

Relatório Gerencial RBVA11

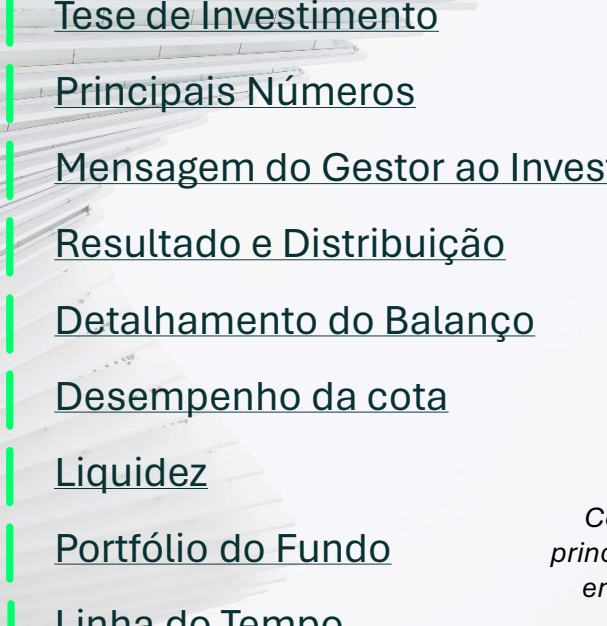
FII Rio Bravo
Renda Varejo

maio24

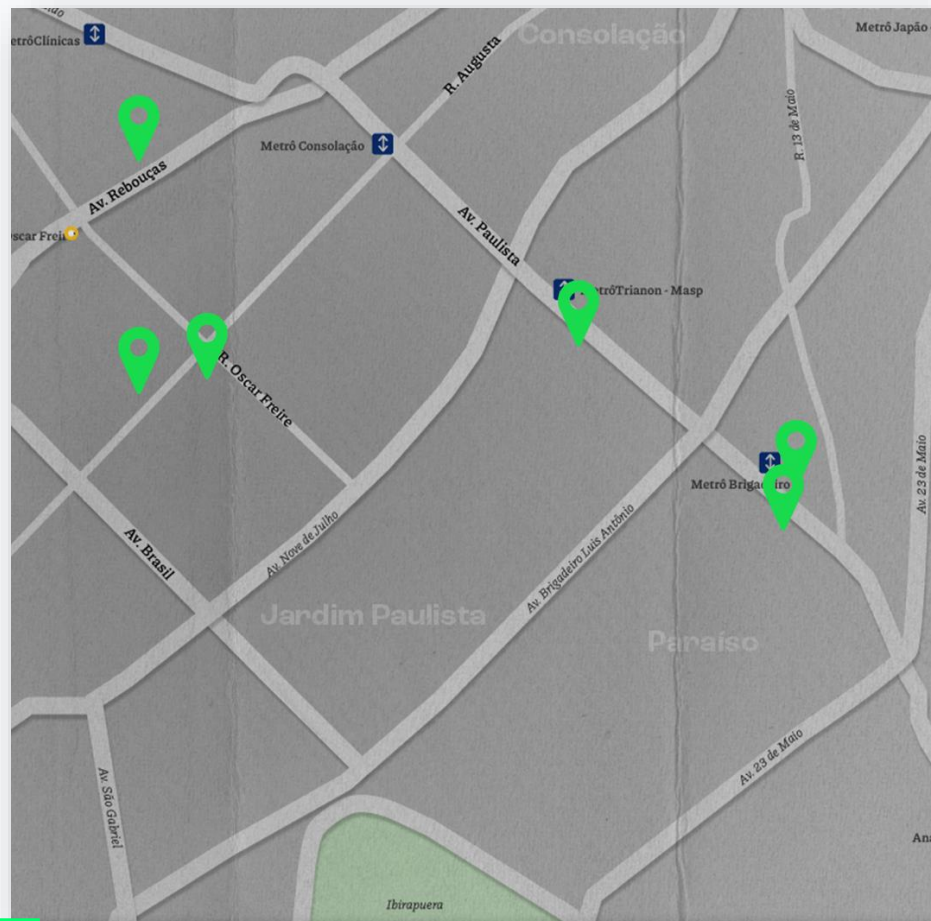


riobravo.com.br

índice

- 
- 01 Informações do Fundo
 - 02 Tese de Investimento
 - 03 Principais Números
 - 04 Mensagem do Gestor ao Investidor
 - 05 Resultado e Distribuição
 - 06 Detalhamento do Balanço
 - 07 Desempenho da cota
 - 08 Liquidez
 - 09 Portfólio do Fundo
 - 10 Linha do Tempo
 - 11 Como Investir
- Confira o
principais in
em São P
Porto

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



Informações sobre o Fundo

CNPJ • 15.576.907/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

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

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.355.991.169,17 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 60.142

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE NO
MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

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

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



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo Renda Varejo RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield RBHY11

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

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11

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

Imobiliário

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística TRBL11

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

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

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

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra RBF11

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

O Rio Bravo Renda Varejo

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

Tese de Investimento

Portfólio *core* para o varejo:

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

Flexibilidade dos imóveis:

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

Vendas Estratégicas:

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



Principais Números

Imóveis	ABL (m ²)	Inquilinos
70	184.509	10
Vacância Física	Distribuição por cota (R\$)	Patrimônio Líquido* (R\$ bilhões)
7,6%	1,00	1,36
Fechamento do mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ bilhões)	Yield anualizado**
110,65	1,38	10,8%
Valor negociado*** (R\$/m ²)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Anos de Wault****
7.571	1,7	7,44

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

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

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

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



Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Distribuição de R\$1,00/cota.
- Resultado de R\$ 0,79/cota.



Alienações

- Em andamento: assinatura CCV para venda de dois imóveis: Imirim e Parque do Carmo, com lucro de R\$0,42/cota.
- Concluída venda do imóvel Capão Redondo, com TIR de 19,9% a.a.



Guidance

- Para o 2S2024, o Fundo mantém a projeção de distribuição média mensal de R\$1,00/cota.

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,79/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota. A distribuição tem como objetivo a linearização do resultado estimado para o semestre corrente.

