

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Varejo

RBVA11



# RIO BRAVO

[riobravo.com.br](http://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 (Mín. 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  
**78**ABL (m²)  
**198.384**Inquilinos  
**7**Vacância  
**5,4%**Distribuição  
por cota (R\$)  
**1,07**Patrimônio Líquido\*  
(R\$ bilhões)  
**1,20**Fechamento  
do mês (R\$)  
**92,34**Valor de mercado  
(R\$ bilhões)  
**1,07**Yield  
anualizado\*\*  
**13,9%**Valor  
negociado\*\*\* (R\$/m²)  
**6.167**Volume 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 FILs, dividido pela ABL.

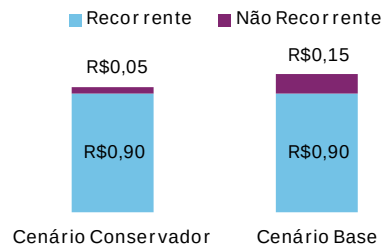
# Comentários do gestor

## 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).

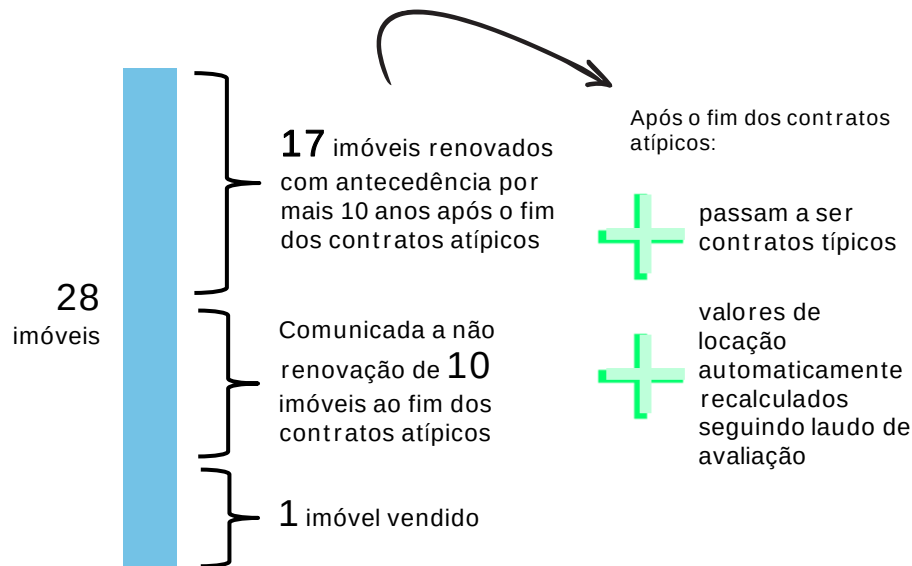
Guidance de resultado mensal médio 1S23 (R\$/cota)



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.

## 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.



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

# Comentários do gestor

Repactuações de valores de locação com o Santander - continuação

## 2022

out

nov

dez

Fim do contrato  
atípico e  
repactuação de  
valores de **13**  
imóveis

▶ 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

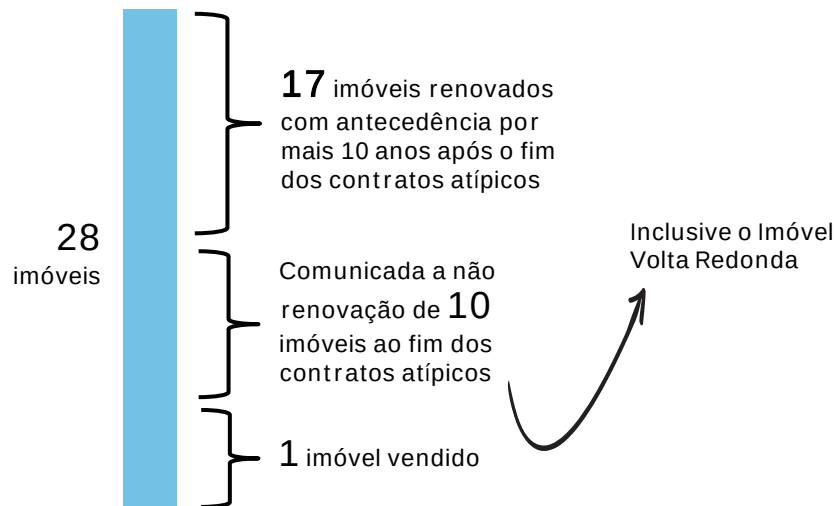
▶ Caso o valor de locação apontado em laudo fosse inferior ao último valor nominal do aluguel vigente, a redução estaria limitada ao percentual máximo de 35%, como também determinado no Acordo

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 micror região 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 micror região 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%                       |



