

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

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\$ 1.192.129.251,94 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 45.257

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Clique e acesse:

[REGULAMENTO DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[CONHEÇA A RIO BRAVO](#)

ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Destaques



Primeiro FII com foco no varejo de rua

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



Portfólio *core* para o varejo

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



Foco nos locatários e contratos

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

Principais
NúmerosAtivos
79ABL (m²)
200.570Inquilinos
7Vacância
0,2%Distribuição
por cota (R\$)
1,07Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)
1,19Fechamento
do mês (R\$)
97,00Valor de mercado
(R\$ bilhões)
1,12Yield
anualizado**
13,2%Valor
negociado*** (R\$/m²)
6.329Volume médio
negociado (R\$ mil)
802,7

*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 FIs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em outubro, o Fundo teve um resultado de R\$ 1,19/cota, refletindo:



Efeito **não recorrente de R\$0,14/cota referente ao ganho de capital da venda do imóvel Ferraz de Vasconcelos**, locado à Caixa Econômica Federal (CEF), localizado em São Paulo, e



Efeito de **adiantamento de aluguel de um locatário, impactando positivamente o resultado em R\$0,06/cota.**

Portanto, a distribuição de R\$1,07/cota objetivou a linearização dos proventos ao longo do semestre, tendo em vista o resultado estimado pela gestão, para o segundo semestre do ano, considerando alienações e divulgado no relatório de junho, entre R\$1,00 a R\$1,10 por cota em média.

Alienações

Em outubro foi concluída a venda de mais uma agência, dando continuidade à estratégia já consolidada pelo Fundo, de geração de valor através de alienações capazes de maximizar o retorno de cada ativo ao mesmo tempo em que melhora a relação risco-retorno da carteira de ativos do Fundo.

É preciso ressaltar que as alienações estão sendo realizadas de maneira cuidadosa e ponderada para não expor o Fundo ao risco de crédito do comprador. As negociações visam captar bons resultados, evidenciando a extrema importância da questão do *timing* das oportunidades.

Na próxima página, serão apresentados mais detalhes sobre a operação de alienação do Imóvel Ferraz de Vasconcelos.

Comentários do gestor

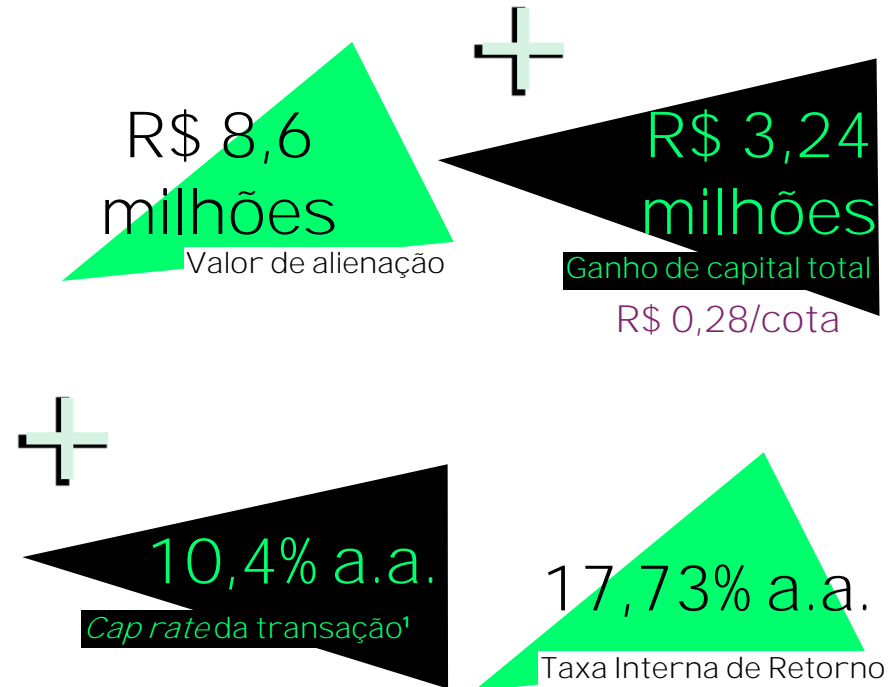
Alienação | Imóvel Ferraz de Vasconcelos

A agência Ferraz de Vasconcelos, localizada em São Paulo, foi alienada por R\$8,6 milhões, gerando um ganho de capital total de R\$3,24 milhões ou R\$0,28/cota.

O *cap rate* da transação, considerando o valor bruto de alienação, foi de 10,4% a.a., enquanto o *cap rate* em relação ao valor justo de locação calculado pelo último laudo é de 3,2% a.a.

Neste ponto, vale ressaltar que a gestão atribui o bom patamar de alienação ao trabalho executado na prospecção de compradores e a *expertise* da Rio Bravo, que conta com uma base extensa de corretores que atuam nas localidades em que nossos imóveis estão, qualidade esta que chamamos de capilaridade.

Além disso, a alienação foi feita 65,6% acima do valor de aquisição e 104% acima do valor do laudo de avaliação. A TIR (Taxa Interna de Retorno) foi de 17,73% a.a. e reflete o retorno do valor investido em abril 2018, a ótima geração de renda ao longo dos anos do ativo, e o valor do desinvestimento em outubro de 2022.



¹ Considerando o valor bruto da alienação

Comentários do gestor

Alienação | Imóvel Ferraz de Vasconcelos

Esta alienação foi realizada em um formato de pagamentos parcelados:



Em outubro foi recebido 50% do valor total da alienação, momento em que foi reconhecido um ganho de capital de R\$0,14/cota.



O total remanescente será recebido em 3 parcelas iguais semestralmente, deixando então já contratado um resultado não recorrente de, aproximadamente, R\$0,047/cota em cada um dos 3 semestres.

Também será recebido pelo fundo os alugueis referentes a locação do imóvel, de maneira proporcional ao saldo remanescente do valor de alienação, ou seja, o Fundo continuará a ser remunerado pela locação de maneira proporcional até que o valor de venda do imóvel seja integralmente pago.

Outro ponto importante e de preocupação constante do Fundo, é a garantia sobre a qual a alienação com parcelamento foi efetuada. O Fundo tratou de negociar a venda parcelada utilizando como garantia a alienação fiduciária do imóvel em favor do Fundo.

