

Relatório Gerencial RBVA11

FII Rio Bravo
Renda Varejo

Junho24

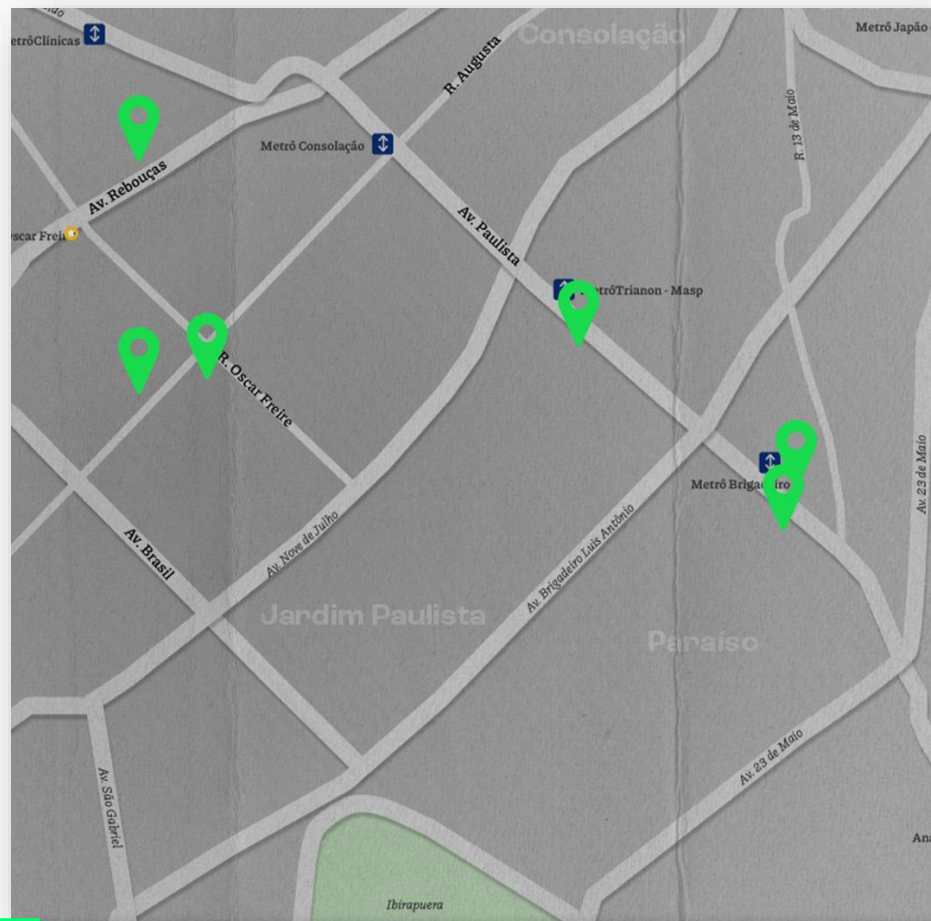


riobravo.com.br

índice

- 01 [Informações do Fundo](#)
- 02 [Tese de Investimento](#)
- 03 [Principais Números](#)
- 04 [Mensagem do Gestor ao Investidor](#)
- 05 [Resultado e Distribuição](#)
- 06 [Detalhamento do Balanço](#)
- 07 [Desempenho da cota](#)
- 08 [Liquidez](#)
- 09 [Portfólio do Fundo](#)
- 10 [Linha do Tempo](#)
- 11 [Como Investir](#)

Confira o mapa com os principais imóveis Triple A 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 (Min. Mensal R\$ 64.170,04 - data base 01/05/2021, reajustada

anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.351.438.380,24 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 60.213

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 DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo Renda Varejo RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Imobiliário

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

O Rio Bravo Renda Varejo

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	ABL (m ²)	Inquilinos
70	184.509	10
Vacância Física	Distribuição por cota (R\$)	Patrimônio Líquido* (R\$ bilhões)
7,6%	1,00	1,36
Fechamento do mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ bilhões)	Yield anualizado**
108,99	1,36	11,0%
Valor negociado*** (R\$/m ²)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Anos de Wault****
7.479	1,0	7,36

*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

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Distribuição de R\$1,00/cota
- No semestre, houve distribuição de 99% do resultado caixa gerado



Alienações

Concluídas as venda dos imóveis:

- Imirim (TIR de 16,6%)
- Parque do Carmo (TIR de 15,6%)
- Capão Redondo (TIR de 19,9%)



Atualizações

- Avanço na locação de 2 imóveis vagos para uma rede de academia
- Proposta para consolidação do portfólio de ativos do RBED11

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$1,65/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota. No semestre, o fundo distribuiu 99% do resultado caixa gerado, seguindo a estratégia de linearização da distribuição mensal.

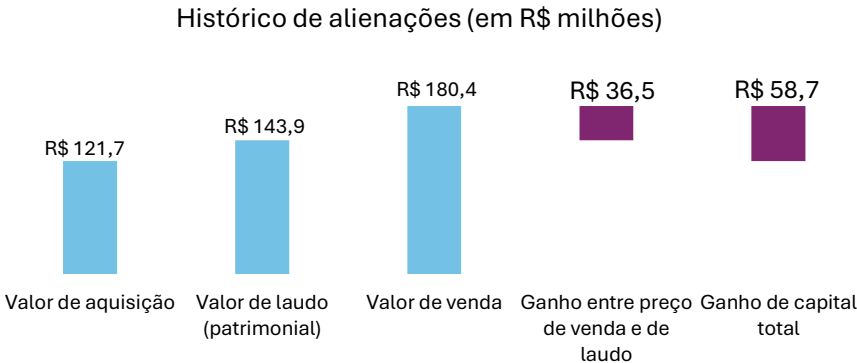
Conclusão das Alienações: Imóveis Imirim, Parque do Carmo e Capão Redondo

No mês de junho, foram concluídas as alienações de três imóveis locados à Caixa Econômica Federal (CEF). A alienação do imóvel Capão Redondo pelo valor de R\$ 11,6 milhões gerou um lucro de aproximadamente R\$ 6,5 milhões, equivalente a R\$ 0,52/cota. Em termos de retorno, a Taxa Interna de Retorno (TIR) desta alienação é de 19,9% a.a.. Este patamar de TIR implica em uma multiplicação de capital de aproximadamente oito vezes, quando considerado o prazo de investimento de 11,5 anos. A venda foi realizada 158% acima do valor de custo do imóvel e em igual valor ao laudo de avaliação patrimonial.

Já a alienação dos imóveis Imirim e Parque do Carmo, pelo valor total de R\$ 14,5 milhões, gerou um lucro de aproximadamente R\$ 5,2 milhões, equivalentes a R\$ 0,42/cota. A TIR da operação é de 16,6% para o imóvel de Imirim e 15,6% para o imóvel Parque do Carmo, taxas anuais. Os preços de venda praticados foram 62,3% acima do custo e 43,6% acima de laudo de avaliação dos imóveis.

