

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

janeiro24

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\$ 1.373.886.556,44 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 51.827

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

74

ABL (m²)

194.593

Inquilinos

9

Vacância

7,2%

Distribuição
por cota (R\$)

1,00

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,37

Fechamento
do mês (R\$)

112,75

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,41

Yield
anualizado**

10,6%

Valor
negociado*** (R\$/m²)

10.393

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

1,6

Anos de Wault****

6,9

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

***Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIs, dividido pela ABL.

****WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,83/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota. A distribuição tem como objetivo a linearização do resultado estimado para o semestre corrente, tendo em vista que são projetadas vendas de ativos até o mês de junho.

Reavaliação de ativos

A reavaliação patrimonial de 2023 dos ativos pertencentes ao Fundo apresentou variação positiva de 3,0% contra a avaliação de 2022, refletindo, principalmente, a renovação nos contratos de locação dos ativos locados à CEF e ao Santander. Com isso, a variação no patrimônio líquido do Fundo foi de 2,3%, elevando a cota patrimonial de R\$107,52 (base novembro 2023) para R\$110,04.

Alienações

Em janeiro, o Fundo recebeu a terceira parcela da venda do terreno Campo Limpo, alienado em janeiro de 2023 por R\$825 mil, em 5 parcelas semestrais corrigidas por IPCA + 6,5%. A terceira parcela recebida teve R\$183,8 mil como valor total, realizando um prejuízo em dezembro de, aproximadamente, R\$0,04/cota. Apesar do prejuízo contábil, o imóvel gerou lucro econômico, uma vez que compôs um acordo com a Caixa Econômica Federal (CEF) em novembro de 2019 para realizar, principalmente, a i) renovação de forma atípica de 7 contratos por mais 5 anos e ii) formalização do recebimento das agências por parte da CEF e início dos contratos de locação dos imóveis Pateo do Colégio e Pedro Vicente.

Neste mês, o Fundo também encerrou as negociações para a alienação do imóvel Planalto Paulista motivado por questões comerciais. Neste momento, o Fundo já retomou a negociação deste ativo com outros investidores interessados.

Conforme mencionado no relatório de dezembro, o Fundo está em etapa avançada nas negociações para venda de um imóvel localizado em Minas Gerais, que será informada ao mercado tempestivamente. Além disso, o Fundo recebeu neste mês novas propostas para aquisição de outros 2 imóveis localizados em São Paulo e em Minas Gerais.

A estratégia de alienação tem sido vencedora, a medida em que, ao alienar um ativo com retorno financeiro atrativo e com ganhos relevantes acima do preço de laudo, o Fundo i) maximiza o retorno e extrai valor dos ativos imobiliários com a venda acima do (preço de laudo de avaliação), ii) dilui sua exposição a agências bancárias e pode direcionar recursos para aquisições de imóveis seguindo sua estratégia de alocação, o que tende a melhorar o perfil de risco/retorno do Fundo, iii) reforça sua geração de resultados extraordinários com o lucro das operações.



Comentários do gestor

Atualizações

Neste mês, o Fundo iniciou novas frentes para trabalhar as locações dos imóveis vagos. Além de novos parceiros comerciais para trabalhar de forma mais específica a locação dos imóveis, o Fundo contratará equipes que possam deixar os imóveis totalmente *open space*, sem qualquer barreira física, como drywalls, para que potenciais inquilinos possam visualizar e estudar a implementação de suas operações de forma mais assertiva. Além disso, o Fundo contratará novas fotos profissionais dos imóveis e seu interior para desenvolver novas estratégias de divulgação para locação dos imóveis. Com o avançar das tratativas comerciais, a equipe de gestão consegue ter uma leitura mais apurada da demanda pelos imóveis em cada microrregião e pode atuar de forma mais assertiva.

Neste mês, o Fundo recebeu visita de empresas ligadas ao setor alimentício e bancário com interesse na locação de imóveis atualmente vagos. A locação para o setor *fitness* ainda está em discussão comercial.

Em relação aos imóveis Santos, Curitiba, Recife e Belo Horizonte, o Fundo apurou que as operações do Santander estão sendo descontinuadas. Os imóveis possuem o contrato de locação com vencimentos a partir de 2032, sendo que possuem um período de permanência mínima obrigatória de 30 meses a partir de sua respectiva renovação, ocorrida em dezembro de 2022 para os imóveis Santos, Recife, Belo Horizonte, e em julho de 2023 para o imóvel Curitiba, com multa equivalente ao fluxo de aluguéis do período de permanência mínima.

Ou seja, a permanência mínima obrigatória vai, no mínimo, até julho de 2025 no caso de Santos, Recife e Belo Horizonte e até dezembro de 2025 no caso de Curitiba. Ressaltamos que o banco permanece adimplente e cumpre todas as obrigações contratuais. Em relação a esses 4 contratos de locação, haverá vacância física sem que haja vacância financeira até o prazo mencionado. Ou seja, isso permite à gestão já iniciar a comercialização antecipada destes imóveis para potenciais novos inquilinos.

Aquisição imóvel Gabriel Monteiro – BTS Portobello

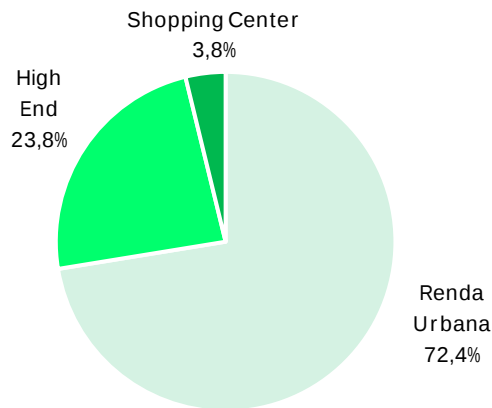
Foi assinada, no começo de fevereiro, a aquisição do imóvel Gabriel Monteiro, para o desenvolvimento de uma loja *flagship* no modelo *built to suit* (BTS) para o grupo Portobello, umas das maiores empresas de cerâmica brasileira e de capital aberto.

