

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Renda Varejo

RBVA11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho23

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\$ 1.256.242.711,16 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 45.957

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Clique e acesse:

[REGULAMENTO DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[CONHEÇA A RIO BRAVO](#)

ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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



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

Destaques



Primeiro FII com foco no varejo de rua

Construção pioneira de um portfólio voltado para o varejo de rua, com a visão estratégica da Rio Bravo da vocação da maior parte do portfólio para uso varejista.



Portfólio *core* para o varejo

Foco em ativos bem localizados e com vocação para varejo, nas principais cidades do Brasil, onde o varejo seja predominante e traga segurança e resiliência de renda.



Foco nos locatários e contratos

Capacidade de atrair bons inquilinos com ótimo risco de crédito e contratos com potencial de geração de receita de locação sustentável no longo prazo.

Principais Números

Ativos
75

ABL (m²)
195.686

Inquilinos
8

Vacância
4,6%

Distribuição
por cota (R\$)
1,00

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)
1,26

Fechamento
do mês (R\$)
110,12

Valor de mercado
(R\$ bilhões)
1,28

Yield
anualizado**
10,9%

Valor
negociado*** (R\$/m²)
7.280

Volume médio
negociado (R\$ mil)
770,1

*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.

Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,97/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota, seguindo o objetivo de linearização de proventos durante o semestre.

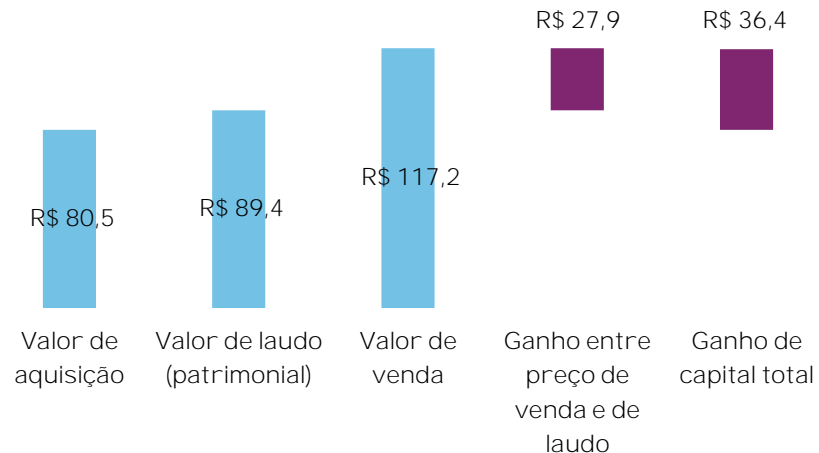
Alienações

Neste mês de julho, o Fundo concluiu as alienações dos imóveis Rio Claro e Jundiapéba, locados para a Caixa Econômica Federal. No mês anterior, o Fundo havia recebido 50% do valor total da transação, e recebeu neste mês os 50% restantes. O valor total da operação foi de R\$10,8 milhões, marcando um valor de venda 9,9 mil/m² para o imóvel de Rio Claro e 9,0 mil/m² para o imóvel de Jundiapéba. Este preço reflete uma venda 57% acima do valor do laudo de avaliação, e 32% acima do valor de custo dos imóveis.

Como resultado, as alienações geraram um lucro muito positivo, de R\$2,4 milhões, e apresentam TIR de 15,1% a.a. para o imóvel de Rio Claro e 16,2% a.a. para o imóvel de Jundiapéba.

Ao lado, detalhamos o histórico de alienações. O ganho obtido entre preço de venda e preço de laudo demonstra a geração de valor efetiva que a estratégia de vendas bem executada pode trazer para o Fundo e seus cotistas.

Histórico de alienações (em R\$ milhões)



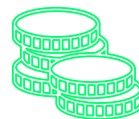
Em julho também foi recebida a segunda parcela da alienação do terreno Campo Limpo, no valor de R\$165 mil, além da correção e juros de, aproximadamente, R\$10,9 mil, realizada em janeiro deste ano. O valor total da operação foi de R\$850.000,00, com pagamentos em 5 parcelas semestrais de igual valor, corrigidas por IPCA + 6,5%.

Comentários do gestor

Ambas as negociações já estavam previstas em nosso *guidance* para o segundo semestre, que visa atingir um patamar de distribuição de R\$1,00 por cota em média. A recente deflação acumulada do IGP-M, que pode afetar alguns contratos sem a proteção contra deflação, também já havia sido projetada pelo time de gestão e está contemplada nesse patamar de distribuição mensal para o semestre.

Em relação às negociações em andamento para a alienação de ativos, o Fundo iniciou julho com 8 imóveis em negociação, permanecendo ainda em negociação em 4 destes imóveis, localizados no Rio de Janeiro e em São Paulo. Ao longo do mês o Fundo recebeu 4 novas propostas em relação a 2 imóveis localizados na cidade de São Paulo. O Fundo avançou significativamente em relação a 1 ativo, e vem se posicionando de forma estratégica, para capturar os ganhos de precificação do processo de queda de juros da economia.

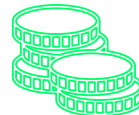
As alienações efetuadas pelo Fundo fazem parte de uma estratégia de rotação de carteira, em que, ao mesmo tempo em que busca diluir a participação do fundo em imóveis considerados *non core*, localizados em regiões mais periféricas e com baixa expectativa de crescimento de valor por m² no médio/longo prazo, também busca gerar ganho de capital e distribuição de resultado não recorrente, extraindo e demonstrando o valor dos ativos possuídos pelo Fundo. A estratégia vem sendo executada de forma constante há mais de 2 anos, e já gerou mais de **R\$36 milhões** em lucro em um total de **R\$117 milhões** de ativos vendidos.



R\$ 27,9 mi

R\$ 2,41 por cota

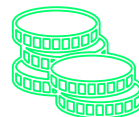
Foi o valor total das alienações acima do valor patrimonial.



R\$ 36,4 mi

R\$ 3,14 por cota

Foi o ganho de capital gerado para o Fundo através das alienações já concluídas.



R\$ 117,2 mi

14 Alienções

Foi o valor gerado para o Fundo através das alienações.

