

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

novembro23

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\$ 124.864.59,37 (ref. outubro)

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\$)

107,39

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,24

Yield
anualizado**

11,2%

Valor
negociado*** (R\$/m²)

7.099

Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

892,9

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

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

Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$1,15/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota, seguindo o objetivo de linearização de proventos durante o semestre. No mês, o Fundo realizou acordo para recebimento de aluguéis de competências passadas de um inquilino, impactando positivamente o resultado. Este valor a receber já estava contabilizado no balancete do Fundo.

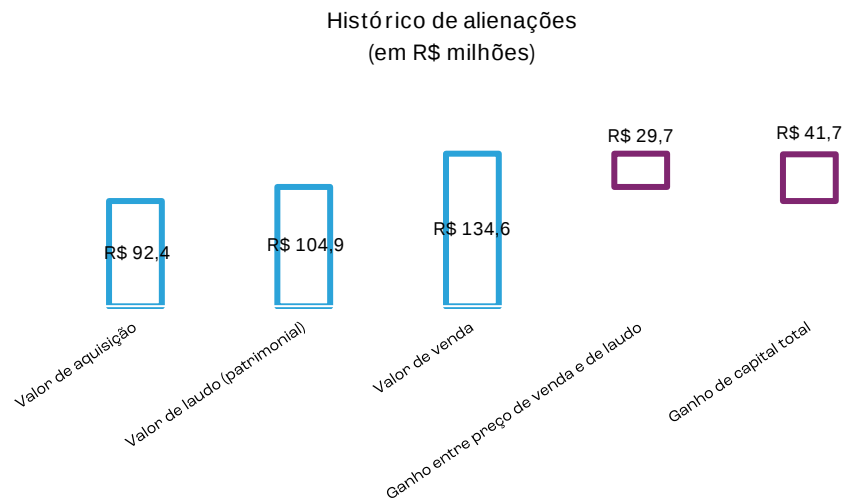
Alienação de mais um imóvel

O mês de novembro foi marcado por mais uma transação de alienação de imóvel com operação bancária. Conforme informado nos últimos relatórios, a transação era aguardada e seguiu em linha com os parâmetros praticados pelo Fundo em suas alienações.

Foi assinado proposta de venda da agência Planalto Paulista, locada à Caixa Econômica Federal (CEF), imóvel que pertencia à lista de ativos com pendências documentais. Há condições precedentes a serem cumpridas para que a transação possa ser efetivada. O valor bruto de venda é de R\$8.000.000,00, que deverá gerar lucro de, aproximadamente, R\$3,3 milhões, equivalente a R\$0,29/cota.

Os indicadores mostram um valor de venda 87,9% acima do valor patrimonial e uma TIR (taxa interna de retorno) de 17,5% equivalente a IPCA + 9,4% a.a. A expectativa da gestão é que venda ocorra em até 60 dias, e será amplamente comunicada ao mercado com todos os detalhes e impacto da operação.

Quando concluída a venda, o Fundo alcançará a marca de R\$142 milhões em ativos vendidos e R\$45 milhões de lucro gerado desde o início da estratégia de giro de portfólio. A estratégia tem sido vencedora, a medida em que, ao alienar um ativo com retorno financeiro atrativo, o Fundo mantém e reforça sua distribuição de proventos em patamares elevados, além de diluir sua exposição à agências bancárias, o que tende a melhorar o perfil de risco retorno do Fundo.



Não considera a operação de venda da agência Planalto Paulista, como descrita ao lado, que está em fase de proposta vinculante assinada.

Comentários do gestor

Além do anúncio da nova alienação, em novembro também foi divulgado a repactuação do valor de venda do imóvel Conselheiro Rodrigues Alves, locado ao Santander. O novo valor passa a ser de R\$17.400.000,00, uma elevação de R\$512 mil. Desta forma, os indicadores da transação passam a marcar um valor de venda 46,1% acima do valor de custo do imóvel, e 11,8% acima do valor de laudo de avaliação, além de indicar um lucro de R\$5,1 milhões, representando R\$0,44/cota, um aumento de R\$0,04/cota. A TIR da transação foi de 13%, equivalente a IPCA + 6,59% a.a. A gestão tem a expectativa de que a transação ocorra neste semestre.

