

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

agosto22

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\$ 1.194.682.127,67 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 44.447

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 (m²)

198.384

Inquilinos

7

Vacância

0,2%

Distribuição
por cota (R\$)

1,02

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,19

Fechamento
do mês (R\$)

98,98

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,15

Yield
anualizado**

12,4%

Valor
negociado***(R\$/m²)

6.511

Volume médio
negociado (R\$ mil)

786,0

*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.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em agosto, o Fundo teve um resultado de R\$ 0,97/cota, considerado a receita recorrente e já incorporando, de forma *pro rata*, o reajuste pelo IGP-M:

- (i) de 7 agências locadas para o Santander; e
- (ii) do imóvel *flagship* da Centauro, na Avenida Paulista nº 1.227.

Com isso, o Fundo distribuiu R\$ 1,02/cota no mês, considerando, além do resultado recorrente, a linearização do resultado não-recorrente da venda do imóvel Inconfidência, que ocorreu em julho/22.

Dessa forma, a distribuição objetivou a linearização dos proventos ao longo do semestre, tendo em vista o resultado mensal estimado pela gestão para o segundo semestre do ano entre R\$1,00 a R\$1,10/cota em média, conforme divulgado no relatório de junho.

Alienações e locações

Durante o mês, o Fundo realizou diversas reuniões com investidores interessados e recebeu quatro propostas para venda de três agências em São Paulo e uma no Rio de Janeiro, cujos vencimentos são em novembro de 2022. Dentre elas, uma das propostas estava adequada tanto em nível de retorno objetivado pelo Fundo, quanto em condições de pagamento e está em processo mais avançado de negociação.

Conforme reiterado em nossas comunicações, a demanda por nossos ativos continua aquecida, se mostrando resiliente em ambientes mais desafiadores. Isso se deve em parte pela qualidade dos imóveis e sua localização, mas, principalmente, ao trabalho desenvolvido pela gestão de direcionamento das vendas a investidores e parceiros locais. No relatório de julho, exemplificamos alguns dos motivos que sustentam essa alta demanda pelo portfólio do Fundo.

O Fundo está trabalhando a locação dos 10 imóveis ora locados pelo Santander, que ficarão vagos em dezembro de 2022 e em julho de 2023, com o foco nas principais bandeiras de varejo do Brasil nos seguimentos de vestuário, alimentação, restaurante, academia, conveniência, materiais de construção, entre outras. Neste mês, tivemos três visitas em três imóveis diferentes em duas regiões de São Paulo, além de um interesse para uma operação no imóvel localizado em Porto Alegre.

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 a 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

Com relação ao vencimento contratual destes imóveis, 11 contratos possuem vencimento em novembro de 2022 e três possuem vencimento em novembro de 2027. O Fundo segue sua agenda de reuniões semanais com a CEF para acompanhamento do trabalho de resolução documental, não tendo, ainda, nenhuma previsão para a conclusão deste trabalho.

Comentários do gestor

Radarm de Mercado

O mês de agosto marcou o fim da temporada de resultados das principais empresas listadas no Brasil referentes aos números do segundo trimestre do ano. De maneira geral, os números apresentados foram significativamente acima da expectativa de mercado, mostrando resiliência das empresas em relação aos resultados operacionais e frente ao cenário mais desafiador, com inflação pressionando custos.

Nesta seção, comentaremos os números de varejistas mais expressivos, com o objetivo de evidenciar tendências de mercado e acompanhar a movimentação de *players* relevantes, principalmente no que se refere e impacta o setor de *real estate*.

Renner

A Renner, uma das principais varejistas de moda e locatária do Fundo, reportou resultado forte, com receita líquida crescendo cerca de 57% em relação ao 2T19, período de pré-pandemia. A empresa atribuiu este crescimento a um primeiro período de inverno fora da pandemia, onde o público, agora com maior mobilidade, realizou compras de reposição de guarda-roupa. Além disso, foi identificado um adiantamento das compras de inverno, retirando um pouco do efeito desta estação do resultado do

terceiro trimestre do ano. É preciso lembrar que roupas de inverno possuem um *ticket* médio maior que roupas de outras estações, porém, ainda assim, a empresa reportou preços médios 10% maiores. Com uma posição de caixa segura, a empresa conseguiu controlar custos, recuperar margens e, através de sua execução e assertividade da moda, conseguiu repassar preços.

