

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro22

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 (Min. Mensal R\$ 64.170,04 - data base 01/05/2021,

reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.194.419.044,14 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 44.835

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
Números

Ativos	79	ABL (m ²)	198.384	Inquilinos	7
Vacância	0,2%	Distribuição por cota (R\$)	1,07	Patrimônio Líquido* (R\$ bilhões)	1,19
Fechamento do mês (R\$)	97,07	Valor de mercado (R\$ bilhões)	1,12	Yield anualizado**	13,2%
Valor negociado*** (R\$/m ²)	6.396	Volume médio negociado (R\$ mil)	736,1		

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

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



Desempenho do Mês

Em setembro, o Fundo teve um resultado de R\$ 0,98/cota, considerando a receita recorrente e já incorporando integralmente o reajuste pelo IGP-M:



de 7 agências locadas para o Santander;



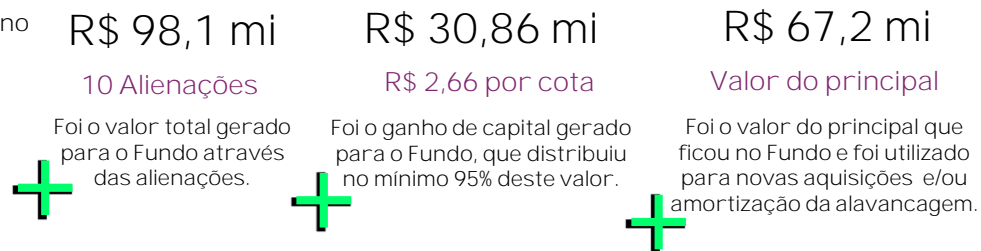
do imóvel *flagship* da Centauro, na Paulista 1.227.

Portanto, a distribuição de R\$1,07/cota tem como objetivo a linearização dos proventos ao longo do semestre, tendo em vista o resultado mensal estimado pela gestão para o segundo semestre do ano, considerando alienações entre R\$1,00 a R\$1,10 por cota em média (como divulgado no relatório gerencial referente ao mês de junho/2022).

Alienações

Em setembro o fundo avançou significativamente em sua estratégia de alienação. Das quatro propostas recebidas pelo Fundo em agosto para venda de agências bancárias, uma está em estágio avançado, referente a um imóvel localizado em São Paulo. Nesta etapa, processos cartoriais e de diligência estão em curso. Além disso, duas novas proposta foram recebidas em setembro, referentes a imóveis localizados em São Paulo e Rio de Janeiro, as quais se encontram em fase de negociação comercial.

Conforme já mencionado em outros relatórios, as alienações fazem parte da estratégia de geração de valor para o Fundo e vêm sendo executadas de maneira a maximizar o retorno de cada ativo, ao mesmo tempo em que melhora a relação risco retorno do portfólio como um todo. Abaixo, os grandes números da alienações já realizadas desde 2019:



Comentários do gestor

Renovações | Caixa

Neste mês o Fundo também progrediu em suas discussões comerciais com a Caixa Econômica Federal (CEF). Como anteriormente reportado, a CEF possui o interesse na renovação de todos os 13 imóveis que possuem contratos de locação com vencimento este ano (com a venda do imóvel Inconfidência finalizada em julho, o número de imóveis em renovação passou de 14 para 13).

Após diversas notificações formais e reuniões semanalmente realizadas, o Fundo acredita estar próximo de uma conclusão, com valores e condições adequados para a situação de cada imóvel. O Fundo comunicará a mercado todas as informações e números, tão logo assinado o acordo.

Renovações | Santander

Com relação à renovação pactuada de forma antecipada em 2021 referente a 17 imóveis locados para o Santander, foi contratada, no início do semestre, uma empresa de avaliação imobiliária para emissão de laudos que tratam do valor justo de locação.

É preciso lembrar que, no acordo firmado com o locatário em fevereiro de 2021, o Fundo renovou 18 imóveis (um dos quais alienado no final de 2021) cujos contratos venceriam entre 2022 e 2023 por 10 anos. O valor de locação destas renovações, após o término do contrato atípico, será definido por meio de laudo de avaliação.

Algumas condições do mesmo acordo também se mostraram acertadas, como a trava máxima de queda do valor locatício no momento da repactuação de preços. Ou seja, caso o valor de locação de cada imóvel sofra redução, esta não poderá ser maior do que 35% em relação ao último aluguel vigente.

Este mecanismo de fixação de uma redução máxima, em conjunto com uma renovação contratual antecipada em cerca de 20 meses, auxilia na previsibilidade de receita mesmo após o encerramento dos contratos atípicos, além de manter um bom retorno de locação em relação ao mercado.

