

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

dezembro23

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\$ 1.245.926.066,26 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 47.973

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

73

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\$)

113,56

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,32

Yield
anualizado**

10,6%

Valor
negociado*** (R\$/m²)

10.425

Volume médio diário
negociado (R\$ mil)

1.546

*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).

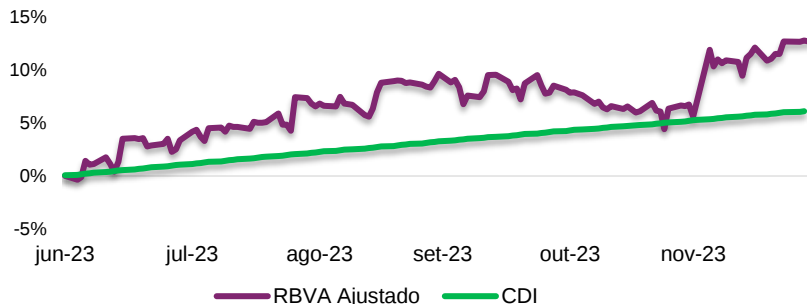
***Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FILs, dividido pela ABL.

Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$1,41/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota. Com este resultado de dezembro, o Fundo fecha o segundo semestre do ano com uma distribuição de 96,8% do resultado gerado em regime de caixa. O resultado médio mensal foi de R\$1,04/cota, com distribuição média mensal de R\$1,00/cota, seguindo rigorosamente o *guidance* de distribuição divulgado no início do período e demonstrando a sustentabilidade e regularidade na geração de resultado do fundo.

O resultado do mês foi composto por R\$0,90/cota de receitas recorrentes e R\$0,14/cota de receitas não recorrentes, composto majoritariamente por alienação de ativos. Em relação à performance da cota no mercado secundário, o RBVA11 apresentou retorno total – que considera a evolução do preço da cota e os rendimentos distribuídos – de 12,7% no semestre e 37,4% no ano.



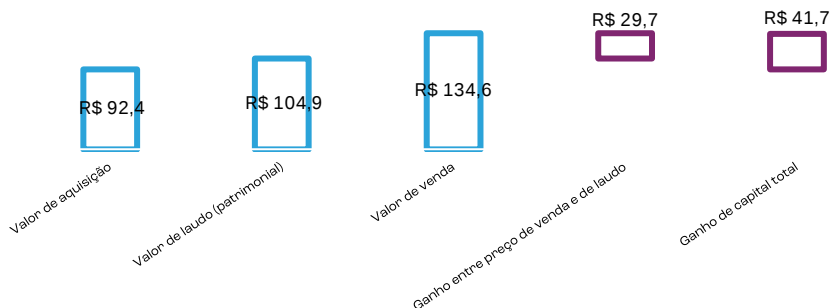
Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

Alienação Conselheiro Rodrigues Alves

No mês de dezembro, o Fundo concluiu mais uma venda de imóvel. O imóvel Conselheiro Rodrigues Alves, locado ao Santander, foi vendido por R\$17.400.000,00, valor 11,8% acima do valor de laudo de avaliação e 46,1% acima do valor de custo, gerando, aproximadamente, R\$5,2 milhões em ganho de capital. A alienação foi marcada por uma TIR de 13% a.a., equivalente a IPCA+6,6% a.a.

Com este resultado, o Fundo fecha o ano tendo alienado, desde o início de sua estratégia de venda, um total de 14 agências, o que representa um volume total em vendas de R\$134 milhões, gerando aproximadamente R\$41 milhões em lucros. Vale lembrar que o lucro gerado nas vendas integra a base de distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa, conforme legislação vigente.

Histórico de alienações
(em R\$ milhões)





Comentários do gestor

Alienação Planalto Paulista

Conforme informado em fato relevante e no relatório gerencial de novembro, o processo de venda do imóvel Planalto Paulista, locado a Caixa Econômica Federal (CEF), está em andamento e deverá ser concluído no início de 2024. 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.

Novas Alienações

Ainda no mês de dezembro, o Fundo avançou significativamente nas negociações para venda de um imóvel localizado em Minas Gerais, e a transação está em fase final de diligência e elaboração de minuta contratual.

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

Emissão de Cotas e Aquisições

A 4ª emissão de cotas do Fundo foi encerrada em dezembro com captação total de, aproximadamente, R\$98,8 milhões de reais, conforme comunicação de encerramento, elevando o patrimônio líquido do Fundo para R\$1,3 bilhão e seus ativos para R\$1,6 bilhão. Gostaríamos de agradecer a confiança dos investidores em nossa gestão e nos comprometemos a realizar a alocação dos recursos de forma célere e diligente.

Os recursos levantados na oferta serão destinados a i) aquisição de ativos voltados aos mais diversos setores do varejo, visando a estratégia de diversificação de portfólio e ii) composição de caixa.

Convite - ring the bell na B3

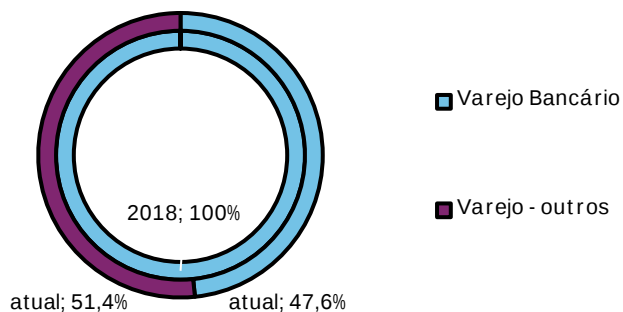
Para comemorar a captação, convidamos os investidores para um café da manhã na B3, bolsa de São Paulo, no dia 18/01 às 9h, seguido do famoso toque da campainha, pontualmente às 10h. As vagas são limitadas e as inscrições serão consideradas por ordem de recebimento.

