

Relatório Gerencial

*FII Rio Bravo
Renda Varejo | RBVA11*

riobravo.com.br



**RIO
BRAVO**

*maio*22

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\$ 1.193.341.952,35 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 43.420

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
81ABL (m²)
201.309Inquilinos
6Vacância
0,2%Distribuição
por cota (R\$)
0,92Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)**1,19**Fechamento
do mês (R\$)
99,15Valor de mercado
(R\$ bilhões)
1,15Yield
anualizado**
11,1%Valor
negociado*** (R\$/m²)
6.509Volume médio
negociado (R\$ mil)
748,1

*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 FIIS, dividido pelo ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

Em maio, o fundo teve resultado de R\$ 0,95/cota, e distribuiu R\$0,92/cota, seguindo o objetivo de linearizar os rendimentos durante o semestre.

Como últimos acontecimentos e movimentações do Fundo, destacamos os esforços de negociação de renovação com a Caixa, comercialização de imóveis que devem ficar vagos nos próximos 14 meses, bem como avanços nas negociações de venda de ativos, seguindo a estratégia de alienação de imóveis com menor potencial de valorização para o Fundo no longo prazo.



Avanço das negociações com a Caixa: 14 propostas de renovação contratual recebidas



Iniciativas de comercialização das 7 agências do Santander com vencimento ao final de 2022



Avanço nas negociações de venda de ativos

Alienação de ativos e nova locação

Em 26 de maio, o fundo anunciou mais 2 alienações de ativos, com a assinatura do Compromisso de Compra e Venda ("CCV"). Foi recebido o sinal de ambas as transações na mesma data, e o Fundo deverá receber o valor restante na data da assinatura da escritura, momento em que serão fornecidas maiores informações sobre o negócio. A alienação está condicionada à superação das condições suspensivas do CCV.

Ainda, em 7 de junho foi publicada a assinatura de um novo contrato de locação para o Imóvel Leblon. O Itaú, novo locatário, deverá ter um modelo de operação focado em investimentos, aproveitando a excelente localização do Imóvel, em um dos bairros mais nobres do país. O contrato é típico e tem prazo de vigência de 7 anos.

Ambas as movimentações demonstram o trabalho da gestão em busca da concretização da estratégia do Fundo, adotada desde 2018, de reciclar o portfólio com vendas de imóveis non-core para o varejo com condições atraentes e que gerem valor ao Fundo, além da aquisição e priorização de imóveis primários para o varejo, bem localizados, capazes de atrair locatários de primeira linha e com bom risco de crédito, fatores relevante para a qualidade e resiliência do portfólio no longo prazo.



Comentários do gestor

Estimativa de resultado

O Fundo preparou uma estimativa para os próximos anos, contemplando os desafios de renovação e locações de ativos vagos.

Para uma melhor visualização, não consideramos nenhum *upside* de alienação nas estimativas para que seja possível visualizar o patamar recorrente de resultado que o Fundo trabalha.

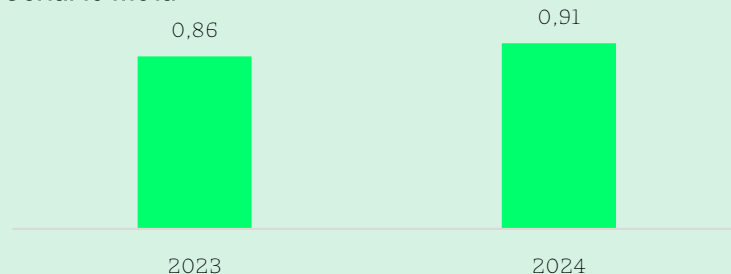
No cenário Meta traçado, a expectativa de resultado recorrente é de R\$0,86/cota em 2023 e R\$0,91/cota em 2024, impactado principalmente por uma estimativa de uma repactuação positiva dos contratos de locação da CEF e uma boa e rápida locação dos futuros imóveis vagos.

Já no cenário Conservador, estimamos um resultado de R\$0,79/cota em 2023 e R\$0,74/cota em 2024, sendo estes valores impactados principalmente pela premissa pessimista de não locação dos imóveis vagos durante todo o fluxo, além de uma renovação em patamares abaixo do esperado pela gestão.

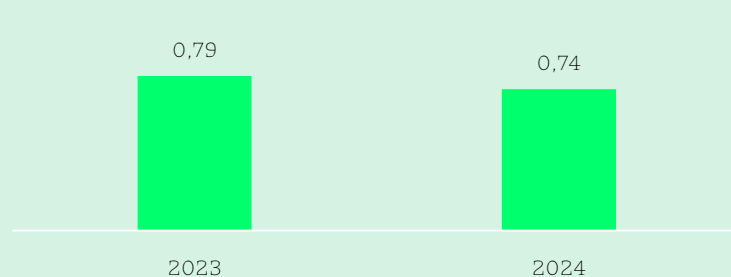
Com isso, o range que temos para os próximos 2 anos é de R\$0,74/cota a R\$0,91/cota como resultado recorrente.

Projeção do resultado recorrente mensal (R\$/cota)

Cenário Meta



Cenário Conservador



Premissas

IPCA: 2022 - 7%; 2023 - 4,5%; 2024 - 4,5%
IGPM: 2022 - 11,63%; 2023 - 4,13%; 2024 - 4,13%

A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



Comentários do gestor

A gestão do Fundo segue trabalhando arduamente para dar o melhor destino aos imóveis cujos contratos de locação se encerram nos 14 próximos meses:

- 14 imóveis locados para Caixa, em processo de renovação
- 10 imóveis locados para o Santander com sinalização de devolução

Vamos focar em apresentar, nas próximas páginas, mais detalhes sobre cada um dos 10 imóveis a serem desocupados pelo Santander entre 2022 e 2023, com informações técnicas, sobre a localização e sobre potenciais novas operações com melhor adaptação para cada característica.

Neste relatório, comentaremos sobre 5 destes ativos. Os outros 5 serão comentados no relatório de junho/2022.