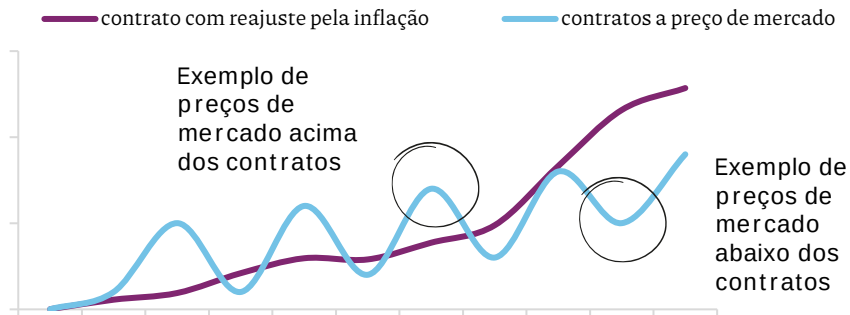
# Comentários do gestor

## 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.

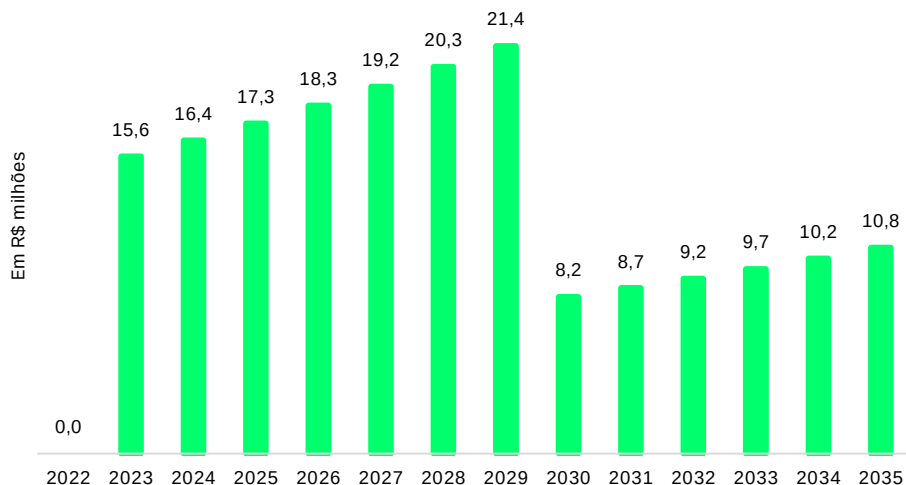
Conforme analisado pela gestão do Fundo, considerando o histórico da operação e a progressão do IGP-M nesta janela dos últimos 10 anos, em média os preços praticados nos contratos do Fundo estavam acima dos praticados pelo mercado.

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.

|                                                    |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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)<br>Série 2 (180 meses – 15 anos)                                                                                                                        |
| <b>Remuneração</b>                                 | Série 1 - IPCA + 5,30% a.a.<br>Série 2 - IPCA + 5,60% a.a.<br>(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\$ 185,25 milhões<br>(ref.: dezembro/22)                                                                                                                                            |
| <b>Relação Alavancagem/<br/>Patrimônio Líquido</b> | 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.

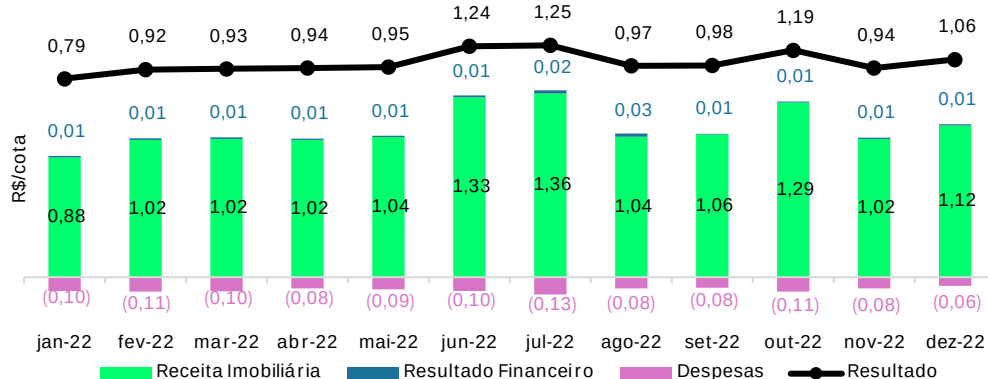
# Resultados e distribuição

|                                  | 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    | 11.959.394,26  | 12.162.497,72  | 14.893.310,79    | 11.788.278,42  | 12.926.430,37  | 79.454.719,71            | 152.315.700,13   |
| Receitas de Locação              | 12.830.563,86    | 12.716.652,48  | 12.909.770,34  | 13.755.110,16    | 12.271.656,94  | 13.542.085,67  | 78.025.839,45            | 152.955.445,41   |
| 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 Fils              | 93.557,85        | 121.376,77     | 158.137,37     | 246.221,21       | 379.175,73     | 241.187,57     | 1.239.656,50             | 1.792.648,98     |
| Receitas de Venda de Imóveis     | 3.600.000,00     | 903,78 -       | 3.250,95       | 1.704.084,38     | -              | -              | 5.301.737,21             | 7.988.768,58     |
| 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 -         | - 13.190.762,63  |
| Taxa de Administração e Gestão - | 576.061,41 -     | 578.365,49 -   | 612.510,02 -   | 628.846,95 -     | 627.250,16 -   | 599.522,22 -   | 3.622.556,25 -           | 7.465.141,64     |
| Outras Despesas -                | 894.230,77 -     | 394.276,42 -   | 303.906,43 -   | 607.346,48 -     | 345.309,10 -   | 151.191,67 -   | 2.696.260,87 -           | 5.725.620,99     |
| 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            | 140.820.827,97   |
| 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                     | 12,23            |
| 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                     | 0,23             |
| Proporção distribuída²           | 80%              | 105%           | 110%           | 90%              | 114%           | 101%           | 99%                      | 99%              |