Inscrições abertas pelo link [RBVA11 | Ring the bell na B3 \(office.com\)](#) até o dia 15/01 às 17h. A Rio Bravo pode encerrar o recebimento das respostas a qualquer momento, sujeito à disponibilidade.

Comentários do gestor

Alinhado com a estratégia de alienações, após a 4ª emissão de cotas o Fundo diminuiu para 47,6% sua exposição de capital investido em agências, uma marca relevante dado o histórico de transformação e geração de valor do Fundo.

Exposição do patrimônio por setor



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

Como primeira aquisição proveniente dos recursos da emissão, e seguindo o *pipeline* pretendido pela gestão com alocação de parte dos recursos em shoppings center, o Fundo adquiriu a preços de mercado cerca de R\$40 milhões em cotas do fundo Capitânia Shoppings FII - CPSH11, o que lhe confere uma participação de 10,6% conforme patrimônio divulgado pelo CPSH11 na competência de novembro de 2023.

A formação e amadurecimento do “book de shoppings” do fundo, ou seja, uma parcela alocada direta ou indiretamente em shoppings center, tem como pilares

- diversificação na atuação de varejo, uma vez que os shoppings têm pulverização de contratos, segmentos de atuação dos locatários, prazos de contrato, o que vai ao encontro da estratégia do RBVA de diversificação para o varejo,
- alocações em shoppings com administradores de ponta e que fazem um trabalho de excelência na operação do dia a dia e melhor rentabilização dos empreendimentos no longo prazo, como trabalho de mix de lojas, manutenção e modernização dos empreendimentos e posicionamento correto nos ambiente competitivos locais e regionais, e
- momento dos shoppings, segmento em franca expansão no país, que 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.

O investimento no CPSH11 se soma aos outros investimentos já detidos pelo RBVA no segmento de shopping. Em conjunto com investimentos de R\$8,9 milhões no Legatus Shopping FII, R\$2,1 milhões no FII Shopping Higienópolis e R\$4,6 milhões no Iguatemi São Paulo, a carteira de investimentos voltadas para shopping centers atinge o valor de R\$55,7 milhões, representando 3,5% de ativos investidos.

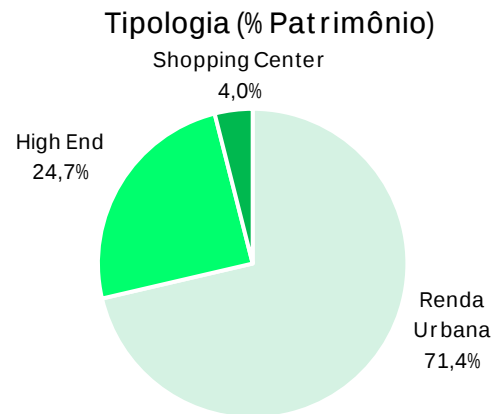
Comentários do gestor

Portanto, a estratégia de alocação no book de shoppings não é nova e não deve ser interpretada como uma migração do RBVA para o segmento de shopping center, sendo apenas um dos mecanismos escolhidos pela gestão como ferramenta de diversificação de portfólio.

A aquisição do CPSH11 foi realizada com aproximadamente 4,5% de desconto em relação ao valor patrimonial e o cap rate de aquisição estimado é de 11%. O fundo possui participações em shoppings dominantes e de alta relevância, que são capazes de gerar resultados crescentes em termos reais ao longo do tempo. Os ativos que compõem a carteira do Fundo são:

- Catarina Fashion Outlet, administradora pela JHSF e localizado em São Roque, na rodovia Castelo Branco a 45 minutos de São Paulo é um dos principais outlets de luxo do país. Com sua característica marcante no qual as lojas estão em corredores a céu aberto e um paisagismo bastante arborizado, o outlet chega a receber 3 milhões de visitantes por ano e, após a inauguração de sua recente expansão, o empreendimento conta com 51 mil m² de ABL. O fundo detém participação de 10% no empreendimento.
- Iguatemi Fortaleza, administrado pela JCC, é um dos mais tradicionais shoppings de Fortaleza, Ceará. Inaugurado em 1982, o shopping atualmente conta com 3 praças de alimentação e mais de 450 lojas distribuídas em 90,2 mil m² de ABL. O fundo detém participação 9% no empreendimento.

Cidade Jardim, administrado pela JHSF e localizado na zona sul de São Paulo inaugurado em 2008 é um dos shoppings mais reconhecidos no segmento de alto padrão no país. Possui lojas internacionais como a Dior, Prada, Gucci, Balmain, Louis Vuitton, entre outras de grande relevância. O shopping possui 39 mil m² de ABL com 195 lojas. O fundo detém participação de 8,1% no empreendimento.



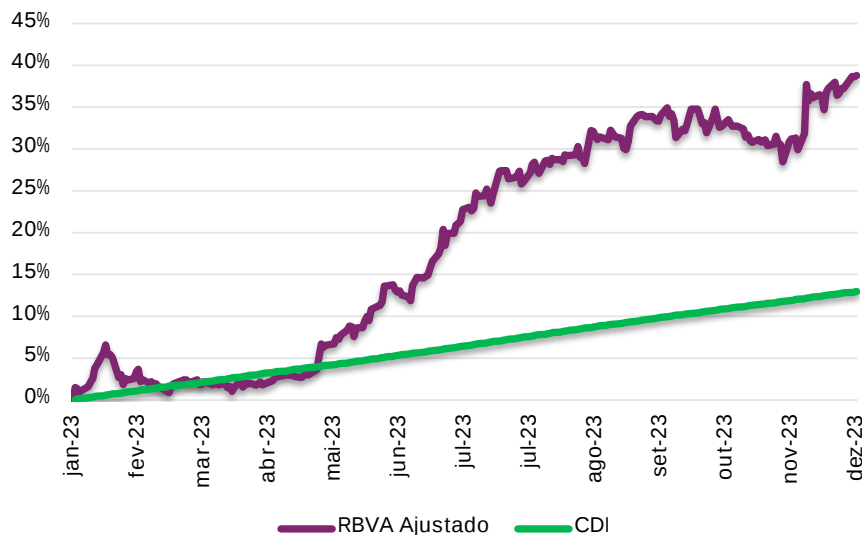
Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

Como atualização aos investidores, aproveitamos para informar que a proposta de aquisição do Parque Shopping Belém, detalhada no relatório gerencial de outubro de 2023, não foi aprovada pelos cotistas do fundo vendedor e foi descontinuada.