Imóveis a serem desocupados pelo Santander

Imóvel	Locatário	Endereço	Cidade	Estado	ABL	Vencimento
Praça PIO X	Santander	Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	1.964,00	28/12/2022
Centro-RJ	Santander	Rua da Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	2.034,00	01/12/2022
Berrini	Santander	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	1.874,00	01/12/2022
Volta Redonda	Santander	Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	2.920,90	01/12/2022
Nova Paulista	Santander	Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	693,32	01/12/2022
Porto Alegre	Santander	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	2.106,79	01/12/2022
Monções	Santander	Av. Sto. Amaro, 3334	São Paulo	SP	930,00	01/12/2022
Ed. Olivetti	Santander	Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	1.010,00	01/07/2023
Fortaleza	Santander	Rua Pedro I 00373	Fortaleza	CE	2.511,00	01/07/2023
São Bernardo	Santander	R. Marechal Deodoro 460	São Bernardo do Campo	SP	1.524,00	01/07/2023



Imóvel Paulista 726

Localização

Localizado na cidade de São Paulo, região central, entre as estações do Metrô Trianon Masp e Brigadeiro, localizado no cruzamento da Avenida Paulista com a Rua Treze de Maio, distante apenas 3 quadras do Shopping Pátio Paulista, o imóvel faz parte do Edifício Palácio 5ª Avenida. O imóvel se situa abaixo do nível da rua e seu acesso direito à Avenida Paulista se dá através da escadaria frontal.

Atividades no imóvel

O Santander encerrou suas atividades no local, desmobilizando a agência e fusionando-a com as atividades da agência localizada na Avenida Paulista, 436, também pertencente ao Fundo. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como condomínio e IPTU.



Qualidades do imóvel

Uma das principais forças do imóvel é sua localização: a Avenida Paulista é um ambiente diverso, mesclando atividades corporativas, serviços, varejo de rua e lazer. O fluxo de carros e pedestres se mantém robusto, tanto durante a semana, principalmente devido à atividade corporativa, quanto nos fins de semana, devido às atividades de comércio e lazer.

O imóvel possui uma área ampla de 693 m², 100% térrea, sem andares superiores ou subsolos, ponto importante para varejistas pois facilita o fluxo de pessoas dentro do imóvel. Além disso, possuiu dois grandes “salões” livres que se complementam e podem ser utilizados como área de vendas. O imóvel não possui restrição de atividade pela convenção de condomínio e há diversas possibilidades para sua ocupação, como lojas de artigos diversos, vestuário e alimentação, além de serviços como restaurantes, lavanderias e outros.

Desafios do imóvel

Apesar de sua ótima localização e área útil para o varejo, o imóvel possui um desafio com relação à sua visibilidade. Como alternativas para superar este desafio, o Fundo pretende estudar formas viáveis de exposição de marca, através de instalação de totem entre o paisagismo e a exposição de marca na testada do edifício.

Imóvel Paulista 447 – Edifício Olivetti

Localização

O imóvel Ed. Olivetti, localizado na cidade de São Paulo, na Avenida Paulista número 447, próximo ao imóvel Paulista 726, se encontra a duas quadras do Shopping Pátio Paulista. O imóvel faz parte do Edifício Olivetti e compõe uma das 3 lojas do edifício. Sua entrada se dá diretamente pela Avenida Paulista, através de escada frontal, e seu fluxo de pessoas é auxiliado por uma das saídas do metrô Brigadeiro, que se situa em frente ao imóvel, compartilhando sua calçada.

Atividades no imóvel

O Santander encerrou suas atividades no local, desmobilizando a agência e fusionando-a com as atividades da agência localizada na Avenida Paulista 436, também pertencente ao Fundo. O contrato de locação deste imóvel se encerra em julho de 2023 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como condomínio e IPTU.



Qualidades do imóvel

Mais uma vez a localização é um destaque para o imóvel. Situado na Avenida Paulista, o imóvel conta com um fluxo elevado de pedestres, principalmente pela saída do metrô brigadeiro em frente ao imóvel.

O imóvel possui uma área de 1.010 m², em que o térreo conta com estrutura ampla para um bom fluxo de pessoas e o mezanino conta com estruturas voltadas para uso interno dos funcionários, como banheiros, copa e casa de máquinas.

Apesar da escada que separa a rua da loja, o condomínio possui uma plataforma de acesso que garante a acessibilidade no empreendimento. Além disso, a loja conta com um elevador interno que garante a acessibilidade entre o térreo e mezanino.

O valor potencial para exposição de marca é relevante para o imóvel, principalmente devido ao fluxo de pessoas provenientes do metrô. Devido a esta característica, o imóvel é bastante aderente para uma atividade de grande rotatividade, como lojas diversas e cafés. Por contar com uma boa estrutura de um edifício corporativo, também é aderente para unidades de negócio, como as empresas de créditos e financiadoras.

Desafios do imóvel

O imóvel possui um ótimo posicionamento dentro da Avenida Paulista, porém, sua fachada conta com uma estrutura de vidro que limita a visibilidade da loja. O Fundo já iniciou os trabalhos para aprovar dentro do condomínio a exposição da marca por trás do vidro. Caso o Fundo tenha sucesso nessa aprovação, os cotistas serão atualizados via relatório mensal.



Imóvel Berrini

Localização

O imóvel Berrini, localizado na cidade de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.307, se situa em frente ao Edifício Eco Berrini e ao lado direito do Edifício Roberto Sampaio Ferreira. O imóvel faz parte do Edifício Sudameris, e compõe a única loja do complexo. O acesso à loja se dá através da entrada principal do Edifício, se beneficiando do fluxo de pessoas que se direcionam para os andares corporativos. O imóvel possui dois pavimentos, térreo e primeiro andar, além de contar com 24 vagas de garagem.

Atividades no imóvel

O Santander encerrou suas atividades no local, desmobilizando a agência. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como condomínio e IPTU.

