

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



RIO BRAVO

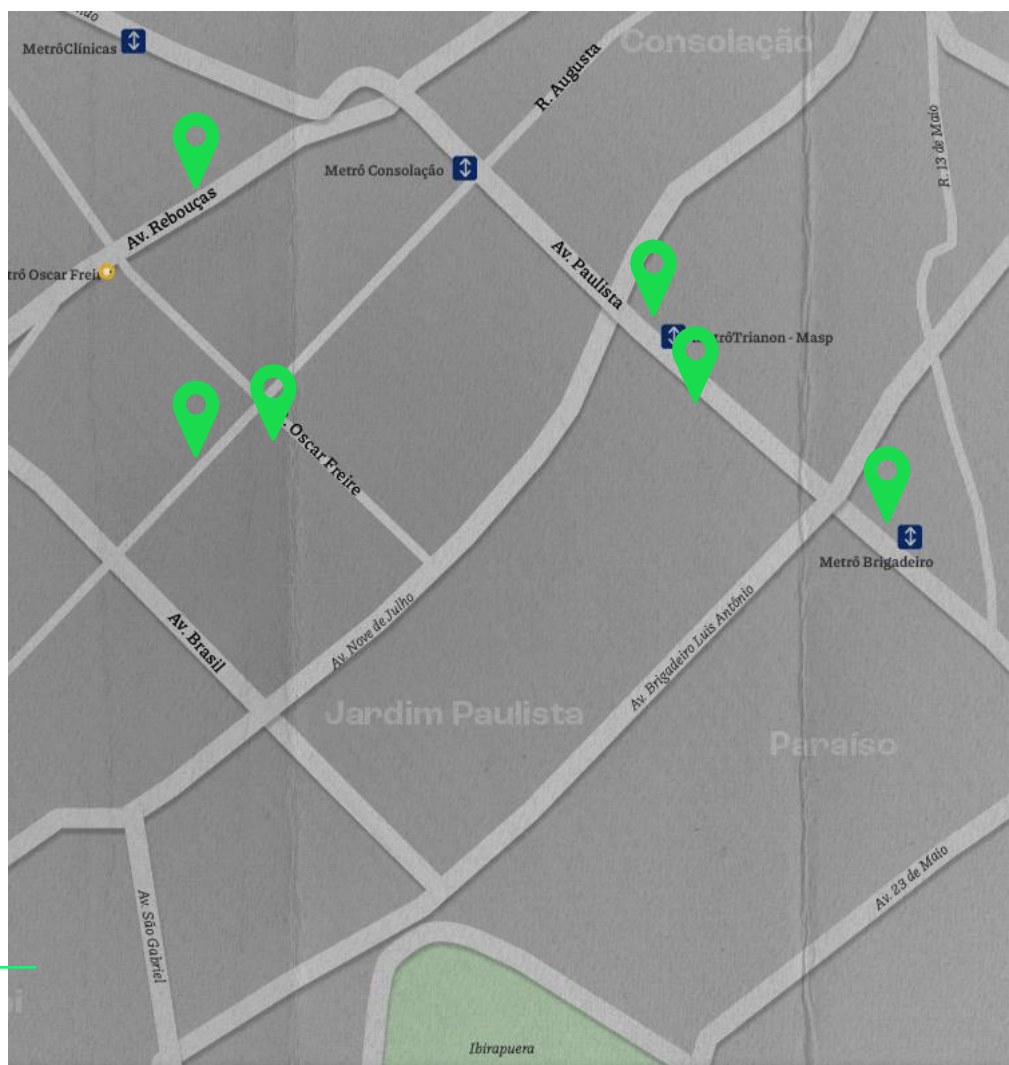
riobravo.com.br

março24

Índice

- Informações do Fundo 
- Tese de Investimento
- Principais Números
- Mensagem do Gestor ao Investidor
- Resultado e Distribuição
- Detalhamento do Balanço
- Desempenho da cota
- Liquidez
- Portfólio do Fundo
- Linha do Tempo
- Como Investir

Confira o mapa com os principais imóveis high-end em São Paulo na seção Portfólio do Fundo



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\$ 1.359.531.416,29 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 57.208

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

O RBVA11

é um fundo de gestão ativa que investe em um portfólio diversificado de imóveis voltados para operações de varejo com objetivo de gerar renda imobiliária de longo prazo.

Tese de Investimento

Portfólio *core* para o varejo:

Construção pioneira de um portfólio voltado para o varejo de rua, tendo como foco a vocação dos imóveis para uso varejista, localizações exclusivas e atributos valorizados pelo varejo.

Flexibilidade dos imóveis:

Ativos bem localizados e adaptáveis e uma gestão ativa atenta às tendências do varejo.

Vendas Estratégicas:

Extração de valor com vendas oportunísticas de ativos e reciclagem de portfólio.

Principais
Números

Imóveis

74

ABL (m²)

194.593

Inquilinos

10

Vacância Física

7,3%

Distribuição
por cota (R\$)

1,00

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,36

Fechamento
do mês (R\$)

113,23

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,41

Yield
anualizado**

10,6%

Valor
negociado*** (R\$/m²)

7.625

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

1,837

Anos de Wault****

7,6

*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 pela ABL.

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

Mensagem do gestor ao Investidor



Desempenho Financeiro

- Distribuição de R\$1,00/cota.
- Yield anualizado de 10,6% na cota mercado.



Base Cotistas

- Aumento de 20% no n° de cotista nos últimos 6 meses.
- Aumento da Liquidez.



Nova Locação Super Nosso

- Troca de locatário no Imóvel BH.
- Entra Super Nosso, empresa de varejo alimentício.
- Varejo bancário < 46% de exposição do ativo do fundo.



Alienações

- Imóveis em negociação R\$69 milhões.
- Vendas realizadas com perspectiva de bom destravamento de valor.

DESTAQUES

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,80/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota. A equipe de gestão busca linearizar a distribuição de rendimentos durante o semestre e dar maior previsibilidade de renda para seus cotistas. A diferença entre a distribuição de rendimentos e o resultado gerado até aqui já era projetada pelo time de gestão, uma vez que o resultado mensal do fundo deve aumentar até o final do semestre com os resultados extraordinários projetados e convergir para estar em linha com o resultado distribuído.

Nova Locação: Super Nosso

Em março, o Fundo anunciou uma nova locação para o imóvel Belo Horizonte, localizado na Avenida João Pinheiro, 500, Belo Horizonte/ MG. A nova locação agrega ao portfólio um novo inquilino que traz uma bandeira supermercadista em expansão no estado de Minas Gerais. Fundada em 1998 a empresa possui lojas na capital Belo Horizonte, Contagem, Lagoa Santa e Nova Lima, sob as marcas Super Nosso, Momento e Apoio Mineiro. A qualidade do imóvel de 4.193 m² de ABL atribuiu a ele uma boa liquidez e demanda de grandes varejistas para operação no local, uma vez que o imóvel possui fachada grande, de cerca de 80 metros, que permite uma boa exposição de marca, além do estacionamento que viabiliza a dinâmica de um supermercado.

