

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Renda Varejo

RBVA11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

junho23

# 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\$ 1.252.324.791,14 (ref. maio)

**INÍCIO DO FUNDO** • 14/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 11.588.199

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 46.055

## 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  
NúmerosAtivos  
75ABL (m<sup>2</sup>)  
195.686Inquilinos  
8Vacância  
4,6%Distribuição  
por cota (R\$)  
1,00Patrimônio Líquido\*  
(R\$ bilhões)  
1,25Fechamento  
do mês (R\$)  
106,71Valor de mercado  
(R\$ bilhões)  
1,24Yield  
anualizado\*\*  
11,2%Valor  
negociado\*\*\* (R\$/m<sup>2</sup>)  
7.114Volume médio  
negociado (R\$ mil)  
592,83

\*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/m<sup>2</sup> 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\$1,02/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota, seguindo o objetivo de linearização de proventos durante o semestre.

## Alienações

Neste mês de junho o Fundo efetuou duas alienações: os imóveis de Rio Claro e Jundiapéba, ambos locados à Caixa Econômica Federal. O valor total da operação foi de R\$10,8 milhões, marcando um valor de venda 9,9 mil/m<sup>2</sup> para o imóvel de Rio Claro e 9,0 mil/m<sup>2</sup> para o imóvel de Jundiapéba. Este preço reflete uma venda 57% acima do valor de laude 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% para o imóvel de Rio Claro e 16,2% para o imóvel de Jundiapéba. Em junho foi recebido a primeira parcela, referente a 50% do pagamento, sendo reconhecido 50% do lucro total gerado pela operação no mês de junho. Os outros 50% do pagamento e o reconhecimento do restante do lucro estão previstos para ocorrer no segundo semestre de 2023.

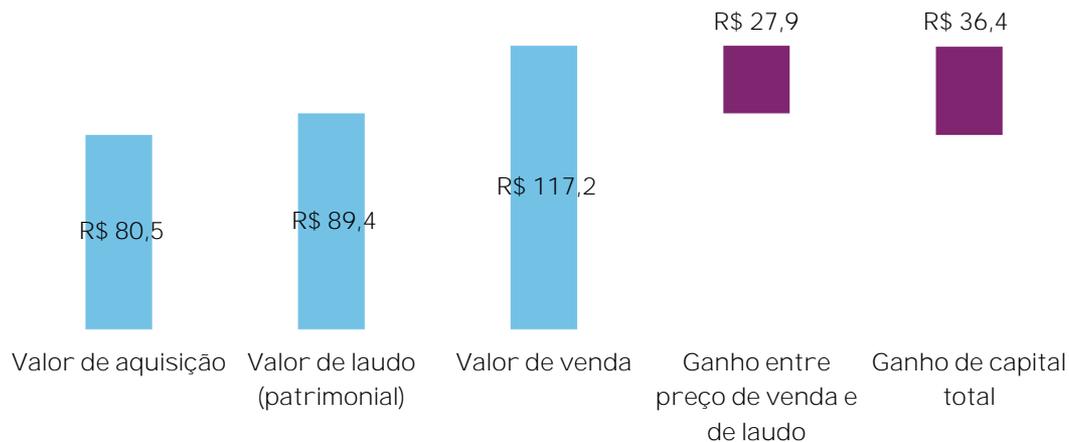
As alienações efetuadas pelo Fundo fazem parte de uma estratégia de rotação de carteira, em que, ao mesmo tempo em que busca diluir a participação do fundo em imóveis considerados *non core*, localizados em regiões mais periféricas e com baixa expectativa de crescimento de valor por m<sup>2</sup> no 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.

Como perspectiva para o próximo semestre, o Fundo mantém negociações em um total de 8 ativos, e avançou significativamente em um destes ativos. Com a melhora do ciclo econômico, e com o crescimento das expectativas de queda de juros, temos percebido uma melhora no mercado. Desta forma, o Fundo está se posicionando de forma estratégica para extrair o máximo de valor dos imóveis do *pipeline* de venda, onde a taxa de juros futuro mais baixa trará grandes oportunidades.

# Comentários do gestor

## Alienações

Histórico de alienações  
(em R\$ milhões)




TIR média  
16,5%



R\$ 117,2 mi

14 Alienações

Foi o valor gerado para o Fundo através das alienações.



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.