Alienações

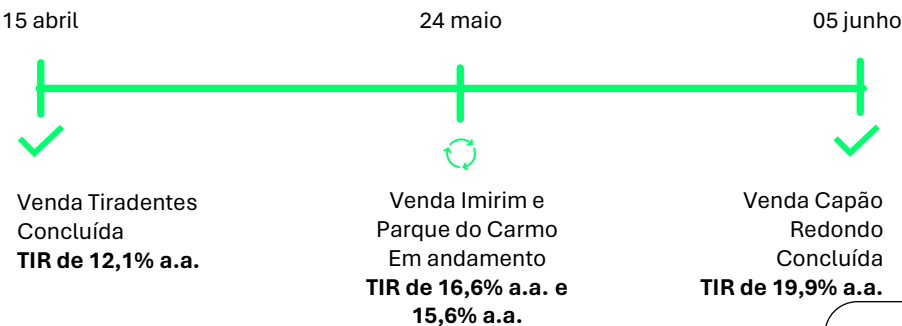
No mês de maio foi anunciada a assinatura de CCV para alienação de mais dois imóveis locados para a Caixa Econômica Federal (CEF), Imirim e Parque do Carmo, cujo valor total de venda é de R\$14.500.000,00. Neste preço a operação terá gerado, quando concluída, um lucro total de, aproximadamente, R\$5,2 milhões, equivalentes a R\$0,42/cota. A Taxa Interna de Retorno (TIR) da operação é de 16,6% para o imóvel de Imirim e 15,6% para o imóvel para Parque do Carmo. O preços de venda está, de forma consolidada, 62,3% acima do custo dos imóveis e 43,6% acima dos laudos de avaliação.

Ainda em relação às vendas, no início do mês de junho foi anunciada a conclusão da alienação do imóvel Capão Redondo, também locado à CEF, pelo valor de R\$11.600.000,00, equivalente a R\$8.011/m². A alienação gerou um lucro de, aproximadamente, R\$6,5 milhões, equivalente a R\$0,52/cota.

Em termos de retorno, a TIR desta alienação é de 19,9%, a maior taxa de retorno das vendas do Fundo desde 2021. Este patamar de TIR implica em uma multiplicação de capital de aproximadamente 8 vezes, quando considerado o prazo de investimento de 11,5 anos. A venda foi realizada 158% acima do valor de custo do imóvel e em igual valor ao laudo de avaliação patrimonial.

TIR
19,9%.
Maior desde 2021

Lucro operação
R\$6,5 milhões
R\$0,52/cota



Desta forma, o Fundo assinou até o presente momento a alienação de 4 ativos no semestre, dos quais dois, imóveis Tiradentes e Capão Redondo, já foram concluídos, tendo gerado um total de R\$ 8,55 milhões de lucro distribuíveis ao investidor. A alienação dos imóveis Imirim e Parque do Carmo, anunciadas em maio, estão em fase de diligência, com expectativa de conclusão ainda no mês de junho. O fundo segue realizando boas vendas em um ritmo que a gestão considera adequado e sustentável para o fundo em um movimento de virada de estratégia e de extração de valor dos ativos.

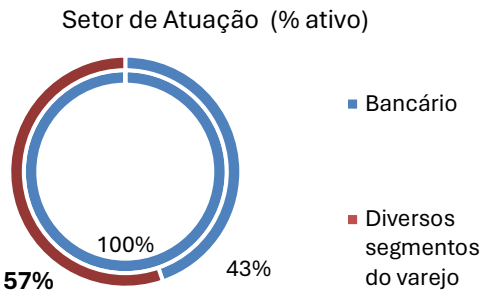
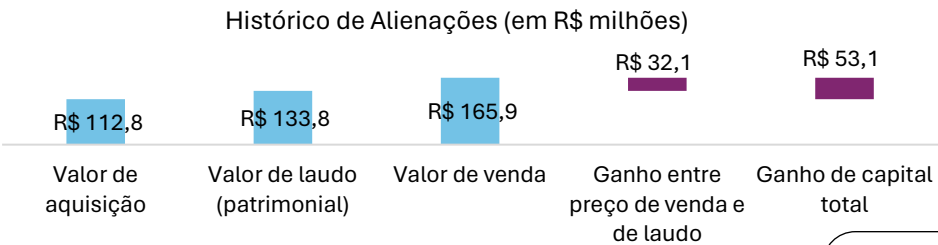
Mensagem do gestor ao Investidor

Alienação – Continuação

Após a venda de mais um imóvel com operação bancária, o Fundo diminui ainda mais sua exposição ao setor bancário, chegando ao patamar mínimo histórico de cerca de 43% de exposição. Apresentamos abaixo a tabela resumo sobre as transações anunciadas neste ano.

Status da Operação	Principal	Ganho de Capital	Ganho de Capital/Cota
Alienações liquidadas no 1º semestre de 2024	R\$ 20,99 milhões	R\$ 8,55 milhões	R\$ 0,69
Alienações em andamento no 1º semestre de 2024	R\$ 8,93 milhões	R\$ 5,19 milhões	R\$ 0,41

Com a conclusão da alienação do imóvel Capão Redondo, desde o início da estratégia de alienações, o Fundo já realizou a venda de R\$165,9 milhões, gerando aproximadamente R\$53,1 milhões em lucro distribuíveis aos investidores e R\$32,1 milhões acima do valor de avaliação patrimonial, representando a geração de valor através da estratégia ativa de vendas.



Atualizações Porto Alegre

Lamentamos profundamente os desastres registrados no estado do Rio Grande do Sul causados pelas enchentes no último mês. Na região, o Fundo é proprietário do imóvel Porto Alegre, localizado na Rua 7 de Setembro, 1100, em Porto Alegre/RS, que atualmente está vago e foi inevitavelmente atingido. O imóvel que possui subsolo, térreo, 1º, 2º e 3º andar, teve o subsolo e parte do térreo atingidos, não sendo os andares superiores impactados pela inundação. Neste momento a água já desobstruiu o térreo e o Fundo está tomando as medidas cabíveis para o escoamento da água restante no subsolo. Ainda não há como avaliar os impactos causados pelo desastre. O imóvel representa 0,7% do capital investido do Fundo e, por estar vago, não há nenhum impacto no resultado do Fundo advindo de redução de receita imobiliária para este imóvel.

