

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

novembro22

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\$ 1.194.298.622,96 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 45.521

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

78

ABL (m²)

198.384

Inquilinos

7

Vacância

0,2%

Distribuição
por cota (R\$)

1,07

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,19

Fechamento
do mês (R\$)

91,92

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,07

Yield
anualizado**

14,0%

Valor
negociado*** (R\$/m²)

6.017

Volume médio
negociado (R\$ mil)

915,0

*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 FIs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em novembro, o Fundo teve um resultado de R\$ 0,94/cota. O resultado do mês foi impactado negativamente pelo adiantamento do aluguel de um locatário, pago já no mês anterior, de aproximadamente R\$ 0,06/cota.

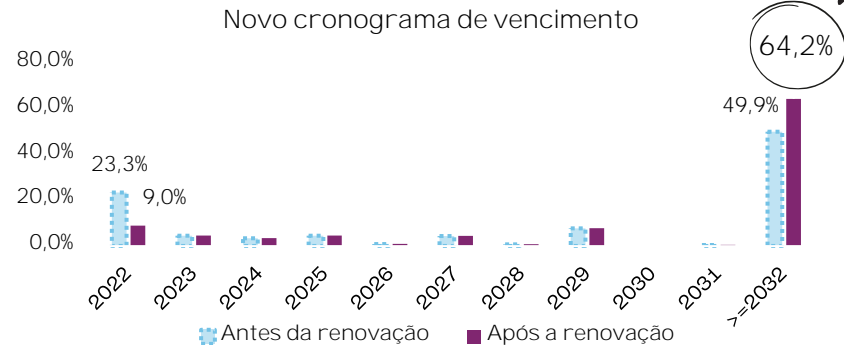
Portanto, a distribuição de R\$ 1,07/cota objetivou a linearização dos proventos ao longo do semestre, tendo em vista o *guidance* de resultado estimado anteriormente pela gestão para o segundo semestre do ano, considerando alienações, entre R\$1,00 a R\$1,10 por cota em média.

Até o mês de novembro, o Fundo está se situando na parte central deste *range*, devendo terminar o semestre com distribuição média de R\$1,05/cota.

Renegociação com a Caixa Econômica Federal (CEF)


Em 30 de novembro, o Fundo concluiu a importante renovação dos contratos de locação com a Caixa dos 13 imóveis que tinham vencimento em 2022.

- ✓ Renovação contratual de 13 imóveis, que representam 14,4% da receita contratada atual
- ✓ Contratação por mais 10 anos de um fluxo de caixa estável com inquilino de bom risco de crédito
- ✓ Novo cronograma de vencimentos confortável, com +64% da receita contratada vencendo em 2032 ou depois
- ✓ Manutenção do locatário em 100% dos imóveis negociados




Comentários do gestor

Breve Histórico




Em novembro de 2012, o Fundo realizou uma operação de *sale and lease back* com a Caixa, momento em que o Fundo adquiriu 26 imóveis do Banco e os locou de volta para a Caixa, com contratos atípicos de 10 anos.

Durante os 10 anos, não foi admitida revisional de valores de locação, o que garantiu uma previsibilidade de distribuição de rendimentos e o aumento dos aluguéis de acordo com a inflação (IGP-M).



Dos 26 imóveis adquiridos em 2012, alguns foram vendidos e outros foram renovados em um acordo realizado em 2019. Com isso, 13 imóveis do portfólio tinham prazo de locação contratual até novembro/2022.



Agora, passados os 10 primeiros anos de contrato, o Fundo concluiu a renovação de mais 10 anos de contrato com a locatária para esses 13 imóveis, que passam a vencer em novembro de 2032.

Conforme retratado ao longo dos últimos relatórios gerenciais, o Fundo estava em constante contato com a CEF, com reuniões semanais desde janeiro deste ano, tendo como principais temas as pendências documentais e a renovação dos contratos com vencimento neste ano.

Com relação às pendências, diversos documentos foram entregues, sendo possível retirar integralmente da lista de imóveis com pendências os ativos Senador Queiroz, cujo vencimento do contrato foi prorrogado de 2022 para 2032, e São Gonçalo – Nilo Peçanha, que vence em 2027.

É preciso destacar que o Fundo havia ajuizado processo de obrigação de fazer contra a CEF em dezembro de 2021, a fim de dar celeridade à entrega da documentação, uma vez que o contrato de locação atípica estava próximo de seu término.

Comentários do gestor

Neste contexto – e considerando a grande relevância que o locatário e, mais especificamente, os imóveis em questão têm na receita do Fundo – a gestão procurou confeccionar um acordo que fortalecesse a segurança do Fundo em relação aos imóveis com pendências e endereçasse uma compensação financeira pela não regularização. Além disso, foi tratado em conjunto a renovação dos imóveis sem qualquer pendência documental, aumentando nosso poder de barganha nesta negociação.

Foram renovados, então, todos os imóveis que possuíam contratos de locação com vencimento em 2022, um total de 13 ativos. As renovações contaram com contrato de 10 anos, agora com vencimento em novembro de 2032. O índice de reajuste foi alterado, passando de IGP-M para IPCA. O reajuste pela inflação que ocorreria ao final do mês de novembro não foi aplicado, passando a ser considerado em novembro de 2023.

Os contratos passaram do formato atípico para o formato típico de locação. O impacto total na receita do Fundo é de -R\$ 0,0044/cota.

Dos 13 imóveis renovados, 11 possuíam ainda pendências documentais. Como contrapartida, os valores de locação destes imóveis foram mantidos sem qualquer alteração. Como mecanismo de proteção o Fundo também listou todos os documentos ainda pendentes e prorrogou o prazo para a entrega completa deles. O novo prazo é de 3 anos, finalizando em novembro de 2025.