[Clique aqui](#) e acesse o Fato Relevante completo de aquisição.

O imóvel possui 1.032 m² de terreno e terá 1.838m² de ABL, e se situa na alameda Gabriel Monteiro da Silva, uma das mais nobres ruas de São Paulo e cujo imóveis de varejo são focados no setor de casa e construção de alto padrão, se localizando num raio próximo da Av. Europa, Av. Brasil, Av. Rebouças e Av. Brigadeiro Faria Lima. O contrato será atípico com prazo de 20 anos e multa contratual igual ao fluxo de aluguel futuro.

Comentários do gestor

Tipologia (%Patrimônio)



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

Com a aquisição do imóvel, que irá compor o segmento *high end*, o Fundo atinge o percentual de ~24% de ativos em localização *premium*, além de finalizar a alocação dos recursos da 4ª emissão de cotas, demonstrando o compromisso com a alocação rápida e assertiva de capital.

A aquisição do imóvel se dará por meio da aquisição de cotas de um FII exclusivo para o desenvolvimento deste imóvel, SPGM FII, em que o Fundo RBVA adquiriu 99,58% das cotas da subclasse sênior. O aporte total será dividido em duas etapas, sendo a primeira já realizada, no montante de R\$23,65 milhões para aquisição do imóvel. A segunda etapa do aporte ocorrerá após a obtenção das aprovações e licenças necessárias para desenvolvimento da construção, momento em que o RBVA aportará mais R\$13,75 milhões.

R\$ 37,4 milhões

Valor total do aporte pelo RBVA11

R\$ 23,65 milhões

1º aporte

Assinatura da escritura

R\$ 13,75 milhões

2º aporte

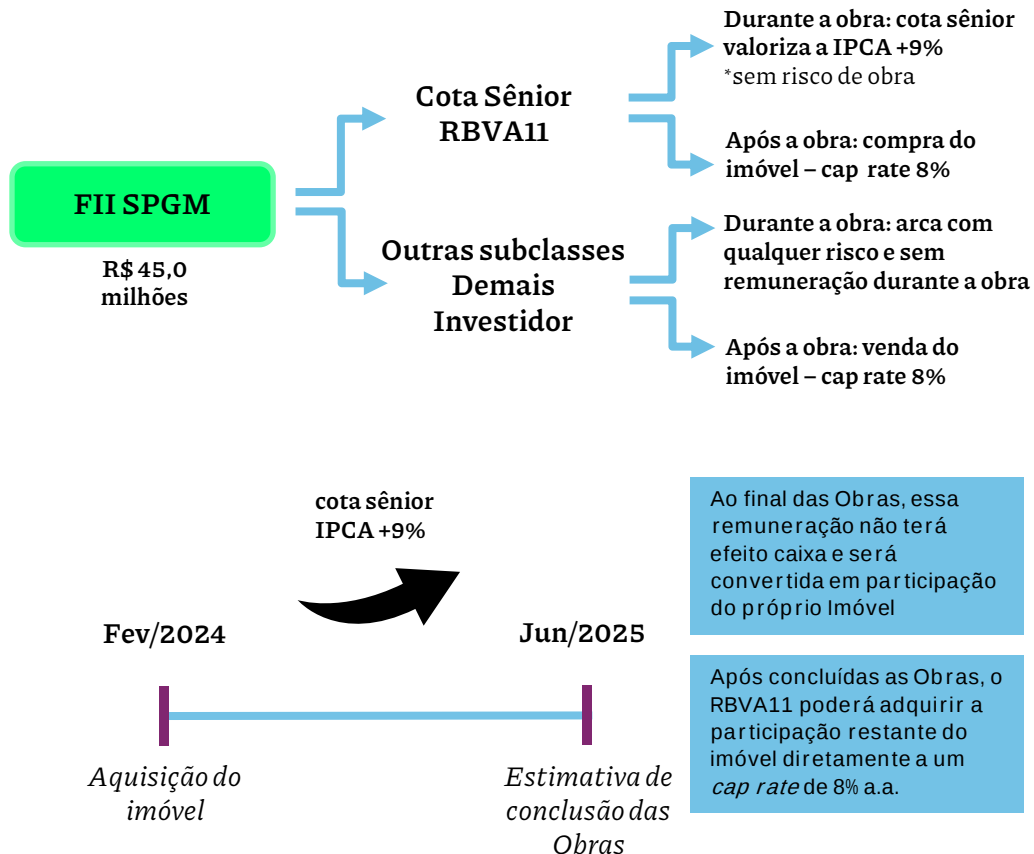
Após aprovações para a Obra

Comentários do gestor

Vale ressaltar que durante o período da obtenção das aprovações e construção do imóvel, nesta modalidade de cota da subclasse sênior, o Fundo se protegerá contra qualquer risco advindo de atrasos de projeto ou obra, bem como quaisquer outros encargos incorridos pelo SPGM Fil. Além disso, durante o período de obras e aprovação do projeto, as cotas detidas pelas RBVA serão remuneradas a IPCA + 9% ao ano. A rentabilização não terá efeito caixa, e será convertida de maneira a aumentar a participação do RBVA no Fundo quando da entrega do imóvel pronto à Portobello.

Assim que concluídas as Obras, o Fundo possui uma opção de compra para adquirir o Imóvel do Fil SGPM com a aquisição da participação dos Demais Investidores, passando a ser proprietário e integral do Imóvel. A futura aquisição será feita a um *cap rate* de 8% a.a.

