

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro22

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\$ 1.195.827.465,24 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 45.704

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
78ABL (m²)
198.384Inquilinos
7Vacância
5,4%Distribuição
por cota (R\$)
1,07Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)
1,20Fechamento
do mês (R\$)
92,34Valor de mercado
(R\$ bilhões)
1,07Yield
anualizado**
13,9%Valor
negociado*** (R\$/m²)
6.167Volume médio
negociado (R\$ mil)
641,2

*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 dezembro, o Fundo teve um resultado de R\$ 1,06/cota, enquanto a distribuição de proventos foi de R\$1,07/cota. O resultado do mês foi impactado positivamente por um ajuste monetário de um locatário, correspondente a R\$0,047/cota. O Fundo finaliza o semestre com resultado médio de R\$1,07/cota ao mês, próximo do limite superior do *guidance* de resultado informado para o segundo semestre, de R\$1,00 a R\$1,10/cota.

Ainda em dezembro, foi finalizada a repactuação de aluguel dos 13 imóveis locados para o Santander que tinham seu vencimento no mês. Além disso, também foi concretizada uma renovação contratual com o Banco, referente a um imóvel que seria devolvido (detalhados adiante).

Guidance de resultado mensal médio 1S23 (R\$/cota)

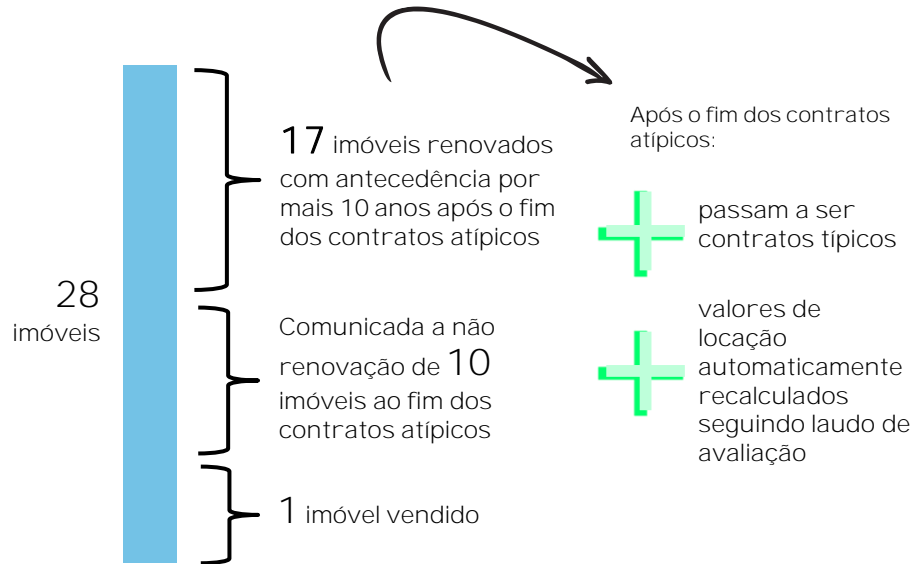


Para o primeiro semestre de 2023, considerando tanto o novo resultado recorrente de locação quanto o resultado não recorrente proveniente das alienações realizadas e previstas, o Fundo apresenta um *guidance* de resultado médio mensal de R\$0,95 a R\$1,05/cota mensal.

A PROJEÇÃO ACIMA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO FUTURO

Repactuações de valores de locação com o Santander

No âmbito do acordo realizado entre Fundo e Santander (Acordo), como detalhado no [Fato Relevante divulgado em 25 de fevereiro de 2021](#), o Banco antecipou a renovação por mais 10 anos dos contratos de locação de 17 imóveis que venceriam entre dez/2022 e jul/2023, sendo que, ao final destes prazos, os valores dos aluguéis seriam automaticamente recalculados.



Comentários do gestor

Repactuações de valores de locação com o Santander - continuação

2022



▶ Para a repactuação do valor locatício dos 13 imóveis foi feita a contratação da Colliers International, consultoria imobiliária de primeira linha, para elaboração e apresentação de laudo de avaliação, conforme determinado no Acordo

▶ Os laudos serviram de base para a precificação e definição do novo valor locatício

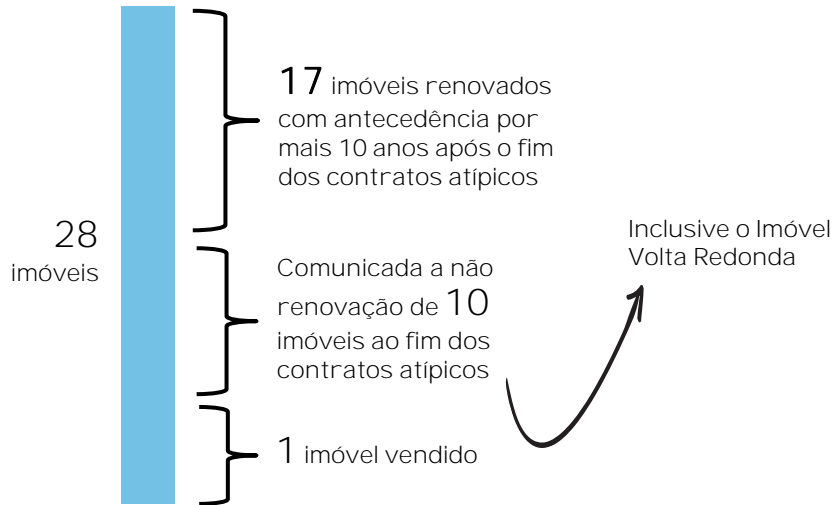
▶ Caso o valor de locação apontado em laudo fosse inferior ao último valor nominal do aluguel vigente, a redução estaria limitada ao percentual máximo de 35%, como também determinado no Acordo

