

Relatório Gerencial RBVA11

FII Rio Bravo
Renda Varejo

Julho24

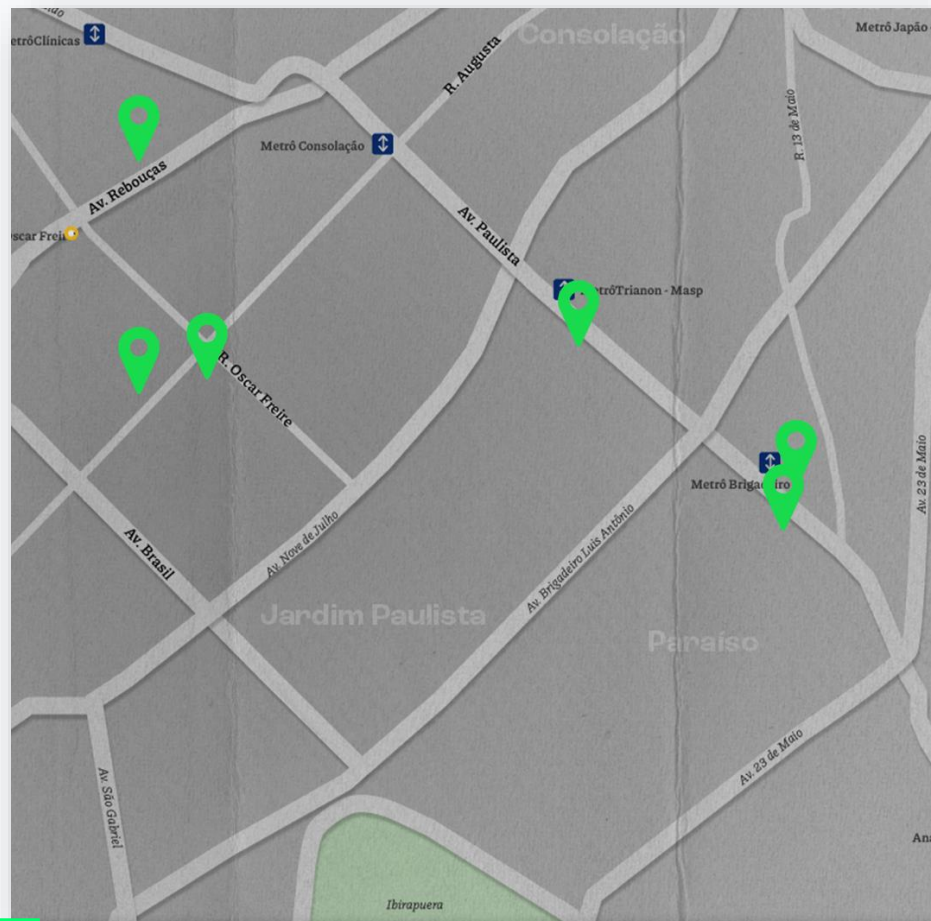


riobravo.com.br

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 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\$ 1.351.481.611,75 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 63.287

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

RBIF11
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
72	190.540	11
Vacância Física	Distribuição por cota (R\$)	Patrimônio Líquido* (R\$ bilhões)
7,3%	1,00	1,35
Fechamento do mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ bilhões)	Yield anualizado**
106,36	1,33	11,3%
Valor negociado*** (R\$/m ²)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Anos de Wault****
7.012	1,2	7,31

*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\$ 0,81/cota



Contrato de Compra e Venda

- Venda do Imóvel Coco Bambu - Haddock Lobo - São Paulo/SP (TIR de 8%)
- Aquisição de 6 Imóveis Locados para Pernambucanas



Atualizações

- Avanço na locação de 2 imóveis vagos para uma rede de academia
- Proposta para consolidação do portfólio de ativos do RBED11

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,81/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota. A distribuição neste patamar tem como objetivo a linearização de distribuição do resultado no período.

Ao longo do mês de julho foram efetuadas transações importantes que tiveram sua conclusão no início do mês de agosto.

Alienação Imóvel Haddock Lobo

No início do mês de agosto, foi concluída a alienação do imóvel Haddock Lobo. O imóvel foi vendido por R\$ 30.200.000,00, equivalente a R\$ 22,1 mil/m² de área construída e R\$ 69,5 mil/m² considerando a área do terreno. O valor de venda foi 28,1% acima do preço de aquisição e 14,0% acima do valor de laudo de avaliação. O lucro gerado pela transação foi de R\$ 6,62 milhões, equivalente a R\$ 0,53/cota. O pagamento pelo imóvel ocorrerá em 5 parcelas, sendo a primeira, no valor de R\$ 7.550.000,00, recebida no início de agosto. O valor remanescente será pago em outras 4 parcelas semestrais de igual valor, R\$ 4.530.000,00 cada. As parcelas serão corrigidas pelo IPCA.

O imóvel foi adquirido em agosto de 2019, localizado estrategicamente no Jardins, na quadra entre a icônica rua Oscar Freire e a rua Estados Unidos. Na época, a Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo, subordinada ao Plano Diretor Estratégico, classificava o perímetro do imóvel como Zona Mista (ZM).

As regiões classificadas como Zona Mista, são pensadas para conciliar o uso residencial e o comercial empresarial. Com a revisão do Plano Diretor ao final de 2023, diversas mudanças foram implementadas, e a mais importante e que afetou diretamente o imóvel Haddock Lobo foi a mudança de zoneamento, passando a quadra do imóvel a figurar em uma Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU). Este zoneamento é pensado para as regiões que possuem maior oferta de transportes e possam suportar empreendimento maiores que comportam um grande fluxo de pessoas. Neste novo zoneamento não há limite de altura para a construção de empreendimentos, mas a metragem a ser construída deverá respeitar o fator de multiplicação da metragem do terreno, que nesta revisão foi estabelecido em 9 vezes, podendo ser maior a depender de outras condições específicas que a lei atende. A revisão do Plano Diretor aumentou as áreas ZEU em 34% em toda a cidade de São Paulo, permitindo uma maior verticalização.

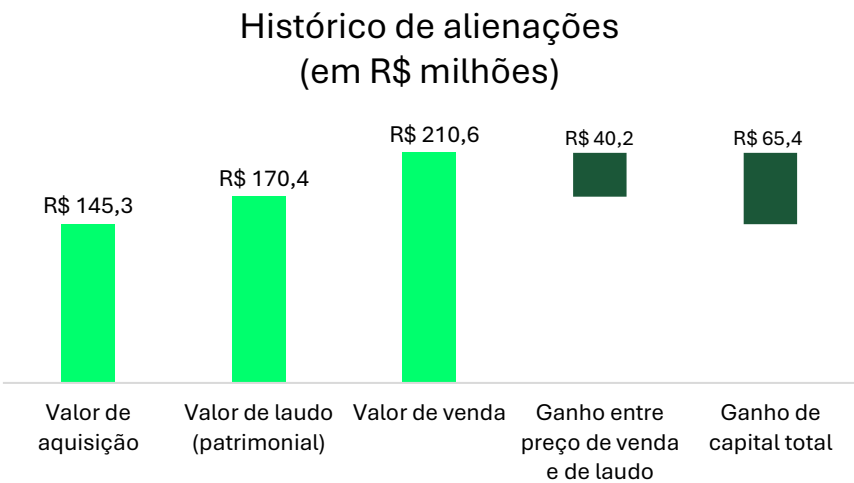


Mensagem do gestor ao Investidor

Com esta mudança estrutural, o imóvel passou a ser buscado por empresas interessadas em desenvolvimento imobiliário, principalmente residencial, dado que, além do zoneamento permissivo, também se situa em uma das regiões mais nobres de São Paulo, com uma localização cercada de comércio de alto luxo e serviços bem-conceituados. Assim, o imóvel adquiriu uma nova característica que altera de forma relevante o seu valor, dado que o potencial de incorporação se engloba na precificação.

