

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Varejo

RBVA11



**RIO  
BRAVO**

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

fevereiro23

# 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\$ 1.235.324.531,19 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 14/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 11.588.199

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 45.948

## 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>)

197.136

Inquilinos

7

Vacância

4,9%

Distribuição  
por cota (R\$)

0,95

Patrimônio Líquido\*  
(R\$ bilhões)

1,24

Fechamento  
do mês (R\$)

92,01

Valor de mercado  
(R\$ bilhões)

1,07

Yield  
anualizado\*\*

12,4%

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

6.186

Volume médio  
negociado (R\$ mil)

980,3

\*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.

# Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos (IR) foram enviados aos investidores até o dia 28 de fevereiro de 2023 de forma física e digital, como detalhado abaixo.

## Atendimento Digital

Para acessar o IR, basta entrar no autoatendimento digital da Rio Bravo.

Falar no WhatsApp

Também é possível enviar uma mensagem pelo **chatbot** do nosso website, localizado no canto inferior da tela.

O e-mail [informe@riobravo.com.br](mailto:informe@riobravo.com.br) também está disponível para receber as demandas dos investidores que desejam acessar seu extrato de IR.

Passo a passo para acesso à plataforma digital da Rio Bravo:

- 01 Clique [no link](#) e faça o seu login;
- 02 Caso seja o seu primeiro acesso, na tela de login clique em “**Primeiro Acesso**”;
- 03 Preencha seus dados pessoais; Selecione o melhor canal para receber o código de autenticação;
- 04 Digite o código de autenticação recebido;
- 05 Defina a sua senha e salve-a. Esta senha será importante para acessos futuros aos seus documentos;
- 06 Acesso criado! Você já pode acessar o Portal de Documentos da Rio Bravo Investimentos.

IMPORTANTE: A Via Digital é enviada considerando o endereço de e-mail cadastrado junto à B3, por meio das corretoras e agentes de custódia, e junto ao agente escriturador. É de extrema importância que os Cotistas mantenham os dados cadastrais atualizados.

Os investidores que não possuem e-mail disponível na base fornecida pela B3 receberão apenas a via física do IR. O prazo para recebimento pode variar conforme operação dos Correios.

# Comentários do gestor

## Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,91/cota e a distribuição foi de R\$0,95/cota, seguindo o objetivo de linearização de proventos durante o semestre. O resultado deste mês foi impactado positivamente:



pelo primeiro recebimento após o fim da carência referente ao imóvel Leblon, locado para o Itaú, sendo recorrente esta receita a partir de então, e



pelo recebimento dos valores de locação das agências Pio X e Rio Centro, que, por não terem sido totalmente desocupadas integralmente e com todas as pendências de desocupação sanadas por parte do Santander, continuaram efetuando o pagando do valor de locação vigente.

Com isso, o resultado foi positivamente impactado em R\$0,03/cota.

## Crise das varejistas: impacto para os FIIs

Em 2023, os cenários doméstico e global ainda permanecem desafiadores: por aqui, preocupações com a trajetória da dívida pública, passando pela discussão da nova âncora fiscal, ecoam desde janeiro. No exterior, as discussões sobre a inflação e elevação dos juros seguem aquecidas. No curto prazo, as incertezas destas variáveis tornam o ambiente econômico altamente restritivo, penalizando projetos devido ao elevado nível de juros – ou seja, custo do dinheiro - e enxugando a liquidez do mercado, com menor apetite ao risco.

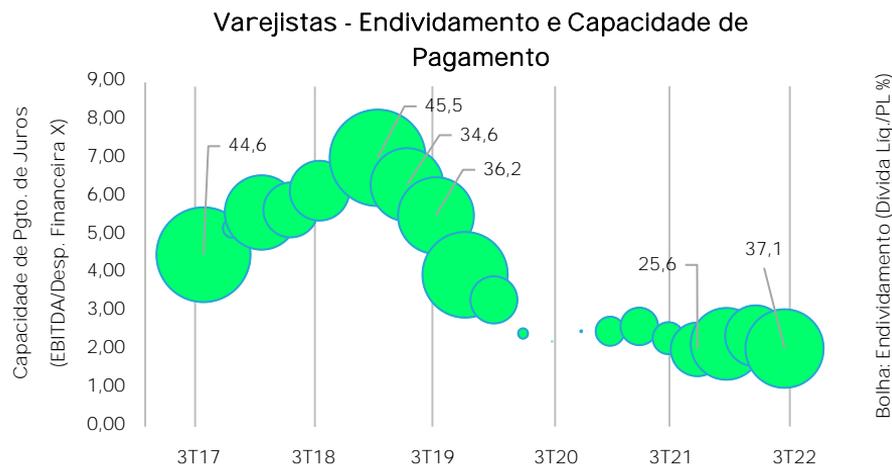
Em meio a este cenário, o setor varejista, cíclico e muito conhecido por operações que conta com baixas margens de lucro, além de elevado capital de giro, tem sofrido forte impacto. É justamente neste cenário em que o consumo também diminui, dificultando ainda mais os índices operacionais das companhias. Por outro lado, empresas bem gerenciadas, com boa estrutura de capital, bons planos de expansão e investimentos, conseguem ganhar *market share* e despontam dentro de seu setor.

# Comentários do gestor

## Crise das varejistas: impacto para os FILs

É esperado então que neste ambiente ocorra uma turbulência no varejo, e as empresas menos preparadas acabem expondo os mais diversos e profundos problemas. Em janeiro e fevereiro, casos de rombo contábil, pedidos de recuperação judicial, planos de renegociação de dívidas, fechamento de lojas e despejo por falta de pagamento penalizaram a imagem do setor perante a credores e investidores. O gráfico abaixo ilustra um pouco da preocupação do mercado em relação às varejistas.

