

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

outubro23

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\$ 1.250.792.219,21 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 46.914

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

75

ABL (m²)

195.686

Inquilinos

8

Vacância

7,1%

Distribuição
por cota (R\$)

1,00

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,25

Fechamento
do mês (R\$)

110,72

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,28

Yield
anualizado**

10,8%

Valor
negociado*** (R\$/m²)

7.307

Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

779,3

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

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

Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,83/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota, seguindo o objetivo de linearização de proventos durante o semestre.

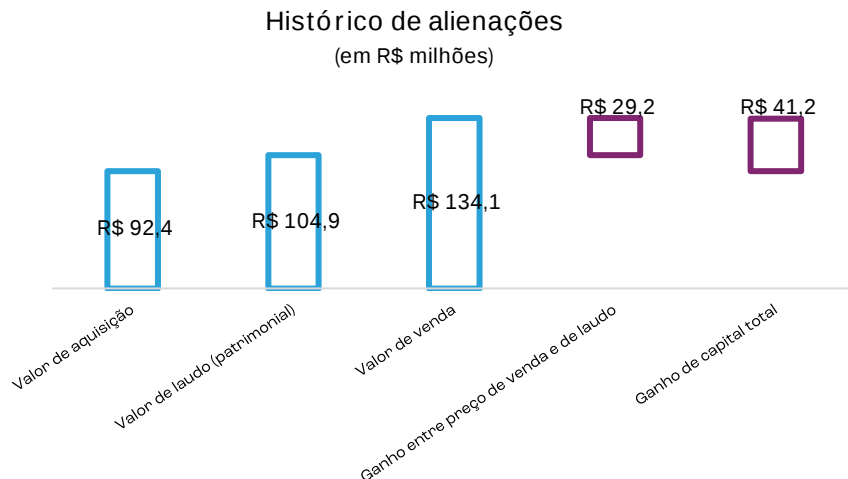
4ª Emissão de Cotas

Em setembro, o Fundo anunciou sua 4ª emissão de cotas, com valor de R\$300.000.023,40. Convidamos a todos a lerem o prospecto disponível [aqui](#). O Material Publicitário também está disponível [neste link](#).

Alienação – Imóvel Conselheiro Rodrigues Alves

Em outubro foi assinado o Compromisso de Compra e Venda referente a alienação do imóvel Conselheiro Rodrigues Alves, locado ao Santander. O valor da alienação foi de, R\$16,9 milhões, equivalente a R\$15.451,05/m² e foi realizado a 8,6% acima do valor patrimonial do ativo e a 41,9% acima do valor de custo. A TIR (taxa interna de retorno) foi de 12,8% a.a., o equivalente a IPCA + 6,44% a.a. A operação irá gerar R\$4,6 milhões em lucro, equivalente a R\$0,40/cota. A venda deverá ocorrer integralmente neste semestre. Ainda, a operação conta com um valor adicional (earn out) de R\$500 mil, a ser recebido no primeiro semestre de 2024, caso supere condições precedentes do negócio. Além desta alienação, o Fundo recebeu duas novas proposta para aquisição de 4 outros ativos, localizados em São Paulo, com valores estimados de R\$33,5 milhões no total. As propostas estão em etapa avançada de negociação.

As alienações efetuadas pelo Fundo fazem parte de uma estratégia de rotação de carteira, em que, ao mesmo tempo que busca diluir a participação do fundo em imóveis considerados não core, localizados em regiões mais periféricas e com baixa expectativa de crescimento de valor por m² no médio/longo prazo, também busca gerar ganho de capital e distribuição de resultado não recorrente, extraindo e demonstrando o valor dos ativos possuídos pelo Fundo. A estratégia vem sendo executada de forma constante há mais de 2 anos, e já gerou mais de R\$41 milhões em lucro em um total de R\$130 milhões de ativos vendidos.





Comentários do gestor

Novas Locações

Em outubro o Fundo recebeu duas novas propostas para locação do imóvel São Bernardo, locado ao Santander até julho deste ano e, atualmente, em contrato indefinido até a efetiva saída do banco.

Das propostas recebidas, uma proposta foi aceita comercialmente, estando em etapa de diligência e confecção de contrato de locação. Em breve o Fundo deverá divulgar os detalhes da locação, como prazos, inquilino e valores.

Em relação ao imóvel Berrini, o Fundo também recebeu proposta de locação cujo teor comercial foi aceito, e está realizando diligência para seguir para a confecção do contrato.