Desta forma, o Fundo finaliza o semestre tendo alienado 4 imóveis, em um volume total de vendas de R\$ 44,6 milhões, com R\$ 13,8 milhões em ganho de capital. As alienações foram realizadas em média 22,7% acima do valor de laudo de avaliação e 68,4% acima do custo de aquisição (média ponderada pelo volume). A TIR resultante do desinvestimento dos imóveis apresentou valores entre 12,14% a.a. e 19,9% a.a.

Ao todo, a estratégia de desinvestimento de ativos já transacionou R\$ 180 milhões, com alienações bem-sucedidas que geraram R\$ 58,7 milhões em lucros distribuíveis aos cotistas do Fundo. A gestão está sempre em busca de oportunidades que gerem valor para o Fundo e que consigam extrair bons ganhos imobiliários, por isso analisa possibilidades de alienação ativo por ativo.

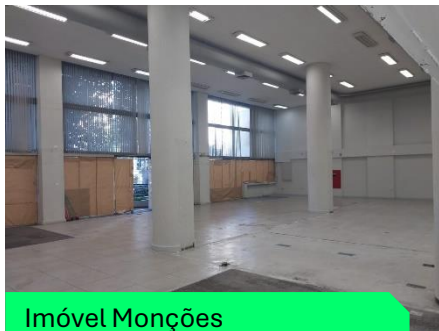


Mensagem do gestor ao Investidor

Atualizações

Locações – em junho, o Fundo avançou na comercialização para locar dois imóveis atualmente vagos (Berrini e São Bernardo) para uma rede de academia em . As locações estão em etapa de diligência e discussões contratuais. As novas locações deverão trazer exposição a um novo setor do varejo, além de impactar positivamente o resultado do Fundo através da entrada de nova receita de locação e redução do custo de vacância.

Imóveis Vagos – foi concluída a desmobilização do imóvel Monções, com uma pequena reforma para desobstrução do espaço interno, retirando divisórias, recompondo forro, revitalizando pintura, tudo em busca da melhor visualização do espaço disponível para as empresas com interesse em locar o ponto comercial. Essas adequações demonstram a adaptabilidade de imóveis até então locados para agências bancárias para outras naturezas do varejo de rua.



Além disso, foi realizado projeto para melhora de sinalização de fachada do imóvel Olivetti. Como o imóvel possui um recuo, a visualização da fachada e consequentemente, da exposição de marca, fica mais distante do público que passa pela Avenida Paulista. O projeto de melhora da sinalização visa a instalação de material acrílico com luzes de led para destacar a mensagem da marca, que devem ser exploradas por futuros inquilinos e aumenta o apelo comercial do imóvel.

A instalação do material deverá ocorrer nos próximos meses e deverá aumentar a demanda pelo imóvel. Abaixo, imagem do projeto que deve melhorar a visibilidade de marca do imóvel.



Mensagem do gestor ao Investidor

Overview do Semestre

Ao longo do primeiro semestre do ano, avançamos de forma significativa em todas as estratégias que visam manter a entrega de resultados robustos e dar um importante passo em relação à diversificação do portfólio. **Na ponta das locações, conseguimos implementar ações que impulsionam a locação de espaços vagos, com trabalho intenso de divulgação e contato com mais de 200 parceiros**, além de reformas para adequação de espaços. Os primeiros frutos desta estratégia foram as **mais de seis propostas recebidas para locação no fim do semestre**, nas quais o Fundo avançou comercialmente até o momento em duas delas. A troca de locatário antecipada e bem conduzida, ocorrida com o imóvel em Belo Horizonte que trouxe um novo inquilino, Supernosso, também foi efeito do trabalho de locação ativo, reverberando as estratégias postas em prática neste semestre. **O imóvel não ficou um dia sequer vago.**

Em relação aos desinvestimentos, tivemos um primeiro semestre com forte geração de receita extraordinária, com **a alienação de R\$ 44,6 milhões em imóveis e a geração de R\$ 13,8 milhões de lucro nas operações**. Tais números já superam o reportado ao longo do ano passado inteiro.



Mensagem do gestor ao Investidor

Overview do Semestre

Temos visto a demanda pelos nossos imóveis subir, principalmente quando levamos em consideração fatores macroeconômicos, como a queda dos juros que, antes da volatilidade apresentada nas últimas semanas, desenhava um quadro muito positivo para investidores interessados em adquirir imóveis a taxas atrativas antes da pacificação dos juros em patamares baixos. Além disso, **os contratos alongados, pós-renovação, foram chamariz para a alta da demanda de compradores. Tais fatores foram muito bem capturados pela gestão e possibilitaram a redução relevante do setor bancário no Fundo.**

Por último, avançamos de forma relevante na alocação de recursos, através da **aquisição do imóvel Gabriel Monteiro, em uma das principais ruas de São Paulo**, que contará com a construção de uma loja conceito para a Portobello, empresa listada e capitalizada, adicionando mais um setor em nosso portfólio de imóveis.

Passamos por um primeiro semestre virtuoso, que foi pavimentado pelas estratégias adotadas e objetivos cumpridos nos últimos anos. **Para o próximo semestre, acreditamos firmemente que os resultados se manterão robustos, dado as possibilidades de negócios que, neste momento, se mostram abundantes.**



Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal

No início de julho, foi convocada uma consulta formal para consolidar o portfólio do RBED11, fundo gerido pela Rio Bravo que conta com 7 imóveis educacionais no portfólio, através da aquisição desses ativos pelo RBVA11. Abaixo, detalhamos as pautas e seus respectivos objetivos para o Fundo. As propostas podem ser vistas na íntegra no link abaixo. **A participação de todos os cotistas é extremamente importante para o futuro do Fundo.**

A gestão realizou um webcast para explicar a tese e tirar dúvidas, cujo replay está disponível no link: <https://www.youtube.com/watch?v=UPOXJJub0hI>

Consolidação do portfólio com ativos educacionais

Aquisição de
ativos do RBED11

pauta i

Nova emissão de cotas

pauta ii

Contratação da Rio Bravo
(Administradora) como coordenador
líder da oferta e da Rio Bravo
Investimentos Ltda. como
estruturadora.

pauta iii

Visão de crescimento

Aumento de capital
autorizado

pauta iv

“

A operação proposta tem o objetivo de consolidação para o RBVA11 e o RBED11, movimento que já é demandado por cotistas de ambos os fundos e pelo mercado.

Fundos com mais diversificação, escala e liquidez tendem a ter uma precificação melhor, por isso entendemos que esse movimento de consolidação é muito positivo para a precificação dos dois fundos.

Acreditamos que os fundos devem valer mais juntos do que a soma de ambos em separado.