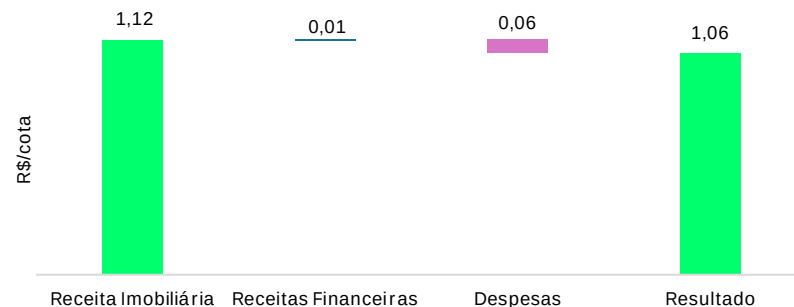
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

## Composição de resultado nos últimos 12 meses



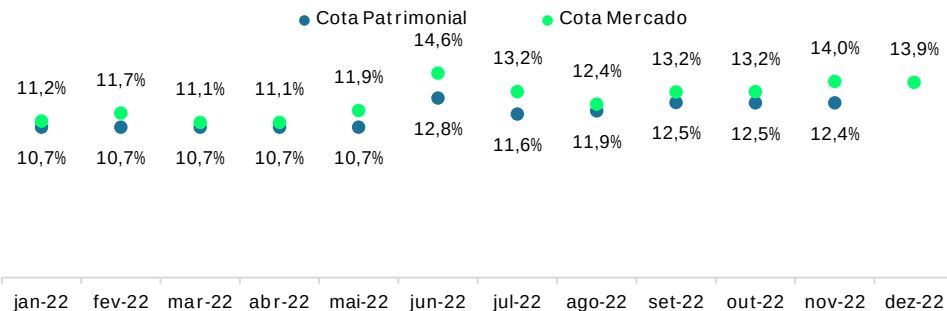
## Composição do resultado no mês



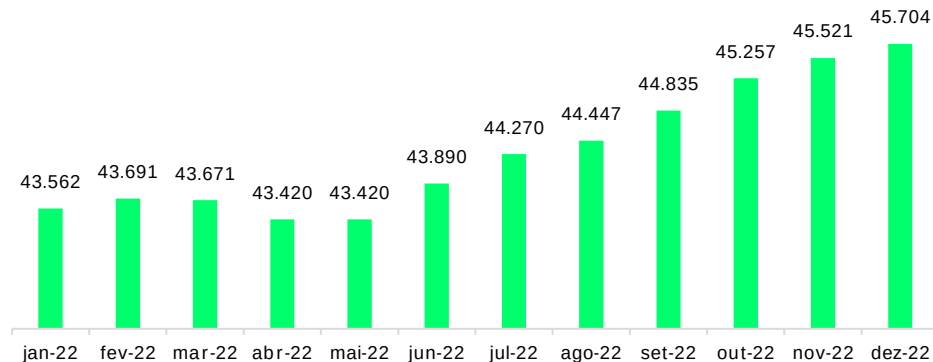
# Resultados e distribuição

## Dividend Yield

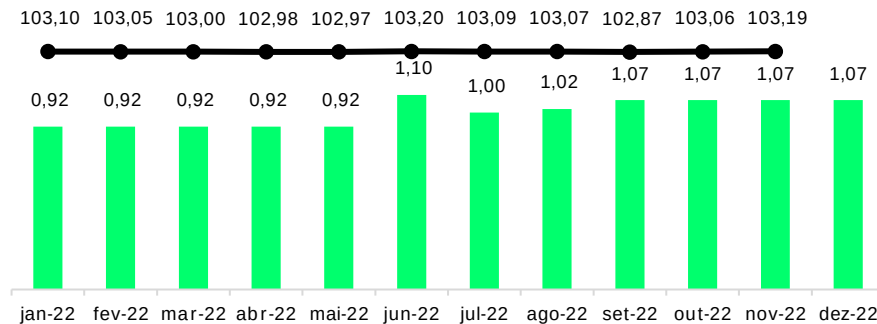
(Últimos 12 meses)