Mensagem do gestor ao Investidor

Guidance

No primeiro semestre deste ano, o Fundo projetou um guidance de resultado médio mensal de R\$1,00/cota. Caso as vendas mencionadas acima ainda em andamento sejam concluídas até junho/2024, o Fundo poderá bater o guidance projetado e entregar uma média mensal maior, de cerca de R\$1,03/cota.

Para o 2º semestre de 2024, o Fundo mantém a projeção de resultado médio mensal de R\$1,00/cota, considerando uma composição entre resultado recorrente e não recorrente, como vem fazendo nos últimos semestre.

A velha-nova estratégia varejista

Nos últimos anos, a despeito do aumento da participação do online, o varejo físico tem se adaptado e se tornado uma força para as grandes empresas do setor no fortalecimento e engajamento da marca. Além de possuir um caráter personalíssimo, o varejo físico se conecta com o cliente de uma forma humanizada, se diferenciando do caráter impessoal do online. Mais do que um mero canal de vendas, a loja física mantém seu caráter de prateleira, mas se torna também a via pela qual a marca conquista e fideliza seu cliente, transportando-o para uma experiência sensorial e emocional que, quando bem trabalhada, é capaz de aumentar as vendas de forma persistente inclusive dentro do canal online.

Recentemente, transações importantes realçaram a tendência do varejo físico como uma alavanca para grandes marcas. A marca de luxo Prada adquiriu o imóvel que abriga sua loja conceito (flagship) na 5ª Avenida, em Nova Iorque, uma das avenidas mais famosas no varejo de alto luxo e que possui o metro quadrado mais caro do mundo, pelo valor de 425 milhões de dólares.

Além disso, anunciou investimentos de 1 bilhão de euros nos próximos cinco anos para criar espaços que combinam moda, acessórios, comida e arte, transformando suas lojas em destinos-experiência, uma estratégia que busca oferecer um ambiente imersivo no universo da marca. Já a Kering, proprietária da Gucci, investiu 1,3 bilhão de euros na compra de um edifício histórico no bairro da moda de Milão, na Via Monte Napoleone.

A empresa está expandindo sua presença em locais icônicos para revitalizar a marca e atrair consumidores que buscam experiências únicas em compras de luxo. Esse movimento reflete a importância de estar presente em locais estratégicos e altamente desejáveis, criando impacto duradouro nos clientes. As altas cifras pagas pelos gigantes de moda se justificam pela escassez de espaços nessas localizações tradicionais para o consumo de alto padrão de varejo, como a 5ª Avenida, em Nova York, ou a Monte Napoleone, em Milão. Essas marcas não podem se dar o “luxo” não estar nesses locais de prestígio. Por isso, nesses casos, até mesmo adquirem imóveis próprios para perpetuar o conceito da marca em regiões icônicas para os segmentos em que atuam.

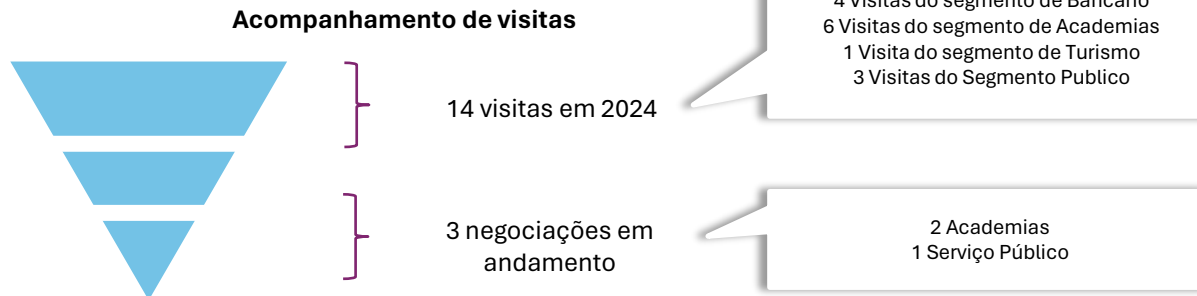
[Clique aqui](#) e confira na íntegra o artigo que Abner Melo, gestor do RBVA, escreveu para a Carta Estratégias da Rio Bravo de maio.