”

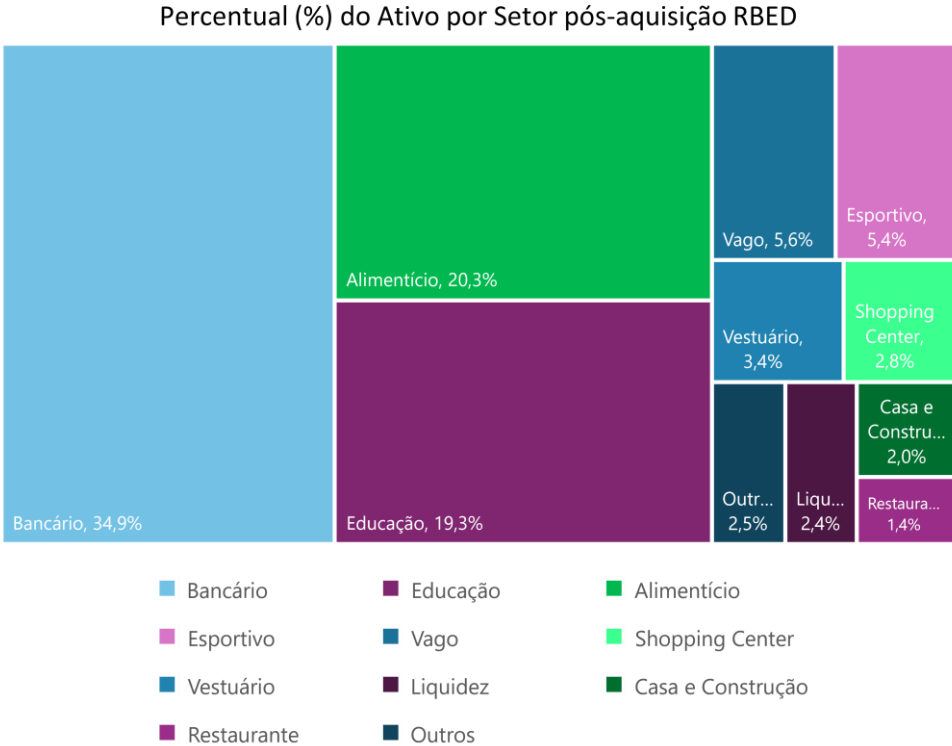
Acesse a Consulta Formal na Íntegra



Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal – Fundo pós-aquisição

Atual	Pós-Aquisição
Alavancagem 13,5%	Alavancagem 13,3%
Vacância Física 7,6	Vacância Física 4,8
Tipo de Contrato Atípicos 40%	Tipo de Contrato Atípicos 54%
Exposição por Estado 8	Exposição por Estado 10
Setor Bancário 43,4%	Setor Bancário 34,9%



Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal– Benefícios para o RBVA

Visão portfólio

Diversificação de setores de atuação.
Nenhum inquilino concentrará mais de 20% dos ativos investidos

Aumento de contratos atípicos no portfólio e alongamento do seu prazo médio

Oportunidade de expansão do portfólio a um bom *cap rate* de entrada

Redução de vacância e alavancagem do fundo

Visão mercado secundário

Potencial menor percepção de risco e melhora na precificação do fundo no mercado secundário

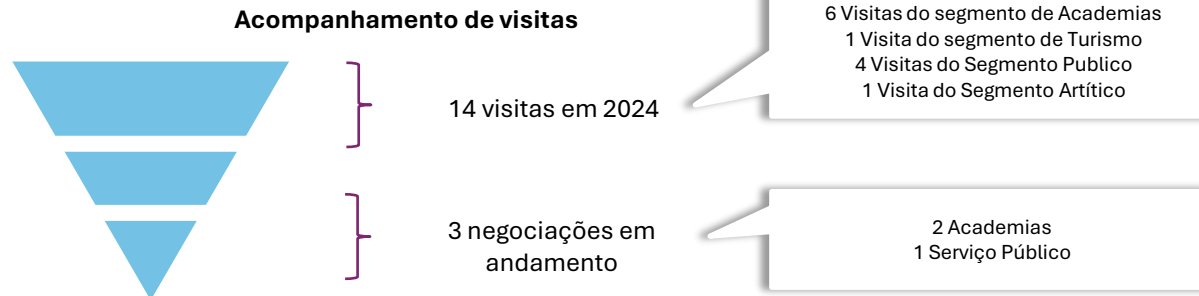
Ganho de volume no secundário e potencial aumento de liquidez



Mensagem do gestor ao Investidor

Comercialização

Atualmente, o fundo tem 8 imóveis vagos, registrando vacância física de 7,4%.