Após o término deste prazo, caso não concluída a entrega da documentação, a locatária terá de recomprar os respectivos imóveis que estiverem nesta situação, pelo valor pago à época, corrigido pela variação do IGP-M no período.

Caso a documentação pendente for entregue ao longo dos 3 anos, o Fundo repactuará o valor de locação de cada imóvel com base em laudo de avaliação, a contar a partir da data de regularização.

Para os 2 imóveis sem pendências documentais, os valores de locação foram repactuados com base em valores de mercado.

Nas próximas páginas, resumimos essa operação para facilitar o entendimento.

Para 11 destes imóveis, para os quais há pendência documental para regularização da propriedade do Fundo, o valor de locação manteve-se inalterado.

Novo prazo para regularização dos imóveis

A CEF terá o prazo de 3 anos para apresentação dos documentos necessários para a regularização.

Decorrido o prazo, caso a documentação para regularização dos imóveis não tenha sido totalmente entregue, a opção de venda será acionada e os imóveis serão devolvidos para a CEF (preço de aquisição atualizado por IGP-M).

Para o caso dos imóveis que sejam efetivamente regularizados neste prazo de 3 anos, a partir da regularização o preço de locação será atualizado para valor de laudo de avaliação, a ser elaborado futuramente.

Imóveis: 14 Bis, Avenida Chile, Recreio dos Bandeirantes, Ipanema, Leme e Meier (Rio de Janeiro/RJ), Nova Iguaçu (Nova Iguaçu/RJ), Capão Redondo, Guaianases, Pirituba e Planalto Paulista (São Paulo/SP)

Para 2 destes imóveis, sem pendências na documentação, os valores de locação foram renegociados com base em valores de mercado.

Imóveis: Barra Funda e Senador Queiroz (São Paulo/SP)

Condições comerciais para todos os contratos:

	antes	depois
Prazo contratual	Novembro/2022	Novembro/2032
Aviso prévio	3 meses	6 meses
Tipo de contrato	atípico	típico
Multa por rescisão antecipada	todo o fluxo de aluguéis até o término do contrato	3 meses proporcionais
Indexador	IGP-M	IPCA

Comentários do gestor

A renovação tem impacto positivo relevante nas receitas contratadas pelo Fundo no longo prazo, o que gera um fluxo de caixa relevante e significativo por mais 10 anos com um locatário de excelente qualidade de crédito, cuja ocupação dos Imóveis é de grande relevância para sua operação.

A renovação mantém a ocupação dos Imóveis em 100% e o Fundo passa a ter um cronograma de vencimentos confortável, com mais de 70% das receitas de locação vencendo em mais de 5 anos.

A relevância dos pontos para a Locatária favorece este cenário de renovação total e manutenção da ocupação do Fundo e é o foco da gestão do Fundo na construção de um portfólio resiliente, que atraia e retenha bons locatários e busque renda consistente e retornos de longo prazo para os investidores.

Mesmo com o desafio de renovação dos ativos após o fim do contrato atípico, essa continuidade da operação e a conciliação de um contrato de locação condizente para ambas as partes possibilita ao fundo manter a continuidade e resiliência da renda gerada pelos aluguéis.

Mais detalhes sobre esta operação, além da expectativa da gestão para o resultado do próximo ano, serão divulgados tão logo terminado todas as repactuações dos valores de locação, mas especificamente, dos 13 imóveis que ainda terão, neste ano, o valor dos aluguéis do novo contrato definidos.

Para ler em detalhes o Fato Relevante que detalha a conclusão da negociação, [clique aqui](#).

Importante mencionar que, decorrido o tempo contratual da operação de *sale and lease Back* (SLB), que caracteriza um contrato atípico, a renovação é feita sob a característica de um contrato típico, regido pela lei do inquilinato.

A operação de SLB feita anteriormente se encerrou ao fim da vigência do contrato anterior.

Operações relevantes para a locatária

A concretização da renovação dos 13 Imóveis e continuidade da operação da locatária nestes pontos por mais 10 anos demonstra a qualidade dos ativos e importância de sua operação para a locatária.