Qualidades do imóvel

O imóvel se situa em uma rua com alto fluxo de carros e a sua disponibilidade de vagas é um grande atrativo para o varejo. Além disso, o fluxo de pessoas garantido pelo empreendimento corporativo cria um ambiente ideal para varejistas focados em conveniência, como cafés, mini mercados e restaurantes. A disponibilidade de um pavimento superior também possibilita a instalação de operações compartilhadas, com uma atividade varejista no térreo e salas de reunião/workstations no pavimento superior.

Desafios do imóvel

O imóvel possui boa localização em região com grande fluxo de carros, porém, um dos desafios a ser enfrentados é a visibilidade da loja para além do complexo, uma vez que conta com um o recuo relevante em relação à rua. Dentro do Edifício a loja possui uma ótima visibilidade, dado que todos que utilizam os andares corporativos obrigatoriamente passam frontalmente por ela.





Imóvel Praça Pio X

Localização

O imóvel Pio X, localizado na cidade do Rio de Janeiro, na Praça Pio X, 78. Se situa em frente à igreja de Nossa Senhora da Candelária e ao lado da Avenida Presidente Vargas, sentido centro. O imóvel faz parte do Edifício José Carlos Macedo Soares tendo como vizinhos imóveis locados para a Caixa e para o Bradesco.

Atividades no imóvel

O Santander encerrou suas atividades no local, desmobilizando a agência e fusionando-a com as atividades com agências localizadas na região, principalmente as localizadas na Avenida Rio Branco. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como condomínio e IPTU.



Qualidades do imóvel

O imóvel possui uma característica visual única, remetendo ao estilo clássico de arquitetura e, sendo compartilhado pelo imóveis vizinhos, gera um padrão imobiliário bastante atrativo para a região. O imóvel se situa em frente a pontos de fluxo importantes, como pontos de ônibus e taxi. Além disso, o imóvel está localizado em uma região de intenso fluxo de carros, o que eleva o potencial de exposição de marca.

Por dentro o imóvel conta com 1.964 m², com ampla área térrea, sendo possível a utilização de grande espaço de vendas, e também conta com um subsolo relevante, podendo ser utilizado tanto para áreas técnicas como para estoque de mercadoria. Por se tratar de imóvel dentro de uma área com fluxo relevante de pessoas, entendemos que este imóvel está preparado para uma ocupação de uma atividade de varejo de rotatividade, como lojas de vestuário, artigos diversos, além de mini mercados devido a disponibilidade de estoque no subsolo.

Desafios do imóvel

O imóvel está situado na região central, local de bastante fluxo de pedestre, essencial para o varejo. Os desafios deste imóvel se concentram nos problemas macrorregionais enfrentados no momento pela cidade do Rio de Janeiro. Devido à alta vacância corporativa, principalmente na parte central da cidade, o fluxo de pedestres é penalizado. Acreditamos que o imóvel está bem posicionado para captar a volta das atividades corporativas nesta região.



Imóvel Rio Centro - Quitanda

Localização

O imóvel Rio Centro, localizado na cidade do Rio de Janeiro, na Rua da Quitanda, 70. O imóvel se situa em rua paralela à Avenida Rio Branco, que conta com um grande fluxo de pedestres e carros, além de contar com uma estrutura de transporte público, o VTL. A alguns metros do imóvel está o Edifício Galeria, importante empreendimento corporativo. No entorno, há diversas lojas e serviços, como cartórios e restaurantes, além de livrarias, lojas de vestuário, drogarias. O imóvel possui subsolo, área térrea, mezanino e mais 3 pavimentos superiores.

Atividades no imóvel

O Santander encerrou suas atividades no local, desmobilizando a agência e fusionando-a com as atividades com agências localizadas na região, principalmente as localizadas na Avenida Rio Branco e Rua Buenos Aires. O contrato de locação deste imóvel se encerra em dezembro de 2022 e o banco Santander continua pagando normalmente o valor da locação e todos os encargos do imóvel, como condomínio e IPTU.



Qualidades do imóvel

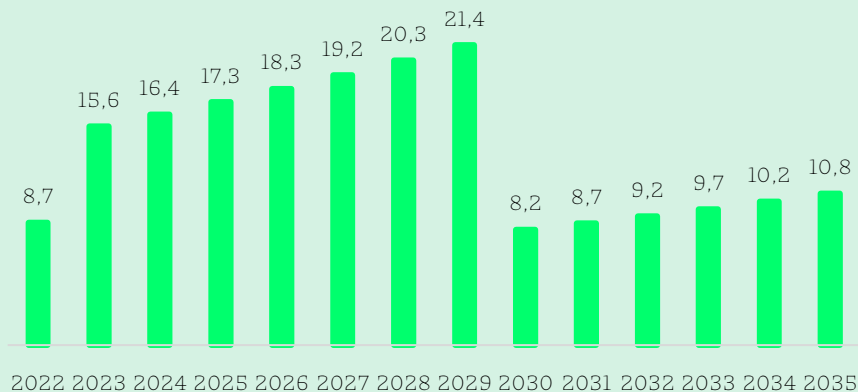
O imóvel se situa em uma rua que, apesar de ser paralela à Avenida Rio Branco, de maior movimento, oferece uma gama de serviços e atividade varejista, conferindo assim força comercial para o imóvel. Além disso, a disponibilidade de outros pavimentos é uma possibilidade para alocação de operações maiores, com atendimento ao público e escritório regional, ou focadas para operações de saúde, com pavimentos focados para atendimento clínico. Outro ponto interessante é a versatilidade do imóvel, que conta com um subsolo que pode ser acessível ao público através da porta de entrada, criando assim mais uma área útil de vendas. Por estas razões, entendemos ser um imóvel adequado para diversos tipos de operação.

