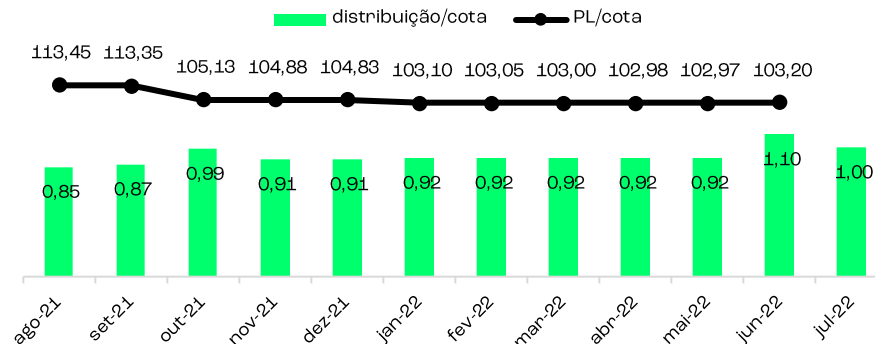
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes. A gestão entende o custo da alavancagem como um “ativo” para o Fundo, dado que as taxas foram pactuadas em um momento muito oportuno de juros mais baixos. A gestão não vislumbra o pré-pagamento dos CRIs.

Resultados e distribuição

	jul/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	15.724.808,15	15.724.808,15	88.765.677,24
Receitas de Locação e Vendas de Imóveis	16.430.563,86	16.430.563,86	94.227.089,86
Despesas CRI -	799.313,56 -	799.313,56 -	6.107.962,95
Rendimentos de FIs	93.557,85	93.557,85	646.550,33
Resultado Financeiro	279.045,77	279.045,77	1.053.775,87
Despesas	- 1.470.292,18 -	- 1.470.292,18 -	- 8.278.792,83
Taxa de Administração e Gestão -	577.127,95 -	577.127,95 -	4.436.114,88
Outras Despesas -	893.164,83 -	893.164,83 -	3.842.677,95
Resultado	14.533.561,74	14.533.561,74	81.540.660,28
Rendimentos distribuídos	11.588.199,00	11.588.199,00	77.640.933,30
Resultado por cota	1,25	1,25	7,04
Rendimento por cota	1,00	1,00	6,70
Resultado Acumulado¹	0,25	0,25	0,34
Proporção distribuída²	80%	80%	95%

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).



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

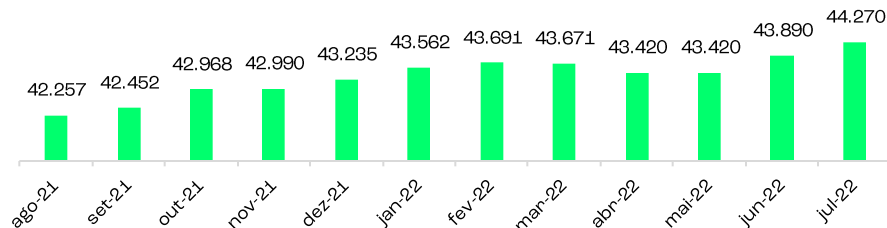
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,90	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,95	0,95
2021	0,95	0,85	0,85	0,85	0,85	1,24	0,85	0,85	0,87	0,99	0,91	0,91
2022	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	1,10	1,00					
Δ	-3,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	-11,3%	17,6%					