Resultado dos laudos de avaliação e novos valores de aluguel:

- ✓ Redução média de 11,7% no valor de locação dos treze imóveis (média ponderada pelo peso dos aluguéis)
- ✓ 2 imóveis tiveram quedas nos valores apontados no laudo de avaliação de mais de 35%, e a “trava” para esse percentual máximo foi acionada, mostrando a estratégia acertada de buscar esse piso na repactuação com o Acordo
- ✓ 4 dos 13 imóveis tiveram os valores de locação reajustados para cima, com aumentos que foram de +1,8% até +8%, como o caso do imóvel Avenidas, na Av. Paulista

Comentários do gestor

Renovação do Imóvel Volta Redonda



Após uma longa negociação com o Banco, a gestão conseguiu manter a ocupação do Imóvel Volta Redonda - que estava na iminência de ficar vago - por valores em linha com os praticados no mercado, evitando a vacância do Imóvel e contratando renda recorrente após o fim dos contratos atípicos.

Com isto, apenas 9 imóveis devem ser devolvidos pelo Banco, sendo 6 em dezembro de 2022 e 3 em julho de 2023. Para acessar o Fato Relevante completo sobre a operação, [clique aqui](#).

O preço de locação teve redução de 43,5% e passa a ficar em linha com o que é praticado na região.

O preço do aluguel converge para mercado independentemente de a locatária ter atuação bancária. Mesmo que o Imóvel ficasse vago e fosse buscado novo inquilino de outros setores, o valor de locação também ficaria em linha com o mercado.

A manutenção do locatário é relevante para a rentabilidade do Imóvel, uma vez que mantém a receita de locação contratada ininterruptamente, além de evitar custos incorridos com vacância por prazo indefinido (até que o imóvel fosse locado novamente) e outros custos de transação, como marketing e comissões. Ainda, a renovação não exige custos de adaptação física do imóvel para uma operação diferente ou até mesmo uma divisão da ABL do Imóvel.

Apesar da microrregião de Volta Redonda ser desafiadora, duas agências que também ficam no Estado do Rio de Janeiro tiveram reajustes positivos (Ouvidor e São Gonçalo – Alcantara), graças a uma demanda específica de inquilinos naquela microlocalização e são exceção à regra do que aconteceu em média com os aluguéis no Estado do Rio de Janeiro.

Comentários do gestor

Novos valores de locação

Com o encerramento do ano, foram finalizadas as 3 operações de renovação e repactuação já mencionadas mais acima: repactuação de 13 imóveis do Santander, renovação de 1 imóvel com o Santander e renovação de 13 imóveis com a Caixa.

Ao lado, apresentamos a tabela-resumo com as variações de locação de cada ativo que teve seu valor recalculado após o encerramento do contrato atípico. Vale lembrar que 11 dos 13 imóveis renovados com a Caixa não sofreram alteração no valor de locação, por isso não são apresentados.

Por que os valores dos reajustes oscilam tanto?

Com o fim do contrato atípico, os valores são recalculados para valores “de mercado”, ou seja, para valores definidos livremente pela demanda e oferta da determinada microrregião em que o imóvel está inserido.

Esse novo valor de locação é determinado via laudo de avaliação, feito por uma consultoria terceirizada especializada, que considera e observa diversas premissas para determinar o novo preço justo, como localização, posicionamento em vias de grande fluxo, tamanho do imóvel, especificações técnicas como “testada” do imóvel, andares, salão amplo e que facilita o fluxo interno e exposição de produtos, facilidade como estacionamento ou transporte público, imóveis similares, entre outras informações.

Por isso, cada microrregião e cada ativo especificamente podem ter comportamentos diferentes de preço, que dependem também dos valores contratados até então.

Locatária	Imóvel	Localização	Reajuste no valor de locação
Santander	São Mateus	São Paulo/SP	-16,9%
Santander	Recife	Recife/PE	-35,0%
Santander	Cons. Rodrigues Alves	São Paulo/SP	-6,2%
Santander	Liberdade	São Paulo/SP	1,8%
Santander	Avenidas	São Paulo/SP	8,0%
Santander	Santo André	Santo André/SP	-21,9%
Santander	Santos	Santos/SP	-13,8%
Santander	São Gonçalo - Alcântara	São Gonçalo/RJ	2,8%
Santander	São Gonçalo - Centro	São Gonçalo/RJ	-34,1%
Santander	Candelária	Rio de Janeiro/RJ	-35,0%
Santander	Ouvidor	Rio de Janeiro/RJ	5,4%
Santander	Belo Horizonte	Belo Horizonte/MG	-19,8%
Santander	Tiradentes	Belo Horizonte/MG	-22,0%
Santander	Volta Redonda	Volta Redonda/RJ	-43,5%
Caixa	Barra Funda	São Paulo/SP	-27,5%
Caixa	Senador Queiroz	São Paulo/SP	-26,4%