Nele, é possível perceber que ao longo dos trimestres o nível de endividamento, medido pelo tamanho das bolhas, chegou a diminuir, exatamente no período em que as taxas de juros estavam baixas e as empresas puderam se capitalizar. Porém, este nível está voltando ao patamar mais elevado registrado no começo da série, contando agora com um nível de juros mais restritivo e que penaliza a lucratividade das empresas.



\*O gráfico leva em consideração um pool de empresas varejistas listadas em bolsa e seu respectivo indicador, ponderado por seu valor de mercado em cada período. Empresas consideradas: Lojas Renner, Guararapes, C&A Modas, Lojas Marisa, Grupo Soma, Arezzo Co, Grupo SBF, Magazine Luiza, Via e Americanas

Isto pode ser visto através do patamar da capacidade de pagamento de despesas financeiras: em meados de 2018, o EBITDA registrado pelas empresas era capaz de cobrir o pagamento de juros em, aproximadamente, 7 vezes. Ou seja, o EBITDA de 1 ano cobria 7 anos de despesas de juros, em média. Este indicador atualmente está em 2 vezes. Ou seja, apesar do tamanho da dívida em relação ao patrimônio líquido das empresas não estar em um patamar consideravelmente superior ao registrado há 5 anos, o custo desta dívida pesa mais no operacional das empresas, já pressionado pelo baixo consumo, devido ao elevado patamar de juros.

## Comentários do gestor

### Para FIIs, o lema segue sendo localização

Quando olhamos para outro indicador, dívida líquida sobre EBITDA, amplamente utilizado pelo mercado, e fazemos o mesmo tratamento de ponderação pelo valor de mercado, vemos que a dívida cobria apenas 1,18 vez o EBITDA em 2017, e em 2022 este indicador deteriorou-se, atingindo 2,09 vezes. Estes são números que não necessariamente prenunciam nenhuma catástrofe generalizada e servem apenas para evidenciar a deterioração causada pelo ambiente mais restritivo.

Neste contexto, se faz mais necessário do que nunca avaliar os Fundos Imobiliários para além da qualidade de seus inquilinos e tipo de contrato de locação. A premissa básica do setor imobiliário, localização, localização e localização, precisa ser ressaltada. Um imóvel comercial voltado para o varejo, bem localizado, flexível, com boa disposição, com fachada ampla, em região consolidada, com grande fluxo e fácil acesso a transporte público, tende a ter maior resiliência e crescimento de receita ao longo do tempo, por conter características ótimas para exposição e posicionamento de marca.

Por óbvio, a qualidade do inquilino, refletida principalmente na baixa inadimplência esperada, é um grande atributo para o investimento em imóveis.

Um contrato de locação forte, que provê garantias ao locador, consolidada pela jurisprudência, também ajudam compor o valor do imóvel.

Porém, em momentos em que as operações dos inquilinos e até a saúde financeira das empresas que operam utilizando aquele “tijolo”, entram em cheque as características imobiliárias se tornam mais importantes para composição do valor do imóvel, e conseguem evidenciar que um bom investimento imobiliário se faz olhando principalmente para a localização, e de forma secundária, para a qualidade do inquilino e o contrato de locação. Isso porque, no varejo, uma operação é facilmente substituída quando se trata de uma localização privilegiada, e incluem ganhos com *lease spread* positivo e, não muito raramente, valores de venda de ponto.

Imóveis em boas localizações tendem a ter demanda sempre, ainda que em patamares de aluguéis mais baixos, enquanto imóveis em localizações ruins podem ficar sem qualquer tipo de demanda por bastante tempo, prejudicando muito o fluxo de caixa do investidor. Este direcionamento pode não ser facilmente percebido olhando apenas o curto prazo, mas fica muito evidente no longo prazo graças à resiliência de receita na perpetuidade.

## Comentários do gestor

Para FIIs, o lema segue sendo localização

No **Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11)**, temos diversos exemplos destas transformações do imóvel em pontos importantes e considerados premium para o varejo. Na região dos Jardins, em São Paulo, o Fundo possui um imóvel que tinha uma operação de restaurante e, com o encerramento da operação, o imóvel então entrou no radar de marcas importantes, e atualmente está locado para uma operação do Coco Bambu, que também utilizou o ponto para a consolidação de sua mais recentes marca, o Vasto.

Também em São Paulo, a Avenida Paulista com a Pamplona (foto abaixo), um ponto de esquina, muito valorizado pelo varejo, foi o ponto escolhido para comportar a loja *flagship* da Centauro, sendo ocupado antes por uma operação de drogaria.



Foto Google Maps, referente a 2018



## Comentários do gestor

### Para FIs, o lema segue sendo localização

Suas características são extremamente valorizadas pelo mercado: localização privilegiada em um dos mais importantes cartões-postais do país, próximo a grandes prédios corporativos, em frente ao metrô, testada extensa e com excelente visibilidade de marca. Sua localização privilegiada promove um fluxo intenso de pessoas, tanto durante a semana quanto nos fins de semana.