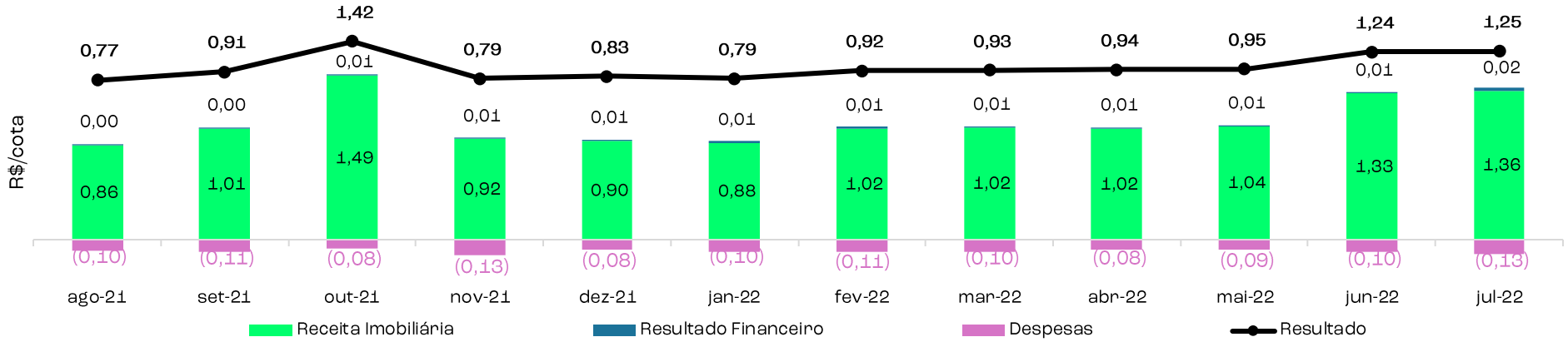
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Número de cotistas