Comentários do gestor

Atualizações

Conforme apontado no [relatório gerencial de junho](#), os contratos de locação dos imóveis Ed. Olivetti, São Bernardo e Fortaleza se encerraram e o Fundo atualmente está realizando os laudos de saída e distrato de locação destes imóveis.

O imóvel de São Bernardo continua sendo ocupado pelo Banco Santander, o qual está cumprindo com suas obrigações contratuais, incluindo a manutenção do pagamento dos aluguéis. O imóvel deverá permanecer ocupado pelo Santander pelos próximos meses, visto que o Banco ainda não conseguiu realocar suas operações.

Em relação à repactuação no valor de locação de 4 imóveis renovados pelo Santander até 2033 (imóvel Duque de Caxias, Jundiaí, Monsenhor Celso e Fortaleza Centro) o Fundo deverá divulgar em momento oportuno os patamares do novo valor de locação que vigorará pelo período do novo contrato de locação, tão logo finalizados os aditivos contratuais.

Locações

O Fundo vem consistentemente trabalhando as locações dos imóveis vagos, e a gestão tem atuado em diferentes frentes para garantir a redução da vacância. Entre as principais medidas estão a apresentação dos imóveis para grandes varejistas de diversos setores, a elaboração de material comercial que dê publicidade às características principais dos imóveis e possam ser repassados entre corretores e varejistas, a elaboração de material digital que conta com site exclusivo para locações, com *tour* virtual e fotos de cada um dos imóveis, a instalação de placas na fachada de cada um dos ativos vagos para atingir o público diário local, e a realização de encontros com corretores parceiros para visitas nas lojas, tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro.

Apesar do varejo de forma geral estar passando por um momento em que as companhias estão mais seletivas em novos investimentos, os esforços de locação vêm conseguindo aumentar o fluxo de visitas nas lojas e trazer boas perspectivas para futuras locações.

Comentários do gestor

Consumo figital: tendências para o varejo físico no pós-pandemia

Texto na íntegra publicado na [Carta Estratégias de julho](#) da Rio Bravo

É inegável que a pandemia da COVID trouxe novos hábitos. Alguns, passageiros. Outros, verdadeiras mudanças comportamentais que vieram para ficar. Mudanças comportamentais no consumo são uma das muitas faces dessas mutações. As pessoas – mais precisamente, os consumidores – passaram a buscar experiências e dar mais atenção ao autocuidado e ao conforto.

Cuidados com o corpo e a mente elevaram a procura por mais qualidade de vida, e um novo estilo de vida mais livre e mais natural trouxe preocupação maior com a própria saúde, conforto e bem-estar. Houve aumento da expectativa dos consumidores em relação às experiências presenciais, e a praticidade do mundo digital deu ferramentas e ensinou o consumidor a pesquisar pelas melhores oportunidades. Segundo pesquisa recente da ABRASCE, 75% dos consumidores pesquisam o preço online antes de ir a uma loja física.

E como isso se reflete no comportamento do consumidor?

É bastante claro que houve ampla adoção das compras online durante os períodos de isolamento. O estudo global sobre consumo da PWC acompanha há alguns anos o comportamento do consumidor e as tendências do consumo.

Em 2016, compras pelo celular representavam 12% do canal utilizado para fazer compras, bastante atrás dos 40% que as lojas físicas representavam. Em 2023, o canal físico segue sendo o preferido dos consumidores, com 43%, mas o consumo pelo celular chegou a quase 40% em 2022. No Brasil, 70% dos entrevistados dizem ter aumentado suas compras online durante a pandemia. Os atributos elencados como mais importantes para as compras online são a velocidade e confiança da compra, conveniência e praticidade de navegar pelos sites de compras e a disponibilidade de produtos nos pontos físicos.

Com a ampla adoção das compras online durante os períodos de isolamento, os consumidores se tornaram mais exigentes: buscam mais experiência nas lojas físicas e ampliaram o consumo “figital”. Além disso, após o uso crescente do meio digital, algumas dores foram sentidas pelos consumidores: os custos de entrega, a garantia de qualidade dos itens adquiridos, o tempo de espera e a qualidade ruim das entregas dos produtos são pontos que levam o consumidor a querer comprar em lojas físicas. Não é por acaso que 40% dos consumidores que pretendem aumentar o consumo em lojas físicas e diminuir as compras online atribuem essa decisão ao alto custo das entregas.

Comentários do gestor

Consumo figital: tendências para o varejo físico no pós-pandemia

Os consumidores querem que a experiência na compra física seja facilitada e melhorada pela tecnologia, com experiências presenciais e digitais integradas dentro das lojas, ou com compras online sendo concluídas de forma presencial, levando o consumidor aos pontos físicos, sempre sem perder de vista a exigência dos que estão em busca de experiência e qualidade.

E como isso pode criar oportunidades para o mercado imobiliário?

Na era figital, as marcas estão de olho em ampliar seus pontos de contato de forma inteligente, justamente de olho nesse novo comportamento de consumo. Muitas vezes, não basta ter uma loja física para vender, no sentido mais tradicional da coisa. É preciso agregar presença física com marketing, um processo de encantamento do cliente.

Um exemplo disso é o Méqui 1000, unidade do **McDonald's** inaugurado em 2019 na Av. Paulista, em São Paulo. A loja *flagship* da marca tem a missão clara de criar quase um parque de diversão, uma experiência que vai muito além de uma simples refeição – e que tem como pano de fundo um mercado competitivo e a busca por *market share*.

Também em 2019, na mesma Av. Paulista, foi inaugurada a *flagship* da Centauro, varejista esportiva, a primeira loja de rua da marca. A loja é feita para garantir a experiência do usuário e promover um relacionamento com seus consumidores, os amantes do esporte e os frequentadores da avenida. O espaço conta, inclusive, com uma arena para o público assistir partidas esportivas nas arquibancadas, além de ser um espaço que conta com algumas práticas de atividades físicas, como yoga, ao longo da semana. Os clientes podem não somente testar bicicletas, raquetes de tênis e calçados, mas, também, customizar as peças.

Afora isso, com os provadores inteligentes da loja, que identificam os produtos, existe a possibilidade de buscar peças similares e pedir outros tamanhos ou cores sem precisar sair das cabines.