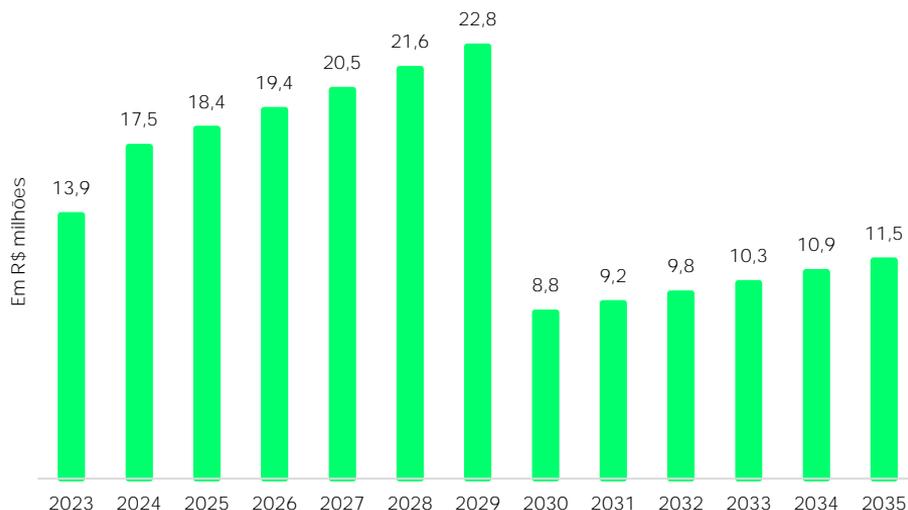
Foto Google Maps, referente a 2022

No Leblon, no Rio de Janeiro, o Fundo detém uma loja que era locada para uma varejista de moda e deu lugar para uma nova locação para o Itaú, que promoverá no local, a partir do segundo semestre do ano, a primeira operação física do banco voltada para investimentos no Rio de Janeiro. O ponto se localiza em uma das regiões mais nobres do Rio, em frente ao Shopping Leblon, consolidado e que centraliza um alto fluxo de pessoas.

Estes foram alguns exemplos que evidenciam a demanda que imóveis bem localizados capturam, cujo valor do tijolo em si tem um certo grau de independência em relação ao inquilino e ao tipo de contrato de locação. Ou seja, a resiliência do ativo, que é um produto de todos os fatores já citados sobre qualidade e localização, vai ditar a demanda pelo ativo no longo prazo, que deverá ser capaz de atrair bons inquilinos, passando por diversos ciclos. Em momentos mais restritivos economicamente, é preciso se atentar aos fundamentos do ativo objeto, precificando corretamente o risco de crédito dos contratos, buscando a rentabilização do portfólio de maneira equilibrada

# 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\$ 194,53 milhões (ref.: fevereiro/23)
<b>Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido</b>	15,75%

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

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</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>11.283.977,18</b>	<b>25.038.420,02</b>	<b>25.038.420,02</b>
Receitas de Locação	12.909.770,34	13.755.110,16	12.271.656,94	13.542.085,67	13.160.729,24	12.006.620,85	25.167.350,09	25.167.350,09
Despesas CRI -	902.159,04 -	812.104,96 -	862.554,25 -	856.842,87 -	876.879,83 -	958.250,05 -	1.835.129,88 -	1.835.129,88 -
Rendimentos de Filis	158.137,37	246.221,21	379.175,73	241.187,57	233.611,38	235.606,38	469.217,76	469.217,76
Receitas de Venda de Imóveis -	3.250,95 -	1.704.084,38 -	-	-	1.236.982,05 -	-	1.236.982,05	1.236.982,05
<b>Receita Financeira</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>79.769,58</b>	<b>195.177,30</b>	<b>195.177,30</b>
<b>Despesas</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>- 800.666,11 -</b>	<b>- 1.620.105,81 -</b>	<b>- 1.620.105,81 -</b>
Taxa de Administração e Gestão -	612.510,02 -	628.846,95 -	627.250,16 -	599.522,22 -	592.919,19 -	606.186,84 -	1.199.106,03 -	1.199.106,03 -
Outras Despesas -	303.906,43 -	607.346,48 -	345.309,10 -	151.191,67 -	226.520,51 -	194.479,27 -	420.999,78 -	420.999,78 -
<b>Resultado</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>10.563.080,65</b>	<b>23.613.491,51</b>	<b>23.613.491,51</b>
<b>Rendimentos distribuídos</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>22.017.578,10</b>	<b>22.017.578,10</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,98</b>	<b>1,19</b>	<b>0,94</b>	<b>1,06</b>	<b>1,13</b>	<b>0,91</b>	<b>2,04</b>	<b>2,04</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1,90</b>	<b>1,90</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	<b>- 0,09</b>	<b>0,12 -</b>	<b>0,13 -</b>	<b>0,01</b>	<b>0,18 -</b>	<b>0,04</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>
<b>Proporção distribuída<sup>2</sup></b>	<b>110%</b>	<b>90%</b>	<b>114%</b>	<b>101%</b>	<b>84%</b>	<b>104%</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>

