

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Varejo

RBVA11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro23

# 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\$ 1.248.096.452,77 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 14/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 11.588.199

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 45.953

## 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

77

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

198.384

Inquilinos

7

Vacância

5,1%

Distribuição  
por cota (R\$)

0,95

Patrimônio Líquido\*  
(R\$ bilhões)

1,25

Fechamento  
do mês (R\$)

94,62

Valor de mercado  
(R\$ bilhões)

1,10

Yield  
anualizado\*\*

12,0%

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

6.269

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

848,9

\*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

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

# Comentários do gestor

## Desempenho do mês

Em janeiro, o Fundo teve um resultado de R\$ 1,13/cota. O resultado foi impactado positivamente por fatores não recorrentes, advindos das alienações do imóvel Ferraz de Vasconcelos, locado à Caixa Econômica Federal (CEF), e do terreno Campo Limpo, sem contrato de locação vigente. Com isso o Fundo apurou resultado não recorrente de, aproximadamente, R\$0,11/cota neste mês. Ainda, vale destacar que os efeitos das negociações de renovação dos contratos de locação dos imóveis locados à CEF já tiveram efeito caixa neste mês, enquanto a repactuação dos valores de locação dos imóveis renovados pelo Santander terá este efeito caixa apenas a partir de fevereiro.

## Retrospectiva 2022: Consolidação da Estratégia

O ano de 2022, para o Fundo, era muito aguardado, pois se tratava de um ano em que os contratos de locação de parte relevante do Fundo chegariam ao seu fim. Há exatos 2 anos, em 2021, o Fundo possuía 35% de sua receita vencendo ao final de 2022 e, através da consolidação de sua estratégia de varejo, **atualmente o Fundo conta uma vacância de apenas 5,1% de ABL**, já tendo divulgado um **guidance** de resultado recorrente para 2023 cerca de **6% maior que o recorrente distribuído em 2021**.

Vejam as principais ações tomadas no ano passado que permitiram a diminuição da vacância juntamente com o aumento da renda gerada pelo Fundo.



### Locações

Iniciamos o ano de 2022 com 1 ativo vago, localizado no Leblon, no Rio de Janeiro, e uma vacância futura de 10 imóveis que seriam desmobilizados pelo Santander, sendo 7 este ano e 3 em 2023. Em junho, o Fundo assinou [contrato de locação](#) com o Banco Itaú para o imóvel, que está desenvolvendo um modelo de operação no imóvel do Leblon focado em investimentos, aproveitando a localização privilegiada em uma das áreas mais nobres do Rio de Janeiro. Além disso, o Fundo assinou a [renovação da agência de Volta Redonda](#) com o Banco Santander, deixando esta agência de ser parte da vacância futura do Fundo. As duas operações em conjunto trazem um impacto por cota de R\$0,025/cota, quando comparado com o cenário de vacância.

Chegamos ao final de 2022 então com os ativos do Fundo mais bem localizados, os quais compõem nossa estratégia de localização, estando **100% locados para operações de varejo**, e reduzimos a expectativa de vacância futura para apenas 9 ativos, do universo de mais de 75 imóveis do Fundo.

# Comentários do gestor

## Alienações

Em 2022, o Fundo seguiu sua **estratégia vencedora, alienando imóveis e capturando relevantes ganhos de capital em ótimos números de rentabilidade**. Em 2022 foram alienadas 3 agências, localizadas em Minas Gerais, especificamente em Uberlândia e Belo Horizonte, e em São Paulo, localizada em Ferraz de Vasconcelos, perfazendo um montante bruto total de **R\$26,6 milhões em vendas**, dos quais R\$10,1 milhões (R\$0,87/cota) foram ganhos de capital. As vendas geraram TIRs entre 17,73% e 22,7%.

As alienações são parte importante da estratégia de varejo do Fundo, e sua execução está atrelada ao *know-how* da gestora que possui capilaridade para a negociação de ativos fora das principais avenidas do país. No total, **já foram alienados mais de R\$100 milhões em ativos**, gerando mais de R\$34,1 milhões (R\$2,94/cota) em ganho de capital, e **R\$24 milhões (R\$2,07/cota) acima do valor patrimonial**.

**R\$ 26,6 mm**

3 alienações

Valor gerado para o Fundo  
com as alienações

**R\$ 10,1 mm**

R\$ 0,87/cota

Ganho de capital gerado  
para o Fundo

## Renovações e Repactuações de Aluguéis

Em 2022 o Fundo trabalhou intensamente para a [renovação das 13 agências](#) locadas para a Caixa Econômica Federal (CEF), representando 15,4% da receita, e que teriam seu contrato encerrado ao final do ano.

As renovações ocorreram e adicionaram **mais 10 anos de contrato de locação com a CEF**, e seu sucesso não se deve apenas por gerar ao portfólio uma maior previsibilidade de rendimento, e por fazer com que aproximadamente 70% do portfólio tenha vencimento superior a 2030, mas principalmente por ter gerado um impacto mínimo de - R\$0,0044/cota, mantendo-se praticamente inalterado o nível de receita recorrente do Fundo advindo deste locatário.

Qualitativamente também houve importantes avanços endereçados pela renovação, sendo o mais importante deles o estabelecimento de limites e obrigações do locatário em relação a documentação pendente de 11 imóveis, trazendo ao Fundo mais segurança e proteção ao patrimônio investido. Outros detalhes sobre esta negociação podem ser encontrados no [Fato Relevante](#) publicado pela Rio Bravo.

# Comentários do gestor



## Renovações e Repactuações de Alugueis

Tão essencial para o Fundo quanto a renovação das agências da CEF, foi também a [repactuação dos valores de locação de 13 agências](#) já renovadas com o Santander, que representavam aproximadamente **24%** da receita do Fundo.