Comentários do gestor

Consumo figital: tendências para o varejo físico no pós-pandemia

Os caixas são móveis e o cliente pode finalizar a compra em qualquer lugar na loja, além de haver lockers para a entrega de produtos adquiridos no online. O **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11)**, gerido pela Rio Bravo, é o proprietário do imóvel ocupado pela varejista.

A varejista Petlove, por exemplo, decidiu entrar no varejo físico depois de mais de 23 anos de atuação exclusivamente no online. A loja conceito foi pensada para entregar uma experiência completa para os clientes, tanto de compra quanto de relação com a marca. A integração do online com o digital cria uma “**prateleira infinita**”, e o espaço físico traz um Pet Place para que os pets e seus tutores possam brincar livremente em um local dedicado. Essa é mais uma forma de aproximar os clientes da marca, ampliar os pontos de contato e garantir uma experiência que vai desde a compra em si até o *look and feel* do espaço físico.

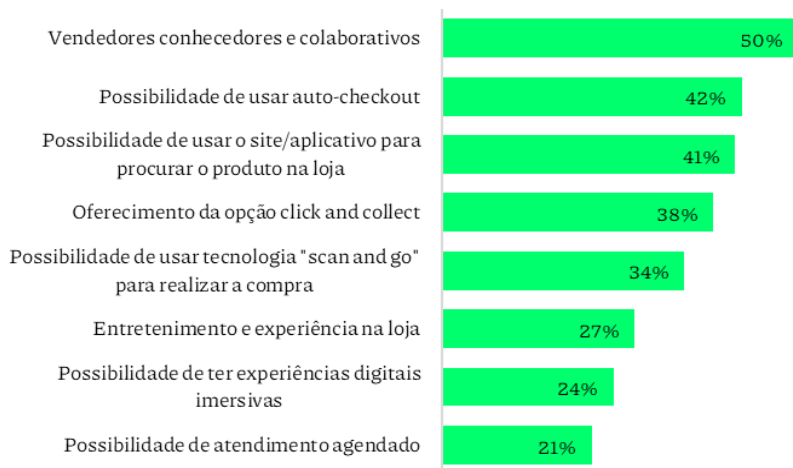
O setor de investimento também busca essa proximidade com seus clientes, como é o caso do *Investment Center* do Itaú. Um serviço cada vez mais prestado de forma digital, com redução da capilaridade nas ruas dos grandes bancos, traz um conceito na contramão, que busca abrir espaços-conceito para atendimento presencial do público de alta renda.

Mais uma vez, a qualidade da entrega (neste caso, do serviço), a confiança e a experiência são pontos cruciais para o cliente. O RBVA11 também é o proprietário do mais novo Investment Center do Itaú localizado no Leblon, no Rio de Janeiro, que deverá ser inaugurado no segundo semestre deste ano.

Para o locador, estar bem-posicionado, com espaços onde as marcas querem estar para entregar justamente essa experiência aos clientes, pode ser sinônimo de oportunidades, deixando distante a ideia de que o varejo digital deve aniquilar o varejo físico no futuro. Mais do que isso, para os varejistas, virou fator determinante construir um verdadeiro *omnichannel*, em que o físico e digital de fato se integrem, gerando o valor esperado pelos consumidores.

Comentários do gestor

Pergunta: quais os seguintes atributos de compra nas lojas físicas você considera atrativos?



Acesse a Carta Estratégias na íntegra [neste link](#) para ler o texto completo.

Perspectivas

Para este segundo semestre, o Fundo tem a perspectiva de distribuição mensal de **R\$1,00 por cota**, valor que leva em consideração o resultado não recorrente estimado, derivado, principalmente, das alienações esperadas.

O resultado recorrente (FFO) do Fundo estimado para este semestre é de R\$0,85 por cota, e já leva em consideração a projeção da repactuação das locações de 4 ativos locados ao Santander, e o término do contrato de locação de 3 ativos locados ao mesmo banco.

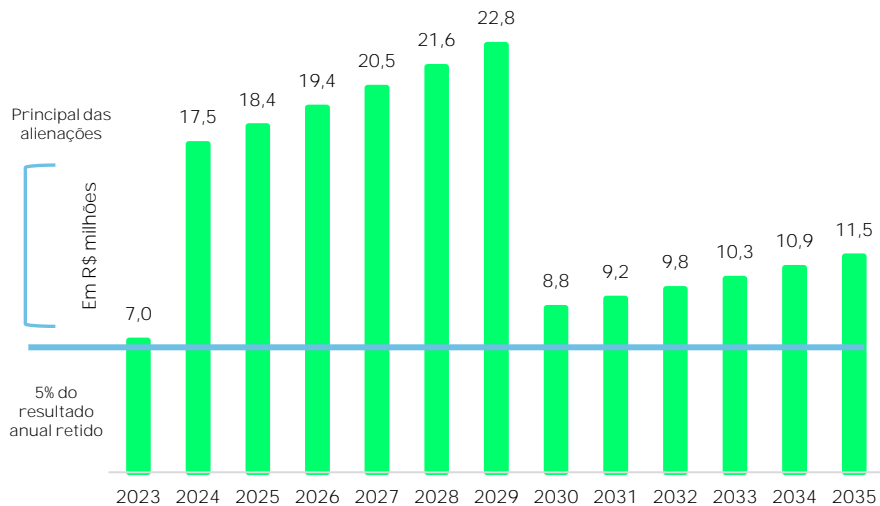
É importante ressaltar que a perspectiva aqui apresentada não considera as possíveis locações dos ativos vagos, que representam um impacto potencial no resultado de **R\$ 0,09 por cota**.

O impacto potencial destacado acima considera a locação de cada um destes ativos. As informações qualitativas e estratégicas que estão sendo desenvolvidas para a locação de cada um dos imóveis podem ser encontradas nos relatórios gerenciais de [maio](#) e [junho](#) de 2022. Vale ressaltar que o estudo acima leva em consideração os valores de locação apurados pelo laudo de avaliação, além dos custos de vacância.

