

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



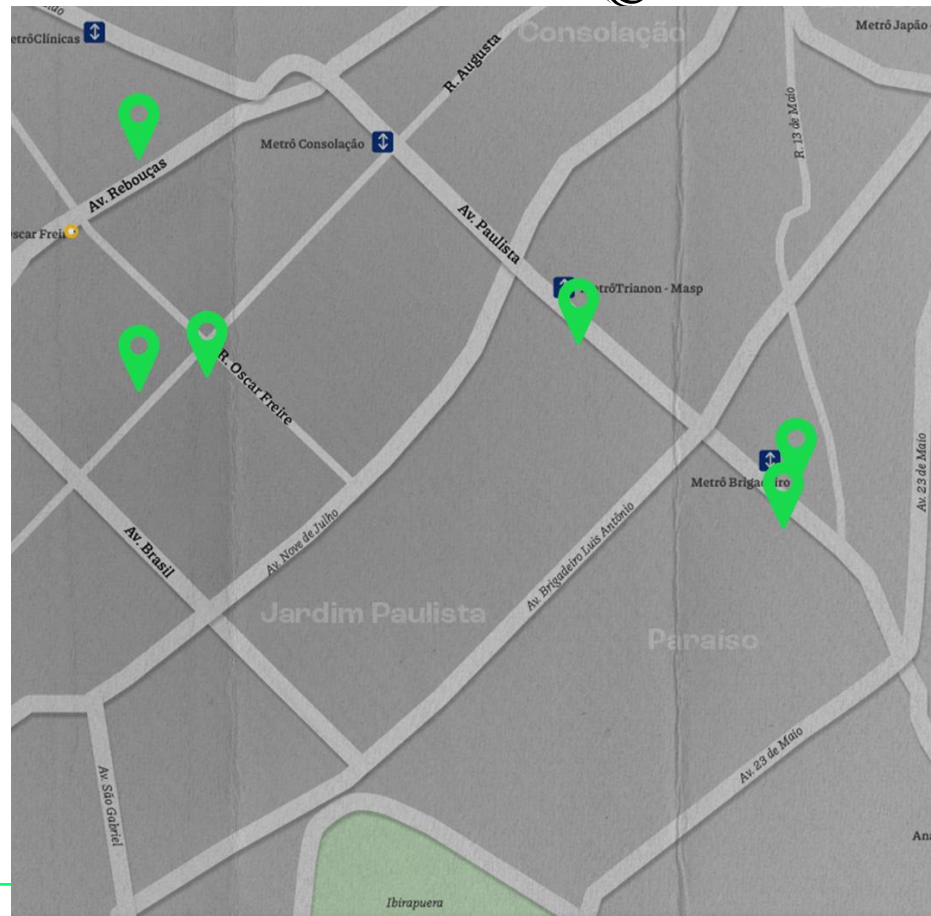
RIO BRAVO

riobravo.com.br

abril24

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

*Confira o mapa com os
principais imóveis Triple A
em São Paulo na seção
Portfólio do Fundo*



Informações sobre o Fundo

CNPJ • 15.576.907/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,651% a.a. sobre o Valor

de Mercado (Mín. Mensal R\$ 64.170,04 - data base 01/05/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.355.896.185,70 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 60.028

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de **investimentos imobiliários de longo prazo**, por meio da aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de **imóveis de natureza comercial**, performados, notadamente imóveis comerciais **destinados a varejo**, e aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis para locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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



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



O RBVA11

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

Tese de Investimento

Portfólio *core* para o varejo:

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

Flexibilidade dos imóveis:

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

Vendas Estratégicas:

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

Principais
Números

Imóveis

73

ABL (m²)

194.285

Inquilinos

10

Vacância Física

7,4%

Distribuição
por cota (R\$)

1,00

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,36

Fechamento
do mês (R\$)

112,18

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,40

Yield
anualizado**

10,7%

Valor
negociado***(R\$/m²)

7.609

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

1,5

Anos de Wault****

7,37

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

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

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

Mensagem do gestor ao Investidor



Desempenho Financeiro

- Distribuição de R\$1,00/cota.
- Resultado de R\$ 1,21/cota



Base Cotistas

- Marco de 60.000 cotistas.
- Aumento de ~25% no número de cotistas nos últimos 6 meses



Alienações

- Imóveis em negociação: R\$56,6 milhões.
- Alienação Imóvel Tiradentes e CCV para futura alienação Capão Redondo.



Exposição do portfólio

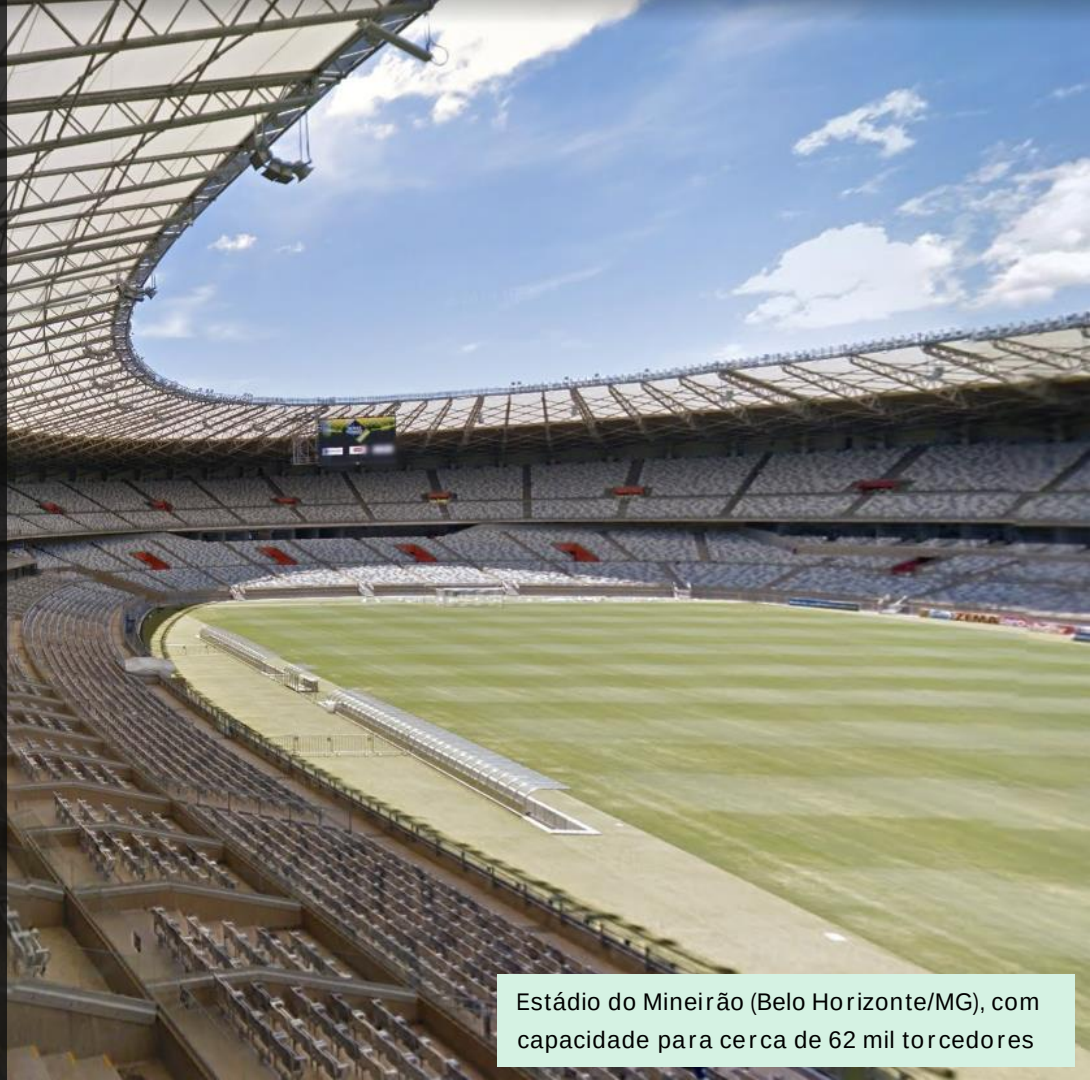
- 25% dos imóveis com classificação High End
- +55% dos ativos alocados no varejo não bancário