## Número de cotistas



distribuição/cota PL/cota



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

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

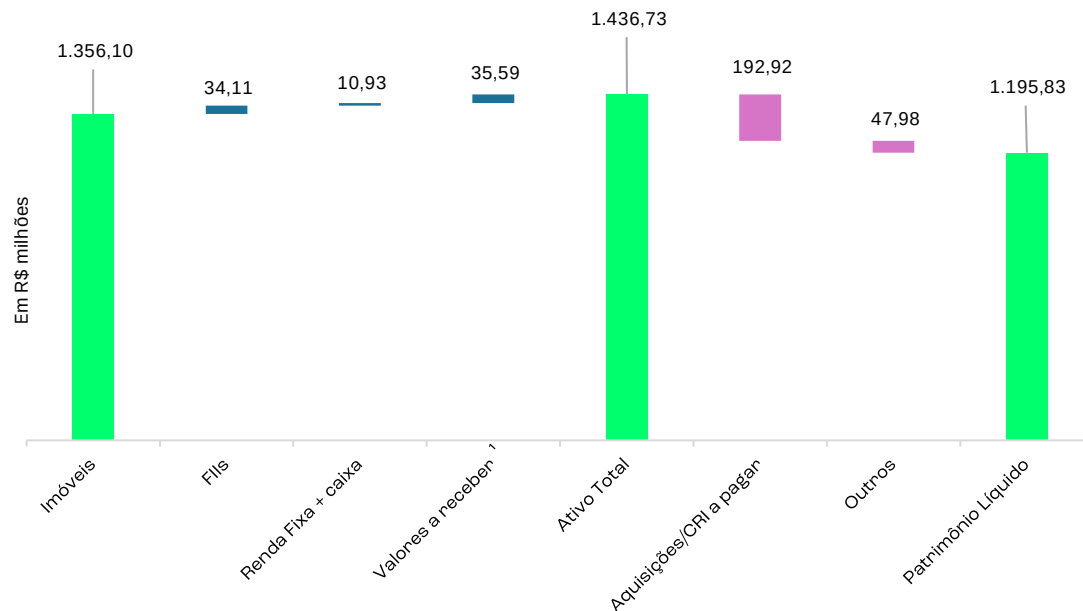
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

| ANO  | JAN   | FEV  | MAR  | ABR  | MAI  | JUN    | JUL   | AGO   | SET   | OUT  | NOV   | DEZ   |
|------|-------|------|------|------|------|--------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| 2020 | 0,90  | 0,90 | 0,80 | 0,85 | 0,85 | 0,85   | 0,85  | 0,85  | 0,85  | 0,85 | 0,95  | 0,95  |
| 2021 | 0,95  | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 1,24   | 0,85  | 0,85  | 0,87  | 0,99 | 0,91  | 0,91  |
| 2022 | 0,92  | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 0,92 | 1,10   | 1,00  | 1,02  | 1,07  | 1,07 | 1,07  | 1,07  |
| Δ    | -3,2% | 8,2% | 8,2% | 8,2% | 8,2% | -11,3% | 17,6% | 20,0% | 23,0% | 8,1% | 17,6% | 17,6% |

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



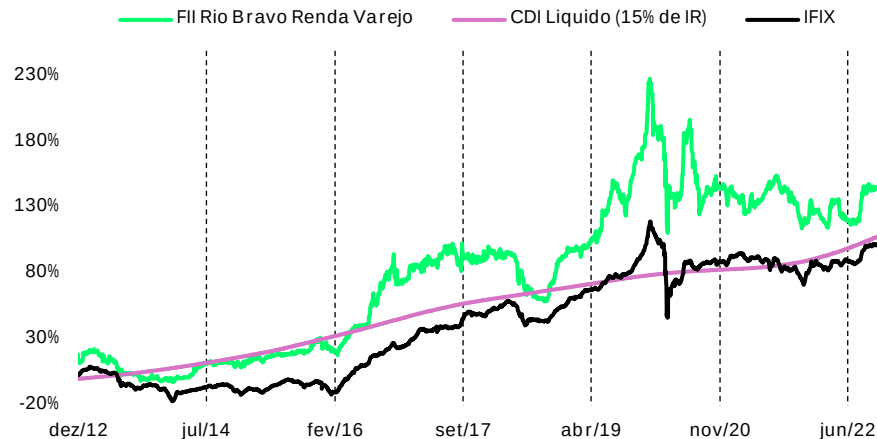
## Valores (em R\$ milhões)

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

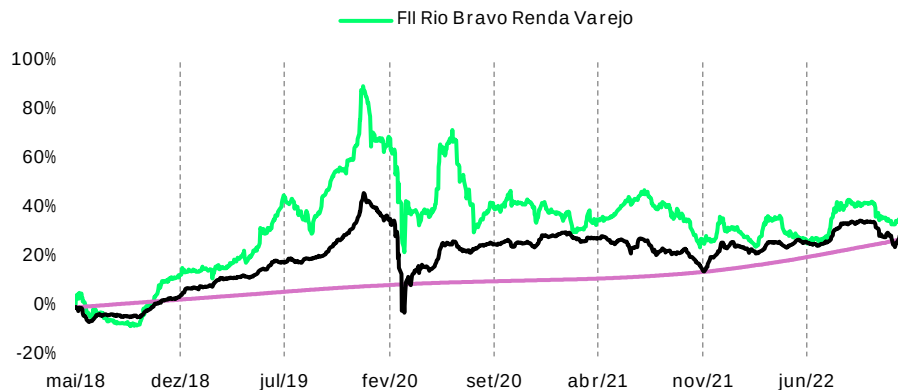
Data-base: Novembro 2022

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



## Rentabilidade Gestão Ativa

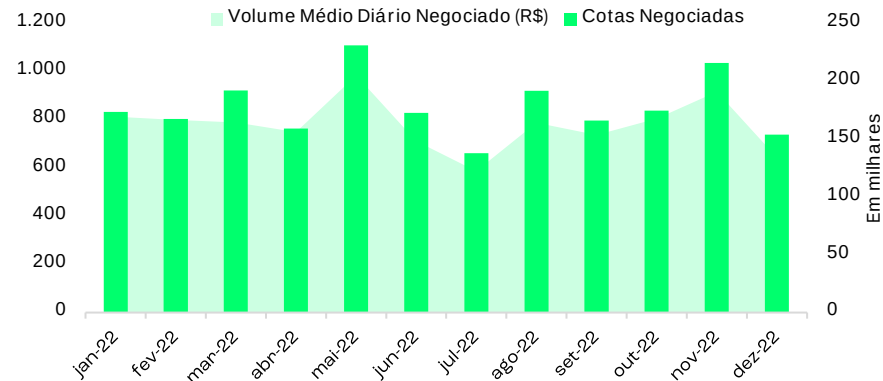


## Volume

|                                                 | 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%           |