Desafios do imóvel

Além dos desafios macrorregionais enfrentados pelo centro do Rio de Janeiro, deixando a vacância em níveis ainda elevados, o imóvel possui alguns desafios direcionados à sua vocação. Devido a presença de pavimentos corporativos, o fundo terá que buscar valores diferentes para as locações do subsolo/térreo e os pavimentos superiores. Para o varejo, o térreo tem um valor diferenciado, tendendo a ser superior aos valores oferecidos pelos andares corporativos.

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual
(R\$ milhões)



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.

Quantidade de Operações Alavancadas	1 (uma) – Ativo Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a. (ambas as séries possuem carência de 12 meses para o início do pagamento do principal, que se encerra em janeiro/2022)
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 194.147.194
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	16,27%

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

	mai/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.910.004,50	57.167.931,21	57.167.931,21
Rendimentos de FIIs	87.870,87	461.707,41	461.707,41
Resultado Financeiro	118.790,99	624.652,01	624.652,01
Despesas	(1.051.046,54)	(5.631.093,38)	(5.631.093,38)
Taxa de Administração e Gestão	(639.579,42)	(3.240.989,60)	(3.240.989,60)
Outras Despesas	(411.467,12)	(2.390.103,78)	(2.390.103,78)
Resultado	11.065.619,82	52.623.197,25	52.623.197,25
Rendimentos distribuídos	10.661.143,08	53.305.715,40	53.305.715,40
Resultado por cota	0,95	4,54	4,54
Rendimento por cota	0,92	4,60	4,60
Resultado Acumulado ¹	0,03	(0,06)	(0,06)
Proporção distribuída ²	96%	101%	101%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

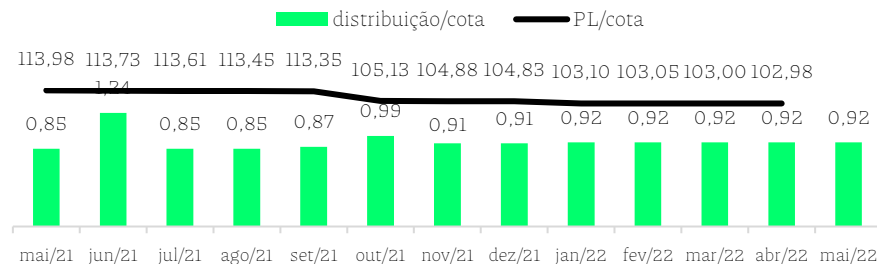
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,73	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,70	0,70	0,70	0,70
2019	0,75	0,85	0,85	0,85	0,90	1,49	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,41
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							
Δ	-3,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%							

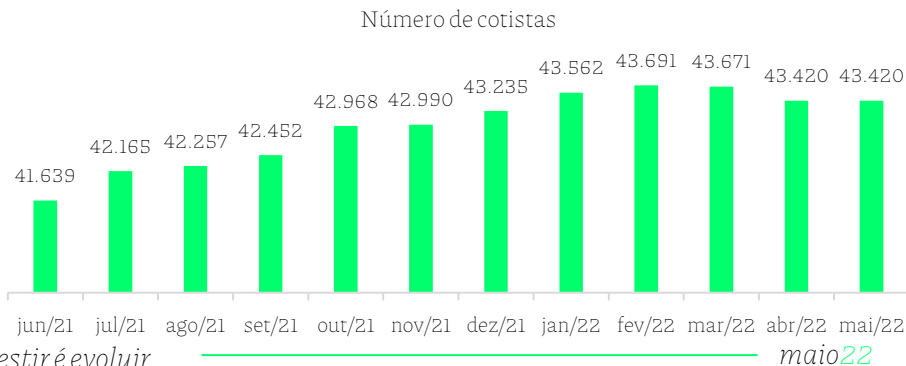
Histórico de distribuição de rendimentos de Jan/18 a Mai/19 considera o split de cotas na proporção de 1:10.

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



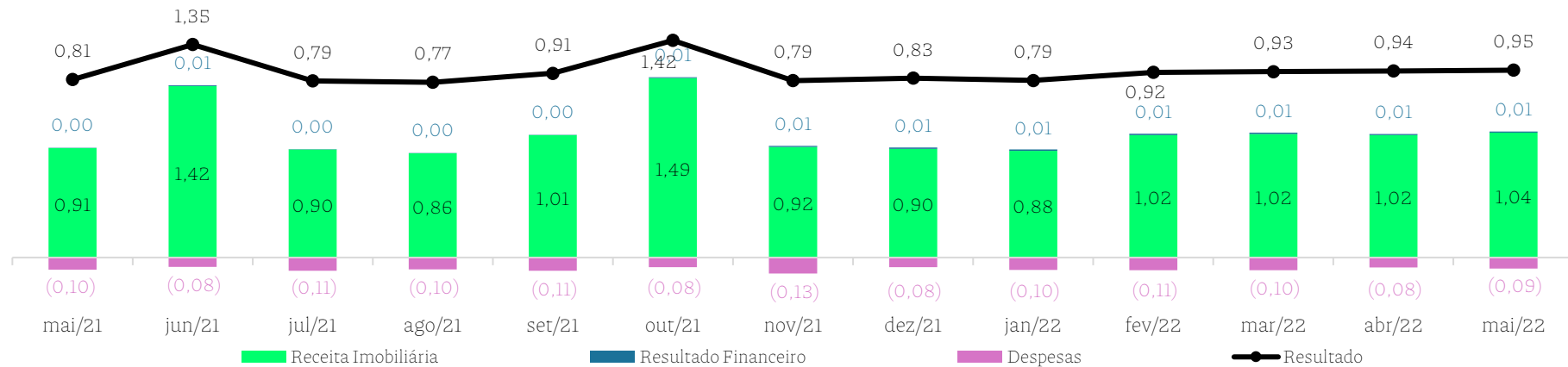
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