DESTAQUES

+60 mil cotistas

Esse é o marco que o fundo atingiu no mês de abril, número suficiente para lotar um estádio como o Mineirão.

Mais cotistas, mais liquidez, mais transparência.



Estádio do Mineirão (Belo Horizonte/MG), com capacidade para cerca de 62 mil torcedores

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$1,21/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota. Este mês, o resultado foi impactado positivamente pelos resultados extraordinários ligados as alienações de ativos e rescisões antecipadas que poderá ser observadas na DRE da página 13. A comissão da venda impactou a linha de despesas do fundo de maneira pontual no mês de abril.

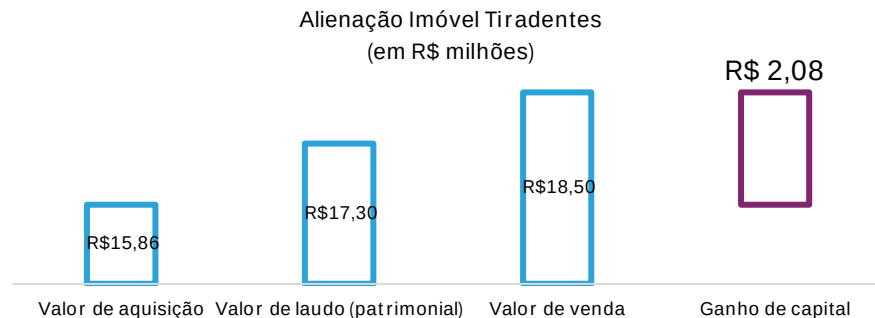
A equipe de gestão busca linearizar a distribuição de rendimentos durante o semestre e dar maior previsibilidade de renda para seus cotistas, considerando a projeção de ganhos não-recorrentes. No acumulado do semestre, o Fundo distribuiu 83% do resultado gerado.

Alienações

Em abril foi concluída a alienação do imóvel Tiradentes, locado ao Santander, localizado na Praça Tiradentes, 85, em Belo Horizonte/MG. A venda teve um volume expressivo de R\$18,5 milhões, equivalente a R\$8.620/m², e gerou um lucro de, aproximadamente, R\$2,1 milhões, equivalente a R\$0,17/cota.

A TIR da operação foi de 12,14% a.a.. O valor de venda foi realizado acima do valor de avaliação patrimonial, em aproximadamente 6,9%, mostrando a geração de valor realizada através de uma estratégia ativa e direcionada de rotação de portfólio.

O valor do principal, equivalente a aproximadamente R\$15,5 milhões, será utilizado para futuras novas aquisições e amortização de dívida.



Com a conclusão desta venda, o fundo atingiu o valor de **R\$ 154 milhões** em vendas, distribuindo um total de **R\$ 46 milhões** de ganho de capital e gerando um total de **R\$ 32,1 milhões** acima da avaliação patrimonial.

Os números robustos consolidam uma estratégia ativa e direcionada de rotação de portfólio, que gera receita extraordinária de forma recorrente ao longo dos últimos anos.

Mensagem do gestor ao Investidor

Alienações - continuação

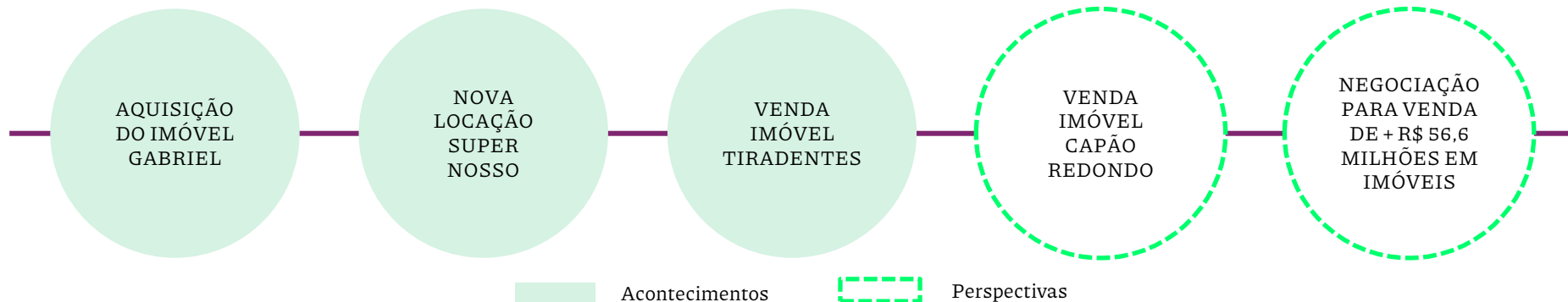
Além da alienação em Minas Gerais, ao final do mês de abril o Fundo anunciou a assinatura do Contrato de Compra e Venda (CCV) para venda de um imóvel locado para a Caixa Econômica Federal (CEF), localizado em São Paulo/SP, na Estrada de Itapecerica, 3.429 – Capão Redondo, pelo valor de R\$11.600.000,00, equivalente a R\$ 8.011/m².

A venda segue em due diligence. Quando concluída, terá gerado um lucro de, aproximadamente, R\$ 6,5 milhões, equivalente a R\$ 0,52/cota. Em termos de retorno, a TIR desta alienação será de 19,9%.

Em relação às negociações para novas alienações de imóveis, em linha com o informado no relatório gerencial de março, está sendo negociado no momento um montante total de R\$ 56,6 milhões, dos quais 3 imóveis localizados em São Paulo estão em fase avançada comercialmente.

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

Acontecimentos recentes



Mensagem do gestor ao Investidor

Regularização CEF

Em atenção às regularizações dos ativos locados à CEF, desde o início do ano a gestão realiza reuniões quinzenais com a equipe da CEF para acompanhamento e cobrança em relação à entrega de documentos relativos às pendências documentais.