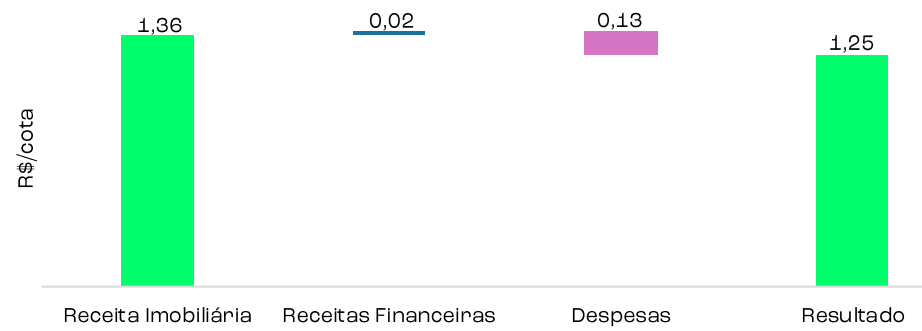


Resultados e distribuição

Composição de resultado nos últimos 12 meses

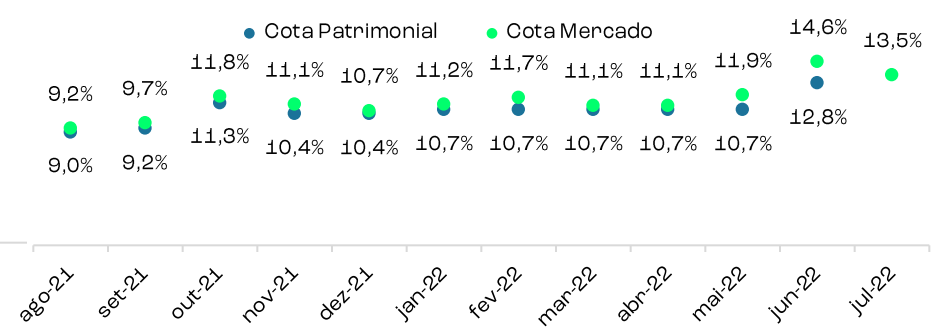


Composição do resultado no mês



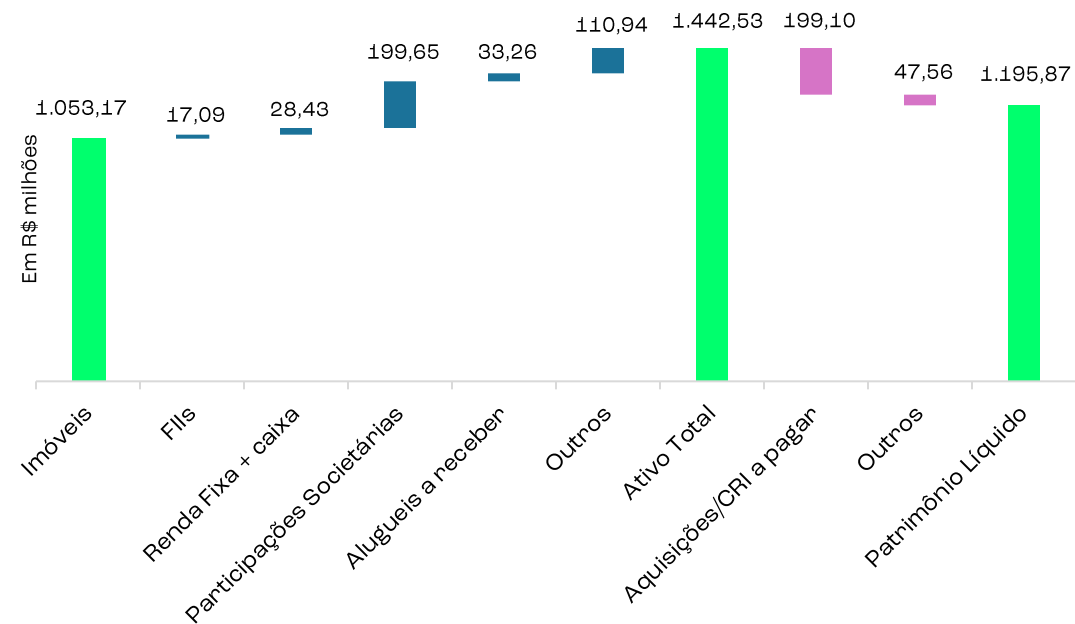
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

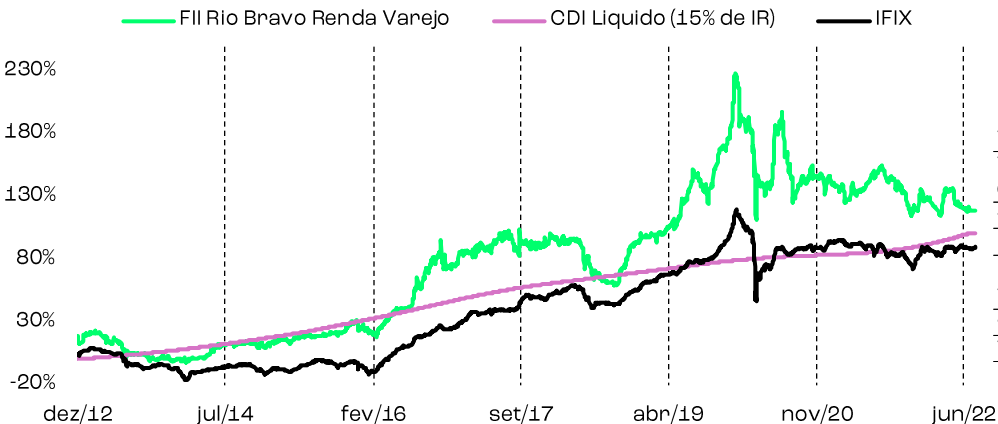


Data-base: Junho 2022

Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.442,53
Imóveis	1.053,17
FII's	17,09
Participações Societárias	199,65
Renda Fixa + Caixa	28,43
Aluguéis a receber	33,26
Outros	110,94
Passivo Total	246,66
Aquisições/CRI a pagar	199,10
Outros	47,56
Patrimônio Líquido	1.195,87
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	103,20