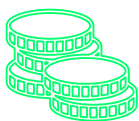
Desta forma, caso o comprador não consiga honrar com as parcelas futuras, no limite, o imóvel retornaria ao Fundo, sem prejuízo do valor já pago, equivalente a 50% do valor do imóvel.

Comentários do gestor

Histórico de Alienações

Com esta alienação, o Fundo ultrapassou a marca de mais de R\$100 milhões em vendas de ativos, consolidando uma estratégia importante e que deverá estar presente ao longo dos próximos anos.

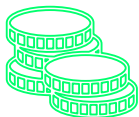
Em grandes números, já efetuamos a venda de 11 imóveis, dos quais 9 possuíam vencimento do contrato de locação até o ano de 2024, demonstrando o direcionamento do Fundo para alienações de ativos com contrato de locação próximos do fim. Além disso, geramos um total de mais de R\$34 milhões de ganho de capital, e entregamos R\$24 milhões acima do valor patrimonial.



R\$ 106,5 mi¹

11 Alienações

Foi o valor gerado para o Fundo através das alienações.



R\$ 34,1 mi

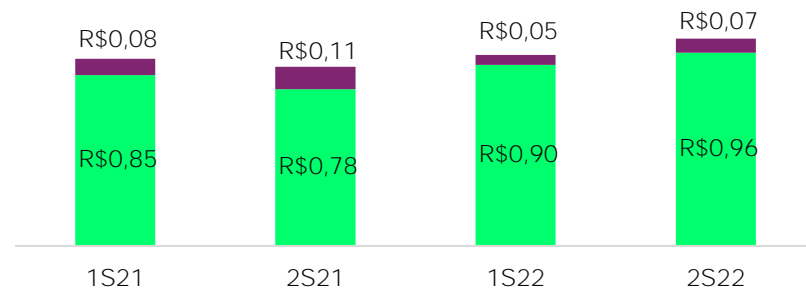
R\$ 2,94 por cota

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

O gráfico abaixo evidencia que ao longo dos últimos 2 anos, os ganhos de capital gerado pelas alienações, foram, além de expressivos, constantes nos semestres, demonstrando assim a capacidade do Fundo de geração de resultado não recorrente.

Conforme comunicado em diversos canais, o Fundo entende que a demanda pelos nossos ativos é resiliente, e o trabalho de alienações continuará gerando bons frutos aos longo dos próximos anos.

Recorrência de Receitas



¹ Valor líquido: considera corretagem imobiliária

Comentários do gestor

Ativos Vagos

Nos últimos meses o Fundo vem realizando diversos estudos com relação às regiões em que possui ativos que ficarão vagos em breve. Estes estudos têm como objetivo nos ajudar a entender o perfil demográfico e a dinâmica econômica de cada uma destas regiões, para que possamos comercializá-los de maneira a maximizar o retorno destes ativos.

Na apresentação do [último webcast](#), mostramos uma parte do estudo realizado para os ativos localizados de Volta Redonda/RJ e São Bernardo do Campo/SP.

Rio de Janeiro | Imóvel de Volta Redonda

Nos estudos é possível perceber que o ativo de Volta Redonda está localizado em uma região de moradores de alto poder aquisitivo, com renda média de R\$12,4 mil, frente à renda média da cidade, de R\$5,5 mil.

A predominância do tipo de varejo observado no entorno do imóvel é voltada para a área educacional, como escolas e faculdades. Além disso, a presença de uma grande indústria, a CSN, promove dinamismo à região.

Outro ponto importante de citar é que na região existe um grande mercado potencial por lojas do seguimento de materiais de construção.

São Paulo | Imóvel de São Bernardo

Para o ativo de São Bernardo, foram identificadas características semelhantes no que diz respeito à renda. Como o imóvel está próximo à prefeitura, isto ajuda a entender a maior renda média do entorno, de R\$10,1 mil, em comparação à renda do restante da cidade de São Bernardo, de R\$7,0 mil.

Além disso, o imóvel se localiza em uma zona com predominância de varejo voltado para a alimentação. Os maiores mercados potenciais identificados foram o varejo para alimentação e cuidados pessoais.

Estas informações irão municiar a equipe comercial para que sejam buscadas oportunidades de locação de forma mais assertiva.

Comentários do gestor

Giro de Mercado

O dado mais recente da Pesquisa Mensal do Comércio, divulgado neste mês, referente a agosto de 2022, reflete um cenário de retomada moderada das vendas do varejo.

Pelo terceiro mês consecutivo foi reportado queda nas vendas, apagando a alta de 1,4% no acumulado do ano reportada em julho, e chegando ao patamar de apenas 0,5% de alta no acumulado entre janeiro e agosto, versus mesmo período do ano passado. É importante analisar a evolução individual de alguns seguimentos que, diferente do que induz a análise do número agregado, mostra dinâmicas diferentes em cada setor.

Vale destacar o item “**combustíveis e lubrificantes**” que apresenta grande resiliência, tendo sido o item que menos reportou quedas ao longo dos 8 meses do ano, apenas 3, gerando assim um aumento de 10% no acumulado do ano versus 2021. Esta alta só não foi maior do que o item “**Livros, Jornais, revistas e papelaria**”, que, apesar de vir demonstrando arrefecimento de seu crescimento ao longo dos últimos meses, alcança a marca de 17,6% de alta no acumulado do ano.

Volume de vendas no comércio varejista	0,5
1. Combustíveis e lubrificantes	10
2. Hipermercados, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo	0,5
2.1. Hipermercados e supermercado	0,4
3. Tecidos, vestuário e calçados	8,5
4. Móveis e eletrodomésticos	-9,9
4.1. Móveis	-10
4.2. Eletrodomésticos	-10,3
5. Artigos farmacêuticos médicos, ortopédicos, de perfumaria e cosméticos	7,4
6. Livros, jornais, revistas e papelaria	17,6
7. Equipamentos e materiais para escritório, informática e comunicação	0,8
8. Outros artigos de uso pessoal e doméstico	-7,9
Volume de vendas do comércio varejista ampliado	-0,8
9. Veículos, motocicletas, partes e peças	-1,4
10. Material de construção	-8,2

Fonte: Pesquisa Mensal do Comércio. (ref.: outubro/2022)

Comentários do gestor

Giro de Mercado

Como indicado em nosso [relatório de julho](#), este segmento segue se beneficiando pelo maior hábito de leitura adquirido no período mais crucial da pandemia, sendo que este segmento tem sido impulsionado principalmente pela venda de livros.