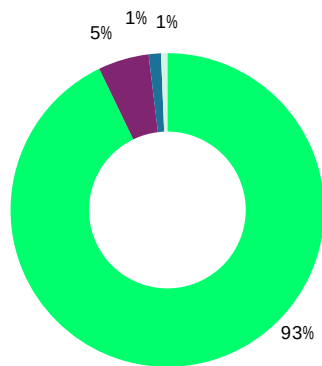
|                     | dez/22               | dez/21               | dez/21               |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 92,34            | R\$ 102,49           | R\$ 114,85           |
| Quantidade de Cotas | 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 |

## Liquidez



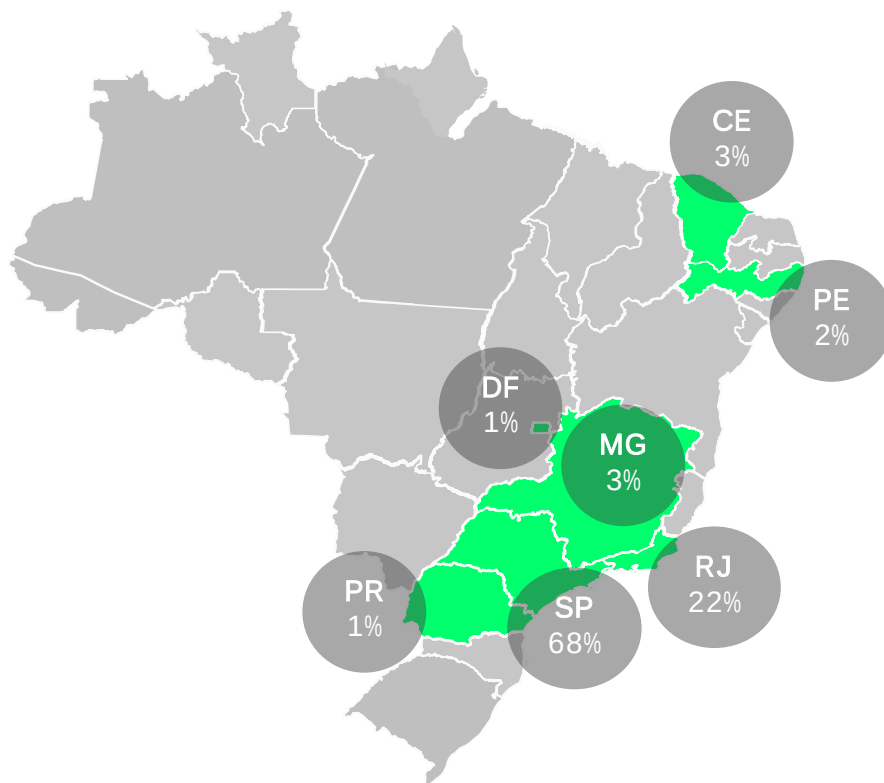
## Patrimônio do fundo

Receita contratada por região do país

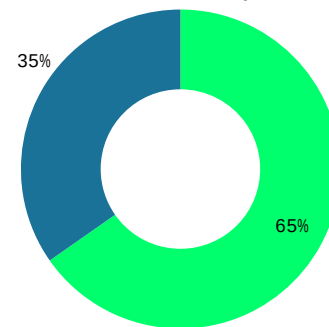


■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste

Os valores consideram a porcentagem da receita contratada.



Indexador (% Receita Contratada)

