

# Relatório Gerencial

*FII Rio Bravo  
Renda Varejo | RBVA11*

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



**RIO  
BRAVO**

*junho*22

# 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\$ 1.193.288.764,70 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO · 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS · 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 3

NÚMERO DE COTISTAS · 43.890

## 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  
**81**

ABL (m<sup>2</sup>)  
**201.309**

Inquilinos  
**6**

Vacância  
**0,2%**

Distribuição  
por cota (R\$)  
**1,10**

Patrimônio Líquido\*  
(R\$ bilhões)  
**1,19**

Fechamento  
do mês (R\$)  
**90,59**

Valor de mercado  
(R\$ bilhões)  
**1,05**

Yield  
anualizado\*\*  
**14,6%**

Valor  
negociado\*\*\*(R\$/m<sup>2</sup>)  
**6.013**

Volume médio  
negociado (R\$ mil)  
**710,9**

\*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

\*\*\*Valor negociado/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIS, dividido pelo ABL.

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

Em junho, o fundo teve resultado de R\$ 1,24/cota, e distribuiu R\$ 1,10/cota, seguindo o objetivo de linearizar os rendimentos durante o semestre. O resultado deste mês foi impactado positivamente pela alienação de duas agências, Uberlândia e Inconfidência, locadas para a Caixa.

No acumulado do primeiro semestre do ano, o Fundo reportou um resultado médio de R\$ 0,96/cota, pouco abaixo do range estimado de R\$ 0,99 a R\$ 1,03 divulgado no relatório gerencial referente ao mês de fevereiro. O resultado médio ficou abaixo do range estimado devido a um efeito contábil incorrido na alienação da Agência Inconfidência, em que a totalidade do lucro da operação ocorre apenas no segundo semestre do ano. Isto ocorre porque a liquidação da venda foi feita em duas parcelas, a primeira dentro do primeiro semestre e a segunda, no segundo semestre, e o reconhecimento do custo do ativo foi feito integralmente dentro do primeiro semestre. Com isso, a “maior fatia” do lucro acaba sendo reconhecida no segundo semestre.

A gestão estima, considerando o resultado de alienações, um range de resultado mensal médio de R\$ 1,00 a R\$ 1,10 por cota para o segundo semestre de 2022 e, com isso, ficar acima do range mensal anteriormente projetado para todo o ano de 2022.

## Alienação de ativos

Em junho o fundo alienou dois ativos, os imóveis Uberlândia e Inconfidência, ambos locados para a Caixa. Seguindo a estratégia de desinvestimento em ativos pouco aderentes ao portfólio vislumbrado pelo Fundo, a operação irá gerar um resultado positivo total de R\$ 6,8 milhões, sendo um total de R\$ 3,3 milhões em junho e R\$ 2,6 milhões em julho. A alienação foi estratégica, combinando a venda de um imóvel – Uberlândia, que, apesar de ter prazo contratual apenas para 2027, é pouco representativo na magnitude de seu valor no patrimônio do fundo – com o imóvel Inconfidência, já pouco aderente à tese do Renda Varejo, o qual possui vencimento contratual neste ano. A combinação da alienação destes imóveis, além de gerar um retorno elevado, melhora o mix de ativos do fundo.

Outro ponto a se destacar é a demonstração de que as agências bancárias estão localizadas em pontos estratégicos e valiosos ao se considerar fluxo de pessoas e ponto de exposição de marca, possuindo uma boa liquidez, mesmo os que se localizam em regiões menos óbvias no mercado imobiliário. Além disso, podemos destacar que os valores de venda 116% e 16% acima do valor patrimonial, para Uberlândia e Inconfidência, respectivamente, demonstram que há muito valor a ser extraído na venda de ativos, valor este que não está amplamente considerado no patrimônio líquido do fundo, e que fica melhor evidenciado no processo de desinvestimento.

# Comentários do gestor

## Estimativa de resultado

O Fundo preparou uma estimativa 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 é de R\$0,86/cota em 2023 e R\$0,91/cota 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 de R\$0,79/cota em 2023 e R\$0,74/cota em 2024, sendo estes valores impactados principalmente pela premissa pessimista de não locação dos imóveis vagos durante todo o fluxo, além de uma renovação em patamares abaixo do esperado pela gestão.

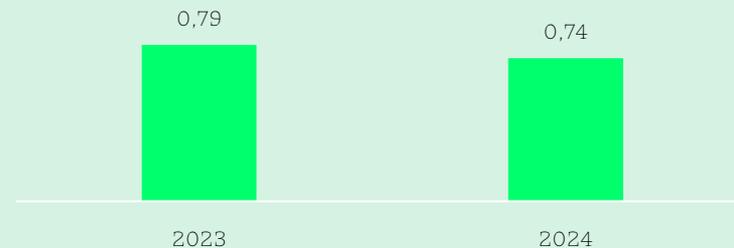
Com isso, o range que temos para os próximos 2 anos é de R\$ 0,74/cota a R\$ 0,91/cota como resultado recorrente.

## 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

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.

Neste relatório, comentaremos sobre 5 destes ativos. Os outros 5 foram comentados no relatório de maio/2022, disponível [aqui](#).