Imóveis com características buscadas pelo varejo

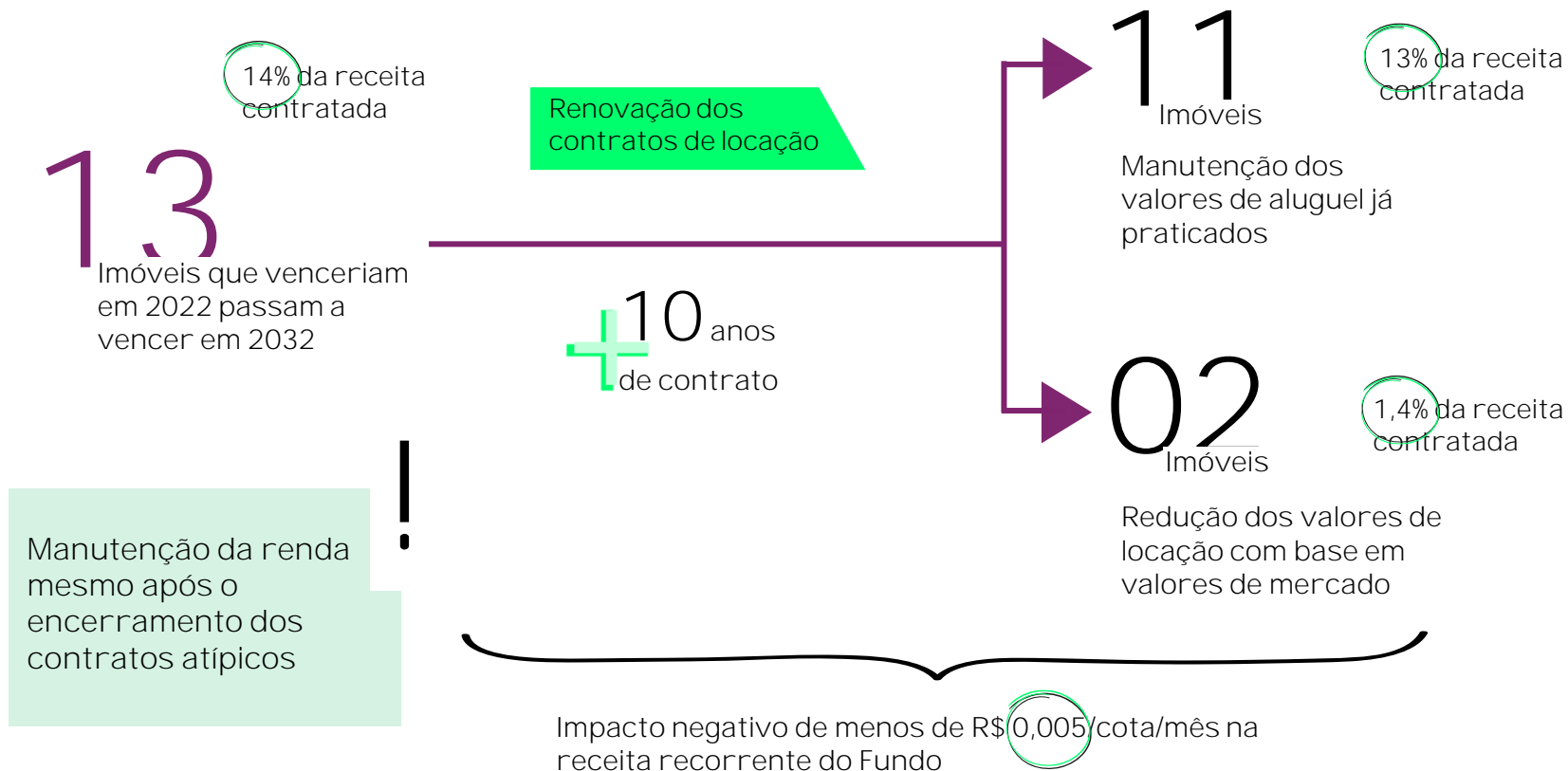
Essa importância para a operação da locatária é uma tradução das características favoráveis dos imóveis do Fundo para o varejo: pontos em boas localizações, com operações “âncora” nas microrregiões, bom tráfego de pedestre, “testada” que favorece a visibilidade da marca, entre outras. Características relevantes para uma operação que depende de atração do público e visibilidade.

Portfólio pensado para ser resiliente

A relevância dos pontos para a operação dos locatários é o foco da gestão do Fundo na construção de um portfólio resiliente, que atraia e retenha bons locatários e busque renda consistente e retornos de longo prazo para os investidores.

+19 mil m²
de ABL renovados

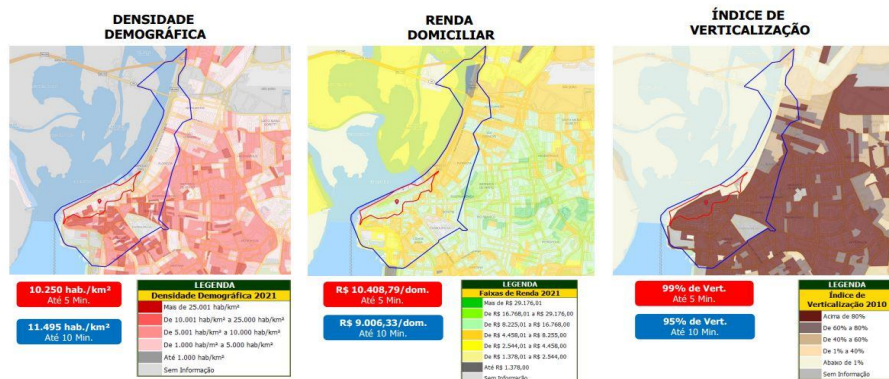




Comentários do gestor

Estudos de Vocação – Imóveis Vagos

Como explorado no [relatório de outubro](#) e apresentado no [último webcast trimestral](#), o Fundo vem realizando estudos de mercado para melhor explorar comercialmente a locação dos imóveis que ficarão vagos. Além dos imóveis de **Volta Redonda** e **São Bernardo**, no mês de novembro concluímos o estudo para locação do imóvel de **Porto Alegre**. Foi possível identificar melhor as características do entorno do imóvel, que possui alta densidade demográfica, e está localizado em uma região que é o epicentro de oferta de serviços na capital, com uma quantidade relevante de polos geradores de fluxo. Além disso, a região possui uma renda domiciliar maior do que a média de toda Porto Alegre.