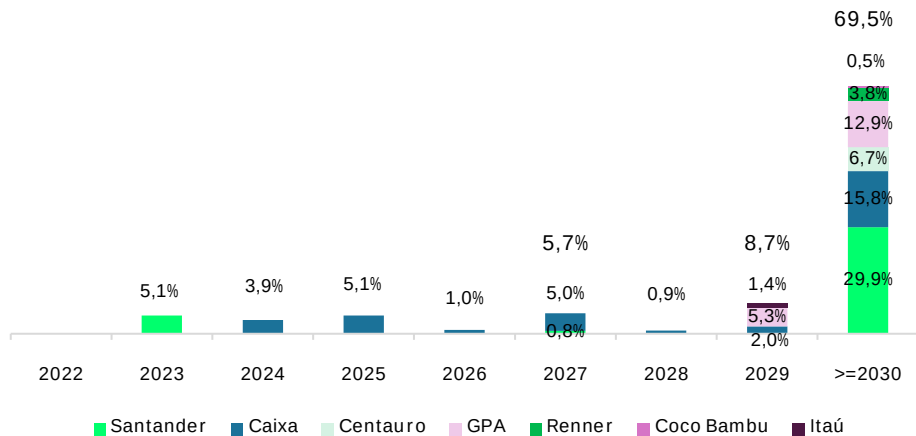


■ IGP-M ■ IPCA

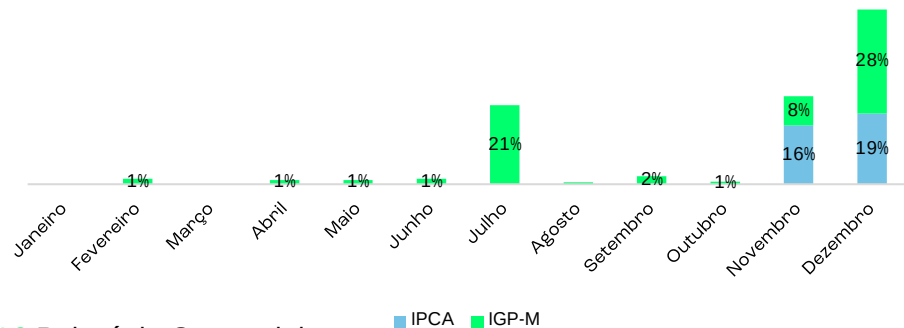


# Patrimônio do fundo

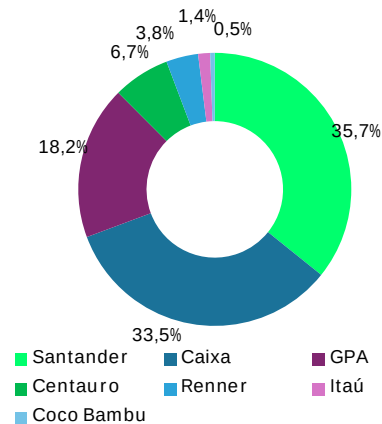
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



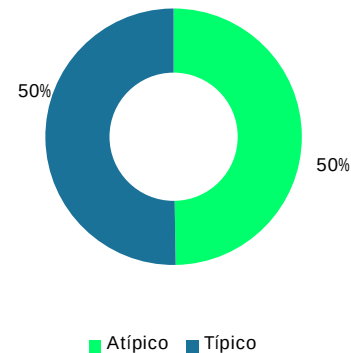
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



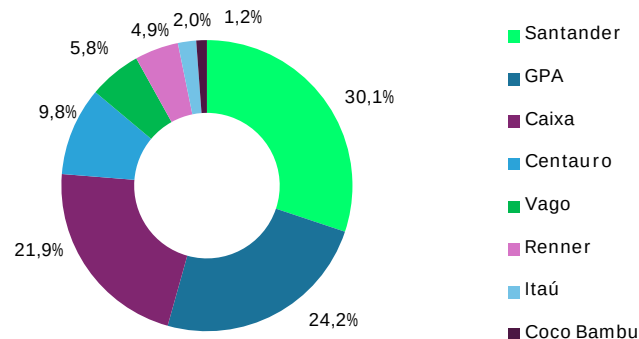
Locatário  
(% Receita Contratada)



Tipo de Contrato  
(% Receita Contratada)



Locatário  
(% Capital Investido)