A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Cronograma de amortização

Cronograma de Amortização Anual



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

Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 189,06 milhões (ref.: junho/23)
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	15,10%

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

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

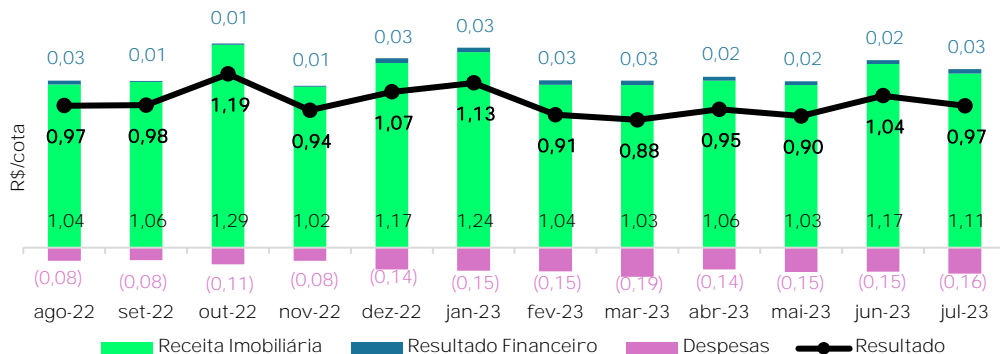
Resultados e distribuição

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	12.006.620,85	11.990.265,18	12.316.573,07	11.986.020,50	13.536.504,65	12.833.956,97	12.833.956,97	89.067.652,51
Receitas de Locação	12.006.620,85	11.990.265,18	12.316.573,07	11.986.020,50	12.210.852,49	12.021.646,30	12.021.646,30	85.692.707,63
Receitas de Venda de Imóveis	-	-	-	-	1.325.652,16	812.310,67	812.310,67	3.374.944,88
Receita Financeira	315.375,96	329.812,87	277.636,43	269.017,64	278.612,66	328.309,19	328.309,19	2.147.783,85
Rendimentos de Flis	235.606,38	251.143,83	233.487,23	228.686,19	231.175,54	245.733,59	245.733,59	1.659.444,14
Despesas	-1.758.916,16	-2.154.877,63	-1.614.635,11	-1.794.068,89	-1.772.086,97	-1.904.929,46	-1.904.929,46	-12.695.833,75
Despesas CRI	-958.250,05	-807.195,51	-830.296,80	-852.976,91	-903.531,16	-812.777,28	-812.777,28	-6.041.907,54
Taxa de Administração e Gestão	-606.186,84	-590.468,91	-587.767,10	-589.134,21	-626.824,99	-651.717,24	-651.717,24	-4.245.018,48
Resultado	10.563.080,65	10.165.200,42	10.979.574,39	10.460.969,25	12.043.030,34	11.257.336,70	11.257.336,70	78.519.602,61
Rendimentos distribuídos	11.008.789,05	11.008.789,05	11.008.789,05	11.008.789,05	11.588.199,00	11.588.199,00	11.588.199,00	78.220.343,25
Resultado por cota	0,91	0,88	0,95	0,90	1,04	0,97	0,97	6,78
Rendimento por cota	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	6,75
Resultado Acumulado¹	-0,04	0,07	-0,00	-0,05	0,04	-0,03	0,03	0,03
Proporção distribuída²	104%	108%	100%	105%	96%	103%	103%	100%

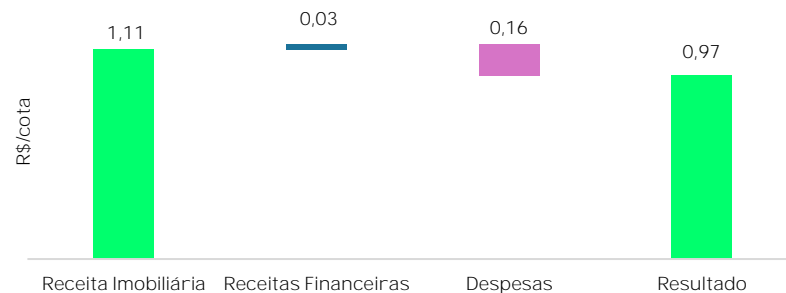
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Composição de resultado nos últimos 12 meses



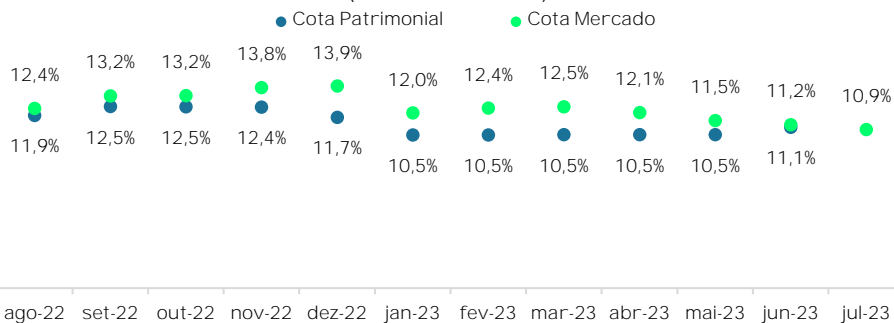
Composição do resultado no mês



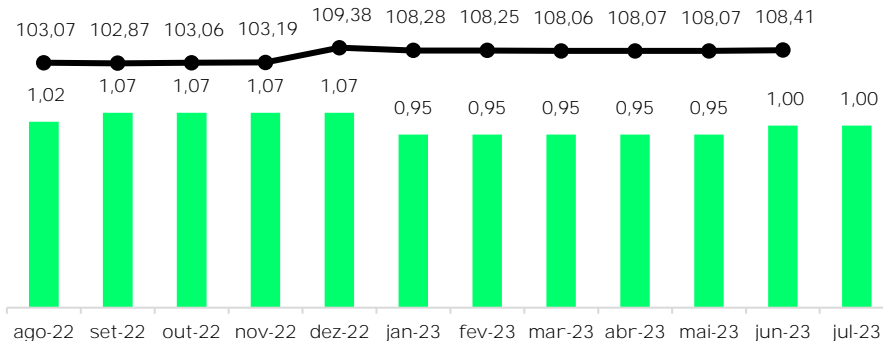
Resultados e distribuição

Dividend Yield

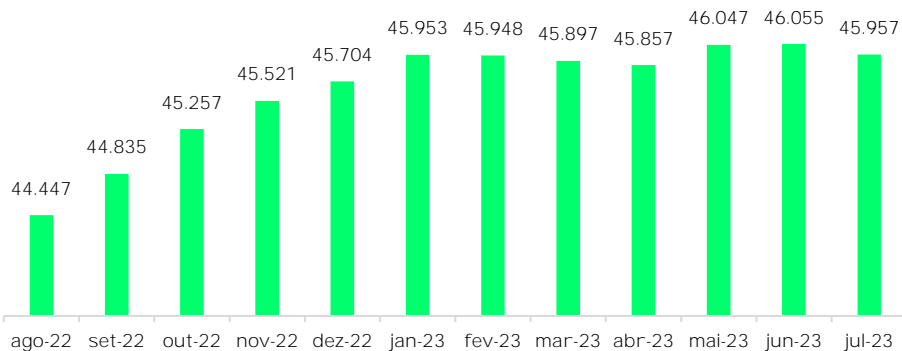
(Últimos 12 meses)