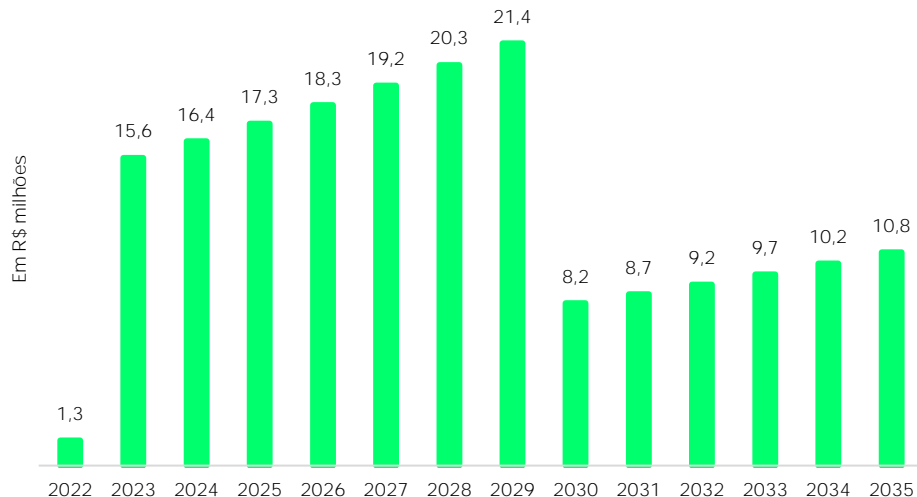


O ativo também se diferencia dos demais pela sua alta qualidade, podendo se posicionar comercialmente em patamares superiores aos seus concorrentes. Como o imóvel possui um perfil mais próximo do corporativo, com amplos andares superiores, a locação para escritórios se torna a opção mais provável.

O estudo então nos ajuda a direcionar nossos esforços de locação, bem como a gerar insights importantes para criação de valor em cada empreendimento.

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\$ 186,52 milhões (ref.: novembro/22)
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	15,62%

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.

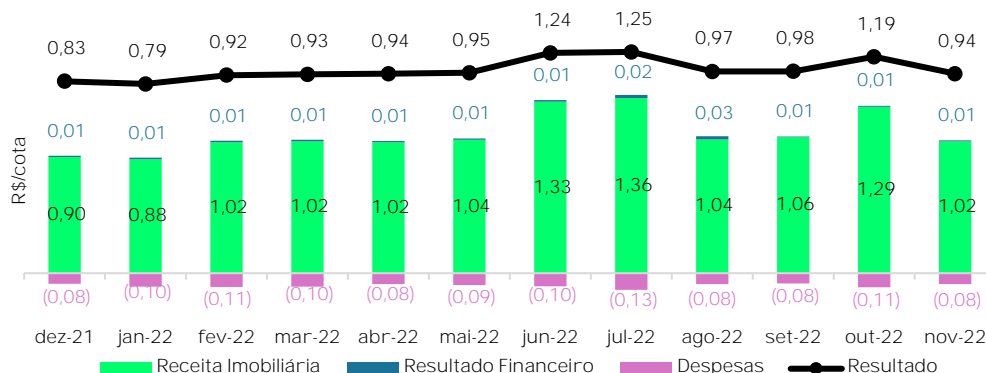
Resultados e distribuição

	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	15.411.230,48	15.724.808,15	12.022.828,85	12.225.932,31	14.956.745,38	11.851.713,01	66.782.027,70	139.822.896,80
Receitas de Locação e Vendas de Imóveis	16.268.290,97	16.430.563,86	12.780.990,85	13.038.157,98	15.522.629,13	12.335.091,53	70.107.433,35	147.903.959,36
Despesas CRI -	948.345,56 -	799.313,56 -	879.538,77 -	902.159,04 -	812.104,96 -	862.554,25 -	4.255.670,58 -	9.564.319,97
Rendimentos de Fils	91.285,07	93.557,85	121.376,77	89.933,37	246.221,21	379.175,73	930.264,93	1.483.257,41
Resultado Financeiro	150.078,09	279.045,77	290.606,19	65.013,86	91.568,85	90.785,75	817.020,42	1.591.750,52
Despesas	- 1.177.407,27	- 1.470.292,18	- 972.641,91	- 916.416,45	- 1.236.193,43	- 972.559,26	- 5.568.103,23	- 12.376.603,88
Taxa de Administração e Gestão -	617.997,93 -	577.127,35 -	578.365,49 -	612.510,02 -	628.846,95 -	627.250,16 -	3.024.099,97 -	6.883.087,50
Outras Despesas -	559.409,34 -	893.164,83 -	394.276,42 -	303.906,43 -	607.346,48 -	345.309,10 -	2.544.003,26 -	5.493.516,38
Resultado	14.383.901,30	14.533.561,74	11.277.358,54	11.311.095,13	13.748.686,21	10.906.504,91	61.777.206,53	128.784.305,08
Rendimentos distribuídos	12.747.018,90	11.588.199,00	11.819.962,98	12.399.372,93	12.399.372,93	12.399.372,93	60.606.280,77	126.659.015,07
Resultado por cota	1,24	1,25	0,97	0,98	1,19	0,94	5,33	11,11
Rendimento por cota	1,10	1,00	1,02	1,07	1,07	1,07	5,23	10,93
Resultado Acumulado¹	0,14	0,25 -	0,05 -	0,09	0,12 -	0,13	0,10	0,18
Proporção distribuída²	89%	80%	105%	110%	90%	114%	98%	98%

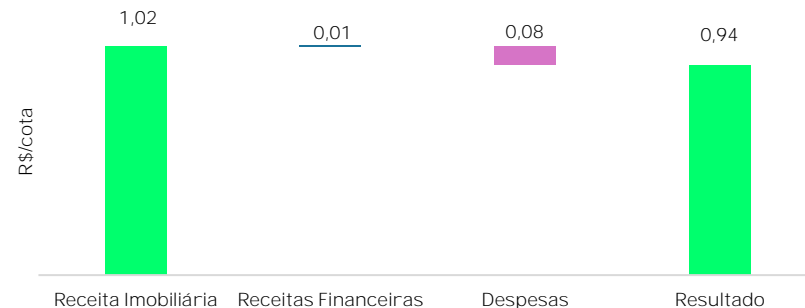
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de resultado nos últimos 12 meses