Entendemos que essa repactuação prévia com o Santander foi defensiva para mitigar as incertezas que acometem os ciclos de renovatória dos imóveis.

Comentários do gestor

Ativos Vagos

Com relação aos 10 imóveis que estarão vagos a partir de 2023, atualmente ocupados para o Santander, o Fundo progrediu nos trabalhos para locação futura.

Neste mês o Fundo finalizou a gravação de 5 “vídeos tour”, nos quais foram filmados todos os ambientes, pavimentos e instalações dos imóveis, com o objetivo de divulgação a corretores e empresas, para que assim possam visitar o imóvel virtualmente, facilitando a sua comercialização.

As gravações foram feitas em imóveis já desmobilizados pelo locatário sem interferir nos contratos de locação, que permanecem vigentes até seu vencimento.

Um exemplo importante e divulgado pela gestora é o imóvel Ed. Olivetti, localizado na avenida Paulista, disponível no ícone ao lado. Com esta ferramenta, além do vídeo, para os profissionais do mercado, será possível andar pelo imóvel virtualmente e até fazer medições, assim, as reuniões de comercialização se tornam mais interativas e produtivas.



Comentários do gestor

Radare de Mercado

Corroborando os dados que apresentamos no relatório passado, que pode ser acessado [neste link](#), o movimento de aumento das vendas do varejo físico e toda a movimentação e expansão de redes voltada para o mercado presencial não parece ocorrer isoladamente no Brasil. Segundo matéria do The Wall Street Journal, disponível [aqui](#), é possível entender que a mesma dinâmica vista no Brasil e refletida nos resultados das empresas listadas ocorre no exterior, no qual os consumidores voltaram as compras fora do ambiente online, em busca de outros benefícios, como a experiência do cliente e o caráter relacional que este tipo de abordagem oferece.

Um forte indicador disto é apresentado através da taxa de vacância em imóveis voltados para varejo de rua, que nos Estados Unidos registrou a menor taxa dos últimos 15 anos, de 6,1%. Além disso, a taxa de penetração das vendas online sobre as vendas totais registrou queda, marcando 14,5% no segundo trimestre deste ano, contra um pico de 16,4% registrado no segundo trimestre de 2020, início da pandemia.

Apesar de estar em um patamar maior do que no período pré-pandemia, esta taxa vem tendo crescimento menos acelerado, tendo as vendas no mercado físico crescendo mais rápido do que as vendas online.

Além disso, é esperado, segundo estimativas da Brookfield, um forte crescimento de m² voltados para o varejo. Neste ano, a expectativa é de mais abertura de lojas do que fechamentos, o que poderia adicionar mais de 2,1 milhões de m² no mercado americano.

Vale ressaltar também que diversas empresas que iniciaram ou que possuem forte presença online estão utilizando o canal físico para dar visibilidade à marca, impulsionando a captação de clientes e gerando engajamento. No Brasil, a empresa Amaro é um grande exemplo desta estratégia. A varejista de moda feminina que possui canal de vendas exclusivamente online também oferece experimentação em lojas físicas, que não possuem estoque.

Os dados recentes trazem uma figura animadora para o varejo físico, onde a complementariedade com o *e-commerce* maximiza o retorno de valor tanto para o consumidor quanto para o varejista.

Estes e outros *insights* sobre o varejo físico e sua relação com o varejo online foram explorados na Carta Estratégias recém publicada da Rio Bravo, na seção de Investimentos Imobiliários. Para acessar, [clique aqui](#).

Comentários do gestor

Processo de regularização dos imóveis locados para CEF

Em novembro de 2021, o Fundo publicou um [relatório de regularização](#) de ativos tendo apresentado 16 imóveis locados para a Caixa Econômica Federal (CEF) com alguma pendência documental, oriundos do processo de aquisição destes imóveis.

Como a responsabilidade para a obtenção destas documentações é totalmente da CEF, instituição que alienou os imóveis, o Fundo permanece cobrando da CEF uma postura mais enérgica, atuando por meio de cobranças formais ao banco acerca da situação de cada imóvel, assim como por meio da realização de estudos para compreensão da complexidade de cada situação junto a consultorias e assessoria jurídica.