Um ponto relevante a se destacar é a importância das lojas físicas para o modelo de negócio da companhia. Apesar das vendas online reportarem um crescimento de 32% no primeiro semestre do ano frente ao mesmo período do ano anterior, a penetração do online diminuiu, ou seja, vendas feitas no online sobre as vendas totais, ficou em 13,9% no primeiro semestre, abaixo dos 15,7% de penetração no primeiro semestre de 2021.

Até junho, a Renner já abriu 18 lojas físicas e possui como plano a abertura de um total de 40 até o fim deste ano. O foco de abertura de lojas está voltado para abertura em rua, não em shoppings, de pequenas e médias cidades, onde não há presença da marca. Além disso, a complementariedade com o modelo online se mostra através do crescimento de, aproximadamente, 20% das vendas online em municípios que receberam novas lojas físicas.

Comentários do gestor

C&A

A C&A reportou resultados penalizados pela alta dos juros e, conseqüentemente, pelo aumento de sua dívida. Porém, quando olhamos para as primeiras linhas do resultado, também encontramos crescimento de receita *versus* 2019 de, aproximadamente, 23,7%. Os principais *drivers* também estão relacionados a uma antecipação do inverno e uma elevação do fluxo de pessoas em lojas físicas. A empresa reportou a abertura líquida de 10 novas lojas no segundo trimestre do ano.

Grupo Soma

O Grupo Soma, varejista de moda com foco nos públicos de classe A e B, também reportou forte aumento nas vendas com crescimento de, aproximadamente, 40% *versus* 2T21 em sua receita líquida trimestral. A empresa destacou o crescimento forte das vendas no varejo físico, de 95,4% *versus* 2T21, e ainda reforçou a importância da experiência e do caráter relacional que agregam valor ao seu produto.

Nesta mesma base de comparação, a empresa reportou queda nas vendas online de 4,5%. Foi apresentado também a evolução da base de clientes do grupo que atualmente conta com 74% de clientes que utilizam exclusivamente o canal de lojas físicas, ante 64% no 2T21.

Clientes que utilizam exclusivamente o canal digital formam 18% de sua base ante 28% no 2T21. Clientes que utilizam ambos os canais formam os 7% da base, tímida mudança em relação aos 8% do 2T21. O número de novas lojas físicas da companhia aumentou em 50 unidades na comparação com 2T21.

Centauro

A Centauro, varejista de roupas e artigos esportivos e locatária do Fundo, reportou que, apesar de desafios impostos pela inflação e câmbio, alcançou fortes números de crescimento, tendo sua receita líquida trimestral consolidada crescendo 30,3% na comparação anual, com lojas físicas da marca Centauro reportando crescimento de vendas de 28,8% e as vendas em plataforma digital crescendo 17% no período.

A empresa atribui o crescimento das vendas nas lojas físicas à inauguração de 17 novas lojas e a mudança no modelo de 14 lojas da marca Centauro nos últimos 12 meses, além da volta do fluxo de consumidores nas lojas, visto que em 2021 havia ainda períodos com restrições no comércio físico.

Comentários do gestor

A Americanas, Magazine Luiza e Via Varejo tiveram um trimestre mais desafiador, com inflação penalizando o poder de compra e os juros altos prejudicando as despesas financeiras. Como resultado, houve compressão das margens e reversão de lucros. Ainda, todas reportaram crescimento ou estabilidade das vendas, com destaque para as operações em lojas físicas.

Americanas

A Americanas reportou crescimento de 10,4% em sua receita trimestral na comparação anual, sendo que o canal de lojas físicas reportou um aumento de 26,9% e o canal digital, uma retração de 7,6%. No ano, a companhia chegou a abrir 10 novas lojas.