Composição do resultado no mês

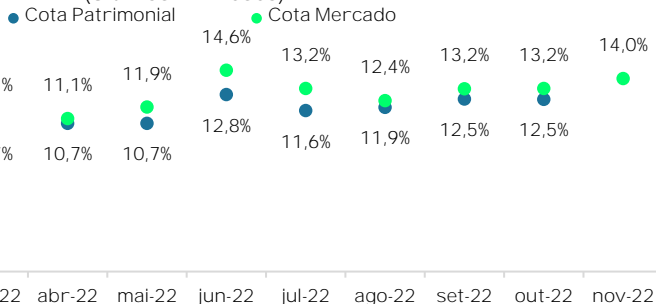




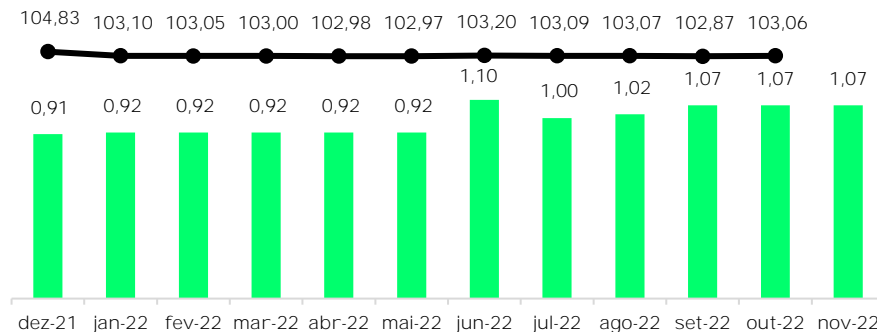
Resultados e distribuição

Dividend Yield

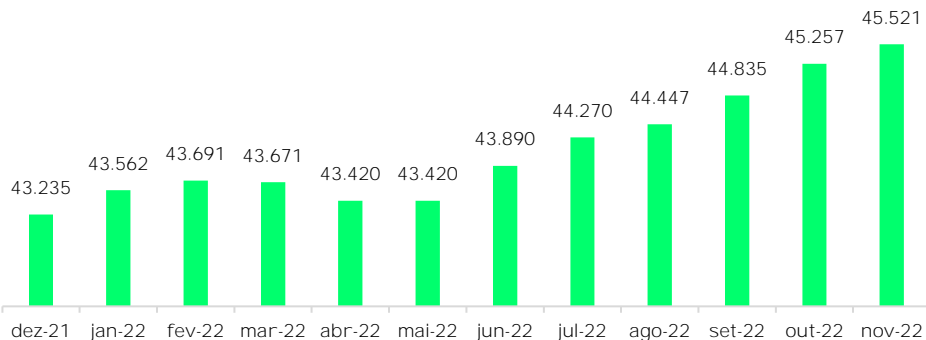
(Últimos 12 meses)



distribuição/cota ● PL/cota



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 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.

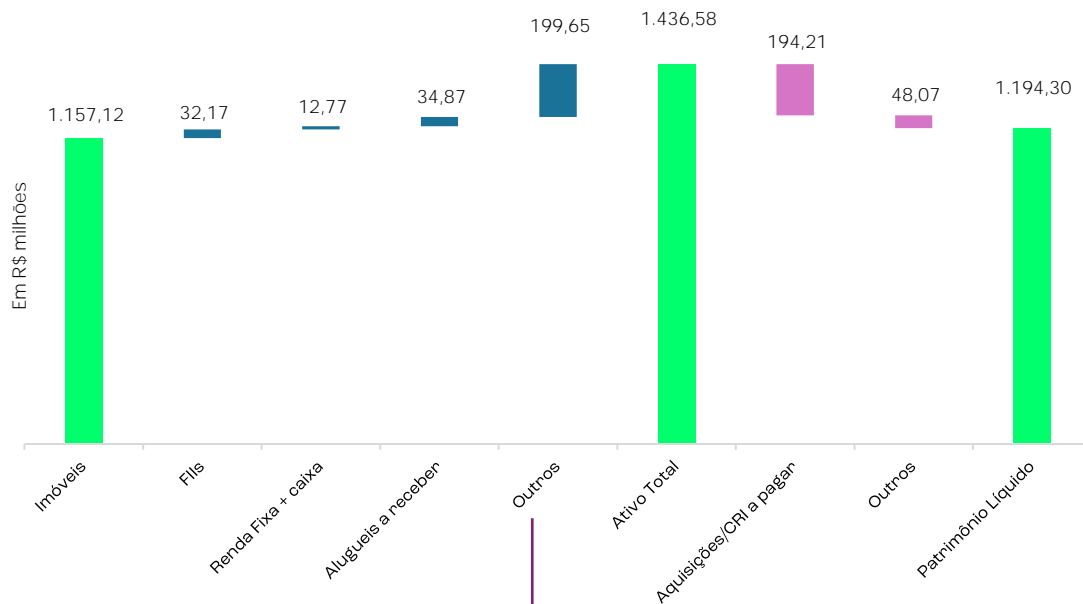
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	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%	17,6%	