Conforme acordo assinado em 2021, ficou estabelecido **a renovação por mais 10 anos de 17 imóveis**, porém, ao final de 2022 ocorreria uma repactuação a valor de mercado dos valores de locação de 13 imóveis, sendo a repactuação dos outros 4 ocorrendo em julho de 2023. Esta repactuação trouxe ao fundo um impacto na receita recorrente de apenas -R\$0,03/cota, provando o valor que os imóveis de varejo possuem.

É possível perceber que, para parte dos imóveis, principalmente aqueles de maior relevância financeira do portfólio, o valor de locação a mercado se manteve ou foi repactuado para cima. Diversos motivos explicam isso: tamanho e qualidade da fachada para exposição de marca, posicionamento em vias de grande fluxo urbano, disponibilidade de pontos parecidos na localização estudada, disponibilidade de vagas de garagem etc.

Além desta renovação, vale ressaltar que o Fundo ainda possui uma garantia contratual de permanência do locatário por 30 meses, reforçando a resiliência da receita de locação. Mais informações sobre esta negociação também podem ser encontradas no [Fato Relevante](#) publicado pela Rio Bravo.

Assim, o Fundo supera os dois pontos mais críticos que concentravam o foco das incertezas para os próximos anos, e traz agora uma **resiliência em sua receita**, atrelada a uma alta rentabilidade do patrimônio investido. O novo *guidance* de resultado de R\$0,90/cota ao mês, em média, leva em consideração apenas o resultado recorrente, e deixa aberto espaço para valores superiores à medida que a estratégia de reciclagem é executada, através de alienações de ativos.

É importante ressaltar que desde 2021, o Fundo vem distribuindo mensalmente em média R\$0,08/cota proveniente de ganho de capital com alienações.

# Comentários do gestor

## Perspectivas para 2023

Em janeiro, o Fundo teve o portfólio de imóveis avaliados por laudo de avaliação patrimonial, **elevando o patrimônio líquido do Fundo em 4,4%**. A alta se deve, entre outros fatores, às melhoras nas condições relativas aos contratos de locação dos imóveis, os quais foram avaliados após as renovações e repactuação dos aluguéis.

Neste mês, continuamos nossa estratégia que visa melhorar a relação risco-retorno do portfólio, além de maximizar o patrimônio do Fundo.

Em outubro, foi anunciado pelo Fundo a alienação do imóvel Ferraz de Vasconcelos, que ocorreria em 3 parcelas semestrais, terminando apenas em abril de 2024. Porém, já em janeiro, foi possível adiantar estas parcelas, recebendo assim todo o saldo devedor, aumentando a taxa interna de retorno (TIR) operação, além de, não menos importante, eliminar o risco de crédito.

Vale lembrar que o pagamento ocorrido teve correção monetária pelo IPCA, melhorando os números da alienação. O imóvel foi alienado então por R\$ 8,66 milhões, equivalente a R\$ 9.074/m<sup>2</sup> com ganho de capital de R\$ 3,29 milhões, perfazendo uma TIR de 17,94% a.a. Neste semestre, o pagamento da segunda parcela gerou ganho de capital de R\$ 1,67 milhões, equivalente a R\$0,14/cota.

Além disso, o Fundo efetuou a alienação do terreno Campo Limpo que, apesar do prejuízo apurado contabilmente, gerou lucro econômico relevante, pois fez parte de um acordo realizado com a CEF em 2019. A operação teve valor bruto de venda de R\$ 825 mil, com recebimento em 5 parcelas iguais e semestrais, sendo as parcelas corrigidas pelo IPCA + 6,5% ao ano. Para mitigar o risco de crédito, a operação foi feita através de alienação fiduciária. Semestralmente será apurado R\$ 530,81 mil em prejuízo, podendo ser menor ao longo dos semestres devido à correção pela inflação e juros.

## Comentários do gestor

### Por que a alienação do terreno Campo Limpo faz sentido?

Apesar do prejuízo contábil, o Imóvel gerou lucro econômico ao Fundo, uma vez que foi parte do acordo de 2019. Para entender a operação, é preciso retomar brevemente o histórico do Fundo: em 2012, na operação com a Caixa, que deu início ao Fundo, foram contratados alguns imóveis no formato *Built-to-Suit* (BTS), em que o Fundo adquiriu imóveis ou terrenos para adequação/construção e posterior locação da Caixa, mediante a celebração de contratos de locação atípica.

O Terreno Campo Limpo era um desses imóveis: adquirido em 2014, anteriormente abrigava uma edificação, que foi demolida, sendo feita a preparação do terreno para início da construção de um imóvel sob medida (os gastos com as intervenções foram incorporados ao custo de aquisição do Imóvel).

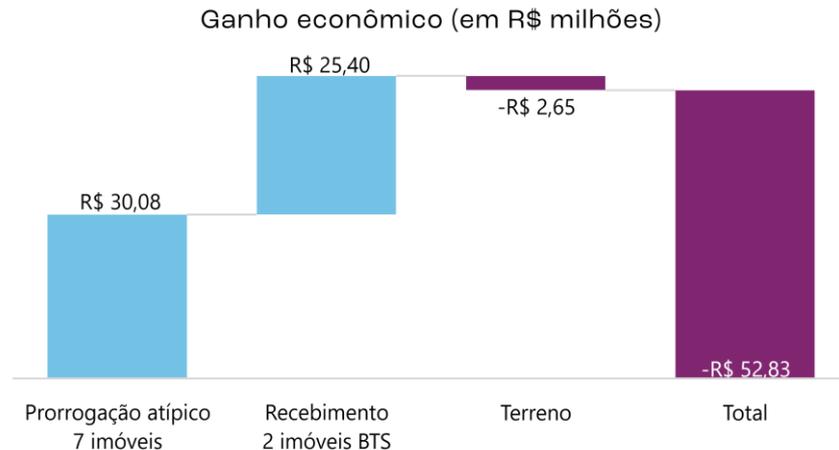
Em 2015, a Caixa anunciou a suspensão do seu plano de expansão, momento em que o Fundo se encontrava com 3 imóveis em obras (caso do Terreno Campo Limpo) ou prontos para serem formalmente entregues à Caixa, todos localizados em São Paulo/SP. Em 2019, foi realizado, entre o Fundo e a Caixa, um Acordo que previa, entre outras questões, a rescisão do contrato de locação do imóvel Campo Limpo, que passou a ser o único ativo vago do portfólio do Fundo. Como contrapartida, foi:



realizada a formalização do recebimento dos imóveis Pátio do Colégio e Pedro Vicente por parte da Caixa, com contratos atípicos de locação com prazo de 120 meses (10 anos), vigentes até novembro de 2029, e



pactuada a prorrogação, após 2022, por mais 60 meses (5 anos) dos contratos atípicos de locação de 7 outros imóveis, mantendo sua atipicidade e postergando os respectivos vencimentos para novembro de 2027.



# Comentários do gestor

Ainda, o terreno tinha um custo anual de aproximadamente R\$ 36 mil por ano, considerando segurança e IPTU, além do custo de oportunidade do capital. Portanto, a gestão acredita que a venda do terreno, mesmo com prejuízo contábil e por um valor em linha com o patrimonial, foi extremamente positiva para o Fundo, uma vez que não impactará de forma significativa os rendimentos e ainda trará uma economia de despesas e uma melhor alocação do capital.

## Projeção de Vendas de Ativos para 2023

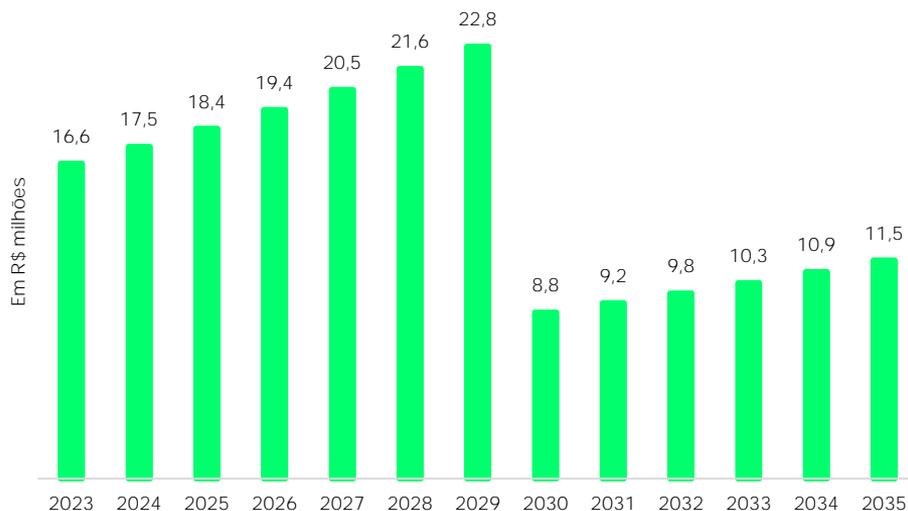
No webcast com a gestão realizado em 26 de janeiro de 2023, disponível para *replay* [neste link](#), apresentamos informações importantes relacionadas à continuidade de nossa estratégia de alienações, com destaque especial para o valor esperado com as vendas de ativos. Temos como expectativa alcançar o valor de **R\$ 45 milhões** bruto em vendas até o fim do ano.

A estratégia de alienações de ativos *non core* para o Fundo é um de nossos pilares mais importantes em resposta aos desafios do Fundo no futuro próximo. O objetivo de garantir o crescimento do **Rio Bravo Renda Varejo** em termos de patrimônio líquido e retorno ao cotista passa pela continuidade dessa estratégia, pois além de garantirmos menor concentração em uma categoria de locatários e promover maior diversificação, os valores auferidos pelas alienações têm como destinos principais possíveis novas aquisições e a manutenção do caixa do Fundo em níveis confortáveis.

Salientamos, ainda, que as alienações serão importantes para o pagamento da alavancagem do Fundo, que atualmente é de 15,8% em relação ao patrimônio líquido – proporção que consideramos saudável.

# Cronograma de amortização

## Cronograma de Amortização Anual



Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

<b>Operação</b>	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento</b>	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
<b>Remuneração</b>	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)
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	R\$ 197,24 milhões (ref.: janeiro/23)
<b>Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido</b>	15,80%

Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis recebidos. Como a dívida e os aluguéis são reajustados pelo mesmo indexador, não há descasamento de valores.