<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



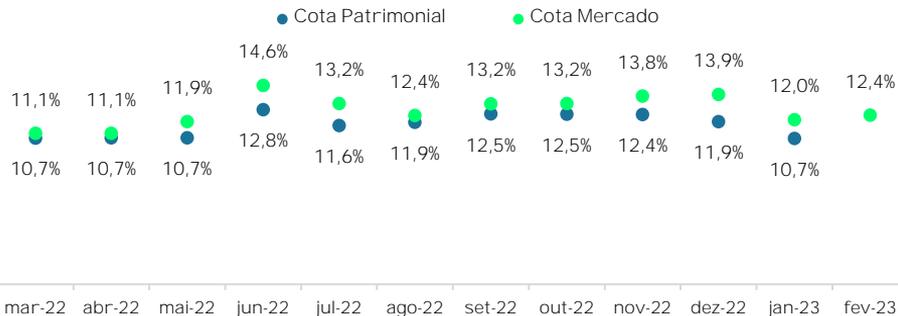
## Composição do resultado no mês



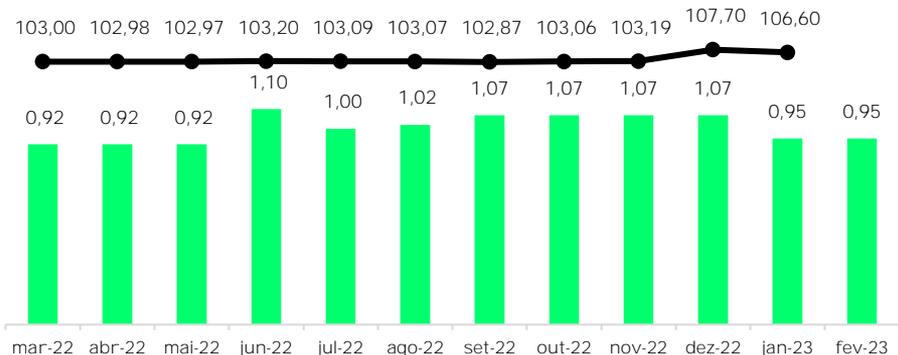
# Resultados e distribuição

## Dividend Yield

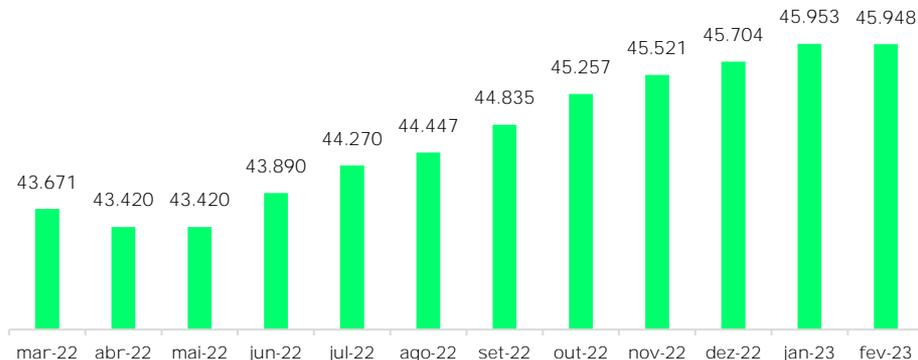
(Últimos 12 meses)



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.

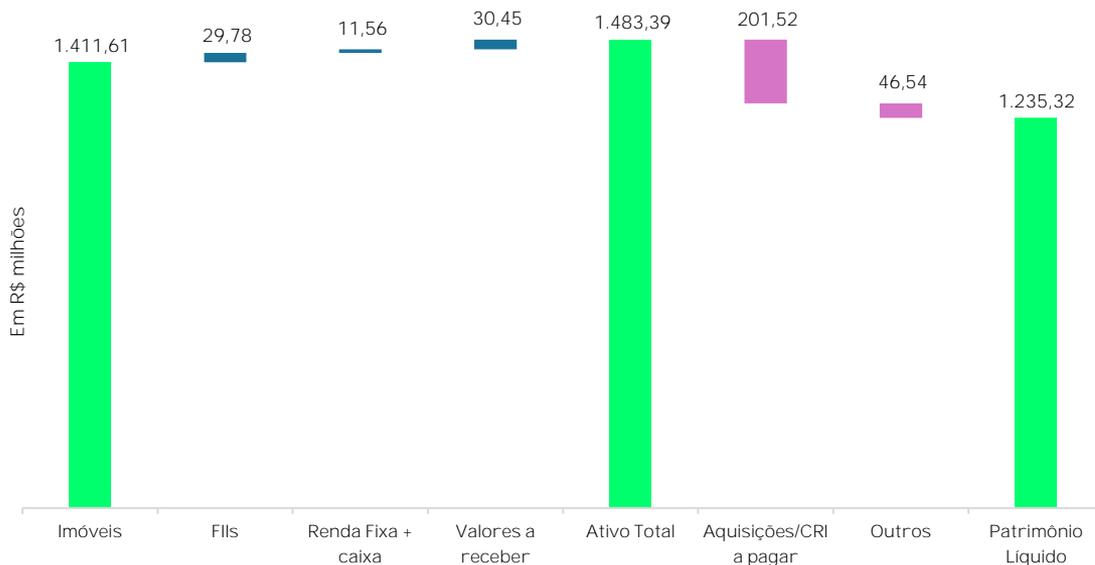
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,95										

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



## Valores (em R\$ milhões)

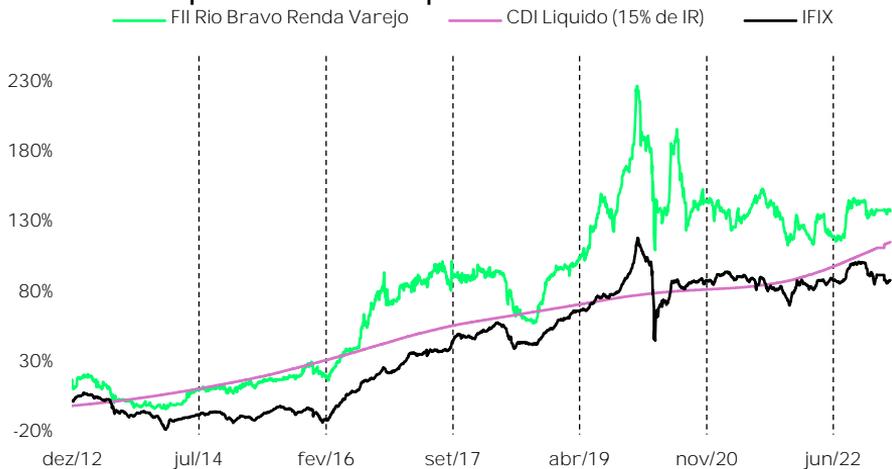
<b>Ativo Total</b>	<b>1.483,39</b>
Imóveis	1.411,61
FIs	29,78
Renda Fixa + Caixa	11,56
Alugueis a receber	30,45
<b>Passivo Total</b>	<b>248,06</b>
Aquisições/CRI a pagar	201,52
Outros	46,54
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.235,32</b>
Número de cotas	11.588.199
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>106,60</b>