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

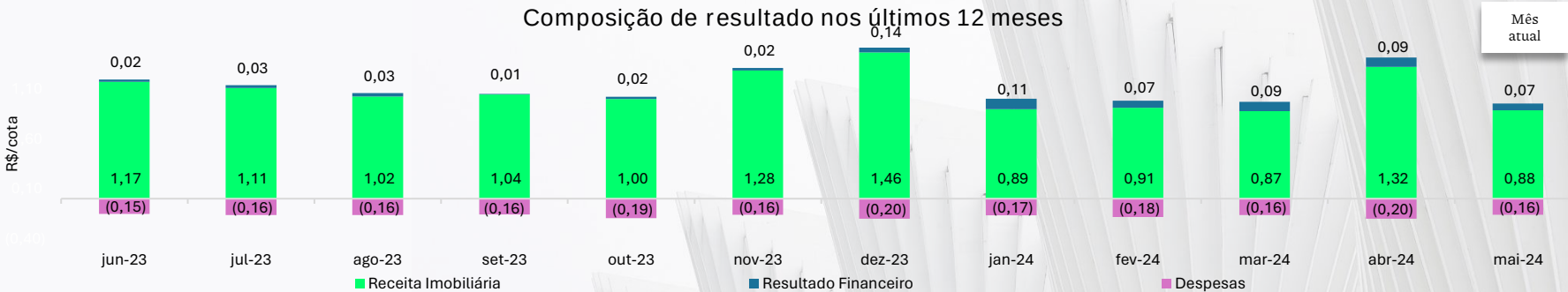
R\$ 0,08/cota

Resultados e Distribuição

	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	16.959.804,78	11.167.000,48	11.360.271,82	10.919.265,20	16.454.380,94	11.043.248,21	60.944.166,65	60.944.166,65
Receitas de Locação	11.461.053,76	11.672.406,49	11.360.271,82	10.919.265,20	13.814.416,32	11.043.248,21	58.809.608,04	58.809.608,04
Receitas de Venda de Imóveis	5.498.751,02	-505.406,01	0,00	0,00	2.639.964,62	0,00	2.134.558,61	2.134.558,61
Receita Financeira	1.653.996,34	1.312.106,39	886.419,12	1.166.156,08	1.173.126,95	852.827,43	5.390.635,97	5.390.635,97
Rendimentos de Flls	1.470.237,63	633.810,77	560.689,71	835.438,13	817.190,39	601.565,61	3.448.694,61	3.448.694,61
Outros	183.758,71	678.295,62	325.729,41	330.717,95	355.936,56	251.261,82	1.941.941,36	1.941.941,36
Despesas	-2.305.208,36	-2.091.999,96	-2.287.040,41	-2.048.471,03	-2.497.543,09	-2.005.931,75	-10.930.986,24	-10.930.986,24
Despesas CRI	-862.662,34	-783.061,04	-842.634,23	-858.944,83	-838.261,51	-834.026,52	-4.156.928,13	-4.156.928,13
Taxa de Administração e Gestão	-603.815,36	-598.404,24	-681.357,73	-678.064,28	-671.795,74	-667.554,75	-3.297.176,74	-3.297.176,74
Outros	-838.730,66	-710.534,68	-763.048,45	-511.461,92	-987.485,84	-504.350,48	-3.476.881,37	-3.476.881,37
Resultado	16.308.592,77	10.387.106,91	9.959.650,53	10.036.950,25	15.129.964,80	9.890.143,89	55.403.816,38	55.403.816,38
Rendimentos distribuídos	11.588.199,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	62.426.670,00	62.426.670,00
Resultado por cota	1,41	0,83	0,80	0,80	1,21	0,79	4,44	4,44
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,00	5,00
Resultado Acumulado¹	0,41	-0,17	-0,20	-0,20	0,21	-0,21	-0,56	-0,56
Proporção distribuída²	71%	120%	125%	124%	83%	126%	113%	113%

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

Composição de resultado nos últimos 12 meses



Resultados e Distribuição

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

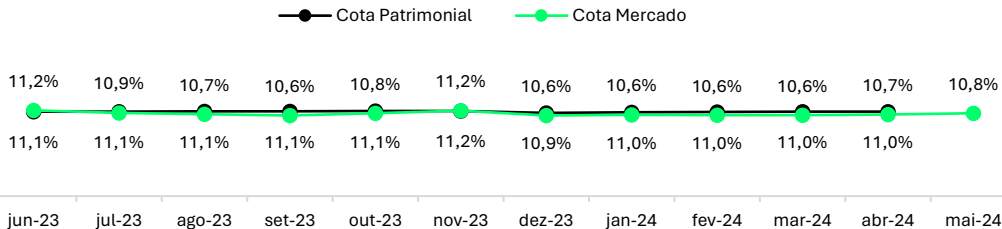
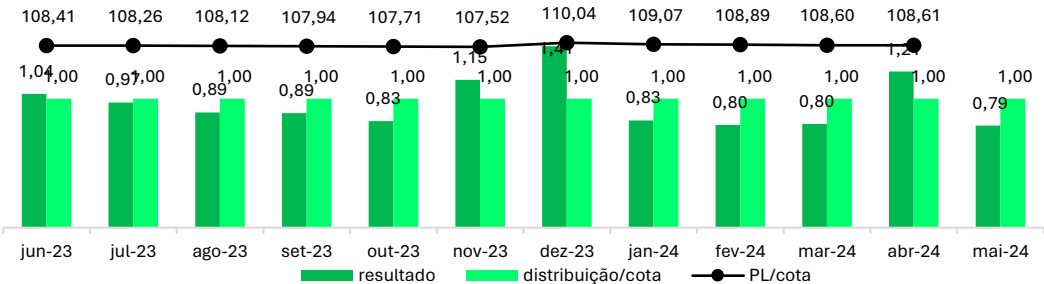
Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

Distribuição R\$ 1,00 por
cota
(anunciado:30/04 pago: 15/05)