O novo contrato tem prazo de 10 anos e é corrigido pelo IPCA. O contrato conta com carência, descontos iniciais e *allowance* de forma a viabilizar a operação do novo inquilino, levando em consideração que investimentos importantes na transformação do layout do imóvel precisarão ser feitos. Porém, todos estes benefícios terão de ser devolvidos caso o contrato seja rescindido, de modo que o Fundo recuperará os investimentos caso o contrato não seja cumprido. O novo patamar de aluguel não deve trazer impactos relevantes na receita do Fundo, uma vez que está apenas 10% abaixo do valor pago pelo antigo locatário.



Imóvel Belo Horizonte



Exemplo Imóvel Super Nosso

Mensagem do gestor ao Investidor

Conforme informado no relatório gerencial de janeiro, a descontinuidade da operação bancária que estava ocorrendo no imóvel por parte do Santander permitiu ao Fundo iniciar antecipadamente a comercialização do ponto.

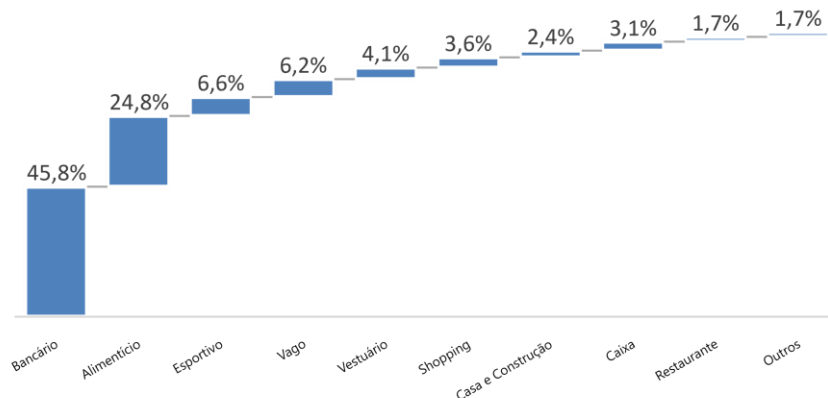
Com isso, foi possível costurar a operação de forma que a rescisão com o Santander ocorresse simultaneamente à nova locação com um agente varejista local. Essa rápida locação mostra a liquidez do ativo, localizado em uma região de grande fluxo de pedestres e carros. Com o distrato do contrato com o banco, o Fundo receberá multa rescisória que impactará o resultado de forma positiva em R\$ 0,21/cota. Esse valor vai compor a distribuição linearizada em R\$ 1,00/mês para o semestre, já que contamos com eventuais resultados extraordinários para compor esse valor. A multa se refere ao período remanescente de permanência mínima obrigatória de 30 meses, que teria seu término apenas em julho de 2025.

Com a nova locação, o Fundo ganha mais um inquilino voltado para um setor de consumo essencial: o de varejo alimentar. No setor, o Super Nosso se soma ao GPA e ao Assaí, já locatários do Fundo.

Além disso, a exposição de patrimônio do Fundo em setor bancário passa de 48% para 46%, número bastante significativo para um Fundo que há 5 anos tinha 100% de exposição a esse segmento.

O Fundo se consolida como um veículo diversificado em termos de atuação, com 9 setores de atuação diferentes, com potencial de ampliar ainda mais essa múltipla exposição setorial, dada a flexibilidade e liquidez de seus imóveis e a busca por operações diversas por parte da gestão, graças à expertise no setor imobiliário, a relação com empresas de diversos setores e a atuação comercial sólida e ágil.

Setores de atuação dos locatários (% ativo)



Mensagem do gestor ao Investidor

Alienações

O Fundo terminou março com uma alienação em fase final de um imóvel localizado em Minas Gerais, e que teve início ainda em dezembro do ano anterior. Além disso, o Fundo recebeu 3 novas propostas para 3 imóveis, todos em São Paulo capital.

As novas propostas chegaram na esteira de novas medidas tomadas pela gestão para acelerar o processo de vendas, através da confecção de novos materiais digitais que realçam a qualidade dos ativos e mapeia todas as principais bandeiras do comercio para reforçar o valor do tijolo como ativo comercial voltado para o varejo, além da contratação de comercialização ativa de alguns imóveis específicos com características em comum.

Atualmente os imóveis em negociação somam R\$ 69 milhões.

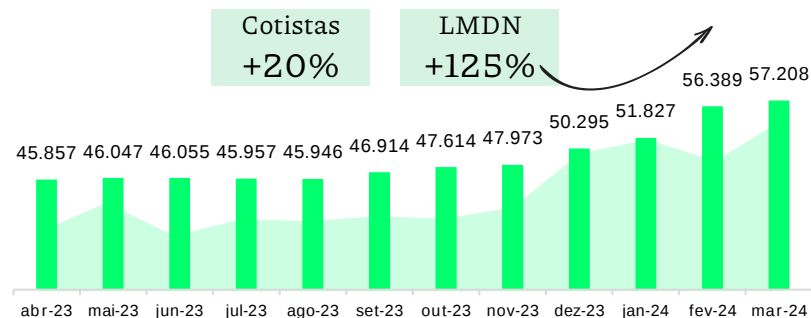
A estratégia de alienação tem sido vencedora, a medida em que, ao alienar um ativo com retorno financeiro atrativo e com ganhos relevantes acima do preço de laudo, o Fundo i) maximiza o retorno e extrai valor dos ativos imobiliários, ii) dilui sua exposição a agências bancárias e pode direcionar recursos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

Base de Cotistas

O RBVA tem passado por um ganho de cotistas bastante significativo, principalmente nos últimos 6 meses, em que o número aumentou em 20%. Neste mesmo período, o fundo saiu de uma liquidez média diária (LMDN) de ~R\$ 800 mil em setembro para R\$ 1,8 milhão em março.

Esse aumento no número de cotistas se deve principalmente i) à entrada do fundo em carteiras recomendadas e automatizadas de mercado e ii) à 4ª emissão de cotas encerrada no final de 2023, que trouxe ao fundo cerca de 1,3 mil novas pessoas físicas.

Número de cotistas e liquidez média diária



Mensagem do gestor ao Investidor

Assembleia anual do Fundo

Em 28 de março, o fundo convocou sua assembleia anual para deliberação das Demonstrações Financeiras Anuais. A convocação completa está disponível em: [link](#). Além da pauta ordinária, foram colocadas em votação mais algumas pautas extraordinárias, conforme detalhado a seguir:

- I. Contratação de um formador de mercado, que tem como objetivo fomentar a liquidez das cotas do Fundo na B3. A atuação do formador de mercado é regulamentada pela CVM e segue normativas da B3. Conheça mais sobre a atuação do formador de mercado aqui: [link](#)

A remuneração, que é fixa e mensal, é de menos de um centavo por cota e será arcada pelo Fundo, conforme disposto no artigo 31-A da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008. A contratação deve ocorrer por um ano e será acompanhada de perto pelo time de gestão para eventuais prorrogações.