Ao final de 2022, momento em que houve renovação de alguns contratos de locação da CEF, foram renovados 11 ativos não regularizados. Atualmente, a CEF forneceu as documentações necessárias para a regularização de 5 desses ativos, que deverão passar por repactuação de locação, conforme os termos da renovação realizada em 2022. Os trâmites comerciais para a repactuação estão atualmente em curso. Além desses imóveis, mais um imóvel, com vencimento em 2027 e que não passou pela renovação em 2022, foi regularizado, tendo sido mantido seu valor de locação. De forma resumida, dos 15 ativos não regularizados locados para a CEF, 6 foram já regularizados.

Atualizações imóvel Gabriel

Em relação ao recém-adquirido imóvel Gabriel Monteiro, neste mês avançamos com os protocolos necessários para o projeto, tanto no Condephaat quanto na Prefeitura de São Paulo.

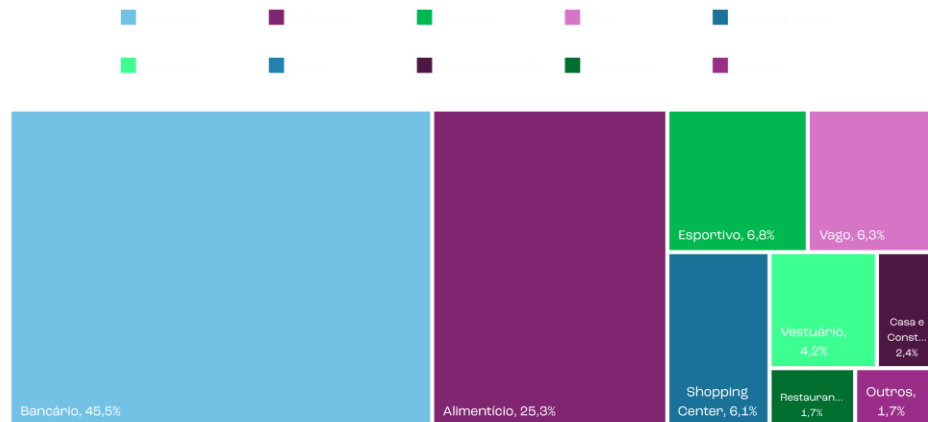
Além disso, há expectativa de que, nos próximos 2 meses, se dê o início da demolição do imóvel para início da construção do BTS Portobello. Assim que a obra for iniciada, incorporaremos a cobertura para acompanhar sua evolução neste relatório.

Consideração sobre últimos movimentos

Considerando as últimas realizações do Fundo, a exposição de patrimônio do Fundo em setor bancário passa para pouco menos de 46%, número bastante significativo para um Fundo que há 5 anos tinha 100% de exposição a esse segmento.

Como é possível ver na página anterior, a perspectiva é de ainda mais diversificação e renovação de portfólio, com vendas em negociação e construção contínua de *pipeline* para aquisição de novos ativos aderentes à estratégia do Fundo.

Setor de Atuação dos Locatários (%patrimônio)



Mensagem do gestor ao Investidor

 Valor | Finanças

FII da Rio Bravo deixa de ter maioria da carteira em agências bancárias pela 1ª vez

A transição foi iniciada em 2018, quando a carteira estava 100% concentrada no setor

Por Liane Thedim, Valor — Rio de Janeiro

29/04/2024 16h41 - Atualizado há uma semana

Em outra matéria do Valor, publicada no início de maio, a onda de recuperações judiciais foi assunto, com a crise de varejistas como Dia e Casas Bahia. O gestor do fundo também trouxe uma ótima de resiliência do varejo relevante.

Este trecho é parte de conteúdo que pode ser compartilhado utilizando o link <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2024/05/06/nova-onda-de-recuperacoes-judiciais-afeta-investidores.ghtml>

Essa transformação foi destaque no Valor, em matéria que detalhou a transformação do fundo e o olhar da gestora sobre o varejo.

“O varejo passou um bom tempo sem conseguir expandir, mas esse movimento está passando, e as empresas conseguindo pensar em voltar a crescer, o que tende a criar um ambiente melhor para FIIs.”, disse Alexandre Rodrigues, gestor do Fundo, na matéria.

Este trecho é parte de conteúdo que pode ser compartilhado utilizando o link <https://valor.globo.com/financas/noticia/2024/04/29/fii-da-rio-bravo-deixa-de-ter-maioria-da-carteira-em-agncias-bancarias-pela-1-vez-em-seis-anos.ghtml>

“

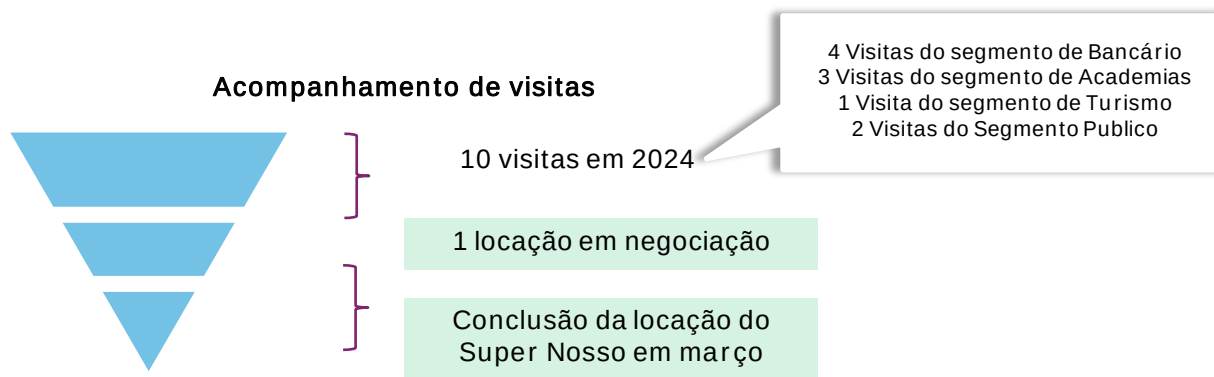
Entendemos que o varejo é vivo e a demanda por bons pontos ainda existe”

— Alexandre Rodrigues

Mensagem do gestor ao Investidor

Comercialização

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



Principais setores prospectados: bancário, fitness e alimentício.