Data-base: Janeiro 2023

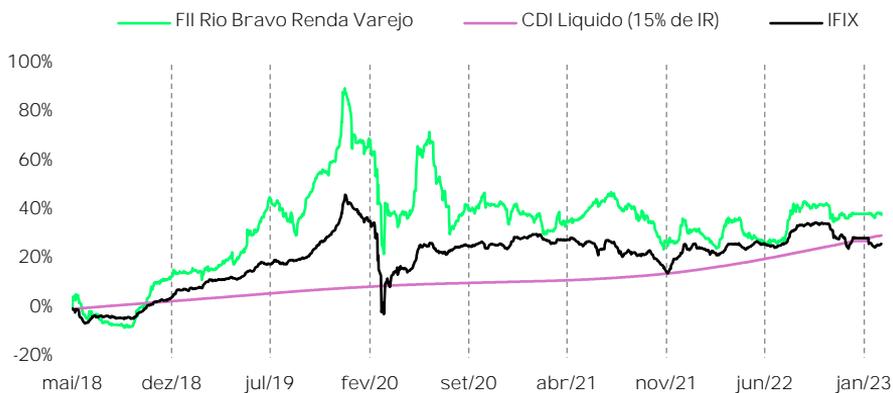
Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber



# Desempenho e liquidez



## Rentabilidade Gestão Ativa

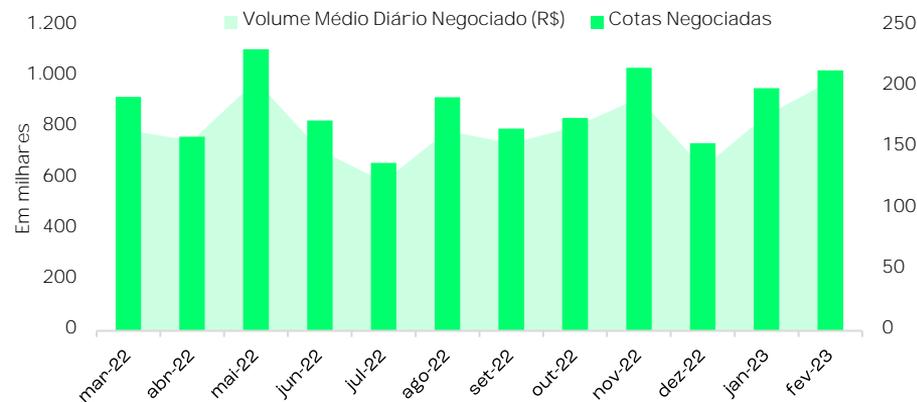


## Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	19.605.528,44	38.281.709,32	207.036.452,73
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	980,28	914,60	793,79
Giro (% de cotas negociadas)	1,8%	3,6%	19,0%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

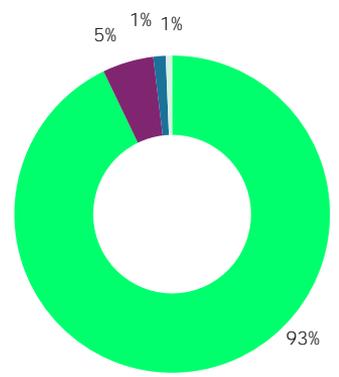
	fev/23	dez/22	fev/22
Valor da Cota	R\$ 92,01	R\$ 92,34	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.066.230.189,99	R\$ 1.070.054.295,66	R\$ 1.330.904.655,15