### Imóveis a serem desocupados pelo Santander

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 447 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



# Imóvel Monções

## Localização

Localizado na cidade de São Paulo, na Avenida Santo Amaro nº 3.334, situado no centro da quadra entre as ruas Guararapes e Nebraska. O imóvel está em frente aos mercados Pão de Açúcar Brooklin e ao Natural da Terra, e está ao lado direito de uma agência do Bradesco. O imóvel conta com térreo e mezanino, além de 26 vagas localizadas tanto no subsolo quanto na calçada do Edifício Parati, única loja do prédio.

## Atividades no imóvel

O locatário do imóvel, o banco Santander, não encerrou suas atividades no local, permanecendo ainda operacional. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como condomínio e IPTU.



## Qualidades do imóvel

A visibilidade do imóvel merece um destaque. Com uma testada de aproximadamente 19 metros, e uma estrutura de vidro encobrindo toda a fachada ativa do imóvel, a comunicação visual da marca consegue atingir o público externo com muita efetividade. Além disso, a presença de vagas no subsolo do prédio e, principalmente, em frente à fachada do imóvel, além de vagas que se encontram em uma entrada à direita do imóvel, possibilitam a operação de varejistas que necessitam de ampla disponibilidade de vagas, como drogarias, mini mercados e pet centers.

A região também conta com um intenso desenvolvimento imobiliário de alto padrão. A lei de zoneamento, que incentiva construções próximas de avenidas com corredores de ônibus, trouxe diversos empreendimentos para a região. A verticalização poderá trazer uma demanda adicional por serviços para os futuros moradores, trazendo um potencial de valorização do aluguel no futuro.

## Desafios do imóvel

O imóvel Monções está localizado em via de grande fluxo de carros, porém, este trecho da Avenida Santo Amaro não é um ponto com grande fluxo de pedestres. Por este motivo, o direcionamento deste imóvel será para operações que necessitam de fluxo de carros, como, por exemplo, drogarias e conveniência, em que as vagas na calçada são importantes para o público que o frequenta.



# Imóvel São Bernardo

## Localização

Localizado região central da cidade de São Bernardo do Campo/SP, na rua Marechal Deodoro nº 460. O imóvel possui entrada tanto pela Avenida Brigadeiro Faria Lima, quanto pela rua Marechal. O imóvel tem como principais vizinhos a receita federal a sua esquerda, e o banco Bradesco a sua direita. A sua frente e ao longo de toda Marechal Deodoro podemos encontrar grande atividade varejista, com oferta de diversos serviços.

## Atividades no imóvel

O locatário do imóvel, o banco Santander, não encerrou suas atividades no local, permanecendo ainda operacional. O contrato de locação deste imóvel se encerra em julho de 2023 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como IPTU.



## Qualidades do imóvel

O imóvel concentra diversos pontos positivos, que juntos o tornam único e singular. A entrada pela rua Marechal Deodoro confere ao imóvel a presença em uma das ruas mais movimentadas do varejo de São Bernardo do Campo, com atividade varejista popular intensa e difusa por toda sua extensão. A entrada pela avenida Brigadeiro Faria Lima confere ao imóvel o dinamismo necessário para operações de padrão mais elevado e complexo, com oferta de vagas para automóveis, facilitando assim operações que exigem carga e descarga, ou que necessitam oferecer mais conforto para clientes, como supermercados, farmácias, lojas de materiais de construção, pets centers ou centros acadêmicos. O imóvel conta com térreo e 2 pavimentos superiores, além de contar com área de estacionamento para 20 vagas de carro no térreo.

## Desafios do imóvel

O imóvel é muito adequado para diversas atividades varejistas, com ótima disposição e localização. Um dos poucos desafios para o imóvel é o direcionamento dos pavimentos superiores, que possuem menos liquidez. Entendemos que diversas soluções podem ser aplicadas, passando desde a locação do imóvel como um todo para operações grandes, como redes educacionais e laboratórios, por exemplo, ou a divisão do imóvel em duas lojas, tanto verticalmente, quanto horizontalmente, com uma operação no térreo e outra operação nos pavimentos superiores.

# Imóvel Porto Alegre

## Localização

Localizado no centro histórico da cidade de Porto Alegre/RS, na rua 7 de Setembro nº 1.100. O imóvel está ao lado da praça da Alfândega, que conta com o Farol Santander de Porto Alegre, tendo como principais vizinhos prédios corporativos.

## Atividades no imóvel

O locatário do imóvel, o banco Santander, está em vias de desmobilizar a agência. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como IPTU.



## Qualidades do imóvel

O imóvel é muito bem localizado dentro de sua microrregião, em uma rua com intenso fluxo de pedestres. A atividade corporativa no entorno é bastante benéfica para o imóvel pois irriga o comércio da região com a recorrência de seus frequentadores. Ainda, o imóvel está em frente a pontos de transporte público, o que lhe confere ainda mais fluxo.

O imóvel possui boa disposição com uma fachada ativa de 12,2 metros, e confere uma boa visibilidade e exposição para as marcas. O imóvel conta com subsolo, térreo e 3 pavimentos superiores.

## Desafios do imóvel

Um dos principais desafios é o direcionamento dos pavimentos superiores, que possuem perfil mais corporativo do que varejista. Porém, entendemos que a rua em que o imóvel está localizado possui intensa atividade corporativa, que deverá facilitar a locação destes andares.