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

R\$ 0,08/cota

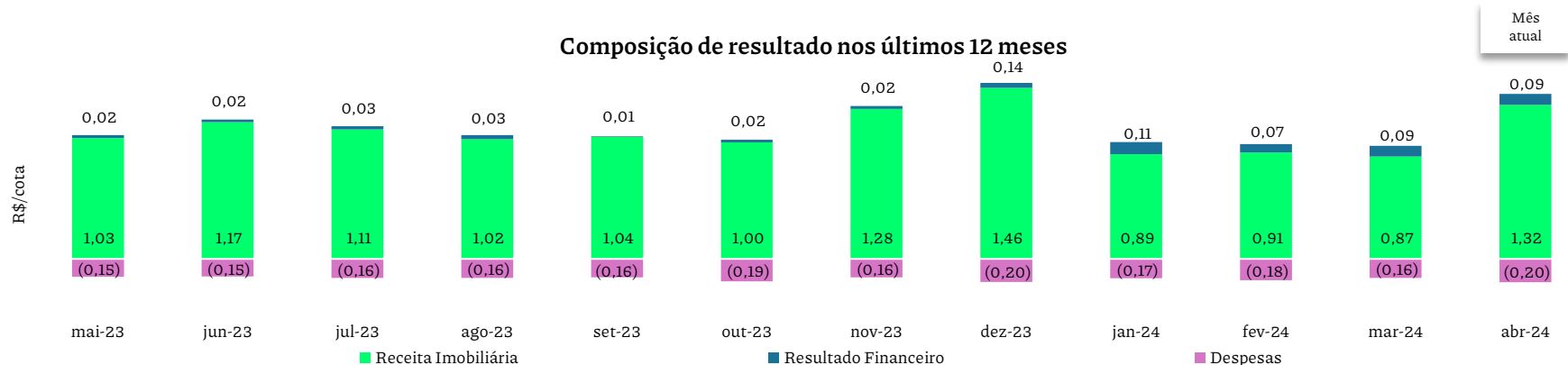
Resultados e distribuição

	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	14.872.047,59	16.959.804,78	11.167.000,48	11.360.271,82	10.919.265,20	16.454.380,94	49.900.918,44	49.900.918,44
Receitas de Locação	14.872.047,59	11.461.053,76	11.672.406,49	11.360.271,82	10.919.265,20	13.814.416,32	47.766.359,83	47.766.359,83
Receitas de Venda de Imóveis	0,00	5.498.751,02	-505.406,01	0,00	0,00	2.639.964,62	2.134.558,61	2.134.558,61
Receita Financeira	278.273,37	1.653.996,34	1.312.106,39	886.419,12	1.166.156,08	1.173.126,95	4.537.808,54	4.537.808,54
Rendimentos de FIIs	234.480,24	1.470.237,63	633.810,77	560.689,71	835.438,13	817.190,39	2.847.129,00	2.847.129,00
Outros	43.793,13	183.758,71	678.295,62	325.729,41	330.717,95	355.936,56	1.690.679,54	1.690.679,54
Despesas	-1.849.409,35	-2.305.208,36	-2.091.999,96	-2.287.040,41	-2.048.471,03	-2.497.543,09	-8.925.054,49	-8.925.054,49
Despesas CRI	-898.158,00	-862.662,34	-783.061,04	-842.634,23	-858.944,83	-838.261,51	-3.322.901,61	-3.322.901,61
Taxa de Administração e Gestão	-622.442,31	-603.815,36	-598.404,24	-681.357,73	-678.064,28	-671.795,74	-2.629.621,99	-2.629.621,99
Outros	-328.809,04	-838.730,66	-710.534,68	-763.048,45	-511.461,92	-987.485,84	-2.972.530,89	-2.972.530,89
Resultado	13.300.911,61	16.308.592,77	10.387.106,91	9.959.650,53	10.036.950,25	15.129.964,80	45.513.672,49	45.513.672,49
Rendimentos distribuídos	11.588.199,00	11.588.199,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	49.941.336,00	49.941.336,00
Resultado por cota	1,15	1,41	0,83	0,80	0,80	1,21	3,65	3,65
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,00	4,00
Resultado Acumulado¹	0,15	0,41	-0,17	-0,20	-0,20	0,21	-0,35	-0,35
Proporção distribuída²	87%	71%	120%	125%	124%	83%	110%	110%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de resultado nos últimos 12 meses



Resultados e distribuição

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

Δ : Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

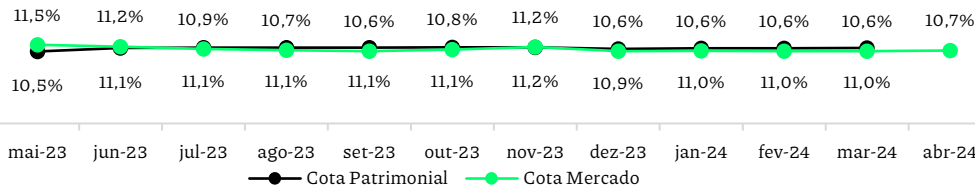
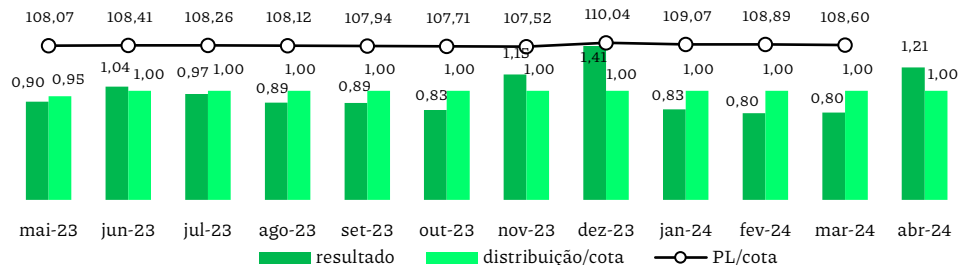
Distribuição R\$ 1,00 por cota

(anunciado: 28/03 pago: 15/04)

Linearização da distribuição

Aumento do PL em dezembro pela reavaliação anual de imóveis

Distribuição, Resultado E PL/Cota



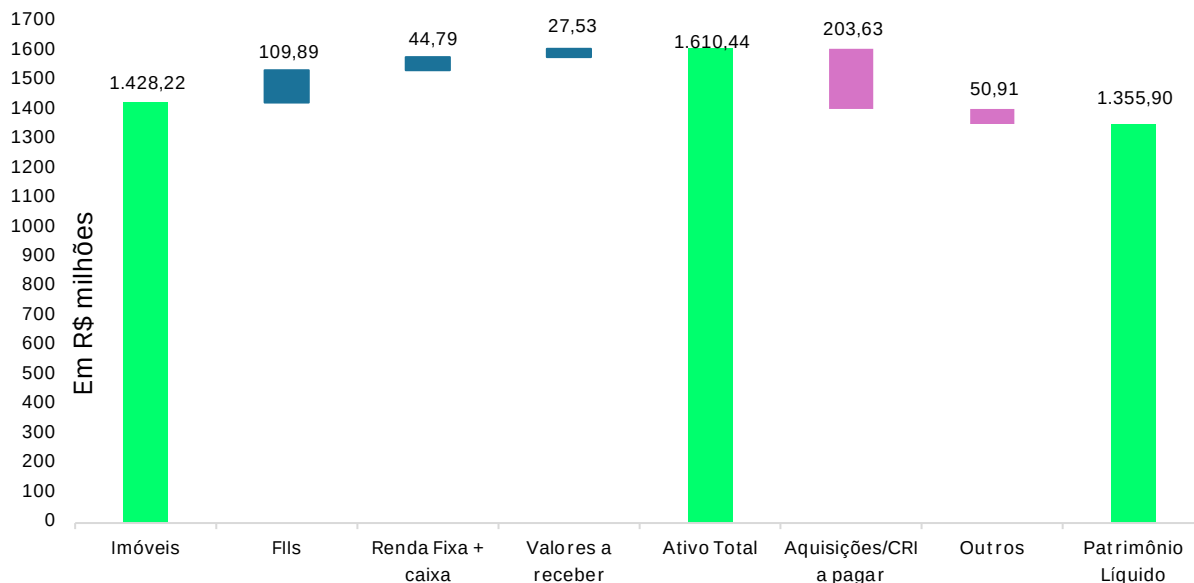
Dividend Yield

Dividend Yield
Anualizado de **10,7%**



Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (em R\$ milhões)