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

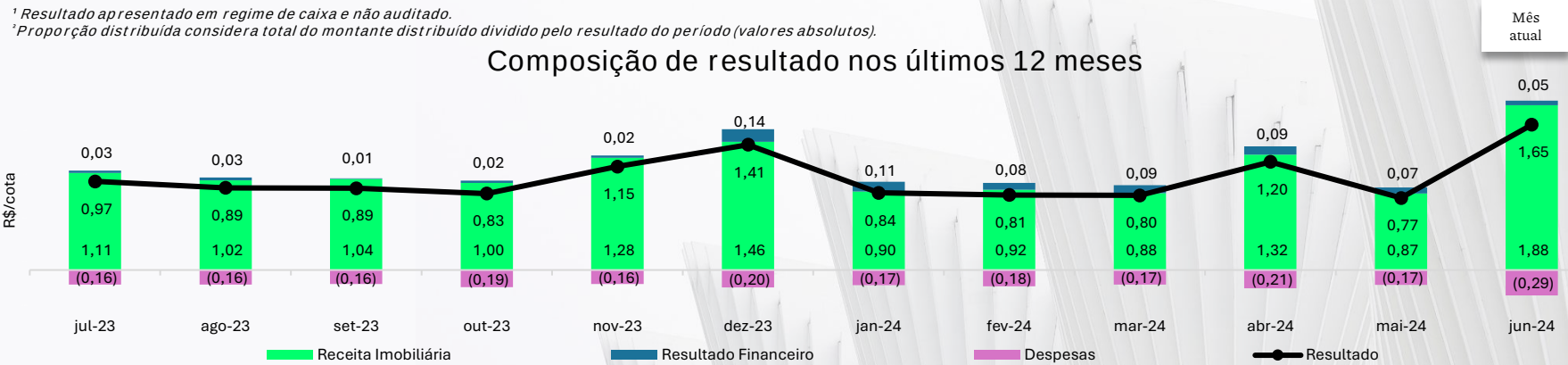


Resultados e Distribuição

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.222.228,31	11.462.276,64	10.943.957,22	16.443.403,78	10.910.888,65	23.470.867,35	84.453.621,95	84.453.621,95
Receitas de Locação	11.727.634,32	11.462.276,64	10.943.957,22	13.803.439,16	10.910.888,65	10.798.262,10	69.646.458,09	69.646.458,09
Receitas de Venda de Imóveis	-505.406,01	0,00	0,00	2.639.964,62	0,00	12.672.605,25	14.807.163,86	14.807.163,86
Receita Financeira	1.364.606,39	949.369,73	1.166.156,08	1.173.126,95	852.827,43	683.433,61	6.189.520,20	6.189.520,20
Rendimentos de FII's	686.310,77	623.640,33	835.438,13	817.190,39	601.565,61	169.969,10	3.734.114,33	3.734.114,33
Outros	678.295,62	325.729,41	330.717,95	355.936,56	251.261,82	513.464,51	2.455.405,87	2.455.405,87
Despesas	-2.151.573,15	-2.303.351,01	-2.063.659,66	-2.588.605,90	-2.096.931,75	-3.608.472,06	-14.812.593,53	-14.812.593,53
Despesas CRI	-842.634,23	-858.944,83	-838.261,51	-834.026,52	-834.026,52	-834.026,52	-5.041.920,13	-5.041.920,13
Taxa de Administração e Gestão	-598.404,24	-681.357,73	-676.727,05	-671.795,74	-667.554,75	-649.591,97	-3.945.431,48	-3.945.431,48
Outros	-710.534,68	-763.048,45	-548.671,10	-1.082.783,64	-595.350,48	-2.124.853,57	-5.825.241,92	-5.825.241,92
Resultado	10.435.261,55	10.108.295,37	10.046.453,64	15.027.924,83	9.666.784,33	20.545.828,90	75.830.548,62	75.830.548,62
Rendimentos distribuídos	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	74.912.004,00	74.912.004,00
Resultado por cota	0,84	0,81	0,80	1,20	0,77	1,65	6,07	6,07
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	6,00
Resultado Acumulado¹	-0,16	-0,19	-0,20	0,20	-0,23	0,65	0,07	0,07
Proporção distribuída²	120%	124%	124%	83%	129%	61%	99%	99%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de resultado nos últimos 12 meses



Resultados e Distribuição

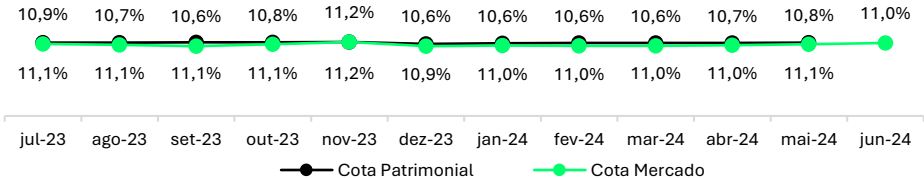
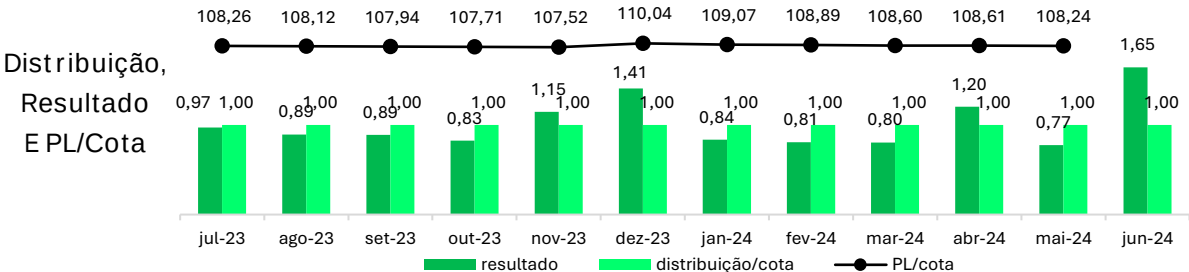
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	1,10	1,00	1,02	1,07	1,07	1,07	1,07
2023	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2024	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00						
Δ	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	0,0%						

Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

Distribuição R\$ 1,00 por
cota
(anunciado:31/05 pago: 14/06)

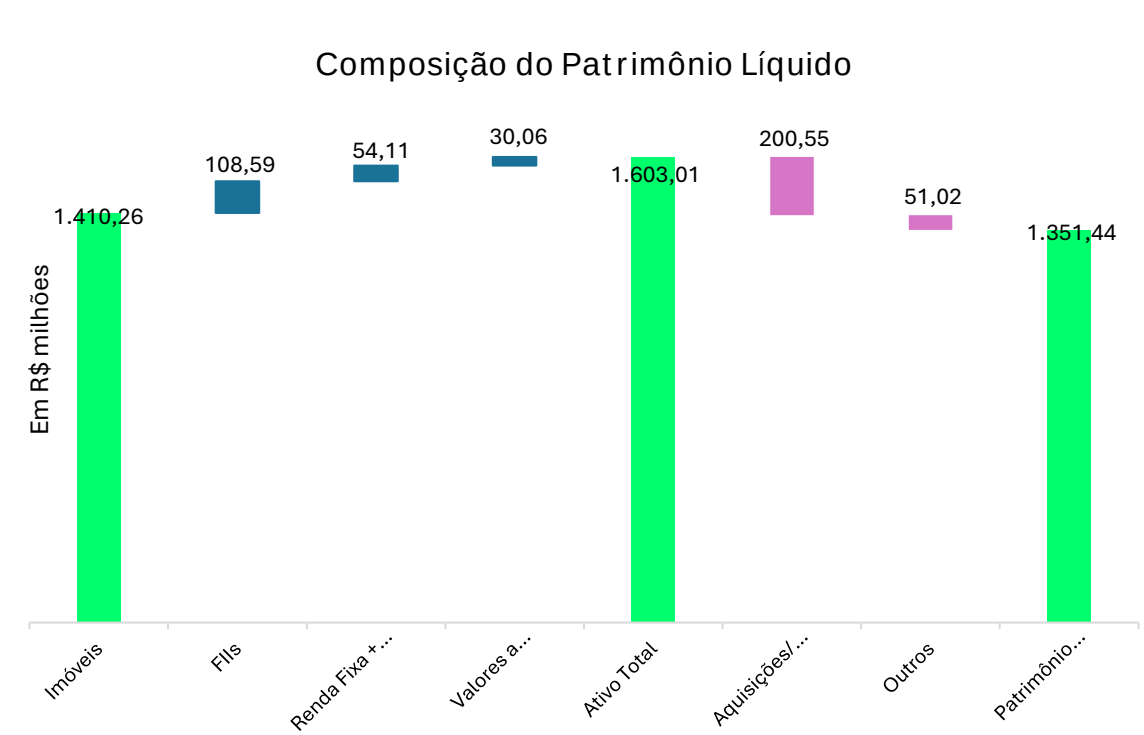
Linearização da distribuição
Aumento do PL em dezembro
pela reavaliação anual de
imóveis



Dividend Yield

Dividend Yield
Anualizado de 11,0%

Detalhamento do Balanço



Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.603,01
Imóveis	1.410,26
FIs	108,59
Renda Fixa + Caixa	54,11
Alugueis a receber	30,06
Passivo Total	251,57
Aquisições/CRI a pagar	200,55
Outros	51,02
Patrimônio Líquido	1.351,44
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	108,24