distribuição/cota — PL/cota



Número de cotistas



A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

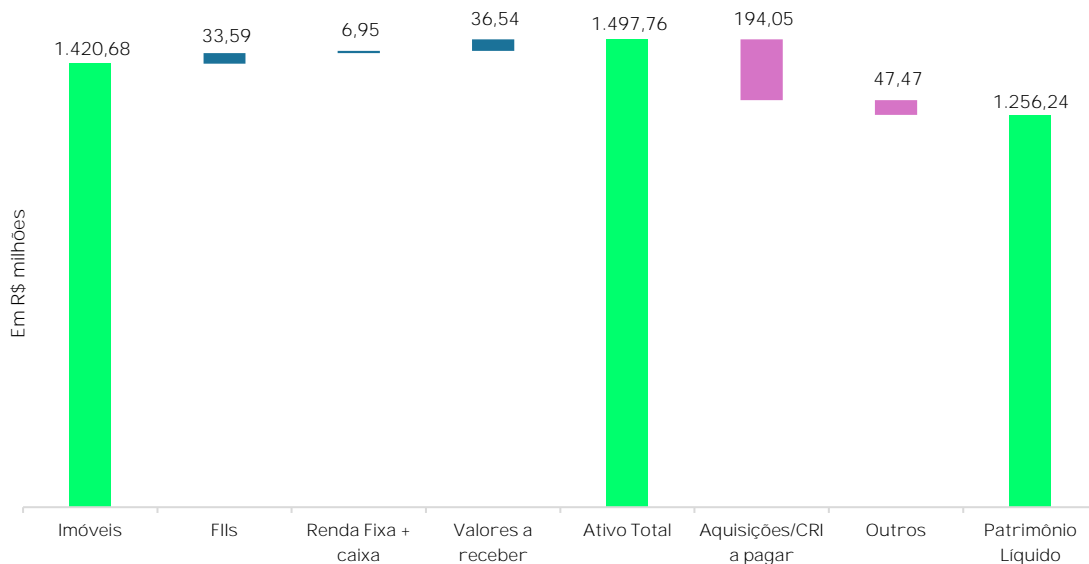
Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,95	0,85	0,85	0,85	0,85	1,24	0,85	0,85	0,87	0,99	0,91	0,91
2022	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	1,10	1,00	1,02	1,07	1,07	1,07	1,07
2023	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00					
Δ	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	-9,1%	0,0%					

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

Detalhamento do balanço

Composição do Patrimônio Líquido



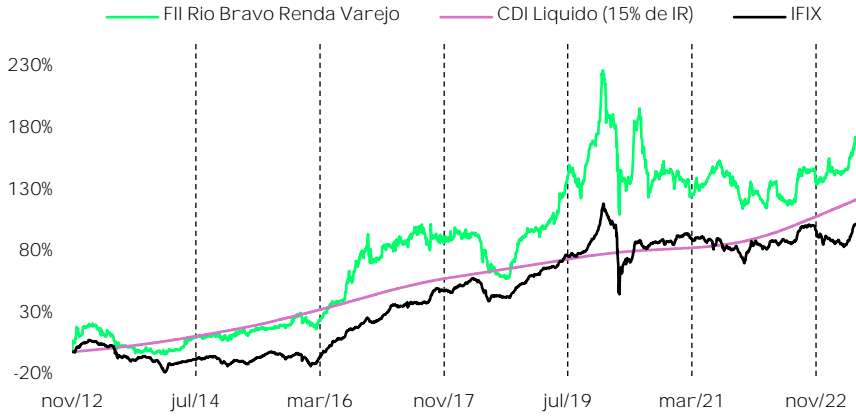
Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.497,76
Imóveis	1.420,68
FIIs	33,59
Renda Fixa + Caixa	6,95
Aluguéis a receber	36,54
Passivo Total	241,52
Aquisições/CRI a pagar	194,05
Outros	47,47
Patrimônio Líquido	1.256,24
Número de cotas	11.588.199
Cota Patrimonial	108,41