Vale destacar também a evolução do item “**Tecidos, vestuário e calçados**” que vinha reportando números muito fortes de crescimento, chegando a alcançar em abril deste ano uma alta de 26,7% no acumulado, impulsionado principalmente pelos fatores que apontamos e detalhamos em nosso [relatório de agosto](#) sobre o desempenho das grandes varejistas.

Estes números estavam surfando uma onda pós-covid, onde o primeiro inverno sem as restrições de circulação contribuiu com os lojistas, trazendo um grande fluxo de pessoas de volta às lojas e em busca de renovação de guarda-roupa. Desde então, este segmento vem diminuindo o seu nível de crescimento, reportando inclusive fortes quedas em junho e julho. Isso levou o seguimento a reportar uma alta acumulada de 8,5%, bem abaixo do maior nível encontrado no ano, mas ainda assim, representando o terceiro seguimento que mais cresce no acumulado do ano.

Esta diminuição, em certa medida, era esperada pelo mercado, ao passo que o seguimento começa a entrar em uma estabilidade frente a demanda e os reflexos da diminuição do poder de compra tornam o consumidor mais seletivo.

Pelo lado das maiores quedas, temos o item “**Móveis e Eletrodomésticos**” que continua se destacando, reportando uma queda de 9,9% no acumulado do ano. Apesar do seguimento reportar alta de 0,1% no mês de agosto, desde maio vem apresentando fortes quedas consecutivas.

Outro seguimento que apresenta grande queda no acumulado do ano é o item “**Materiais de Construção**” que reportou 7 meses de retração das vendas dentre os 8 meses do ano transcorridos até o momento. O item acumula queda de 8,3% no ano. Os dois setores são bastante dependentes das importações, e conseqüentemente, são impactados pelas dificuldades das cadeias logísticas de suprimento, que acabou, nos últimos anos, aumentando seu custo e impactando assim a sua demanda.

Comentários do gestor

Perspectivas para o varejo

Conforme relatado em nosso giro de mercado, e nos últimos relatórios publicados pelo Fundo, o setor varejistas caminha em direção a uma consolidação da retomada do crescimento sustentável, reagindo aos diferentes estímulos e desafios ao longo do período pós-pandemia.

Durante a crise da covid, algumas tendências foram aceleradas, como a digitalização de diversas operações do varejo, que, junto com a omnicanalidade, conectou lojistas a consumidores. Esta deverá continuar sendo a principal tendência no que tange ao desenvolvimento varejistas no Brasil, e que se encontra mais presente, de forma completa e rentável, nos players mais capitalizados do mercado. A penetração do online deverá seguir sua trajetória ascendente, porém, em um ritmo menor do que o visto durante a pandemia.

A expansão de lojas será outro ponto que seguirá dando o tom para os varejistas em busca de crescimento de receita. Notícias de expansão como o plano de inauguração de 260 lojas da Raia Drogasil, 180 novas lojas da Pague Menos, plano de abertura de 300 lojas do GPA, retomada do plano de expansão das lojas da

Leroy Merlin, além dos diversos planos já conhecidos das principais empresas de vestuário e calçados como Renner, Riachuelo, Arezzo e outras empresas de diversos setores do varejo como Petz, Assaí, Grupo Mateus, entre outras, demonstram o apetite que o modelo físico de vendas possui.

Temos observado que o varejo físico não só não é substituível, mas sim, necessário, para uma melhor experiência e encantamento do cliente. Além disso, as lojas físicas são um importante parceiro no projeto de digitalização das empresas, a medida que servem de hub logístico para de onde os produtos são estocados e entregues.

Neste ponto, entendemos que as lojas físicas seguirão cumprindo papel essencial na expansão da receita das empresas, porém, a tendência será cada vez mais voltadas para abertura de lojas no interior dos estados, fora dos grandes centros. Isso se dá pois é de conhecimento empírico das empresas que para a marca se expandir é preciso da presença física da loja, não apenas a oferta online do produto.

Comentários do gestor

Perspectivas para o varejo

Outro ponto importante que já domina os debates mas que seguirá sendo essencial para entender a dinâmica varejista é a evolução da inflação e seus impactos na demanda.

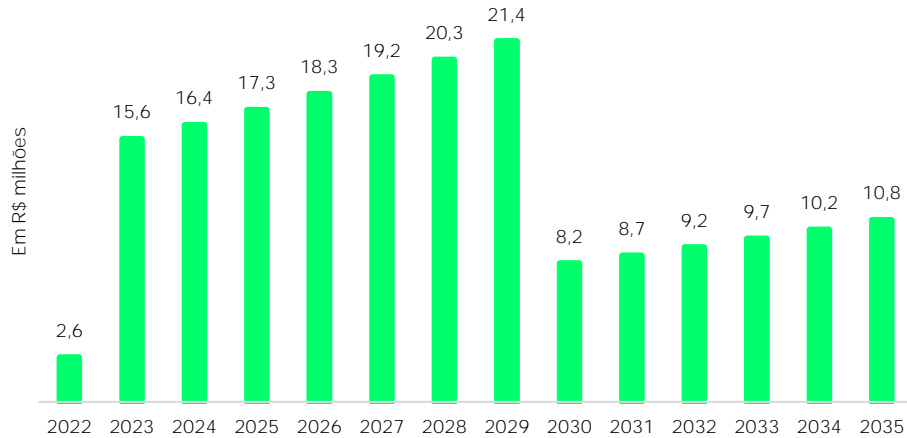
Em um ambiente de juros e inflação alta, os seguimentos mais expostos a alta renda são menos impactados. O consumo é mais impactado negativamente nas famílias de menos poder aquisitivo, sendo que as medidas de estímulo econômico desempenham um papel importante para a manutenção de um certo nível de demanda, além de impactar também as receitas de empresas mais expostas ao público baixa renda.