A alienação do imóvel pelos valores acertados mostra que a estratégia de adquirir imóveis em localizações únicas e privilegiadas, compondo um banco de terrenos de alto valor agregado, traz não somente a resiliência de renda através de uma demanda alta e constante pela locação do ponto, mas também uma opcionalidade para a geração de ganhos relevantes. Atualmente, o Fundo possui mais de 25% do portfólio alocado em regiões privilegiadas, o que chamamos de varejo AAA.

Com esta alienação, ao todo, a estratégia de desinvestimento de ativos transacionou aproximadamente 210 milhões de reais, com alienações bem-sucedidas que geraram 65,4 milhões de reais em lucro distribuíveis aos cotistas do Fundo.



Mensagem do gestor ao Investidor

Nova Aquisição: Portfólio Pernambucanas

Tese de aquisição

Novo locatário, nova operação e novas regiões

Aquisição de 6 imóveis localizados em São Paulo/SP, Santa Fé do Sul/SP, Assis/SP, Araçatuba/SP, Franca/SP e Curitiba/PR

ABL total: 11.649,79 m²

Imóveis 100% locados com contratos atípicos

Valor total da transação: R\$ 75,13 milhões

Aquisição parcelada: 4 parcelas semestrais com correção monetária

Dividend Yield anual inicial: 13,8%

100% locado para a Pernambucanas com contratos atípicos com prazo médio de 10 anos

A aquisição marca a ampliação do leque varejista. Com a aquisição dos 6 imóveis, o Fundo ganha uma diversificação em esferas importantes de avaliação de risco:

(i) O Fundo entra em regiões em que ainda não possuía presença, como as cidades de Franca, Assis, Araçatuba e Santa Fé do Sul, nos quais os imóveis em aquisição são dominantes no eixo varejista que os cercam.

(ii) Além disso, adiciona em seu portfólio um locatário clássico e consolidado no mercado varejista de rua, a Pernambucanas. A empresa, que existe há 115 anos, comercializa produtos ligados a cama-mesa-banho, vestuário, calçados, e eletroeletrônicos, reportou receita de R\$ 4,7 bilhões em 2022.

(iii) O Fundo amplia sua exposição ao segmento de varejo de vestuário, com uma atuação forte inclusive em eletrônicos e artigos para o lar, se beneficiando da decorrelação com outros setores do Fundo, como o setor alimentício, bancário e moda esportiva.



Mensagem do gestor ao Investidor

Nova Aquisição: Portfólio Pernambucanas

Rentabilidade atrativa

- | A aquisição apresenta uma rentabilidade relevante, de 13,8% a.a. trazendo ao Fundo imóveis em um *cap rate* acima do *cap rate* recorrente do Fundo durante o primeiro ano.
- | A aquisição também tem baixa exposição inicial de caixa, de apenas R\$ 25,13 milhões, e o patamar de aquisição e rentabilidade é atrativo ao considerar-se a qualidade dos Imóveis, a localização dominante em suas regiões, o tipo de contrato de locação e a qualidade do inquilino.
- | O impacto positivo da aquisição para o resultado recorrente mensal do Fundo é de cerca de R\$ 0,02/cota.

Qualidade e localização

- | Os imóveis em aquisição possuem características extremamente valorizadas para o varejo, o que garante a eles uma liquidez expressiva, tanto de venda quando de locação.
- | Todos os imóveis se localizam em pontos varejistas essenciais na microrregião que estão inseridos.
- | Apresentam uma vocação indiscutível para o varejo, com fachadas amplas com ótima exposição de marca, majoritariamente térreas, próximas a transportes públicos e fluxo de pedestres intenso.



Mensagem do gestor ao Investidor

Nova Aquisição: Portfólio Pernambucanas

Imóvel Franca



A loja está localizada no centro da cidade de Franca, interior de São Paulo. A loja, que possui operação desde 1980 e, praticamente, iniciou o ponto comercial é centralizada e possuiu a maior fachada dentre as lojas da região, mostrando-se dominante frente ao comércio concorrente. Além disso, esta é a única unidade da Pernambucanas em Franca. A loja possui a entrada principal na rua Maj. Claudiano e outra entrada na rua Campos Sales, possui estacionamento além do térreo e o primeiro andar, ambos utilizados como área de vendas. Na região, a presença do comércio é extremamente forte, não constando nenhuma loja vaga na região, além de apresentar diversos serviços e lojas vizinhas, tornando a região com uma atividade comercial pujante. A loja fica a poucas quadras do terminal de ônibus, ponto essencial e que garante o fluxo constante de clientes.

R. Major Claudiano, 1800 - Franca/SP

Área Locada: 100%

Inquilino: Pernambucanas

Prazo de Contrato: Out/2037

ABL: 4.359,67 m²

Imóvel Ipiranga



A loja se localiza em uma das regiões mais consolidadas do varejo de rua do Ipiranga. A região se destaca pela sua atividade constante e enorme fluxo de pedestres, bem como pela proximidade a regiões residenciais bastante adensadas como a região do Sacomã e a própria região do Ipiranga. A rua possuiu um comércio ativo durante toda sua extensão, mas a partir do Mercado Municipal e em direção ao viaduto Alm. Delamare, é que o fluxo de pessoas e comerciantes se intensifica. Justamente neste miolo do comércio é onde a loja se localiza. O imóvel se destaca por ser 100% térreo, característica que valoriza cada m² do imóvel em locações para varejistas, além de possuir uma ótima exposição de fachada.

R. Silva Bueno, 2374 - São Paulo/SP

Área Locada: 100% Locado

Inquilino: Pernambucanas

Prazo de Contrato: Out/2031

ABL: 999,52 m²



Mensagem do gestor ao Investidor

Nova Aquisição: Portfólio Pernambucanas

Imóvel Curitiba



O imóvel, que está em operação há mais de 70 anos, está localizado em uma região residencial estratégica, com grande oferta de serviços como hospitais e faculdades, o que traz um fluxo importante de pessoas para a região. A rua possui rede de transporte público com dois pontos de ônibus, sendo um em frente ao imóvel, valorizando o ponto comercial. A região tem vocação para comércio varejista têxtil, móveis e decoração, com diversas lojas neste segmento. A loja possui estacionamento para clientes, térreo e primeiro pavimento focados em venda, com elevador interligando os pavimentos. A fachada do imóvel é um ponto forte, se destacando pelo seu tamanho dos imóveis da região.