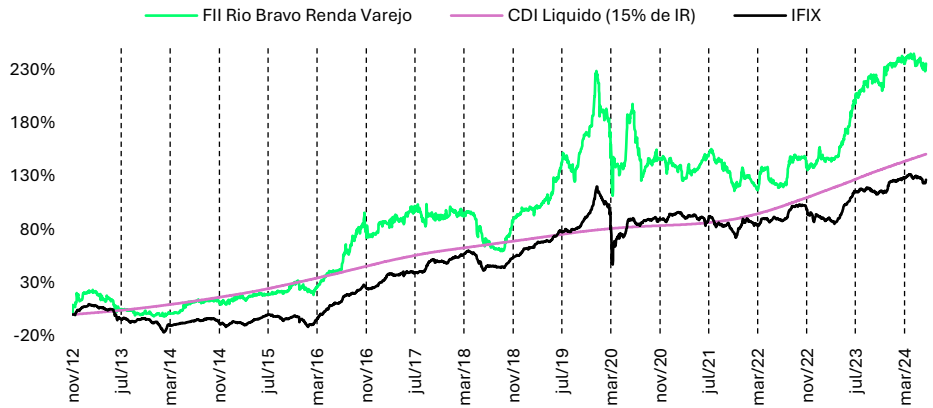
Data-base: Maio/2024

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

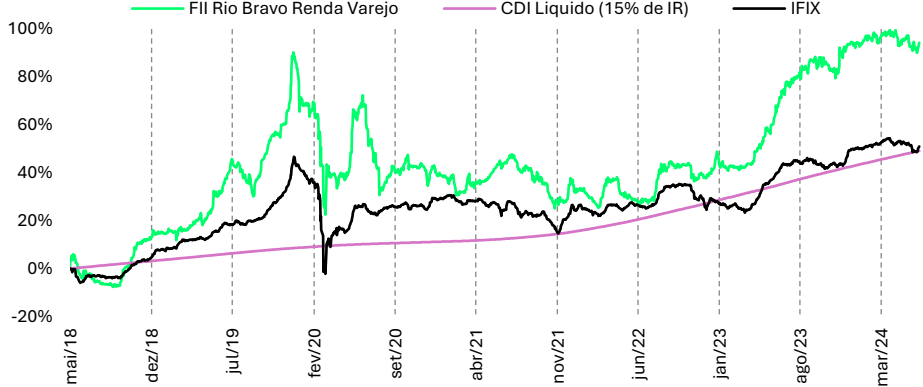


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade	jun/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Refrência Inicial	107,98	107,64	55,60
Valor da cota Final	107,99	107,99	107,99
RBVA	0,01%	0,32%	94,24%
IFIX	-0,72%	1,08%	50,93%
CDI	0,7%	5,3%	57,8%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	1,23%	6,16%	163,08%

94% de valorização desde o início da gestão Ativa

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

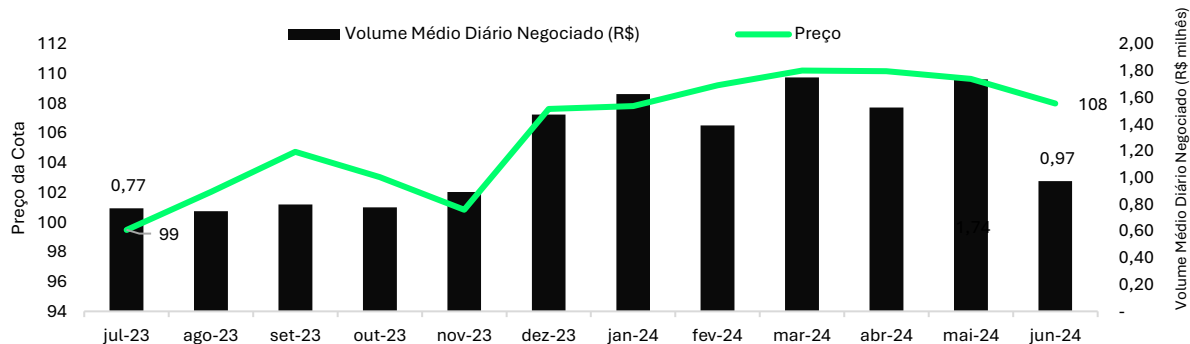
Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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



Desempenho da cota e volume

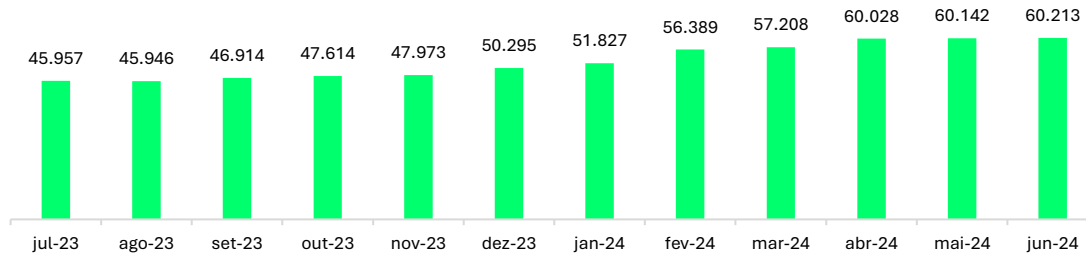
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de ~25% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 31% no número de cotistas nos últimos 6 meses



Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com imóvel varejo e imóvel varejo *Triple A*:

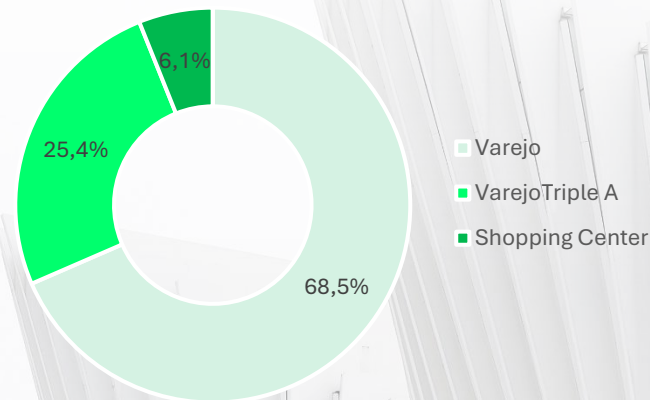
Imóvel Varejo

- 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

Imóvel Varejo Triple A

- 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 triple A: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência

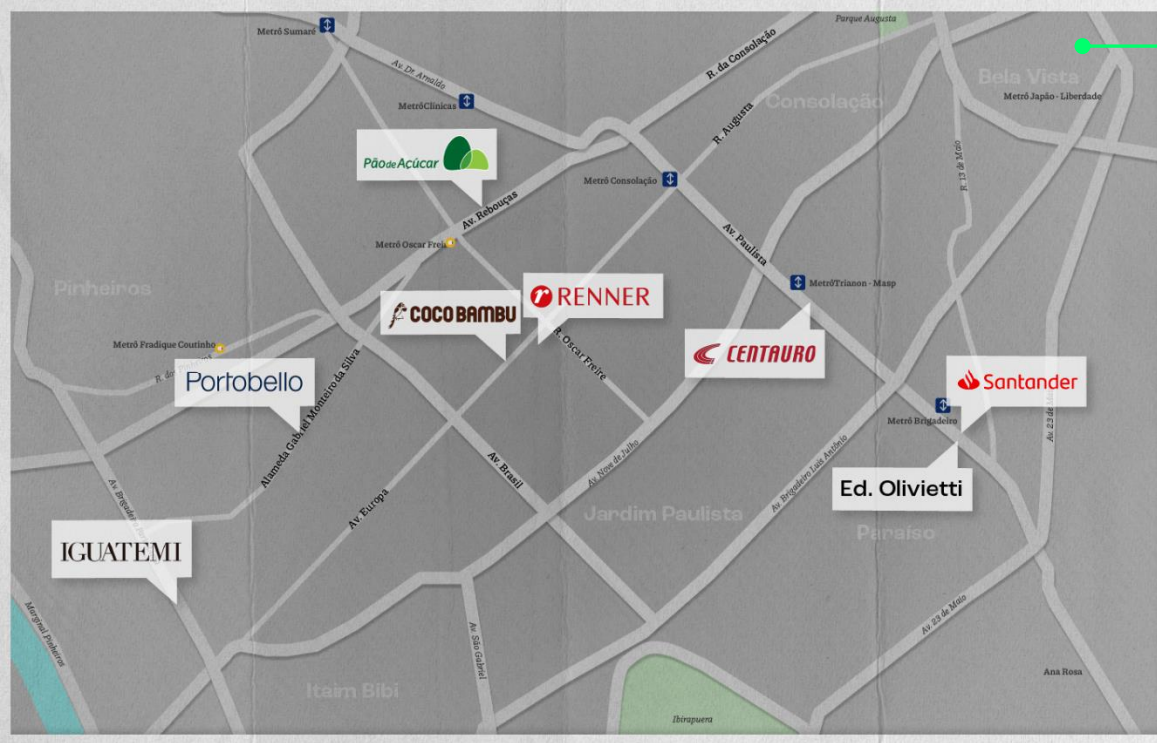
Tipologia (% Patrimônio)



Localização

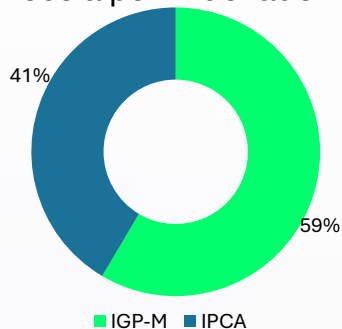
Principais imóveis Triple A na região de São Paulo Capital

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

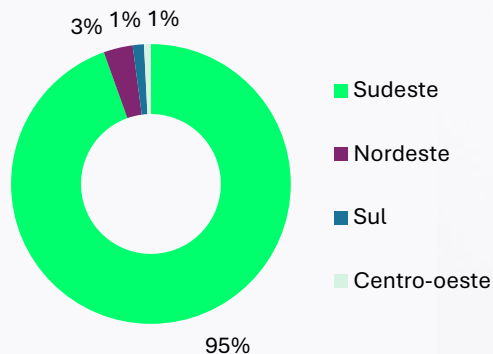


Patrimônio do Fundo

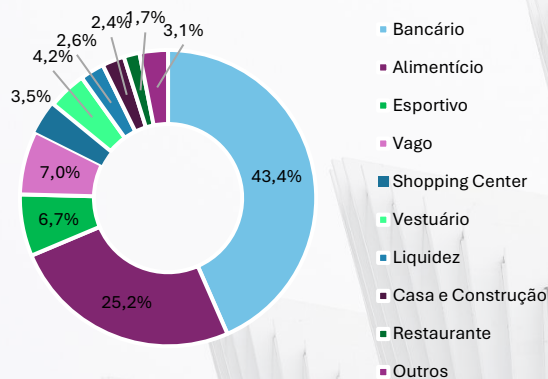
Receita por Indexador



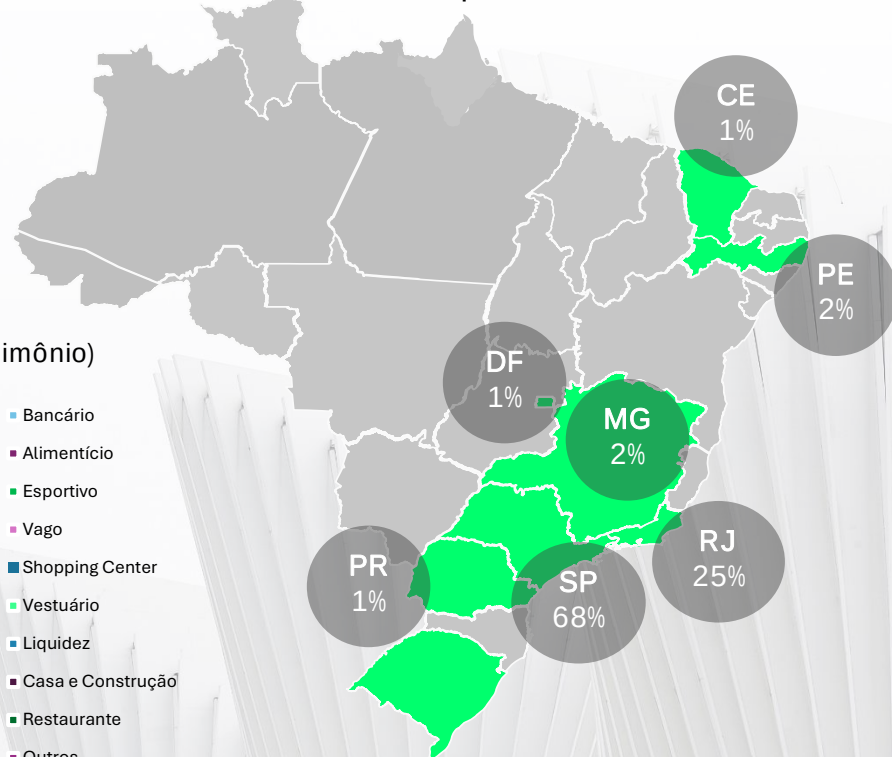
Receita por região



Setor (% patrimônio)