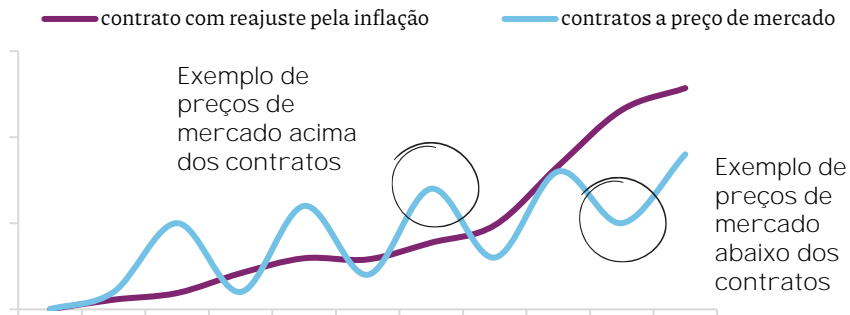
Comentários do gestor

Por que alguns valores de locação tiveram queda?

Para respondermos a essa pergunta, precisamos entender melhor o comportamento do mercado imobiliário e o cenário do contrato atípico até então existente, que cria uma situação específica para os preços dos imóveis em questão.

Quando um contrato não permite revisionais de valor e é reajustado apenas pela inflação em um período longo, alguns preços de locação praticados no mercado ao redor podem ficar defasados ou com ágio *versus* os valores contratados. No gráfico abaixo, exemplificamos essas duas situações: quando os preços de mercado superam o preço do contrato que não permite revisionais, gerando ágio, ou quando ficam abaixo do preço do contrato, gerando deságio.

Exemplo hipotético de evolução de preços



Este exemplo é ilustrativo para fins didáticos e não reflete valores reais de qualquer operação imobiliária do Fundo

Isto porque, em geral, os preços praticados no mercado imobiliário oscilam ao longo do tempo, conforme haja mudanças na microrregião, mudanças na economia nacional, alterações no poder de compra da população ou nos hábitos de consumo, entre outros fatores que alteram a demanda de locatários e o valor de um imóvel. Essa oscilação pode variar de região para região, de acordo com a atividade e natureza da operação e também muda de acordo com a janela temporal.

Os imóveis em questão tinham contratos atípicos de 10 anos, firmados em 2012. Ou seja, não houve revisional para os valores contratados desde então.

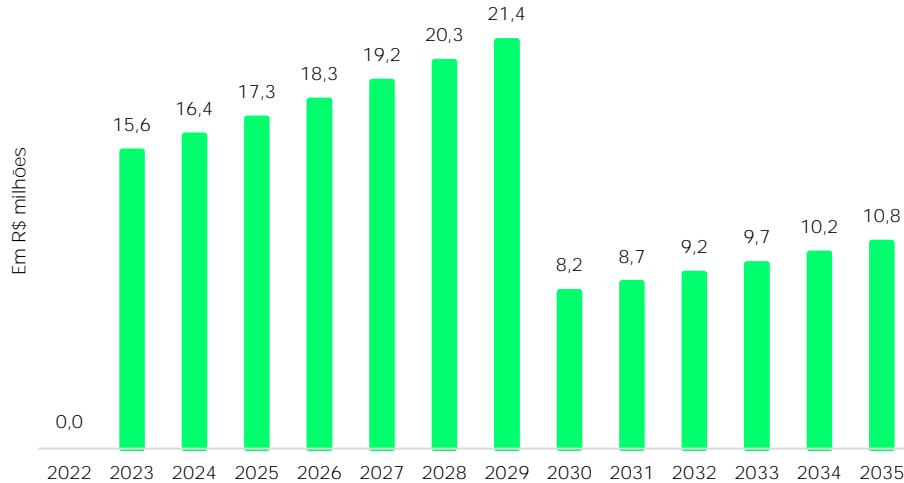
Conforme analisado pela gestão do Fundo, considerando o histórico da operação e a progressão do IGP-M nesta janela dos últimos 10 anos, em média os preços praticados nos contratos do Fundo estavam acima dos praticados pelo mercado.

Portanto, a queda de locação de alguns imóveis não significa que o locador está perdendo rentabilidade, e sim que foi possível obter um aluguel acima do mercado por certo período de tempo, dada a circunstância.

Por fim, essas repactuações e renovações com Caixa e Santander terão um impacto negativo de apenas R\$ 0,0237/cota na receita mensal contratada do Fundo, queda considerada atenuada e que reflete a qualidade dos imóveis e localizações, fatores que são foco da gestão na construção de um portfólio resiliente, que atraia e retenha bons locatários e busque renda consistente e retornos de longo prazo para os investidores.

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\$ 185,25 milhões (ref.: dezembro/22)
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	15,49%

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.