Magazine Luiza

A Magazine Luiza apresentou crescimento de 1,3% na linha de receita trimestral *versus* 2T21 com crescimento total de 6,2% em sua área de venda de lojas físicas, além da abertura de 87 lojas convencionais no período. O crescimento das vendas de lojas físicas foi de 2,8% no primeiro semestre na comparação anual, enquanto o crescimento das vendas do e-commerce foi de 8,7% no período.

Via Varejo

A Via Varejo, destoando dos principais concorrentes, apresentou queda na linha de receita bruta na comparação trimestral *versus* 2T21 de 3,7%. A queda, segundo a companhia, foi atribuída a uma retração nas vendas online de 22%, mesmo com o aumento significativo das vendas nas lojas físicas, de 13,4% no período. Porém, a varejista apresentou melhoras nas margens bruta e EBITDA ajustado, além de reportar lucro líquido positivo. Foi destacado pela empresa também a abertura de 32 novas lojas no primeiro semestre do ano, sendo 10 no segundo trimestre, todas em pontos de rua e em novas praças, com o objetivo de ganhar *market share*, fortalecer os serviços logísticos e o posicionamento *omnichannel*¹.

Como observamos em grande parte dos resultados, um dos principais *drivers* de crescimento nas linhas de receita do varejo foi os pontos de venda de lojas físicas, que se beneficiaram da diminuição das restrições, da volta do fluxo de pessoas nas lojas e por benefícios como relacionamento e experiência que são proporcionados por lojas físicas. Além disso, ficou evidente que a expansão de lojas, principalmente em novas praças, segue sendo uma avenida de crescimento para os varejistas que, além de proporcionar exposição de marca, promove a fidelização da base de clientes e potencializam a sinergia com o modelo online de vendas através da logística.

¹Estratégia de vendas que integra diferentes canais de comunicação e divulgação, oferecendo uma experiência marca unificada.



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.

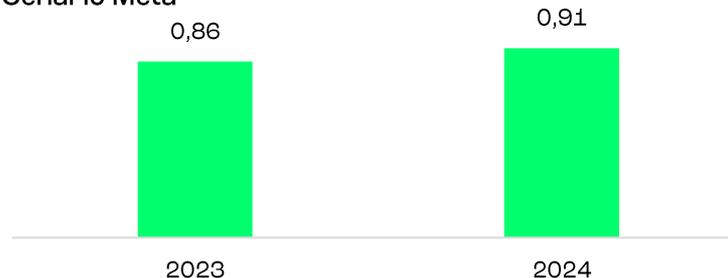
Para uma melhor visualização, não consideramos nenhum *upside* de alienação nas estimativas para que seja possível visualizar o patamar recorrente de resultado que o Fundo trabalha.

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.

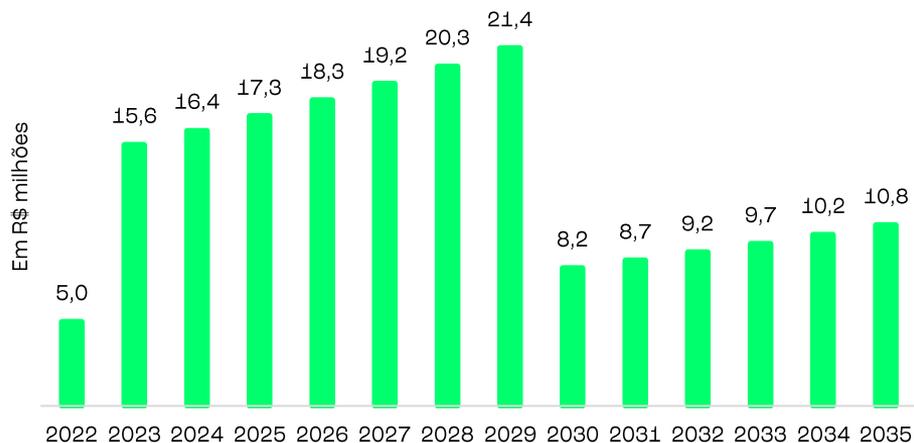
Para acessar o relatório de maio, [clique aqui](#).

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 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\$ 190,44 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	15,94%

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.