# Imóvel Fortaleza Dom Pedro I

## Localização

Localizado no centro da cidade de Fortaleza/CE, na rua Dom Pedro Primeiro nº 373. O imóvel está próximo a igrejas, colégios, faculdades e centros universitários, parques e praças, além de se inserir em uma região de forte comércio popular. À sua frente, está o Fórum Justiça Federal Presidente Castello Branco e, compartilhando a quadra, encontramos drogarias e lanchonetes.

## Atividades no imóvel

O locatário do imóvel, o banco Santander, está em vias de desmobilizar a agência. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como IPTU.



## Qualidades do imóvel

O imóvel está localizado em uma região de intenso fluxo de pedestre, próximo a pontos de ônibus e à frente do Fórum de Justiça, ajudando assim a impulsionar o fluxo de pessoas. Além disso, o térreo com boa metragem é ótimo para varejistas de grande porte que necessitam de ampla área de mostruário, como os que ofertam linha branca e eletrodomésticos. Para este tipo de varejista, o primeiro pavimento é bem vindo, sendo utilizado para finalização do processo de compra, assistência técnica, além da oferta de outros produtos como crédito e cartões. O estacionamento próprio, com 25 vagas de garagem, garante ao imóvel uma vantagem competitiva na região, entregando mais comodidade e propiciando um ambiente mais seguro para compras e atendimento no imóvel.

## Desafios do imóvel

O imóvel possui ótima localização para o varejo, sendo um de seus poucos desafios a sua ampla metragem. Citamos este ponto como desafio pois o padrão de operação dos lojistas encontrado nesta microrregião é de pequeno porte. Porém, este ponto também pode ser entendido como uma vantagem, uma vez que seu padrão construtivo se destaca. Podemos citar como soluções a possível locação do imóvel para varejistas de grande porte e a divisão da loja, criando duas fachadas.

# Imóvel Volta Redonda

## Localização

Localizado na cidade de Volta Redonda/RJ, na Rua 12 nº 239, situado em uma região de intenso comércio e atividade varejista, com lojas como Casas Bahia, Porto Frio, Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil. O imóvel está paralelo a uma das principais rodovias da cidade, e se encontra nos perímetros de uma grande unidade fabril da CSN. Além disso, a loja se encontra próxima ao campus da Universidade Federal Fluminense. O imóvel possui saída para duas ruas, a Rua 12 e a Rua 14, além de possuir lateral exposta por toda a quadra da Rua Vinte e Cinco. Com esta disposição permite ao imóvel possuir duas fachadas ativas, uma voltada frontalmente para o Sider Shopping, pela Rua 12, e outra voltada para Rua 14, com intensa atividade varejista por toda sua extensão, e uma terceira que liga as duas fachadas na Rua 25.

## Atividades no imóvel

O locatário do imóvel, o banco Santander está em vias de desmobilizar a agência. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como condomínio e IPTU.



Fachada (Rua 14)



Fachada (Rua 12)

## Qualidades do imóvel

Uma de suas principais forças é sua localização. O imóvel está inserido em região de muita atividade varejista, podendo ser encontrado, além do Shopping e exclusivamente na rua, varejistas de móveis e linha branca, drogarias, bancos, restaurantes e bares, hortifrutas, lojas de conveniência e atividades de lazer, como cinema. Esta diversidade demonstra a força da microrregião em questão, trazendo um intenso fluxo de pessoas diariamente. Desta forma, entendemos ser viável a locação de toda a metragem disponível para uma única operação de grande porte, como pets center, centros educacionais, lojas de mostruários e materiais de construção. Devido a sua metragem, a divisão dos imóveis para duas lojas também é uma importante avenida para extrair valor do imóvel.

## Desafios do imóvel

O imóvel possui boa localização e ótima disposição de metragem. Entendemos que o imóvel possui bom *fit* com o tipo de comércio em sua volta, onde verificamos diversas operações com grande fluxo de pessoas e imóveis com ampla metragem. O principal desafio para o imóvel será a destinação do piso superior. Como solução, podemos adequar o imóvel para uma possível divisão em duas lojas, principalmente quando levamos em consideração as duas fachadas ativas exclusivas para cada extremo da quadra pertencentes ao imóvel. O imóvel possui térreo e um pavimento superior e faz parte de um condomínio residencial.

# Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual  
(R\$ milhões)



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.

Quantidade de Operações Alavancadas	1 (uma) – Ativo 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\$ 192.745.898
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	16,15%

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

	jun/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	15.319.945,41	72.487.876,62	72.487.876,62
Rendimentos de FIIs	91.285,07	552.992,48	552.992,48
Resultado Financeiro	150.078,09	774.730,10	774.730,10
Despesas	(1.177.407,27)	(6.808.500,65)	(6.808.500,65)
Taxa de Administração e Gestão	(617.997,93)	(3.858.987,53)	(3.858.987,53)
Outras Despesas	(559.409,34)	(2.949.513,12)	(2.949.513,12)
Resultado	14.383.901,30	67.007.098,55	67.007.098,55
Rendimentos distribuídos	12.747.018,90	66.052.734,30	66.052.734,30
Resultado por cota	1,24	5,78	5,78
Rendimento por cota	1,10	5,70	5,70
Resultado Acumulado <sup>1</sup>	0,14	0,08	0,08
Proporção distribuída <sup>2</sup>	89%	99%	99%

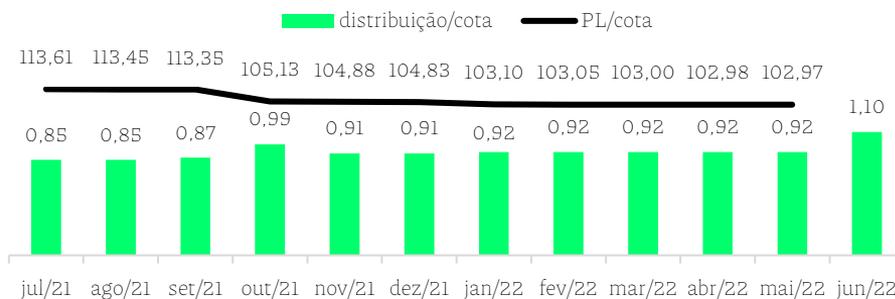
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

## 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						
Δ	-3,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	-11,3%						

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



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.