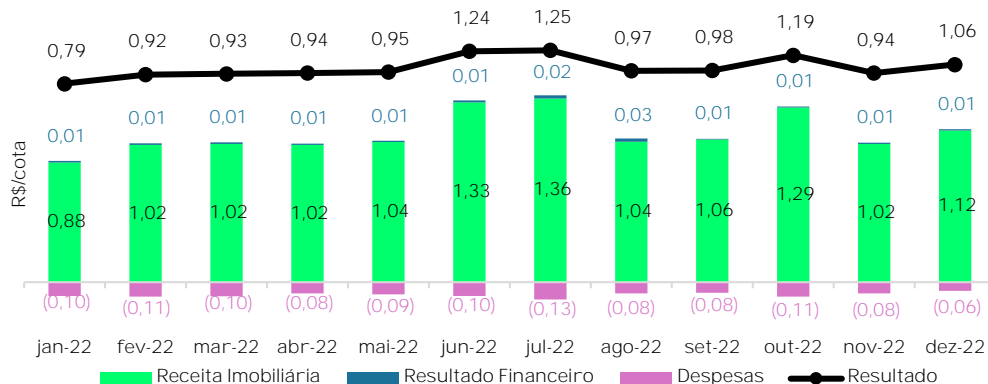
Resultados e distribuição

	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	15.724.808,15	12.022.828,85	12.225.932,31	14.956.745,38	11.851.713,01	12.989.864,96	79.771.892,66	152.812.761,75
Receitas de Locação e Vendas de Imóveis	16.430.563,86	12.780.990,85	13.038.157,98	15.522.629,13	12.335.091,53	13.605.520,26	83.712.953,61	161.509.479,62
Despesas CRI -	799.313,56 -	879.538,77 -	902.159,04 -	812.104,96 -	862.554,25 -	856.842,87 -	5.112.513,46 -	10.421.162,84
Rendimentos de FIs	93.557,85	121.376,77	89.933,37	246.221,21	379.175,73	241.187,57	1.171.452,50	1.724.444,98
Resultado Financeiro	279.045,77	290.606,19	65.013,86	91.568,85	90.785,75	104.139,95	921.160,37	1.695.890,47
Despesas	- 1.470.292,18 -	- 972.641,91 -	- 916.416,45 -	- 1.236.193,43 -	- 972.559,26 -	- 750.713,89 -	- 6.318.817,12 -	- 13.127.317,77
Taxa de Administração e Gestão -	577.127,35 -	578.365,49 -	612.510,02 -	628.846,95 -	627.250,16 -	599.522,22 -	3.623.622,19 -	7.482.609,72
Outras Despesas -	893.164,83 -	394.276,42 -	303.906,43 -	607.346,48 -	345.309,10 -	151.191,67 -	2.695.194,93 -	5.644.708,05
Resultado	14.533.561,74	11.277.358,54	11.311.095,13	13.748.686,21	10.906.504,91	12.279.856,43	74.057.062,96	141.064.161,50
Rendimentos distribuídos	11.588.199,00	11.819.962,98	12.399.372,93	12.399.372,93	12.399.372,93	12.399.372,93	73.005.653,70	139.058.388,00
Resultado por cota	1,25	0,97	0,98	1,19	0,94	1,06	6,39	12,17
Rendimento por cota	1,00	1,02	1,07	1,07	1,07	1,07	6,30	12,00
Resultado Acumulado¹	0,25 -	0,05 -	0,09	0,12 -	0,13 -	0,01	0,09	0,17
Proporção distribuída²	80%	105%	110%	90%	114%	101%	99%	99%

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



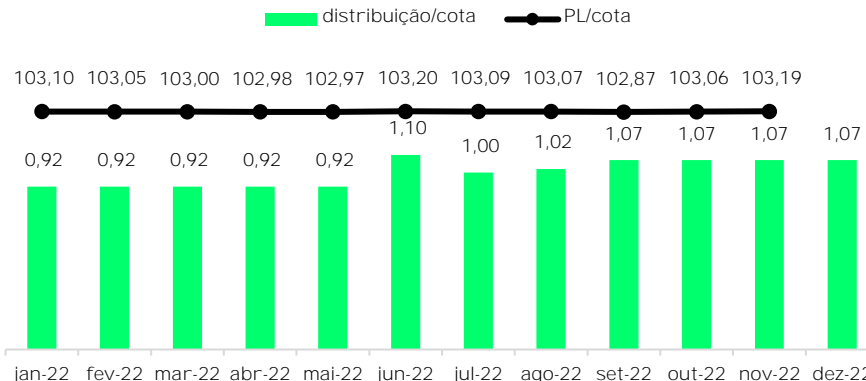
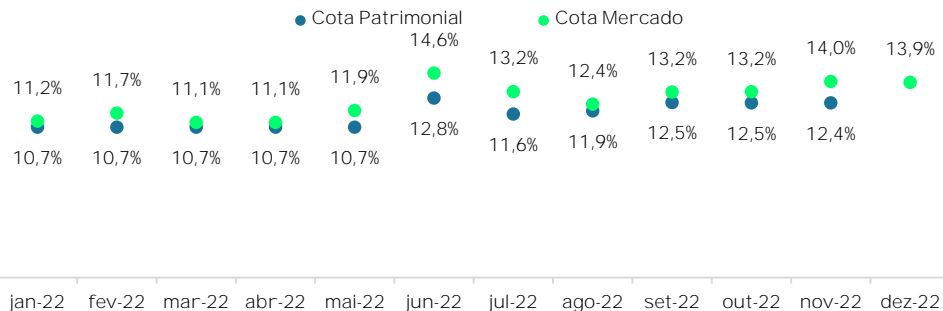
Composição do resultado no mês