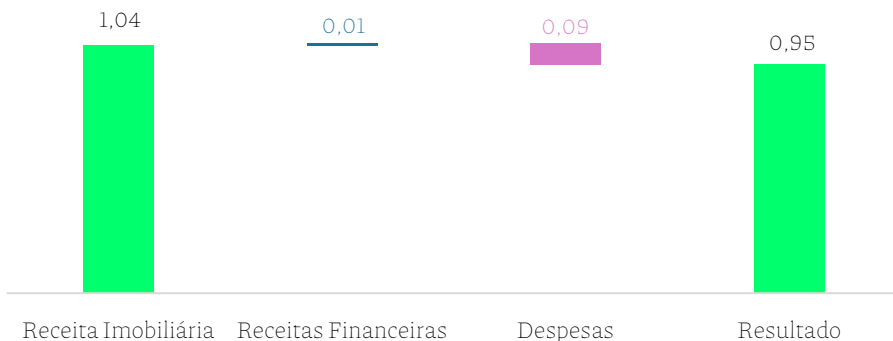


Resultados e distribuição

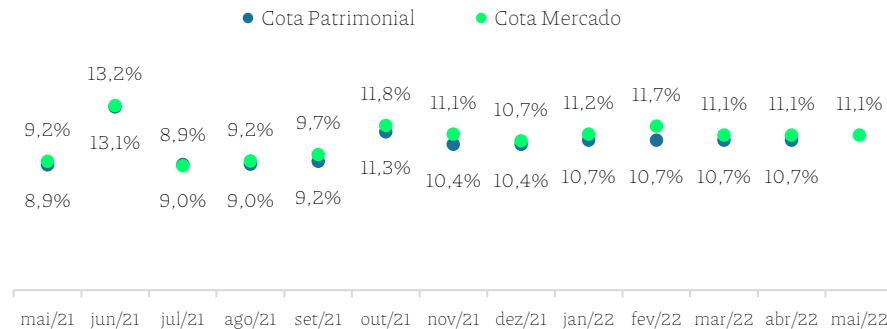
Composição de resultado nos últimos 12 meses (R\$/cota)



Composição do resultado no mês (R\$/cota)

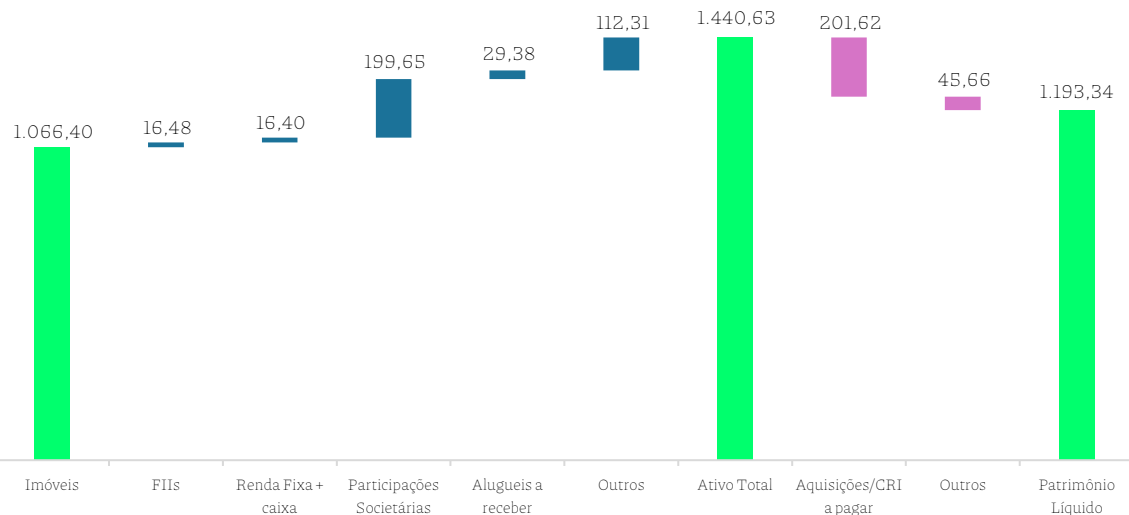


Dividend Yield Anualizado



Detalhamento do balanço

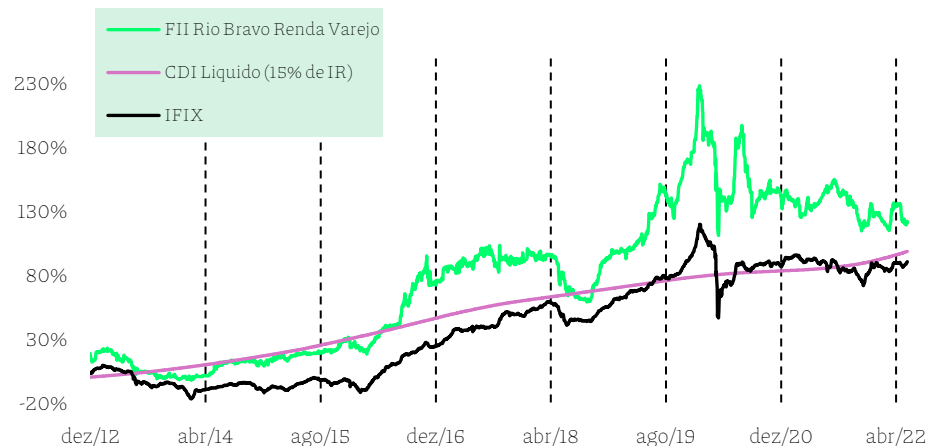
Composição do Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)



Data-base: Abril 2022

Valores (R\$)	
Ativo Total	1.440,63
Imóveis	1.066,40
FIIs	16,48
Participações Societárias	199,65
Renda Fixa + Caixa	16,40
Aluguéis a receber	29,38
Outros	112,31
Passivo Total	247,28
Aquisições/CRI a pagar	201,62
Outros	45,66
Patrimônio Líquido	1.193,34
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	102,98