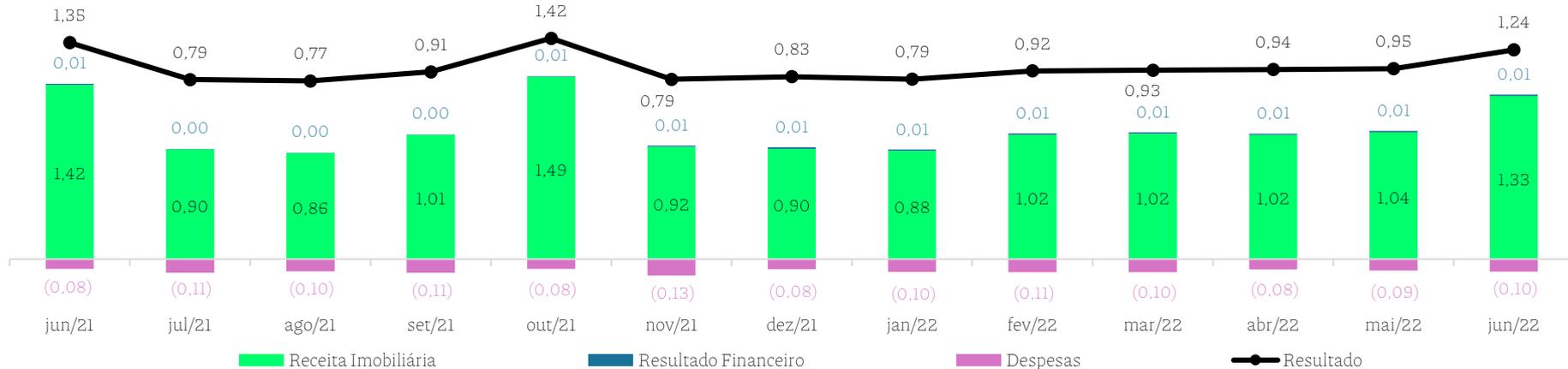
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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

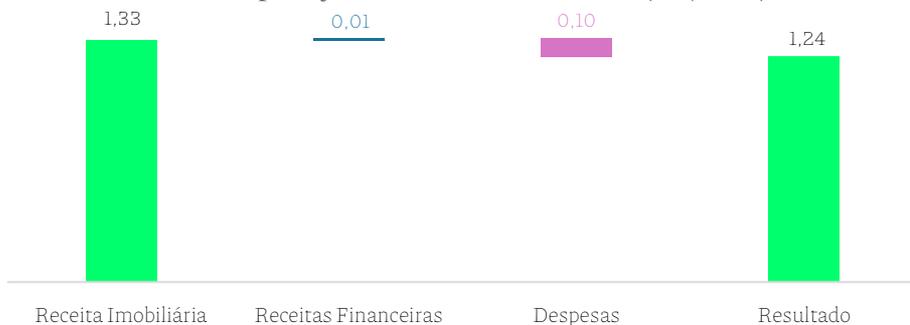


# Resultados e distribuição

Composição de resultado nos últimos 12 meses (R\$/cota)



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



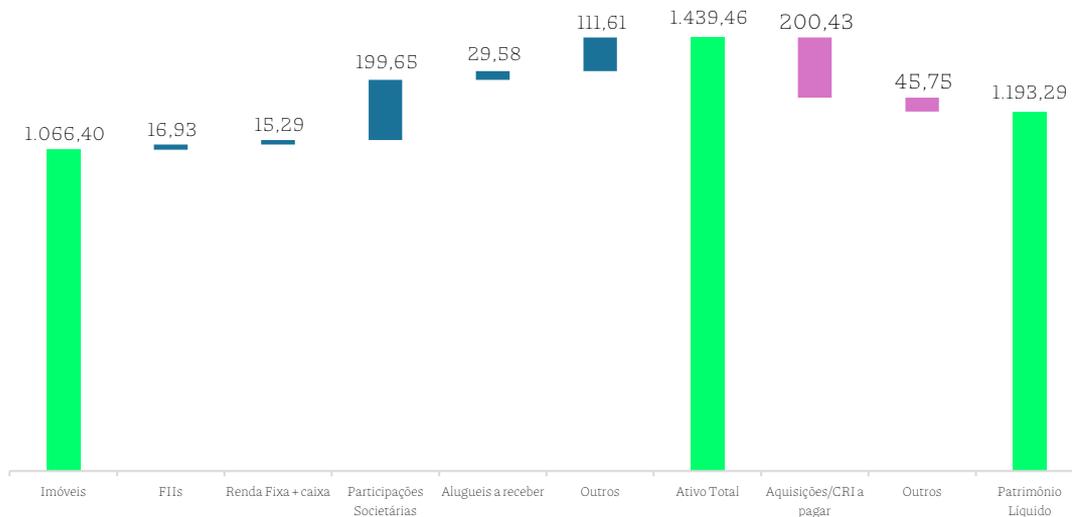
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)