Desde janeiro, o Fundo vem realizando agendas semanais de reuniões com a CEF, com o objetivo de acompanhar de perto o processo de regularização. Como resultado, foram disponibilizados, até o fim de agosto, documentações relevantes referentes à Agência Senador Queiroz em São Paulo/SP e Agência São Gonçalo – Nilo Peçanha em São Gonçalo/RJ. Desta forma, os imóveis com pendências documentais passam a ser 14. A tabela ao lado apresenta o mapeamento da complexidade de cada imóvel, seguindo critérios estabelecidos pelo escritório jurídico especialista que assessora o fundo:

Agência	Vencimento	Complexidade
Meier	30/11/2022	Baixa
Nova Iguaçu	30/11/2022	Baixa
Recreio dos Bandeirantes	30/11/2022	Baixa
Bandeira	30/11/2027	Baixa
14 Bis	30/11/2022	Baixa
Avenida Chile	30/11/2022	Baixa
Ipanema	30/11/2022	Baixa
Capão Redondo	30/11/2022	Média
Guarapiranga	30/11/2027	Média
Guaianases	30/11/2022	Elevada
Pirituba	30/11/2022	Elevada
Planalto Paulista	30/11/2022	Elevada
Leme	30/11/2022	Elevada
Jardim Saúde	30/11/2027	Elevada

Comentários do gestor

Imóveis a serem desocupados pelo Santander

A gestão do Fundo segue trabalhando arduamente para dar o melhor destino aos 10 imóveis locados para o Santander com sinalização de devolução nos próximos 10 meses.

Nos últimos relatórios, focamos 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.

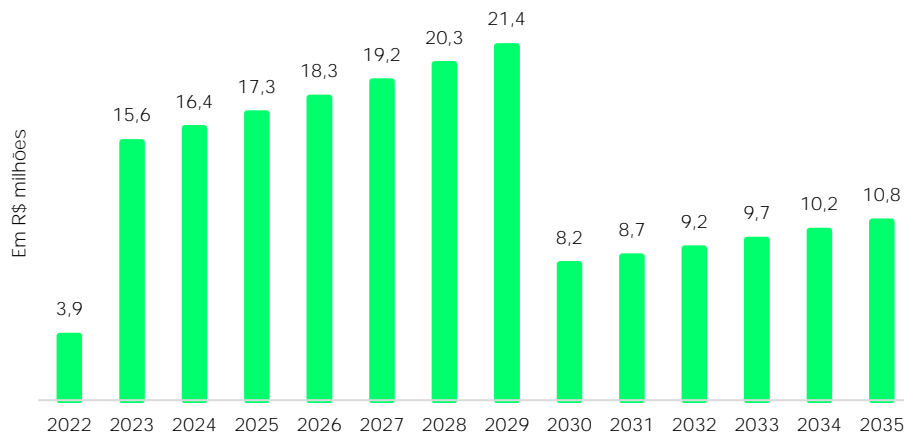
Para acessar o relatório de maio, [clique aqui](#).

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 460	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\$ 189,14 milhões (ref.: setembro/22)
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	15,84%

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.

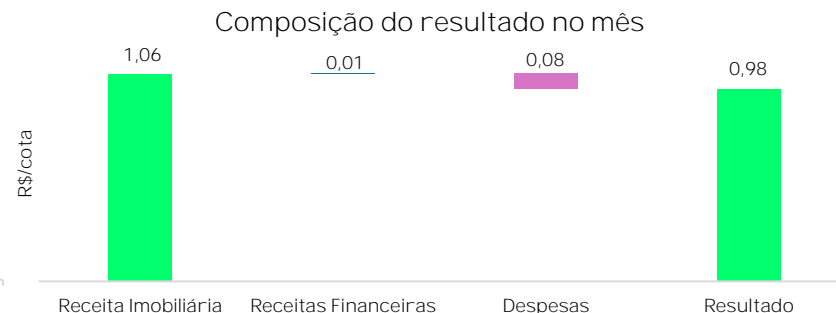
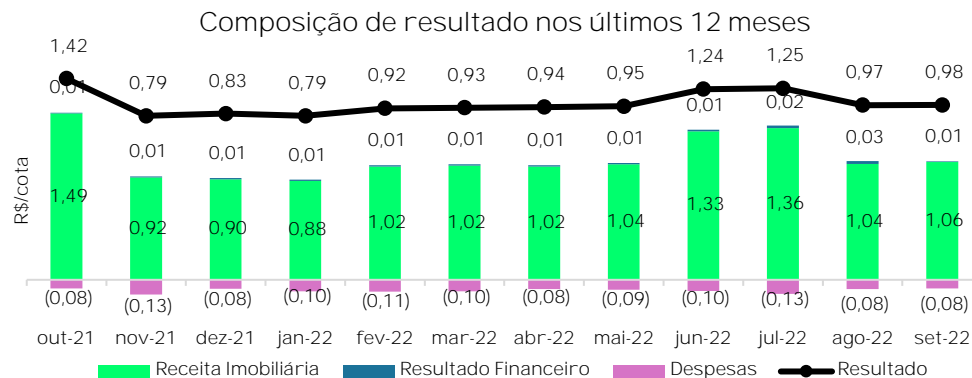
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes. A gestão entende o custo da alavancagem como um “ativo” para o Fundo, dado que as taxas foram pactuadas em um momento muito oportuno de juros mais baixos. A gestão não vislumbra o pré-pagamento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