Juros e inflação não atingem e distorcem apenas a demanda, mas também prejudicam o financiamento das varejistas, uma vez que a necessidade de elevado capital de giro acaba por obrigar as empresas a arcarem com um alto nível de gastos com o serviço da dívida, impactando as linhas de despesas financeiras e custos operacionais, diminuindo assim a lucratividade do negócio.

A medida que a inflação se mostre em trajetória descendente, os preços relativos no mercado se estabilizam abrindo caminho para uma diminuição de juros e assim, uma demanda mais saudável e consistente. Para que isso ocorra, fatores internos e externos ao país precisam se desenvolver, porém, o Brasil aparenta estar em posição privilegiada no que diz respeito a inflação, que nos últimos meses vem demonstrando abrandamento.

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\$ 187,94 milhões (ref.: outubro/22)
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	15,77%

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.

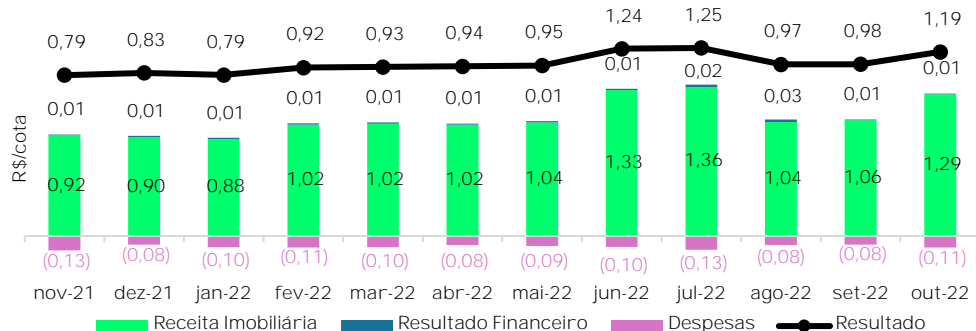
Resultados e distribuição

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.997.875,37	15.411.230,48	15.724.808,15	12.022.828,85	12.225.932,31	14.956.745,38	54.930.314,69	127.971.183,78
Receitas de Locação e Vendas de Imóveis	12.777.327,81	16.268.290,97	16.430.563,86	12.780.990,85	13.038.157,98	15.522.629,13	57.772.341,82	135.568.867,83
Despesas CRI -	867.323,31 -	948.345,56 -	799.313,56 -	879.538,77 -	902.159,04 -	812.104,96 -	3.393.116,34 -	8.701.765,72
Rendimentos de FIs	87.870,87	91.285,07	93.557,85	121.376,77	89.933,37	246.221,21	551.089,20	1.104.081,68
Resultado Financeiro	118.790,99	150.078,09	279.045,77	290.606,19	65.013,86	91.568,85	726.234,67	1.500.964,77
Despesas	- 1.051.046,54 -	- 1.177.407,27 -	- 1.470.292,18 -	- 972.641,91 -	- 916.416,45 -	- 1.236.193,43 -	- 4.595.543,97 -	- 11.404.044,62
Taxa de Administração e Gestão -	639.579,42 -	617.997,93 -	577.127,35 -	578.365,49 -	612.510,02 -	628.846,95 -	2.396.849,81 -	6.255.837,34
Outras Despesas -	411.467,12 -	559.409,34 -	893.164,83 -	394.276,42 -	303.906,43 -	607.346,48 -	2.198.694,16 -	5.148.207,28
Resultado	11.065.619,82	14.383.901,30	14.533.561,74	11.277.358,54	11.311.095,13	13.748.686,21	50.870.701,62	117.877.800,16
Rendimentos distribuídos	10.661.143,08	12.747.018,90	11.588.199,00	11.819.962,98	12.399.372,93	12.399.372,93	48.206.907,84	114.259.642,14
Resultado por cota	0,95	1,24	1,25	0,97	0,98	1,19	4,39	10,17
Rendimento por cota	0,92	1,10	1,00	1,02	1,07	1,07	4,16	9,86
Resultado Acumulado¹	0,03	0,14	0,25 -	0,05 -	0,09	0,12	0,23	0,31
Proporção distribuída²	96%	89%	80%	105%	110%	90%	95%	97%

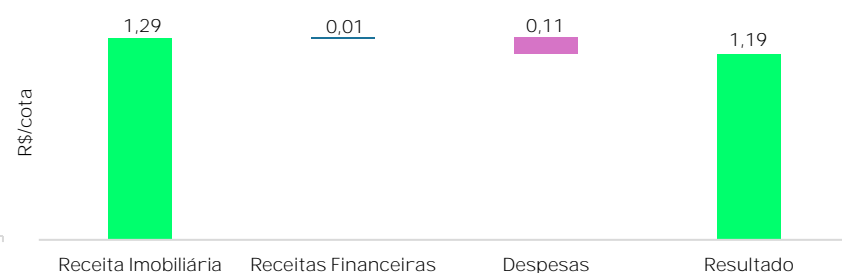
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de resultado nos últimos 12 meses

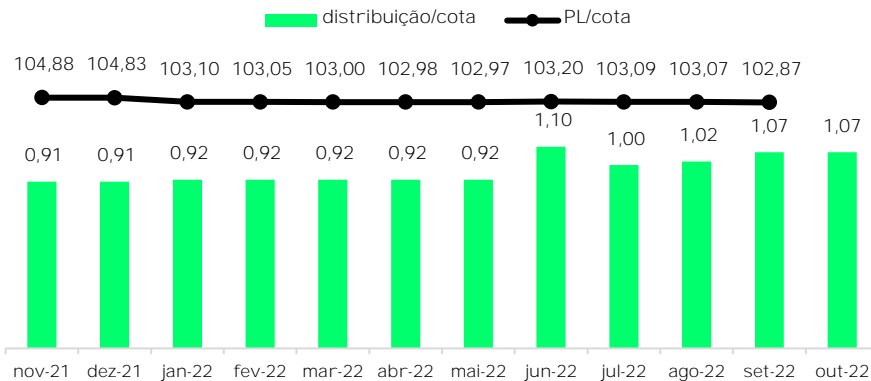
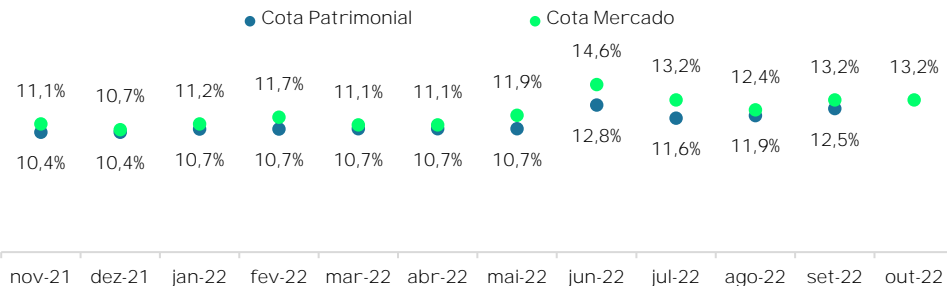