Além das transações anunciadas, em novembro o Fundo recebeu duas propostas para alienação de dois ativos localizados no estado de Minas Gerais. As propostas estão em fase de negociação comercial, que envolve valores e condições de pagamento. Com a melhora nas expectativas dos agentes econômicos relacionadas a uma redução do patamar de juros, a gestão tem encontrado maior apetite por parte de investidores em relação a aquisições de imóveis, o que deverá impulsionar os resultados da estratégia de giro de portfólio nos próximos meses.

Como consta no Estudo de Viabilidade publicado nos materiais da emissão em curso, a expectativa da gestão é alienar cerca de R\$ 80 milhões em imóveis em 2024. E gestão segue trabalhando arduamente para que as vendas ocorram com o melhor retorno possível para o Fundo e os seus investidores.

Novas Locações

Em novembro, após etapa comercial acordada, o Fundo seguiu com as etapas de diligência e validações contratuais em relação as locações do imóvel Berrini e São Bernardo, este último locado ao Santander até julho deste ano e atualmente em contrato indefinido até a efetiva saída do banco. O Fundo deverá manter o mercado informado em relação aos detalhes da operação assim que concluídas todas as etapas.

Vale ressaltar que o time de gestão tem elaborado diversas estratégias com foco em locação dos imóveis. Já foram realizados dois grandes eventos presenciais com corretores, em São Paulo e no Rio de Janeiro com visitas em cada um dos imóveis momentaneamente vagos, para apresentação da qualidade, especificações técnicas, localização e vocação do imóvel. Além disso, durante todos os meses, temos divulgado constantemente via canais digitais (e-mail e aplicativos de celular) materiais de divulgação dos imóveis, além de tour virtuais elaborados para visualização pela internet do interior dos imóveis, instalação de placas e trabalho com equipes terceiras especializadas em locação.

Comentários do gestor

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 recepciona 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

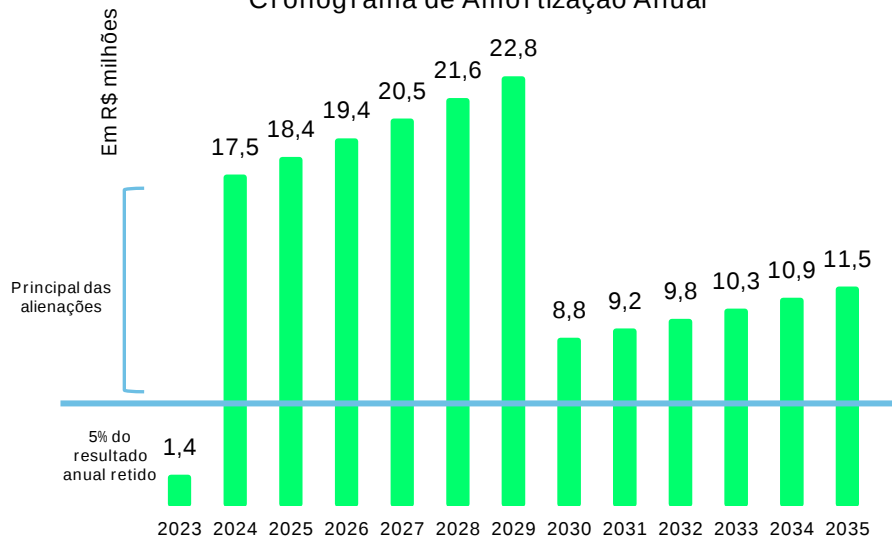
Inauguração Investment Center Itaú – Imóvel

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\$ 182,1 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.