Comentários do gestor

Sobre 2023: Consolidação da Estratégia de Varejo

Em 2023, o Fundo Rio Bravo Renda Varejo seguiu sua sólida estratégia e se destacou no mercado de fundos imobiliários. Ao longo do ano o Fundo entregou mais de R\$136 milhões em proventos, perfazendo um dividend yield de 10,9% sobre a cota patrimonial.



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis

A valorização das cotas refletiu a boa execução da estratégia de varejo amplamente discutida nestes relatórios gerenciais, que consiste em adquirir imóveis que possam compor o portfólio de ativos high end e o portfólio de ativos de renda urbana e realizar boas alienações, concluindo por completo o ciclo imobiliário e colhendo ótimos resultados financeiros.

Com a renovação dos imóveis locados à CEF, majoritariamente sem apresentar quedas no valor de locação, e a renovação dos imóveis locados ao Santander, apresentando uma diminuição no valor de locação, em média, de apenas 12%, o Fundo passou o ano de 2023 com um patamar elevado de receita recorrente, além de um cronograma de vencimentos contratuais bastante alongado, com 73,6% da carteira vincenda após 2032, o que conferiu uma queda substantiva em seu patamar de risco percebido, elevando assim o apetite dos investidores pelo Fundo.

Somado a isto, quando o ambiente macroeconômico no Brasil começou a indicar uma queda na taxa básica de juros, o Fundo se beneficiou através de boas negociações para venda de imóveis. Foram realizadas um total de R\$ 32 milhões em vendas de ativos, entregando aproximadamente R\$9,3 milhões em lucros para o cotista. As alienações tiveram uma TIR média de 14,8% e foram realizadas, em média, 47,2% acima do valor de laudo de avaliação.

Comentários do gestor

Sobre 2023: Consolidação da Estratégia de Varejo

Os ótimos números foram obtidos através de uma estratégia que valoriza a alienação de imóvel por imóvel, onde o poder de barganha na negociação é maior do que a negociação de pacotes de ativos, além de buscar investidores locais, no qual o interesse pelos ativos é maior, utilizando o *know how* da gestora, que conta com mais de 100 corretores em sua base de comunicação.

No ano também foram realizadas novas locações, que reforçaram o resultado recorrente do Fundo. O imóvel Volta Redonda, localizado em Volta Redonda no Rio de Janeiro seria desmobilizado pelo Santander, porém, após esforços de negociação comercial, o banco renovou sua locação, o que nos mostra que na região não havia imóveis tão bem localizados, com uma disposição de fachada melhor e que pudessem receber a operação do banco de forma satisfatória.

A renovação foi assinada para os próximos 5 anos, com vencimento em dezembro de 2027. Além desta locação, o Fundo realizou um contrato de prestação de serviço com a M3 Storage, para a ocupação do espaço do imóvel Nova Paulista, localizado na Avenida Paulista em São Paulo. A empresa oferece o serviço de locação “espaço box” para pessoas físicas e empresas utilizarem para armazenagem.

A empresa, que não necessitava de uma fachada ativa, mas sim do endereço, assinou contrato no modelo “*revenue share*” no qual o Fundo receberá a maior participação do valor proveniente dos alugueis cobrados para locação dos espaços.

Além disto, o Fundo também celebrou a inauguração da operação do Itaú no imóvel Leblon, com uma nova operação de Investment Center, que prioriza a experiência do cliente e contato diferenciado com a marca. O imóvel conta com um espaço moderno, com sofás, bar com bebidas e petiscos, arquibancada para assistir palestras e eventos, além de salas privativas para recepção de clientes. O imóvel está alinhado com as novas tendências do varejo, na qual o cliente opta por mais experiências e pretere as abordagens do varejo tradicional.

Com isso, o Fundo fechou o ano com uma taxa de vacância de 7,1%, e segue trabalhando na comercialização dos espaços através de diversos esforços em conjunto, como eventos para corretores, comunicação via redes sociais, e-mail e aplicativos telefônicos, confecção de materiais para panfletos e placas, além de vídeo tours e site dedicado a comercialização dos imóveis.