# Comentários do gestor

## Atualizações

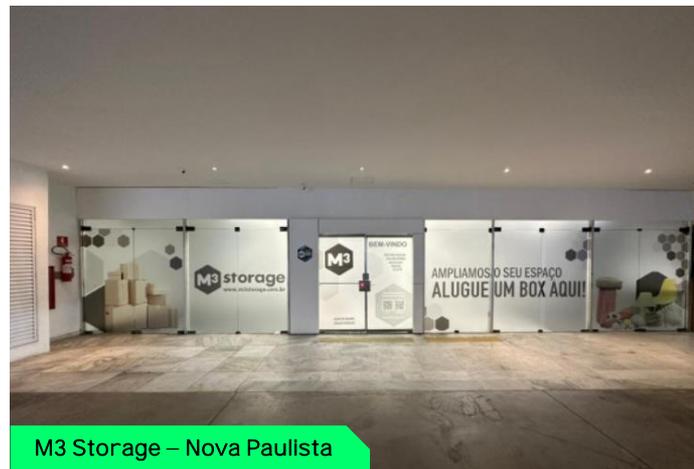
No mês de junho, chegam ao fim os contratos de locação de 3 imóveis locados ao Santander: os imóveis Ed. Olivetti, São Bernardo e Fortaleza. Os imóveis estão em fase de entrega e desmobilização, com exceção do imóvel de São Bernardo do Campo, no qual o Fundo está em conversas com o banco para extensão do prazo contratual por mais 6 meses, sem alteração no valor da locação, tendo em vista a qualidade do imóvel e a dificuldade em que o banco tem em se realocar na região.

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 finalizou a elaboração dos laudos de avaliação e, após a assinatura dos aditivos com o banco, divulgará via Fato Relevante os impactos detalhados de cada um dos ativos no resultado do Fundo.

Em junho, também foi inaugurada a operação da M3Storage no imóvel Nova Paulista. A M3Storage possui como plano de negócio a locação de boxes para armazenamento em imóveis que possam garantir segurança, monitoramento e disponibilidade integral de horário, ideal para operação logística e de varejo *last mile*.

Antes mesmo da operação dar início já havia reservas sendo feitas para locação de espaços no imóvel, mostrando o poder da localização do ativo.

O Fundo acompanhará e fará o *report* periódico da operação.



## Perspectivas

Para o próximo 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 o próximo 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**.

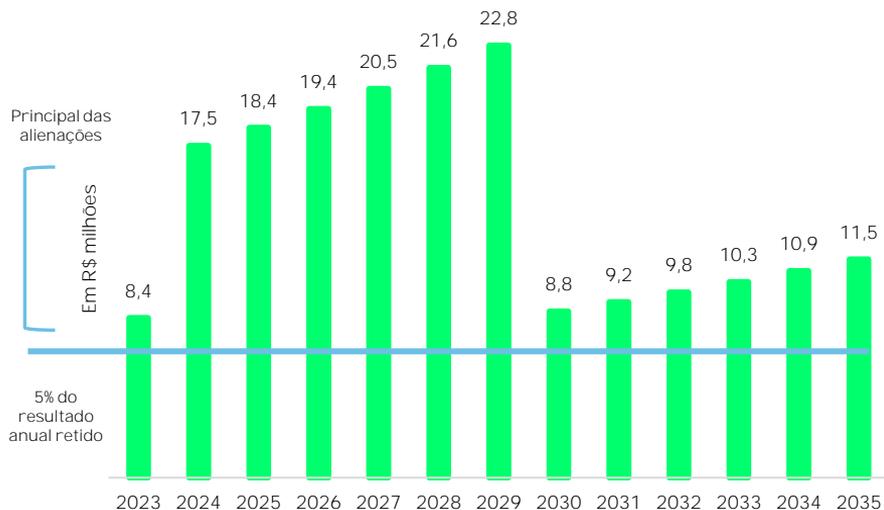
O impacto potencial destacado acima considera a locação de cada um destes ativos. As informações qualitativas e estratégicas que estão sendo desenvolvidas para a locação de cada um dos imóveis podem ser encontradas nos relatórios gerenciais de [maio](#) e [junho](#) de 2022.

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.