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

Distribuição,
Resultado
E PL/Cota

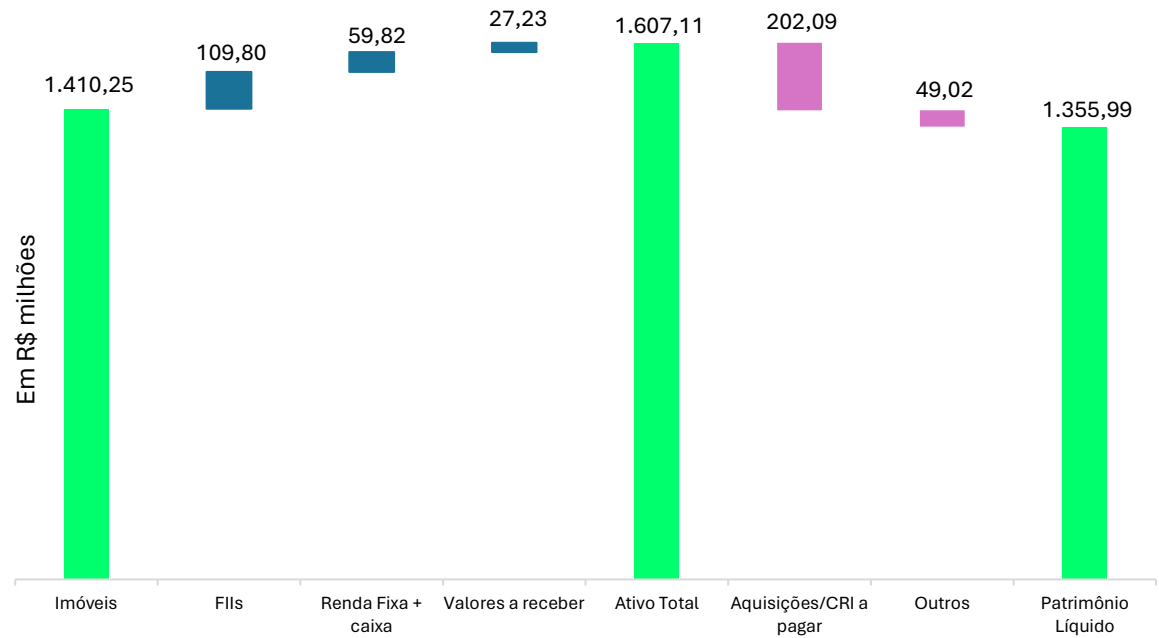


Dividend
Yield

Dividend Yield
Anualizado de 10,8%

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (em R\$ milhões)	
Ativo Total	1.607,11
Imóveis	1.410,25
FII's	109,80
Renda Fixa + Caixa	59,82
Alugueis a receber	27,23
Passivo Total	251,11
Aquisições/CRI a pagar	202,09
Outros	49,02
Patrimônio Líquido	1.355,99
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	108,61

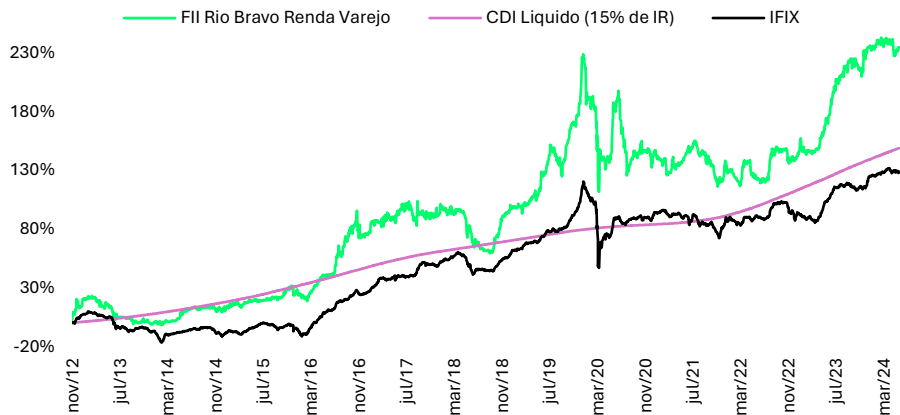
Data-base: Abril/2024

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

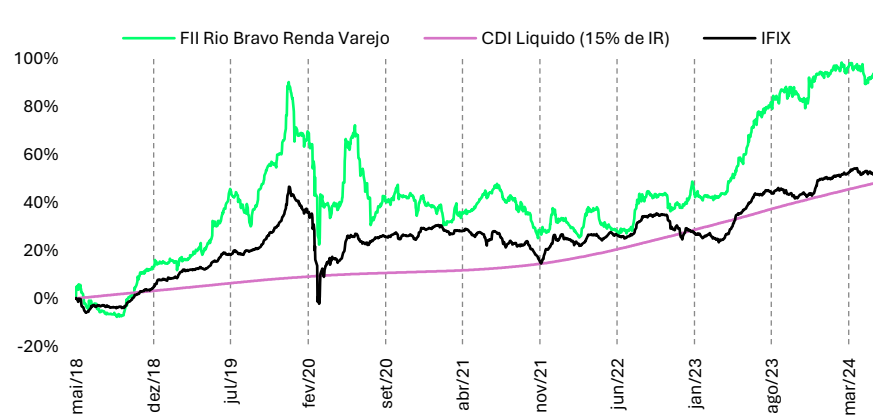


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Desde o Início



Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade	mai/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (22/05/2018)
Valor da cota Refrência Inicial	110,18	108,20	55,60
Valor da cota Final (não ajustado)	109,65	109,65	109,65
RBVA	-0,48%	1,34%	97,23%
IFIX	0,02%	1,87%	52,51%
CDI	0,8%	4,3%	56,6%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-57,20%	31,55%	171,92%

97% de valorização desde o início da gestão Ativa

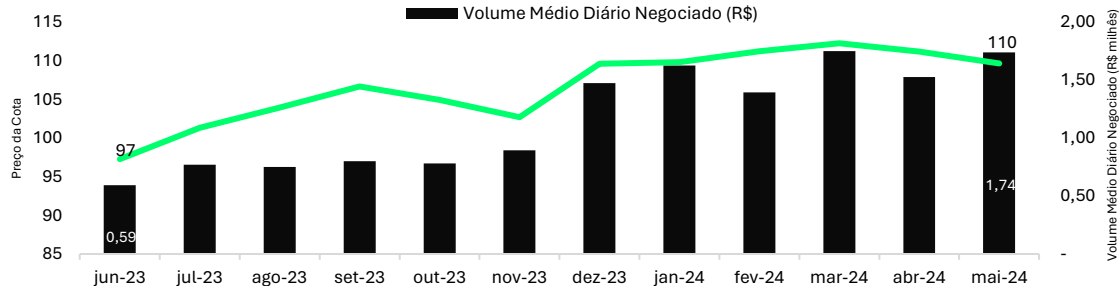
Início da **gestão Ativa** em **maio de 2018**

Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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

Desempenho da cota e volume

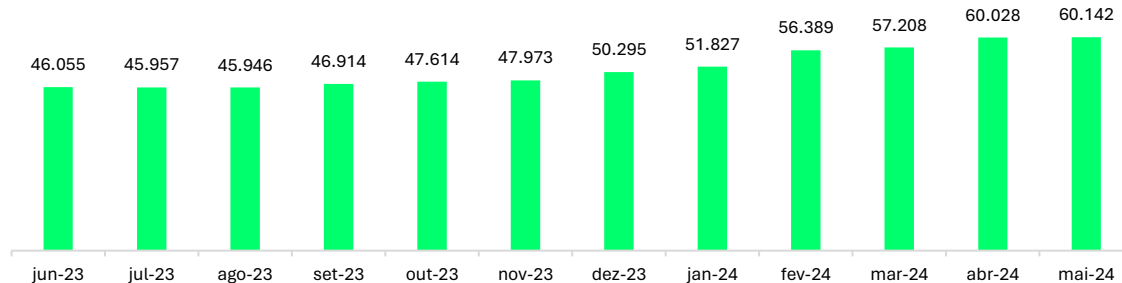
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de ~193% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 30% 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*:

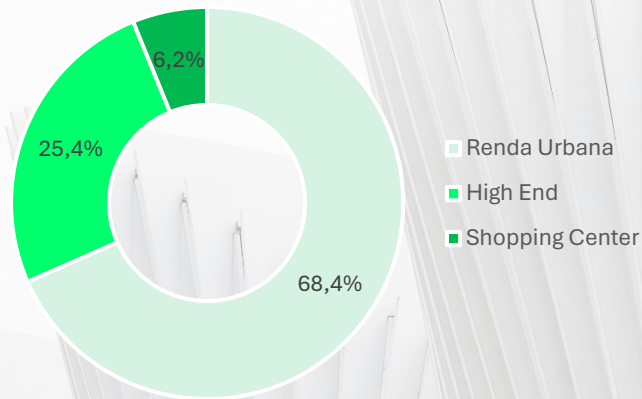
Renda Urbana (Imóvel Varejo):

- 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

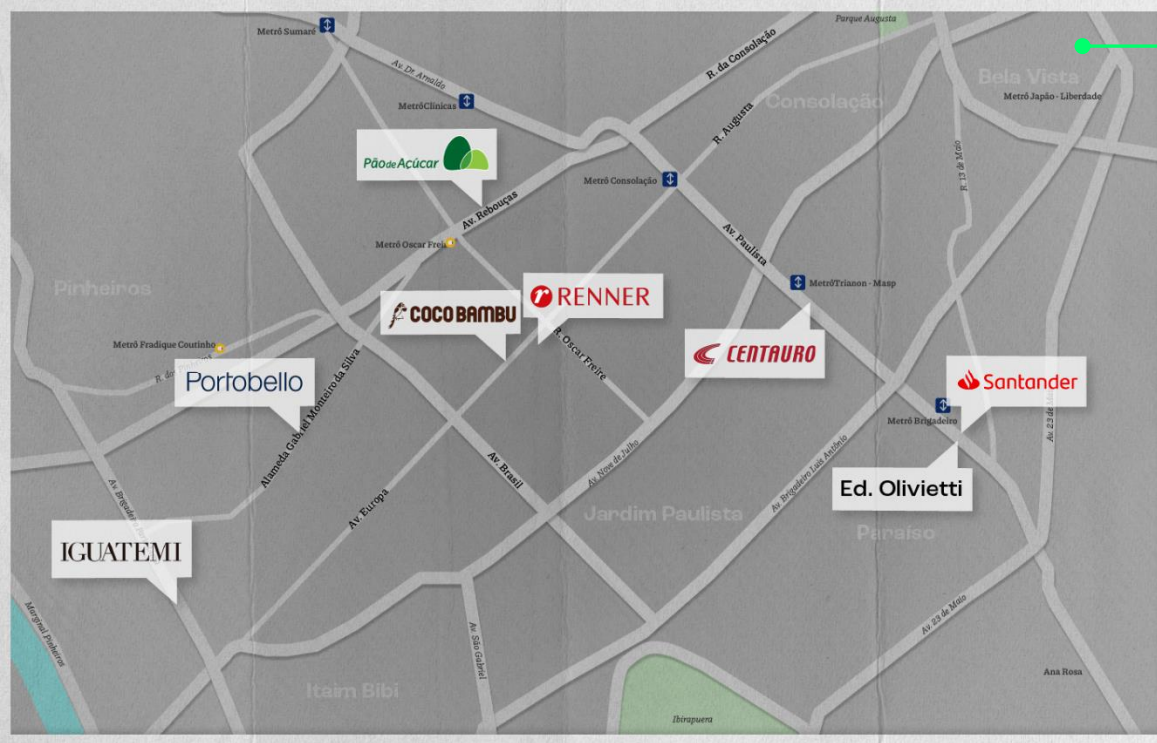
Tipologia (% Capital Investido)



Localização

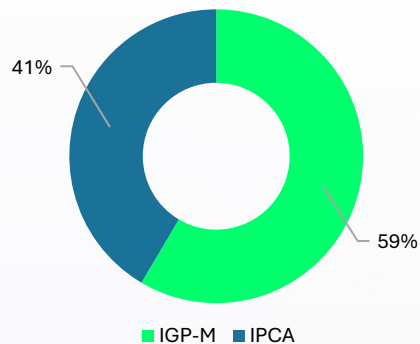
*Principais imóveis
Triple A na região de
São Paulo Capital*