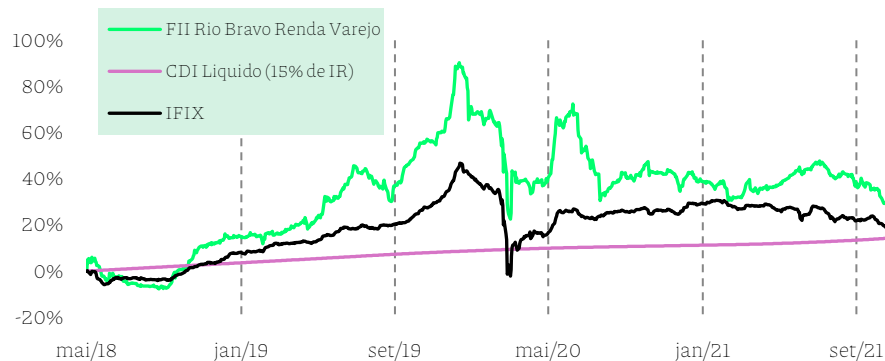
Desempenho e liquidez



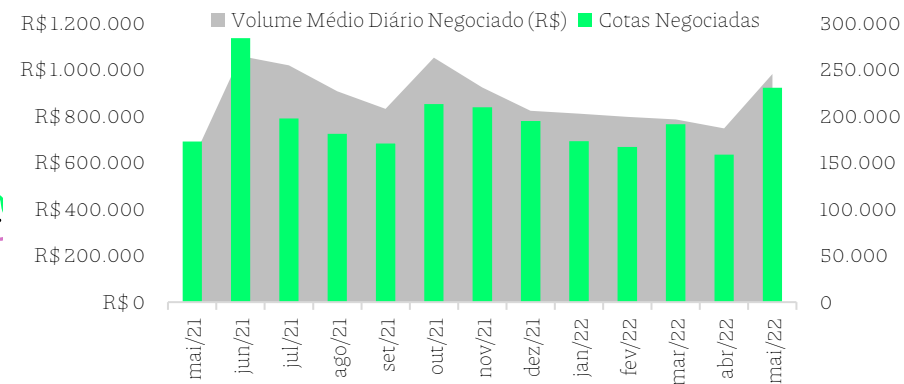
Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	21.625.130,57	88.452.500,92	242.416.684,68
Volume Médio Diário Negociado	982.960,48	826.658,89	901.177,27
Giro (% de cotas negociadas)	1,99%	7,95%	21,94%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mai/22	dez/21	mai/21
Valor da Cota	R\$ 92,73	R\$ 102,49	R\$ 110,75
Quantidade de Cotas	11.588.201	11.588.200	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.074.573.878,73	R\$ 1.187.674.618,00	R\$ 1.283.393.039,25

Rentabilidade Gestão Ativa

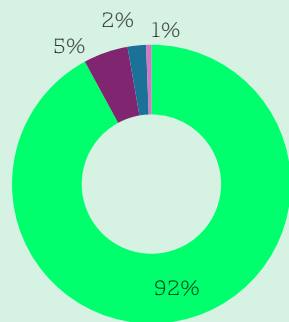


Liquidez



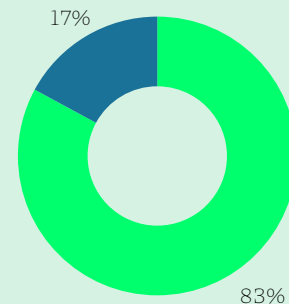
Patrimônio do fundo

Receita contratada por região do país

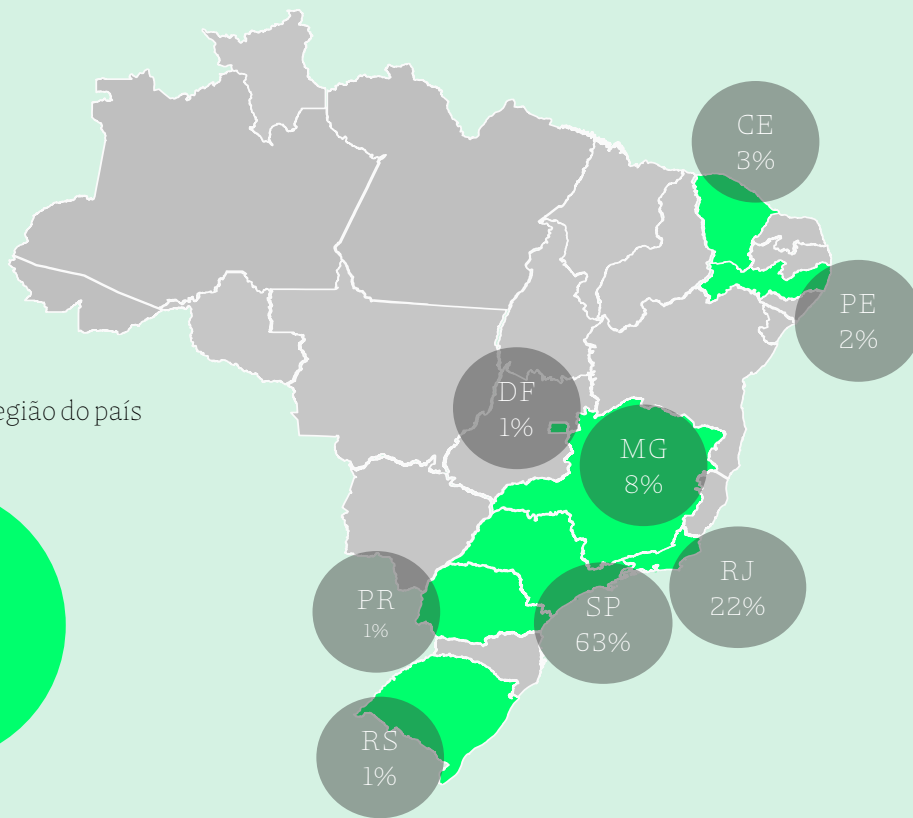


■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste

Indexador (% Receita Contratada)