As possíveis locações serão para o desenvolvimento de uma operação do seguimento fitness, e deverá expor o fundo a um novo seguimento do varejo, reforçando a diversificação do Fundo, e diminuindo a vacância em 3,4 mil m², gerando impacto positivo através da diminuição de custos de vacância e aumento da receita recorrente.

Proposta de Aquisição – Parque Shopping Belém

Conforme publicado no dia 07 de novembro, pelo Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – FII administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, tornou-se público a proposta de aquisição pelo Fundo Rio Bravo Renda Varejo pelo Parque Shopping Belém, localizado em Belém/PA. A proposta compõe-se de duas alternativas, a primeira com pagamento à vista de R\$200.000.000,00 com cap rate estimado em relação ao orçamento de 2023 em 9,3% a.a. e a segunda, de R\$210.000.000,00 com pagamento parte à vista e parte parcelado, com cap rate simples estimado de 8,9% a.a., porém, com cap rate no primeiro ano estimado de, aproximadamente, 12,5% a.a. Ambas as propostas possuem condições precedentes que incluem, além das diligências comuns a este tipo de negociação, a captação de recursos suficientes mediante a oferta pública. A proposta de aquisição de Shopping center visa trazer diversificação das receitas do Fundo, além de adicionar um seguimento importante para o varejo, em um momento propício e aquecido para boas negociações de shopping centers. O seguimento está em franca expansão no país, e possui uma resiliência comprovada no pós-pandemia, otimizando suas operações e marcando crescimento importante nas linhas de vendas e receitas de locação, superando até mesmo os números pré-pandemia.

Comentários do gestor

É importante ressaltar que o Fundo enxerga como positivo a participação oportuna em empreendimentos de Shopping center, e não faz parte da estratégia da gestão concentrar o portfólio neste seguimento. Entendemos o varejo como algo amplo e diverso, que se transforma rapidamente e é preciso estar presente nas vertentes mais promissoras do setor. O Fundo atualmente já possui participações no Shopping Higienópolis, no Iguatemi Faria Lima e no Fundo Legatus Shopping Center.

Inauguração Investment Center Itaú – Imóvel



Foi inaugurado, no dia 28 de setembro, no Leblon, o primeiro Investment Center do Itaú no Rio de Janeiro, no imóvel pertencente ao fundo. Neste empreendimento, o banco oferece um ambiente confortável, que recebe seus clientes com sofás modernos, um bar com bebidas e petiscos, decoração aconchegante com telões que exibem as informações mais atualizadas de cotações de ativos na bolsa, salas de reuniões acessíveis para um atendimento mais personalizado e uma arquibancada preparada para ser utilizada em grandes eventos, como entrevistas de personalidades e apresentações.

Esta nova forma de se posicionar do Itaú, onde a experiência do cliente é ponto central na estratégia de marketing da empresa, é um movimento global que se acentuou nos pós pandemia. Através de diversos relatórios do Fundo, temos apresentado a guinada que grandes marcas estão fazendo para oferecer experiências ricas que objetivam a conexão verdadeira com o cliente, encantando-o e criando memórias positivas sobre a marca, que perdura de forma mais intensa no imaginário do consumidor do que uma propaganda digital em veículos como televisão e internet. Assim, fica claro que estes imóveis possuem um segundo, e talvez, um maior objetivo do que o simples atendimento de clientes. São imóveis que esbravejam o melhor que a marca pode oferecer, demonstrando solidez, confiança, inovação, visão e posicionamento.

Comentários do gestor

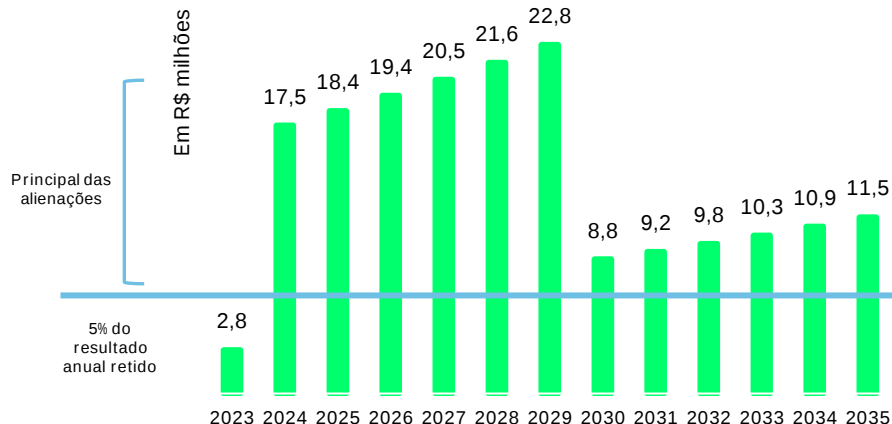
Inauguração Investment Center Itaú – Imóvel