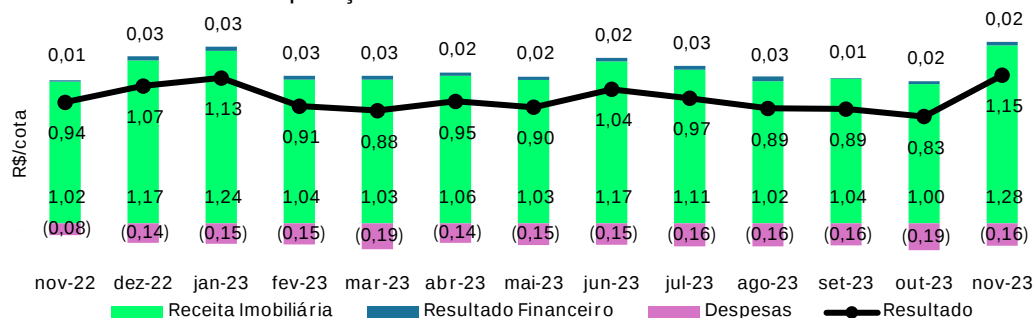
Resultados e distribuição

	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	13.536.504,65	12.833.956,97	11.855.624,96	12.077.659,17	11.616.388,73	14.872.047,59	63.255.677,43	139.489.372,97
Receitas de Locação	12.210.852,49	12.021.646,30	11.855.624,96	12.077.659,17	11.616.388,73	14.872.047,59	62.443.366,76	136.114.428,09
Receitas de Venda de Imóveis	1.325.652,16	812.310,67	-	-	-	-	812.310,67	3.374.944,88
Receita Financeira	278.612,66	328.309,19	402.005,86	65.073,80	265.121,64	278.273,37	1.338.783,86	3.158.258,52
Rendimentos de Fils	231.175,54	245.733,59	290.464,69	217.221,40	209.466,42	234.480,24	1.197.366,34	2.611.076,89
Outros	47.437,12	82.575,60	111.541,17	152.147,60	55.655,22	43.793,13	141.417,52	547.181,63
Despesas	-1.772.086,97	-1.904.929,46	-1.899.009,12	-1.839.809,24	-2.239.331,65	-1.849.409,35	-9.732.488,82	-20.523.393,11
Despesas CRI	-903.531,16	-812.777,28	-862.662,34	-876.687,07	-862.662,34	-898.158,00	-4.312.947,02	-9.542.077,28
Taxa de Administração e Gestão	-626.824,99	-651.717,24	-604.112,67	-617.238,90	-627.508,05	-622.442,31	-3.123.019,17	-6.716.320,41
Outros	-241.730,82	-440.434,94	-432.234,11	-345.883,28	-749.161,26	-328.809,04	-2.296.522,63	-4.264.995,41
Resultado	12.043.030,34	11.257.336,70	10.358.621,70	10.302.923,73	9.642.178,73	13.300.911,61	54.861.972,47	122.124.238,38
Rendimentos distribuídos	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	57.940.995,00	124.573.139,25
Resultado por cota	1,04	0,97	0,89	0,89	0,83	1,15	4,73	10,54
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00	10,75
Resultado Acumulado¹	0,04	0,03	-0,11	-0,11	-0,17	0,15	0,27	0,21
Proporção distribuída²	96%	103%	112%	112%	120%	87%	106%	102%