# Detalhamento do balanço

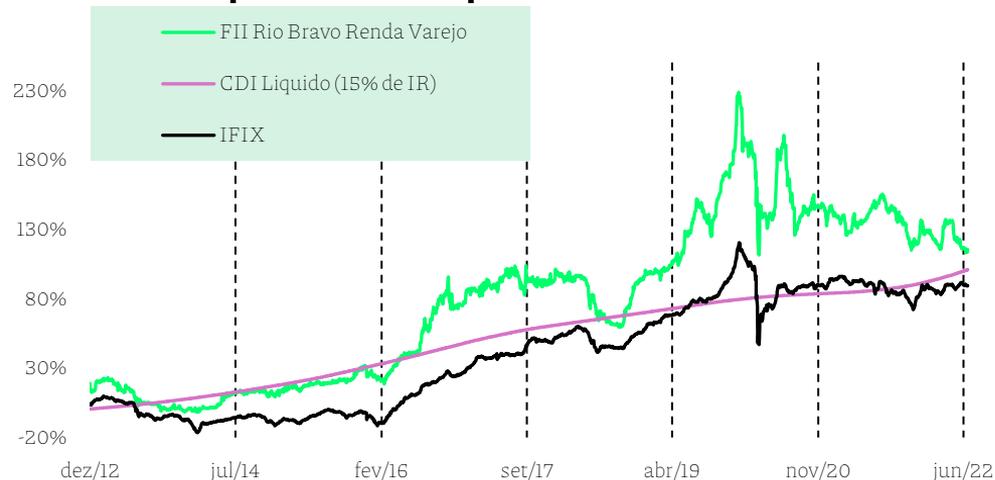
Composição do Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)



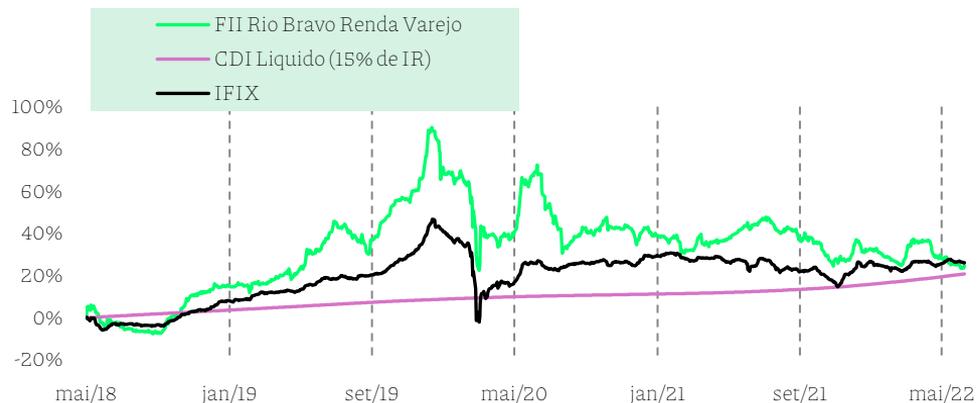
Data-base: Maio 2022

	Valores (R\$)
Ativo Total	1.439,46
Imóveis	1.066,40
FII's	16,93
Participações Societárias	199,65
Renda Fixa + Caixa	15,29
Aluguéis a receber	29,58
Outros	111,61
Passivo Total	246,17
Aquisições/CRI a pagar	200,43
Outros	45,75
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.193,29</b>
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	102,97

# Desempenho e liquidez



Rentabilidade Gestão Ativa



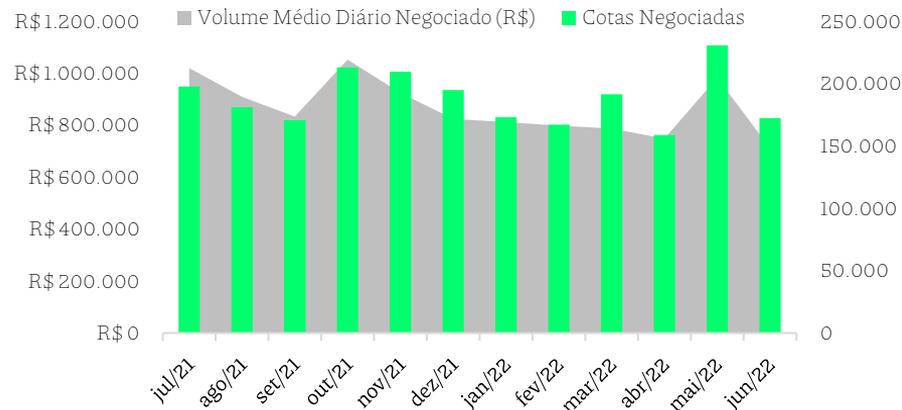
## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	15.639.494,63	104.091.995,55	226.260.957,11
Volume Médio Diário Negociado	710.886,12	806.914,69	866.900,22
Giro (% de cotas negociadas)	1,49%	9,44%	20,98%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