O Fundo possui um *book* de ativos voltados para imóveis com esta vocação. Podemos listar o imóvel da Centauro, localizado na Avenida Paulista, esquina com a rua Pamplona, que oferece experiências diferenciadas para seu público, o imóvel da Haddock Lobo, restaurante com a marca do Coco Bambu e também de sua nova bandeira, Vasto, o imóvel da Oscar Freire, locado para a Renner, entre outros, que estão localizados em avenidas muito demandadas para a exposição de marca. Acreditamos que esta tese de investimento traz ao Fundo uma resiliência importante, à medida que são imóveis muito líquidos, e que possuem uma procura muito intensa por grandes marcas.



Cronograma de amortização

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\$ 183,6 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	14,6%

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

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

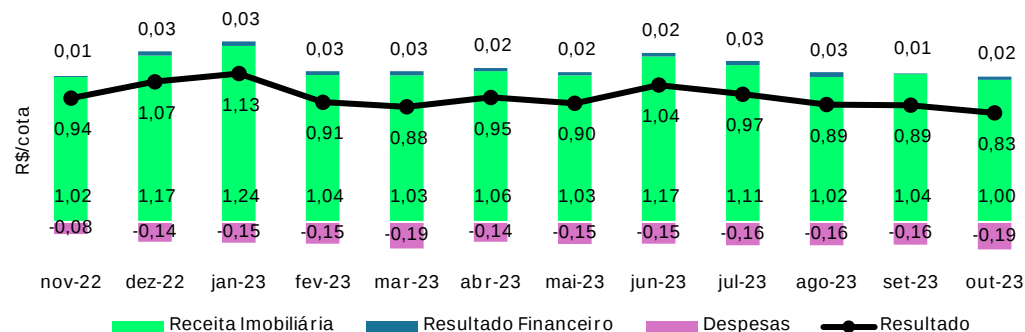
Resultados e distribuição

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.986.020,50	13.536.504,65	12.833.956,97	11.855.624,96	12.077.659,17	11.616.388,73	48.383.629,84	124.617.325,38
Receitas de Locação	11.986.020,50	12.210.852,49	12.021.646,30	11.855.624,96	12.077.659,17	11.616.388,73	47.571.319,17	121.242.380,50
Receitas de Venda de Imóveis	-	1.325.652,16	812.310,67	-	-	-	812.310,67	3.374.944,88
Receita Financeira	269.017,64	278.612,66	328.309,19	402.005,86	65.073,80	265.121,64	1.060.510,49	2.879.985,15
Rendimentos de Filis	228.686,19	231.175,54	245.733,59	290.464,69	217.221,40	209.466,42	962.886,10	2.376.596,65
Outros	40.331,45	47.437,12	82.575,60	111.541,17	152.147,60	55.655,22	97.624,39	503.388,50
Despesas	-1.794.068,89	-1.772.086,97	-1.904.929,46	-1.899.009,12	-1.839.809,24	-2.239.331,65	-7.883.079,47	-18.673.983,76
Despesas CRI	-852.976,91	-903.531,16	-812.777,28	-862.662,34	-876.687,07	-862.662,34	-3.414.789,02	-8.643.919,28
Taxa de Administração e Gestão	-589.134,21	-626.824,99	-651.717,24	-604.112,67	-617.238,90	-627.508,05	-2.500.576,86	-6.093.878,10
Outros	-351.957,77	-241.730,82	-440.434,94	-432.234,11	-345.883,28	-749.161,26	-1.967.713,59	-5.000.000,00
Resultado	10.460.969,25	12.043.030,34	11.257.336,70	10.358.621,70	10.302.923,73	9.642.178,73	41.561.060,86	108.823.326,77
Rendimentos distribuídos	11.008.789,05	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	46.352.796,00	112.984.940,25
Resultado por cota	0,90	1,04	0,97	0,89	0,89	0,83	3,59	9,39
Rendimento por cota	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,00	9,75
Resultado Acumulado¹	-0,05	0,04	-0,03	-0,11	-0,11	-0,17	0,41	0,36
Proporção distribuída²	105%	96%	103%	112%	112%	120%	112%	104%