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



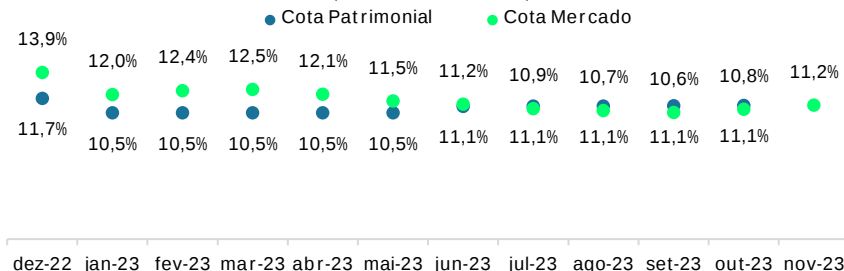
Composição do resultado no mês



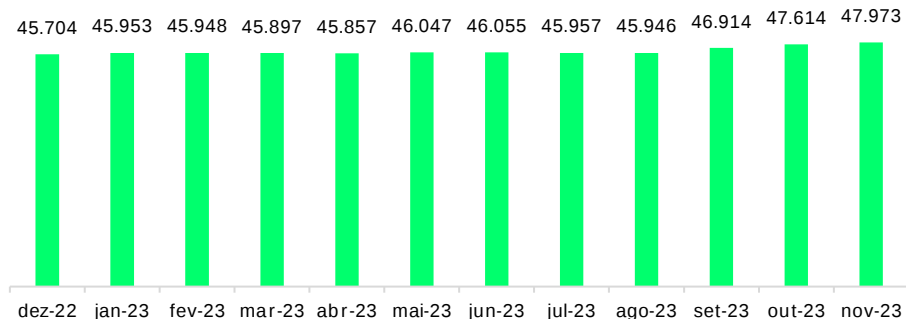
Resultados e distribuição

Dividend Yield

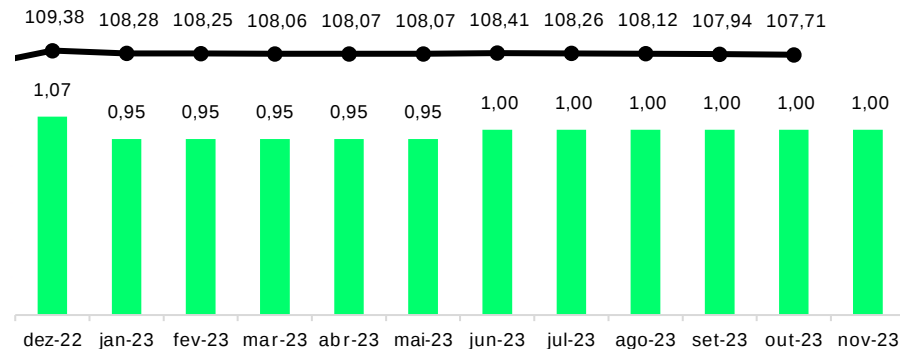
(Últimos 12 meses)



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.

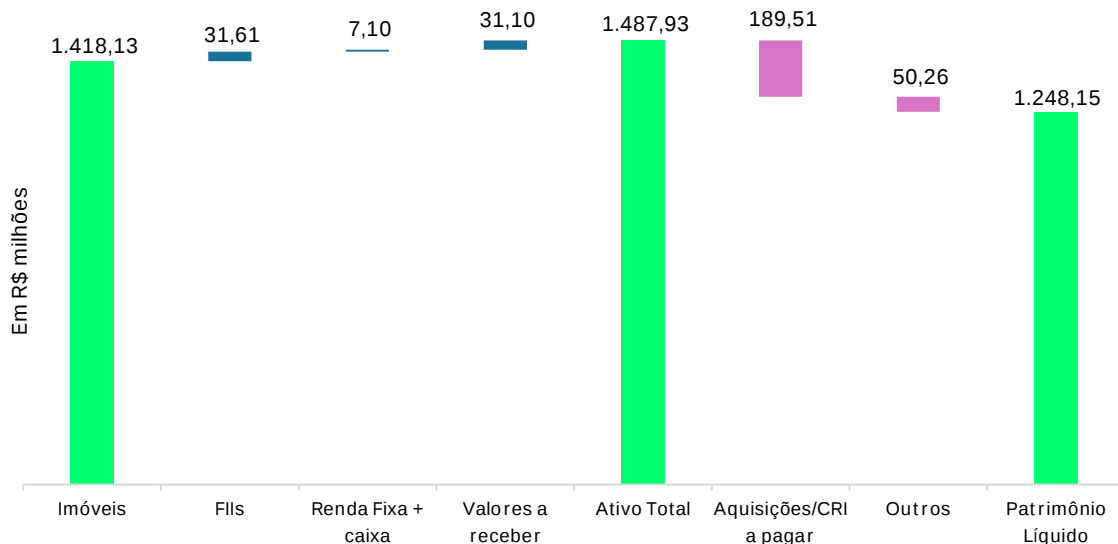
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	1,00	-
Δ	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	-9,1%	0,0%	-2,0%	-6,5%	-6,5%	-6,5%	-