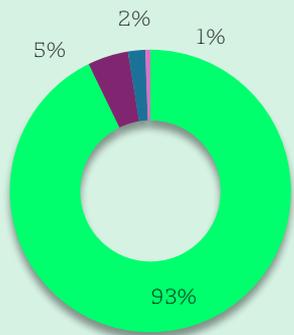
	jun/22	dez/21	jun/21
Valor da Cota	R\$ 90,59	R\$ 102,49	R\$ 111,61
Quantidade de Cotas	11.588.201	11.588.200	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.049.775.128,59	R\$ 1.187.674.618,00	R\$ 1.293.358.890,39

## Liquidez

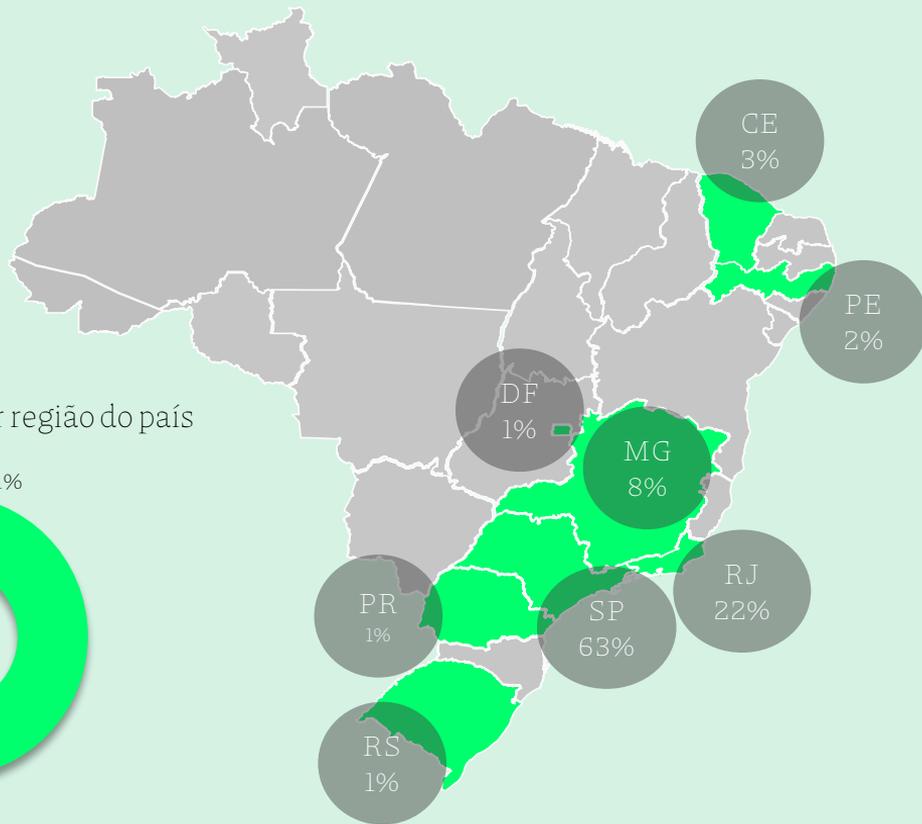


# Patrimônio do fundo

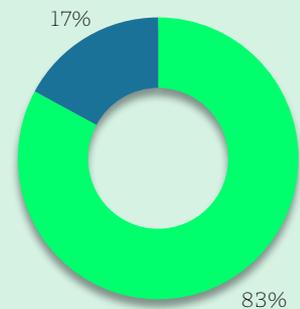
Receita contratada por região do país



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste



Indexador (% Receita Contratada)



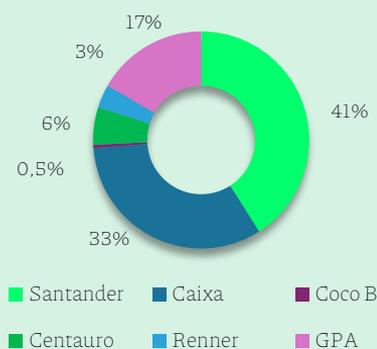
■ IGP-M ■ IPCA

# Patrimônio do fundo

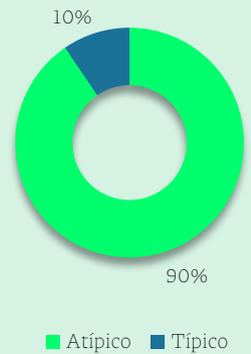
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



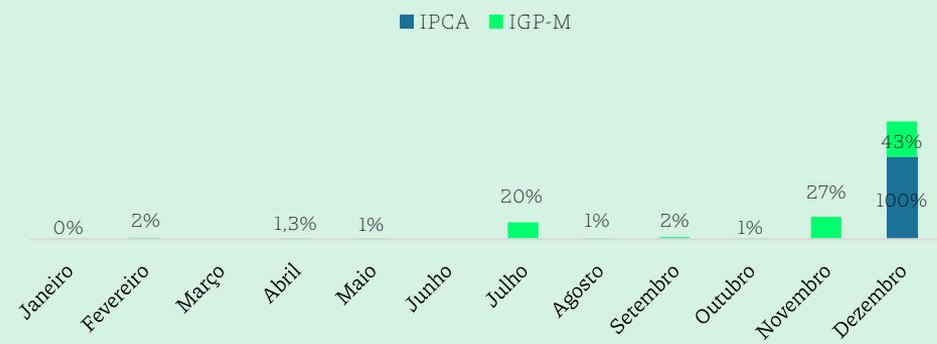
Locatário (% Receita Contratada)