Resultados e distribuição

	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.762.191,10	11.997.875,37	15.411.230,48	15.724.808,15	12.022.828,85	12.225.932,31	39.973.569,31	113.014.438,41
Receitas de Locação e Vendas de Imóveis	12.577.176,94	12.777.327,81	16.268.290,97	16.430.563,86	12.780.990,85	13.038.157,98	42.249.712,69	120.046.238,70
Despesas CRI -	901.838,72 -	867.323,31 -	948.345,56 -	799.313,56 -	879.538,77 -	902.159,04 -	2.581.011,38 -	7.889.660,76
Rendimentos de Fils	86.852,88	87.870,87	91.285,07	93.557,85	121.376,77	89.933,37	304.867,99	857.860,47
Resultado Financeiro	105.415,87	118.790,99	150.078,09	279.045,77	290.606,19	65.013,86	634.665,82	1.409.395,92
Despesas	- 958.285,51 -	- 1.051.046,54 -	- 1.177.407,27 -	- 1.470.292,18 -	- 972.641,91 -	- 916.416,45 -	- 3.359.350,54 -	- 10.167.851,19
Taxa de Administração e Gestão -	623.844,58 -	639.579,42 -	617.997,93 -	577.127,35 -	578.365,49 -	612.510,02 -	1.768.002,86 -	5.626.990,39
Outras Despesas -	334.440,93 -	411.467,12 -	559.409,34 -	893.164,83 -	394.276,42 -	303.906,43 -	1.591.347,68 -	4.540.860,80
Resultado	10.909.321,46	11.065.619,82	14.383.901,30	14.533.561,74	11.277.358,54	11.311.095,13	37.122.015,41	104.129.113,96
Rendimentos distribuídos	10.661.143,08	10.661.143,08	12.747.018,90	11.588.199,00	11.819.962,98	12.399.372,93	35.807.534,91	101.860.269,21
Resultado por cota	0,94	0,95	1,24	1,25	0,97	0,98	3,20	8,99
Rendimento por cota	0,92	0,92	1,10	1,00	1,02	1,07	3,09	8,79
Resultado Acumulado¹	0,02	0,03	0,14	0,25	0,05	0,09	0,11	0,20
Proporção distribuída²	98%	96%	89%	80%	105%	110%	96%	98%

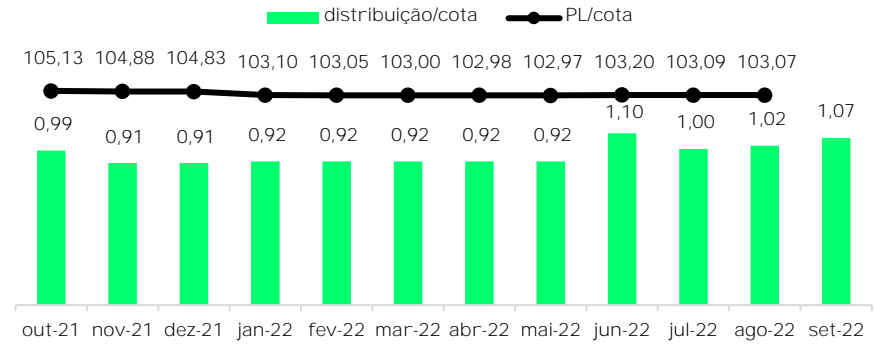
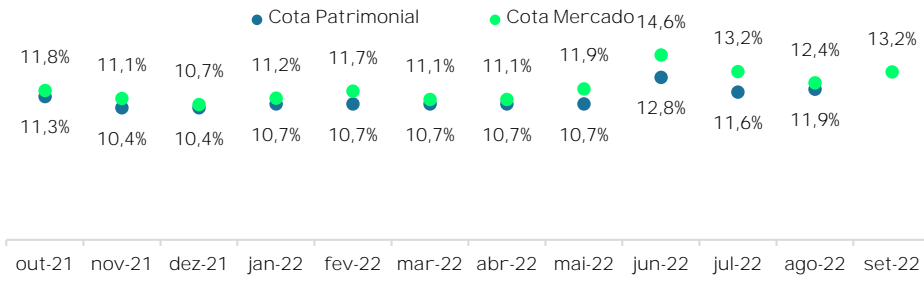
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