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

|                                 | jan/23               | fev/23               | mar/23               | abr/23               | mai/23               | jun/23               | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>      | <b>14.397.711,29</b> | <b>12.006.620,85</b> | <b>11.990.265,18</b> | <b>12.316.573,07</b> | <b>11.986.020,50</b> | <b>13.536.504,65</b> | <b>76.233.695,54</b>     | <b>76.233.695,54</b>  |
| Receitas de Locação             | 13.160.729,24        | 12.006.620,85        | 11.990.265,18        | 12.316.573,07        | 11.986.020,50        | 12.210.852,49        | 73.671.061,33            | 73.671.061,33         |
| Receitas de Venda de Imóveis    | 1.236.982,05         | -                    | -                    | -                    | -                    | 1.325.652,16         | 2.562.634,21             | 2.562.634,21          |
| <b>Receita Financeira</b>       | <b>349.019,10</b>    | <b>315.375,96</b>    | <b>329.812,87</b>    | <b>277.636,43</b>    | <b>269.017,64</b>    | <b>278.612,66</b>    | <b>1.819.474,66</b>      | <b>1.819.474,66</b>   |
| Rendimentos de Flis             | 233.611,38           | 235.606,38           | 251.143,83           | 233.487,23           | 228.686,19           | 231.175,54           | 1.413.710,55             | 1.413.710,55          |
| <b>Despesas</b>                 | <b>-1.696.319,53</b> | <b>-1.758.916,16</b> | <b>-2.154.877,63</b> | <b>-1.614.635,11</b> | <b>-1.794.068,89</b> | <b>-1.772.086,97</b> | <b>-10.790.904,29</b>    | <b>-10.790.904,29</b> |
| Despesas CRI                    | -876.879,83          | -958.250,05          | -807.195,51          | -830.296,80          | -852.976,91          | -903.531,16          | -5.229.130,26            | -5.229.130,26         |
| Taxa de Administração e Gestão  | -592.919,19          | -606.186,84          | -590.468,91          | -587.767,10          | -589.134,21          | -626.824,99          | -3.593.301,24            | -3.593.301,24         |
| <b>Resultado</b>                | <b>13.050.410,86</b> | <b>10.563.080,65</b> | <b>10.165.200,42</b> | <b>10.979.574,39</b> | <b>10.460.969,25</b> | <b>12.043.030,34</b> | <b>67.262.265,91</b>     | <b>67.262.265,91</b>  |
| <b>Rendimentos distribuídos</b> | <b>11.008.789,05</b> | <b>11.008.789,05</b> | <b>11.008.789,05</b> | <b>11.008.789,05</b> | <b>11.008.789,05</b> | <b>11.588.199,00</b> | <b>66.632.144,25</b>     | <b>66.632.144,25</b>  |
| <b>Resultado por cota</b>       | 1,13                 | 0,91                 | 0,88                 | 0,95                 | 0,90                 | 1,04                 | 5,80                     | 5,80                  |
| <b>Rendimento por cota</b>      | 0,95                 | 0,95                 | 0,95                 | 0,95                 | 0,95                 | 1,00                 | 5,75                     | 5,75                  |
| <b>Resultado Acumulado¹</b>     | 0,18                 | 0,04                 | -0,07                | -0,00                | -0,05                | 0,04                 | 0,05                     | 0,05                  |
| <b>Proporção distribuída²</b>   | 84%                  | 104%                 | 108%                 | 100%                 | 105%                 | 96%                  | 99%                      | 99%                   |