- II. Troca do atual gestor de empreendimentos (ou consultor imobiliário) pela Rio Bravo, que também atua na gestão e administração fiduciária do Fundo. Queremos trazer maior eficiência, agilidade e qualidade ao serviço prestado sem que haja o aumento das despesas arcadas pelo Fundo atualmente com o serviço.

A matéria acima dependerá da aprovação por maioria dos votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas.

Histórico de gestão de Empreendimentos:

O fundo conta com os serviços desde 2018 para assessorar o Administrador em tópicos como supervisão do portfólio, atuação junto ao condomínio e operacionalização do dia a dia das locações. O serviço prestado se mostrou essencial, principalmente pelo elevado número de ativos e contratos na carteira do Fundo e do alto número de demandas provenientes dos ocupantes.

Mensagem do gestor ao Investidor

Assembleia anual do Fundo - continuação

Por que contratar a Rio Bravo como gestor de Empreendimentos?

Sendo uma das pioneiras no mercado de Fundos de Investimento Imobiliário, com mais de duas décadas de atuação, a Rio Bravo estruturou uma equipe técnica e com vasta experiência no setor, somado ao uso de tecnologia, com plataforma própria de gestão de empreendimentos.

Atualmente, a Rio Bravo atua como Consultor Imobiliário, assessorando na gestão de aproximadamente R\$ 221 milhões em imóveis corporativos.

Vale reforçar que a contratação da Rio Bravo não trará custos adicionais ao fundo.

Listamos algumas das principais atuações do prestador de serviço de consultoria imobiliária:



Controle do portfólio e da carteira de contratos

- Emissão de cobranças e controle de recebimentos
- Gerenciamento de garantias e seguros contratuais
- Elaboração de laudos de vistoria para inquilinos
- Gestão da inadimplência de aluguéis e encargos
- Acompanhamento e verificação da documentação contratual
- Controle dos eventos contratuais principais
- Supervisão das áreas disponíveis e avaliação de investimentos/manutenções



Controle de regularidade

- Controle periódico da regularidade dos ativos do portfólio com o levantamento da documentação exigida, à exemplo, CND de IPTU e outros impostos, AVCB, matrículas, dentre outros.



Mensagem do gestor ao Investidor

Assembleia anual do Fundo - continuação



Atuação comercial

- Elaboração da estratégia de comercialização dos ativos do fundo, incluindo marketing e divulgação
- Divulgação das disponibilidades para corretores e consultorias especializadas
- Prospecção de ocupantes em potencial
- Manutenção de relacionamento próximo aos atuais inquilinos, visando à permanência com condições competitivas
- Negociação de revisões contratuais e análise de crédito dos potenciais inquilinos
- Análise de crédito e Due Diligence dos inquilinos em potencial
- Acompanhamento de visitas de interessados

- III. Desdobramento de cotas do Fundo na proporção de 1:10. Ou seja, cada 1 cota será transformada em 10, sendo que a base de valor do fundo (cota patrimonial e mercado) será dividida por 10. Dessa forma, não há qualquer alteração ou prejuízo na posição absoluta já detida pelo cotista.

Antes

1 cota



Cota mercado
mar/24: R\$ 113,23

Cota patrimonial
fev/24: R\$ 108,89

Depois

10 cotas



Cota mercado
mar/24: R\$ 11,32

Cota patrimonial
fev/24: R\$ 10,88

Caso seja aprovada, o RBVA passará a ser negociado na casa dos R\$ 10 por cota, tudo mais constante. O desdobramento tem como principais objetivos aumentar a liquidez das cotas, ampliar o acesso ao fundo, com um ticket de entrada menor, e facilitar o aporte constante com os próprios rendimentos da carteira. Ou seja, com o mesmo valor de aporte, o investidor consegue uma carteira mais diversificada.

Em um exemplo hipotético: caso o investidor tenha R\$ 300 para aportar, com as cotas a um nível de R\$ 100, ele consegue, no máximo, entrar em 3 fundos diferentes. Com uma cota na base de R\$ 10, esse mesmo aporte poderia se transformar em uma exposição a até 30 fundos diferentes. A exposição a cada fundo, neste exemplo, acaba sendo menor, mas é uma ferramenta importante para o investidor que busca diversificação mesmo com um *ticket* menor.

Mensagem do gestor ao Investidor

Assembleia anual do Fundo - continuação

Segundo dados da B3, em mar/2020 cerca de 55% dos novos investidores em renda variável fizeram seu primeiro aporte com até R\$ 2.000. Já em dez/2023, uma proporção parecida o fez com um *ticket* de até R\$ 200. 23% dos novos investidores fizeram seu primeiro aporte com um ticket ainda menor, de até R\$ 40.

Esses números mostram que o mundo da renda variável já é uma realidade para um número de pessoas que antes não conseguia acessá-lo.

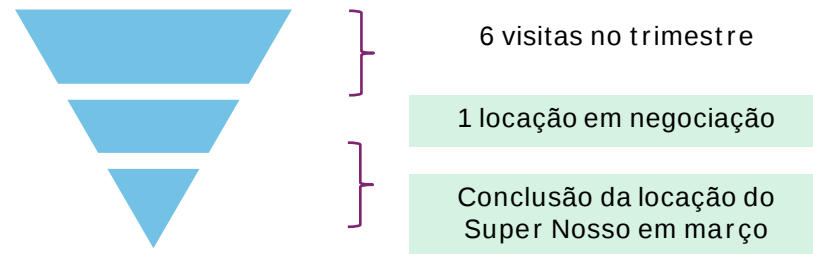
Os FIs são excelentes instrumentos para serem “portas de entrada” para a pessoa física e a cota a base R\$ 10 pode ajudar a tornar o fundo uma opção viável.

- IV. Votação anual do comitê consultivo de cotistas, que teve 9 candidatos este ano. A qualificação completa está disponível neste documento: [link](#). O comitê é um órgão interno do Fundo, de caráter consultivo e não deliberativo, com o objetivo de elevar as práticas de governança do Fundo, permitindo um maior acompanhamento e interação dos cotistas com relação à participação do Fundo.

Comercialização

Atualmente, o fundo tem 8 imóveis vagos, registrando vacância física de 7,3%.

Acompanhamento de visitas



Principais setores prospectados: bancário, fitness e alimentício.