Resultados e distribuição

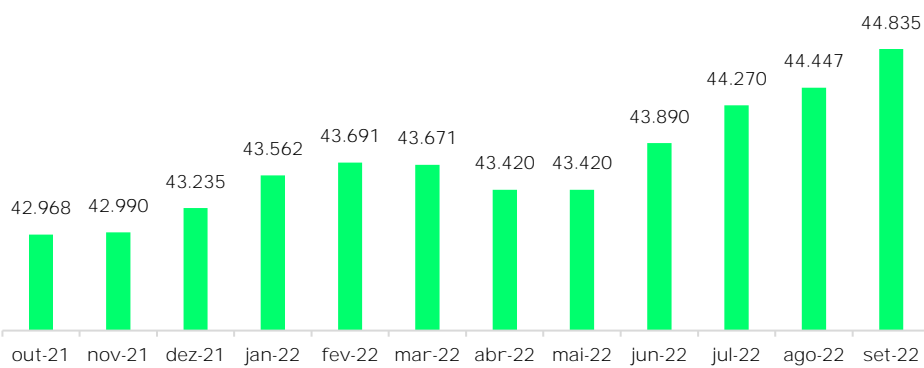
Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



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.

Número de cotistas



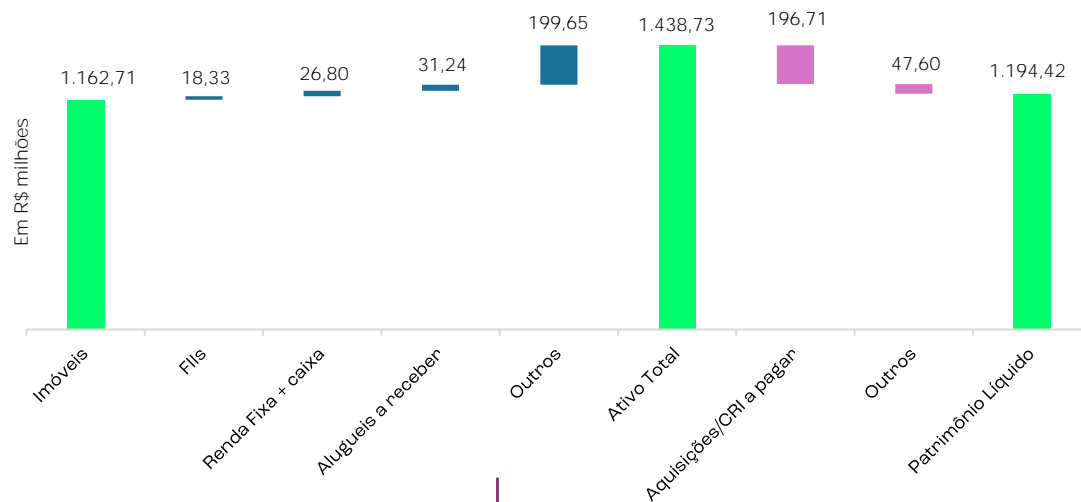
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	1,02	1,07			
Δ	-3,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	-11,3%	17,6%	20,0%	23,0%			

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



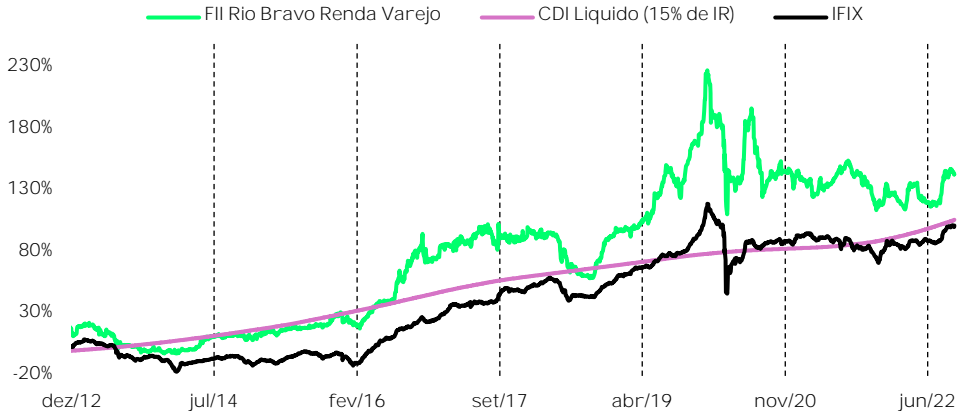
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.438,73
Imóveis	1.162,71
FIs	18,33
Renda Fixa + Caixa	26,80
Aluguéis a receber	31,24
Outros	199,65
Passivo Total	244,31
Aquisições/CRI a pagar	196,71
Outros	47,60
Patrimônio Líquido	1.194,42
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	103,07