Av. República Argentina, 4044
Curitiba/PR

Área Locada: 100%

Inquilinos: Pernambucanas

Prazo de contrato: Out/2031

ABL: 1.930,31 m²

Imóvel Araçatuba



O imóvel se localiza na região central da cidade, no melhor ponto comercial do calçadão de Araçatuba, ao lado da Praça Rui Barbosa. A atividade varejista da rua, que não permite o fluxo de veículos, impressiona pela sua robustez. A diversidade de produtos e serviços faz do calçadão um ponto icônico do comércio da cidade. A fachada do imóvel é imponente, sendo ponto de referência dos comerciantes locais. O imóvel possui térreo amplo e um primeiro andar, ambos focados em área de vendas.

R. Marechal Deodoro, 37, Compl. 1 e
2/47 Araçatuba SP

Área Locada: 100%

Inquilinos: Pernambucanas

Prazo de Contrato: Out/2031

ABL: 1.113,85 m²

Mensagem do gestor ao Investidor

Nova Aquisição: Portfólio Pernambucanas

Imóvel Assis



O imóvel se localiza em uma das principais ruas de comércio da cidade de Assis, localizada no centro. A loja se destaca pela sua presença robusta na região e sua localização em duas esquinas, cobrindo toda a quadra entre a avenida Rui Barbosa e a rua Floriano Peixoto. A exposição de marca do imóvel é o principal destaque.

Av. Rui Barbosa, 205 Assis/SP

Área Locada: 100%

Inquilino: Pernambucanas

Prazo do Contrato: Out/2035

ABL: 2.226,77 m²

Imóvel Santa Fé Do Sul



O imóvel se localiza no centro comercial da cidade de Santa Fé do Sul, interior de São Paulo, onde a atividade varejista é muito relevante. O imóvel, 100% térreo, apresenta testada ampla, permitindo uma exposição de marca e de produtos muito importante para a atividade. O imóvel divide sua quadra com diversos varejistas do setor de vestuários, drogaria, cosméticos, móveis, decoração, óticas, mercados e bancário, incluindo uma unidade do Banco do Brasil. Com fluxo intenso de pedestres, a região consolida o comércio varejista da cidade.

R. Sete, 825 Santa Fé do Sul SP

Área Locada: 100%

Inquilino: Pernambucanas

Prazo do Contrato: Out/2031

ABL: 1.019,67 m

Mensagem do gestor ao Investidor

Nova Aquisição: Portfólio Pernambucanas

Atual	Pós-Aquisição Pernambucanas +RBED
Ativos 71	Ativos 84
Contratos Atípicos 31	Contratos Atípicos 44
Área Bruta Locável 189.175 m ²	Área Bruta Locável 303.199 m ²
Vacância 7,4%	Vacância 4,6%
Inquilinos 10	Inquilinos 13

Rio Bravo Convida | RBVA11 e RBED11 |
Entenda a Consulta com a Gestão

Convite – Conheça a gestão do RBVA
Para entender mais sobre a Consulta Formal, convidamos os investidores para um café da tarde na sede da Rio Bravo, no dia 21/08 às 17h. As vagas são limitadas e as inscrições serão consideradas por ordem de recebimento.

Inscrições abertas pelo link [RBVA11 e RBED11 | Entenda a Consulta com a Gestão](#) até o dia 20/08 às 12h. A Rio Bravo pode encerrar o recebimento das respostas a qualquer momento, sujeito à disponibilidade.

Cenário Atual considera alienação do imóvel Coco Bambu - Haddock Lobo - São Paulo/SP

Cenário Pós aquisições considera a operação objeto do Fato Relevante e a conclusão da aquisição do RBED11



Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal

No início de julho, foi convocada uma consulta formal para consolidar o portfólio do RBED11, fundo gerido pela Rio Bravo que conta com 7 imóveis educacionais no portfólio, através da aquisição desses ativos pelo RBVA11. Abaixo, detalhamos as pautas e seus respectivos objetivos para o Fundo. As propostas podem ser vistas na íntegra no link abaixo. **A participação de todos os cotistas é extremamente importante para o futuro do Fundo.**

A gestão realizou um webcast para explicar a tese e tirar dúvidas, cujo replay está disponível no link: <https://www.youtube.com/watch?v=UPOXJJub0hI>

Consolidação do portfólio com ativos educacionais

Aquisição de
ativos do RBED11

pauta i

Nova emissão de cotas

pauta ii

Contratação da Rio Bravo
(Administradora) como coordenador
líder da oferta e da Rio Bravo
Investimentos Ltda. como
estruturadora.

pauta iii

Visão de crescimento

Aumento de capital
autorizado

pauta iv

“

A operação proposta tem o objetivo de consolidação para o RBVA11 e o RBED11, movimento que já é demandado por cotistas de ambos os fundos e pelo mercado.

Fundos com mais diversificação, escala e liquidez tendem a ter uma precificação melhor, por isso entendemos que esse movimento de consolidação é muito positivo para a precificação dos dois fundos.

Acreditamos que os fundos devem valer mais juntos do que a soma de ambos em separado.

”

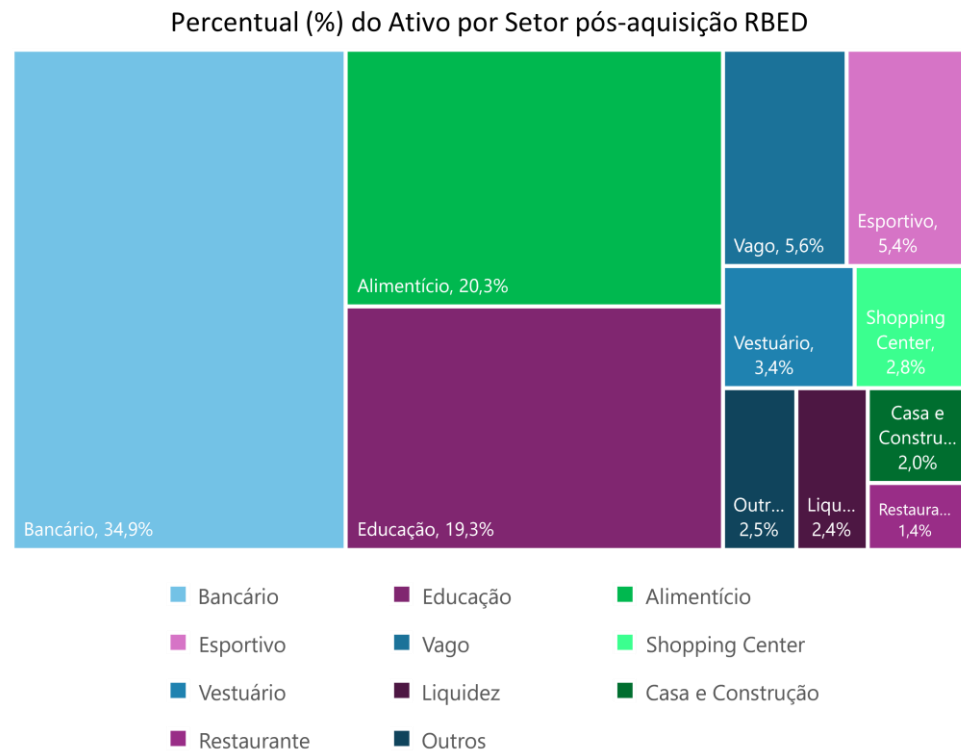
Acesse a Consulta Formal na Íntegra



Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal – Fundo pós-aquisição

Atual	Pós-Aquisição
Alavancagem 13,5%	Alavancagem 13,3%
Vacância Física 7,6	Vacância Física 4,8
Tipo de Contrato Atípicos 40%	Tipo de Contrato Atípicos 54%
Exposição por Estado 8	Exposição por Estado 10
Setor Bancário 43,4%	Setor Bancário 34,9%



Mensagem do gestor ao Investidor

Consulta Formal– Benefícios para o RBVA

Visão portfólio

Diversificação de setores de atuação. Nenhum inquilino concentrará mais de 20% dos ativos investidos

Aumento de contratos atípicos no portfólio e alongamento do seu prazo médio

Oportunidade de expansão do portfólio a um bom cap rate de entrada

Redução de vacância e alavancagem do fundo

Visão mercado secundário

Potencial menor percepção de risco e melhora na precificação do fundo no mercado secundário

Ganho de volume no secundário e potencial aumento de liquidez



Mensagem do gestor ao Investidor

Comercialização

Atualmente, o fundo tem 8 imóveis vagos, registrando vacância física de 7,3%.