Com a absorção total da vacância física atual, tudo mais constante, o potencial de *upside* no resultado do fundo é de

R\$ 0,08/cota

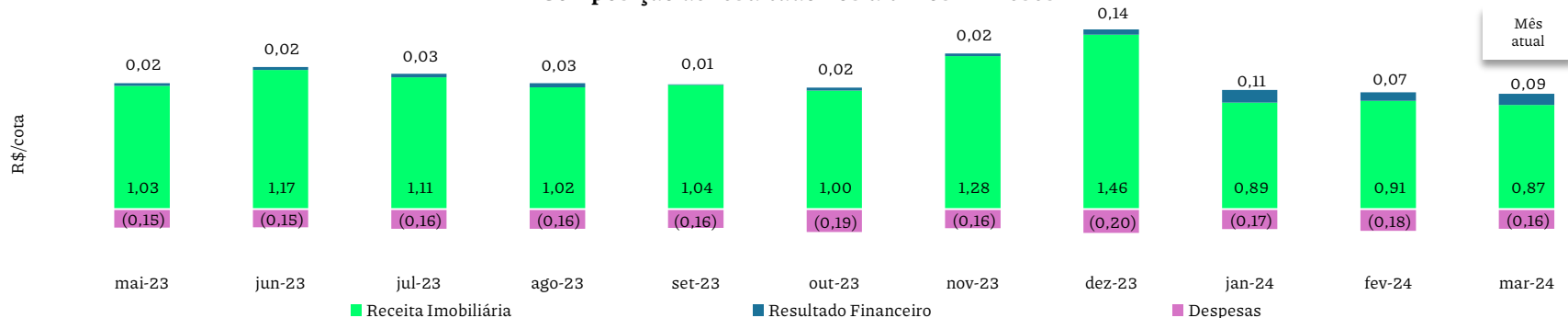
Resultados e distribuição

	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.549.142,89	14.872.047,59	16.959.804,78	11.167.000,48	11.360.271,82	10.919.265,20	33.446.537,50	33.446.537,50
Receitas de Locação	11.549.142,89	14.872.047,59	11.461.053,76	11.672.406,49	11.360.271,82	10.919.265,20	33.951.943,51	33.951.943,51
Receitas de Venda de Imóveis	0,00	0,00	5.498.751,02	-505.406,01	0,00	0,00	-505.406,01	-505.406,01
Receita Financeira	265.121,64	278.273,37	1.653.996,34	1.312.106,39	886.419,12	1.166.156,08	3.364.681,59	3.364.681,59
Rendimentos de FIIs	209.466,42	234.480,24	1.470.237,63	633.810,77	560.689,71	835.438,13	2.029.938,61	2.029.938,61
Outros	55.655,22	43.793,13	183.758,71	678.295,62	325.729,41	330.717,95	1.334.742,98	1.334.742,98
Despesas	-2.239.331,65	-1.849.409,35	-2.305.208,36	-2.091.999,96	-2.287.040,41	-2.048.471,03	-6.427.511,40	-6.427.511,40
Despesas CRI	-862.662,34	-898.158,00	-862.662,34	-783.061,04	-842.634,23	-858.944,83	-2.484.640,10	-2.484.640,10
Taxa de Administração e Gestão	-627.508,05	-627.442,31	-603.815,36	-598.404,24	-681.357,73	-678.064,28	-1.957.826,25	-1.957.826,25
Outros	-749.161,26	-328.809,04	-838.730,66	-710.534,68	-763.048,45	-511.461,92	-1.985.045,05	-1.985.045,05
Resultado	9.574.932,89	13.300.911,61	16.308.592,77	10.387.106,91	9.959.650,53	10.036.950,25	30.383.707,69	30.383.707,69
Rendimentos distribuídos	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	37.456.002,00	37.456.002,00
Resultado por cota	0,83	1,15	1,41	0,83	0,80	0,80	2,43	2,43
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	3,00
Resultado Acumulado¹	-0,17	0,15	0,41	-0,17	-0,20	-0,20	-0,57	-0,57
Proporção distribuída²	121%	87%	71%	120%	125%	124%	123%	123%

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



Resultados e distribuição

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	1,00	1,00									

Δ 5,3% 5,3% 5,3%

Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

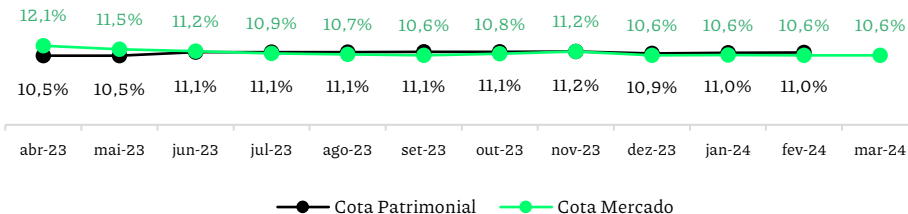
Distribuição R\$ 1,00 por
cota

(anunciado: 29/02 pago: 15/03)

Linearização da distribuição
em R\$1,00 no semestre.