Data-base: Agosto 2022

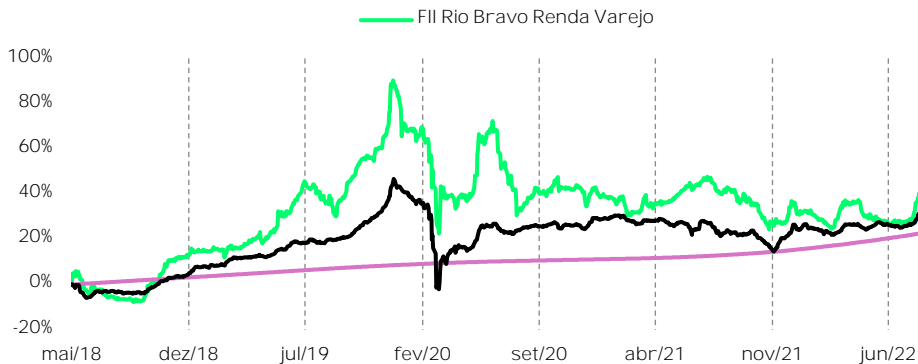
Para a operação de aquisição dos 3 imóveis alavancados, como detalhado no slide 11, foi realizada uma emissão de CRI. Para tanto, Fundo adquiriu o direito de superfície e a SPE, criada para a operação e de propriedade 100% do Fundo, adquiriu a nua propriedade para viabilizar a securitização dos recebíveis. Com isto, a participação na SPE (alínea "Participações em ações e quotas" do balancete) e os direitos de superfície (alínea "Intangível" do balancete) entram em "outros" no Ativo detalhado acima.

Desempenho e liquidez

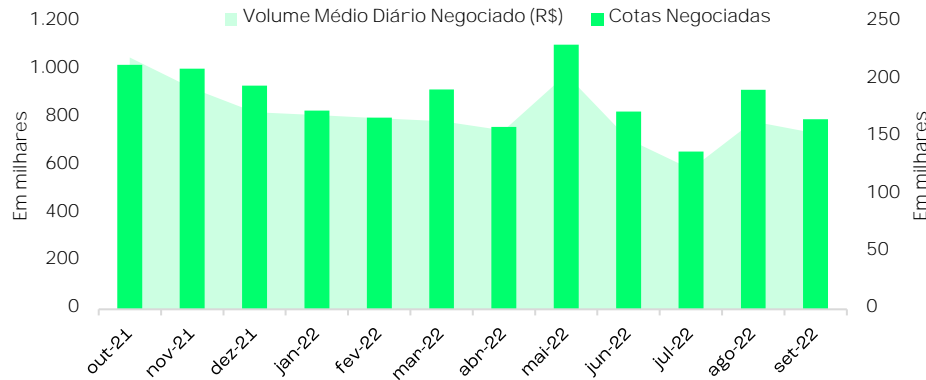


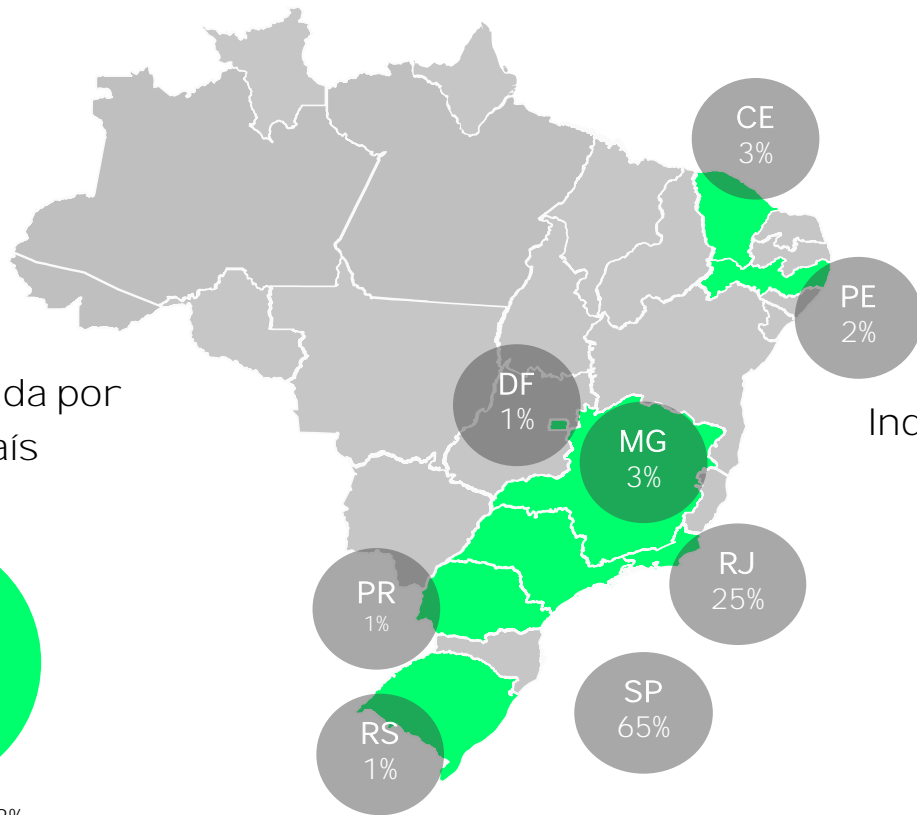
	Volume		
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	16.193.752,10	150.679.666,41	212.087.949,73
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	736,08	771,97	812,45
Giro (% de cotas negociadas)	1,4%	13,7%	19,0%
Presença em Pregões	95%	97%	96%
	set/22	dez/21	set/21
Valor da Cota	R\$ 97,07	R\$ 102,49	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.124.866.476,93	R\$ 1.187.674.515,51	R\$ 1.330.904.655,15