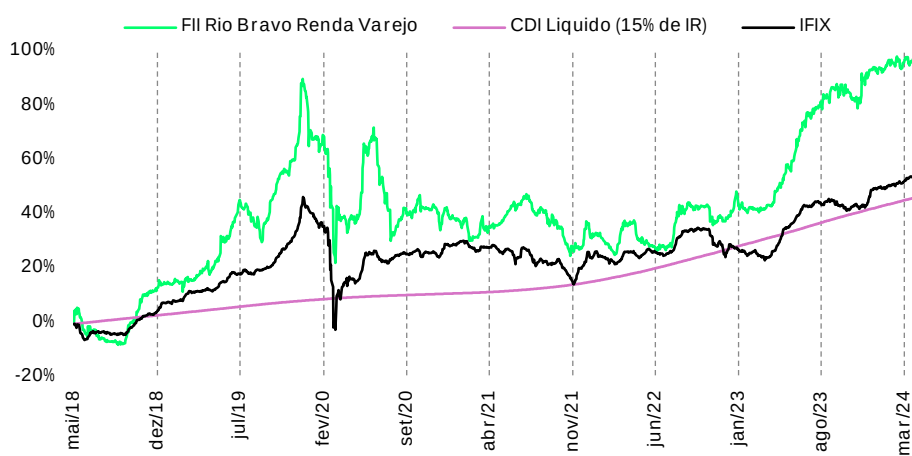
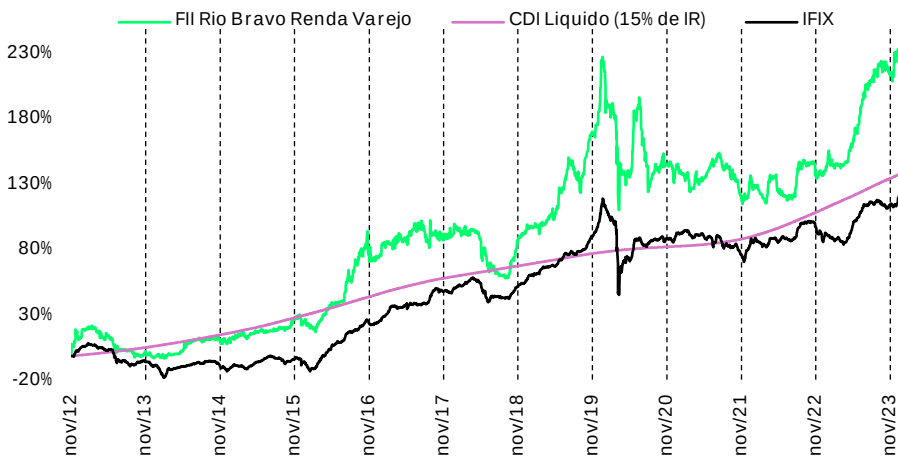
Ativo Total	1.610,44
Imóveis	1.428,22
FIs	109,89
Renda Fixa + Caixa	44,79
Alugueis a receber	27,53
Passivo Total	254,54
Aquisições/CRI a pagar	203,63
Outros	50,91
Patrimônio Líquido	1.355,90
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	108,60

Data-base: fevereiro/2024

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

Desempenho

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade	abr/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referência Inicial	111,65	110,1643411	63,35743032
Valor da cota Final	111,18	111,18	111,18
RBVA	-0,42%	0,92%	75,48%
IFIX	-0,64%	1,85%	45,36%
CDI	0,8%	3,4%	55,8%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	-49,26%	27,12%	135,28%

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

75% de valorização desde o início da gestão Ativa

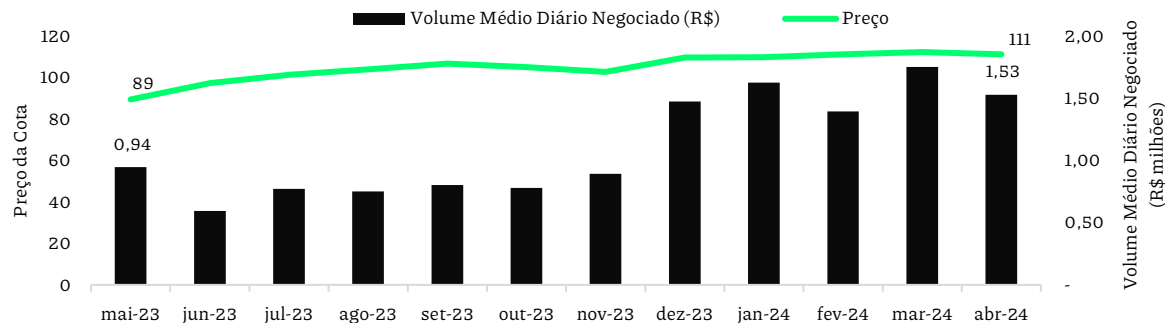
Início da **gestão Ativa** em **maio de 2018**

Performance passada não é garantia de ganhos no futuro



Liquidez

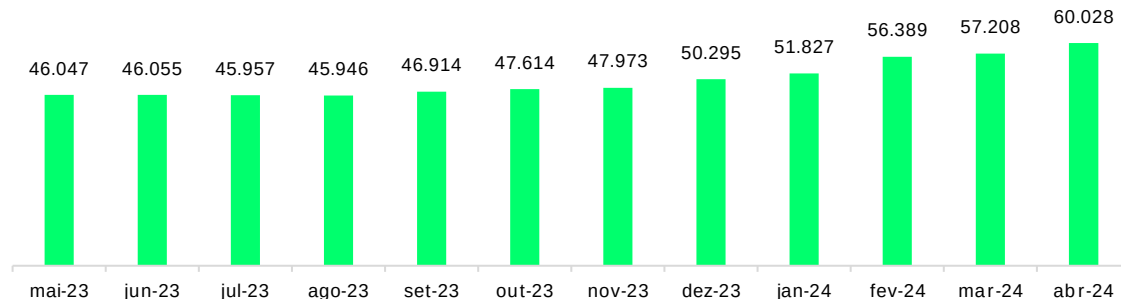
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de 61% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 25% no número de cotistas nos últimos 6 meses



Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com renda urbana e *high end*:

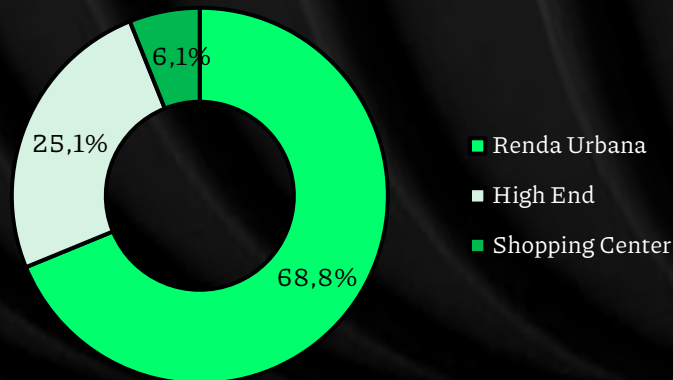
Renda Urbana (Imóvel Varejo):

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

High End (Imóvel Varejo Triple A):

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

Tipologia (%Patrimônio)

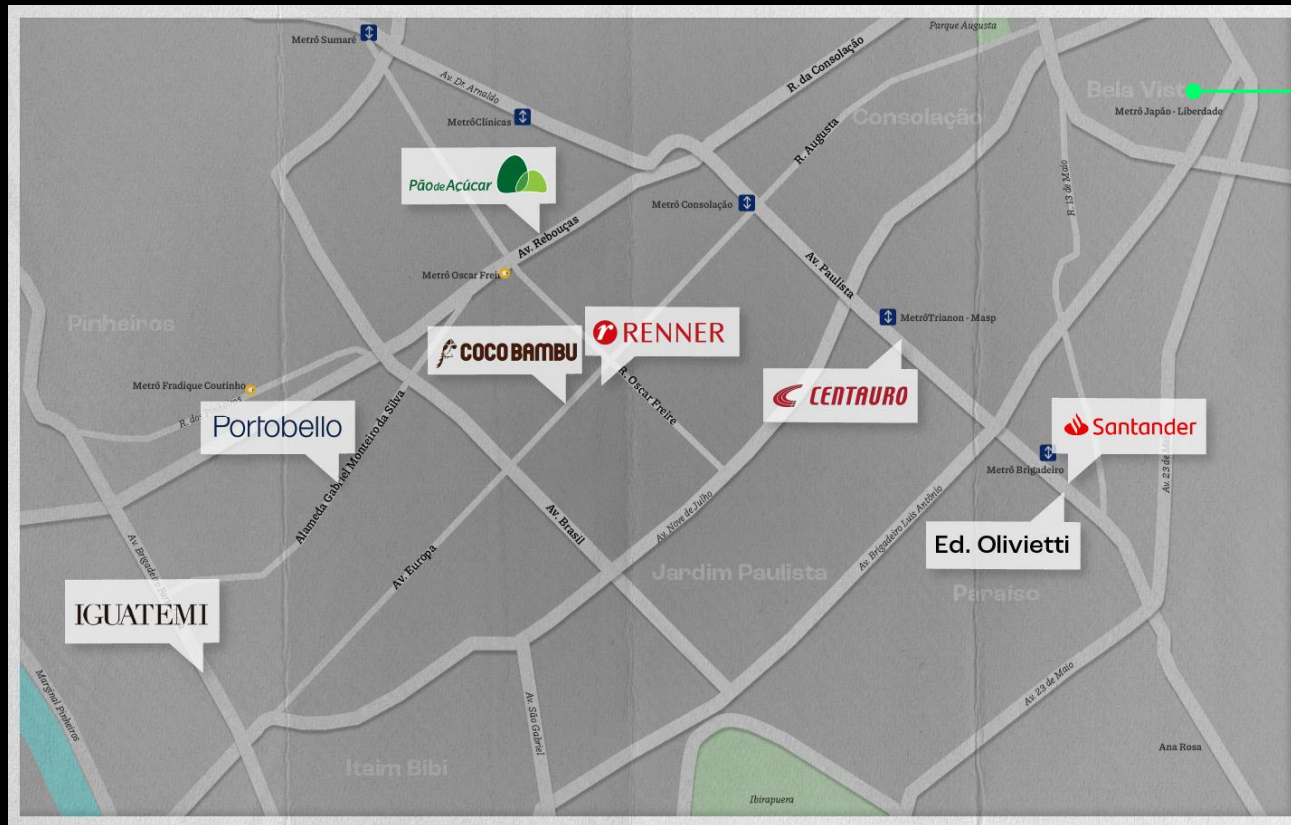




Localização

*Principais imóveis
Triple A na região
de São Paulo
Capital*

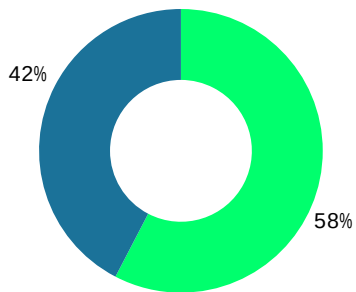
*O portfólio totaliza
aprox. R\$ 350 MM,
o equivalente a
25,6% do PL do
Fundo*





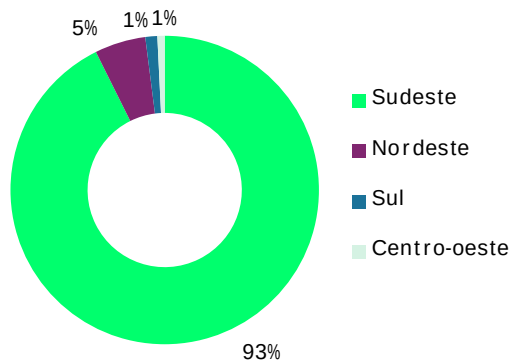
Patrimônio do Fundo

Indexador (% Receita Contratada)



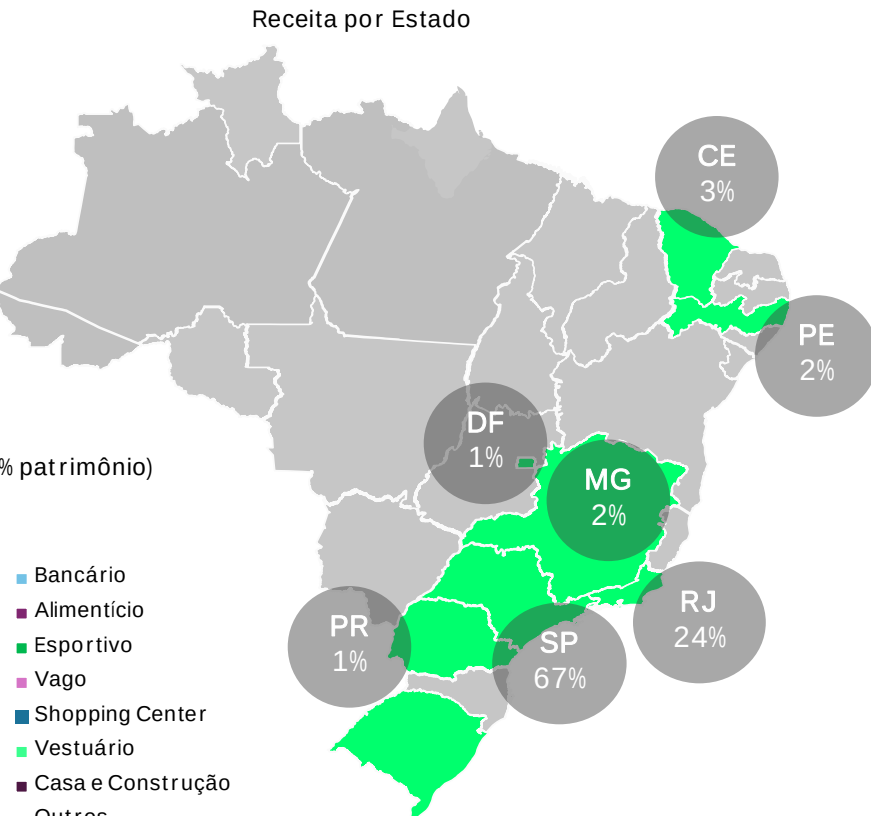
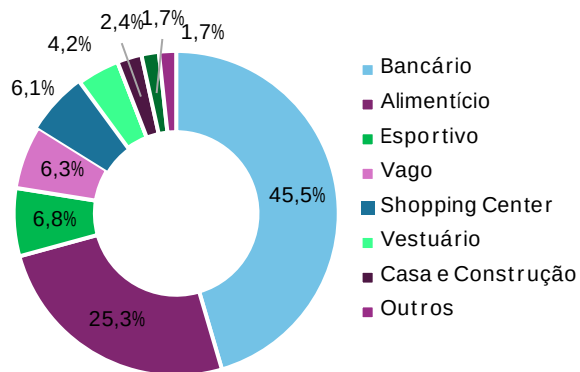
IGP-M IPCA