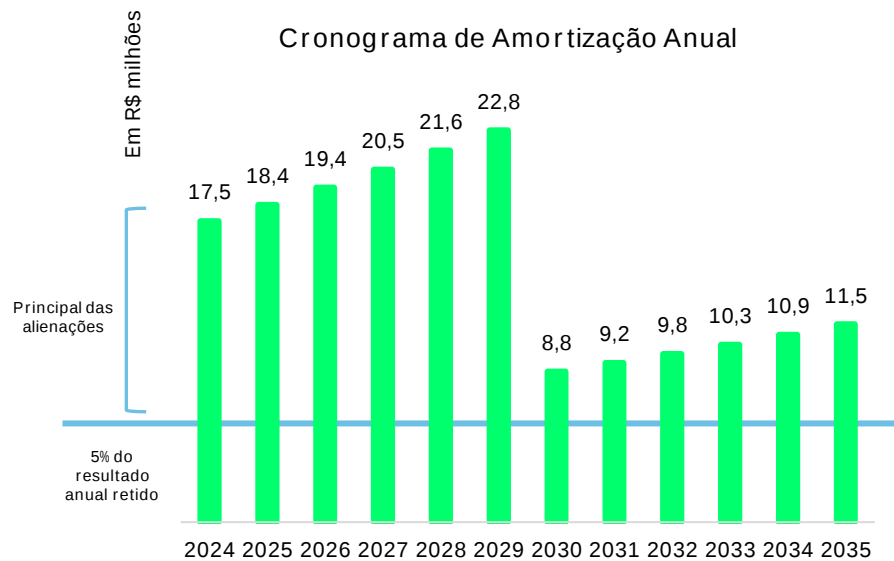
Comentários do gestor

Inauguração Investment Center Itaú – Imóvel

Por último, o Fundo terminou o ano com a captação de R\$98,8 milhões, como detalhado na página 6 deste relatório, que deverá ser utilizada para reforçar a estratégia de varejo, diversificando ainda mais o portfólio através de aquisições de imóveis bem posicionados para as novas tendências do varejo, além de aquisições oportunísticas que possam envolver novos setores e estratégias dentro do universo varejistas.



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\$ 180,7 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.

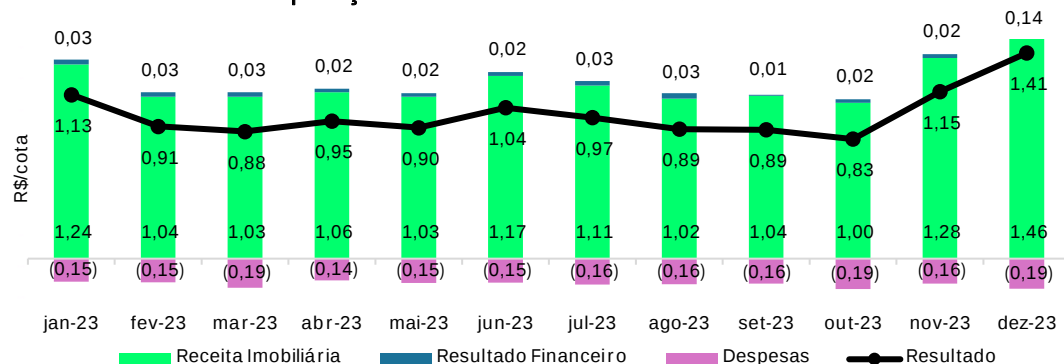
Resultados e distribuição

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	12.833.956,97	11.855.624,96	12.059.773,13	11.549.142,89	14.872.047,59	16.904.879,11	80.075.424,65	156.309.120,19
Receitas de Locação	12.021.646,30	11.855.624,96	12.059.773,13	11.549.142,89	14.872.047,59	11.406.128,09	73.764.362,96	147.435.424,29
Receitas de Venda de Imóveis	812.310,67	-	-	-	-	5.498.751,02	6.311.061,69	8.873.695,90
Receita Financeira	328.309,19	402.005,86	282.295,20	265.121,64	278.273,37	1.653.996,34	3.210.001,60	5.029.476,26
Rendimentos de FIs	245.733,59	290.464,69	217.221,40	209.466,42	234.480,24	1.470.237,63	2.667.603,97	4.081.314,52
Outros	82.575,60	111.541,17	65.073,80	55.655,22	43.793,13	183.758,71	542.397,63	948.161,74
Despesas	-1.904.929,46	-1.899.009,12	-1.764.687,91	-1.782.057,83	-1.849.464,35	-2.225.607,06	-11.425.755,72	-22.216.660,01
Despesas CRI	-812.777,28	-862.662,34	-860.304,52	-862.662,34	-898.158,00	-862.662,34	-5.159.226,80	-10.388.357,06
Taxa de Administração e Gestão	-651.717,24	-604.112,67	-617.238,90	-627.508,05	-622.442,31	-603.815,36	-3.726.834,53	-7.320.135,77
Outros	-440.434,94	-432.234,11	-287.144,49	-291.887,44	-328.864,04	-759.129,36	-2.539.694,39	-4.508.167,17
Resultado	11.253.525,45	10.340.735,66	10.577.380,42	10.032.206,71	13.300.856,61	16.333.268,39	71.837.973,23	139.121.936,44
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	69.529.194,00	136.161.338,25
Resultado por cota	0,97	0,89	0,91	0,87	1,15	1,41	6,20	12,00
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6,00	11,75
Resultado Acumulado¹	-0,03	0,11	-0,09	-0,13	0,15	0,41	0,20	0,25
Proporção distribuída²	103%	112%	110%	116%	87%	71%	96,8%	98%

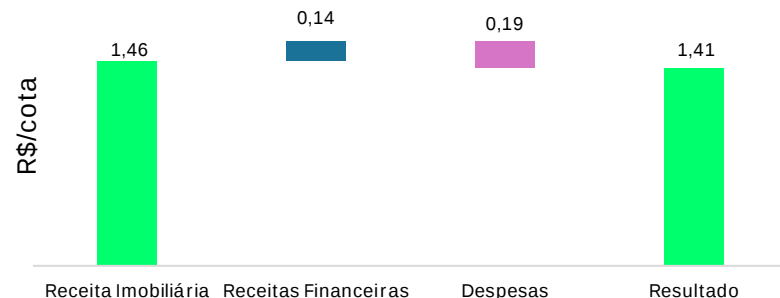
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