Rentabilidade Gestão Ativa

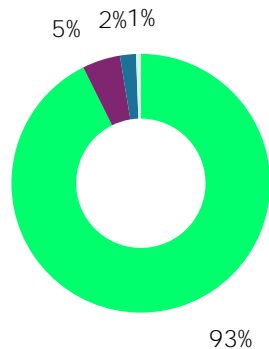


Liquidez



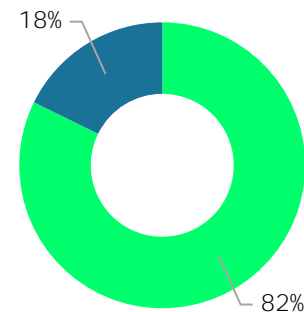


Receita contratada por região do país



 Sudeste  Nordeste  Sul  Centro-oeste

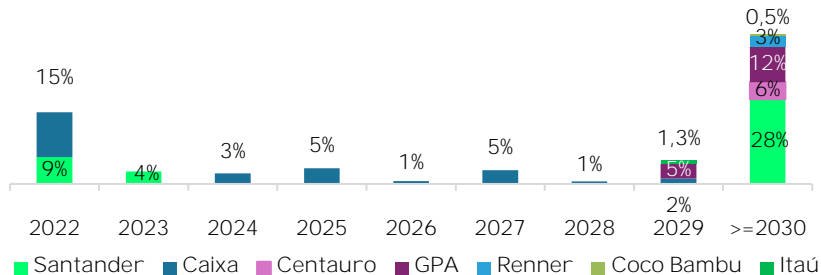
Indexador (% Receita Contratada)



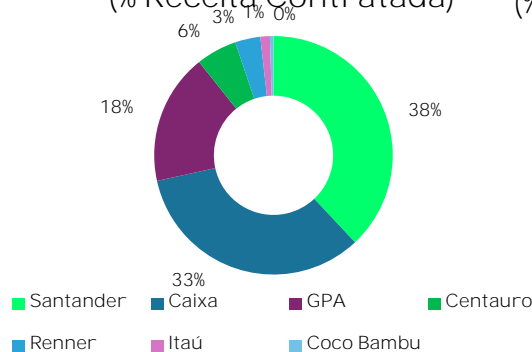
 IGP-M  IPCA

Patrimônio do fundo

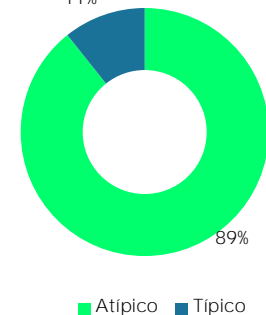
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



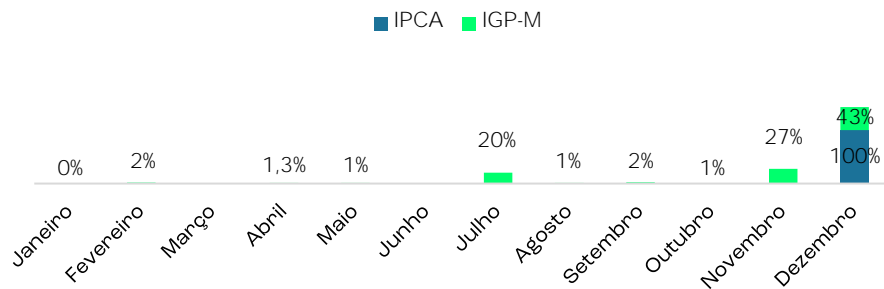
Locatário (% Receita Contratada)