## Liquidez



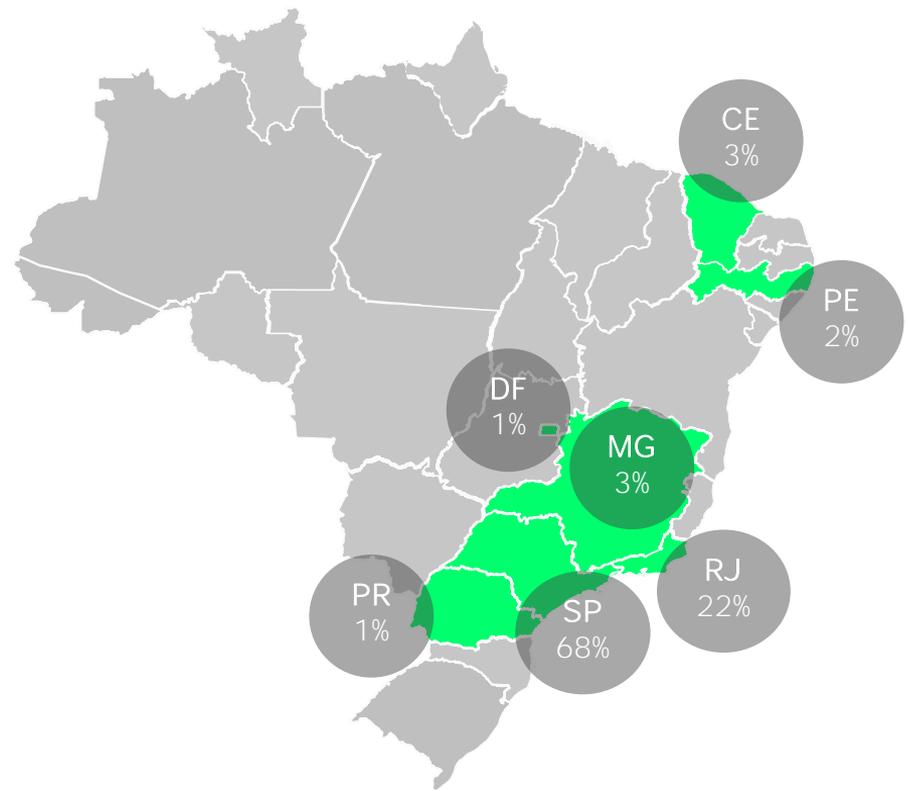
# Patrimônio do fundo

Receta contratada por região do país

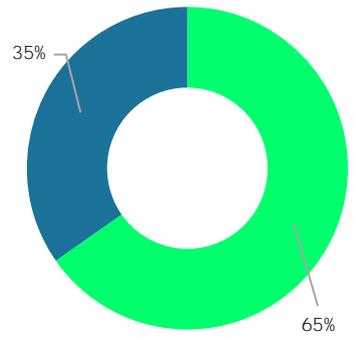


■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste

Os valores consideram a porcentagem da receita contratada.



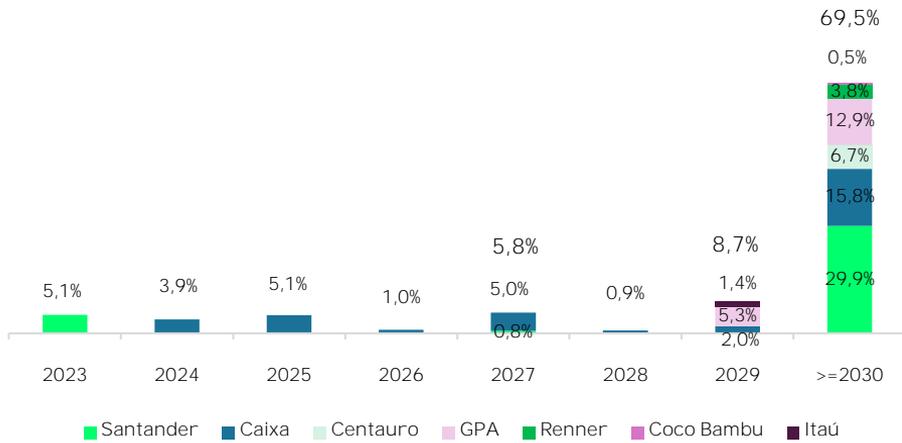
Indexador (% Receita Contratada)



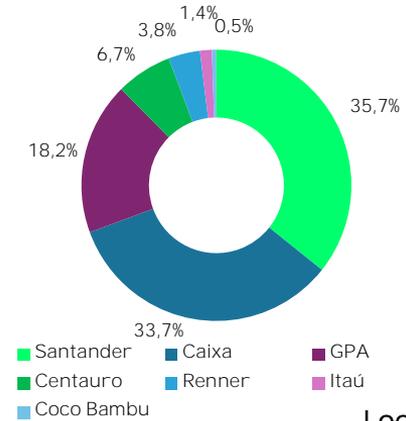
■ IGP-M ■ IPCA

# Patrimônio do fundo

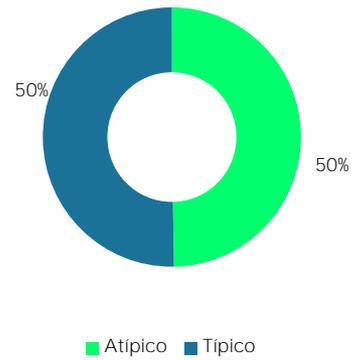
## Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



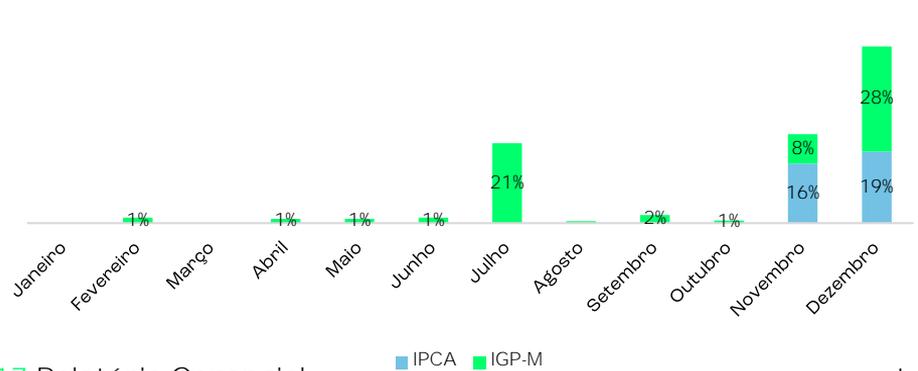
## Locatário (% Receita Contratada)



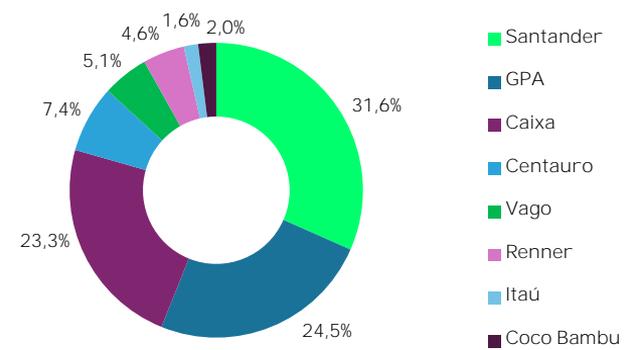
## Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



## Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



## Locatário (% Capital Investido)



# Portfólio do fundo

## São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Av. Rio Branco, 1.675 - loja	Barra Funda	Caixa	1.293 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Mateo Bei, 413	Caixa - São Mateus	Caixa	938 m²	set-24	<a href="#">Clique aqui</a>
	Estrada de Itapeperica, 3.429	Capão Redondo	Caixa	1.448 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Salvador Gianetti, 436	Guaianases	Caixa	2.475 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. de Pinedo, 228	Guarapiranga	Caixa	1.312 m²	nov-27	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Imirim, 1.271	Imirim	Caixa	1.384 m²	nov-27	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. do Imperador, 3892	Imperador	Caixa	1.025 m²	abr-24	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua dos Italianos, 609	Italianos	Caixa	521 m²	out-25	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Maria Luiza Americano, 1688	Itaquera - Parque do Carmo	Caixa	912 m²	mai-24	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. do Cursino, 1348	Jardim da Saúde	Caixa	1.833 m²	nov-27	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Pais Leme, 250/258	Paes Leme	Caixa	910 m²	set-25	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Guerino Giovani Leardini, 63/67	Pirituba	Caixa	1.368 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Indianópolis, 2.125	Planalto Paulista	Caixa	1.299 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua das Palmeiras, 233 - loja	Santa Cecília	Caixa	1.206 m²	nov-27	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3	Senador Queiroz	Caixa	1.447 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Estrada de Taipas, 355	Taipas	Caixa	1.335 m²	fev-25	<a href="#">Clique aqui</a>
Via Anchieta, 1.558	Via Anchieta	Caixa	1.785 m²	nov-27	<a href="#">Clique aqui</a>	
Av. Santa Catarina, 287	Vila Mascote	Caixa	500 m²	mai-25	<a href="#">Clique aqui</a>	

# Portfólio do fundo

## São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	-	1.874 m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m <sup>2</sup>	jul-39	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Duque de Caxias	Santander	2.107 m <sup>2</sup>	jul-33	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m <sup>2</sup>	jul-23	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Alves Guimarães, 50	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m <sup>2</sup>	dez-35	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m <sup>2</sup>	dez-29	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m <sup>2</sup>	dez-35	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m <sup>2</sup>	abr-31	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	-	930 m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	-	693 m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Oscar Freire	Renner	2.083 m <sup>2</sup>	dez-34	<a href="#">Clique aqui</a>
	Lg. Páteo do Colégio, 1	Páteo do Colégio	Caixa	676 m <sup>2</sup>	nov-29	<a href="#">Clique aqui</a>
	R. Pedro Vicente, 222	Pedro Vicente	Caixa	814 m <sup>2</sup>	nov-29	<a href="#">Clique aqui</a>
Av. Mateo Bei, 3286	São Mateus	Santander	2.059 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>	

 São Paulo – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
<b>Osasco</b>	Avenida das Esmeraldas, 512	Mutinga	Caixa	804 m²	jul-25	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Guarulhos</b>	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarulhos	GPA	20.952 m²	dez-35	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>São Bernardo do Campo</b>	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m²	dez-29	<a href="#">Clique aqui</a>
	R. Marechal Deodoro, 460	São Bernardo do Campo	Santander	1.524 m²	jul-23	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>São José dos Campos</b>	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m²	dez-35	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Santo André</b>	Rua. Senador Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m²	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Embu-Guaçu</b>	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Cipo Guaçu	Caixa	667 m²	ago-25	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Suzano</b>	Rua Coronel Souza Franco, 115	Parque Maria Helena	Caixa	581 m²	dez-24	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Mogi das Cruzes</b>	Alameda Santo Ângelo, 118	Jundiapéba	Caixa	908 m²	fev-26	<a href="#">Clique aqui</a>

 São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
<b>Jundiaí</b>	R. Barão de Jundiaí, 884	Jundiaí	Santander	6.439 m <sup>2</sup>	jul-33	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Campinas</b>	Av. Barão de Itapura, 2233	GPA - Campinas	GPA	3.167 m <sup>2</sup>	dez-29	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Guarujá</b>	Estrada do Pernambuco, 500	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m <sup>2</sup>	dez-29	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Santos</b>	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Rio Claro</b>	Av. 1, 500	Rio Claro	Caixa	543 m <sup>2</sup>	dez-26	<a href="#">Clique aqui</a>

## Portfólio do fundo

 Rio de Janeiro – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
Rio de Janeiro	Av. Marechal Câmara, nº 160	14 Bis	Caixa	1.900 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. República do Chile, nº 230	Avenida Chile	Caixa	1.140 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Mariz e Barros, 79	Bandeira	Caixa	1.339 m²	nov-27	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Visconde de Pirajá, 127	Ipanema	Caixa	510 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Antônio Vieira, 24 - Loja A	Leme	Caixa	697 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Dias da Cruz, 28-A	Meier	Caixa	1.484 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. das Américas, 15.545	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Rio Branco, 311-B	Presidente Wilson	Caixa	735 m²	dez-24	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m²	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m²	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131	Leblon	Itaú	917 m²	mai-29	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua da Quitanda, 70	Centro - RJ	-	2.034 m²	-	<a href="#">Clique aqui</a>
Praça Pio X, 78	Praça Pio X	-	1.964 m²	-	<a href="#">Clique aqui</a>	
São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m²	nov-27	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m²	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m²	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131	Rio do A	Caixa	571 m²	nov-28	<a href="#">Clique aqui</a>
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m²	nov-32	<a href="#">Clique aqui</a>

## Portfólio do fundo

 Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
<b>Volta Redonda</b>	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m <sup>2</sup>	dez-27	<a href="#">Clique aqui</a>

 Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
<b>Belo Horizonte</b>	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>

 Sul

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
<b>Porto Alegre</b>	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	-	2.107 m <sup>2</sup>	-	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Curitiba</b>	Rua Marechal Deodoro, 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m <sup>2</sup>	jul-33	<a href="#">Clique aqui</a>