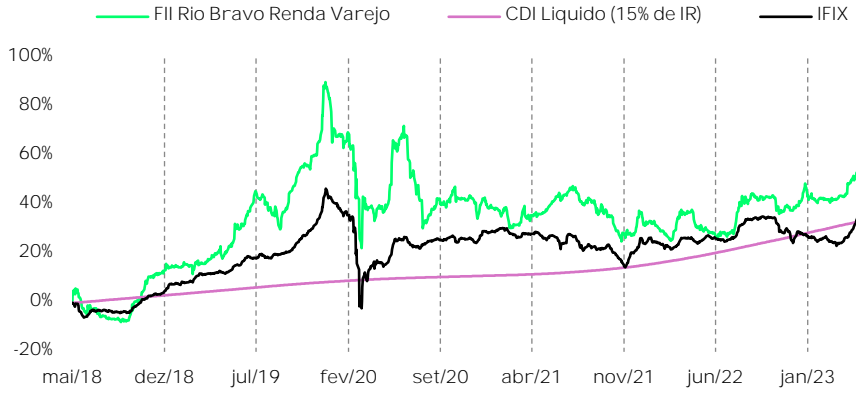
Data-base: Junho 2023

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

Desempenho e liquidez

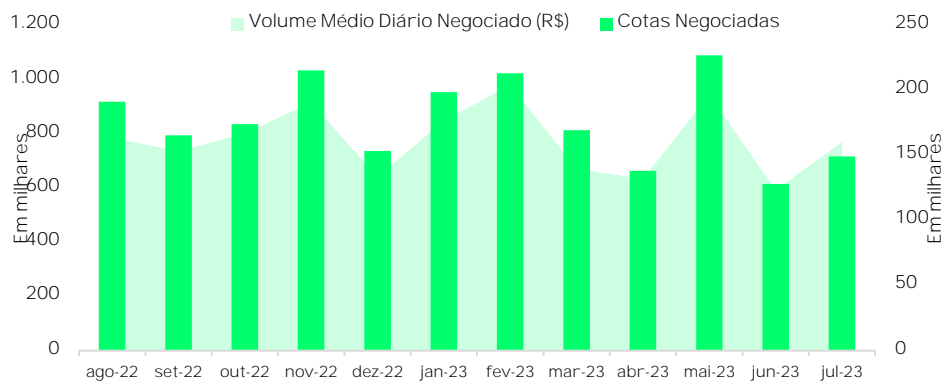


Rentabilidade Gestão Ativa



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

Liquidez



Volume

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	16.173.132,98	117.348.597,78	202.713.643,09
Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares)	770,15	777,49	776,95
Giro (% de cotas negociadas)	1,3%	10,6%	18,3%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jul/23	dez/22	jul/22
Valor da Cota	R\$ 110,12	R\$ 92,34	R\$ 114,85
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.276.092.473,88	R\$ 1.070.054.295,66	R\$ 1.330.904.655,15

Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

Potencializar portfólio com renda urbana e *high street real estate*:

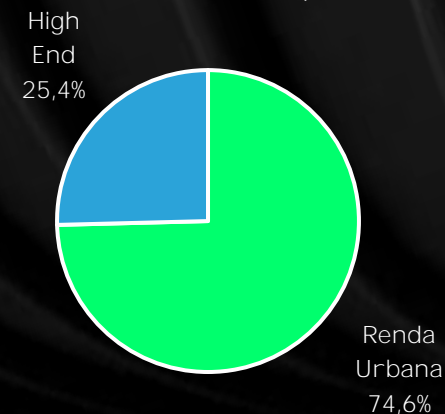
Renda Urbana:

- A conversão de vendas é o principal objetivo;
- Proporcionam capilaridade para empresas de varejo;
- Estão distribuído em pontos de venda economicamente lucrativos;
- Exemplo: atacarejos, lojas de diversos segmentos, moda, artigos esportivos, et cetera.

High street real estate:

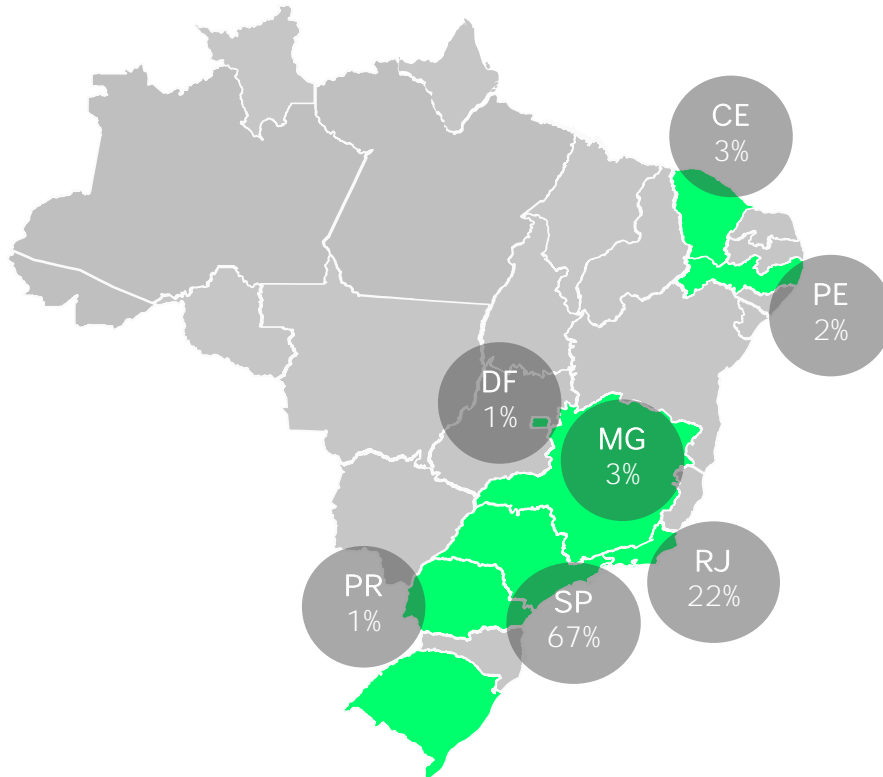
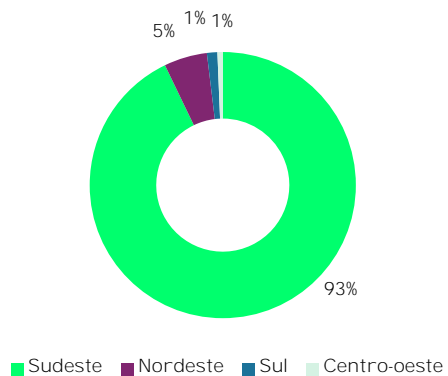
- O encantamento do cliente é o principal objetivo;
- Possuem valor agregado através do grande potencial de exposição de marca;
- Estão localizados nas principais avenidas e ruas do país;
- Exemplos: lojas *flagship*, lojas conceito, lojas de experiência, et cetera.