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

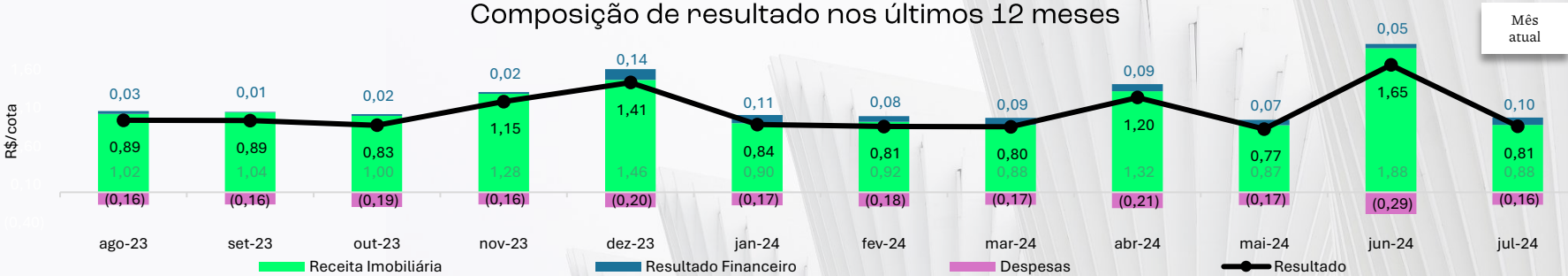
R\$ 0,08/cota

Resultados e Distribuição

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	11.462.276,64	10.943.957,22	16.443.403,78	10.921.865,82	23.448.810,52	10.983.029,66	10.983.029,66	95.425.571,95
Receitas de Locação	11.462.276,64	10.943.957,22	13.803.439,16	10.921.865,82	10.776.205,27	11.477.682,19	11.477.682,19	81.113.060,62
Receitas de Venda de Imóveis	0,00	0,00	2.639.964,62	0,00	12.672.605,25	-494.652,53	-494.652,53	14.312.511,33
Receita Financeira	949.369,74	1.166.156,08	1.173.126,95	852.827,43	683.433,61	1.191.516,15	1.191.516,15	7.381.036,35
Rendimentos de FII's	623.640,33	835.438,13	817.190,39	601.565,61	169.969,10	594.575,05	594.575,05	4.328.689,38
Outros	325.729,41	330.717,95	355.936,56	251.261,82	513.464,51	596.941,10	596.941,10	3.052.346,97
Despesas	-2.303.351,01	-2.063.659,66	-2.588.605,90	-2.101.166,75	-3.573.115,52	-2.028.064,77	-2.028.064,77	-16.809.536,75
Despesas CRI	-858.944,83	-838.261,51	-834.026,52	-838.261,51	-798.669,98	-802.842,75	-802.842,75	-5.813.641,33
Taxa de Administração e Gestão	-681.357,73	-676.727,05	-671.795,74	-667.554,75	-649.591,97	-638.784,96	-638.784,96	-4.584.216,44
Outros	-763.048,45	-548.671,10	-1.082.783,64	-595.350,48	-2.124.853,57	-586.437,06	-586.437,06	-6.411.678,98
Resultado	10.108.295,37	10.046.453,64	15.027.924,83	9.673.526,50	20.559.128,61	10.146.481,05	10.146.481,05	85.997.071,54
Rendimentos distribuídos	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	87.397.338,00
Resultado por cota	0,81	0,80	1,20	0,77	1,65	0,81	0,81	6,89
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,00
Resultado Acumulado¹	-0,19	-0,20	0,20	-0,23	0,65	-0,19	-0,19	-0,11
Proporção distribuída²	124%	124%	83%	129%	61%	123%	123%	102%

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

Composição de resultado nos últimos 12 meses



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	1,00	1,00					
Δ	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	0,0%	0,0%					

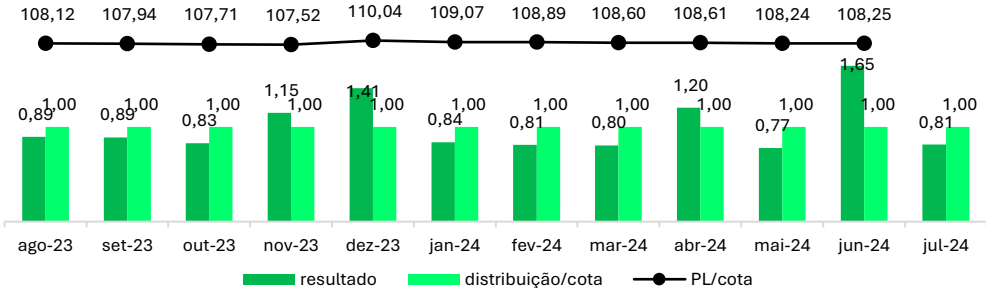
Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

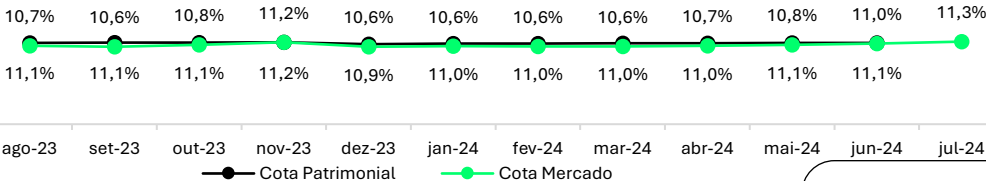
Distribuição R\$ 1,00 por
cota
(anunciado:31/07 pago: 15/08)