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



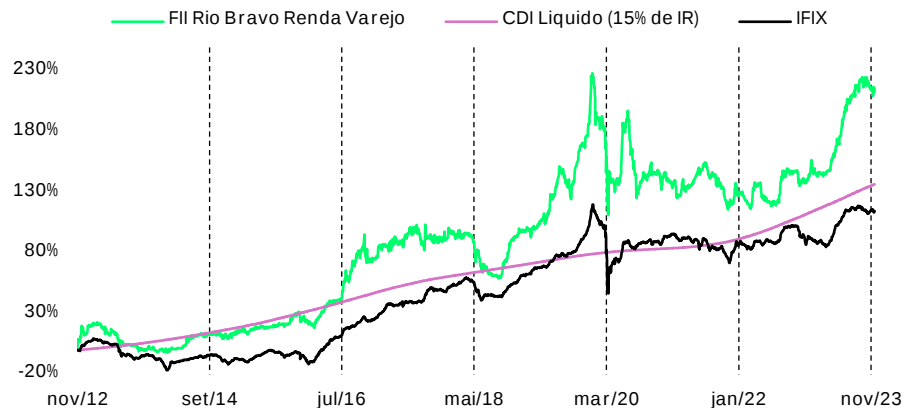
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.487,93
Imóveis	1.418,13
FIIs	31,61
Renda Fixa + Caixa	7,10
Aluguéis a receber	31,10
Passivo Total	239,78
Aquisições/CRI a pagar	189,51
Outros	50,26
Patrimônio Líquido	1.248,15
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	107,71

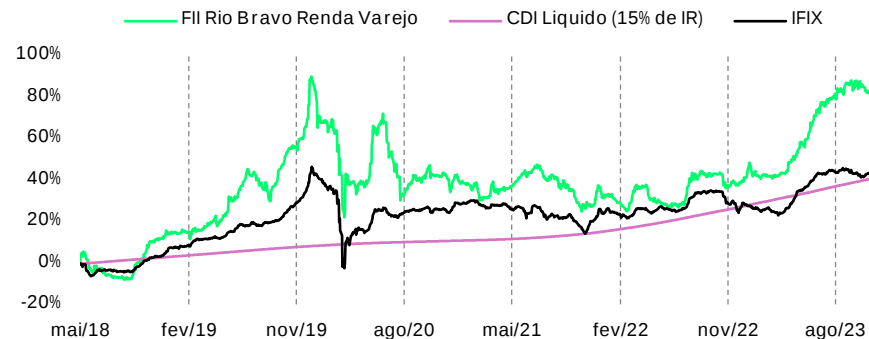
Data-base: outubro/2023

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

Desempenho e liquidez

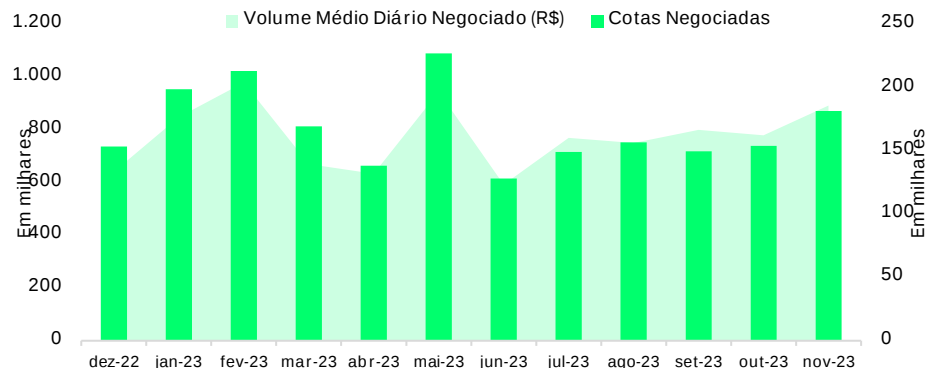


Rentabilidade Gestão Ativa



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

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	19.644.055,31	188.212.294,98	202.318.202,94
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	892,91	787,80	775,58
Giro (% de cotas negociadas)	1,6%	16,1%	17,4%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	nov/23	dez/22	nov/22
Valor da Cota	R\$ 107,39	R\$ 92,34	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.244.456.690,61	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 end*:

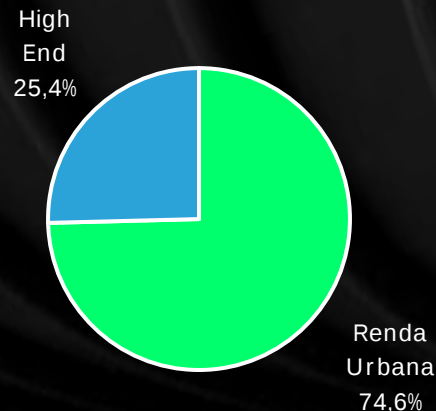
Renda Urbana:

- 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:

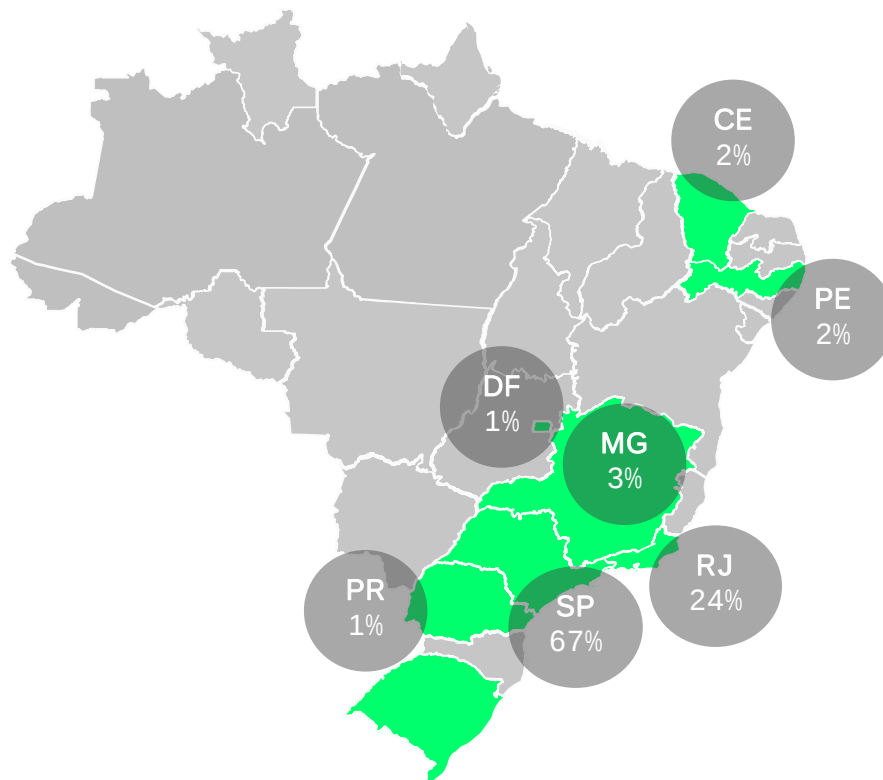
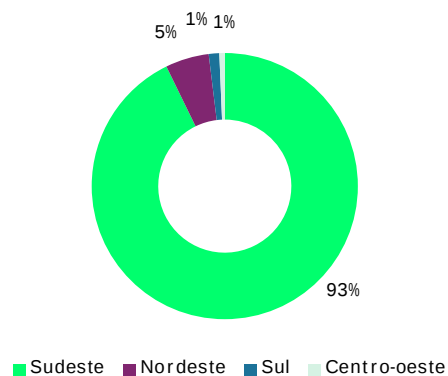
- O encantamento do cliente é o principal objetivo da varejista
- Imóvel possui valor agregado através do grande potencial de exposição de marca
- Tipicamente localizado nas principais avenidas e ruas do país
- Exemplos de imóveis high end: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência

Tipologia do Varejo
(% Patrimônio)