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

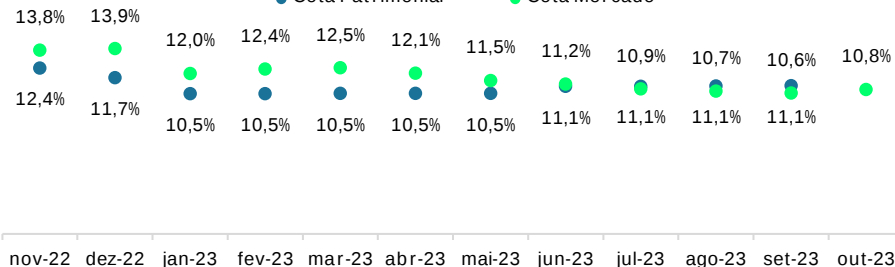


Resultados e distribuição

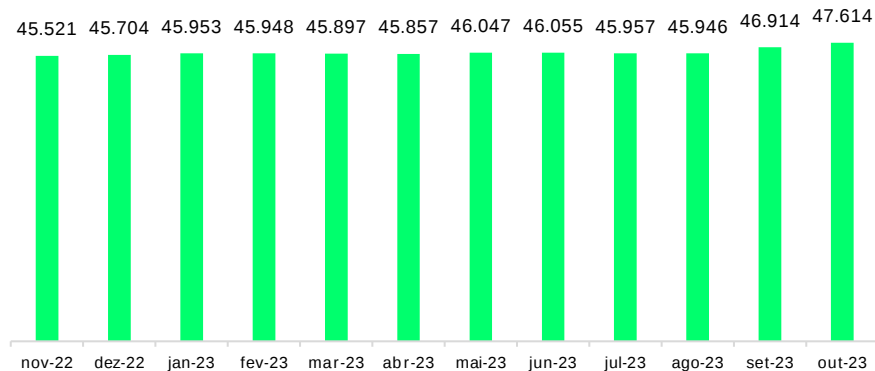
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

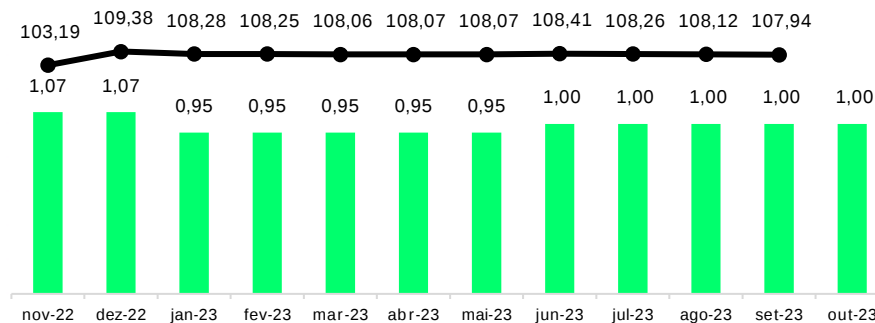
● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



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 no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

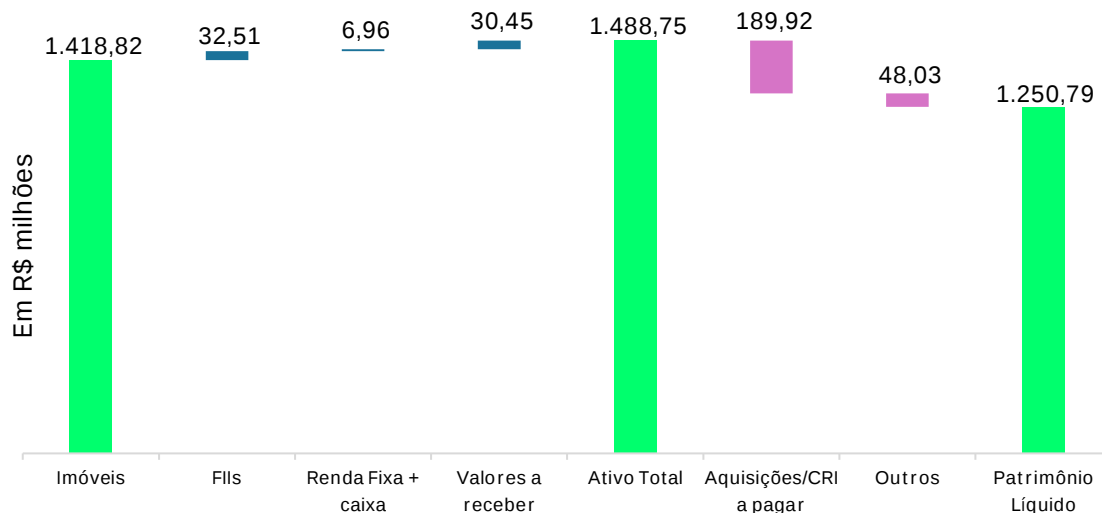
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,95	0,85	0,85	0,85	0,85	1,24	0,85	0,85	0,87	0,99	0,91	0,91
2022	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	1,10	1,00	1,02	1,07	1,07	1,07	1,07
2023	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
Δ	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	-9,1%	0,0%	-2,0%	-6,5%	-6,5%		