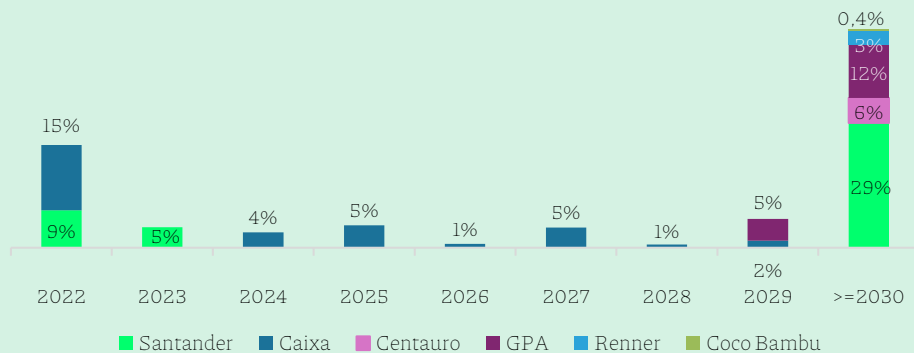


■ IGP-M ■ IPCA

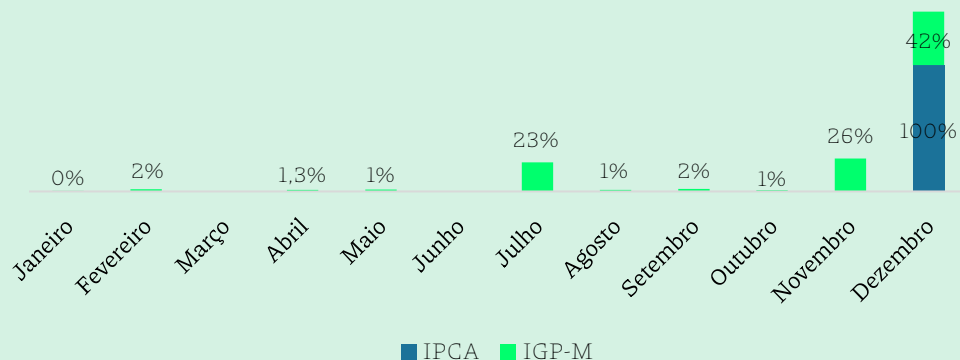


Patrimônio do fundo

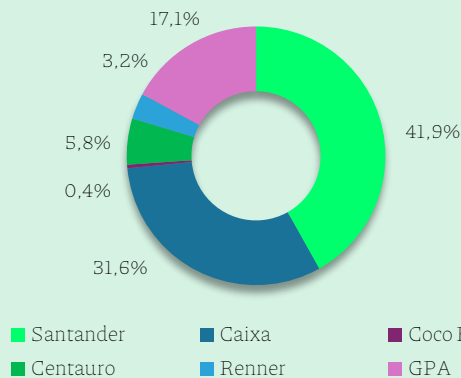
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



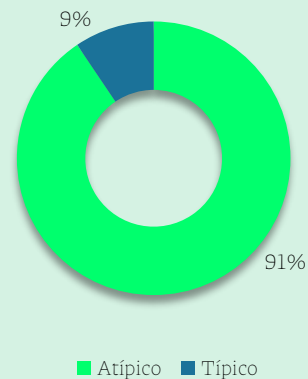
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



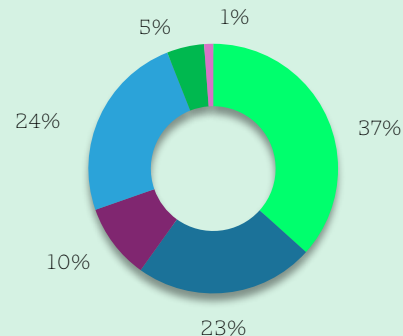
Locatário
(% Receita Contratada)



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 m ²	nov-27
	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo - SP	Barra Funda	Caixa	1.293 m ²	nov-22
	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo - SP	Santa Cecília	Caixa	1.206 m ²	nov-27
	Estrada de Itapeperica, nº 3.429 - São Paulo - SP	Capão Redondo	Caixa	1.448 m ²	nov-22
	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	Guaianazes	Caixa	2.475 m ²	nov-22
	Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo - SP	Guarapiranga	Caixa	1.312 m ²	nov-27
	Av. Imirim, nº 1.271 - São Paulo - SP	Imirim	Caixa	1.384 m ²	nov-27
	Av. do Cursino, nº 1348 - São Paulo - SP	Jardim da Saúde	Caixa	1.833 m ²	nov-27
	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP	Planalto Paulista	Caixa	1.299 m ²	nov-22
	Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP	Pirituba	Caixa	1.368 m ²	nov-22
	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	Senador Queirós	Caixa	1.447 m ²	nov-22
	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	Itaquera	Caixa	912 m ²	mai-24
	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	Taipas	Caixa	1.335 m ²	fev-25
	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	São Mateus	Caixa	938 m ²	set-24
	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Miguel Paulista	Caixa	1.025 m ²	abr-24
	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo - SP	Vila Mascote	Caixa	753 m ²	mai-25
	Rua dos Italianos, 609 - São Paulo - SP	Italianos	Caixa	521 m ²	out-25
	Rua Paes Leme, 250/258 - São Paulo - SP	Paes Leme	Caixa	910 m ²	set-25

 São Paulo - Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo - SP	Pátio do Colégio	Caixa	749 m ²	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP	Pedro Vicente	Caixa	814 m ²	nov-29
	Estrada do Campo Limpo, 5520 - Jd. Umarizal	Campo Limpo	-	434 m ²	-
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m ²	jul-39
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m ²	-
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872 - São Paulo - SP	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m ²	dez-29
	Rua Alves Guimarães, nº 50 - Matr. 65.206 13º Cart SP	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m ²	dez-35
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m ²	dez-35
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner - Oscar Freire	Renner	2.045 m ²	dez-34
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m ²	dez-32
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	Santander	693 m ²	dez-22
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	Santander	1.874 m ²	dez-22
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	Santander	930 m ²	dez-22
	Av. Mateo Bei 3286	São Mateus	Santander	2.059 m ²	dez-32
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m ²	dez-32
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m ²	dez-32
	Av. Duque de Caxias	Duque de Caxias	Santander	2.107 m ²	jul-33
	Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m ²	jul-23