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

# Resultados e distribuição

	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>11.959.394,26</b>	<b>12.162.497,72</b>	<b>14.893.310,79</b>	<b>11.788.278,42</b>	<b>12.926.430,37</b>	<b>13.754.442,84</b>	<b>13.754.442,84</b>	<b>13.754.442,84</b>
Receitas de Locação	12.716.652,48	12.909.770,34	13.755.110,16	12.271.656,94	13.542.085,67	13.160.729,24	13.160.729,24	13.160.729,24
Despesas CRI -	879.538,77 -	902.159,04 -	812.104,96 -	862.554,25 -	856.842,87 -	876.879,83 -	876.879,83 -	876.879,83
Rendimentos de Filis	121.376,77	158.137,37	246.221,21	379.175,73	241.187,57	233.611,38	233.611,38	233.611,38
Receitas de Venda de Imóveis	903,78 -	3.250,95	1.704.084,38	-	-	1.236.982,05	1.236.982,05	1.236.982,05
<b>Receita Financeira</b>	<b>290.606,19</b>	<b>65.013,86</b>	<b>91.568,85</b>	<b>90.785,75</b>	<b>104.139,95</b>	<b>115.407,72</b>	<b>115.407,72</b>	<b>115.407,72</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 972.641,91 -</b>	<b>- 916.416,45 -</b>	<b>- 1.236.193,43 -</b>	<b>- 972.559,26 -</b>	<b>- 750.713,89 -</b>	<b>- 819.439,70 -</b>	<b>- 819.439,70 -</b>	<b>- 819.439,70</b>
Taxa de Administração e Gestão -	578.365,49 -	612.510,02 -	628.846,95 -	627.250,16 -	599.522,22 -	592.919,19 -	592.919,19 -	592.919,19
Outras Despesas -	394.276,42 -	303.906,43 -	607.346,48 -	345.309,10 -	151.191,67 -	226.520,51 -	226.520,51 -	226.520,51
<b>Resultado</b>	<b>11.277.358,54</b>	<b>11.311.095,13</b>	<b>13.748.686,21</b>	<b>10.906.504,91</b>	<b>12.279.856,43</b>	<b>13.050.410,86</b>	<b>13.050.410,86</b>	<b>13.050.410,86</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>11.819.962,98</b>	<b>12.399.372,93</b>	<b>12.399.372,93</b>	<b>12.399.372,93</b>	<b>12.399.372,93</b>	<b>11.008.789,05</b>	<b>11.008.789,05</b>	<b>11.008.789,05</b>
<b>Resultado por cota</b>	0,97	0,98	1,19	0,94	1,06	1,13	1,13	1,13
<b>Rendimento por cota</b>	1,02	1,07	1,07	1,07	1,07	0,95	0,95	0,95
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	-	0,05 -	0,09	0,12 -	0,13 -	0,01	0,18	0,18
<b>Proporção distribuída<sup>2</sup></b>	105%	110%	90%	114%	101%	84%	84%	84%

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

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

## Composição de resultado nos últimos 12 meses



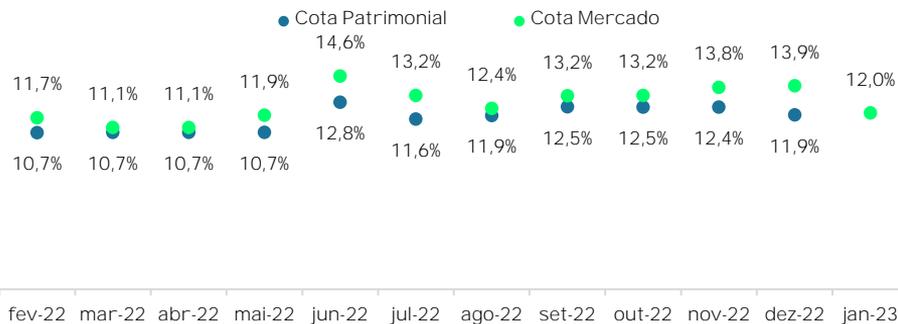
## Composição do resultado no mês



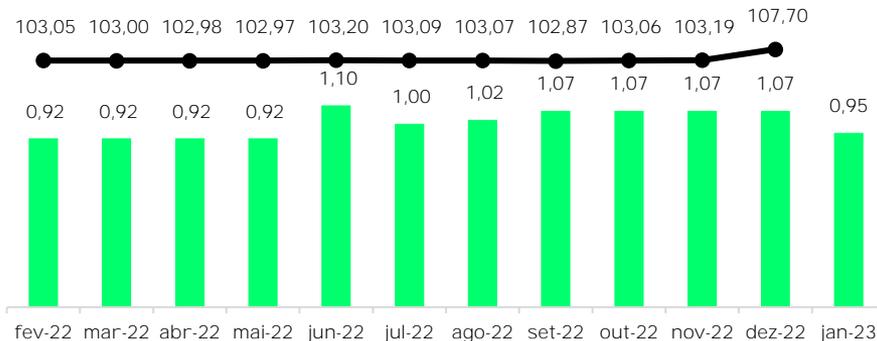
# Resultados e distribuição

## Dividend Yield

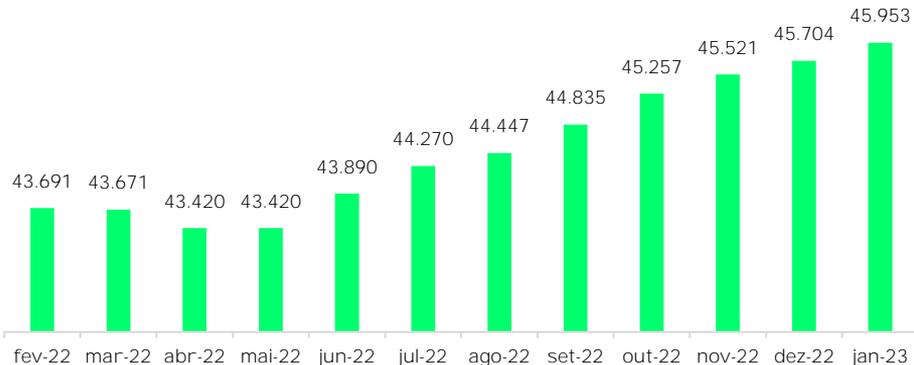
(Últimos 12 meses)



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.