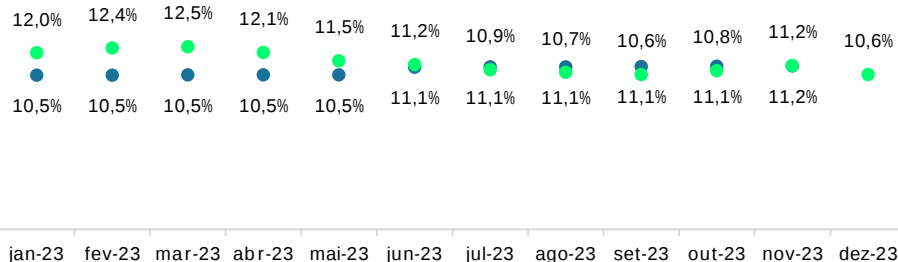


Resultados e distribuição

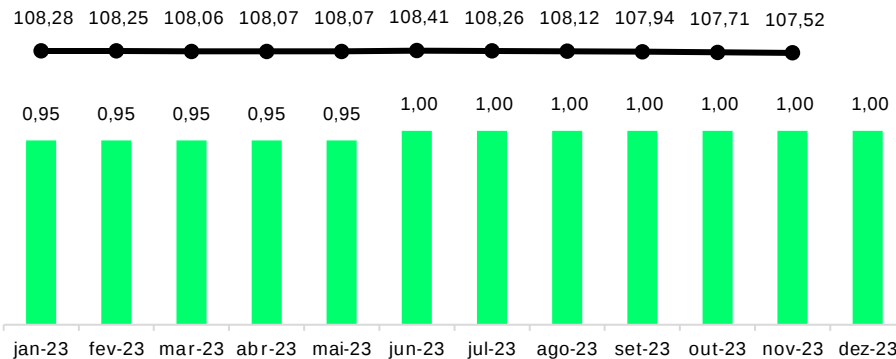
Dividend Yield

(Últimos 12 meses)

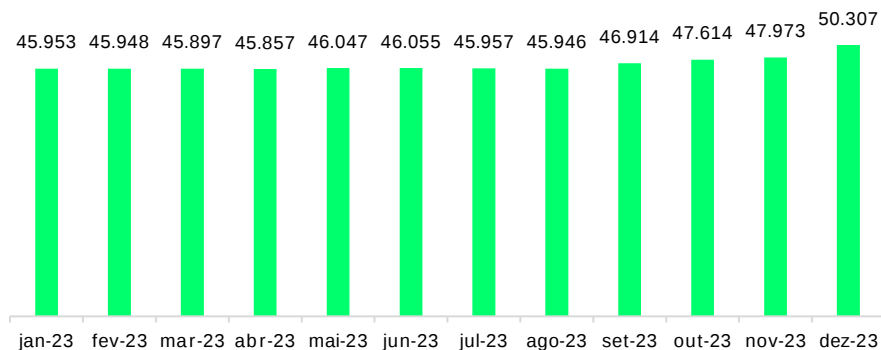
● Cota Patrimonial ● Cota Mercado



■ distribuição/cota — PL/cota



Número de cotistas



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.

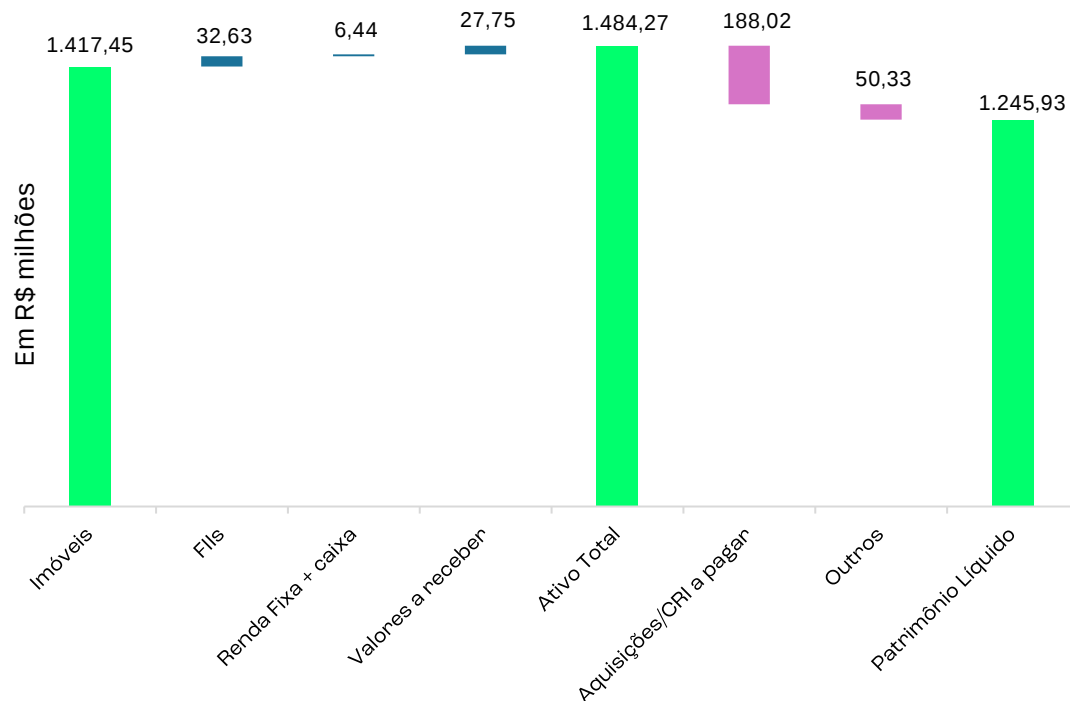
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	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%	-6,5%