Portfólio do fundo

 São Paulo – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Osasco	Avenida das Esmeraldas, 512 - Osasco - SP	Mutinga	Caixa	804 m ²	jul-25
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarulhos	GPA	20.952 m ²	dez-35
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro - SBC - SP	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m ²	dez-29
	R. Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	Santander	1.524 m ²	jul-23
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m ²	dez-35
Santo André	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m ²	dez-32
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu - SP	Cipo Guaçu	Caixa	549 m ²	ago-25
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	Ferraz de Vasconcelos	Caixa	954 m ²	ago-25
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano - SP	Parque Maria Helena	Caixa	581 m ²	dez-24
Mogi das Cruzes	Alameda Santo Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes - SP	Jundiapéba	Caixa	597 m ²	fev-26



Portfólio do fundo

São Paulo – Interior e Litoral

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

Portfólio do fundo



Rio de Janeiro – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Rio de Janeiro	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	14 Bis	Caixa	1.900 m ²	nov-22
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	1.140 m ²	nov-22
	Rua Mariz e Barros, nº 79 - Rio de Janeiro - RJ	Bandeira	Caixa	1.339 m ²	nov-27
	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Ipanema	Caixa	510 m ²	nov-22
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	697 m ²	nov-22
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.484 m ²	nov-22
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m ²	nov-22
	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro - RJ	Presidente Wilson	Caixa	735 m ²	dez-24
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Imóvel Leblon	Vago	917 m ²	-
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	Santander	2.034 m ²	dez-22
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m ²	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m ²	dez-32
	Praça Pio X, 78	Praça Pio X	Santander	1.964 m ²	dez-22
São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo - RJ	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m ²	nov-27
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m ²	dez-32
	Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m ²	dez-32
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande - RJ	Estrada Rio do A	Caixa	571 m ²	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m ²	nov-22



Portfólio do fundo

Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Volta Redonda	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m ²	dez-22

Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Belo Horizonte	Rua Curitiba, nº 888 - Belo Horizonte - MG	Inconfidência	Caixa	2.373 m ²	nov-22
	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m ²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m ²	dez-32
Uberlândia	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia - MG	Industrial	Caixa	552 m ²	jan-27

Sul

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Porto Alegre	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	Santander	2.107 m ²	dez-22
Curitiba	R Mal Deodoro 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m ²	jul-33



Portfólio do fundo

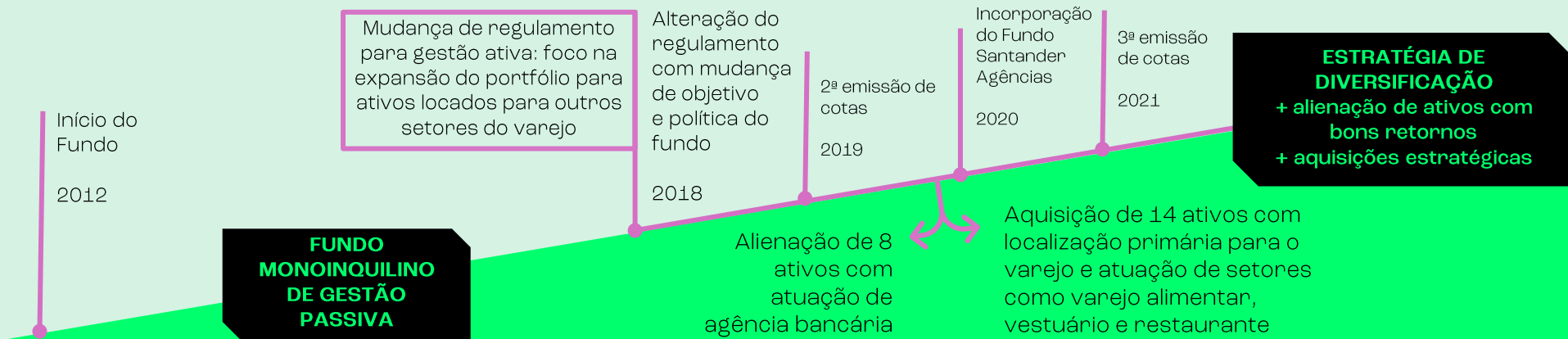
Nordeste

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

Distrito Federal

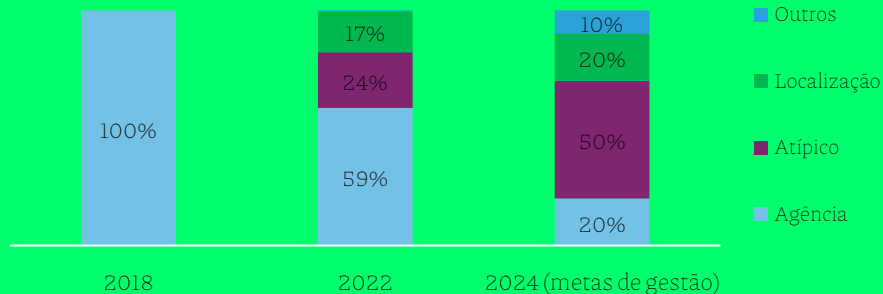
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m ²	dez-29

Linha do Tempo



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

% Capital investido do fundo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



26 de maio 2022 Fato Relevante

Foi assinado um CCV, bem como recebido o sinal referente alienação de duas agências bancárias. O Fundo deverá receber o valor restante na data da assinatura da escritura, momento em que serão fornecidas maiores informações sobre o negócio.

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



19 de maio 2022 Webcast com a equipe de gestão

A equipe de gestão realizou um webcast abordando os principais acontecimentos do 1º trimestre de 2022 e as perspectivas para os próximos meses.

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



29 de abril 2022 Deliberações da AGO

As Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 foram consideradas aprovadas pelos cotistas presentes.

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

riobravo.com.br

Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