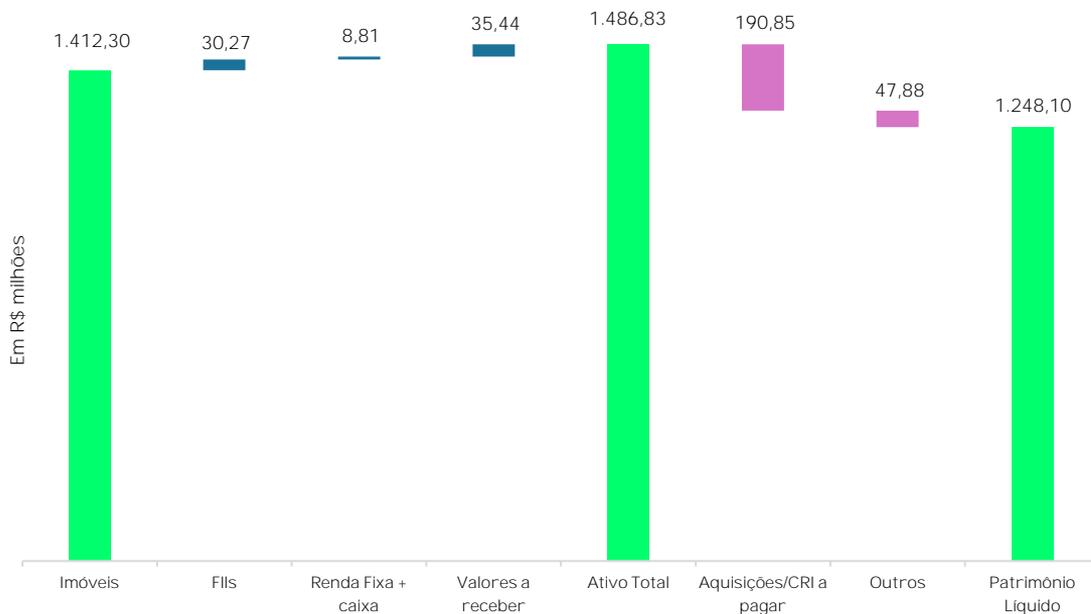
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2023	0,95											

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



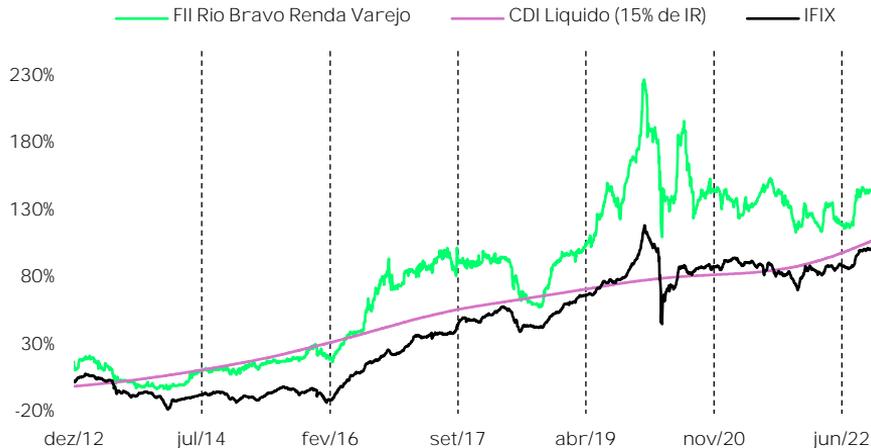
## Valores (em R\$ milhões)

<b>Ativo Total</b>	<b>1.486,83</b>
Imóveis	1.412,30
FIs	30,27
Renda Fixa + Caixa	8,81
Alugueis a receber	35,44
<b>Passivo Total</b>	<b>238,73</b>
Aquisições/CRI a pagar	190,85
Outros	47,88
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.248,10</b>
Número de cotas	11.588.199
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>107,70</b>

Data-base: Dezembro 2022

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

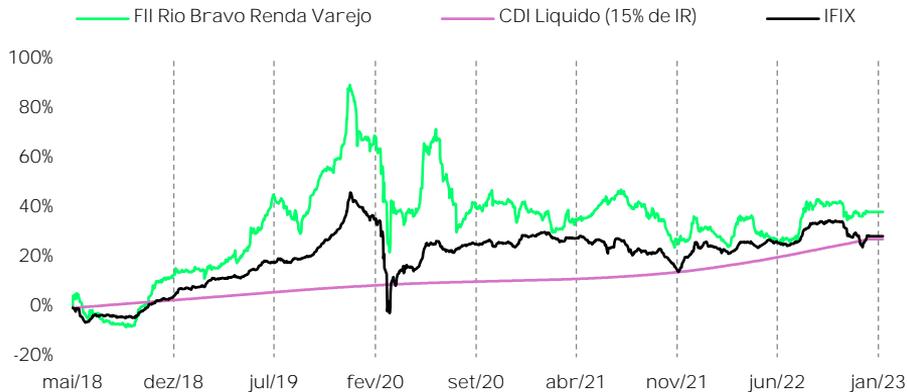
# Desempenho e liquidez



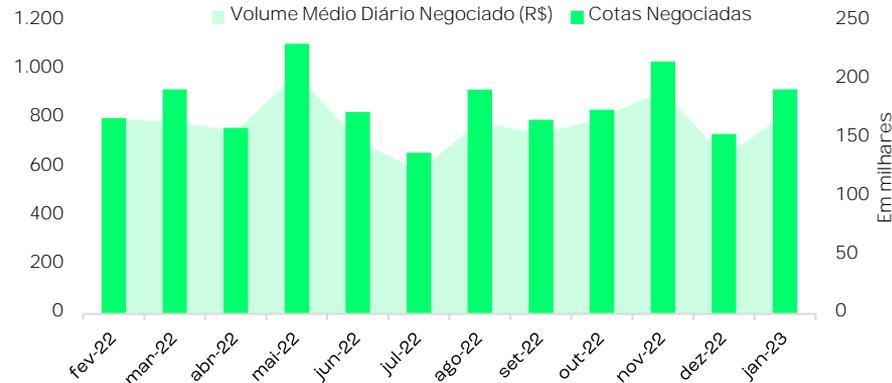
	Volume		
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	18.020.800,38	18.020.800,38	202.743.984,09
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	819,13	819,13	776,16
Giro (% de cotas negociadas)	1,7%	1,7%	18,6%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jan/23	dez/22	jan/22
Valor da Cota	R\$ 94,62	R\$ 92,34	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.096.475.389,38	R\$ 1.070.054.295,66	R\$ 1.330.904.655,15