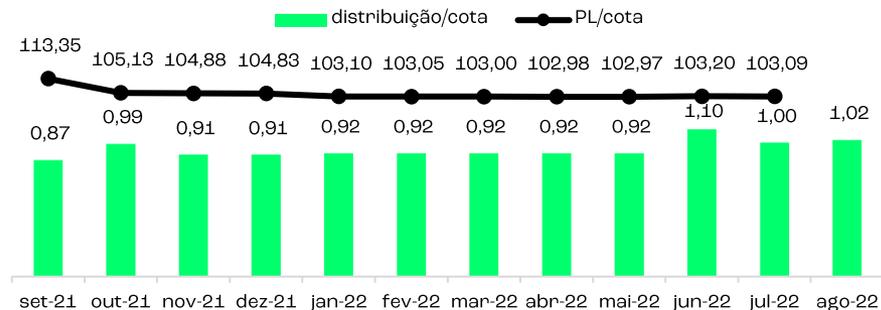
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes. A gestão entende o custo da alavancagem como um “ativo” para o Fundo, dado que as taxas foram pactuadas em um momento muito oportuno de juros mais baixos. A gestão não vislumbra o pré-pagamento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

Resultados e distribuição

	ago/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	12.022.828,85	27.747.636,99	100.788.506,09
Receitas de Locação e Vendas de Imóveis	12.780.990,85	29.211.554,71	107.008.080,71
Despesas CRI -	879.538,77 -	1.678.852,34 -	6.987.501,72
Rendimentos de Fils	121.376,77	214.934,62	767.927,10
Resultado Financeiro	290.606,19	569.651,96	1.344.382,06
Despesas	- 972.641,91 -	- 2.442.934,09 -	- 9.251.434,74
Taxa de Administração e Gestão -	578.365,49 -	1.155.492,84 -	5.014.480,37
Outras Despesas -	394.276,42 -	1.287.441,25 -	4.236.954,37
Resultado	11.277.358,54	25.810.920,27	92.818.018,82
Rendimentos distribuídos	11.819.962,98	23.408.161,98	89.460.896,28
Resultado por cota	0,97	2,23	8,01
Rendimento por cota	1,02	2,02	7,72
Resultado Acumulado¹	- 0,05	0,21	0,29
Proporção distribuída²	105%	91%	96%

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 deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

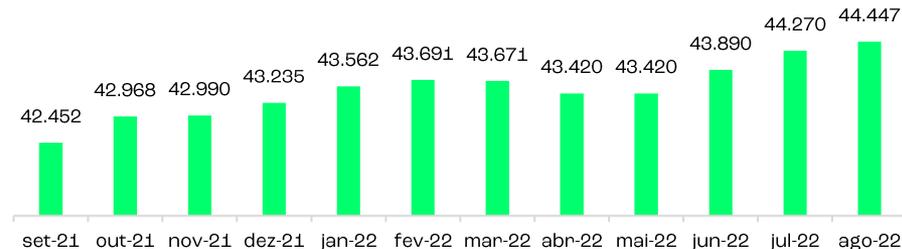
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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				
Δ	-3,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	-11,3%	17,6%	20,0%				

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Número de cotistas



Resultados e distribuição

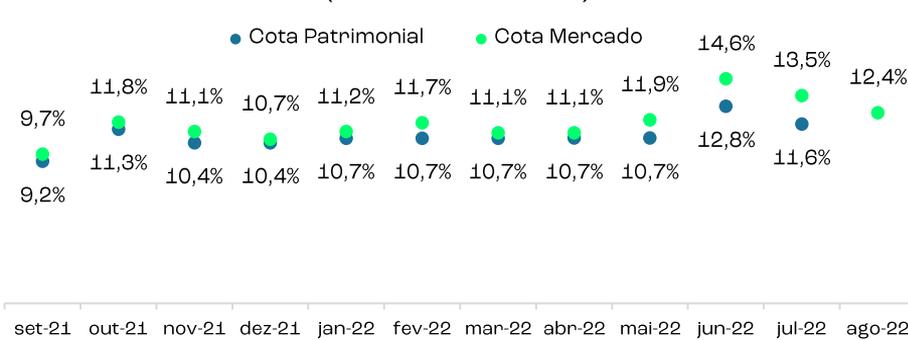
Composição de resultado nos últimos 12 meses