A aquisição marca o primeiro empreendimento do fundo voltado para o setor de Casa e Construção, que se soma aos outros setores de varejo presentes no portfólio do Fundo, como varejo alimentar, vestuário, esportivo e bancário.



Comentários do gestor

- ✓ O imóvel é localizado na Alameda Gabriel Monteiro da Silva, conhecida como Gabriel Monteiro, uma das mais nobres ruas de São Paulo voltada para varejo de alta renda.
- ✓ Está localizado num raio próximo da Av. Europa, Av. Brasil, Av. Rebouças e Av. Brigadeiro Faria Lima.
- ✓ Os imóveis de varejo da Gabriel Monteiro são focados no setor de casa e construção de alto padrão.



Terreno
1.032 m²

Área construída
1.838 m²

Raio de 500m

Fluxo de passantes por dia:
17.873

Renda média domiciliar:
52.951 R\$/mês

Endereço: Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1193 – Jardim América. São Paulo/SP.

Fonte: Google Maps, Economapas

Comentários do gestor

- ✓ O Imóvel abrigará a loja *flagship* da Portobello Shop. Serão realizadas Obras para adequação do Imóvel à operação e ao alto padrão exigido do projeto.
- ✓ O contrato atípico foi celebrado com a PBTECH Comercio e Serviços de Revestimentos Cerâmicos LTDA. (Portobello) na modalidade *Built to Suit* e tem prazo de 20 anos.
- ✓ As Obras serão realizadas por meio de um contrato de empreitada global ou na modalidade de Preço Máximo Garantido (PMG), no valor global de R\$ 13,4 milhões (reajustado por INCC até início das obras).
- ✓ O custo de desenvolvimento das Obras será arcado pelos cotistas das cotas sênior, mezanino e subordinadas na mesma proporção do Aporte Inicial (83,1%/16,9%).

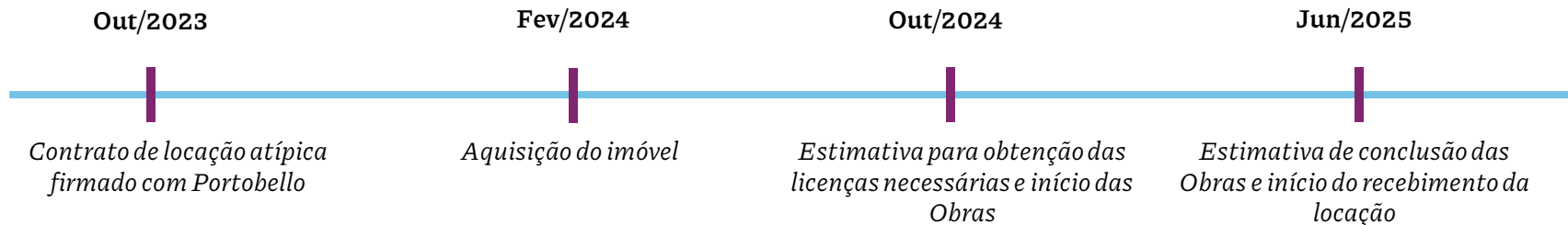
Estimativa de obtenção das licenças
8 meses

Estimativa do tempo de obra
9 meses

Tipo de contrato
Atípico - *Built to Suit*

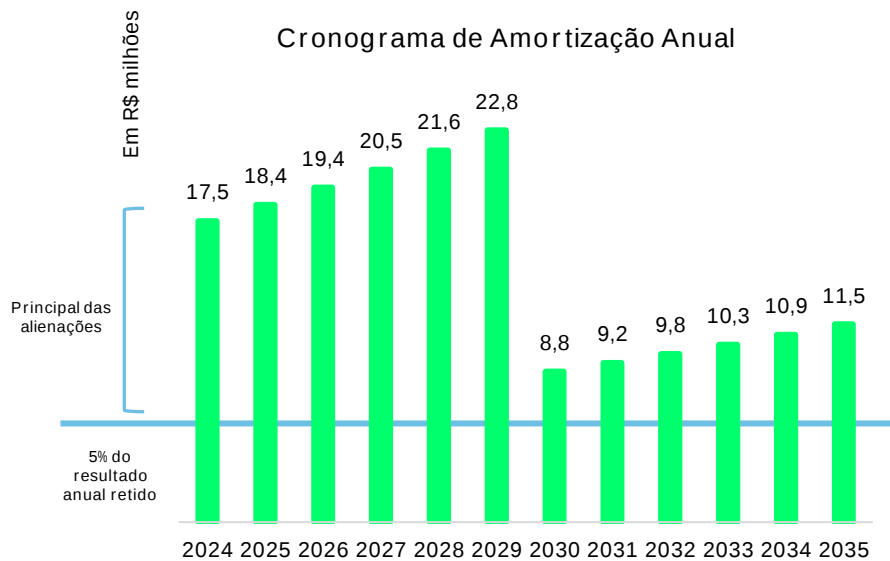
Prazo
20 anos

Multa
Todo fluxo de aluguéis remanescentes



Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



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

Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 180,8 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	13,2%