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

Distribuição,
Resultado
E PL/Cota



Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



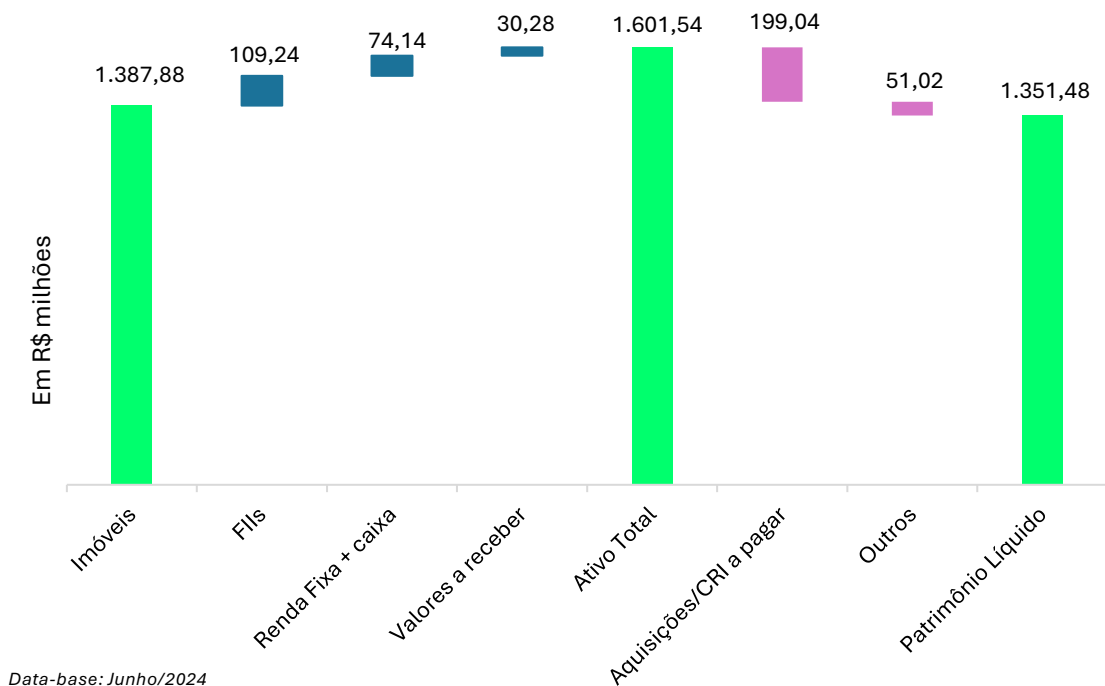
Dividend
Yield

Dividend Yield
Anualizado de 11,3%

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido

Valores (em R\$ milhões)



Ativo Total	1.601,54
Imóveis	1.387,88
FII's	109,24
Renda Fixa + Caixa	74,14
Alugueis a receber	30,28
Passivo Total	250,06
Aquisições/CRI a pagar	199,04
Outros	51,02
Patrimônio Líquido	1.351,48
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	108,25

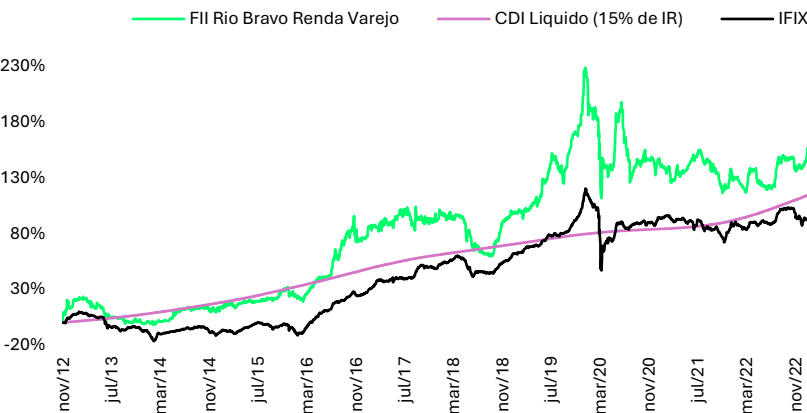
Data-base: Junho/2024

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

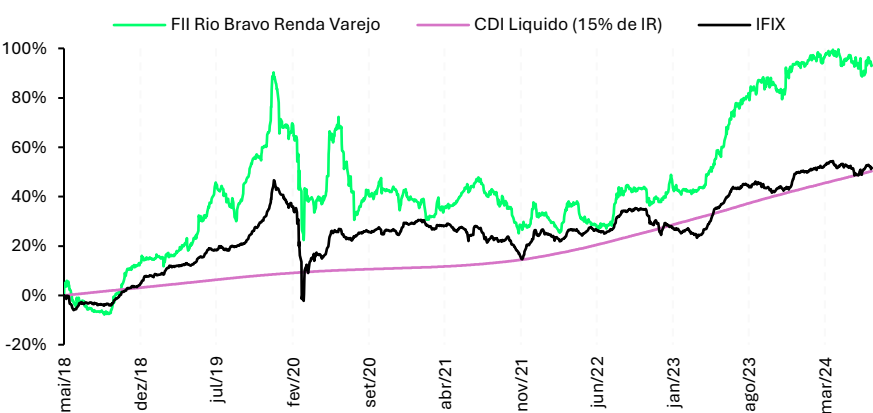


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade	jul/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referência Inicial	106,96	105,65	54,57
Valor da cota Final	105,36	105,36	105,36
RBVA	-1,50%	-0,28%	93,08%
IFIX	-0,20%	1,61%	51,72%
CDI	1,7%	6,2%	59,2%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	-90,24%	-4,42%	157,18%

93% de valorização desde o início da gestão Ativa

Início da gestão ativa em maio de 2018

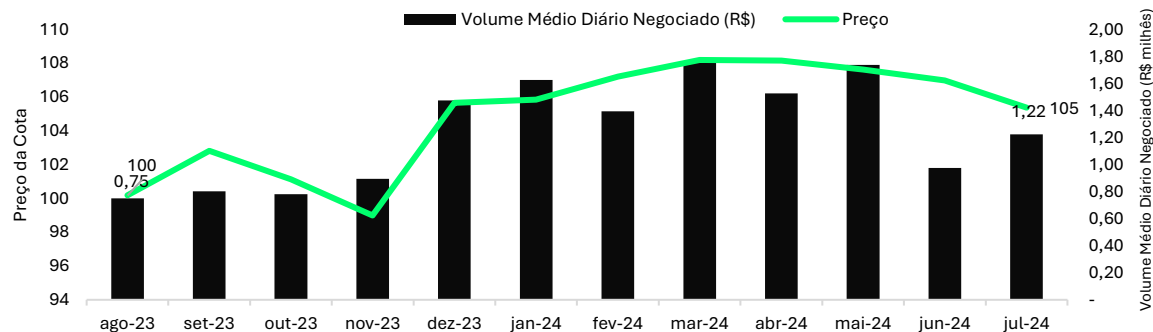
Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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



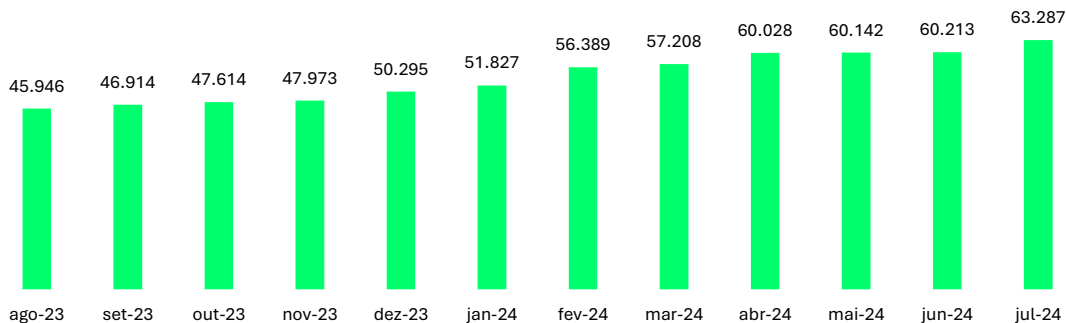
Desempenho da cota e volume

Preço de Cota e Liquidez



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

Número de Cotistas



Aumento de 37% no número de cotistas nos últimos 6 meses

Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com imóvel varejo e imóvel varejo *Triple A*:

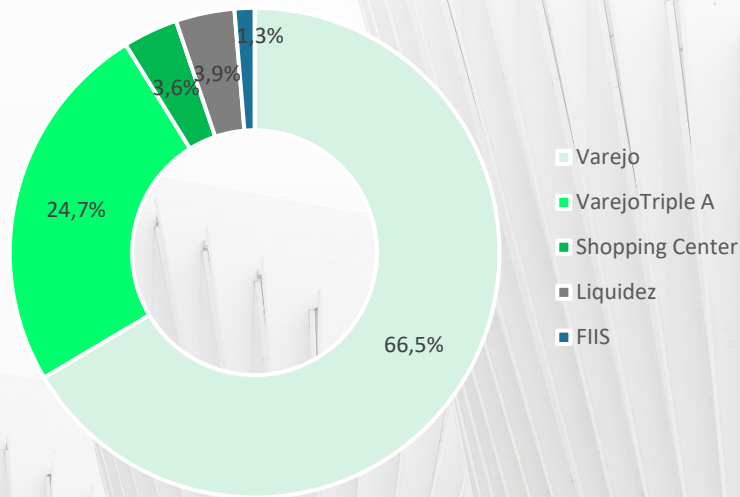
Imóvel Varejo

- 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

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 triple A: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência

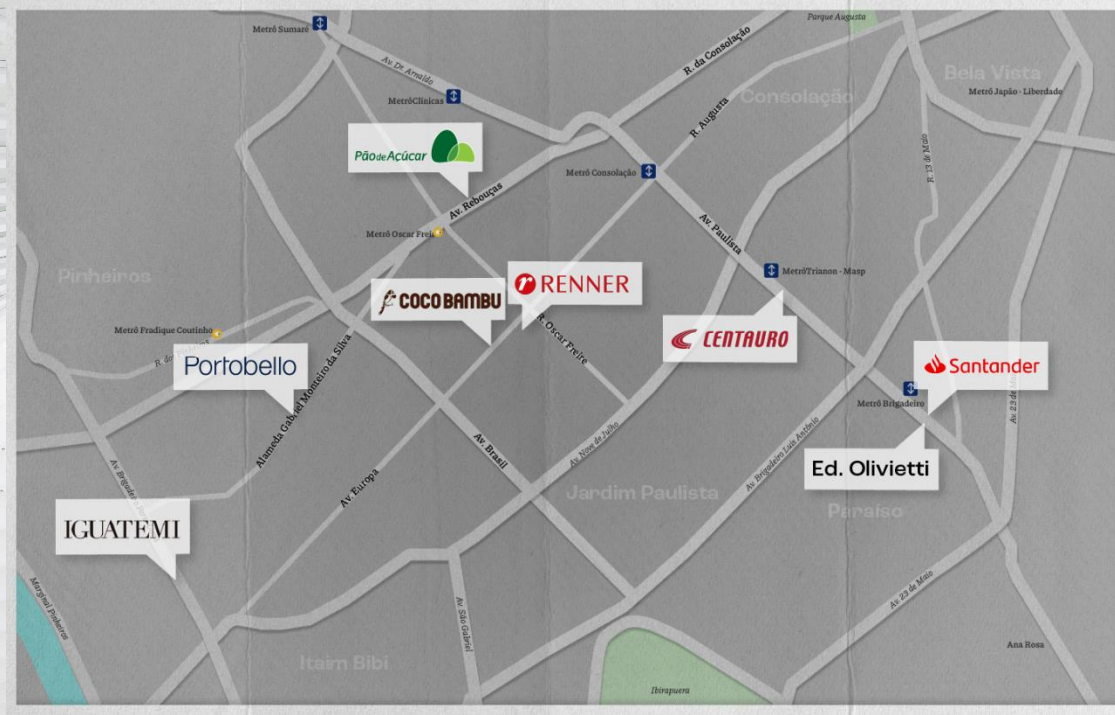
Tipologia (% Patrimônio)