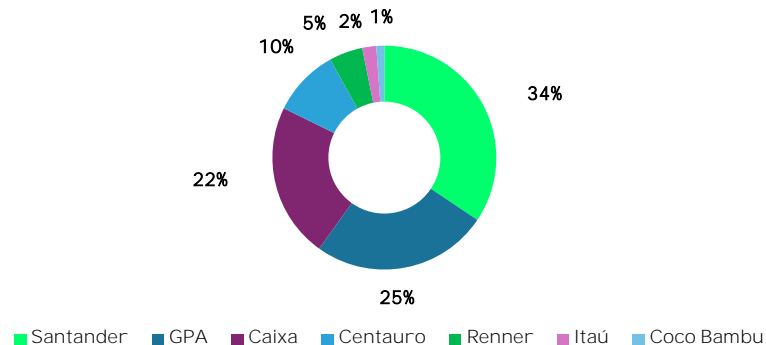
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



Locatário (% Capital Investido)



 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	Barra 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 Itapeperica, 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. Imirim, nº 1.271 - São Paulo - SP	Imirim	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	

 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 - Guarullhos	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

 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	nov-27
	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 Praça Tiradentes, 85	Belo Horizonte Tiradentes	Santander Santander	4.193 m ² 2.146 m ²	dez-32 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

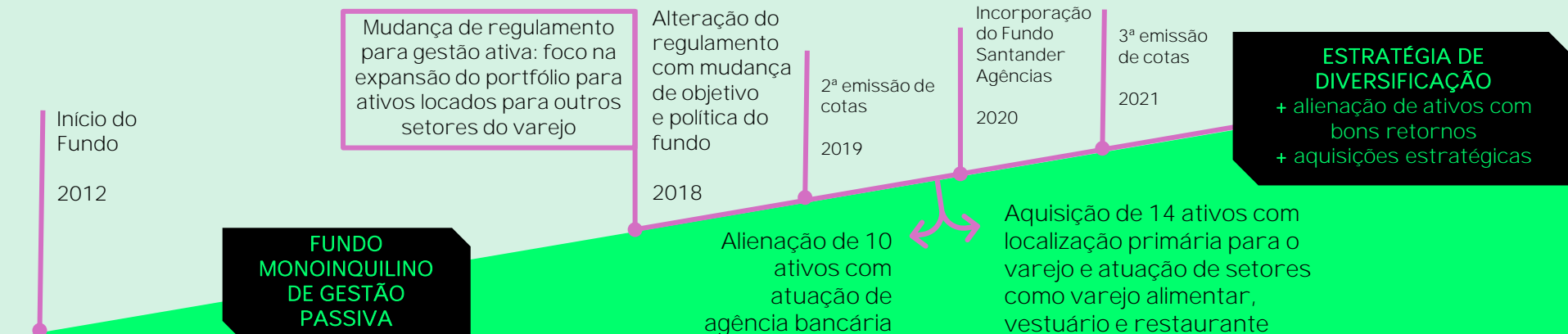
 Nordeste

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

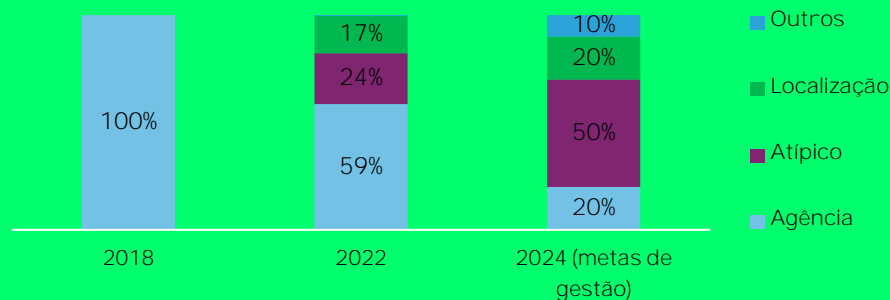
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m ²	dez-29

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

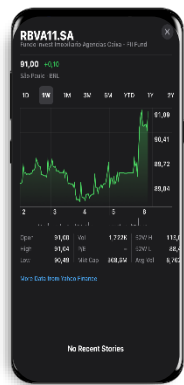
Foi celebrado um Contrato de Locação com o Itaú Unibanco S.A. para ocupar a totalidade do imóvel localizado no Rio de Janeiro/RJ.

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

Como investir?



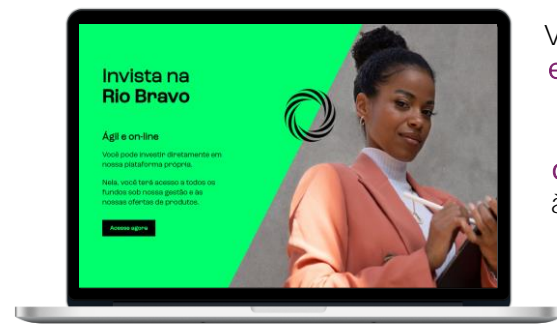
Via corretora:



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, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br





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.