Resultados e distribuição

Dividend Yield

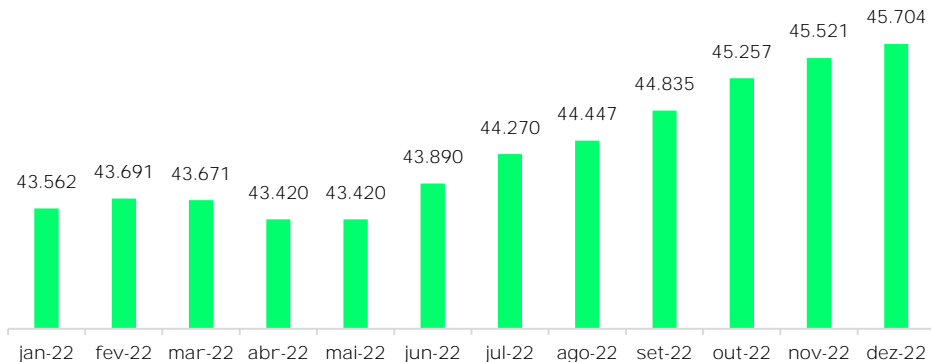
(Últimos 12 meses)



A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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

Número de cotistas



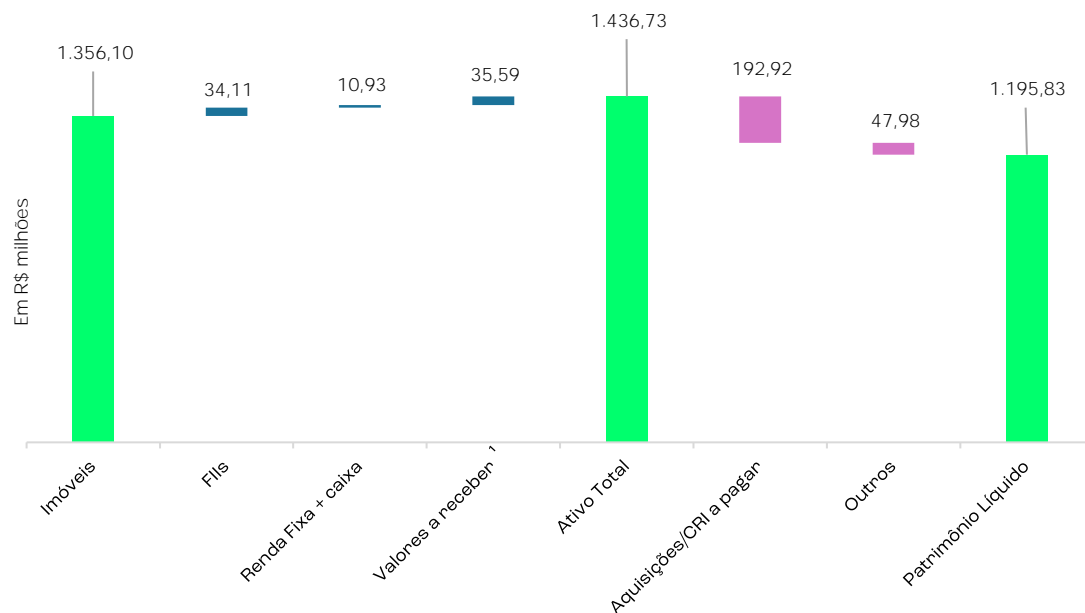
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,90	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,95	0,95
2021	0,95	0,85	0,85	0,85	0,85	1,24	0,85	0,85	0,87	0,99	0,91	0,91
2022	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	1,10	1,00	1,02	1,07	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%	17,6%

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (em R\$ milhões)

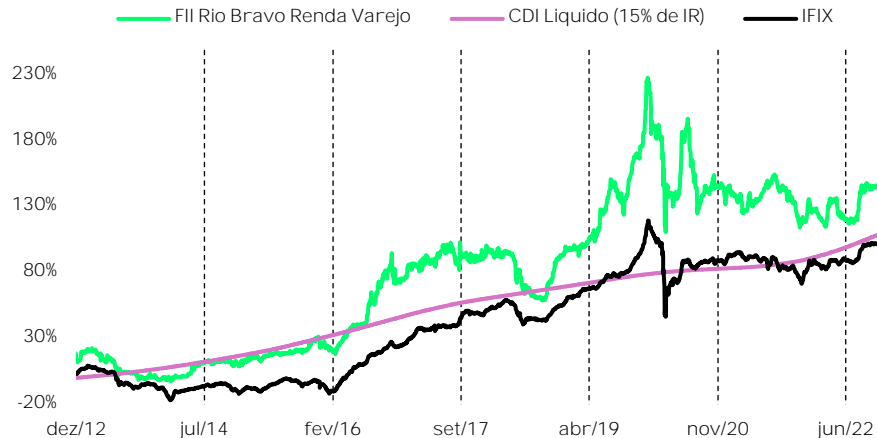
Ativo Total	1.436,73
Imóveis	1.356,10
FIs	34,11
Renda Fixa + Caixa	10,93
Alugueis a receber	35,59
Passivo Total	240,90
Aquisições/CRI a pagar	192,92
Outros	47,98
Patrimônio Líquido	1.195,83
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	103,19