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

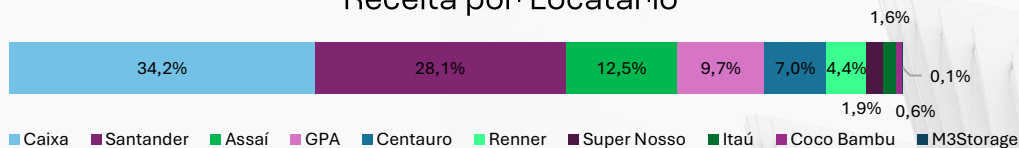
Receita por Indexador



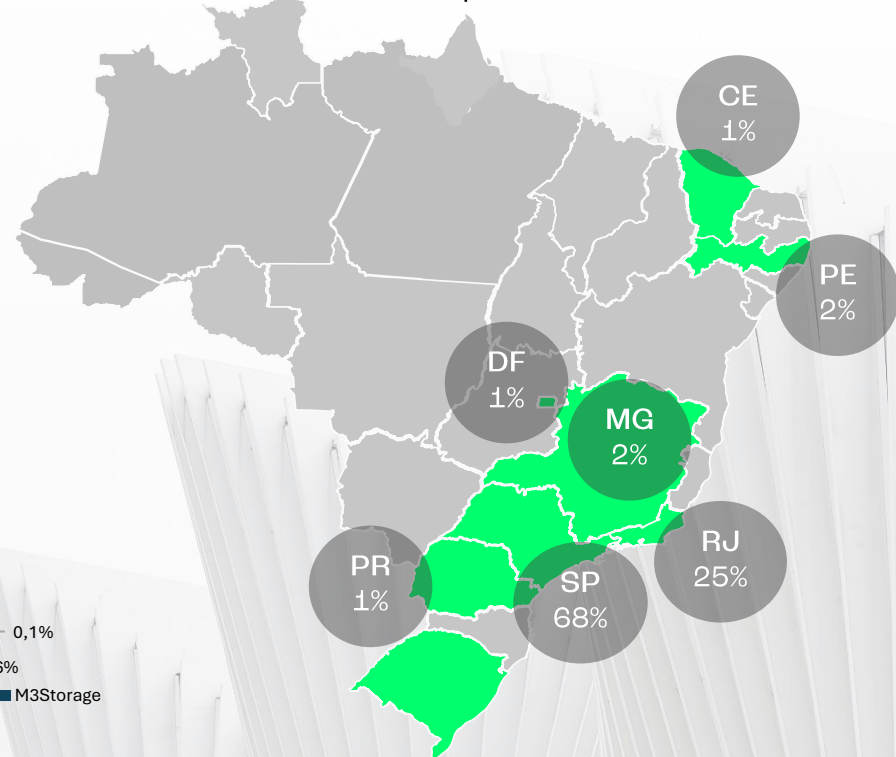
Receita por região do país



Receita por Locatário



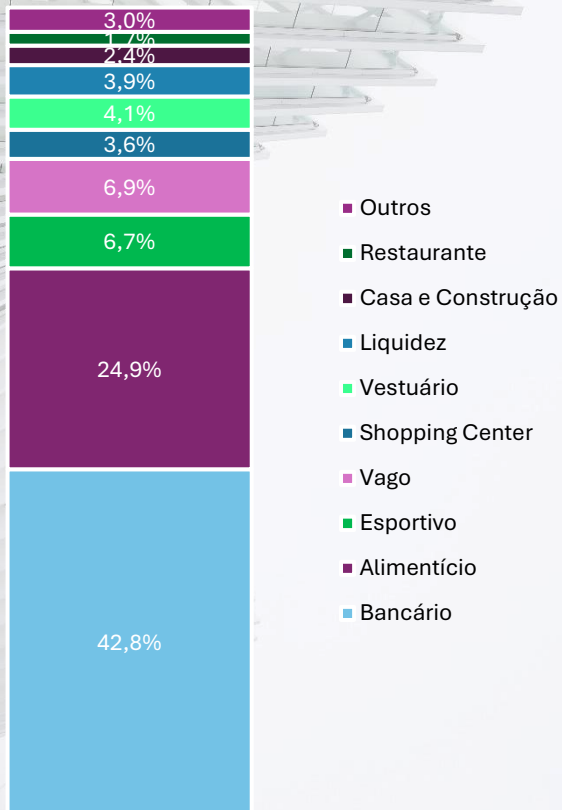
Receita por Estado



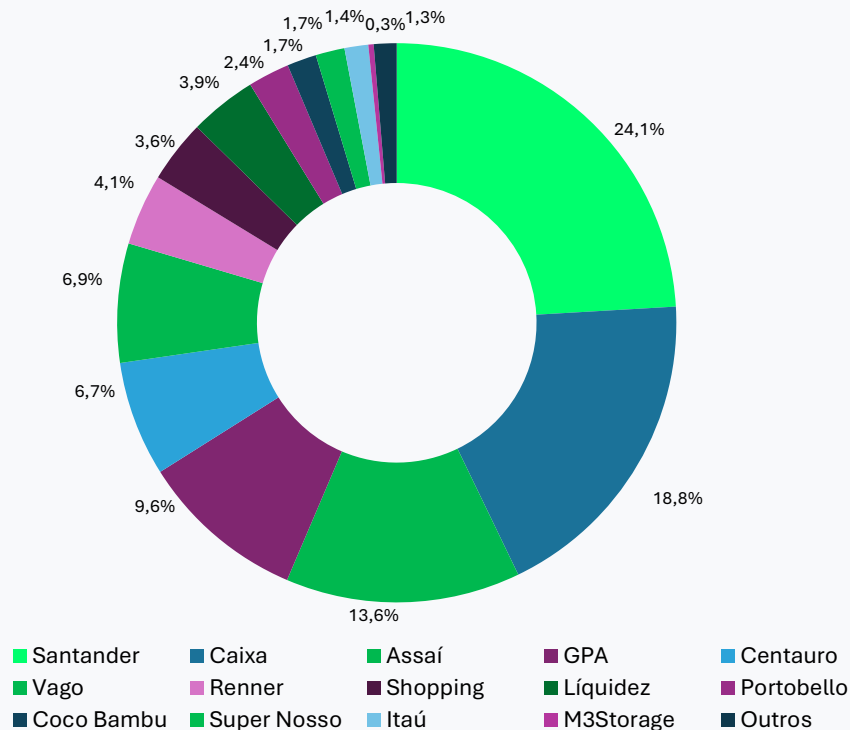
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima e Potobello

Patrimônio do Fundo

Setor (% patrimônio)



Locatário
(% patrimônio)

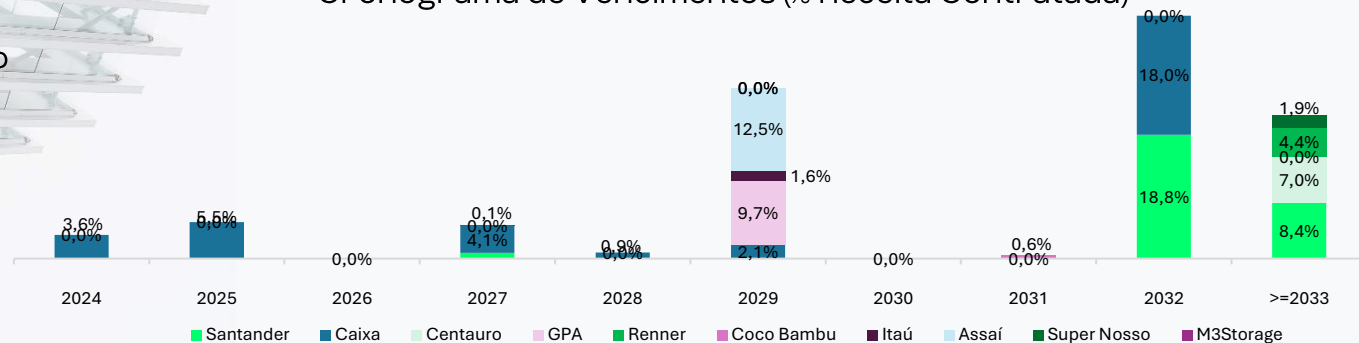


Patrimônio do Fundo

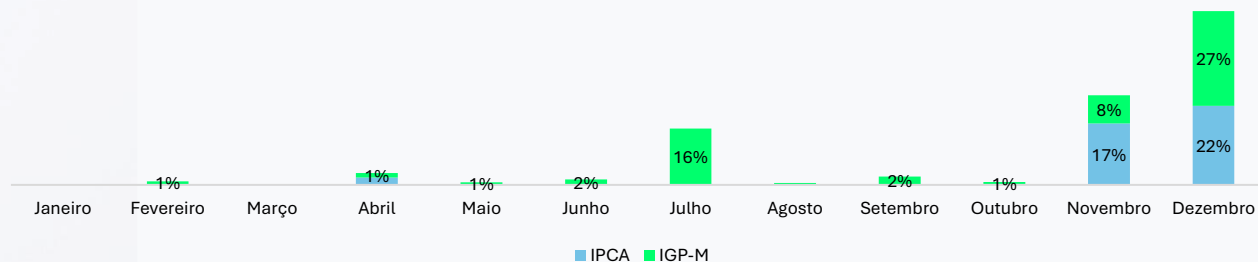
Receita por Tipo de Contrato



Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

Portfólio do Fundo

RBVA11

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

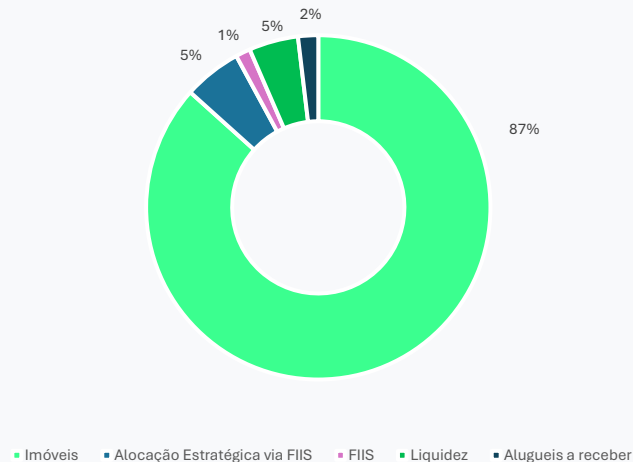
- 32 Imóveis Caixa
- 15 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 1 Imóvel Coco Bambu
- 8 Imóveis Vagos
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel M3Storage
- 1 Imóvel Super Nosso
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima (fração ideal de 75 cotas das 60.000 cotas do imóvel)