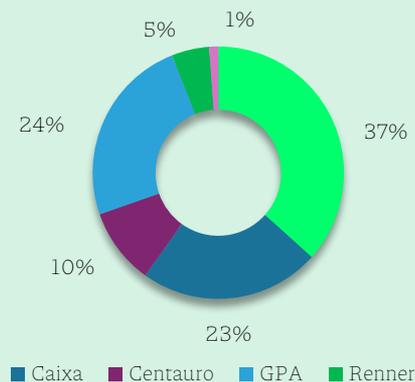
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



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

# Portfólio do fundo

## São Paulo - Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Lg. Pátéo do Colégio, 1 - São Paulo - SP	Pátéo do Colégio	Caixa	749 m <sup>2</sup>	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP	Pedro Vicente	Caixa	814 m <sup>2</sup>	nov-29
	Estrada do Campo Limpo, 5520 - Jd. Umarizal	Campo Limpo	-	434 m <sup>2</sup>	-
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m <sup>2</sup>	jul-39
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m <sup>2</sup>	-
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872 - São Paulo - SP	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m <sup>2</sup>	dez-29
	Rua Alves Guimarães, nº 50 - Matr.65.206 13º Cart SP	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m <sup>2</sup>	dez-35
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m <sup>2</sup>	dez-35
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner - Oscar Freire	Renner	2.045 m <sup>2</sup>	dez-34
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m <sup>2</sup>	dez-32
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	Santander	693 m <sup>2</sup>	dez-22
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	Santander	1.874 m <sup>2</sup>	dez-22
	Av. Sto. Amaro, 3332	Moções	Santander	930 m <sup>2</sup>	dez-22
	Av. Mateo Bei 3286	São Mateus	Santander	2.059 m <sup>2</sup>	dez-32
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m <sup>2</sup>	dez-32
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m <sup>2</sup>	dez-32
Av. Duque de Caxias	Duque de Caxias	Santander	2.107 m <sup>2</sup>	jul-33	
Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	jul-25
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarulhos	GPA	20.952 m <sup>2</sup>	dez-35
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, n°s 677, 687 e 697, Centro - SBC - SP	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m <sup>2</sup>	dez-29
	R. Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	Santander	1.524 m <sup>2</sup>	jul-23
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m <sup>2</sup>	dez-35
Santo André	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m <sup>2</sup>	dez-32
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu - SP	Cipo Guaçu	Caixa	549 m <sup>2</sup>	ago-25
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	Ferraz de Vasconcelos	Caixa	954 m <sup>2</sup>	ago-25
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano - SP	Parque Maria Helena	Caixa	581 m <sup>2</sup>	dez-24
Mogi das Cruzes	Alameda Santo Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes - SP	Jundiapéba	Caixa	597 m <sup>2</sup>	fev-26

 São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Jundiaí	R Barao de Jundiaí 884	Jundiaí	Santander	6.439 m <sup>2</sup>	jul-33
Campinas	Av. Barão de Itapura, nº 2233 - Campinas - SP	GPA - Campinas	GPA	3.167 m <sup>2</sup>	dez-29
Guarujá	Estrada do Pernambuco, nº 500 - Guarujá - SP	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m <sup>2</sup>	dez-29
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m <sup>2</sup>	dez-32
Rio Claro	Av. 1, 500 – Rio Claro - SP	Rio Claro	Caixa	543 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	nov-22
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	1.140 m <sup>2</sup>	nov-22
	Rua Mariz e Barros, nº 79 - Rio de Janeiro - RJ	Bandeira	Caixa	1.339 m <sup>2</sup>	nov-27
	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Ipanema	Caixa	510 m <sup>2</sup>	nov-22
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	697 m <sup>2</sup>	nov-22
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.484 m <sup>2</sup>	nov-22
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m <sup>2</sup>	nov-22
	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro - RJ	Presidente Wilson	Caixa	735 m <sup>2</sup>	dez-24
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Imóvel Leblon	Vago	917 m <sup>2</sup>	-
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	Santander	2.034 m <sup>2</sup>	dez-22
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m <sup>2</sup>	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m <sup>2</sup>	dez-32
São Gonçalo	Praça Pio X, 78	Praça Pio X	Santander	1.964 m <sup>2</sup>	dez-22
	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo - RJ	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m <sup>2</sup>	nov-27
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m <sup>2</sup>	dez-32
Campo Grande	Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m <sup>2</sup>	dez-32
	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande - RJ	Estrada Rio do A	Caixa	571 m <sup>2</sup>	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	dez-22