Receita contratada por região do país



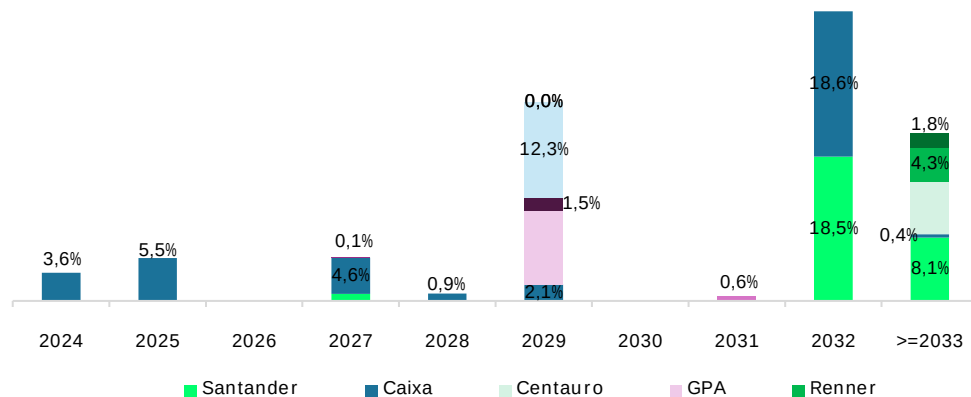
Considera a porcentagem da receita contratada

Exposição por setor (% patrimônio)

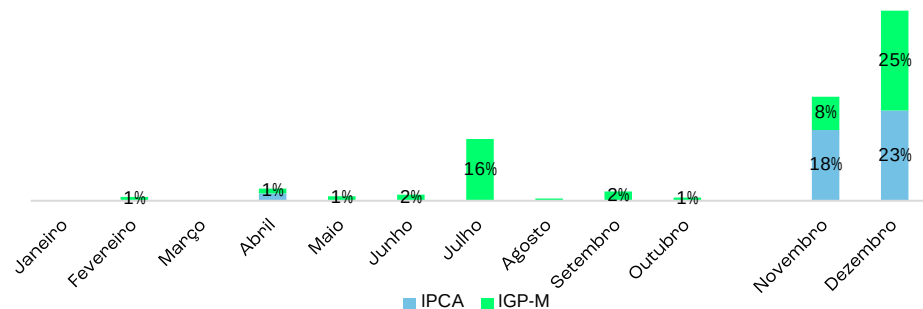


Patrimônio do Fundo

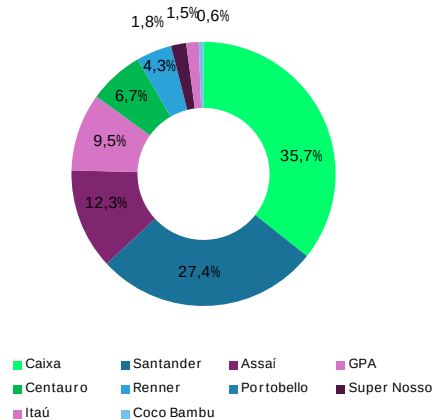
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



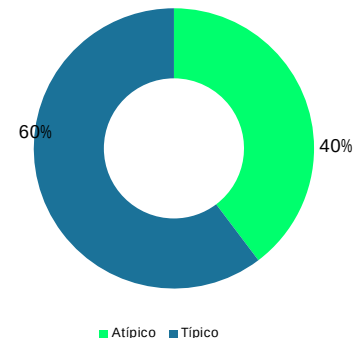
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



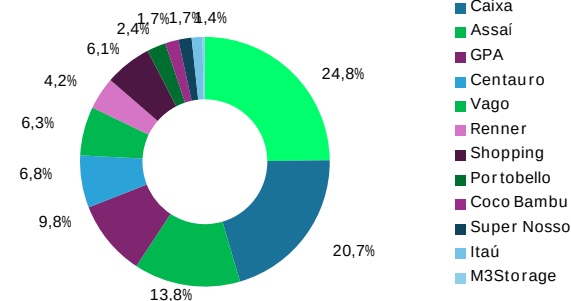
Locatário
(% Receita Contratada)



Tipo de Contrato
(% Receita Contratada)



Locatário
(% Ativo)



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

RBVA11

73 imóveis em que o
RBVA11 é o
proprietário direto

Participações em
que o RBVA11 tem
posição indireta

- 35 Imóveis Caixa
- 15 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 8 Imóveis Vagos
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel Coco Bambu
- 1 Imóvel M3Storage

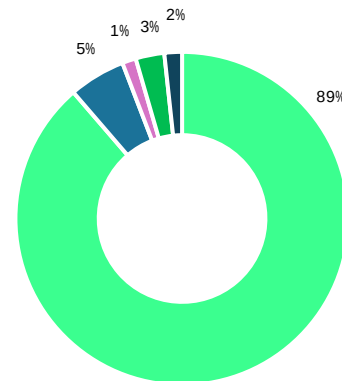
- 1 Participação Shopping
Iguatemi Faria Lima

Alocações Estratégicas em FIIS:

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

Alocação dos Recursos (% ativo)