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



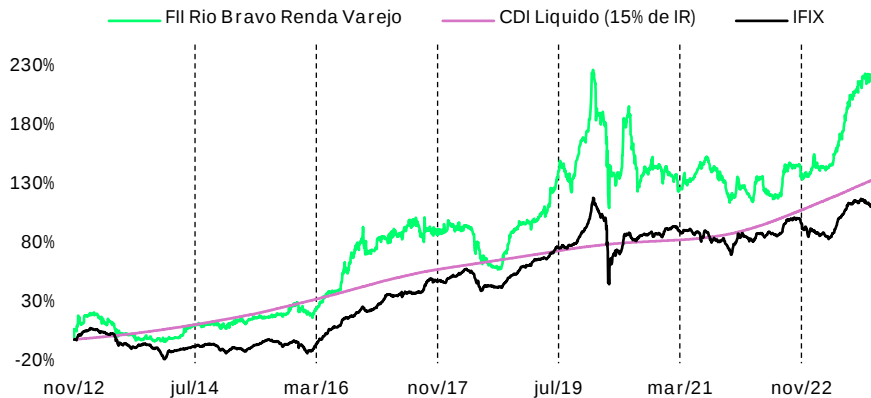
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.488,75
Imóveis	1.418,82
FIs	32,51
Renda Fixa + Caixa	6,96
Alugueis a receber	30,45
Passivo Total	237,96
Aquisições/CRI a pagar	189,92
Outros	48,03
Patrimônio Líquido	1.250,79
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	107,94

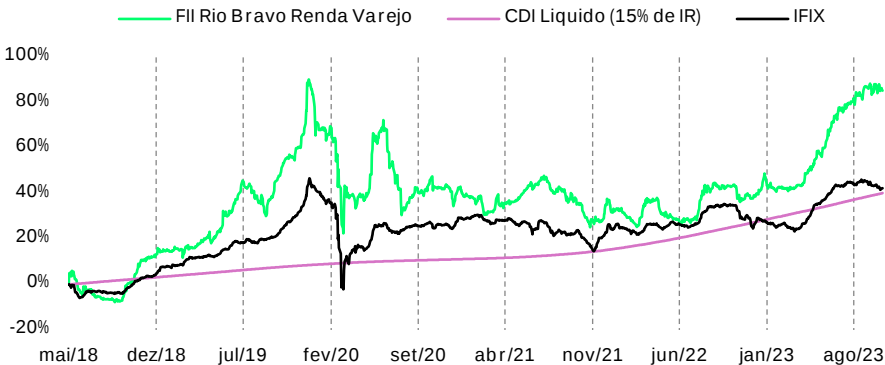
Data-base: setembro/2023

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

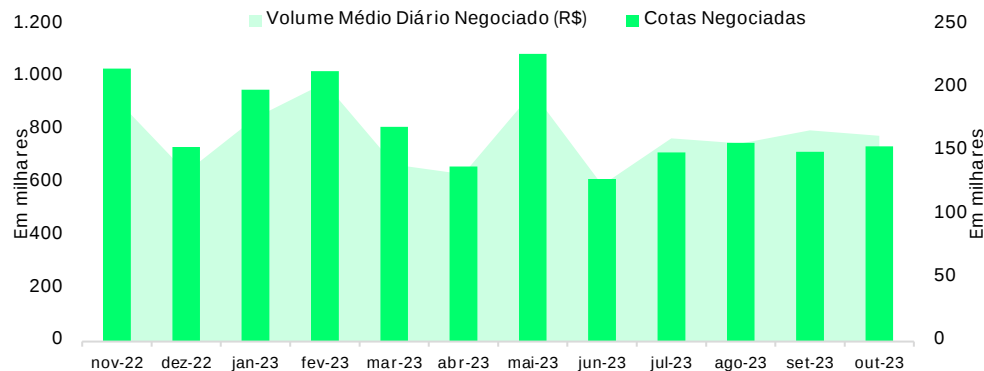


Rentabilidade Gestão Ativa



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

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	17.145.537,81	168.568.239,67	202.803.755,01
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	779,34	777,28	777,42
Giro (% de cotas negociadas)	1,3%	14,5%	17,7%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out/23	dez/22	out/22
Valor da Cota	R\$ 110,72	R\$ 92,34	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.283.045.393,28	R\$ 1.070.054.295,66	R\$ 1.330.904.655,15

Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com renda urbana e *high street real estate*:

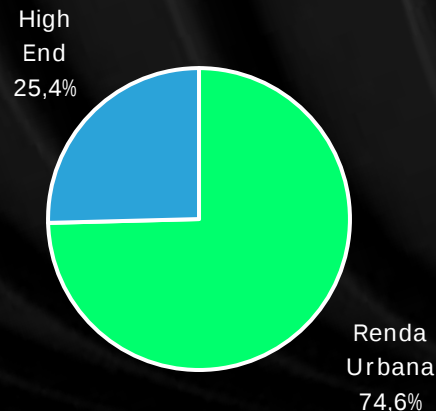
Renda Urbana:

- 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:

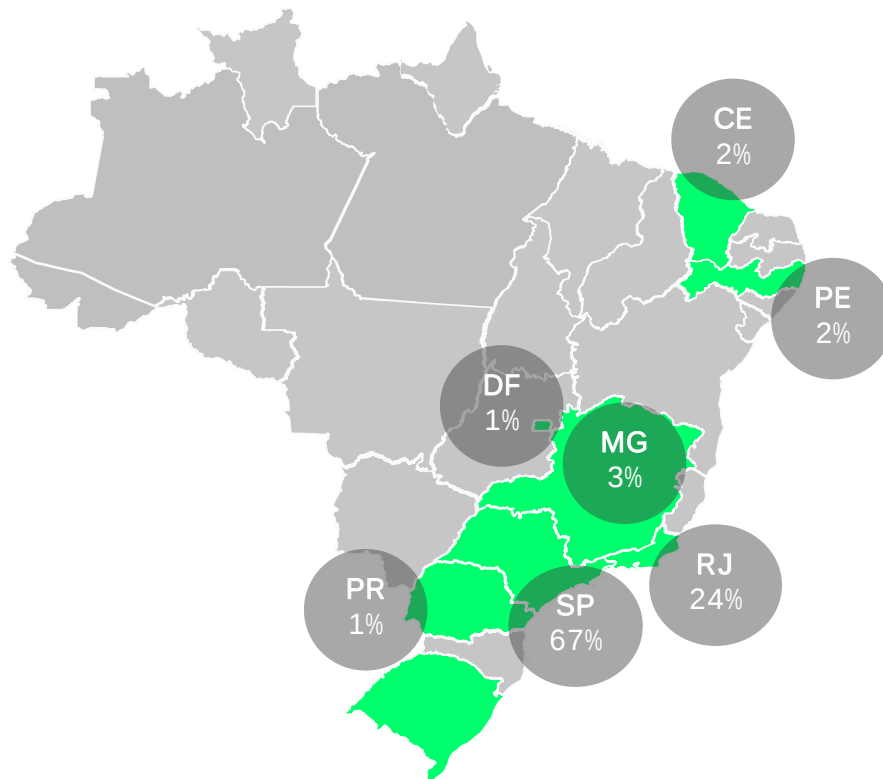
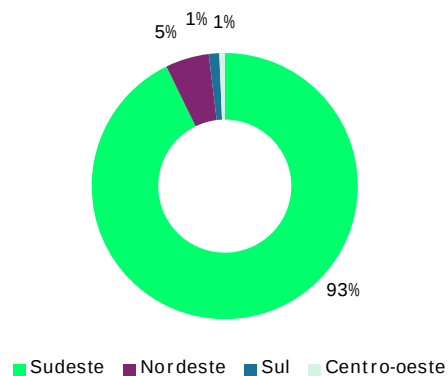
- O encantamento do cliente é o principal objetivo da varejista
- Imóvel possui valor agregado através do grande potencial de exposição de marca
- Tipicamente localizado nas principais avenidas e ruas do país
- Exemplos de imóveis high end: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência

Tipologia do Varejo
(% Patrimônio)