Data-base: Novembro 2022

¹ Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber



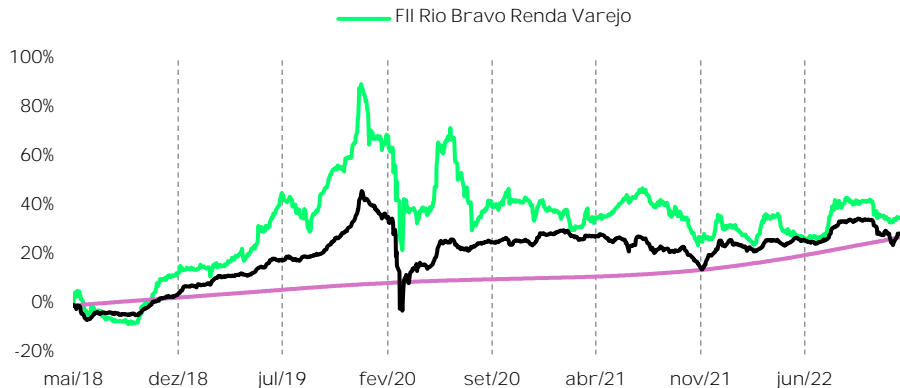
Desempenho e liquidez



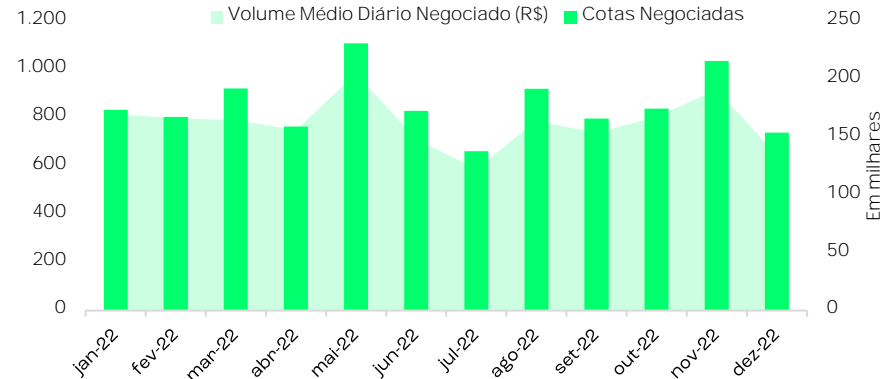
	Volume		
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	14.105.907,96	201.772.616,01	201.772.616,01
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	641,18	775,55	775,55
Giro (% de cotas negociadas)	1,3%	18,4%	18,4%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	dez/22	dez/21	dez/21
	Valor da Cota	R\$ 92,34	R\$ 102,49
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.070.054.295,66	R\$ 1.187.674.515,51	R\$ 1.330.904.655,15

Rentabilidade Gestão Ativa

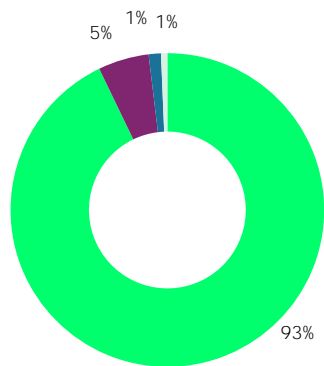


Liquidez



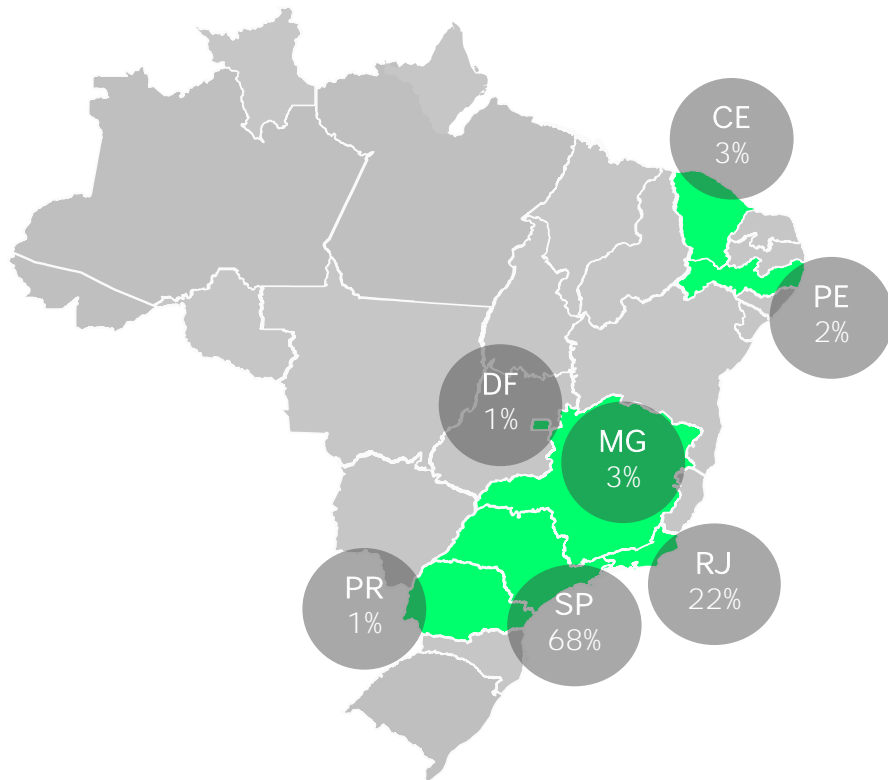
Patrimônio do fundo

Receta contratada por região do país

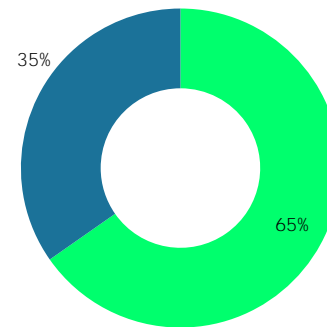


■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste

Os valores consideram a porcentagem da receita contratada.