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



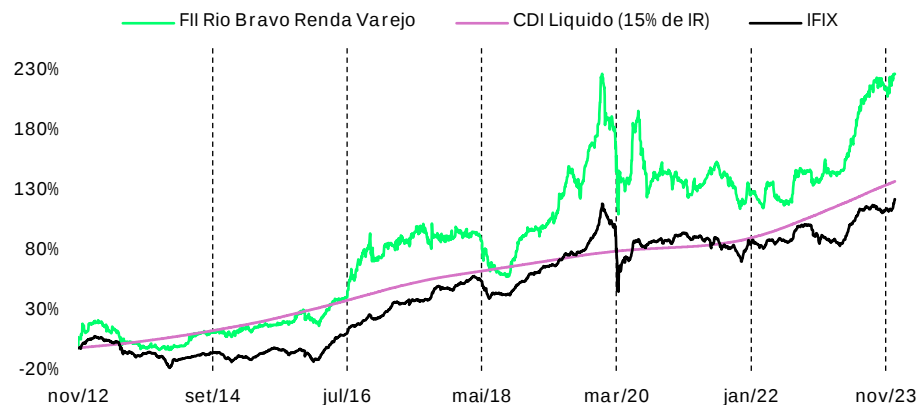
Data-base: novembro/2023

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

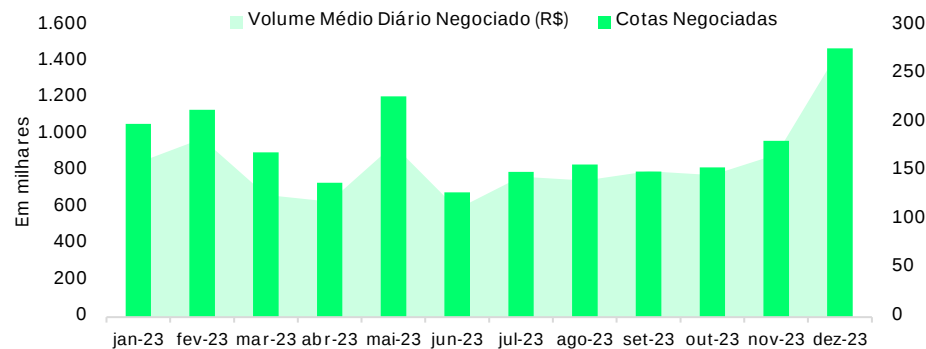
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.484,27
Imóveis	1.417,45
FIs	32,63
Renda Fixa + Caixa	6,44
Alugueis a receber	27,75
Passivo Total	238,35
Aquisições/CRI a pagar	188,02
Outros	50,33
Patrimônio Líquido	1.245,93
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	107,52

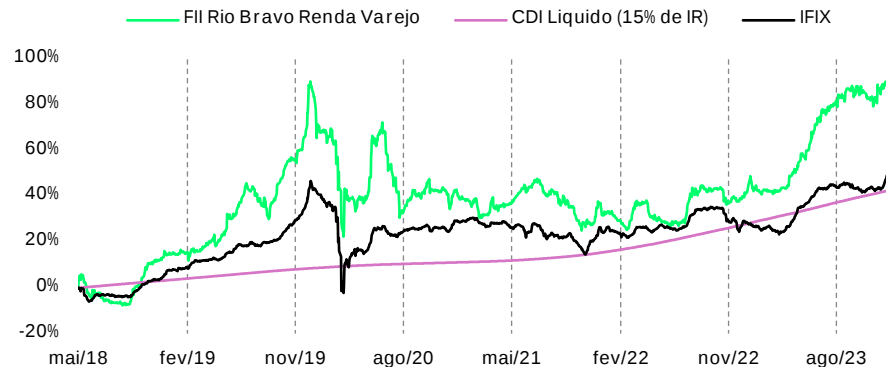
Desempenho e liquidez



Liquidez



Rentabilidade Gestão Ativa



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	30.923.535,79	219.135.830,77	219.135.830,77
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	1.472,55	787,80	787,80
Giro (% de cotas negociadas)	2,4%	16,1%	16,1%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	dez/23	dez/22	dez/22
Valor da Cota	R\$ 113,56	R\$ 92,34	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.315.955.878,44	R\$ 1.070.054.295,66	R\$ 1.330.904.655,15

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

Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com renda urbana e *high end*:

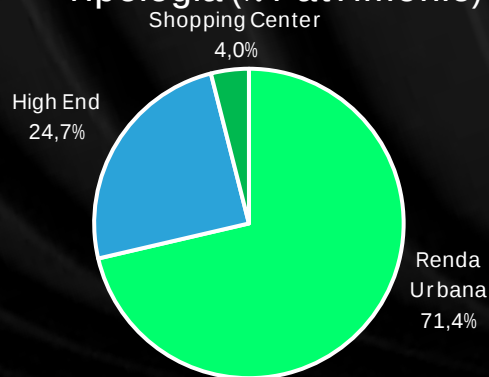
Renda Urbana:

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

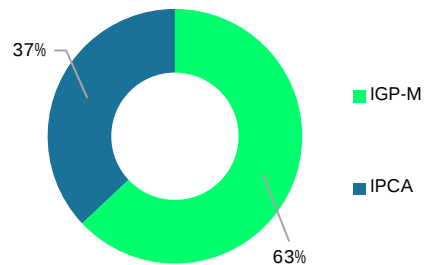
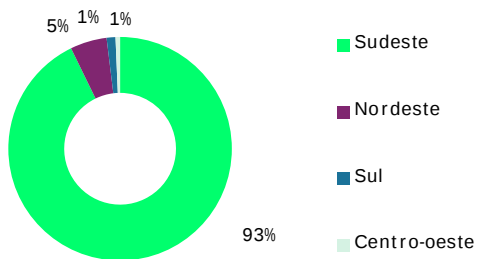
High End:

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

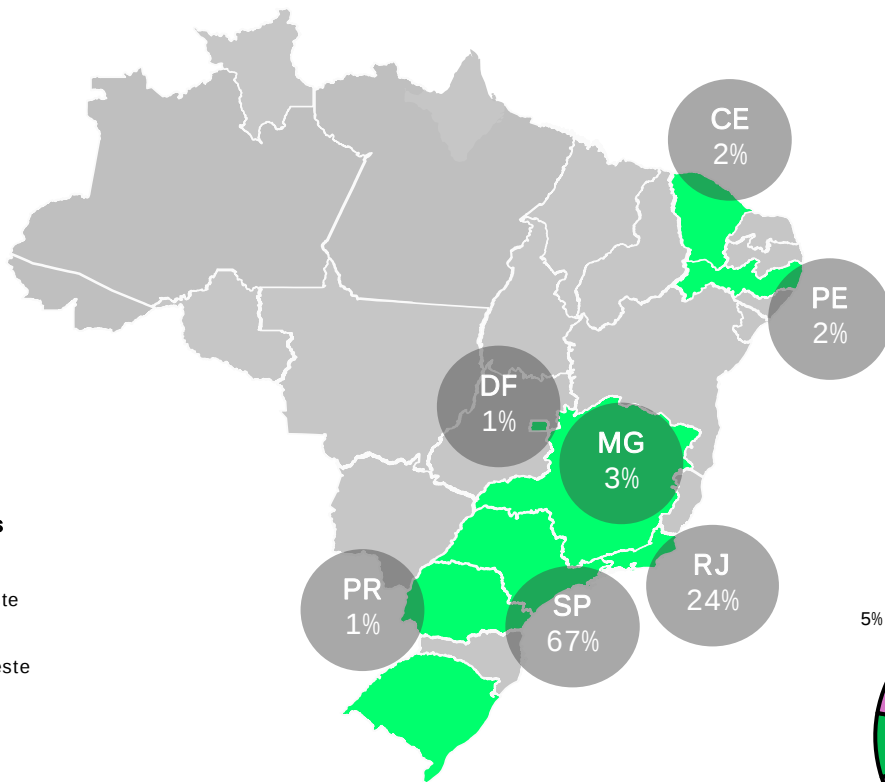
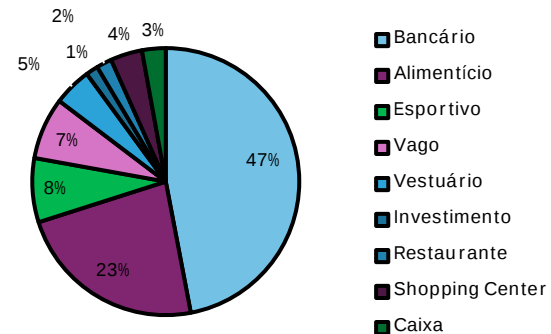
Tipologia (% Patrimônio)



Patrimônio do Fundo

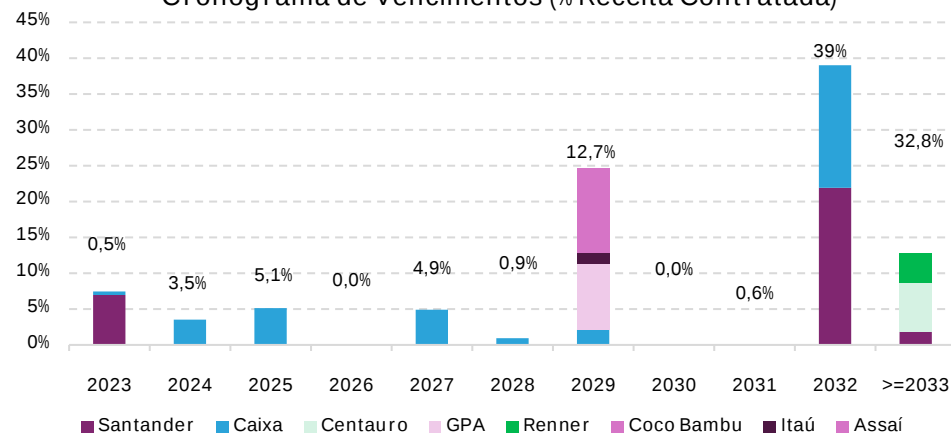
Indexador**Receita contratada por região do país**

Considera a porcentagem da receita contratada

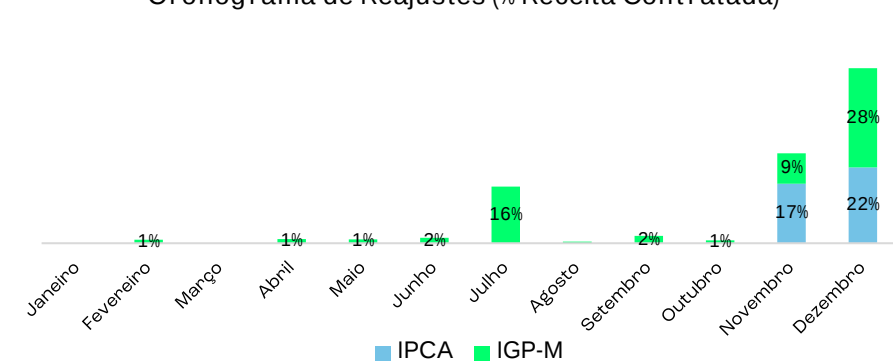
**Sector de atuação (% ativo)**

Patrimônio do Fundo

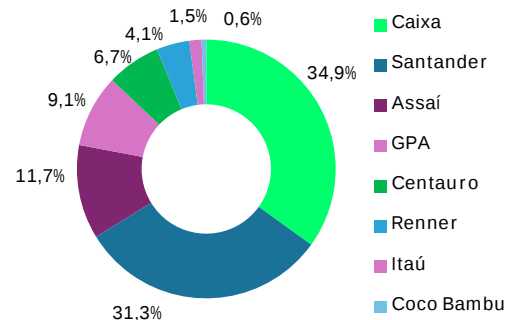
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