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



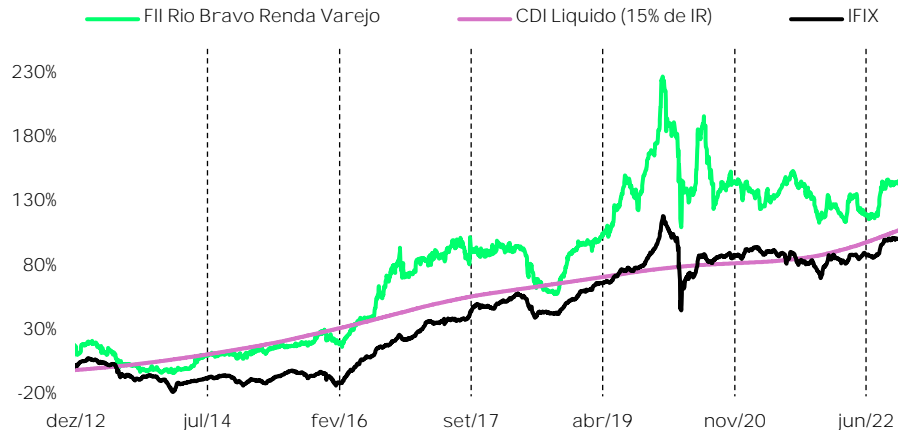
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.436,58
Imóveis	1.157,12
FII's	32,17
Renda Fixa + Caixa	12,77
Aluguéis a receber	34,87
Outros	199,65
Passivo Total	242,28
Aquisições/CRI a pagar	194,21
Outros	48,07
Patrimônio Líquido	1.194,30
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	103,06

Data-base: Outubro 2022

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

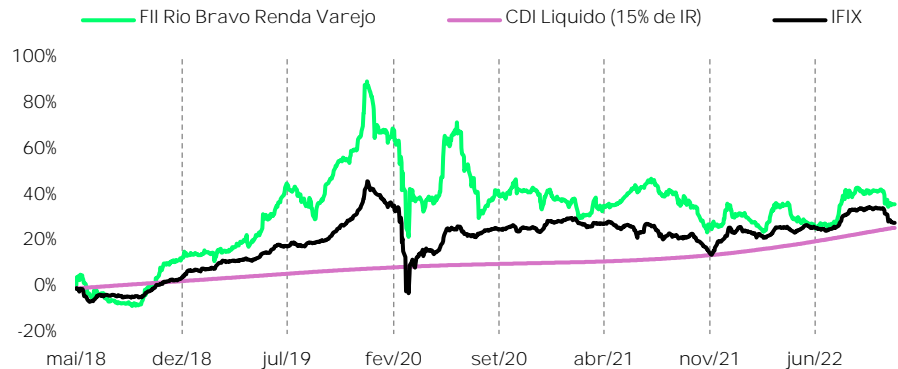
Desempenho e liquidez



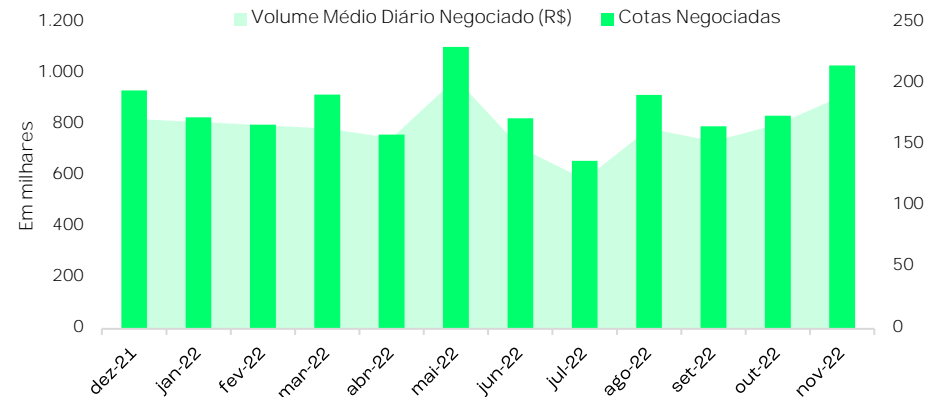
	Volume		
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	3.912.491,24	171.449.591,91	190.407.555,13
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	177,84	720,75	729,38
Giro (% de cotas negociadas)	0,4%	15,6%	17,3%
Presença em Pregões	27%	90%	90%

	nov/22	dez/21	nov/21
Valor da Cota	R\$ 91,92	R\$ 102,49	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.065.187.252,08	R\$ 1.187.674.515,51	R\$ 1.330.904.655,15