## Rentabilidade Gestão Ativa

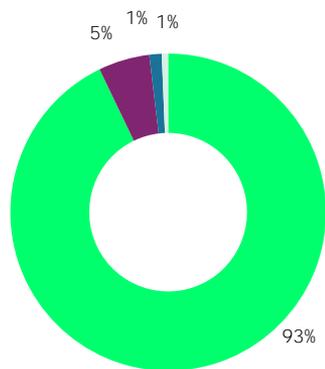


## Liquidez



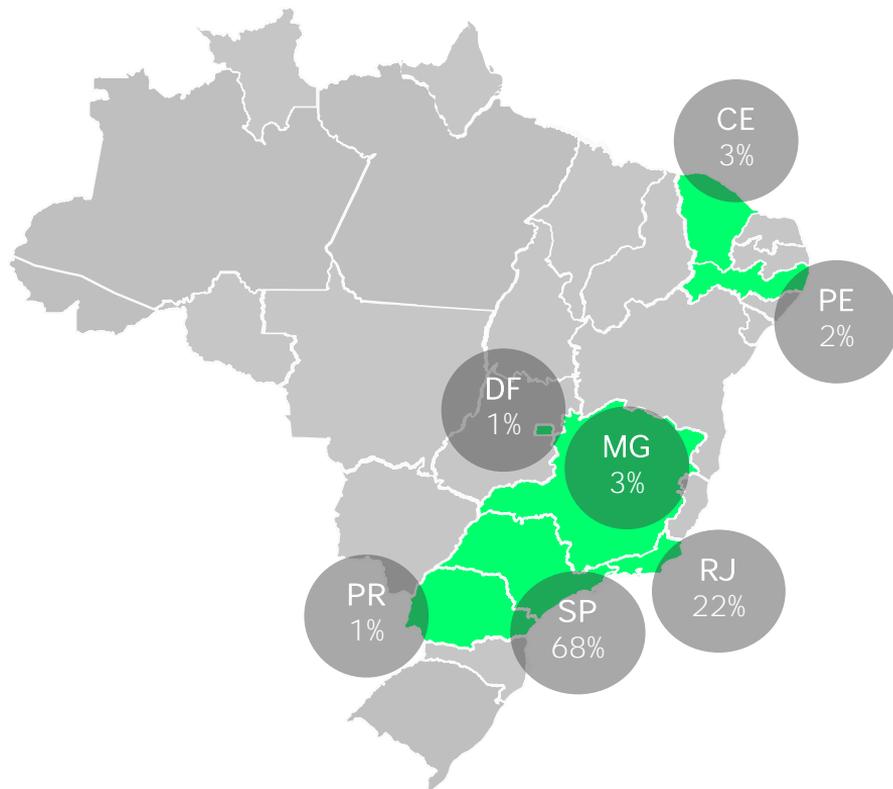
# Patrimônio do fundo

Receta contratada por região do país

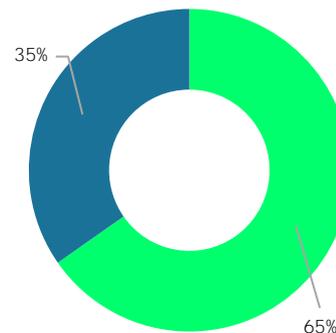


■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste

*Os valores consideram a porcentagem da receita contratada.*



Indexador (% Receita Contratada)



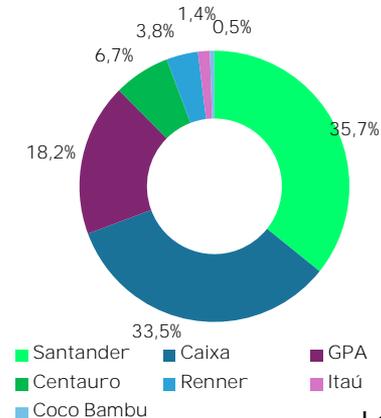
■ IGP-M ■ IPCA

# Patrimônio do fundo

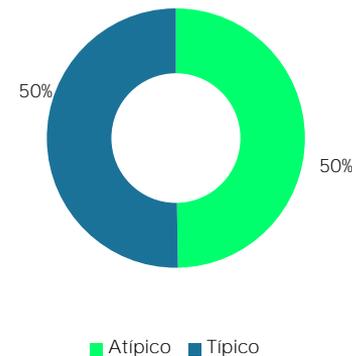
## Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



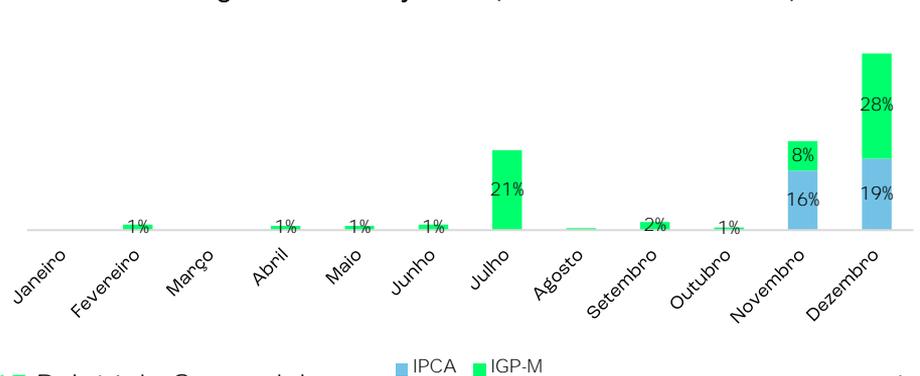
## Locatário (% Receita Contratada)