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

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

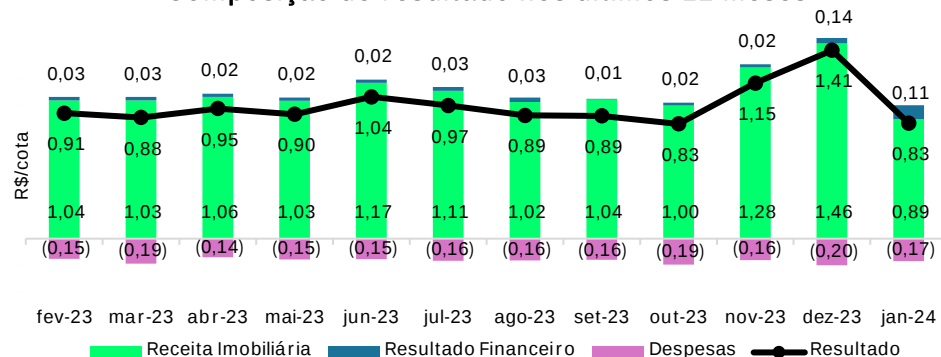
Resultados e distribuição

	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.855.624,96	12.077.659,17	11.549.142,89	14.872.047,59	16.959.804,78	11.167.000,48	11.167.000,48	11.167.000,48
Receitas de Locação	11.855.624,96	12.077.659,17	11.549.142,89	14.872.047,59	11.461.053,76	11.672.406,49	11.672.406,49	11.672.406,49
Receitas de Venda de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	5.498.751,02	-505.406,01	-505.406,01	-505.406,01
Receita Financeira	402.005,86	65.073,80	265.121,64	278.273,37	1.653.996,34	1.312.106,39	1.312.106,39	1.312.106,39
Rendimentos de Fils	290.464,69	217.221,40	209.466,42	234.480,24	1.470.237,63	633.810,77	633.810,77	633.810,77
Outros	111.541,17	-152.147,60	55.655,22	43.793,13	183.758,71	678.295,62	678.295,62	678.295,62
Despesas	-1.899.009,12	-1.839.809,24	-2.239.331,65	-1.849.409,35	-2.305.208,36	-2.091.999,96	-2.091.999,96	-2.091.999,96
Despesas CRI	-862.662,34	-876.687,07	-862.662,34	-898.158,00	-862.662,34	-783.061,04	-783.061,04	-783.061,04
Taxa de Administração e Gestão	-604.112,67	-617.238,90	-627.508,05	-622.442,31	-603.815,36	-598.404,24	-598.404,24	-598.404,24
Outros	-432.234,11	-345.883,28	-749.161,26	-328.809,04	-838.730,66	-710.534,68	-710.534,68	-710.534,68
Resultado	10.358.621,70	10.302.923,73	9.574.932,89	13.300.911,61	16.308.592,77	10.387.106,91	10.387.106,91	10.387.106,91
Rendimentos distribuídos	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00
Resultado por cota	0,89	0,89	0,83	1,15	1,41	0,83	0,83	0,83
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Resultado Acumulado¹	-0,11	-0,11	-0,17	0,15	0,41	-0,17	-0,17	-0,17
Proporção distribuída²	112%	112%	121%	87%	71%	120%	120%	120%

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

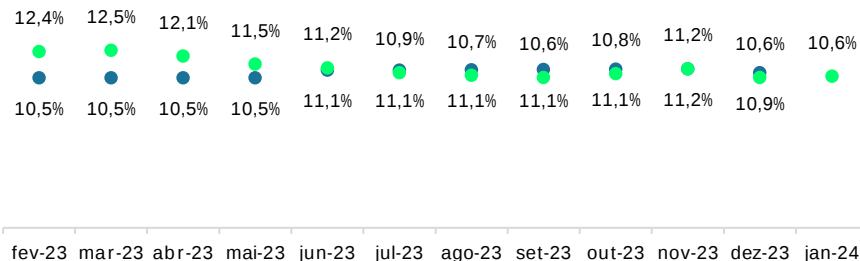


Resultados e distribuição

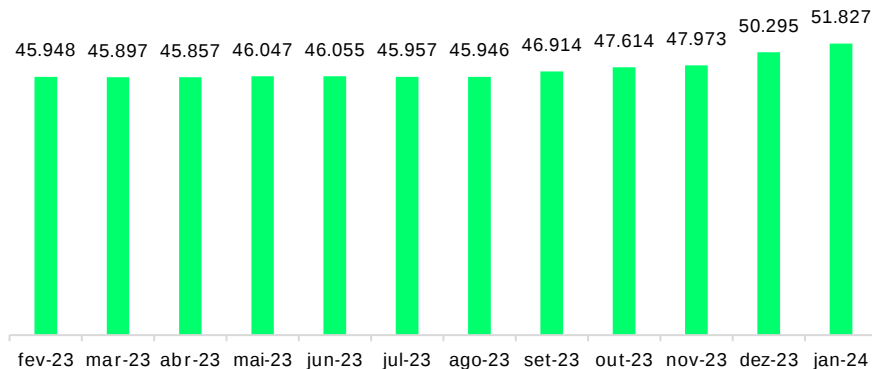
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

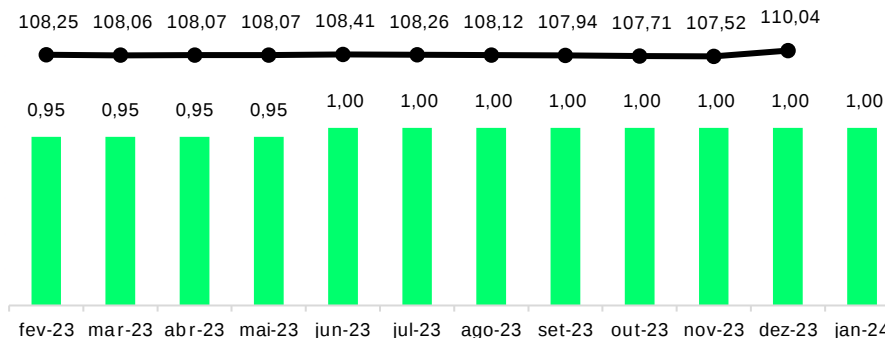
● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



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 na 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