Composição do resultado no mês

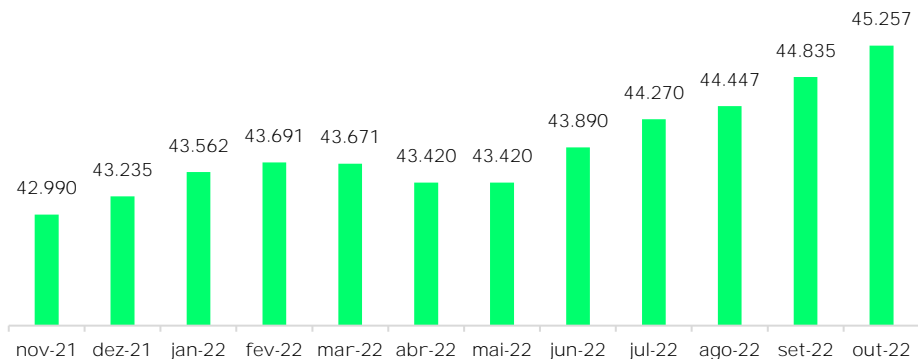


Resultados e distribuição

Dividend Yield (Últimos 12 meses)



Número de cotistas



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 o 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.

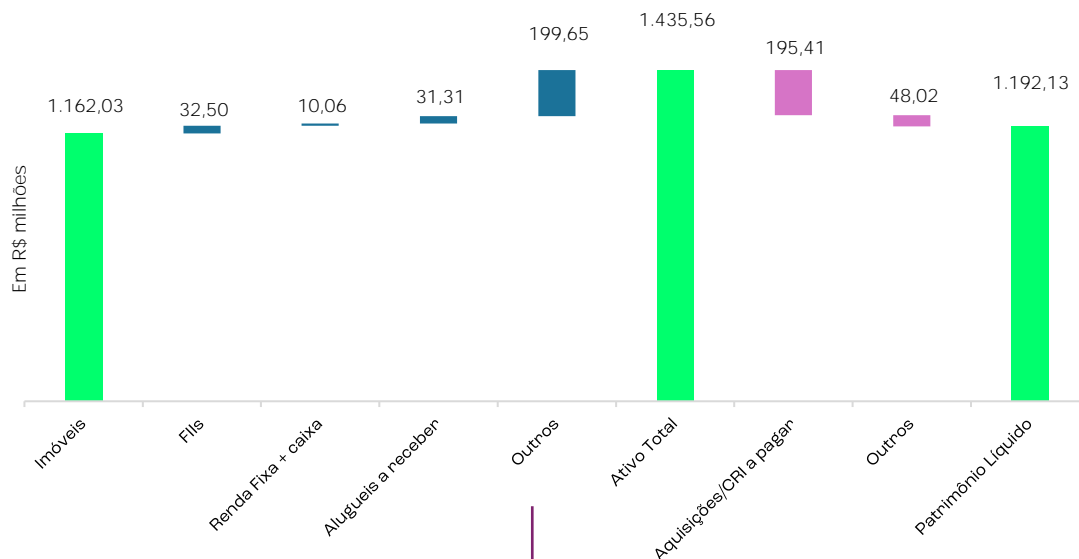
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



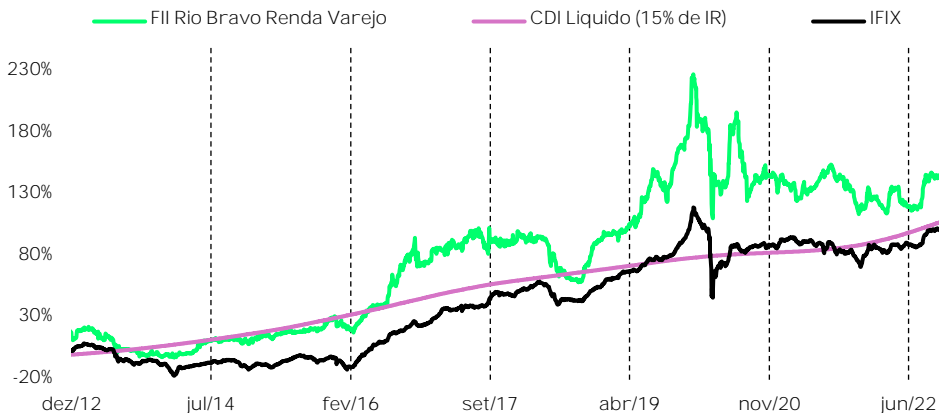
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.435,56
Imóveis	1.162,03
FIs	32,50
Renda Fixa + Caixa	10,06
Aluguéis a receber	31,31
Outros	199,65
Passivo Total	243,43
Aquisições/CRI a pagar	195,41
Outros	48,02
Patrimônio Líquido	1.192,13
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	102,87