Aumento do PL em dezembro
pela reavaliação anual de
imóveis

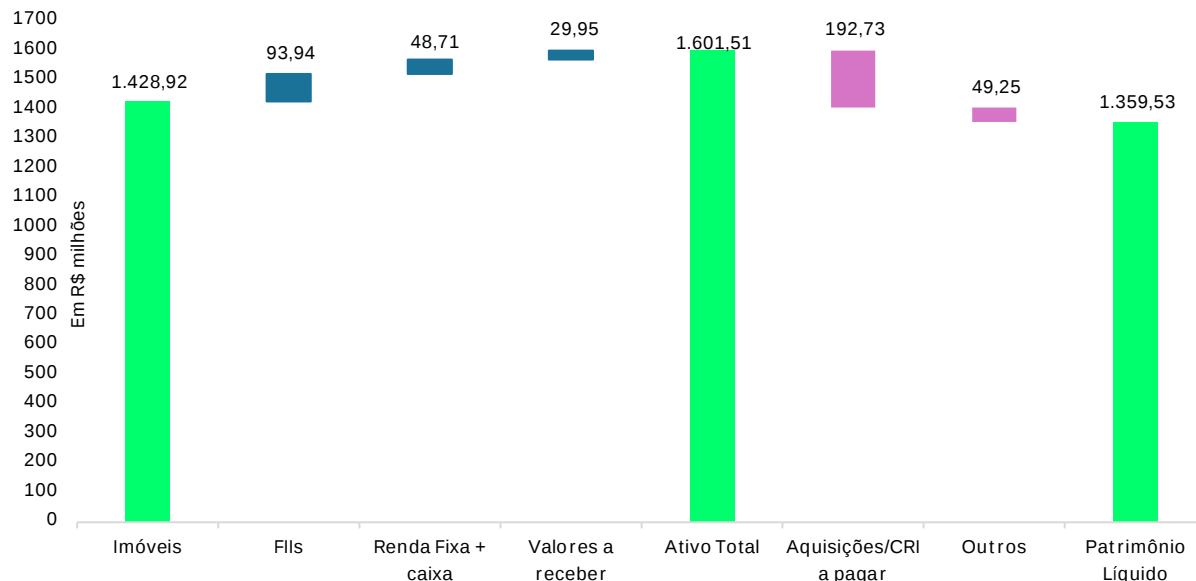
Distribuição,
Resultado
E PL/Cota

Dividend
Yield

Dividend Yield
Anualizado de 10,6%

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



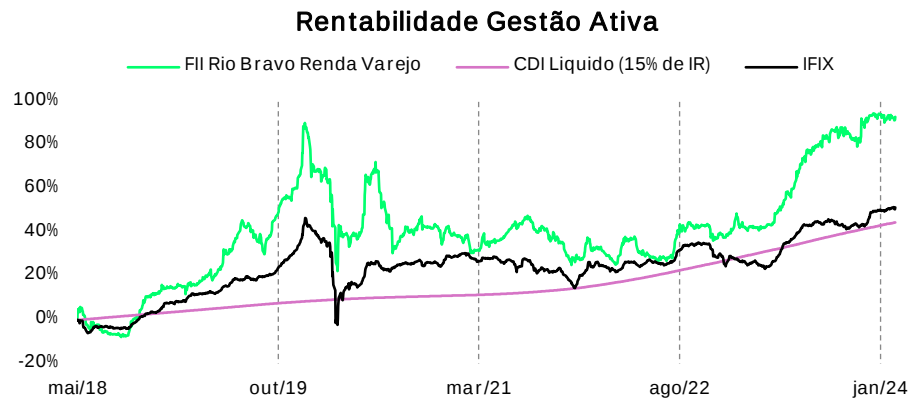
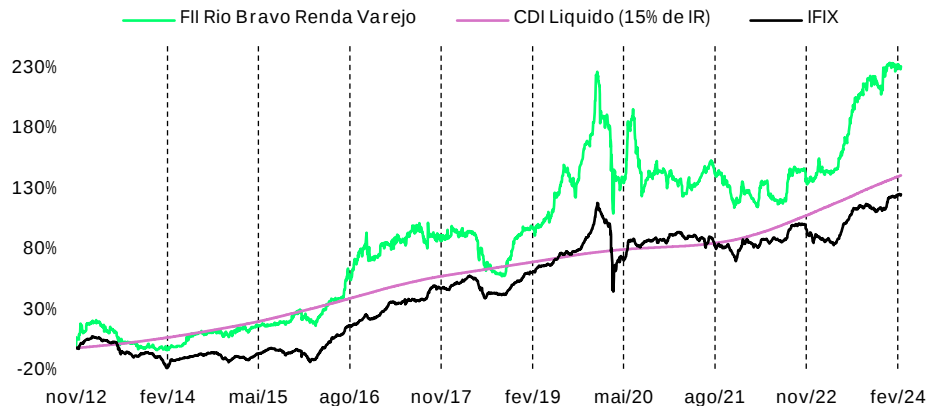
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.601,51
Imóveis	1.428,92
FII's	93,94
Renda Fixa + Caixa	48,71
Alugueis a receber	29,95
Passivo Total	241,98
Aquisições/CRI a pagar	192,73
Outros	49,25
Patrimônio Líquido	1.359,53
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	108,89

Data-base: fevereiro/2024

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

Desempenho



Rentabilidade	mar/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (maio/2018)
Valor da cota Referência Inicial	112,4	110,2	63,4
Valor da cota Final	112,23	112,23	112,23
RBVA	-0,12%	1,88%	77,14%
IFIX	1,24%	2,64%	46,50%
CDI Líquido (15% de IR)	0,8%	2,5%	54,4%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-15,61%	75,30%	141,73%

77% de valorização desde o início da gestão Ativa

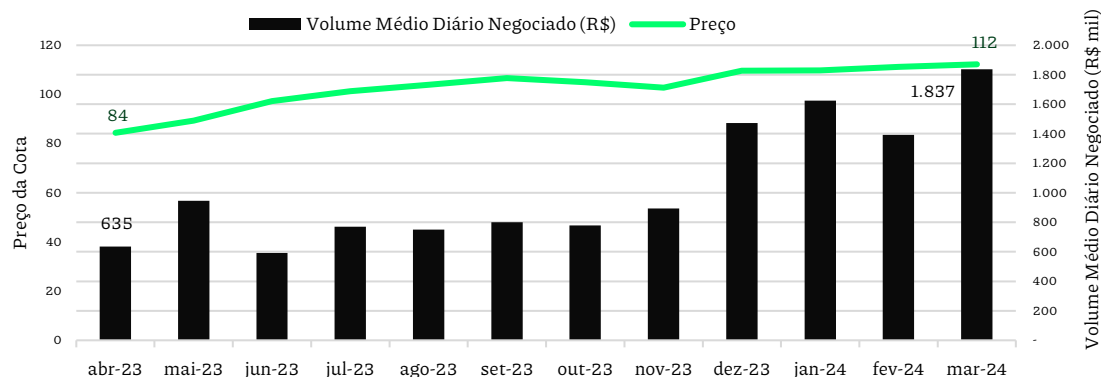
Início da **gestão Ativa** em **maio de 2018**

Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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

Liquidez

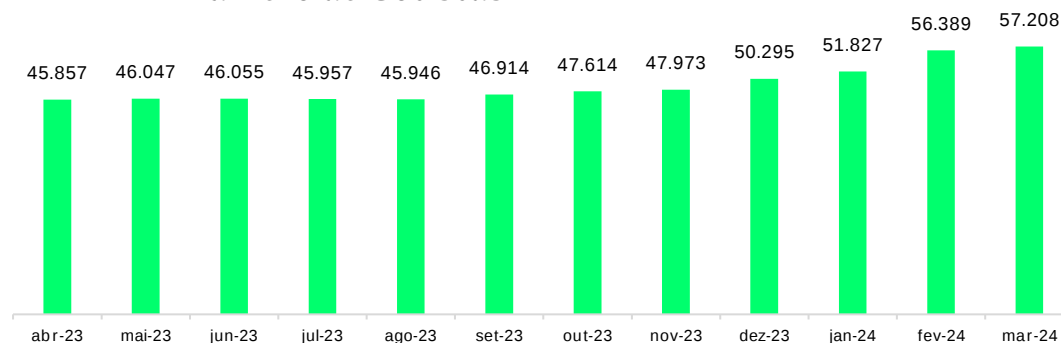
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de 189% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 20% no número de cotistas nos últimos 6 meses



Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com renda urbana e *high end*:

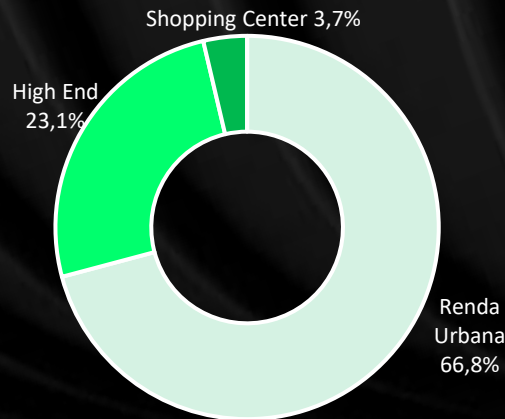
Renda Urbana:

- 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

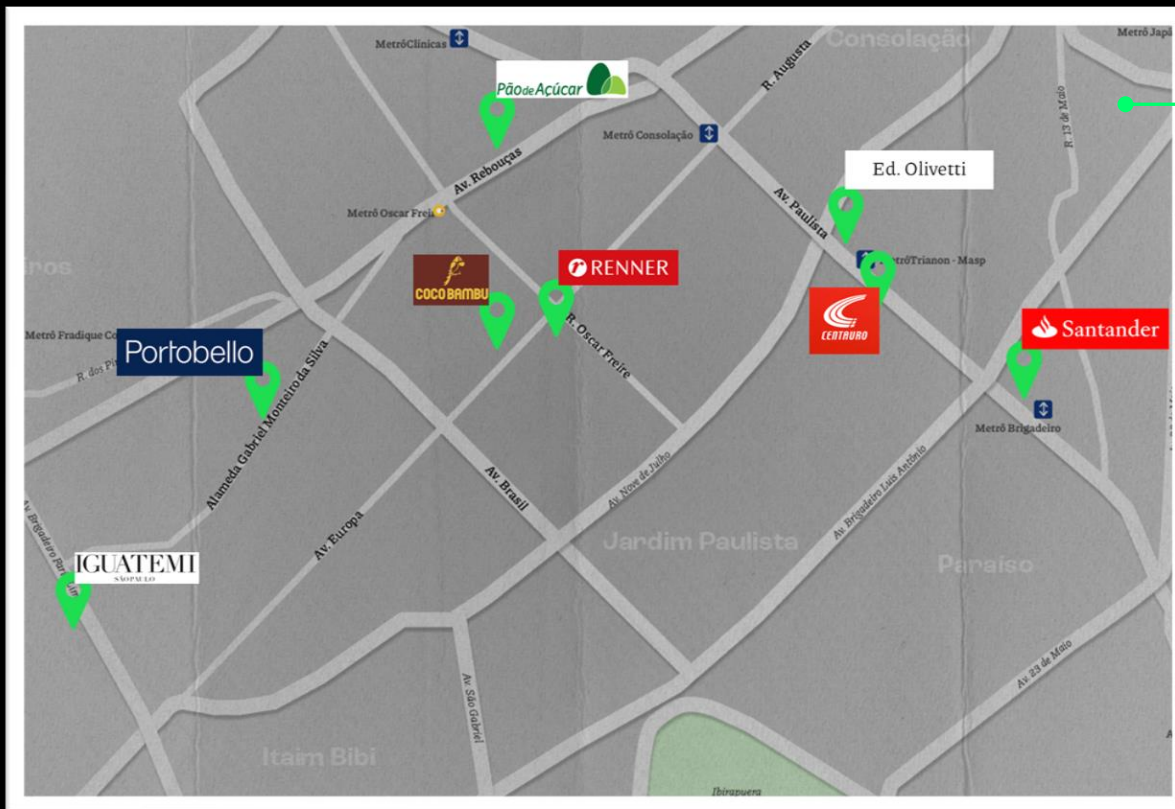
Tipologia (%Patrimônio)



Localização

*Principais imóveis
High-End na região
de São Paulo
Capital*

*O portfólio totaliza
aprox. R\$ 350 MM,
o equivalente a
25,6% do PL do
Fundo*





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 Leardini, 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	Centau ro	Centau ro	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. Páteo do Colégio, 1	Páteo do Colégio	Caixa	676 m²	nov-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	SPGM	Portobello	1.838 m²	out-43	High End	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	Super Nosso	4.193 m²	mar-34	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



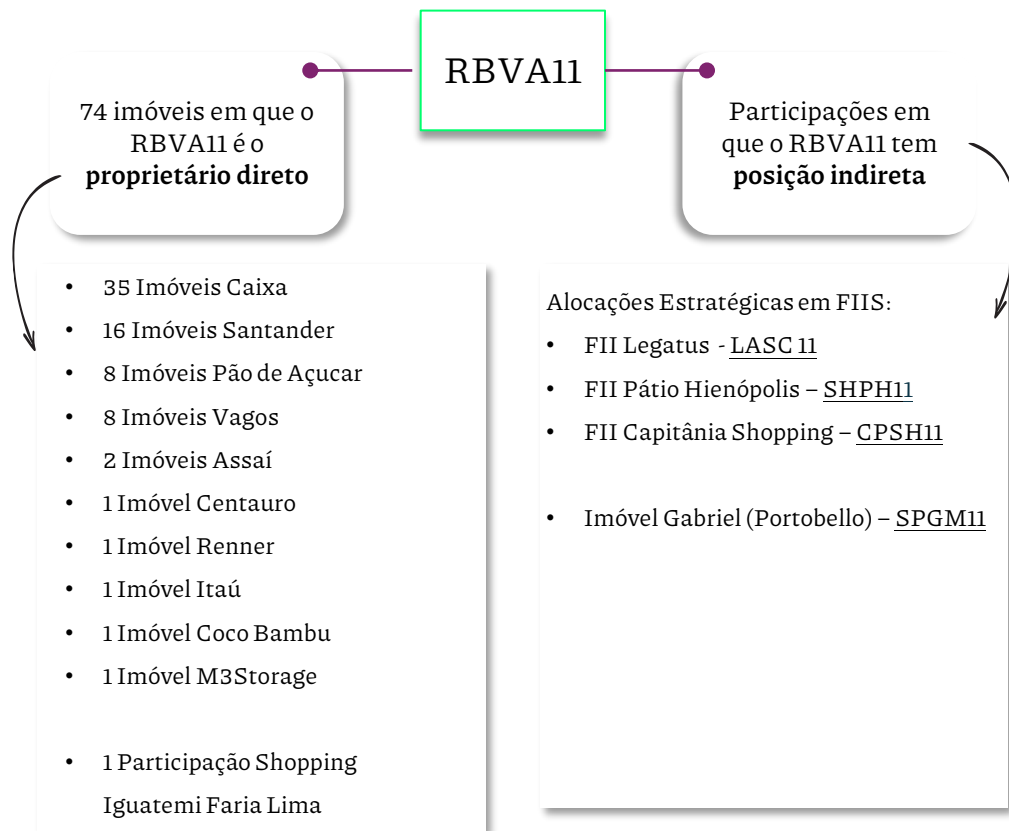
Nordeste

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

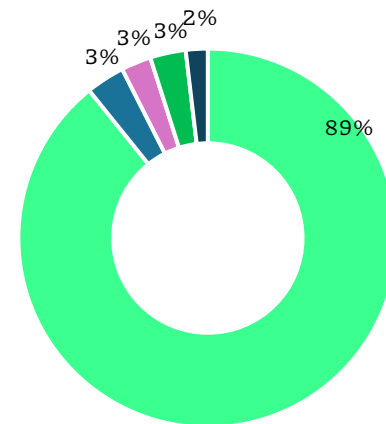
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui

Portfólio do Fundo



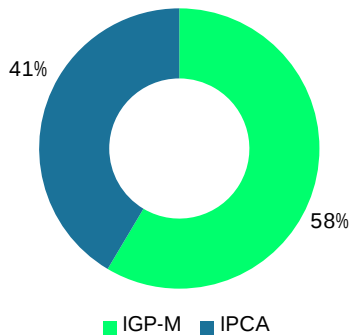
Alocação dos Recursos

- Imóveis
- Alocação Estratégica via FIIS
- FIIS
- Alugueis a receber
- Liquidez

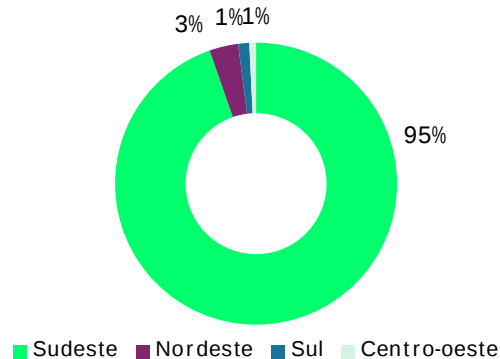


Patrimônio do Fundo

Indexador (% Receita Contratada)

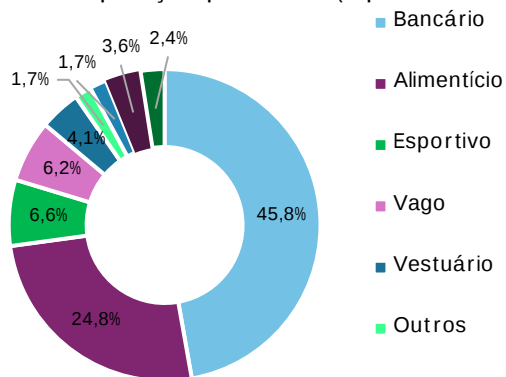


Receita contratada por região do país

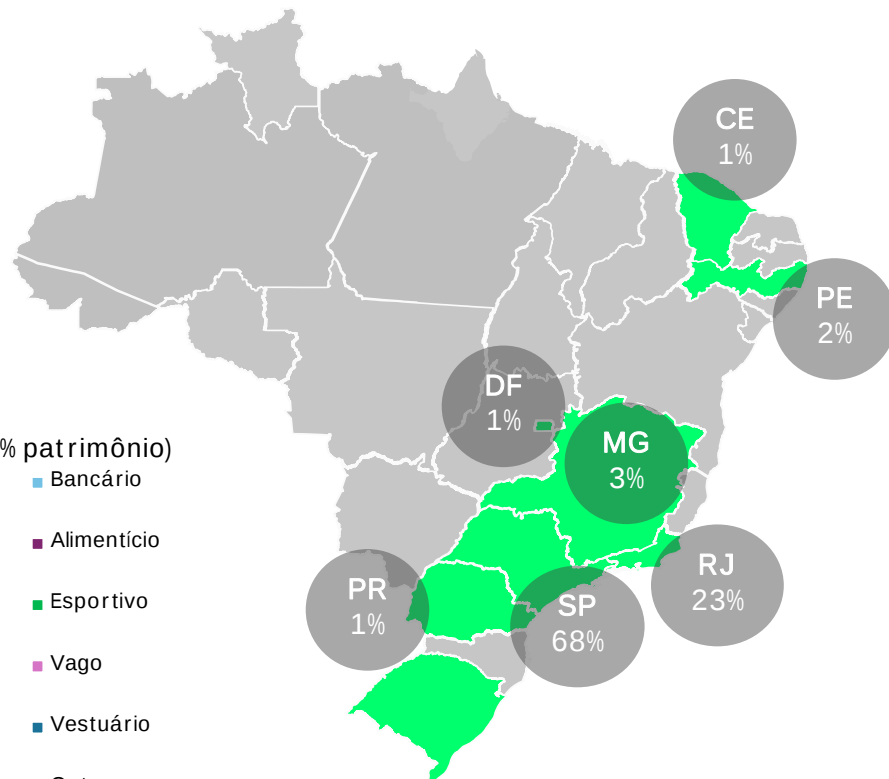


Considera a porcentagem da receita contratada

Exposição por setor (% patrimônio)

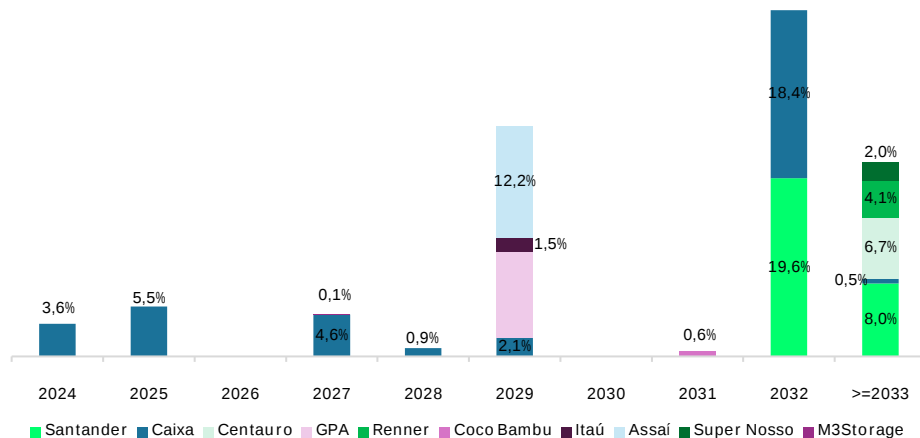


Receita por Estado

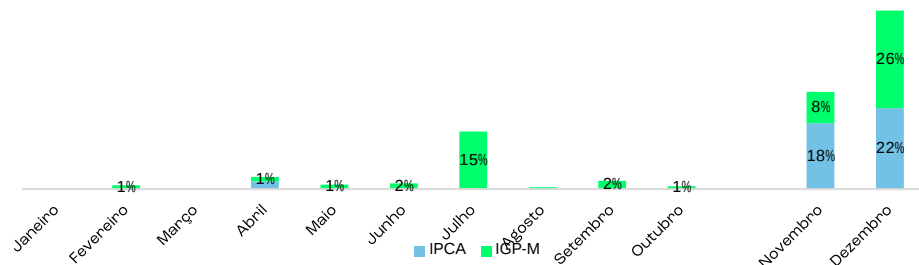


Patrimônio do Fundo

Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)

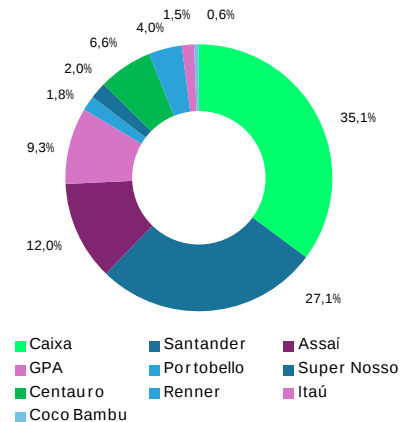


Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)