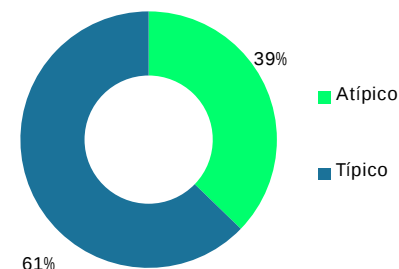
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



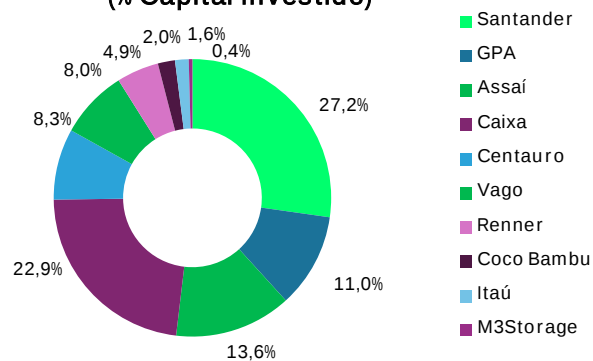
Locatário (% Receita Contratada)



Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Locatário (% Capital Investido)



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



Portfólio do Fundo

São Paulo – Capital

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



Portfólio do Fundo

São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32	High End	Clique aqui
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	-	1.874 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Paulista, 1.227	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
São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m²	nov-27	Renda Urbana	Clique aqui
	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



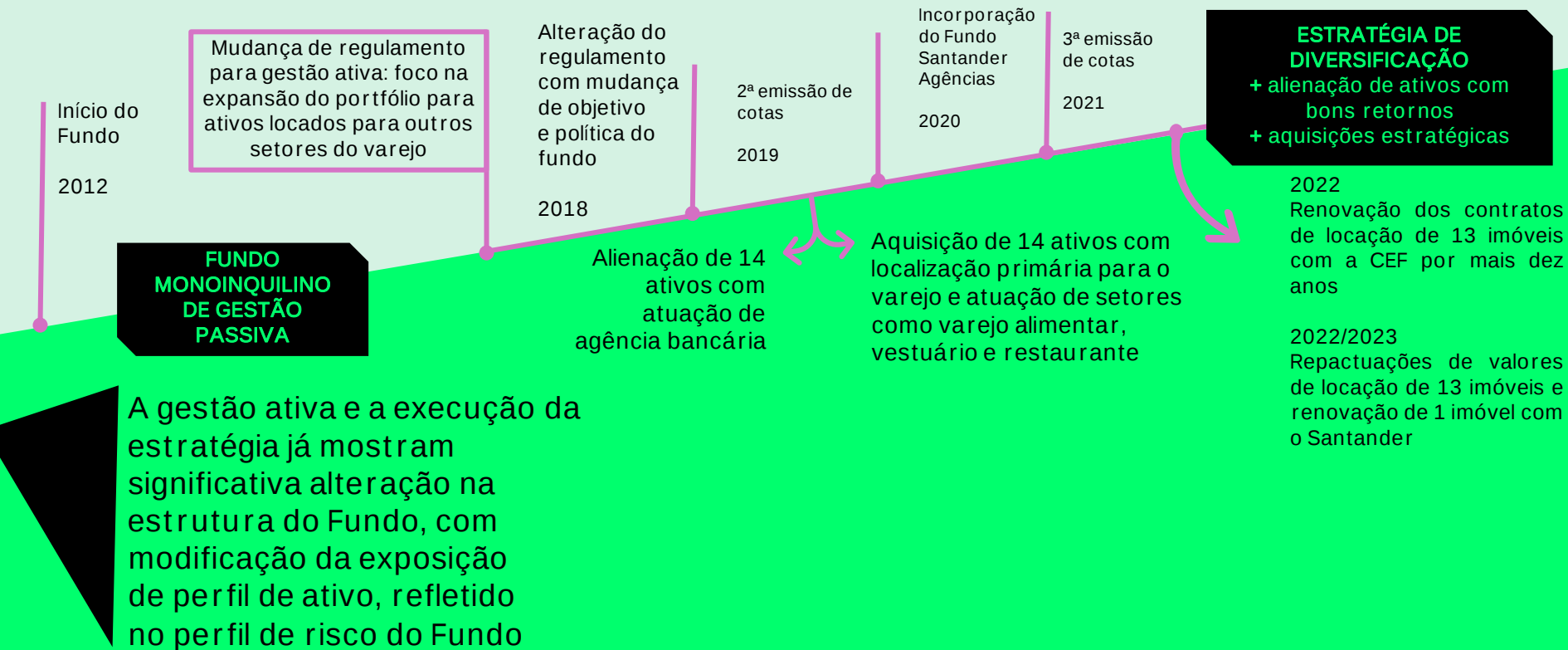
Nordeste

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

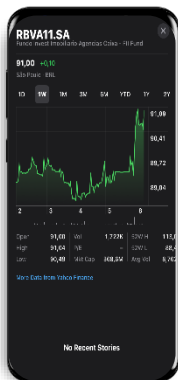
Webcast com a gestão

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

Como investir?



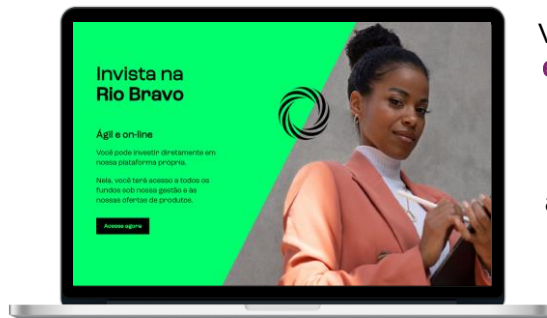
Via corretora:



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.