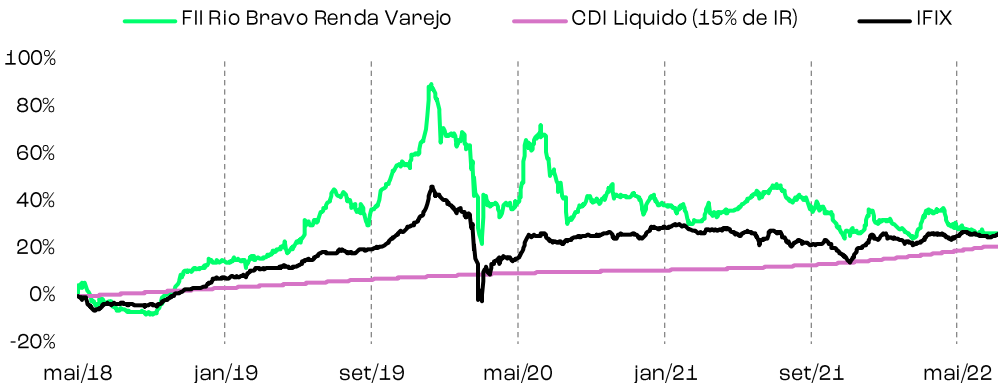
Desempenho e liquidez



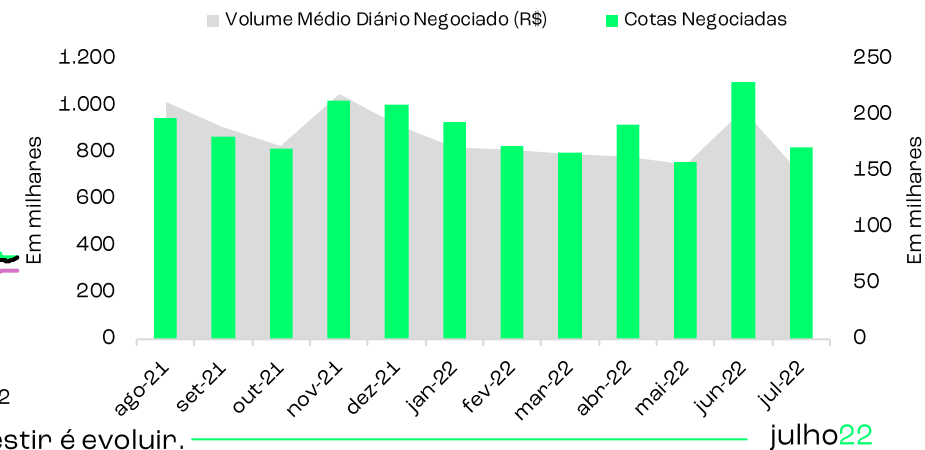
Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	12.315.575,15	116.407.570,70	216.128.165,89
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	586,46	775,09	830,73
Giro (% de cotas negociadas)	1,2%	10,6%	19,0%
Presença em Pregões	100%	97%	96%
	jul/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 89,03	R\$ 102,49	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.031.697.356,97	R\$ 1.187.674.515,51	R\$ 1.330.904.655,15