Composição do resultado no mês

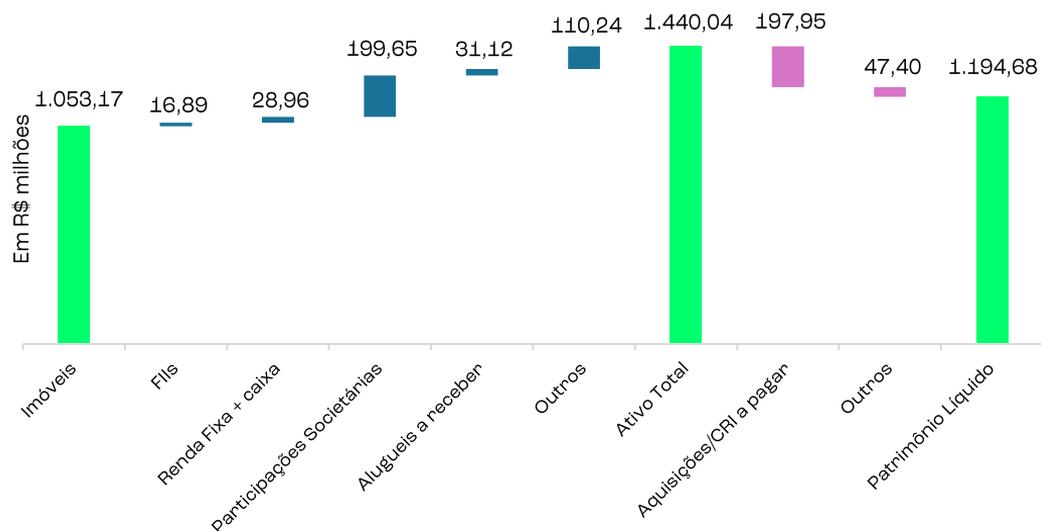


Dividend Yield (Últimos 12 meses)



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido

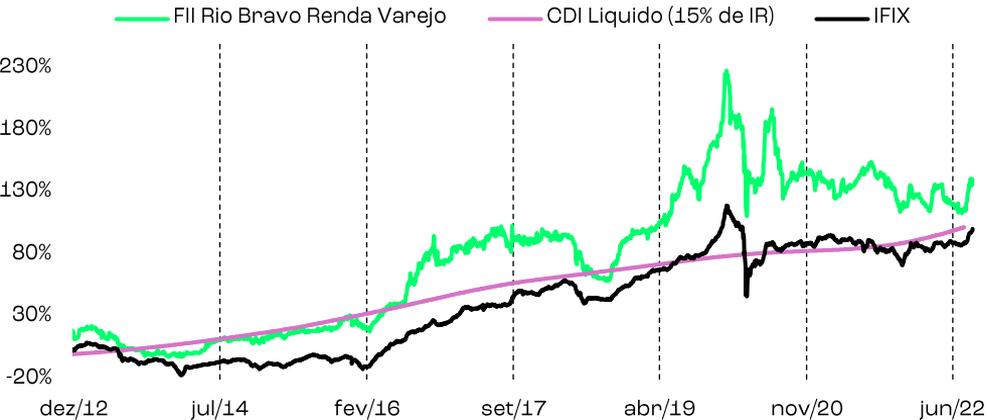


Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.440,04
Imóveis	1.053,17
FIs	16,89
Participações Societárias	199,65
Renda Fixa + Caixa	28,96
Aluguéis a receber	31,12
Outros	110,24
Passivo Total	245,36
Aquisições/CRI a pagar	197,95
Outros	47,40
Patrimônio Líquido	1.194,68
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	103,09