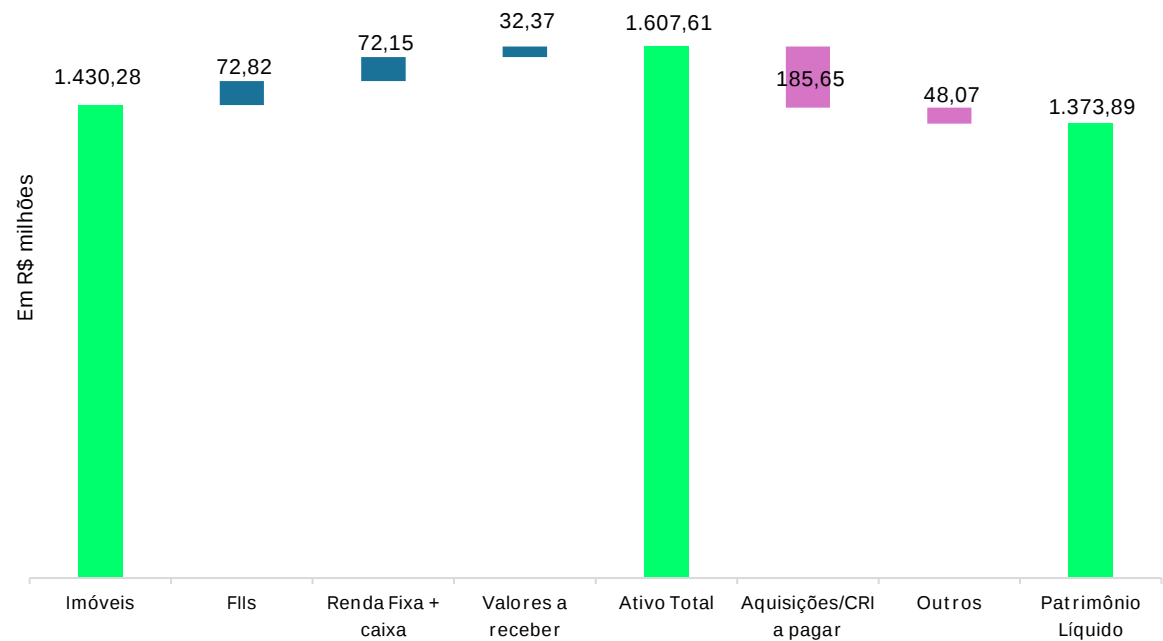
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	1,10	1,00	1,02	1,07	1,07	1,07	1,07
2023	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2024	1,00											
Δ	5,3%											

Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Detalhamento do balanço



Composição do Patrimônio Líquido



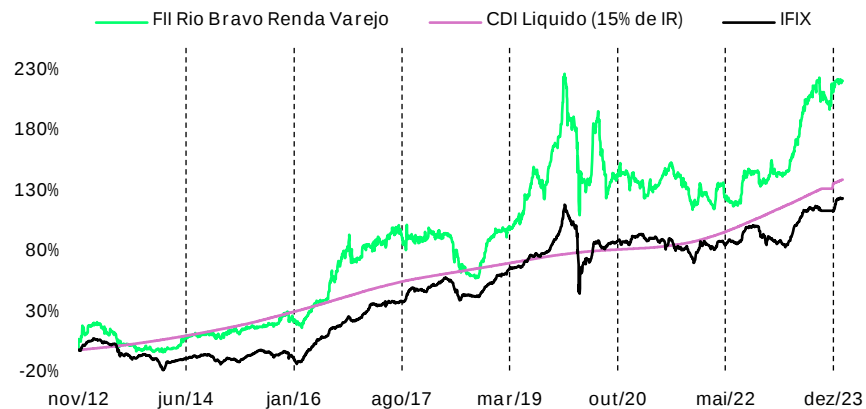
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.607,61
Imóveis	1.430,28
FII's	72,82
Renda Fixa + Caixa	72,15
Alugueis a receber	32,37
Passivo Total	233,73
Aquisições/CRI a pagar	185,65
Outros	48,07
Patrimônio Líquido	1.373,89
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	110,04

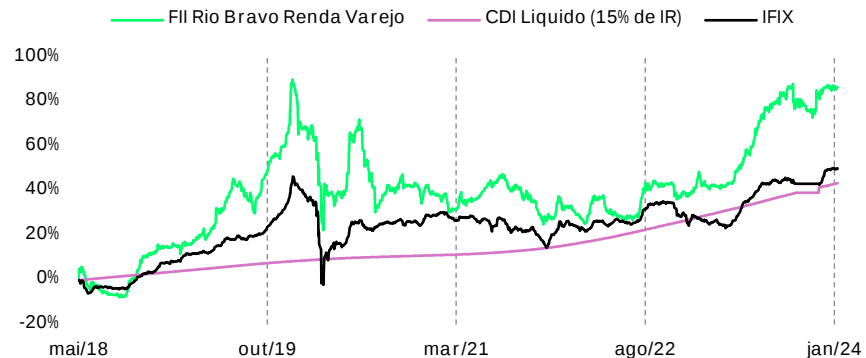
Data-base: dezembro/2023

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

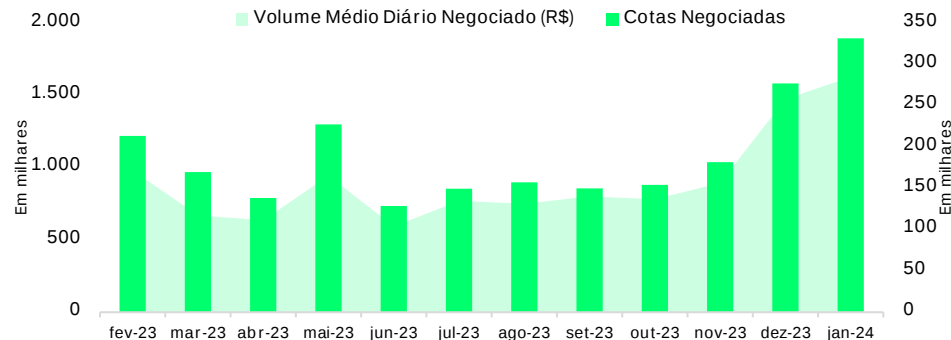


Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	37.372.410,84	37.372.410,84	237.832.060,73
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	1.624,89	1.624,89	909,52
Giro (% de cotas negociadas)	2,7%	2,7%	19,4%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jan/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 112,64	R\$ 113,56	R\$ 94,62
Quantidade de Cotas	12.485.334	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.406.348.021,76	R\$ 1.315.955.878,44	R\$ 1.096.475.389,38

Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com renda urbana e *high end*:

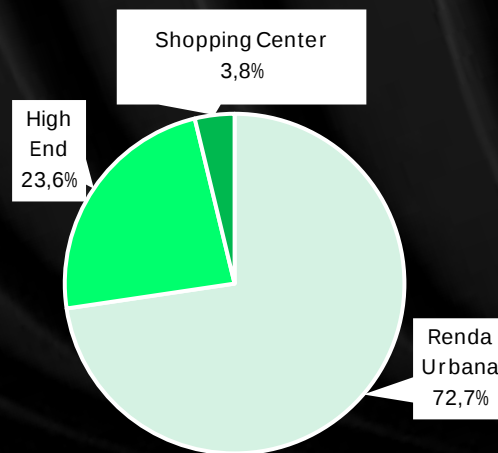
Renda Urbana:

- A conversão de vendas é o principal objetivo da varejista
- Foco em trazer capilaridade para empresas de varejo distribuindo produtos/serviços em pontos de vendas em diversos locais economicamente viáveis
- Exemplo de imóveis Renda Urbana: atacarejos, moda, artigos esportivos

High End:

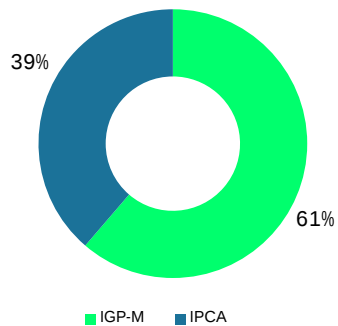
- O encantamento do cliente é o principal objetivo da varejista
- Imóvel possui valor agregado através do grande potencial de exposição de marca
- Tipicamente localizado nas principais avenidas e ruas do país
- Exemplos de imóveis high end: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência

Tipologia (%Patrimônio)

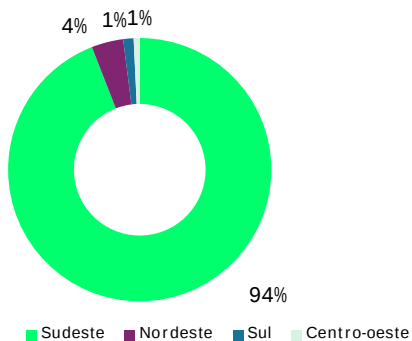


Patrimônio do Fundo

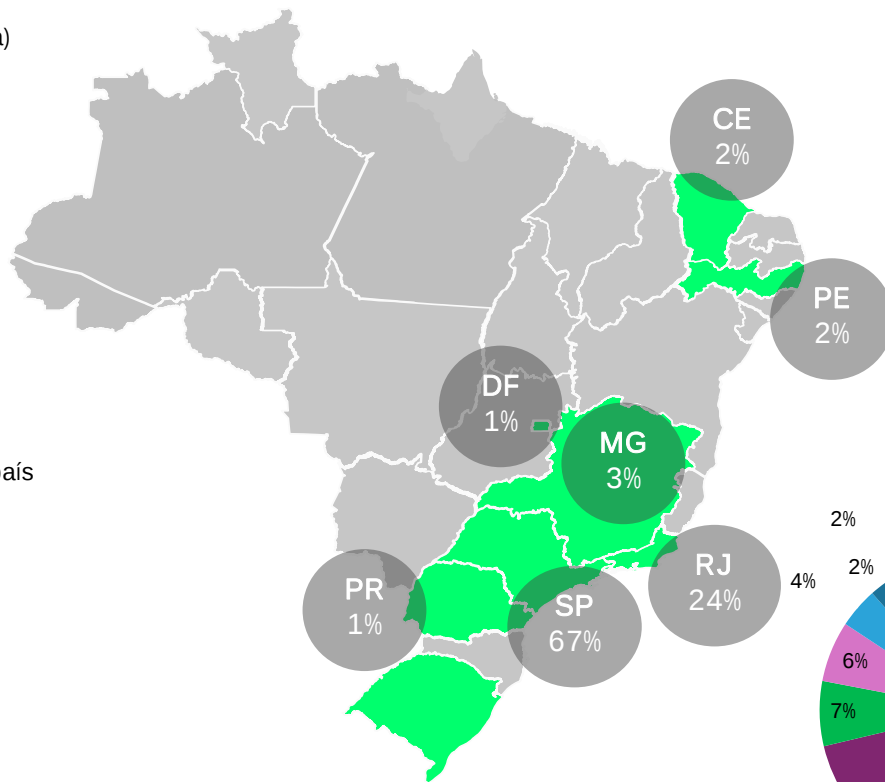
Indexador (% Receita Contratada)