Rentabilidade Gestão Ativa

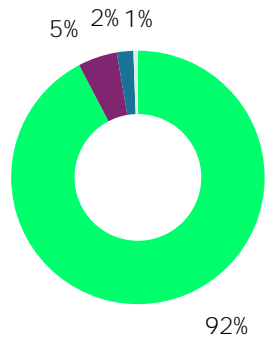


Liquidez

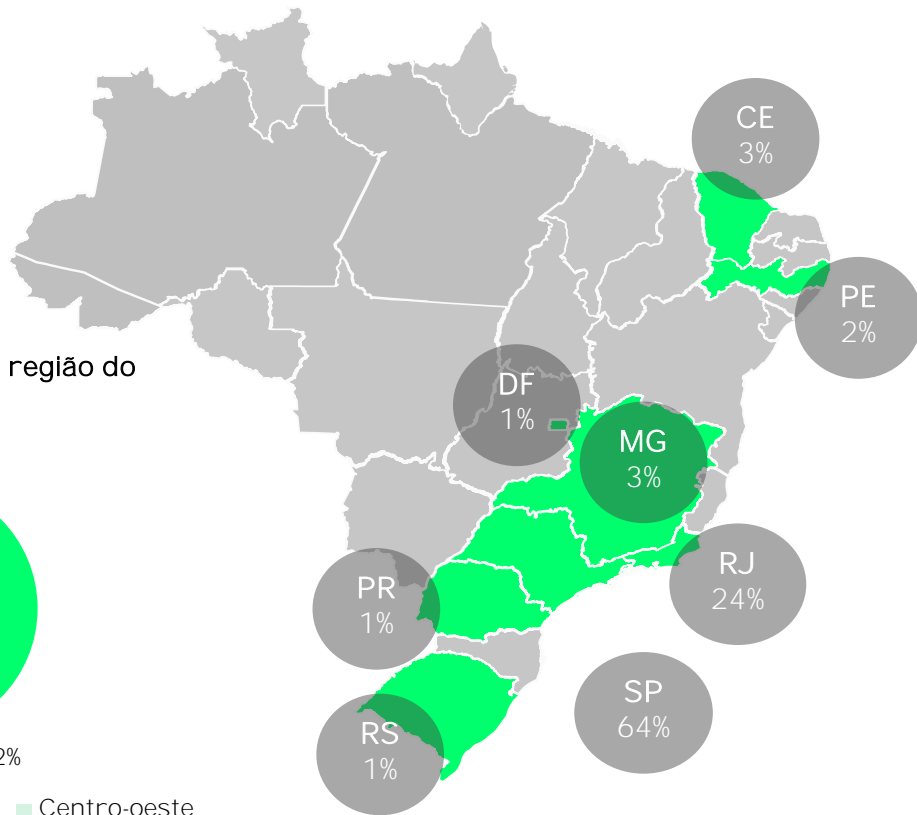


Patrimônio do fundo

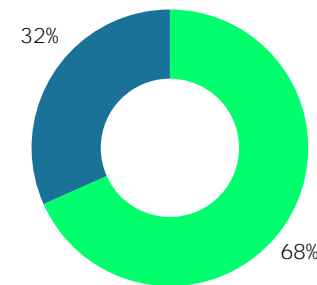
Receita contratada por região do país



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste



Indexador (% Receita Contratada)

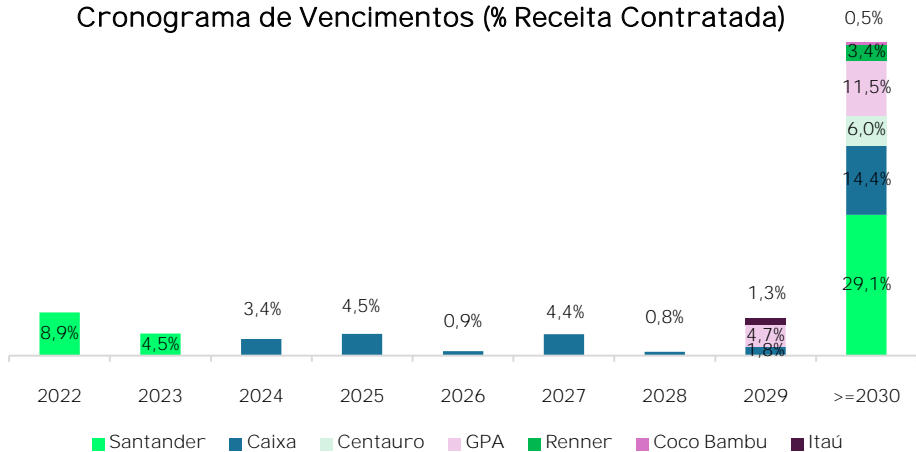


■ IGP-M ■ IPCA

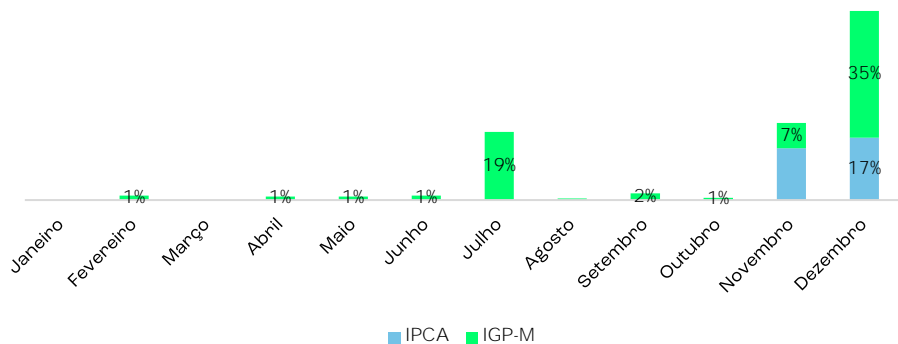
Data-base: Novembro 2022. Os valores consideram a porcentagem da receita contratada.

Patrimônio do fundo

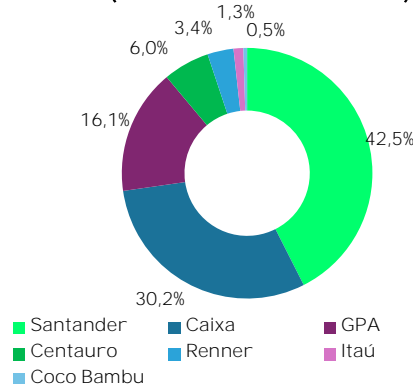
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



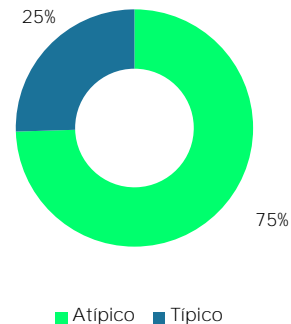
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



Locatário (% Receita Contratada)

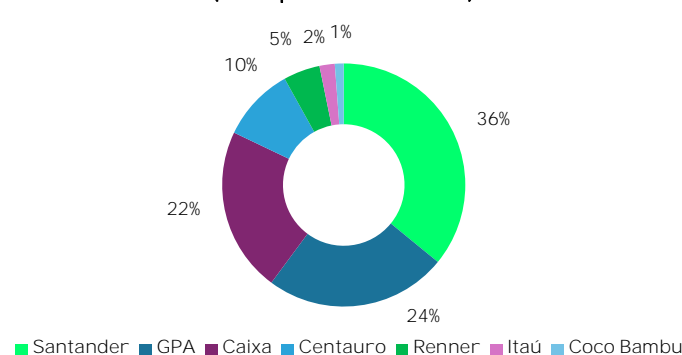


Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Os contratos com o Santander tornar-se-ão típicos a partir de janeiro de 2023.