Rentabilidade Gestão Ativa

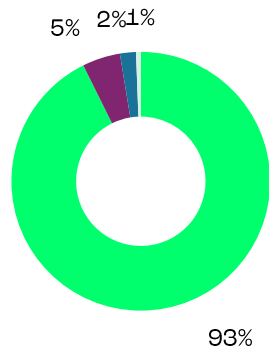


Liquidez

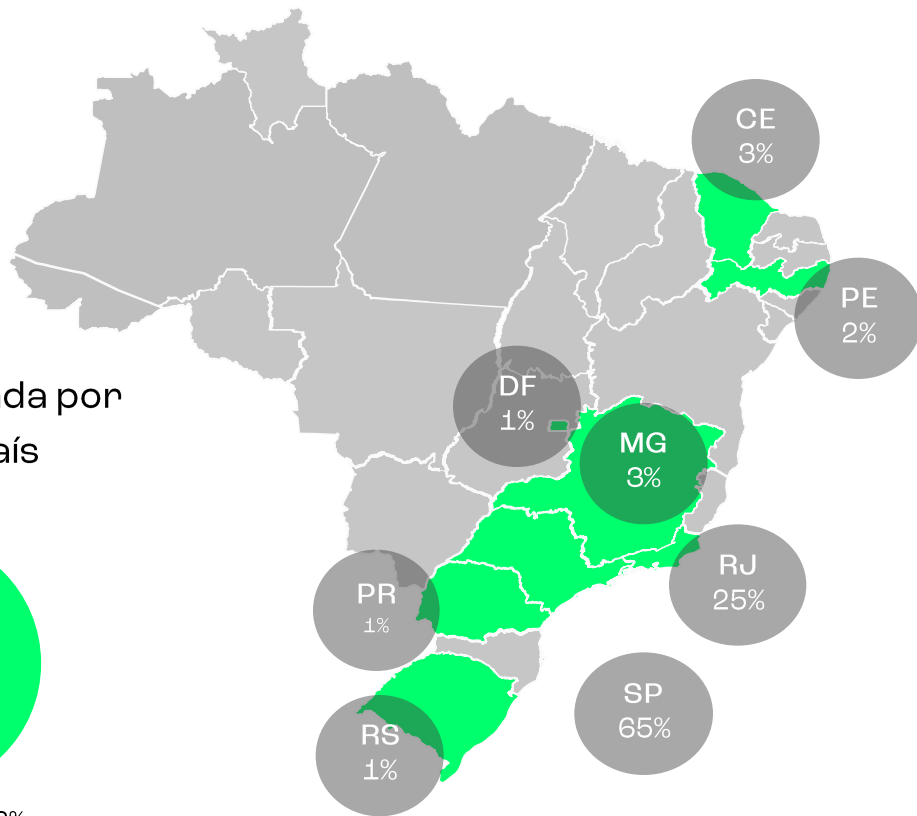


Patrimônio do fundo

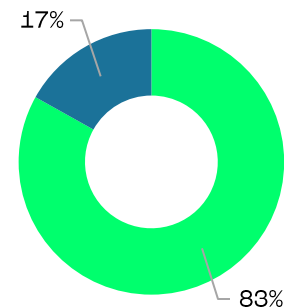
Receita contratada por região do país



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste



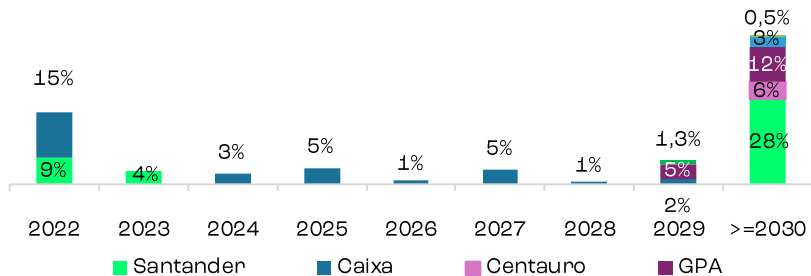
Indexador (% Receita Contratada)



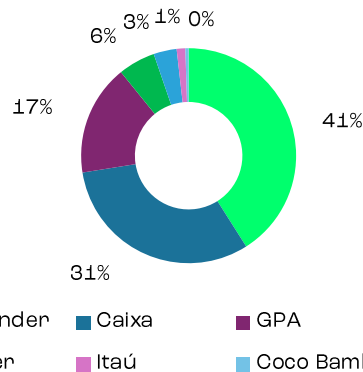
■ IGP-M ■ IPCA

Patrimônio do fundo

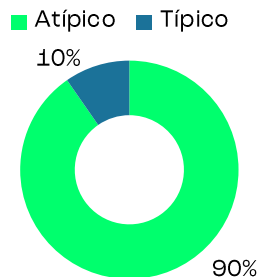
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