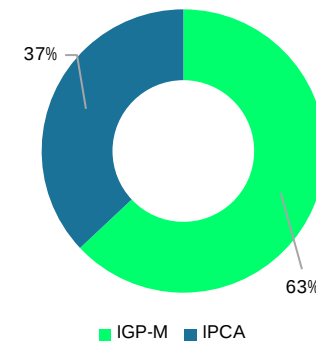


Patrimônio do Fundo

Receita contratada por região do país



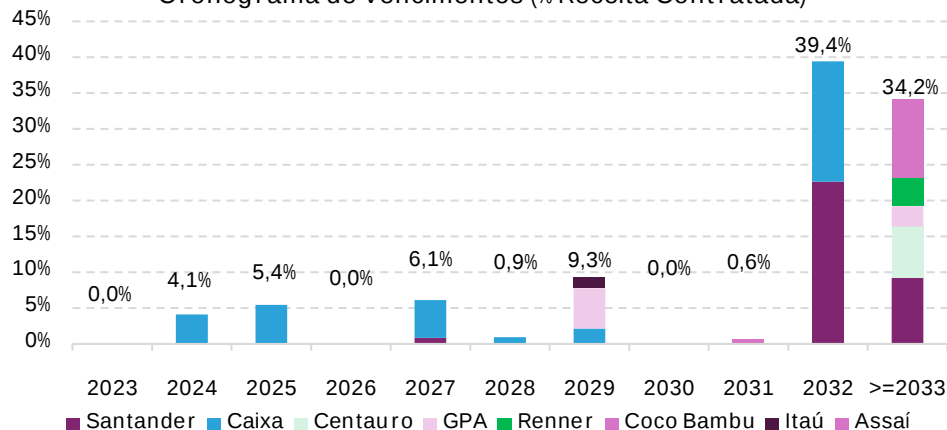
Indexador (% Receita Contratada)



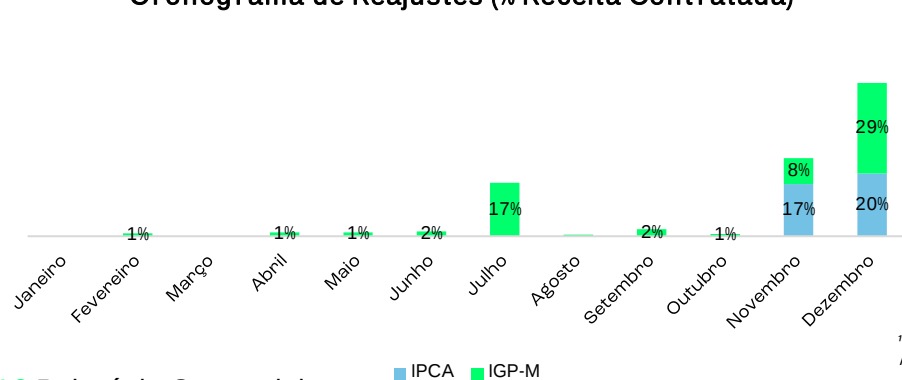
Considera a porcentagem da receita contratada

Patrimônio do Fundo

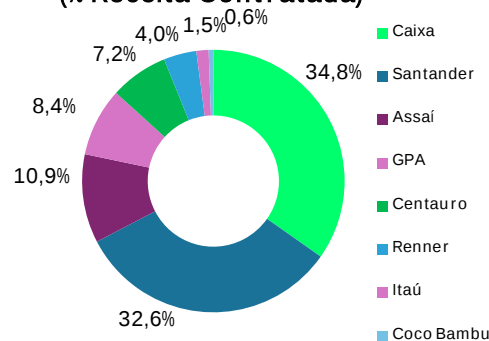
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



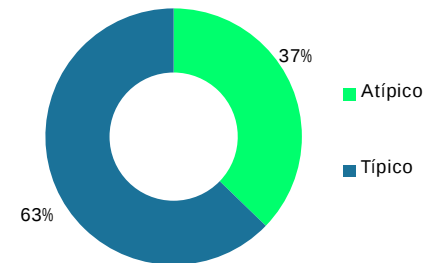
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



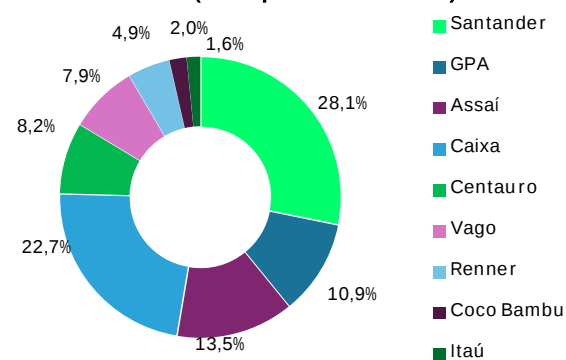
Locatário
(% Receita Contratada)



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	Centaur o	Centaur o	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	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