# Portfólio do fundo

## São Paulo – Capital

| Estado/Cidade | Endereço                                                     | Nome              | Locatário | ABL      | Término Contrato |
|---------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------|------------------|
| São Paulo     | Via Anchieta, nº 1.558 - São Paulo - SP                      | Via Anchieta      | Caixa     | 1.785 m² | nov-27           |
|               | Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo - SP             | Barra Funda       | Caixa     | 1.307 m² | nov-32           |
|               | Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo - SP            | Santa Cecília     | Caixa     | 1.206 m² | nov-27           |
|               | Estrada de Itapeperica, nº 3.429 - São Paulo - SP            | Capão Redondo     | Caixa     | 1.455 m² | nov-32           |
|               | Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP               | Guaianases        | Caixa     | 2.475 m² | nov-32           |
|               | Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo - SP                       | Guarapiranga      | Caixa     | 1.312 m² | nov-27           |
|               | Av. Imirim, nº 1.271 - São Paulo - SP                        | Imirim            | Caixa     | 1.384 m² | nov-27           |
|               | Av. do Cursino, nº 1348 - São Paulo - SP                     | Jardim da Saúde   | Caixa     | 1.836 m² | nov-27           |
|               | Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP                  | Planalto Paulista | Caixa     | 1.102 m² | nov-32           |
|               | Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP      | Pirituba          | Caixa     | 1.368 m² | nov-32           |
|               | Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP | Senador Queiroz   | Caixa     | 1.127 m² | nov-32           |
|               | Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP               | Itaquera          | Caixa     | 912 m²   | mai-24           |
|               | Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP                        | Taipas            | Caixa     | 1.336 m² | fev-25           |
|               | Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP                            | São Mateus        | Caixa     | 938 m²   | set-24           |
|               | Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP                        | Imperador         | Caixa     | 1.011 m² | abr-24           |
|               | Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo - SP                     | Vila Mascote      | Caixa     | 753 m²   | mai-25           |
|               | Rua dos Italianos, 609 - São Paulo - SP                      | Italianos         | Caixa     | 521 m²   | out-25           |
|               | Rua Paes Leme, 250/258 - São Paulo - SP                      | Paes Leme         | Caixa     | 910 m²   | 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 <sup>2</sup>   | nov-29           |
|               | R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP                     | Pedro Vicente         | Caixa      | 814 m <sup>2</sup>   | nov-29           |
|               | Estrada do Campo Limpo, 5520 - Jd. Umarizal                | Campo Limpo           | -          | 434 m <sup>2</sup>   | -                |
|               | Av. Paulista, 1.227                                        | Centauro              | Centauro   | 2.551 m <sup>2</sup> | jul-39           |
|               | Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins                            | Haddock Lobo          | Coco Bambu | 1.365 m <sup>2</sup> | abr-31           |
|               | Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872 - São Paulo - SP | GPA - São Paulo       | GPA        | 3.793 m <sup>2</sup> | dez-29           |
|               | Rua Alves Guimarães, nº 50 - Matr.65.206 13º Cart SP       | GPA - Pinheiros       | GPA        | 2.935 m <sup>2</sup> | dez-35           |
|               | Rua Serra do Japi, 647                                     | GPA - Tatuapé         | GPA        | 5.083 m <sup>2</sup> | dez-35           |
|               | Rua Oscar Freire, 585, Jardins                             | Renner - Oscar Freire | Renner     | 2.045 m <sup>2</sup> | dez-34           |
|               | Av. Cons. Rodrigues Alves, 53                              | Cons. Rodrigues Alves | Santander  | 1.093 m <sup>2</sup> | dez-32           |
|               | Av. Mateo Bei 3286                                         | São Mateus            | Santander  | 2.059 m <sup>2</sup> | dez-32           |
|               | Av. Liberdade, 151                                         | Liberdade             | Santander  | 5.002 m <sup>2</sup> | dez-32           |
|               | Av. Paulista, 436                                          | Avenidas              | Santander  | 2.857 m <sup>2</sup> | dez-32           |
|               | Av. Duque de Caxias                                        | Duque de Caxias       | Santander  | 2.107 m <sup>2</sup> | jul-33           |
|               | Av Paulista 447 Loja                                       | Ed. Olivetti          | Santander  | 1.010 m <sup>2</sup> | jul-23           |
|               | Av. Paulista, 726 - L1                                     | Nova Paulista         | -          | 693 m <sup>2</sup>   | -                |
|               | Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307                          | Berrini               | -          | 1.873 m <sup>2</sup> | -                |
|               | Av. Sto. Amaro, 3332                                       | Monções               | -          | 1.756 m <sup>2</sup> | -                |

# 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 - Guarulhos             | 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          | Jundiapeba                  | Caixa     | 597 m <sup>2</sup>    | fev-26           |



# Portfólio do fundo

## São Paulo – Interior e Litoral

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


**Rio de Janeiro – Região Metropolitana**

| Estado/Cidade         | Endereço                                                 | Nome                     | Locatário | ABL      | Término Contrato |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|----------|------------------|
| <b>Rio de Janeiro</b> | Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ        | 14 Bis                   | Caixa     | 2.399 m² | nov-32           |
|                       | Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ     | Av. Chile                | Caixa     | 2.202 m² | nov-32           |
|                       | Rua Mariz e Barros, nº 79 - Rio de Janeiro - RJ          | Bandeira                 | Caixa     | 1.339 m² | nov-27           |
|                       | Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ     | Ipanema                  | Caixa     | 794 m²   | nov-32           |
|                       | Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ | Leme                     | Caixa     | 726 m²   | nov-32           |
|                       | Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ          | Meier                    | Caixa     | 1.183 m² | nov-32           |
|                       | Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ        | Recreio dos Bandeirantes | Caixa     | 908 m²   | nov-32           |
|                       | Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro - RJ              | Presidente Wilson        | Caixa     | 735 m²   | dez-24           |
|                       | Rua Buenos Aires, 48                                     | Candelária               | Santander | 1.040 m² | dez-32           |
|                       | Av. Rio Branco, 115                                      | Ouvidor                  | Santander | 2.082 m² | dez-32           |
|                       | Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ            | Imóvel Leblon            | Itaú      | 917 m²   | mai-29           |
|                       | Rua da Quitanda, 70                                      | URB-Rio - Centro         | -         | 1.838 m² | -                |
|                       | Praça Pio X, 78                                          | Praça Pio X              | -         | 1.964 m² | -                |
|                       | Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo - RJ          | Nilo Peçanha             | Caixa     | 1.389 m² | nov-27           |
| <b>São Gonçalo</b>    | Rua João de Almeida, 72                                  | São Gonçalo - Alcântara  | Santander | 1.090 m² | dez-32           |
|                       | Rua Dr. Feliciado Sodré, 111                             | São Gonçalo - Centro     | Santander | 951 m²   | dez-32           |
| <b>Campo Grande</b>   | Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande - RJ                  | Estrada Rio do A         | Caixa     | 571 m²   | nov-28           |
| <b>Nova Iguaçu</b>    | Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ  | Nova Iguaçu              | Caixa     | 3.738 m² | 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 <sup>2</sup> | dez-27           |