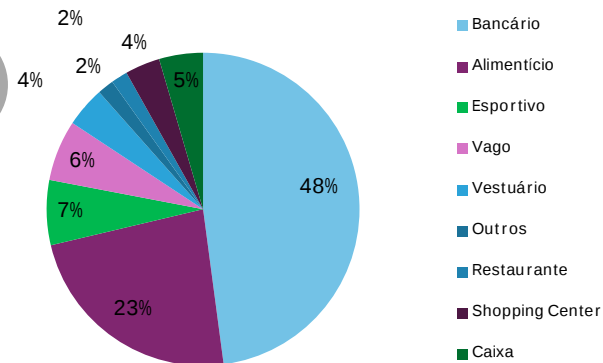
Receita contratada por região do país



Considera a porcentagem da receita contratada

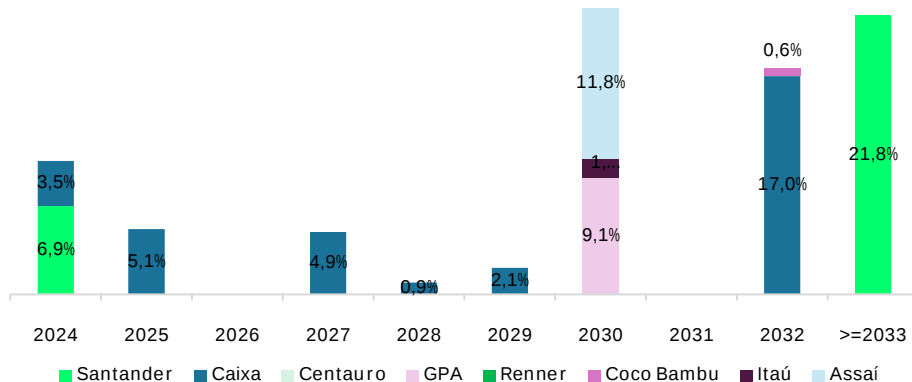


Exposição por setor (% ativo)

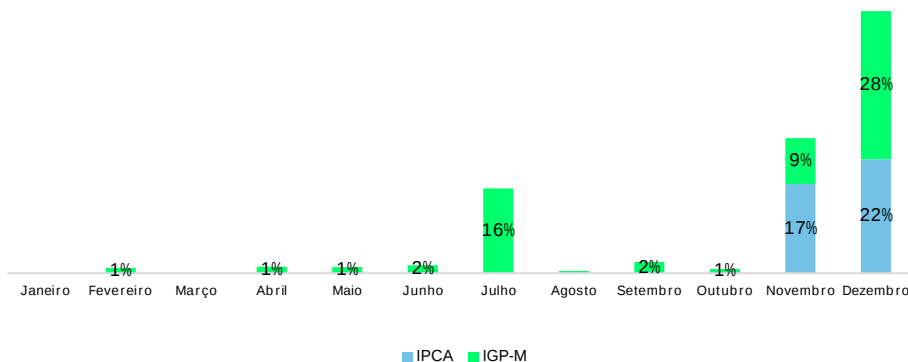


Patrimônio do Fundo

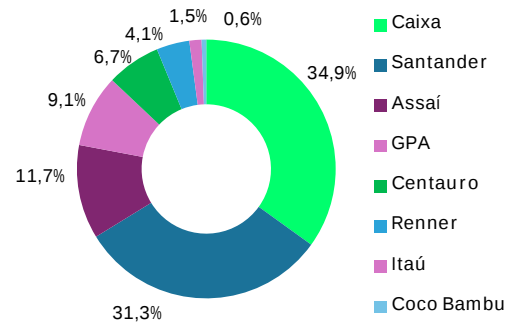
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



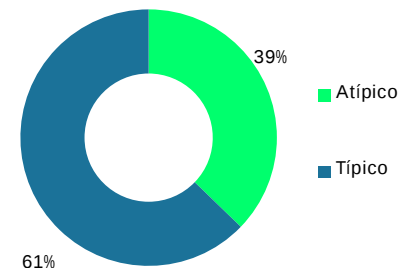
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



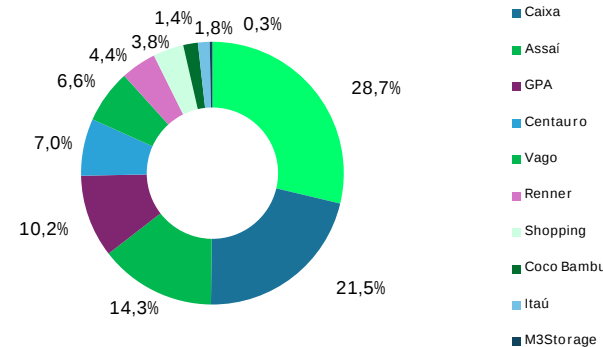
Locatário
(% Receita Contratada)



Tipo de Contrato
(% Receita Contratada)



Locatário
(% Capital Investido)



¹ Os 11 imóveis locados para a Caixa que foram renovados em 2022 atualmente com pendências de regularização representam 14% da receita contratada.



Portfólio do Fundo

São Paulo – Capital

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



Portfólio do Fundo

São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32	High End	Clique aqui
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	-	1.874 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Paulista, 1.227	Centaurio	Centaurio	2.551 m²	jul-39	High End	Clique aqui
	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui
	Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	-	1.010 m²	-	High End	Clique aqui
	Rua Alves Guimarães, 50	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m²	dez-35	High End	Clique aqui
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m²	dez-35	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m²	abr-31	High End	Clique aqui
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	-	930 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	M3Storage	693 m²	fev-27	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Oscar Freire	Renner	2.083 m²	dez-34	High End	Clique aqui
	Lg. Pátio do Colégio, 1	Pátio do Colégio	Caixa	676 m²	nov-29	Renda Urbana	Clique aqui
	R. Pedro Vicente, 222	Pedro Vicente	Caixa	814 m²	nov-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Mateo Bei, 3286	São Mateus	Santander	2.059 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui



Portfólio do Fundo

São Paulo – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Osasco	Avenida das Esmeraldas, 512	Mutinga	Caixa	804 m²	jul-25	Renda Urbana	Clique aqui
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Guarulhos	Assaí	20.952 m²	dez-35	Renda Urbana	Clique aqui
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, n°s 677, 687 e 697, Centro	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
	R. Marechal Deodoro, 460	São Bernardo do Campo	-	1.524 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	São José dos Campos	Assaí	34.749 m²	dez-35	Renda Urbana	Clique aqui
Santo André	Rua. Senador Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Cipo Guaçu	Caixa	667 m²	ago-25	Renda Urbana	Clique aqui
Suzano	Rua Coronel Souza Franco, 115	Parque Maria Helena	Caixa	581 m²	dez-24	Renda Urbana	Clique aqui

São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Jundiaí	R. Barão de Jundiaí, 884	Jundiaí	Santander	6.439 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui
Campinas	Av. Barão de Itapura, 2233	GPA - Campinas	GPA	3.167 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
Guarujá	Estrada do Pernambuco, 500	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui



Portfólio do Fundo



Rio de Janeiro – Região Metropolitana

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

Portfólio do Fundo

Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Volta Redonda	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m²	dez-27	Renda Urbana	Clique aqui

Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui

Sul

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Porto Alegre	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	-	2.107 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
Curitiba	Rua Marechal Deodoro, 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui



Portfólio do Fundo

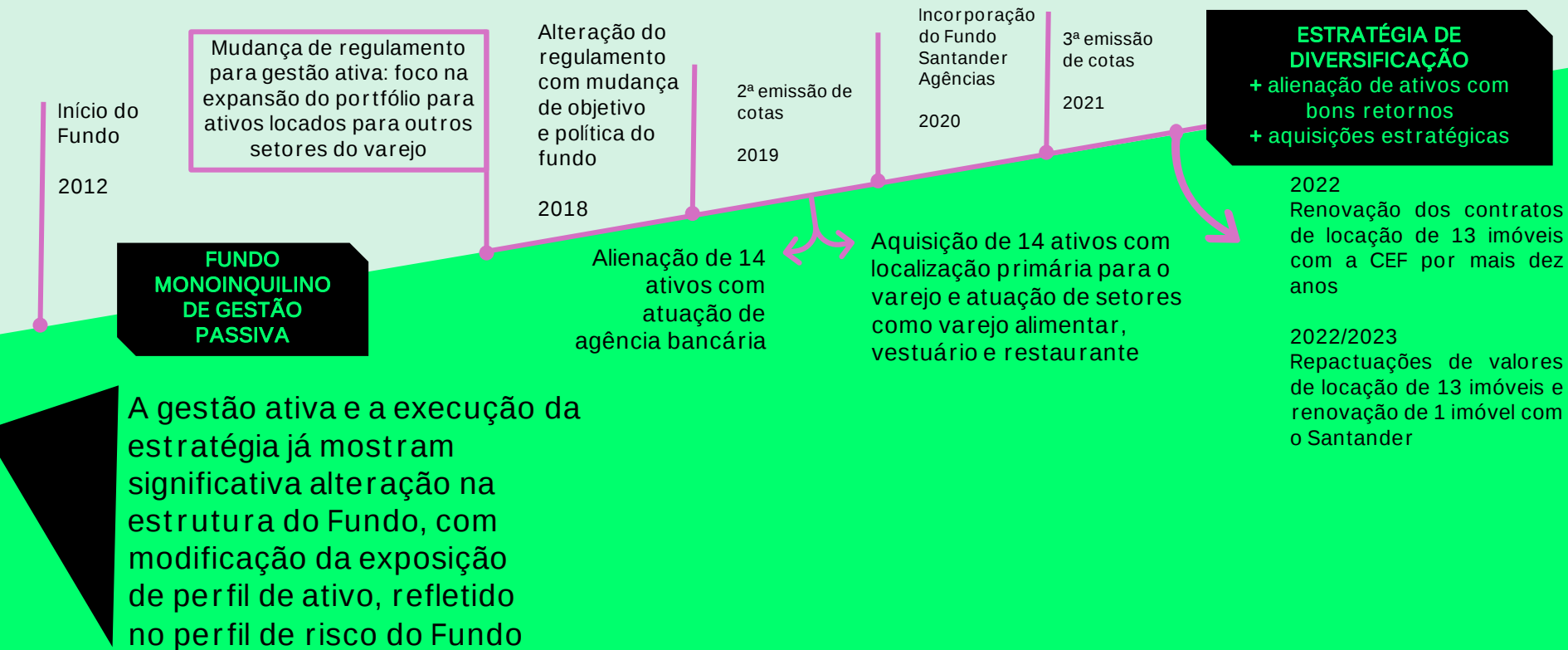
Nordeste

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Recife	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
Fortaleza	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	-	2.511 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui

Distrito Federal

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui

Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



24 de janeiro de 2024

Fato Relevante

Negociações encerradas da alienação do imóvel Planalto Paulista

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



23 de janeiro de 2024

Webcast com a gestão

[Clique aqui](#) para acessar a gravação.



16 de janeiro de 2024

Fato Relevante

Avaliação Patrimonial

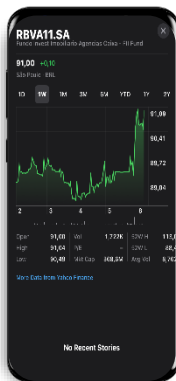
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.



Como investir?



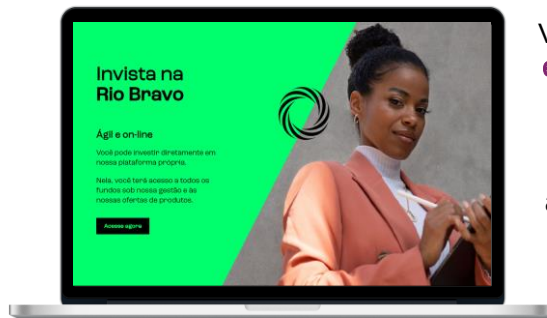
Via corretora:



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

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





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.