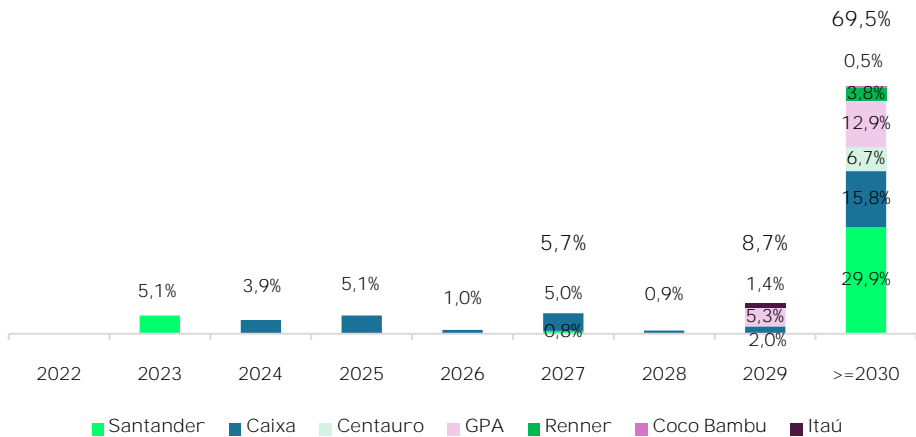
Indexador (% Receita Contratada)



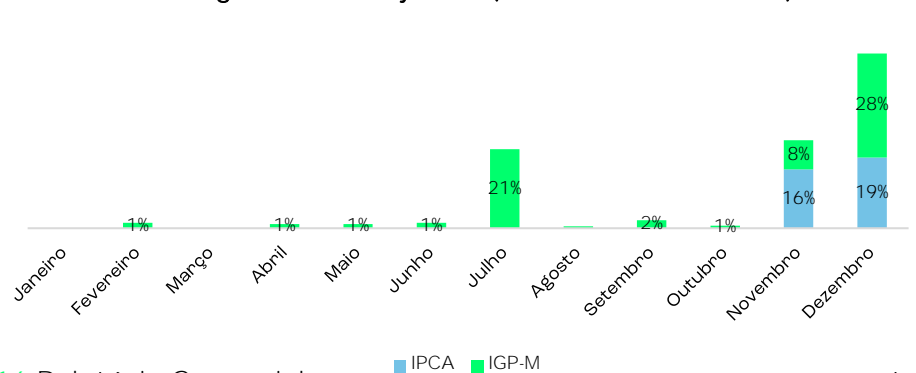
■ IGP-M ■ IPCA

Patrimônio do fundo

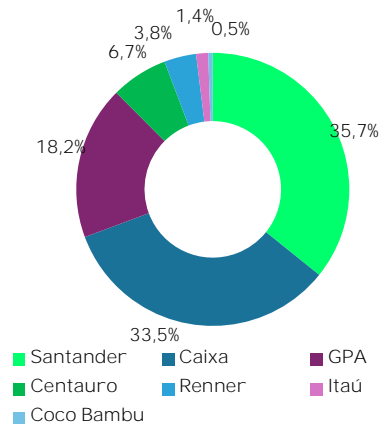
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



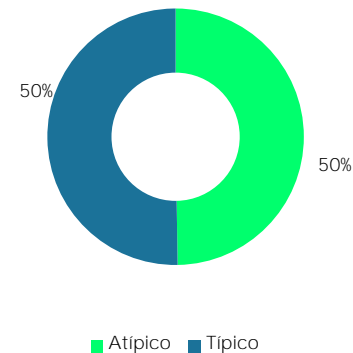
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



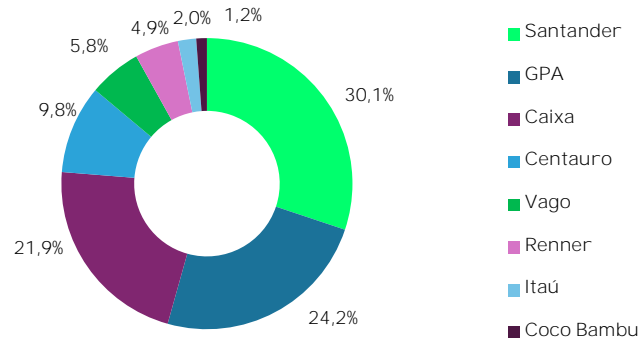
Locatário (% Receita Contratada)



Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Locatário (% Capital Investido)