## Minas Gerais

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

## Sul

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



# Portfólio do fundo

## Nordeste

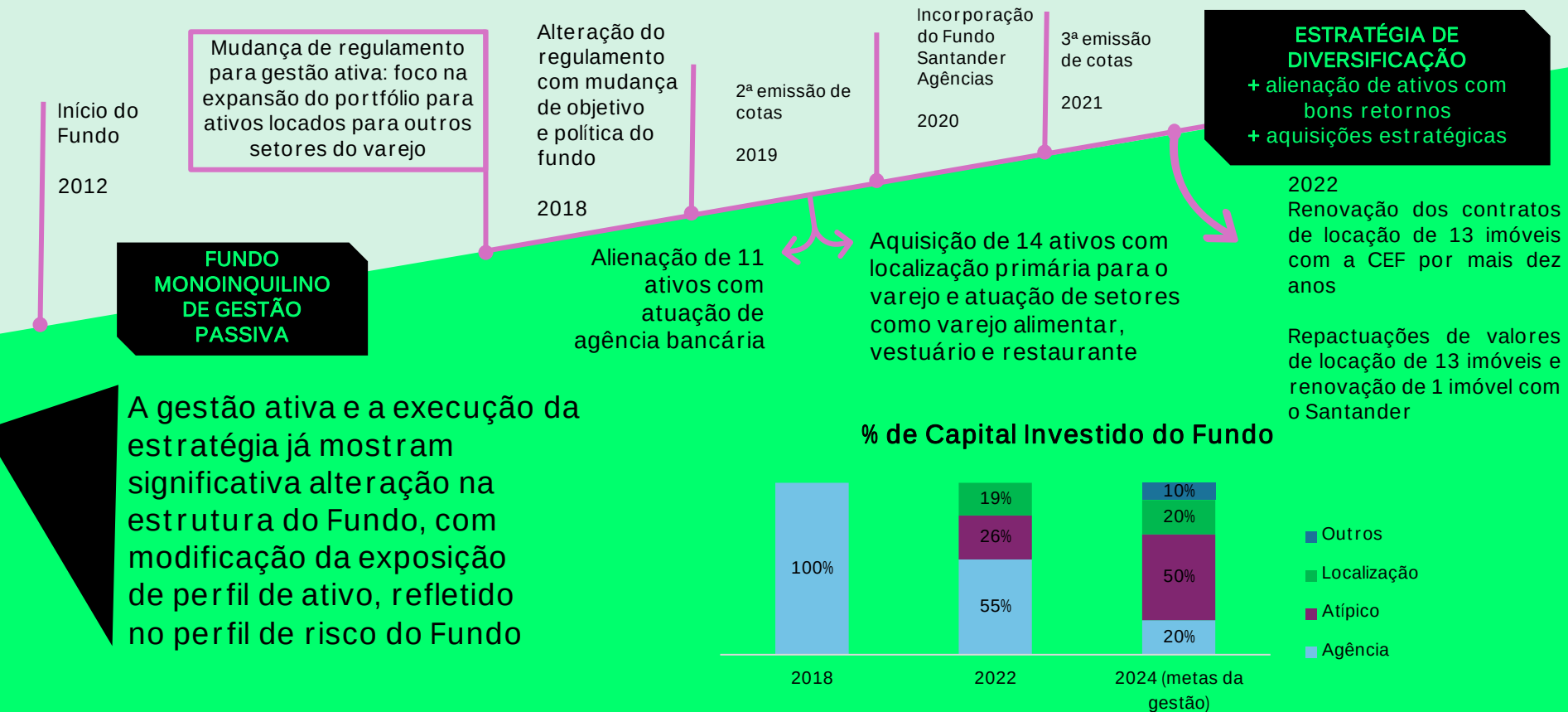
| Estado/Cidade | Endereço                                                | Nome               | Locatário | ABL      | Término Contrato |
|---------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------|----------|------------------|
| Recife        | Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261 - Recife - PE | GPA - Recife       | GPA       | 4.583 m² | dez-29           |
|               | Rua Imp. Dom Pedro II, 255                              | Recife             | Santander | 2.357 m² | dez-32           |
| Fortaleza     | Rua Pedro I 00373                                       | Fortaleza          | Santander | 2.511 m² | jul-23           |
|               | Rua Floriano Peixoto 00915                              | Fortaleza - Centro | Santander | 2.220 m² | 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 m² | dez-29           |



# Linha do Tempo



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



4 de janeiro 2023

### Fato Relevante

Recebimento dos valores integrais referentes à alienação do imóvel Fer raz 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.

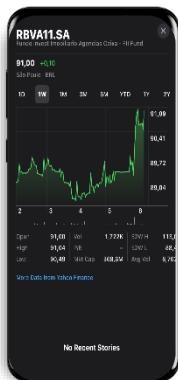
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



# Como investir?



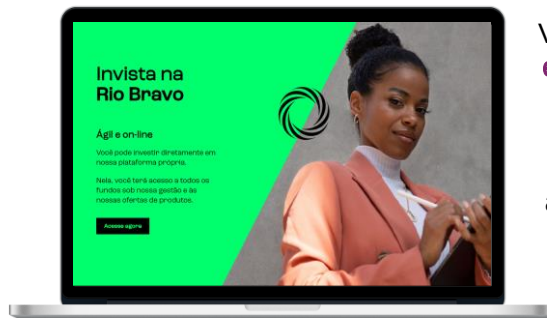
Via corretora:



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](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.