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

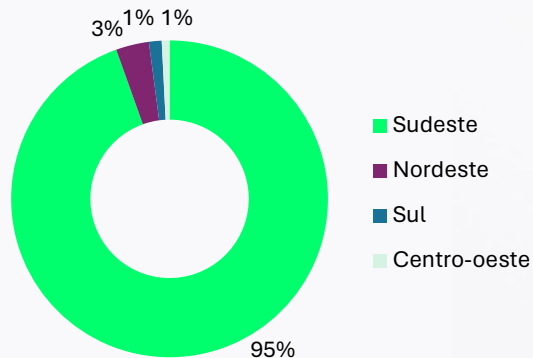


Patrimônio do Fundo

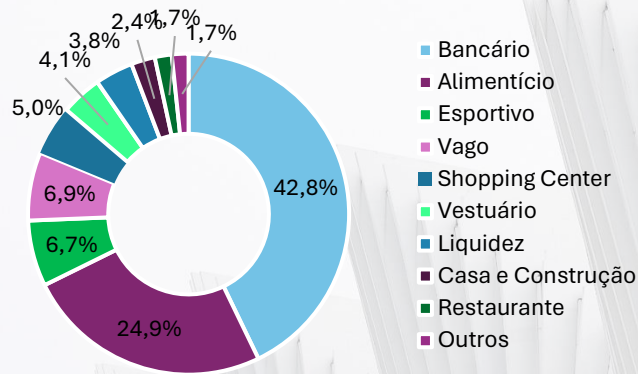
Receita por indexador



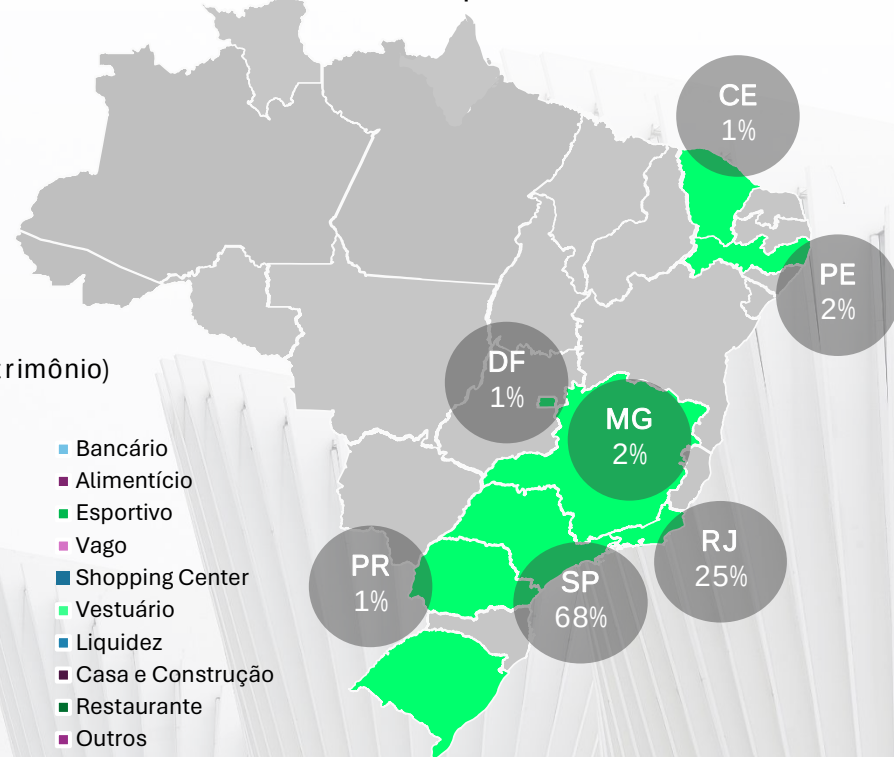
Receita por região



Setor (% patrimônio)

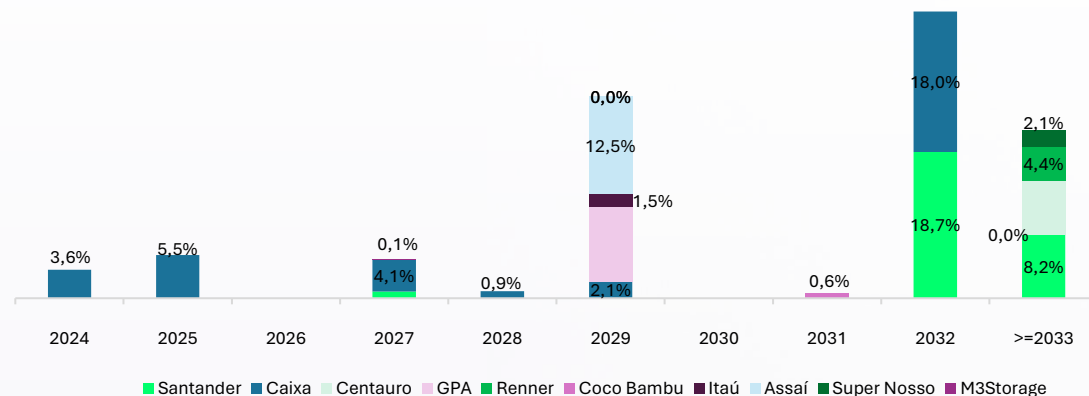


Receita por Estado

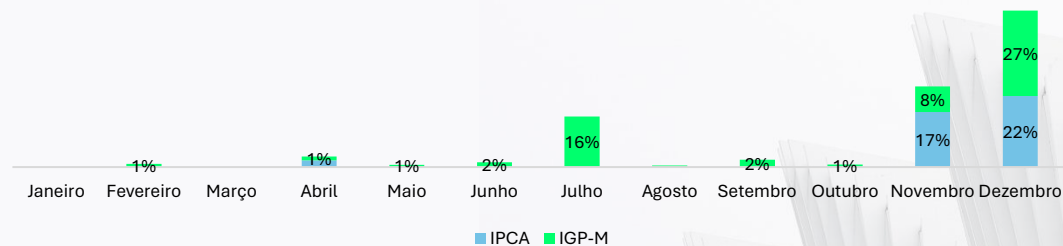


Patrimônio do Fundo

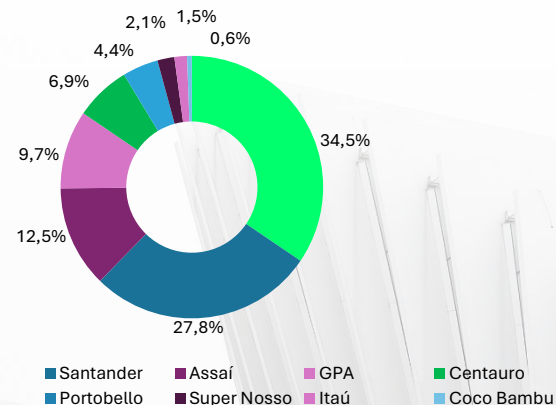
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



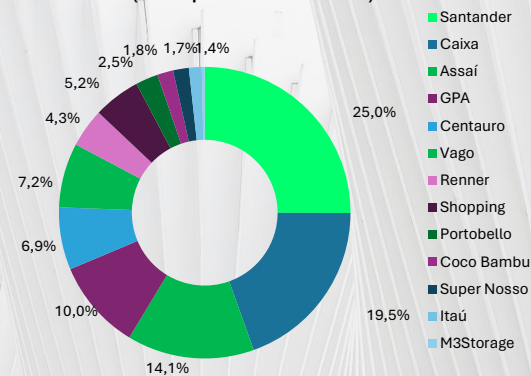
Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



Receita por Locatário



Locatário (% capital investido)