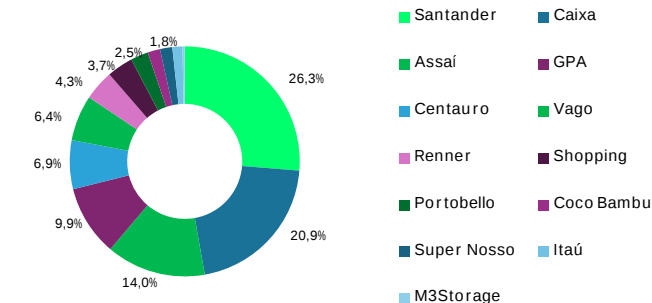


Tipo de Contrato
(% Receita Contratada)

Locatário
(% Receita Contratada)

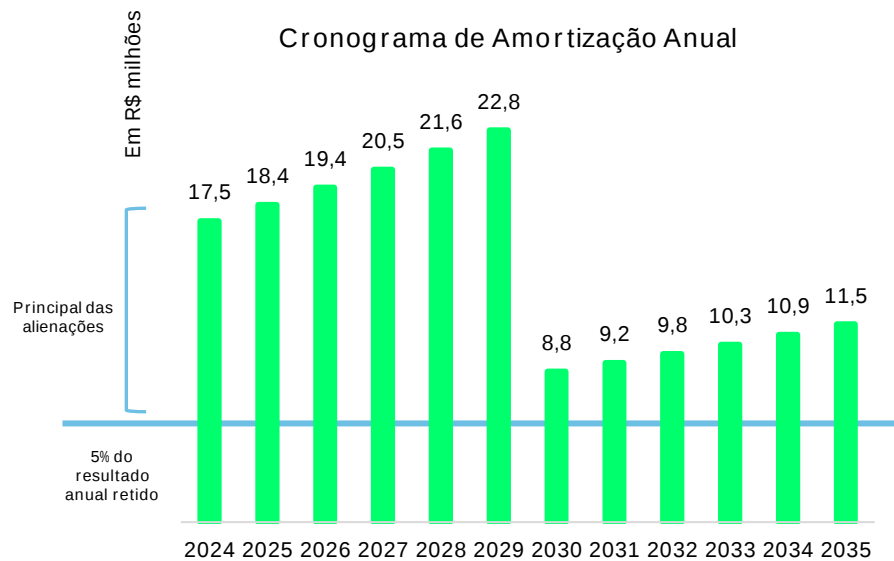


Locatários (% Ativo)



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

Alavancagem



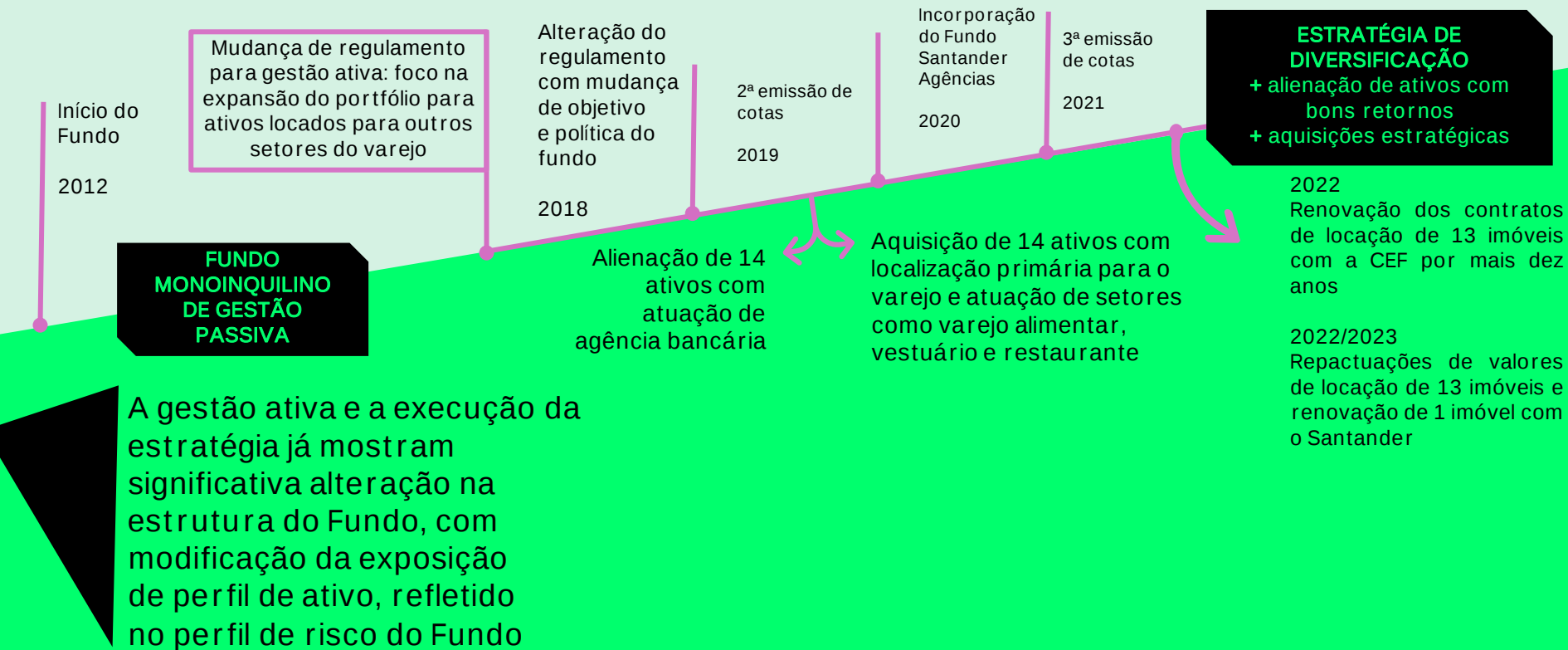
Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

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\$ 186 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	13,7%

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.

Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



28 de março de 2024

Fato Relevante

Troca de Locatário do Imóvel Belo Horizonte

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



08 Fevereiro de 2024

Fato Relevante

Aquisição Alameda Gabriel Monteiro

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



24 de janeiro de 2024

Fato Relevante

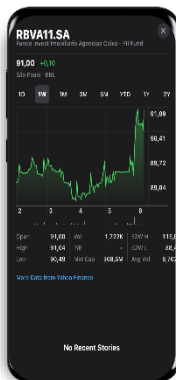
Negociações encerradas da alienação do imóvel Planalto Paulista

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

Como investir?



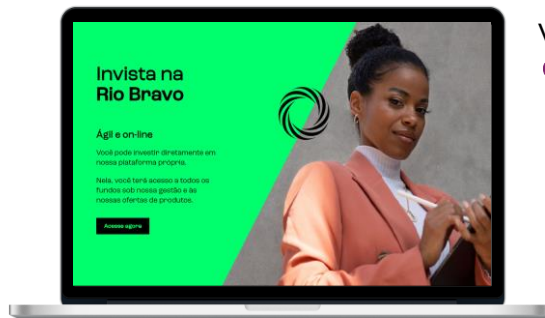
Via corretora:



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.