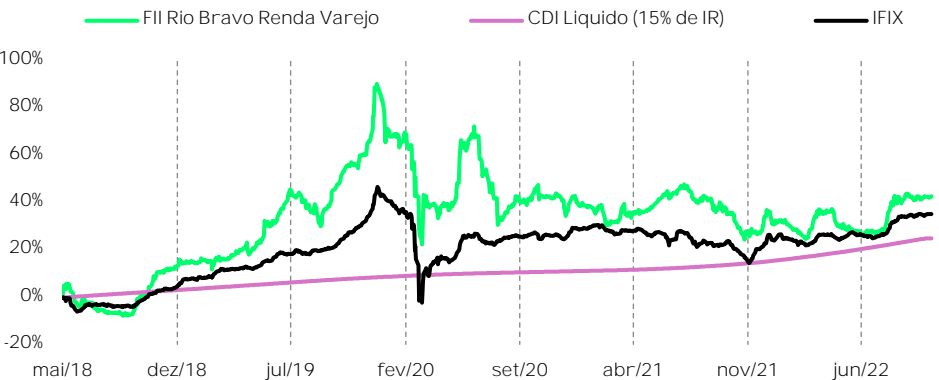
Data-base: Setembro 2022

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



Rentabilidade Gestão Ativa

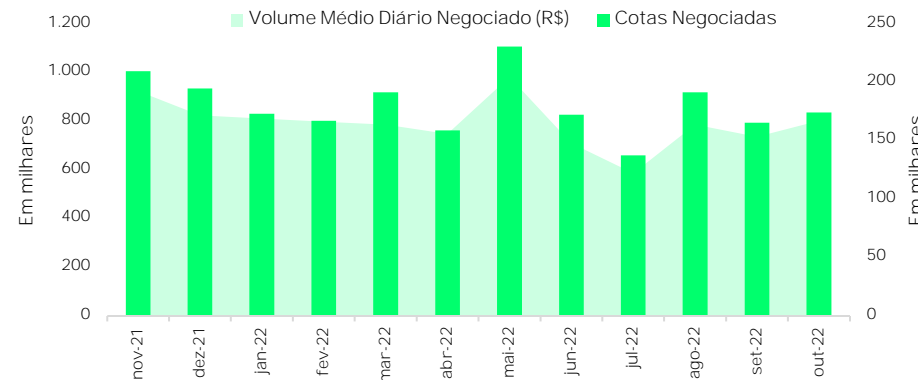


Volume

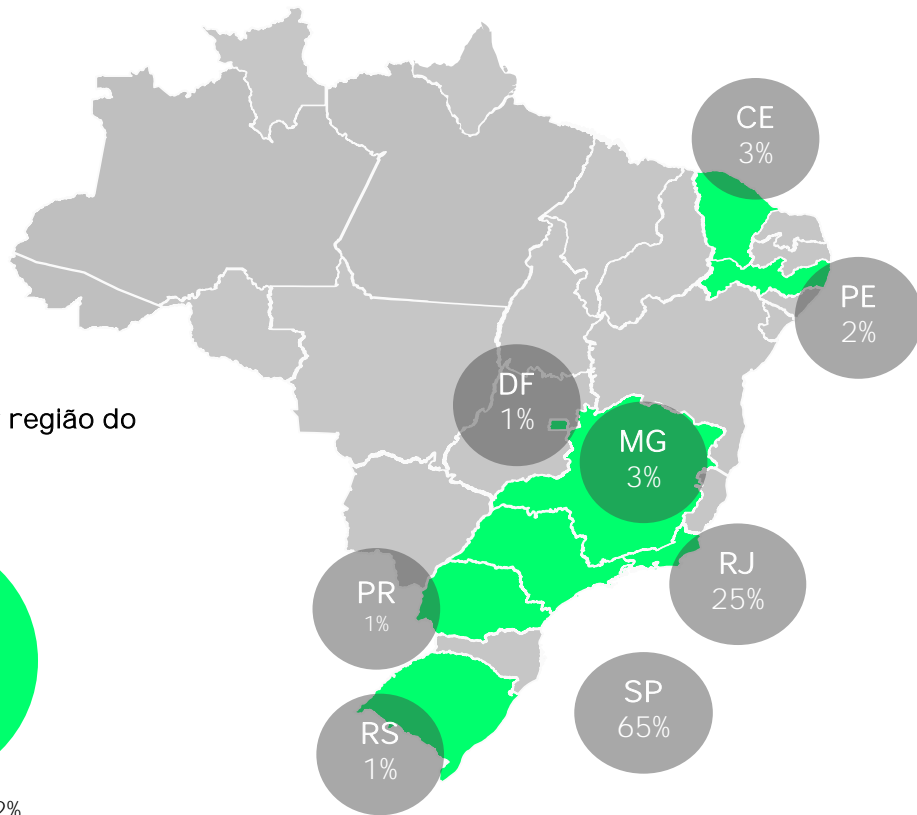
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	16.857.434,26	167.537.100,67	206.833.958,46
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	802,73	775,05	791,60
Giro (% de cotas negociadas)	1,5%	15,2%	18,7%
Presença em Pregões	95%	97%	96%

	out/22	dez/21	out/21
Valor da Cota	R\$ 97,00	R\$ 102,49	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.124.055.303,00	R\$ 1.187.674.515,51	R\$ 1.330.904.655,15

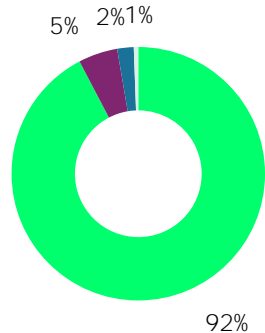
Liquidez



Patrimônio do fundo

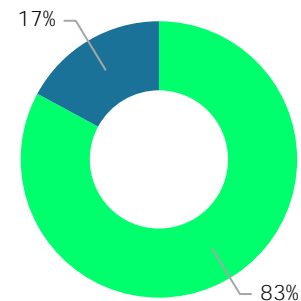


Receita contratada por região do país



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste

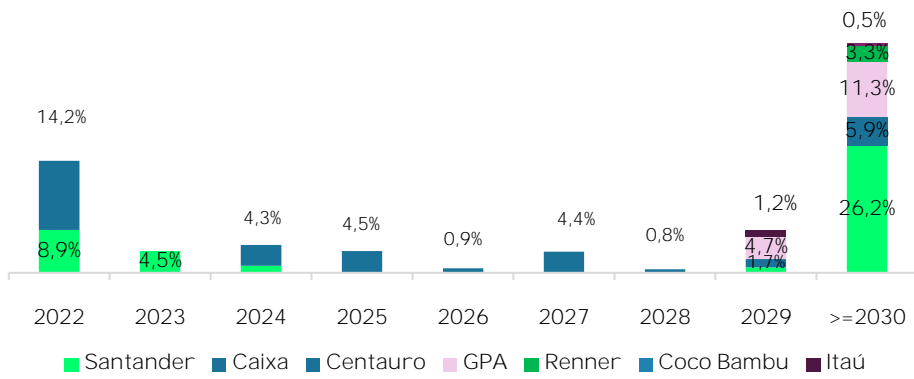
Indexador (% Receita Contratada)