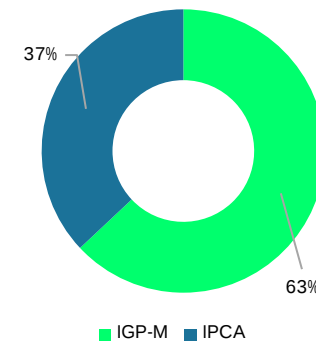


Patrimônio do Fundo

Receita contratada por região do país



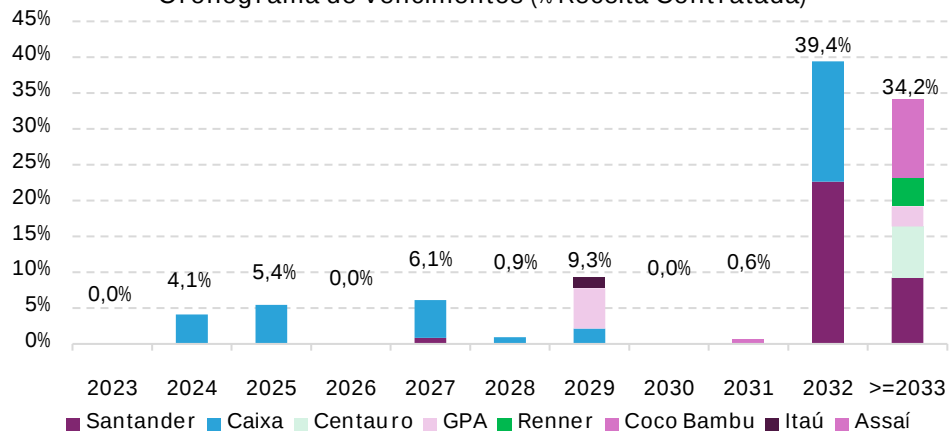
Indexador (% Receita Contratada)



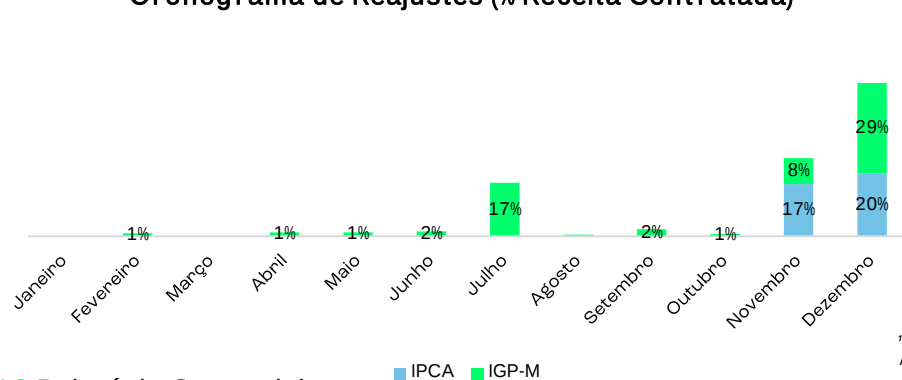
Considera a porcentagem da receita contratada

Patrimônio do Fundo

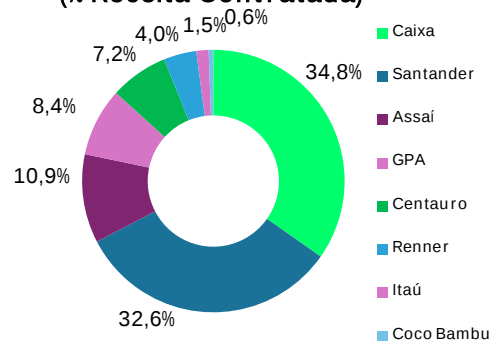
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



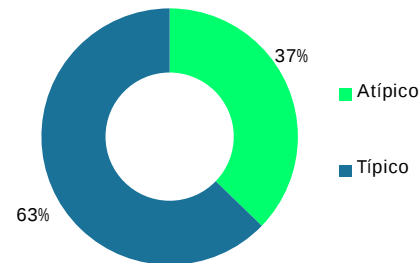
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



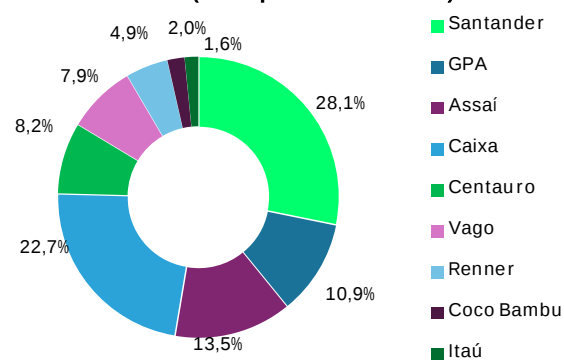
Locatário
(% Receita Contratada)



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 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	Centaurio	Centaurio	2.551 m²	jul-39	High End	Clique aqui
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m²	dez-32	Renda Urbana	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
	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	GPA - Guarulhos	GPA	20.952 m²	dez-35	Renda Urbana	Clique aqui
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, nºs 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	GPA - São José dos Campos	GPA	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