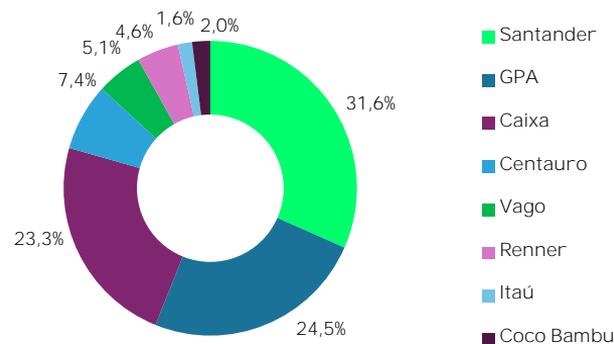
## Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



## Cronograma de Reajustes (% 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 <sup>2</sup>	nov-27
	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo - SP	Barra Funda	Caixa	1.307 m <sup>2</sup>	nov-32
	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo - SP	Santa Cecília	Caixa	1.206 m <sup>2</sup>	nov-27
	Estrada de Itapeperica, nº 3.429 - São Paulo - SP	Capão Redondo	Caixa	1.455 m <sup>2</sup>	nov-32
	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	Guaianases	Caixa	2.475 m <sup>2</sup>	nov-32
	Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo - SP	Guarapiranga	Caixa	1.312 m <sup>2</sup>	nov-27
	Av. Imirim, nº 1.271 - São Paulo - SP	Imirim	Caixa	1.384 m <sup>2</sup>	nov-27
	Av. do Cursino, nº 1348 - São Paulo - SP	Jardim da Saúde	Caixa	1.836 m <sup>2</sup>	nov-27
	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP	Planalto Paulista	Caixa	1.102 m <sup>2</sup>	nov-32
	Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP	Pirituba	Caixa	1.368 m <sup>2</sup>	nov-32
	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	Senador Queiroz	Caixa	1.127 m <sup>2</sup>	nov-32
	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	Itaquera	Caixa	912 m <sup>2</sup>	mai-24
	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	Taipas	Caixa	1.336 m <sup>2</sup>	fev-25
	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	São Mateus	Caixa	938 m <sup>2</sup>	set-24
	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	Imperador	Caixa	1.011 m <sup>2</sup>	abr-24
	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo - SP	Vila Mascote	Caixa	753 m <sup>2</sup>	mai-25
	Rua dos Italianos, 609 - São Paulo - SP	Italianos	Caixa	521 m <sup>2</sup>	out-25
Rua Paes Leme, 250/258 - São Paulo - SP	Paes Leme	Caixa	910 m <sup>2</sup>	set-25	

# Portfólio do fundo

## São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Lg. Páteo do Colégio, 1 - São Paulo - SP	Páteo do Colégio	Caixa	749 m²	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP	Pedro Vicente	Caixa	814 m²	nov-29
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m²	jul-39
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m²	abr-31
	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. 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
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	-	693 m²	-
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	-	1.873 m²	-
Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	-	1.756 m²	-	

## 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 <sup>2</sup>	jul-25
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarullhos	GPA	20.952 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	dez-29
	R. Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	Santander	1.615 m <sup>2</sup>	jul-23
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m <sup>2</sup>	dez-35
Santo André	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.264 m <sup>2</sup>	dez-32
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu - SP	Cipo Guaçu	Caixa	550 m <sup>2</sup>	ago-25
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano - SP	Parque Maria Helena	Caixa	588 m <sup>2</sup>	dez-24
Mogi das Cruzes	Alameda Santo Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes - SP	Jundiapéba	Caixa	597 m <sup>2</sup>	fev-26

 São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Jundiaí	R Barão de Jundiaí 884	Jundiaí	Santander	6.439 m <sup>2</sup>	jul-33
Campinas	Av. Barão de Itapura, nº 2233 - Campinas - SP	GPA - Campinas	GPA	3.167 m <sup>2</sup>	dez-29
Guarujá	Estrada do Pernambuco, nº 500 - Guarujá - SP	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m <sup>2</sup>	dez-29
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m <sup>2</sup>	dez-32
Rio Claro	Av. 1, 500 – Rio Claro - SP	Rio Claro	Caixa	543 m <sup>2</sup>	dez-26

# Portfólio do fundo

## Rio de Janeiro – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Rio de Janeiro	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	14 Bis	Caixa	2.399 m <sup>2</sup>	nov-32
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	2.202 m <sup>2</sup>	nov-32
	Rua Mariz e Barros, nº 79 - Rio de Janeiro - RJ	Bandeira	Caixa	1.339 m <sup>2</sup>	nov-27
	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Ipanema	Caixa	794 m <sup>2</sup>	nov-32
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	726 m <sup>2</sup>	nov-32
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.183 m <sup>2</sup>	nov-32
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	908 m <sup>2</sup>	nov-32
	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro - RJ	Presidente Wilson	Caixa	735 m <sup>2</sup>	dez-24
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m <sup>2</sup>	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	2.082 m <sup>2</sup>	dez-32
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Imóvel Leblon	Itaú	917 m <sup>2</sup>	mai-29
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	-	1.838 m <sup>2</sup>	-
Praça Pio X, 78	Praça Pio X	-	1.964 m <sup>2</sup>	-	
São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo - RJ	Nilo Peçanha	Caixa	1.389 m <sup>2</sup>	nov-27
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.090 m <sup>2</sup>	dez-32
	Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m <sup>2</sup>	dez-32
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande - RJ	Estrada Rio do A	Caixa	571 m <sup>2</sup>	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	Caixa	3.738 m <sup>2</sup>	nov-32