Data-base: Julho 2022

Desempenho e liquidez

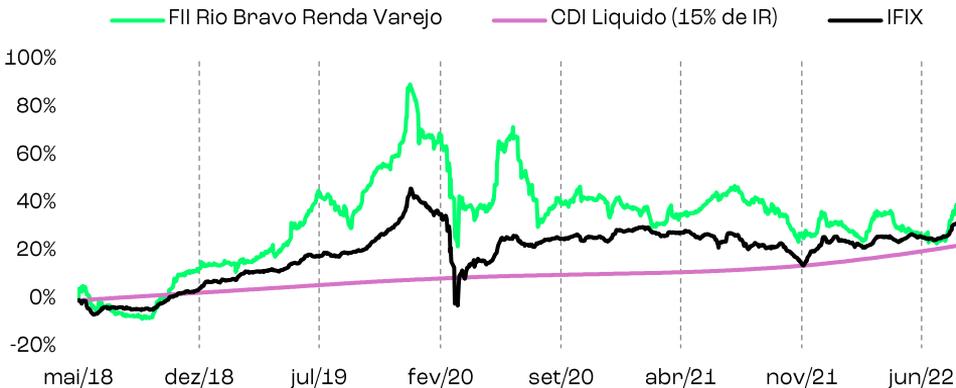


Volume

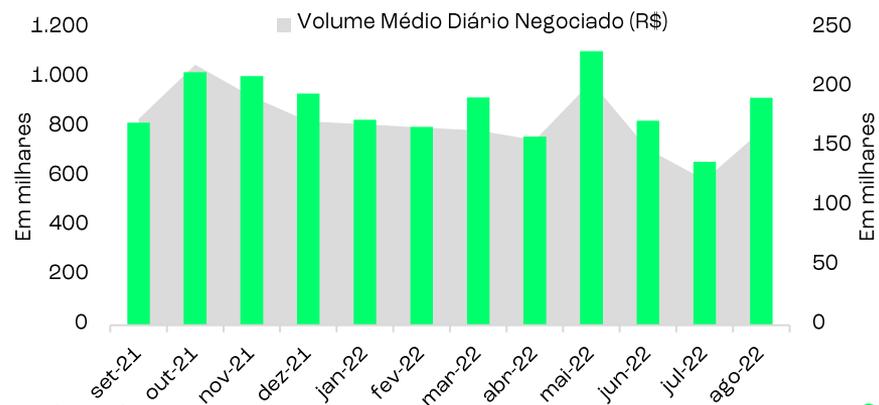
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	18.078.343,61	134.485.914,31	214.215.604,80
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	786,01	776,46	820,51
Giro (% de cotas negociadas)	1,7%	12,3%	19,1%
Presença em Pregões	100%	97%	96%

	ago/22	dez/21	ago/21
Valor da Cota	R\$ 98,98	R\$ 102,49	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.146.999.937,02	R\$ 1.187.674.515,51	R\$ 1.330.904.655,15