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

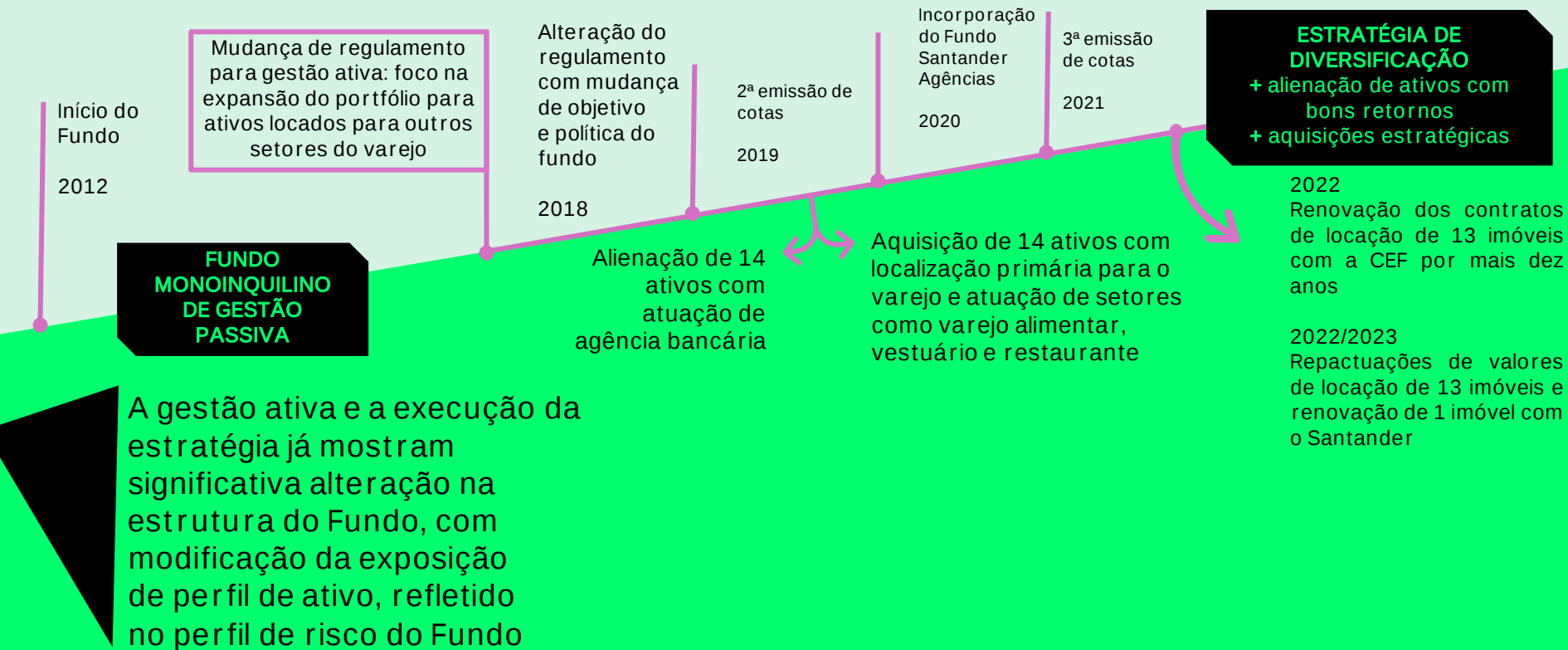
Nordeste

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



29 de novembro de 2023

Fato Relevante

Proposta para alienação do imóvel
Planalto Paulista

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



27 de novembro de 2023

Fato Relevante

Conclusão da alienação do imóvel
Conselheiro Rodrigues Alves

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



19 de outubro de 2023

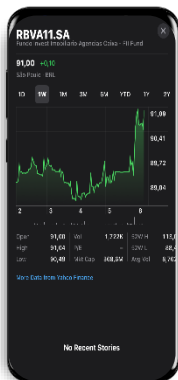
Webcast com a gestão

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

Como investir?



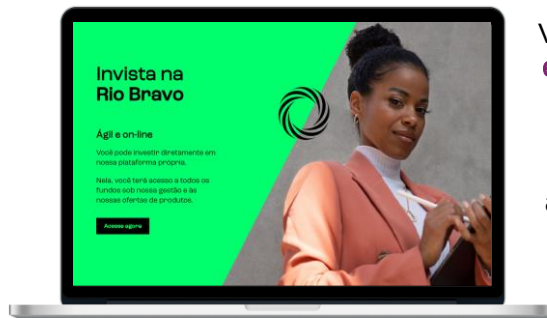
Via corretora:



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.