## Minas Gerais

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

## Sul

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

# Portfólio do fundo

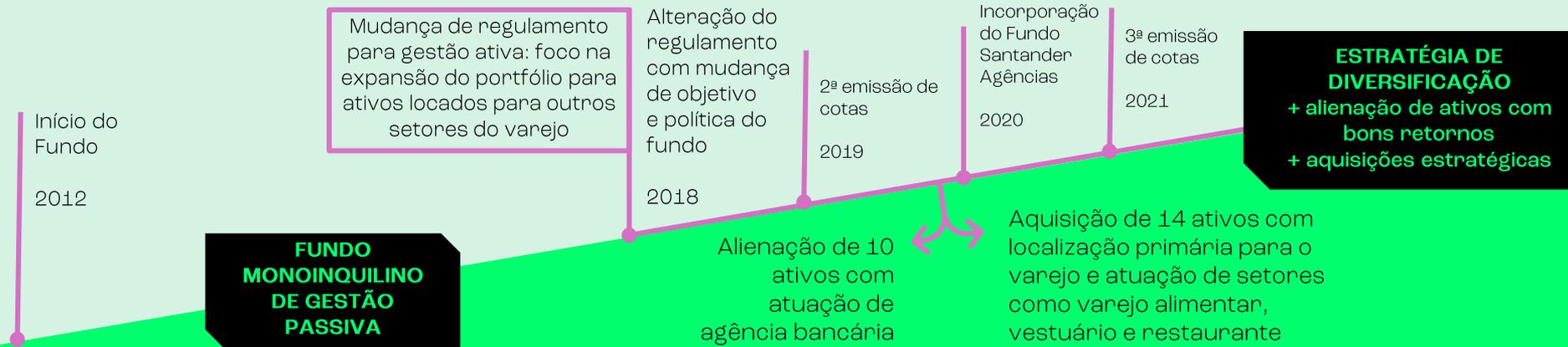
## Nordeste

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

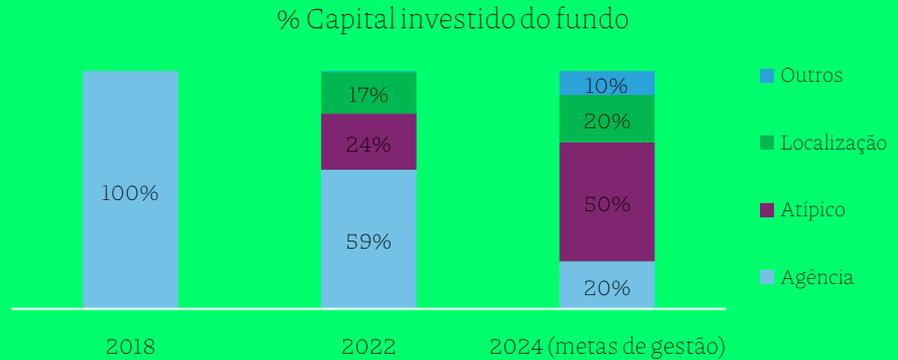
## Distrito Federal

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



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



### 29 de junho 2022 Fato Relevante

*Dando sequência à operação de alienação de dois imóveis locados para a Caixa, 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.*

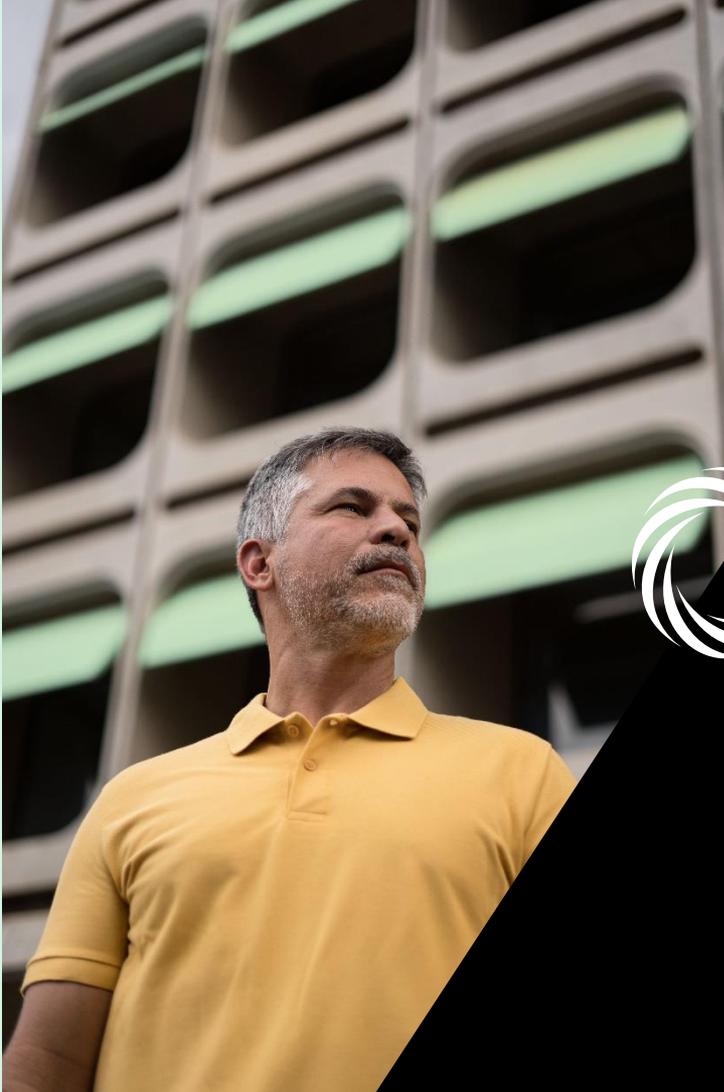
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



### 26 de maio 2022 Fato Relevante

*Foi assinado um CCV, bem como recebido o sinal referente alienação de duas agências bancárias. O Fundo deverá receber o valor restante na data da assinatura da escritura, momento em que serão fornecidas maiores informações sobre o negócio.*

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



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