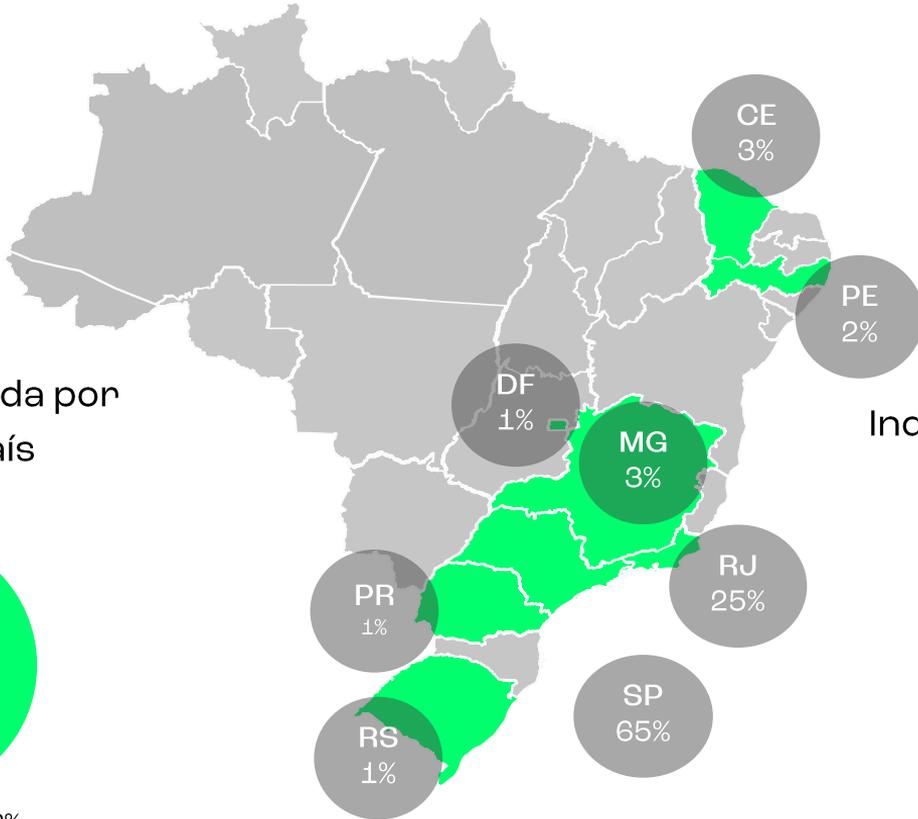
Rentabilidade Gestão Ativa



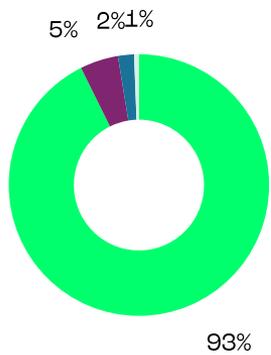
Liquidez



Patrimônio do fundo

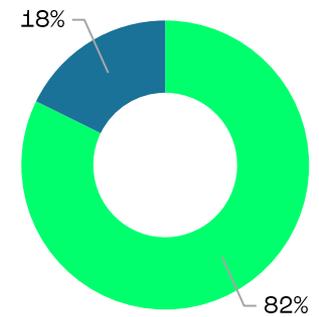


Receita contratada por região do país



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste

Indexador (% Receita Contratada)



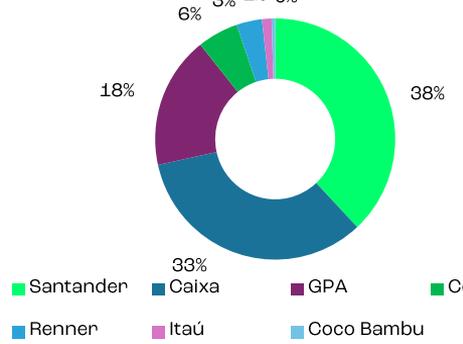
■ IGP-M ■ IPCA

Patrimônio do fundo

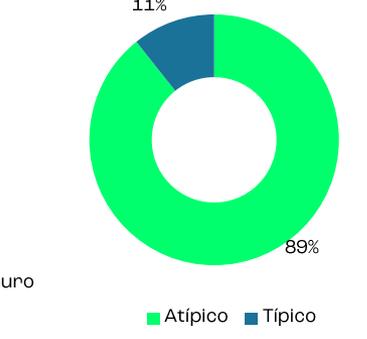
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



Locatário (% Receita Contratada)



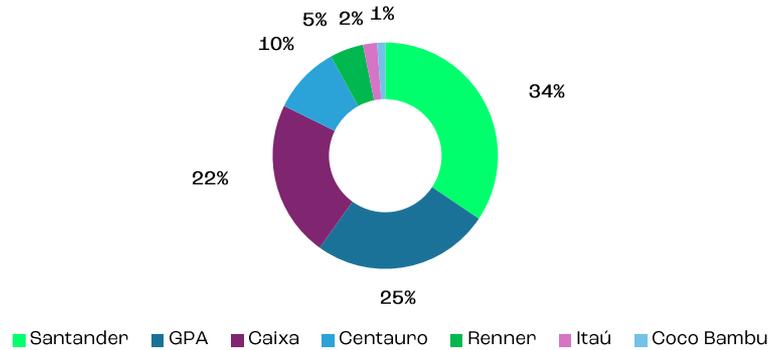
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



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	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. 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 Freine, 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 - 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