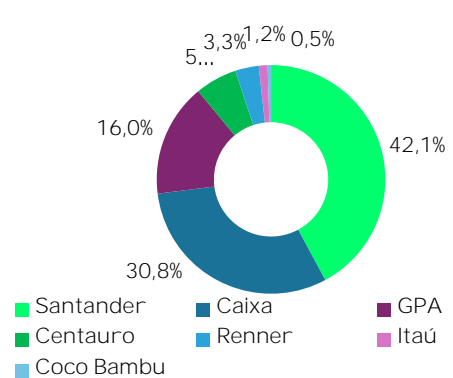
■ IGP-M ■ IPCA

Patrimônio do fundo

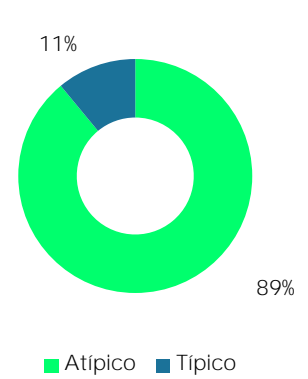
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



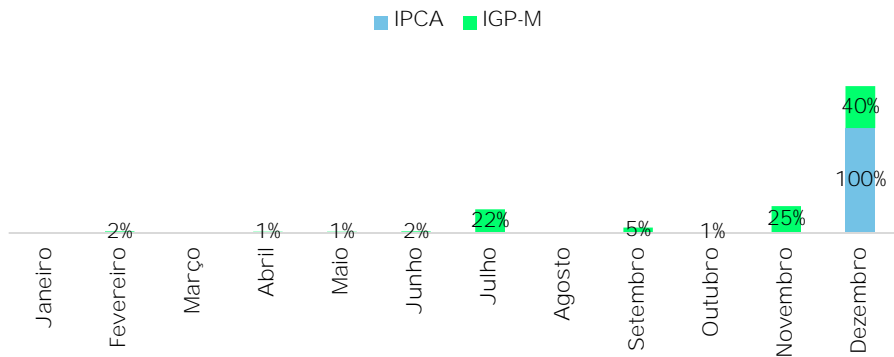
Locatário (% Receita Contratada)



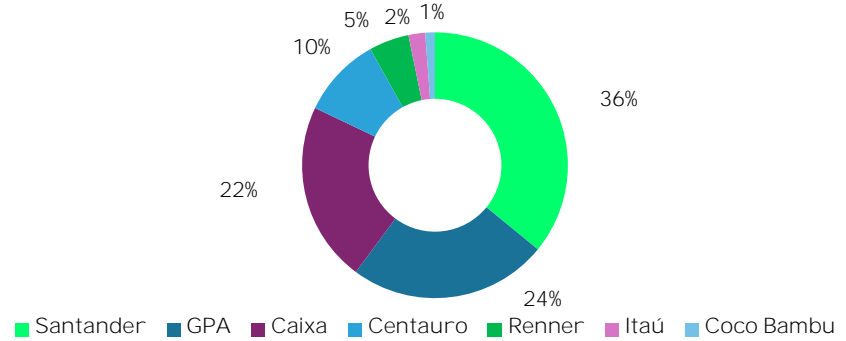
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



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	1.307 m ²	nov-22
	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo - SP	Santa Cecília	Caixa	1.206 m ²	nov-27
	Estrada de Itapecerica, nº 3.429 - São Paulo - SP	Capão Redondo	Caixa	1.455 m ²	nov-22
	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	Guaianases	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	1.836 m ²	nov-27
	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP	Planalto Paulista	Caixa	1.102 m ²	nov-22
	Rua Guerino Giovani 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 Queiroz	Caixa	1.127 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	1.336 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	Imperador	Caixa	1.011 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	

 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	1.873 m ²	dez-22
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	Santander	1.756 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	1.615 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	6.264 m ²	dez-32
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu - SP	Cipo Guaçu	Caixa	550 m ²	ago-25
Ferraz de Vasconcelos¹	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	Ferraz de Vasconcelos	Caixa	0 m ²	ago-24
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano - SP	Parque Maria Helena	Caixa	588 m ²	dez-24
Mogi das Cruzes	Alameda Santo Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes - SP	Jundiapéba	Caixa	597 m ²	fev-26

¹ Conforme [Fato Relevante](#) de 20 de outubro de 2022, a venda do Imóvel Ferraz de Vasconcelos foi parcelada utilizando como garantia a alienação fiduciária do imóvel em favor do Fundo. O Fundo fará jus aos aluguéis de maneira proporcional ao saldo devedor.

 São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Jundiaí	R Barao de Jundiaí 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

 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	2.399 m ²	nov-22
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	2.202 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	794 m ²	nov-22
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	726 m ²	nov-22
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.183 m ²	nov-22
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	908 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	1.838 m ²	dez-22
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m ²	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	2.082 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	1.389 m ²
Rua João de Almeida, 72		São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.090 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	3.738 m ²	nov-22

Portfólio do fundo

 Rio de Janeiro – Interior

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

 Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.192 m ²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.156 m ²	dez-32