Tipologia do Varejo (% Patrimônio)

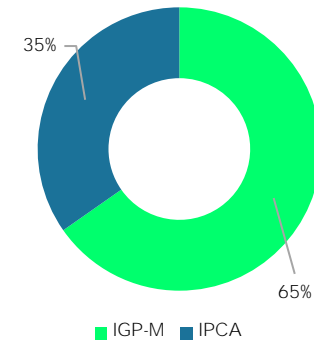


Patrimônio do Fundo

Receita contratada por região do país



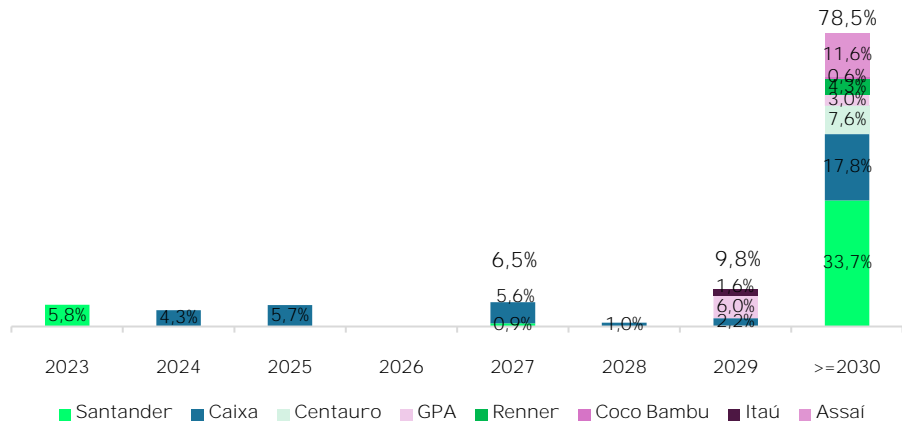
Indexador (% Receita Contratada)



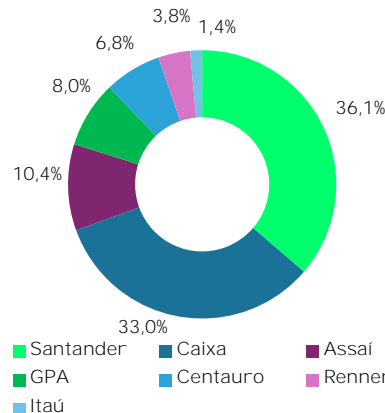
Considera a porcentagem da receita contratada

Patrimônio do Fundo

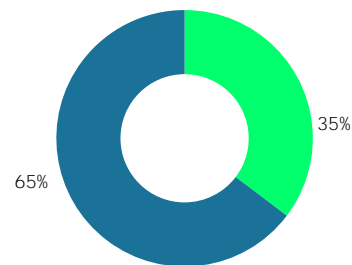
Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



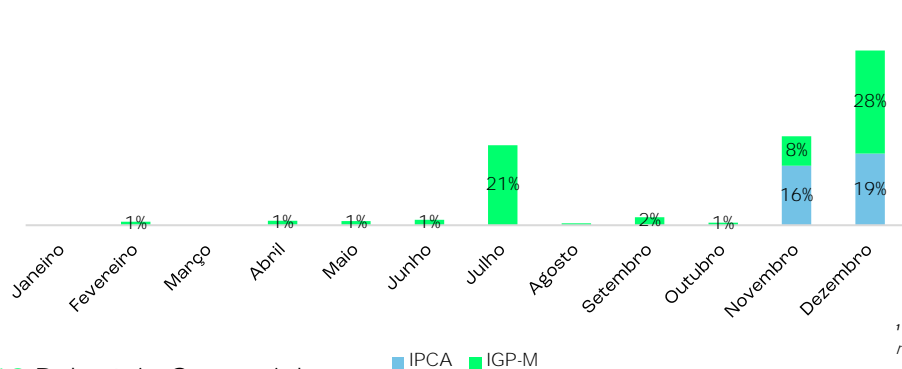
Locatário (% Receita Contratada)



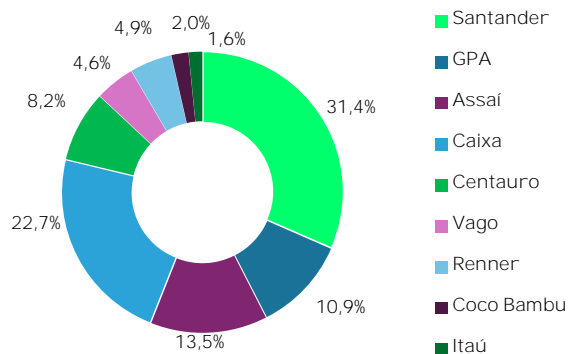
Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



Locatário (% Capital Investido)



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

Portfólio do Fundo

São Paulo – Capital

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

Portfólio do Fundo

 São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32	High End	Clique aqui
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	-	1.874 m²		Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m²	jul-39	High End	Clique aqui
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui
	Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m²	jul-23	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
	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	

 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	GPA - Guarulhos	GPA	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	Santander	1.524 m²	jul-23	Renda Urbana	Clique aqui
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	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
São Gonçalo	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m²	nov-27	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
Nova Iguaçu	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m²	nov-32	Renda Urbana	Clique aqui

Portfólio do Fundo

 Rio de Janeiro – Interior

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

 Minas Gerais

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui

 Sul

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Porto Alegre	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	-	2.107 m²	-	Renda Urbana	Clique aqui
Curitiba	Rua Marechal Deodoro, 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui

Portfólio do Fundo

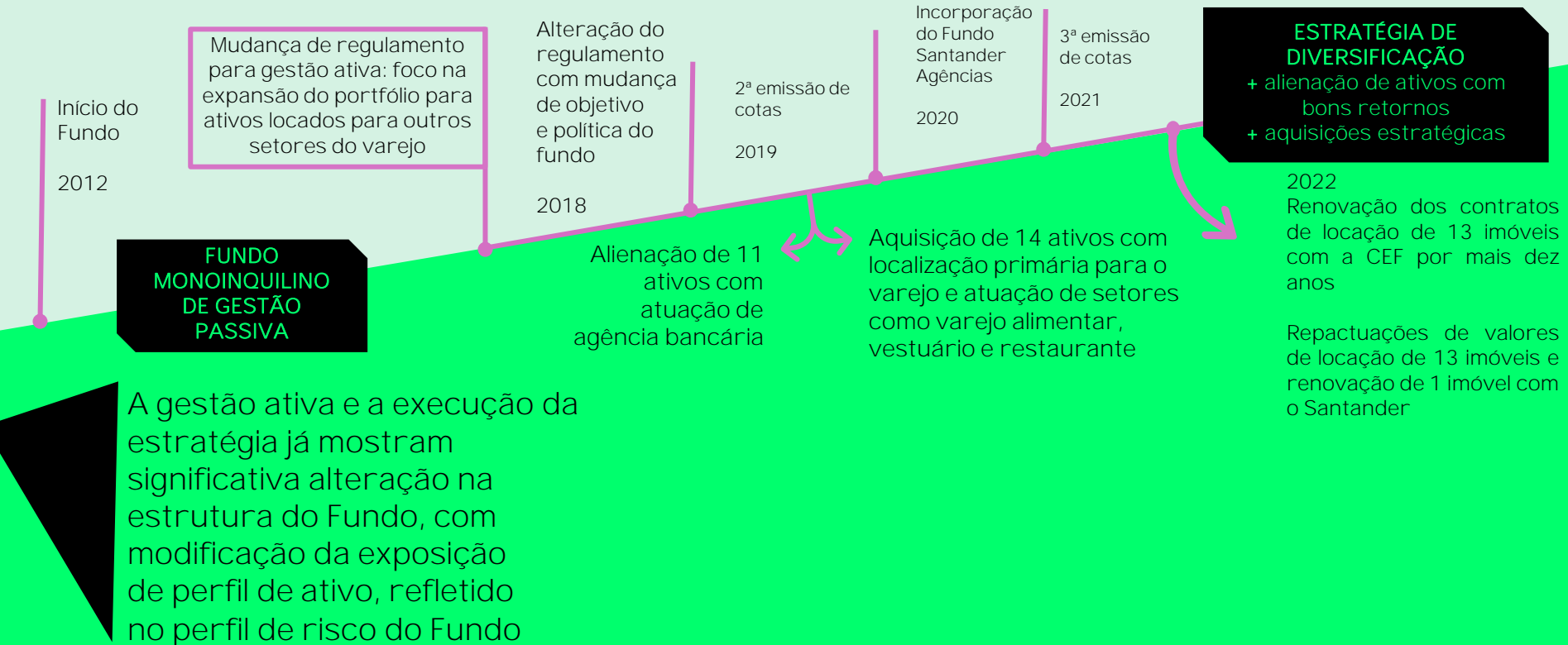
 Nordeste

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Recife	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-32	Renda Urbana	Clique aqui
Fortaleza	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	Santander	2.511 m²	jul-23	Renda Urbana	Clique aqui
	Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m²	jul-33	Renda Urbana	Clique aqui

 Distrito Federal

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	EQ 406/407-SUL - Lote 1 - Brasília - DF	Brasília	GPA	2.601 m²	dez-29	Renda Urbana	Clique aqui

Linha do Tempo



Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



20 de julho de 2023

Fato Relevante

Conclusão da alienação dos ativos Rio Claro e Jundiapéba.

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



20 de julho de 2023

Webcast com a gestão

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

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



21 de junho de 2023

Fato Relevante

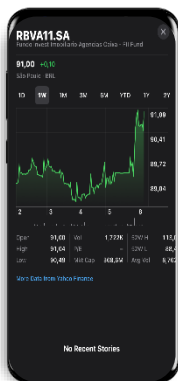
Assinatura de CCV para alienação dos ativos Rio Claro e Jundiapéba.

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

Como investir?



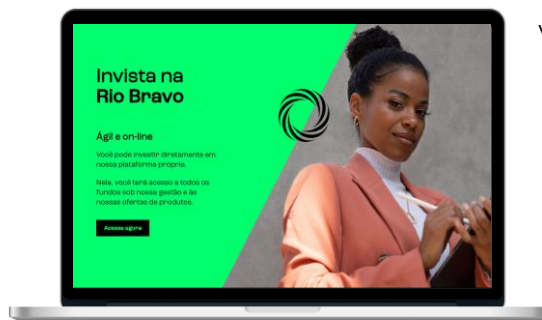
Via corretora:



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

RBVA11

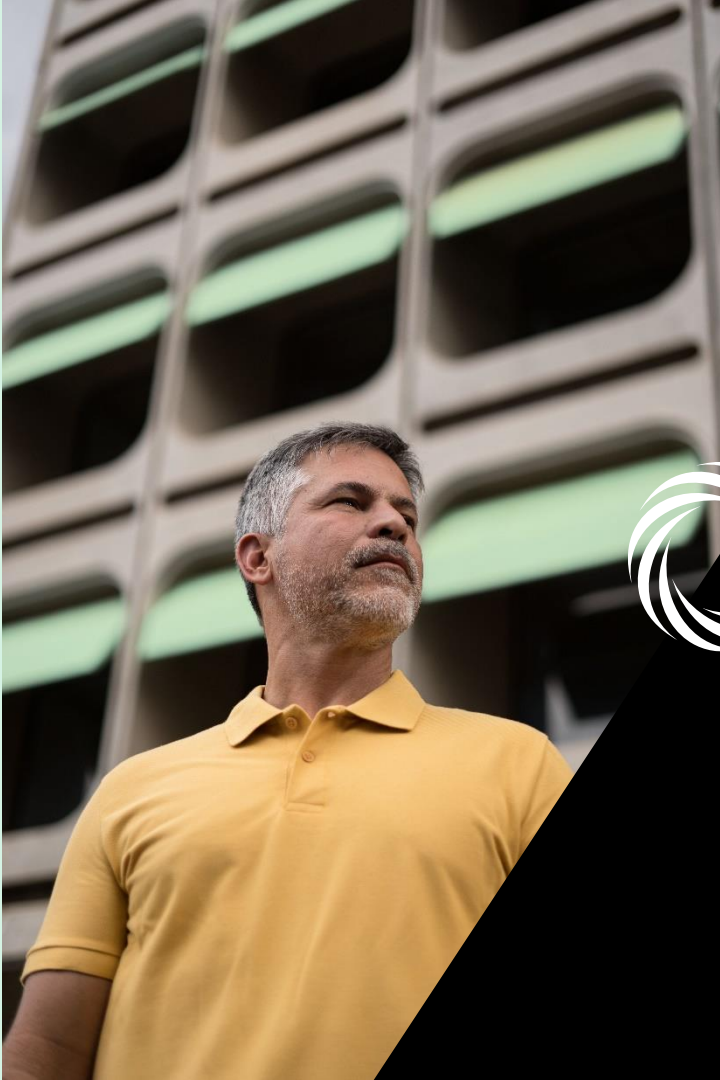
Invista conosco:



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.