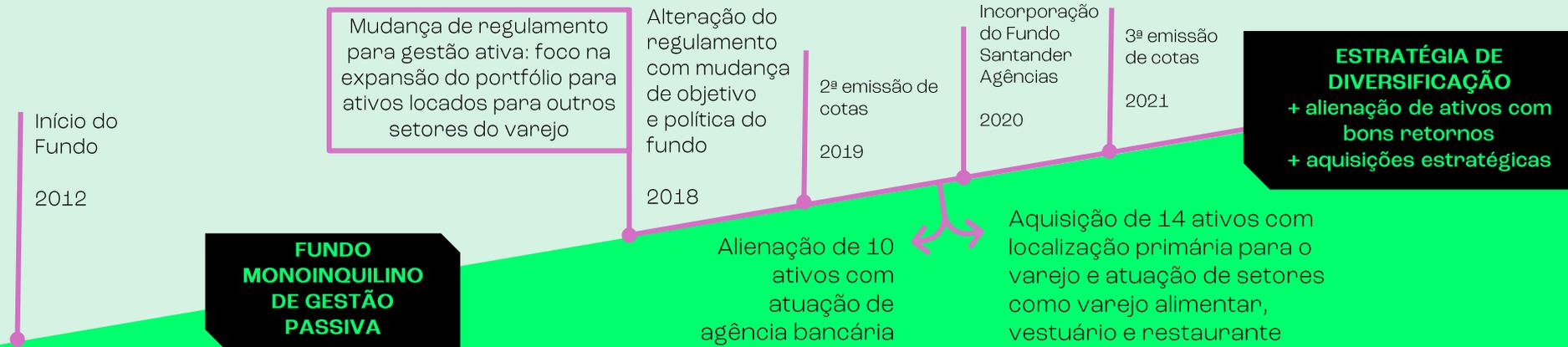
Nordeste

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

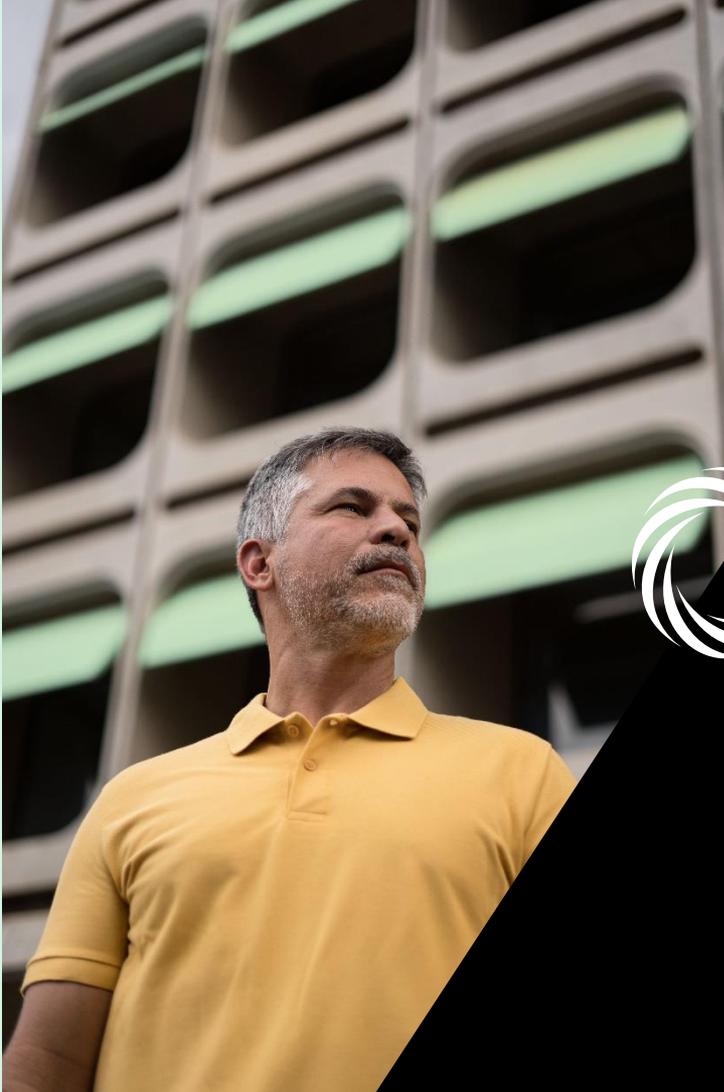
Invista conosco:



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