Portfólio do Fundo



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



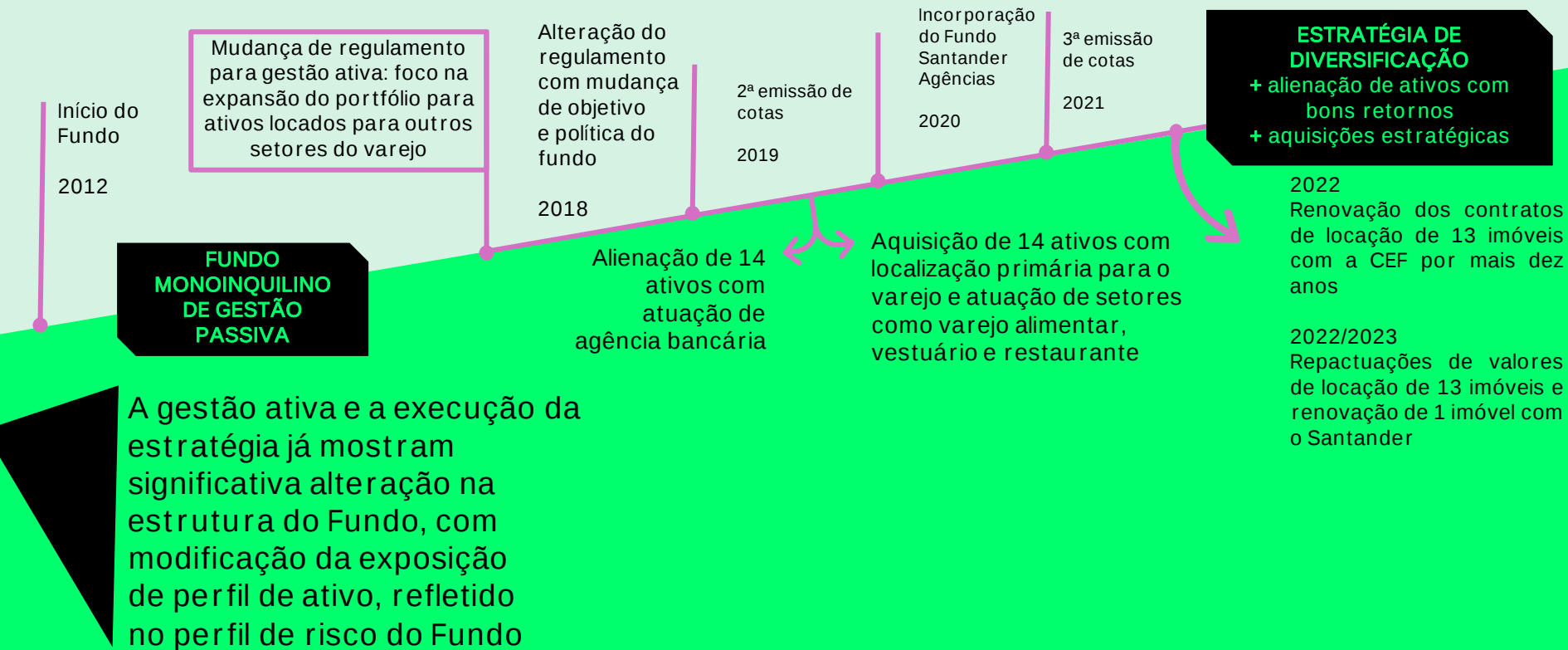
Nordeste

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



19 de outubro de 2023
Webcast com a gestão

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



14 de agosto de 2023
Fato Relevante

Assinatura dos Aditivos aos Contratos de Locação com o Santander.

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



20 de julho de 2023
Fato Relevante

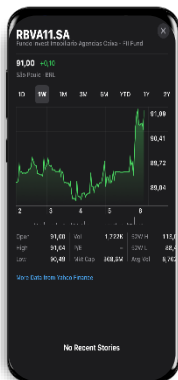
Conclusão da alienação dos ativos Rio Claro e Jundiapéba.

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

Como investir?



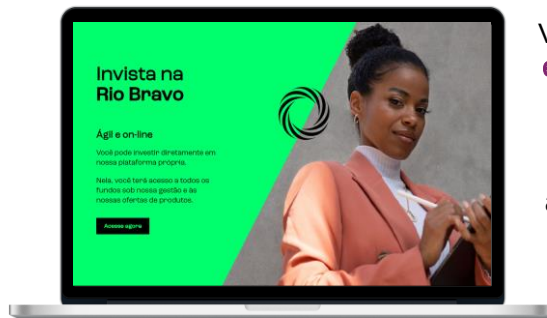
Via corretora:



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.