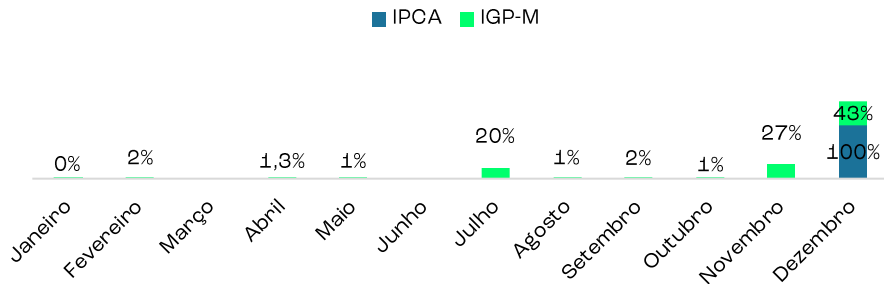
Locatário (% Receita Contratada)



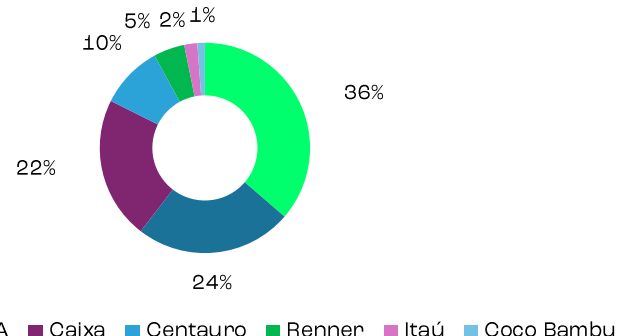
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



Locatário (% Capital Investido)



Portfólio do fundo

São Paulo - Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Via Anchieta, nº 1.558 - São Paulo - SP	Via Anchieta	Caixa	1.785 m ²	nov-27
	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo - SP	Barna Funda	Caixa	1.293 m ²	nov-22
	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo - SP	Santa Cecília	Caixa	1.206 m ²	nov-27
	Estrada de Itapecerica, nº 3.429 - São Paulo - SP	Capão Redondo	Caixa	1.448 m ²	nov-22
	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	Guaianazes	Caixa	2.475 m ²	nov-22
	Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo - SP	Guarapiranga	Caixa	1.312 m ²	nov-27
	Av. Iimirim, nº 1.271 - São Paulo - SP	Iimirim	Caixa	1.384 m ²	nov-27
	Av. do Cursino, nº 1348 - São Paulo - SP	Jardim da Saúde	Caixa	1.833 m ²	nov-27
	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP	Planalto Paulista	Caixa	1.299 m ²	nov-22
	Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP	Pirituba	Caixa	1.368 m ²	nov-22
	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	Senador Queirós	Caixa	1.447 m ²	nov-22
	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	Itaquera	Caixa	912 m ²	mai-24
	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	Taipas	Caixa	1.335 m ²	fev-25
	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	São Mateus	Caixa	938 m ²	set-24
	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Miguel Paulista	Caixa	1.025 m ²	abr-24
	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo - SP	Vila Mascote	Caixa	753 m ²	mai-25
	Rua dos Italianos, 609 - São Paulo - SP	Italianos	Caixa	521 m ²	out-25
Rua Paes Leme, 250/258 - São Paulo - SP	Paes Leme	Caixa	910 m ²	set-25	

Portfólio do fundo

São Paulo - Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Lg. Páteo do Colégio, 1 - São Paulo - SP	Páteo do Colégio	Caixa	749 m ²	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP	Pedro Vicente	Caixa	814 m ²	nov-29
	Estrada do Campo Limpo, 5520 - Jd. Umarizal	Campo Limpo	-	434 m ²	-
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m ²	jul-39
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m ²	-
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872 - São Paulo - SP	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m ²	dez-29
	Rua Alves Guimarães, nº 50 - Matr.65.206 13º Cart SP	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m ²	dez-35
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m ²	dez-35
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner - Oscar Freire	Renner	2.045 m ²	dez-34
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m ²	dez-32
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	Santander	693 m ²	dez-22
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	Santander	1.874 m ²	dez-22
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	Santander	930 m ²	dez-22
	Av. Mateo Bei 3286	São Mateus	Santander	2.059 m ²	dez-32
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m ²	dez-32
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m ²	dez-32
Av. Duque de Caxias	Duque de Caxias	Santander	2.107 m ²	jul-33	
Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m ²	jul-23	