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





Portfólio do Fundo

São Paulo – Capital

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



Portfólio do Fundo

São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32	High End	Clique aqui
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	-	1.874 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Paulista, 1.227	Centau ro	Centau ro	2.551 m²	jul-39	High End	Clique aqui
	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui
	Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	-	1.010 m²	-	High End	Clique aqui
	Rua Alves Guimarães, 50	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m²	dez-35	High End	Clique aqui
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m²	dez-35	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m²	abr-31	High End	Clique aqui
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	-	930 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Paulista, 726 - L1	Nova Paulista	M3Storage	693 m²	fev-27	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Oscar Freire	Renner	2.083 m²	dez-34	High End	Clique aqui
	Lg. Pátio do Colégio, 1	Pátio do Colégio	Caixa	676 m²	nov-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	SPGM	Portobello	1.838 m²	out-43	High End	Clique aqui
	R. Pedro Vicente, 222	Pedro Vicente	Caixa	814 m²	nov-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Mateo Bei, 3286	São Mateus	Santander	2.059 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui

Portfólio do Fundo

São Paulo – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Osasco	Avenida das Esmeraldas, 512	Mutinga	Caixa	804 m²	jul-25	Renda Urbana	Clique aqui
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Guarulhos	Assaí	20.952 m²	dez-35	Renda Urbana	Clique aqui
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, 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	São José dos Campos	Assaí	34.749 m²	dez-35	Renda Urbana	Clique aqui
Santo André	Rua. Senador Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Cipo Guaçu	Caixa	667 m²	ago-25	Renda Urbana	Clique aqui
Suzano	Rua Coronel Souza Franco, 115	Parque Maria Helena	Caixa	581 m²	dez-24	Renda Urbana	Clique aqui

São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Jundiaí	R. Barão de Jundiaí, 884	Jundiaí	Santander	6.439 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui
Campinas	Av. Barão de Itapura, 2233	GPA - Campinas	GPA	3.167 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
Guarujá	Estrada do Pernambuco, 500	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui

Portfólio do Fundo

Rio de Janeiro – Região Metropolitana

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



Portfólio do Fundo

Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Volta Redonda	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m²	dez-27	Renda Urbana	Clique aqui

Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Super Nosso	4.193 m²	mar-34	Renda Urbana	Clique aqui

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

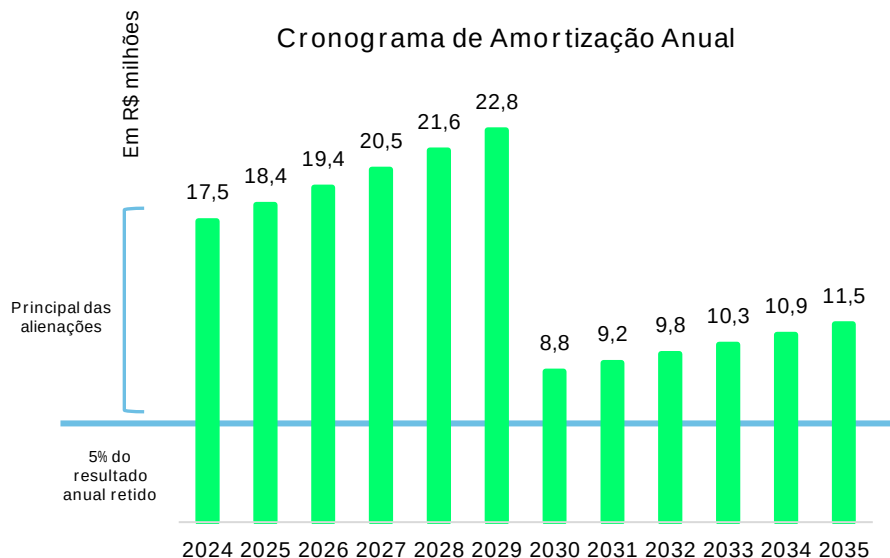
Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Recife	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique 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

Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



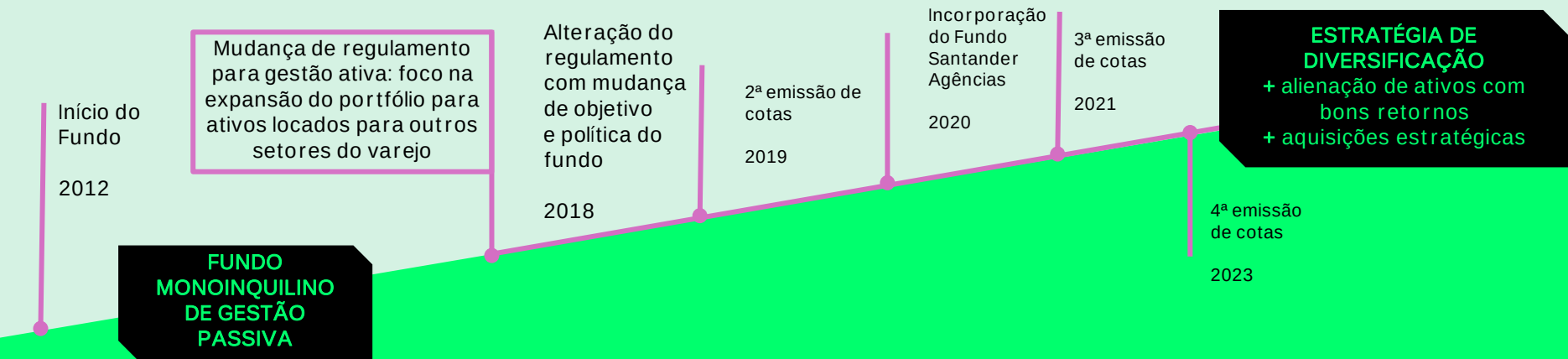
Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

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\$ 185 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	13,7%

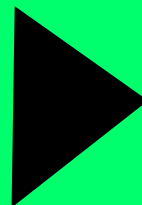
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis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

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

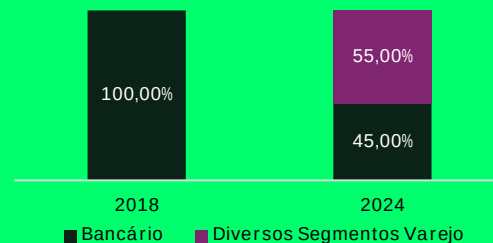
Linha do Tempo



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



Setores de Atuação (%Ativo)



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



15 de abril de 2024

Fato Relevante

Alienação do Imóvel Tiradentes

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



28 de março de 2024

Fato Relevante

Troca de Locatário do Imóvel Belo Horizonte

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



08 Fevereiro de 2024

Fato Relevante

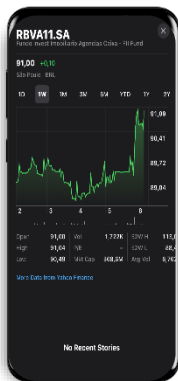
Aquisição Alameda Gabriel Monteiro

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

Como investir?



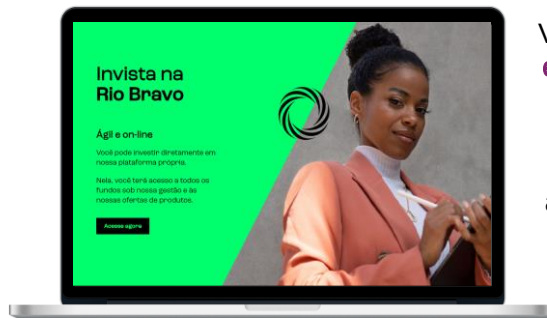
Via corretora:



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.