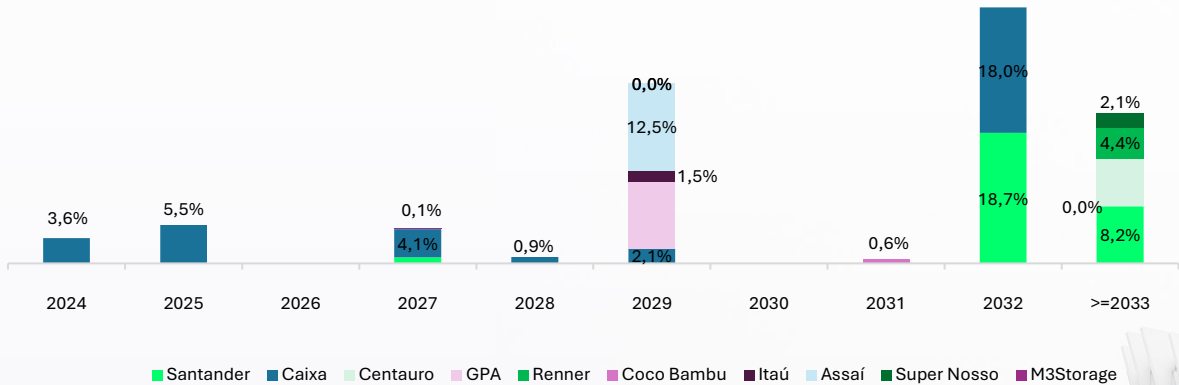


Receita por Estado

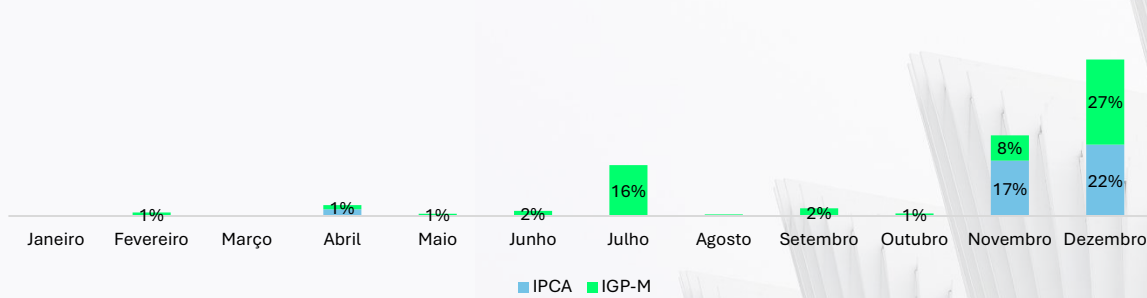


Patrimônio do Fundo

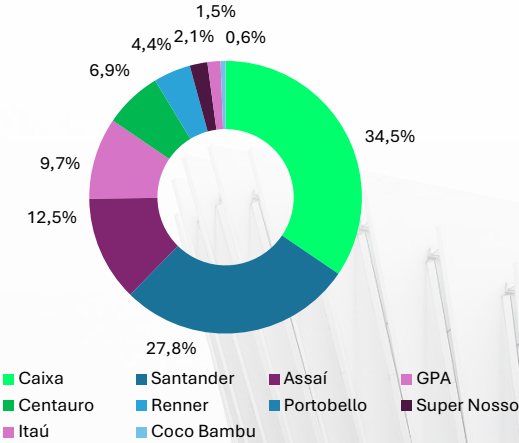
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



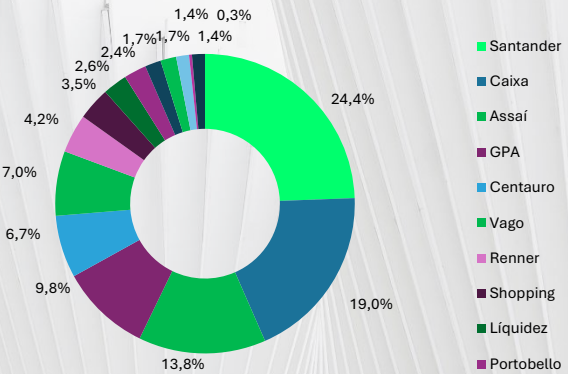
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



Receita por Locatário



Locatário (% patrimônio)



Portfólio do Fundo

RBVA11

71 imóveis em que o RBVA11 é o **proprietário direto**

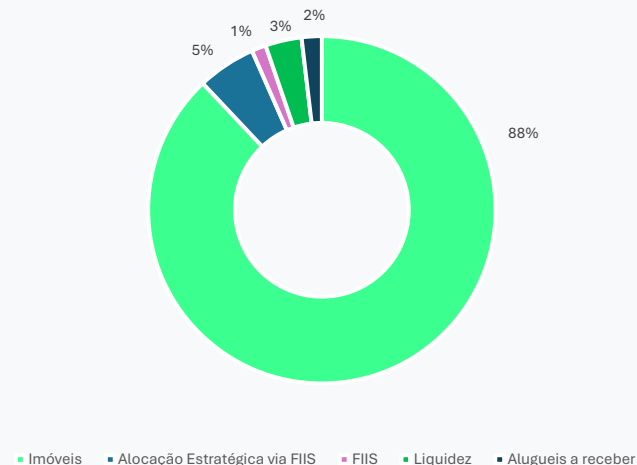
- 32 Imóveis Caixa
- 15 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 8 Imóveis Vagos
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel Coco Bambu
- 1 Imóvel M3Storage
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima (fração ideal de 75 cotas das 60.000 cotas do imóvel)

Participações em que o RBVA11 tem **posição indireta**

Alocações Estratégicas em FIIS:

- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis - SHPH11
- FII Capitânia Shopping - CPSH11
- Imóvel Gabriel (Portobello) - SPGM11

Alocação dos Recursos (%Ativo)



Portfólio do Fundo



São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Caixa - Barra Funda - São Paulo/SP	Av. Rio Branco, 1.675 - loja	Caixa	1.293 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 413	Caixa	938 m ²	set-24	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guaianases - São Paulo/SP	Rua Salvador Gianetti, 436	Caixa	2.475 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	Caixa	1.312 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892	Caixa	1.025 m ²	abr-24	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Italianos - São Paulo/SP	Rua dos Italianos, 609	Caixa	521 m ²	out-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	Caixa	1.833 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Paes Leme, 250/258	Caixa	910 m ²	set-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Pirituba - São Paulo/SP	Rua Guerino Giovani Leardini, 63/67	Caixa	1.368 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Planalto Paulista - São Paulo/SP	Av. Indianópolis, 2.125	Caixa	1.299 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Santa Cecília - São Paulo/SP	Rua das Palmeiras, 233 - loja	Caixa	1.206 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3	Caixa	1.447 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355	Caixa	1.335 m ²	fev-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Via Anchieta, 1.558	Caixa	1.785 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287	Caixa	500 m ²	mai-25	Imóvel Varejo	Clique aqui



Portfólio do Fundo

 São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Santander - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	Santander	2.857 m²	dez-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	- - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	-	1.874 m²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	Centauro	2.551 m²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Santander - Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Santander	2.107 m²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- - Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	-	1.010 m²	jun-23	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, 50	GPA	2.935 m²	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA	3.793 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	GPA	5.083 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Coco Bambu - Haddock Lobo - São Paulo/SP	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Coco Bambu	1.365 m²	abr-31	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	Santander	5.002 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	-	930 m²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	M3Storage	693 m²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner	2.083 m²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pátio do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátio do Colégio, 1	Caixa	676 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Portobello - Jardins - São Paulo/SP	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	Portobello	1.838 m²	-	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222	Caixa	814 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 3286	Santander	2.059 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui

Os imóveis identificados com nomes que começam com '-' estão atualmente desocupados.