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-32
	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	1.455 m ²	nov-32
	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	Guaianases	Caixa	2.475 m ²	nov-32
	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-32
	Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP	Pirituba	Caixa	1.368 m ²	nov-32
	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	Senador Queiroz	Caixa	1.127 m ²	nov-32
	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	

Portfólio do fundo

São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo - SP	Pátio do Colégio	Caixa	749 m²	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP	Pedro Vicente	Caixa	814 m²	nov-29
	Estrada do Campo Limpo, 5520 - Jd. Umarizal	Campo Limpo	-	434 m²	-
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m²	jul-39
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m²	-
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872 - São Paulo - SP	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m²	dez-29
	Rua Alves Guimarães, nº 50 - Matr.65.206 13º Cart SP	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m²	dez-35
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m²	dez-35
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner - Oscar Freire	Renner	2.045 m²	dez-34
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m²	dez-32
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	Santander	693 m²	dez-22
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	Santander	1.873 m²	dez-22
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	Santander	1.756 m²	dez-22
	Av. Mateo Bei 3286	São Mateus	Santander	2.059 m²	dez-32
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m²	dez-32
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32
Av. Duque de Caxias	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-33	
Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m²	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
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

 São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Jundiaí	R Barão 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

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	2.399 m ²	nov-32
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	2.202 m ²	nov-32
	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-32
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	726 m ²	nov-32
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.183 m ²	nov-32
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	908 m ²	nov-32
	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	nov-27
	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-32

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

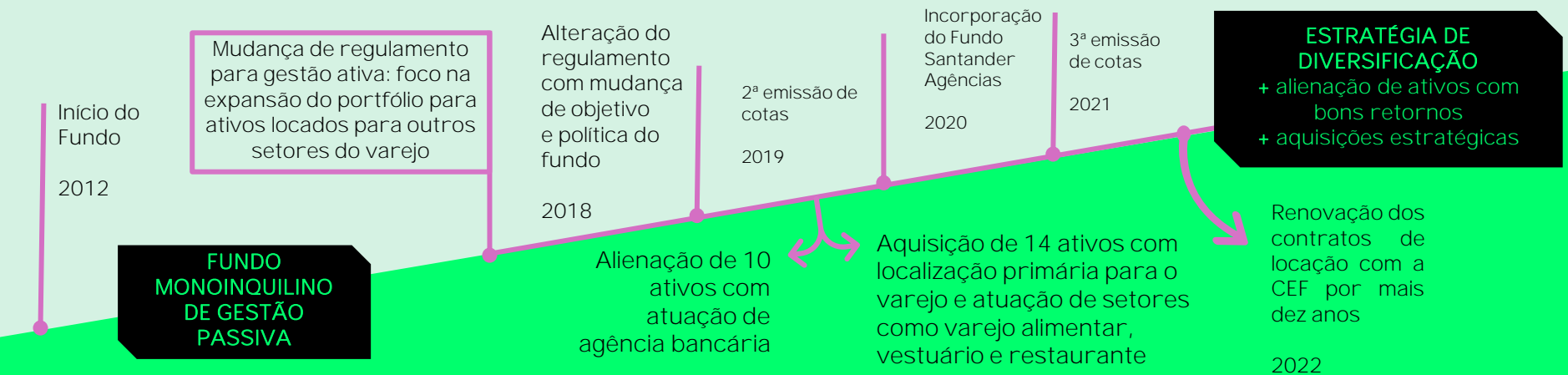
 Nordeste

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

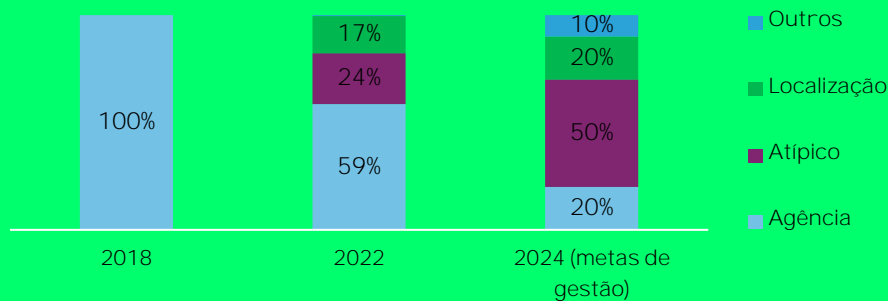
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m ²	dez-29

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



30 de novembro 2022
Fato Relevante

Renovação dos contratos de locação com a Caixa Econômica Federal (CEF) para 13 ativos com vencimento em 2022.

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



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

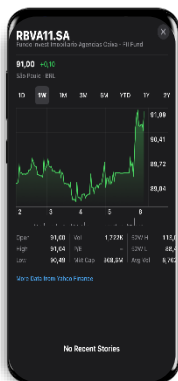
Assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda com alienação fiduciária para alienação do imóvel Ferraz de Vasconcelos.

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

Como investir?



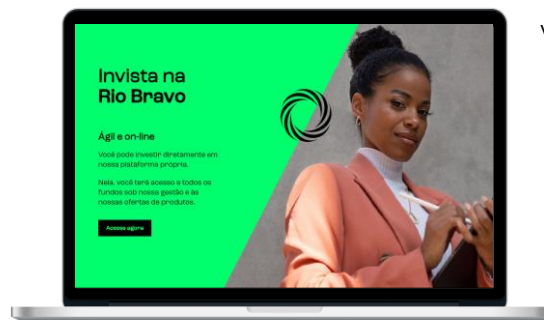
Via corretora:



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.