 São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Via Anchieta, nº 1.558 - São Paulo - SP	Via Anchieta	Caixa	1.785 m ²	nov-27
	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo - SP	Barra Funda	Caixa	1.307 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. 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	abr-31
	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. 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	
Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	-	693 m ²	-	
Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	-	1.873 m ²	-	
Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	-	1.756 m ²	-	

 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
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m ²	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	2.082 m ²	dez-32
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Imóvel Leblon	Itaú	917 m ²	mai-29
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	-	1.838 m ²	-
	Praça Pio X, 78	Praça Pio X	-	1.964 m ²	-
	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-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-27

 Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500 Praça Tiradentes, 85	Belo Horizonte	Santander	4.192 m ²	dez-32
		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	-	2.107 m ²	-
Curitiba	R Mal Deodoro 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m ²	jul-33

Portfólio do fundo

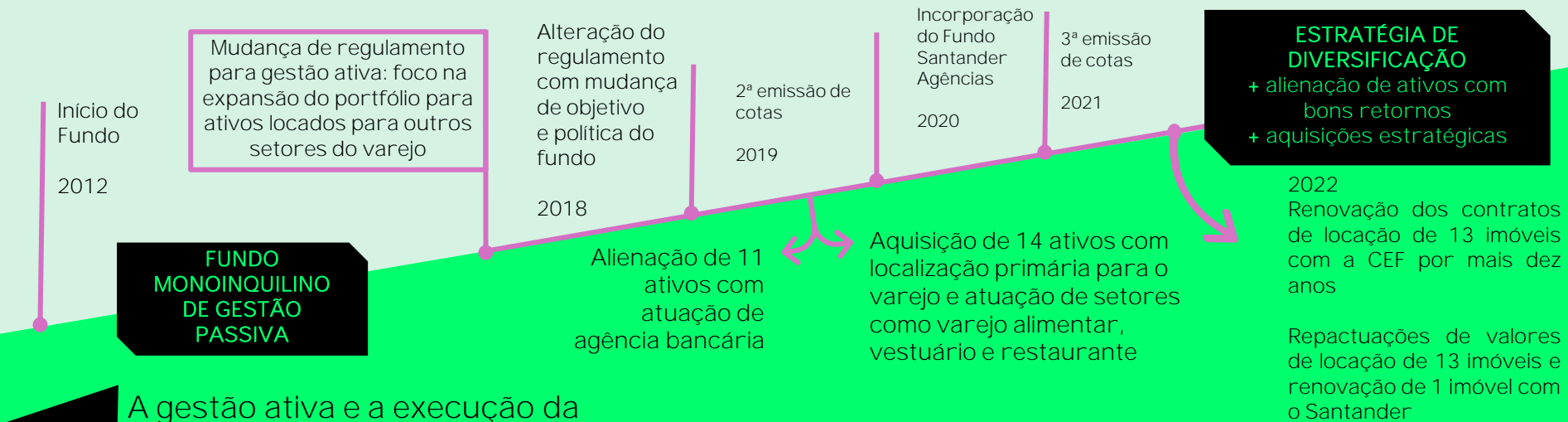
 Nordeste

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

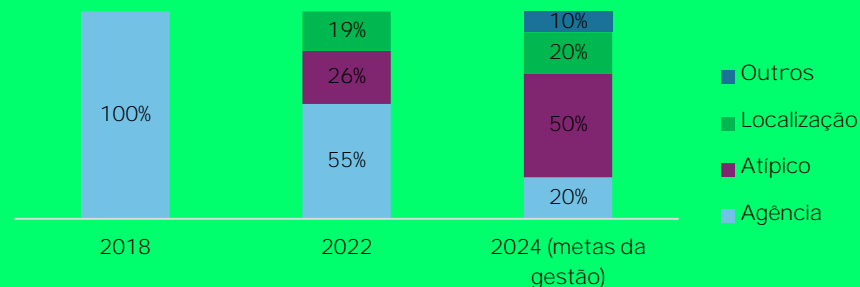
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m ²	dez-29

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

% de Capital Investido do Fundo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



4 de janeiro 2023

Fato Relevante

Recebimento dos valores integrais referentes à alienação do imóvel Ferraz de Vasconcelos.

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



29 de dezembro 2022

Fato Relevante

Assinatura dos Aditivos aos Contratos de Locação com o banco Santander e renovação contratual do ativo Volta Redonda.

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



30 de novembro 2022

Fato Relevante

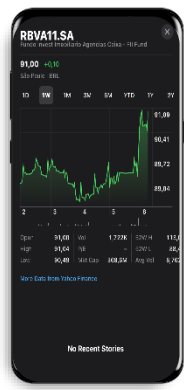
Renovação dos contratos de locação com a Caixa Econômica Federal (CEF) para 13 ativos com vencimento em 2022.

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

Como investir?



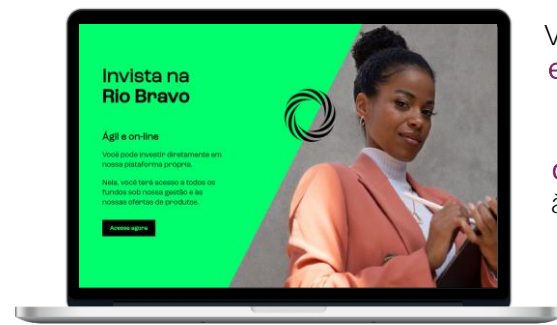
Via corretora:



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.