## Portfólio do fundo

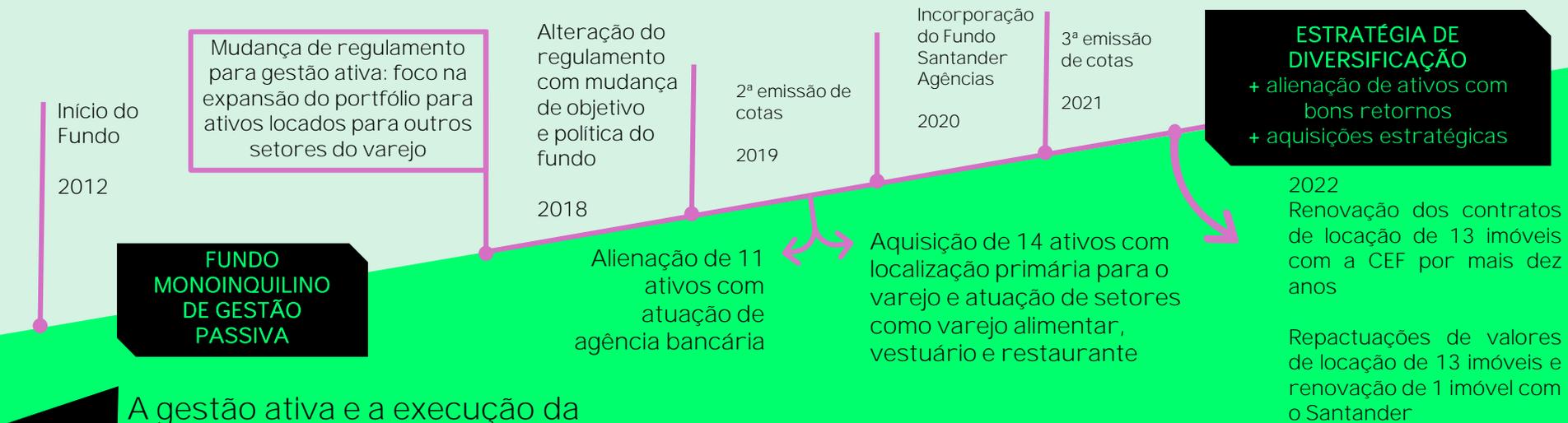
 Nordeste

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
Recife	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m <sup>2</sup>	dez-29	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m <sup>2</sup>	dez-32	<a href="#">Clique aqui</a>
Fortaleza	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	Santander	2.511 m <sup>2</sup>	jul-23	<a href="#">Clique aqui</a>
	Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m <sup>2</sup>	jul-33	<a href="#">Clique aqui</a>

 Distrito Federal

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	EO 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m <sup>2</sup>	dez-29	<a href="#">Clique aqui</a>

# Linha do Tempo



**FUNDO MONOINQUILINO DE GESTÃO PASSIVA**

Alienação de 11 ativos com atuação de agência bancária

Aquisição de 14 ativos com localização primária para o varejo e atuação de setores como varejo alimentar, vestuário e restaurante

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**

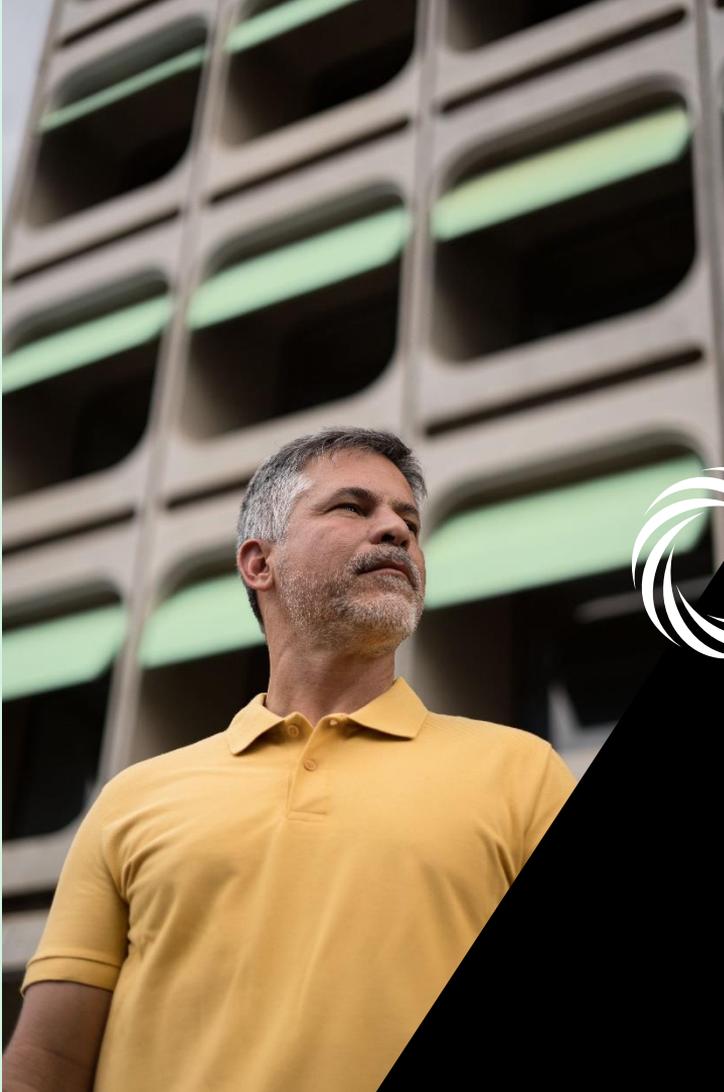
Invista conosco:



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.