Portfólio do Fundo

São Paulo – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Osasco	Caixa - Mutinga - Osasco/SP	Avenida das Esmeraldas, 512	Caixa	804 m ²	jul-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
Guarulhos	Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Assaí	20.952 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
São Bernardo do Campo	GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	GPA	2.365 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro, 460	-	1.524 m ²	jun-23	Imóvel Varejo	Clique aqui
São José dos Campos	Assaí - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	Assaí	34.749 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santo André	Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Senador Flaquer, 305	Santander	6.242 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Embu-Guaçu	Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Caixa	667 m ²	ago-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
Suzano	Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, 115	Caixa	581 m ²	dez-24	Imóvel Varejo	Clique aqui

São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Jundiaí	Santander - Centro - Jundiaí/SP	R. Barao de Jundiaí, 884	Santander	6.439 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
Campinas	GPA - Vila Rossi e Borch - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, 2233	GPA	3.167 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Guarujá	GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, 500	GPA	2.780 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santos	Santander - Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santander	4.505 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui

Os imóveis identificados com nomes que começam com '-' estão atualmente desocupados.



Portfólio do Fundo

 Rio de Janeiro – Região Metropolitana

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

Os imóveis identificados com nomes que começam com '-' estão atualmente desocupados.



Portfólio do Fundo

Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Volta Redonda	Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Santander	2.920 m ²	dez-27	Imóvel Varejo	Clique aqui

Minas Gerais

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Belo Horizonte	Super Nosso - Centro - Belo Horizonte/MG	Av. João Pinheiro, 500	Super Nosso	4.193 m ²	mar-34	Imóvel Varejo	Clique aqui

Sul

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Porto Alegre	- - Centro Histórico - Porto Alegre/RS	Rua 7 de Setembro, 1100	-	2.107 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
Curitiba	Santander - Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Marechal Deodoro, 195	Santander	2.183 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui

Os imóveis identificados com nomes que começam com '-' estão atualmente desocupados.

Portfólio do Fundo

 Nordeste

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Recife	GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA	4.583 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Santander	2.357 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Fortaleza	- - Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	-	2.511 m ²	jun-23	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto, 915	Santander	2.220 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui

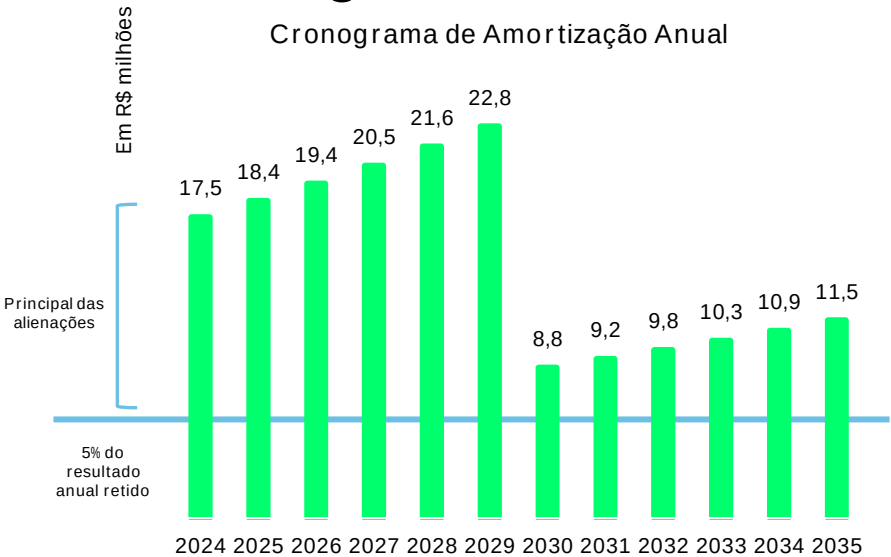
 Distrito Federal

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	GPA	2.601 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

Os imóveis identificados com nomes que começam com '-' estão atualmente desocupados.



Alavancagem



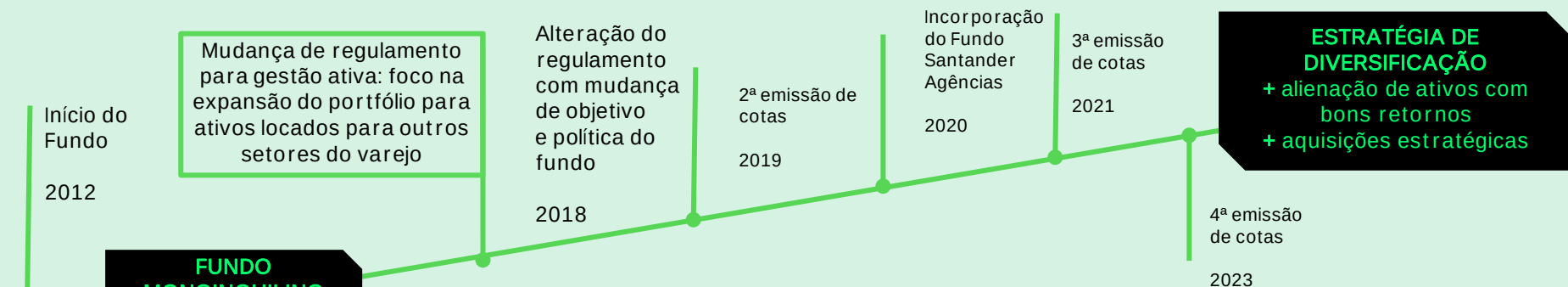
Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

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\$ 181 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	13,46%

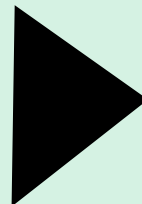
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis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

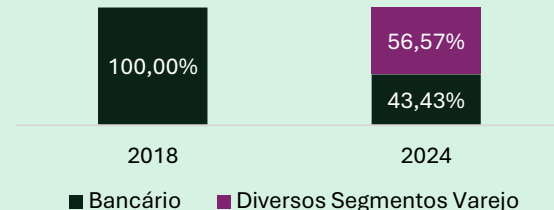
Linha do Tempo



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



Setores de Atuação (%Ativo)



Principais Acontecimentos



13 Junho de 2024

Fato Relevante

Alienação do Imóvel Imirim e Itaquera

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



05 de Junho de 2024

Fato Relevante

Alienação do Imóvel Capão Redondo

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



24 de Maio de 2024

Fato Relevante

Assinatura de Compromisso de compra e Venda do Imóveis Imirim e Itaquera

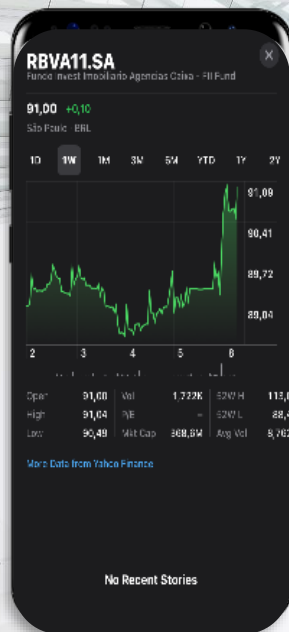
[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

Últimos 90 dias



Como Investir?

Via corretora:



Buscar no **Home Broker**
da corretora pelo **ticker**:

RBVA11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



RIO BRAVO

riobravo.com.br

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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 expresse 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.