## Portfólio do fundo

 Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
<b>Volta Redonda</b>	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m <sup>2</sup>	dez-27

 Minas Gerais

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

 Sul

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

## Portfólio do fundo

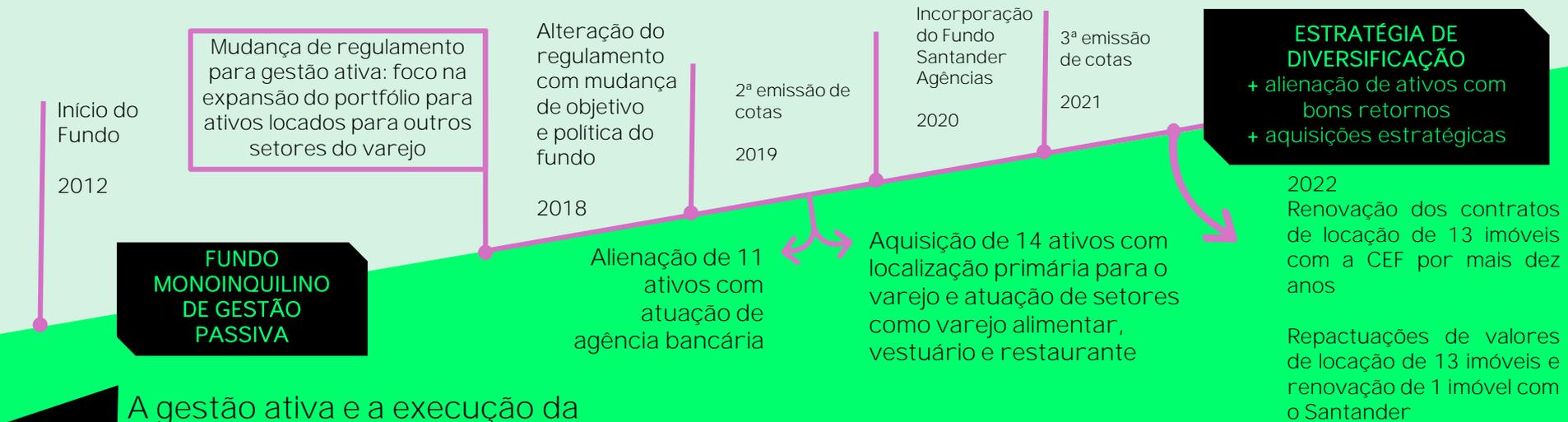
 Nordeste

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

 Distrito Federal

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

# Linha do Tempo



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

## % de Capital Investido do Fundo



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



27 de janeiro 2023

### Fato Relevante

Alienação do terreno do  
Campo Limpo.

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



26 de janeiro 2023

### Webcast com a Gestão

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

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



16 de janeiro 2023

### Comunicado ao Mercado

Convite para o webcast com a  
gestão do 4º trimestre de 2022.

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

# Como investir?



Via corretora:



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

**RBVA11**

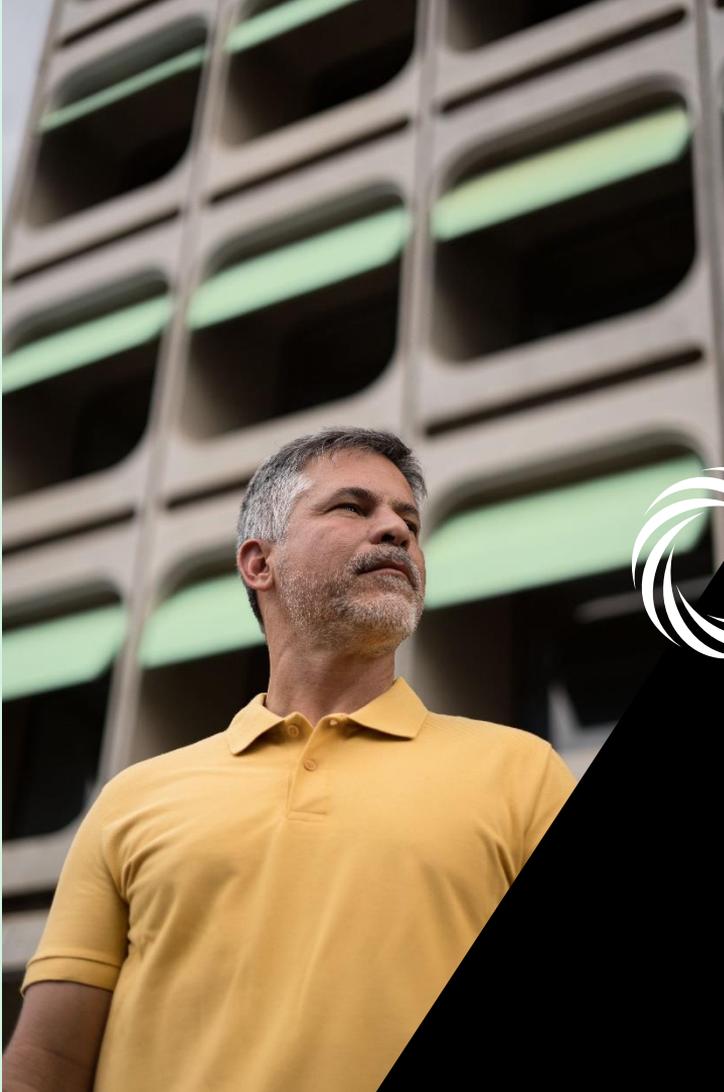
Invista conosco:



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](mailto: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.