Portfólio do fundo

São Paulo – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Osasco	Avenida das Esmeraldas, 512 - Osasco - SP	Mutinga	Caixa	804 m ²	jul-25
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarulhos	GPA	20.952 m ²	dez-35
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro - SBC - SP	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m ²	dez-29
	R. Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	Santander	1.524 m ²	jul-23
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m ²	dez-35
Santo André	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m ²	dez-32
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu - SP	Cipo Guaçu	Caixa	549 m ²	ago-25
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	Ferraz de Vasconcelos	Caixa	954 m ²	ago-25
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano - SP	Parque Maria Helena	Caixa	581 m ²	dez-24
Mogi das Cruzes	Alameda Santo Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes - SP	Jundiapéba	Caixa	597 m ²	fev-26

Portfólio do fundo

São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Jundiaí	R Barao de Jundiai 884	Jundiaí	Santander	6.439 m ²	jul-33
Campinas	Av. Barão de Itapura, nº 2233 - Campinas - SP	GPA - Campinas	GPA	3.167 m ²	dez-29
Guarujá	Estrada do Pernambuco, nº 500 - Guarujá - SP	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m ²	dez-29
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m ²	dez-32
Rio Claro	Av. 1, 500 – Rio Claro - SP	Rio Claro	Caixa	543 m ²	dez-26

Portfólio do fundo

Rio de Janeiro – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Rio de Janeiro	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	14 Bis	Caixa	1.900 m ²	nov-22
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	1.140 m ²	nov-22
	Rua Mariz e Barros, nº 79 - Rio de Janeiro - RJ	Bandeira	Caixa	1.339 m ²	nov-27
	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Ipanema	Caixa	510 m ²	nov-22
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	697 m ²	nov-22
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.484 m ²	nov-22
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m ²	nov-22
	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro - RJ	Presidente Wilson	Caixa	735 m ²	dez-24
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Imóvel Leblon	Itaú	917 m ²	mai-29
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	Santander	2.034 m ²	dez-22
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m ²	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m ²	dez-32
	Praça Pio X, 78	Praça Pio X	Santander	1.964 m ²	dez-22
	São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo - RJ	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m ²
Rua João de Almeida, 72		São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m ²	dez-32
Rua Dr. Feliciado Sodré, 111		São Gonçalo - Centro	Santander	951 m ²	dez-32
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande - RJ	Estrada Rio do A	Caixa	571 m ²	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m ²	nov-22

Portfólio do fundo

Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Volta Redonda	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m ²	dez-22

Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m ²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m ²	dez-32

Sul

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Porto Alegre	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	Santander	2.107 m ²	dez-22
Curitiba	R Mal Deodoro 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m ²	jul-33