Portfólio do Fundo

RBVA11

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

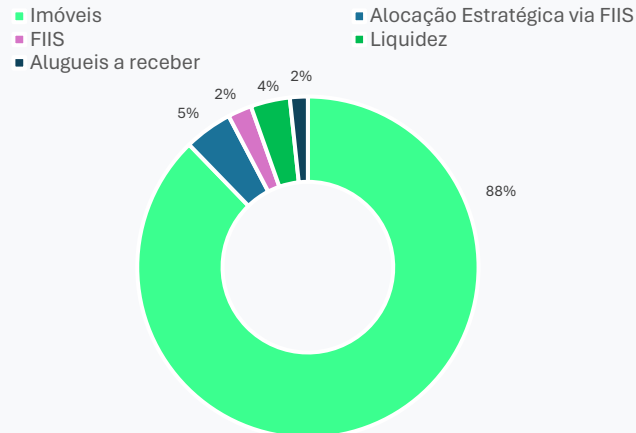
- 32 Imóveis Caixa
- 15 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 8 Imóveis Vagos
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel Coco Bambu
- 1 Imóvel M3Storage
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima

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

Alocações Estratégicas em FIIS:

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

Alocação dos Recursos (%Ativo)



Portfólio do Fundo



São Paulo – Capital

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



Portfólio do Fundo

 São Paulo – Capital

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

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



Portfólio do Fundo

São Paulo – Região Metropolitana

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

São Paulo – Interior e Litoral

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

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



Portfólio do Fundo

 Rio de Janeiro – Região Metropolitana

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

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



Portfólio do Fundo

Rio de Janeiro – Interior

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

Minas Gerais

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

Sul

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

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



Portfólio do Fundo

 Nordeste

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

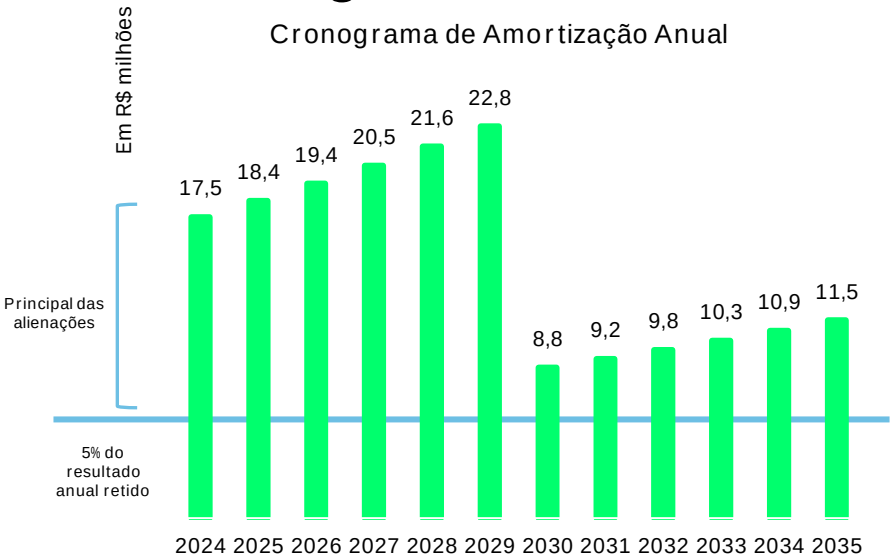
 Distrito Federal

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

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



Alavancagem



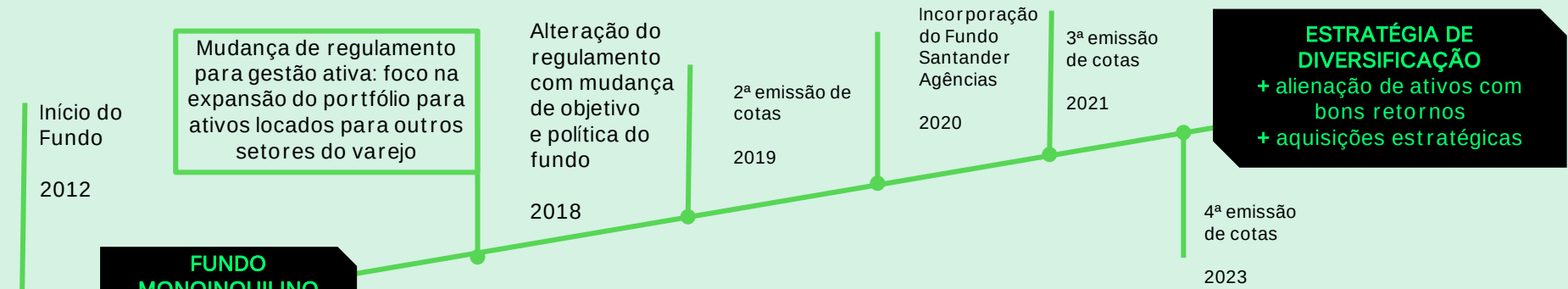
Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.

Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 183 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	13,53%

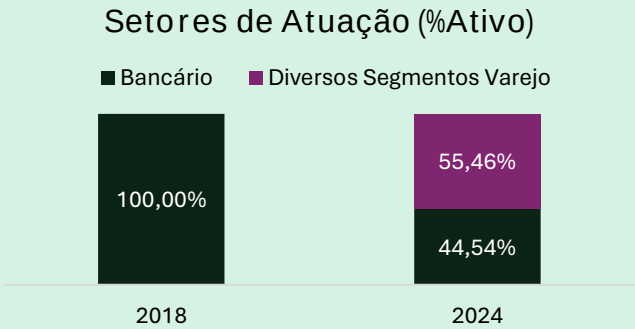
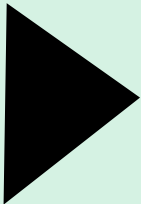
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis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



Principais Acontecimentos

Últimos 90 dias



24 de Maio de 2024

Fato Relevante

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

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



03 Maio de 2024

Fato Relevante

Assinatura de Compromisso de
compra e Venda do Imóvel Capão
Redondo

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



15 de abril de 2024

Fato Relevante

Alienação do Imóvel Tiradentes

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



Como Investir?

Via corretora:



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

RBVA11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



RIO BRAVO

riobravo.com.br

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o 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.