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	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 413	Caixa	938 m ²	set-24	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guaianases - São Paulo/SP	Rua Salvador Gianetti, 436	Caixa	2.475 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	Caixa	1.312 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892	Caixa	1.025 m ²	abr-24	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Italianos - São Paulo/SP	Rua dos Italianos, 609	Caixa	521 m ²	out-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	Caixa	1.833 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Paes Leme, 250/258	Caixa	910 m ²	set-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Pirituba - São Paulo/SP	Rua Guerino Giovani Leardini, 63/67	Caixa	1.368 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Planalto Paulista - São Paulo/SP	Av. Indianópolis, 2.125	Caixa	1.299 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Santa Cecília - São Paulo/SP	Rua das Palmeiras, 233 - loja	Caixa	1.206 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355	Caixa	1.335 m ²	fev-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Via Anchieta, 1.558	Caixa	1.785 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287	Caixa	500 m ²	mai-25	Imóvel Varejo	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 m ²	dez-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	- - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	-	1.874 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	Centauro	2.551 m ²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Santander - Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Santander	2.107 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- - Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	-	1.010 m ²	jun-23	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, 50	GPA	2.935 m ²	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA	3.793 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	GPA	5.083 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Coco Bambu - Haddock Lobo - São Paulo/SP	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Coco Bambu	1.365 m ²	abr-31	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	Santander	5.002 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	-	930 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	M3Storage	693 m ²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner	2.083 m ²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pátio do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátio do Colégio, 1	Caixa	676 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Portobello - Jardins - São Paulo/SP	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	Portobello	1.838 m ²	-	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222	Caixa	814 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 3286	Santander	2.059 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Shopping - Faria Lima - São Paulo/SP	Av. Brigadeiro Faria Lima 2232	Shoothing	75 cotas das 60.000 cotas	-	-	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	Imóvel Varejo	Clique aqui
Guarulhos	Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Assaí	20.952 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro, 460	-	1.524 m ²	jun-23	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santo André	Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Senador Flaquer, 305	Santander	6.242 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Embu-Guaçu	Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Caixa	667 m ²	ago-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
Suzano	Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, 115	Caixa	581 m ²	dez-24	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	Clique aqui
Campinas	GPA - Vila Rossi e Borchí - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, 2233	GPA	3.167 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Guarujá	GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, 500	GPA	2.780 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santos	Santander - Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santander	4.505 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Caixa	1.140 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	Rua Mariz e Barros, 79	Caixa	1.339 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, 127	Caixa	510 m²	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, 24 - Loja A	Caixa	697 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, 28-A	Caixa	1.484 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, 15.545	Caixa	919 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311-B	Caixa	735 m²	dez-24	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Santander	1.040 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Santander	1.240 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131	Itaú	917 m²	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	- - Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	-	2.034 m²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- - Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	-	1.964 m²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
São Gonçalo	Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131	Caixa	571 m²	nov-28	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Caixa	1.388 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Alcântara - São Gonçalo/RJ	Rua João de Almeida, 72	Santander	1.089 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Nova Iguaçu	Santander - Centro - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	Santander	951 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370	Caixa	3.256 m²	nov-32	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	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	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
Curitiba	Santander - Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Marechal Deodoro, 195	Santander	2.183 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui

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

Portfólio do Fundo

 Nordeste

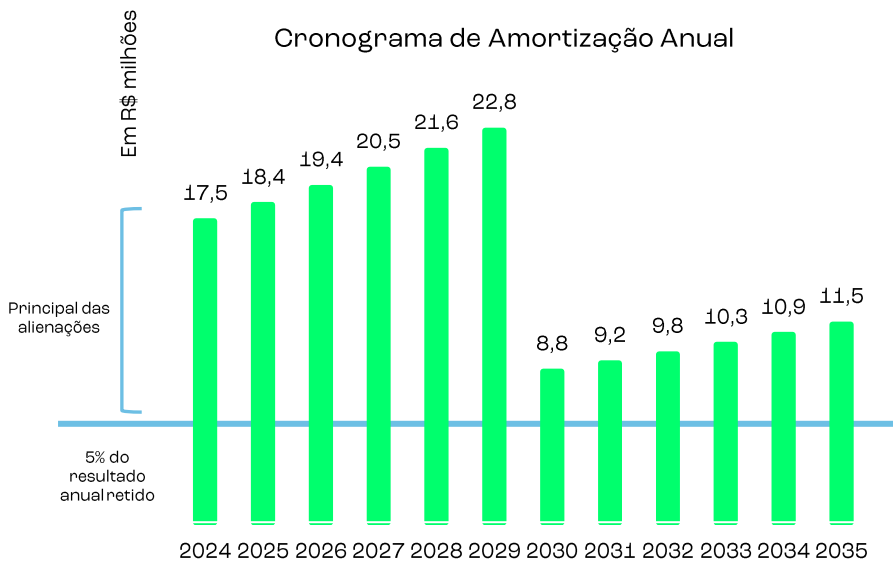
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Recife	GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA	4.583 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Santander	2.357 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Fortaleza	- - Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	-	2.511 m ²	jun-23	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto, 915	Santander	2.220 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	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	Imóvel Varejo	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\$ 180,35 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	13,35%

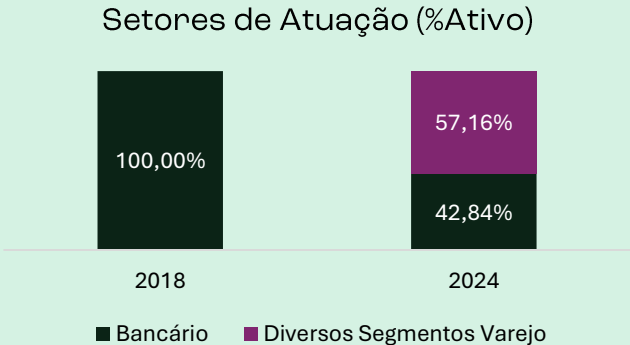
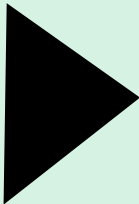
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis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



09 de Agosto de 2024

Fato Relevante

Assinatura Compromisso de Compra e Venda par aquisição de seis imóveis.

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



06 de Agosto de 2024

Fato Relevante

Alienação do imóvel Haddock Lobo

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



08 Julho de 2024

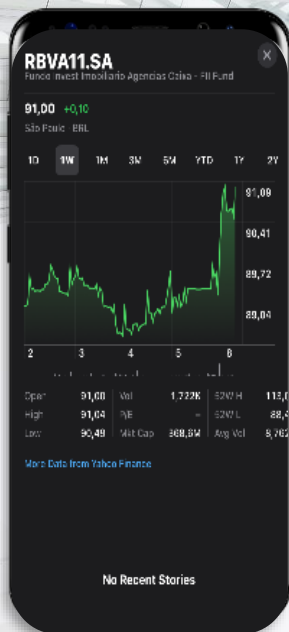
Assembleia - AGE

Consulta Formal para Consolidação do portfólio com ativos educacionais

[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 expresse 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.