Portfólio do fundo

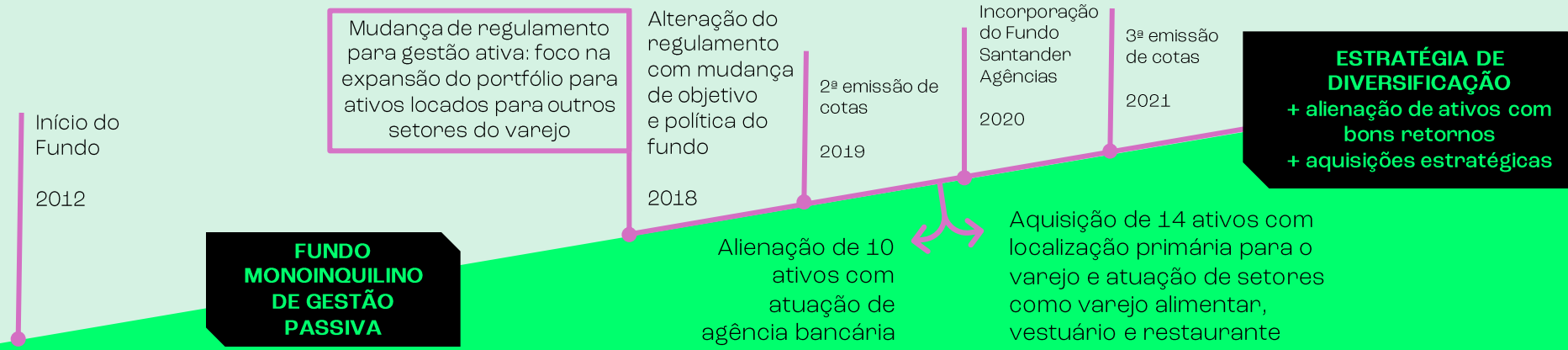
Nordeste

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Recife	Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261 - Recife - PE	GPA - Recife	GPA	4.583 m ²	dez-29
	Rua Imp. Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m ²	dez-32
Fortaleza	Rua Pedro I 00373	Fortaleza	Santander	2.511 m ²	jul-23
	Rua Floriano Peixoto 00915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m ²	jul-33

Distrito Federal

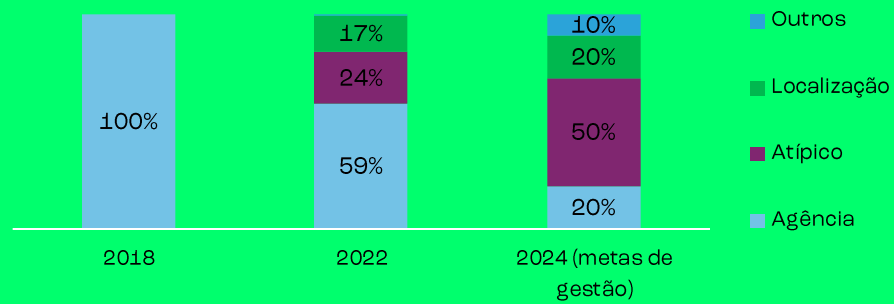
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m ²	dez-29

Linha do Tempo



A gestão ativa e a execução da estratégia já mostram significativa alteração na estrutura do Fundo, com modificação da exposição de perfil de ativo, refletido no perfil de risco do Fundo

% Capital investido do fundo



Principais
acontecimentos

Últimos 90 dias



20 de julho 2022
**Webcast com a equipe
de gestão**

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



29 de junho 2022
Fato Relevante

Foram assinadas, nesta data, i) Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do imóvel Uberlândia, e ii) aditivo ao CCV para alienação do imóvel Inconfidência.

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



07 de junho 2022
**Comunicado ao
Mercado**

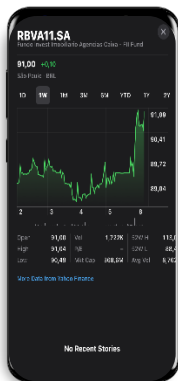
Foi celebrado um Contrato de Locação com o Itaú Unibanco S.A. para ocupar a totalidade do imóvel localizado no Rio de Janeiro/RJ.

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

Como investir?



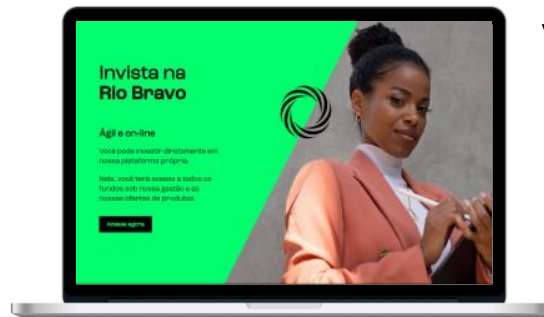
Via corretora:



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

RBVA11

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, C.J.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 35096600 | ri@riobravo.com.br