 Sul

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

Portfólio do fundo

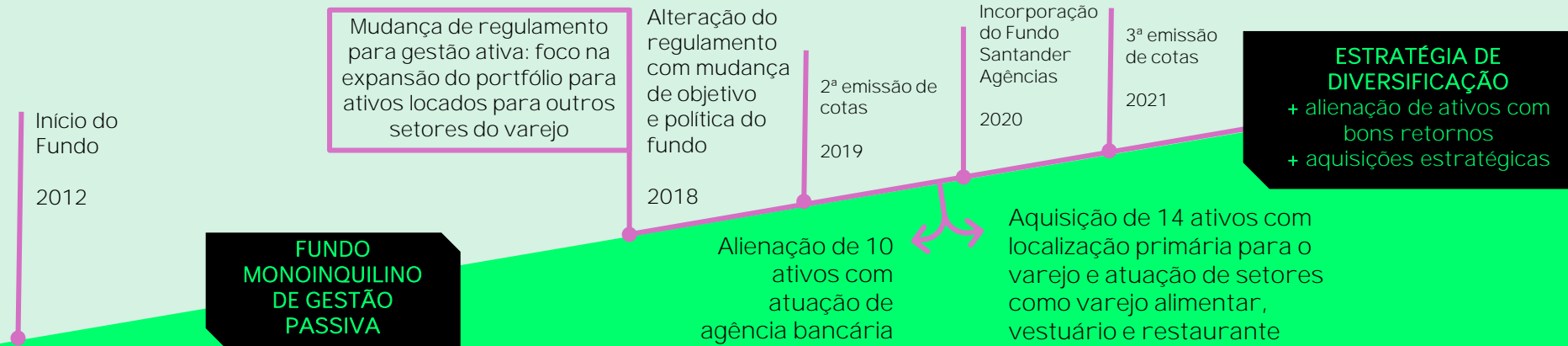
 Nordeste

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

 Distrito Federal

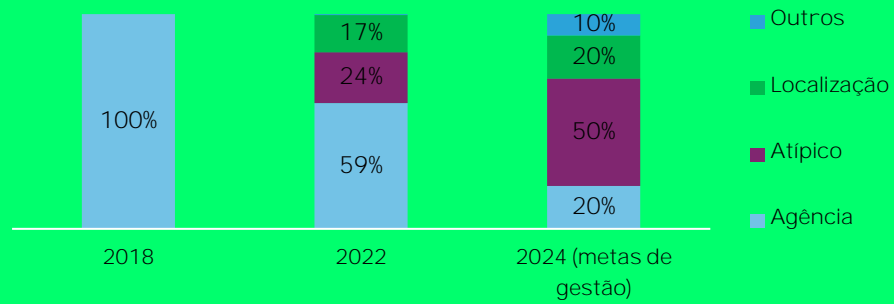
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m ²	dez-29

Linha do Tempo



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

% Capital investido do fundo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



26 de outubro 2022
Webcast com a equipe
de gestão

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

[Clique aqui](#) para acessar a
apresentação.



20 de outubro 2022
Fato Relevante

Assinatura da Escritura
Pública de Compra e Venda
com alienação fiduciária para
alienação do imóvel Ferraz de
Vasconcelos.

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



07 de julho 2022
Fato Relevante

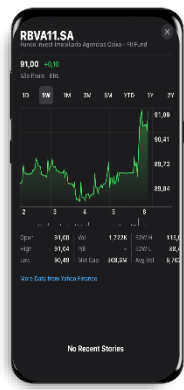
Assinatura da Escritura
Pública de Compra e Venda
para alienação do
imóvel Inconfidência.

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

Como investir?



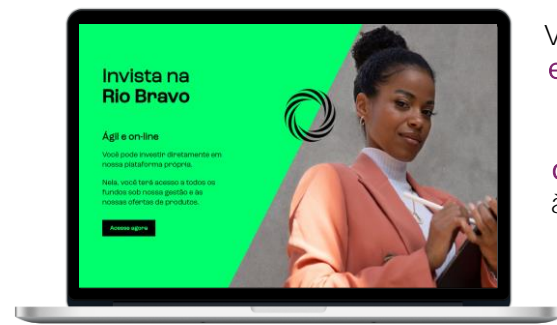
Via corretora:



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

RBVA11

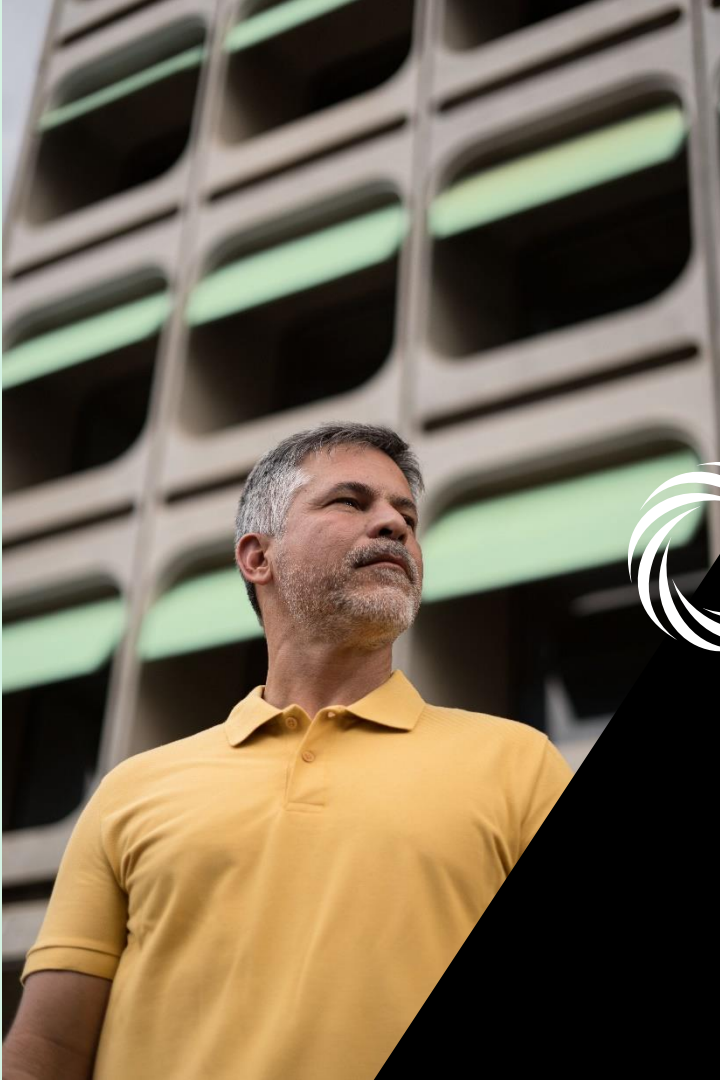
Invista conosco:



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.