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



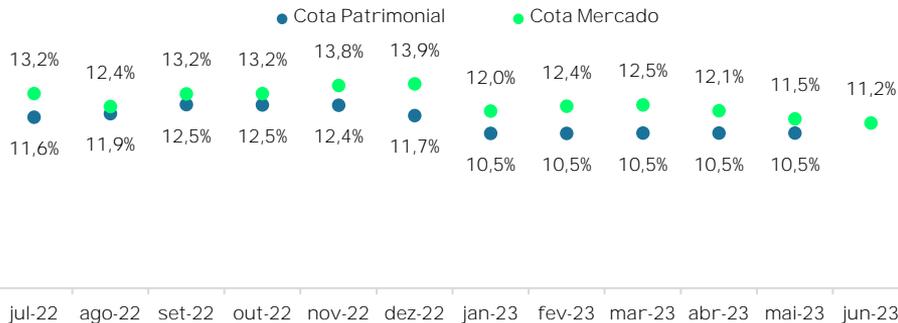
## Composição do resultado no mês



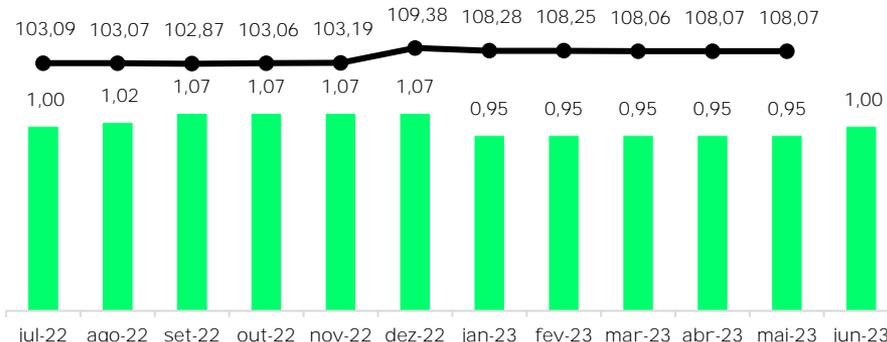
# Resultados e distribuição

## Dividend Yield

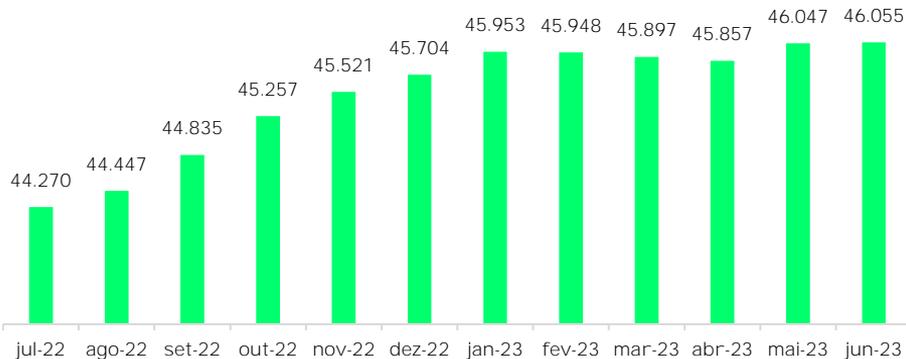
(Últimos 12 meses)



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.

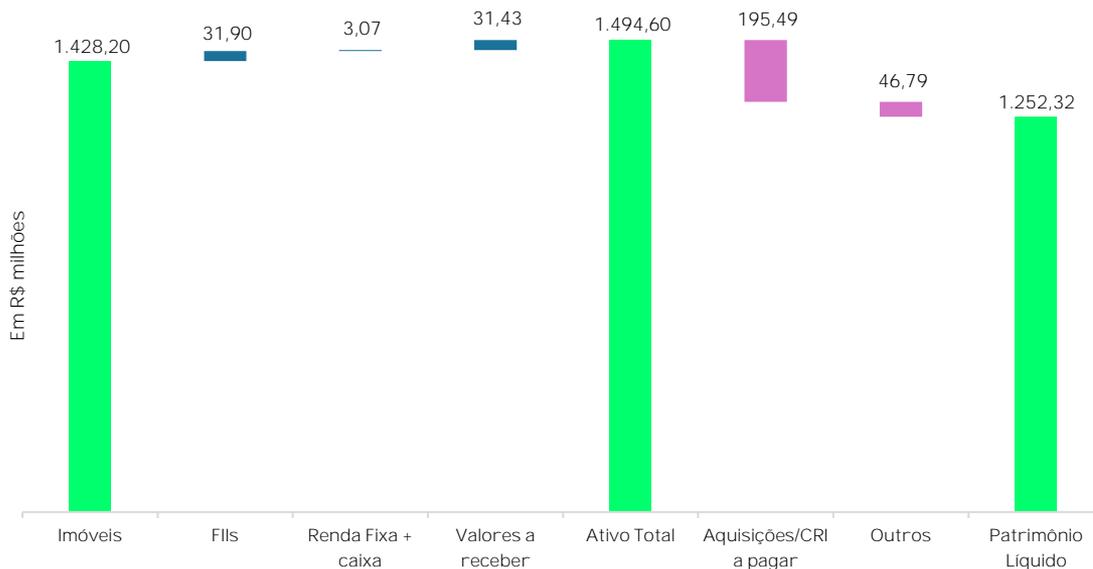
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

| 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         |      |      |      |      |      |      |
| <b>Δ</b> | <b>3,3%</b> | <b>3,3%</b> | <b>3,3%</b> | <b>3,3%</b> | <b>3,3%</b> | <b>-9,1%</b> |      |      |      |      |      |      |

Δ: Comparação entre 2022 e 2023.

# Detalhamento do balanço

## Composição do Patrimônio Líquido



## Valores (em R\$ milhões)

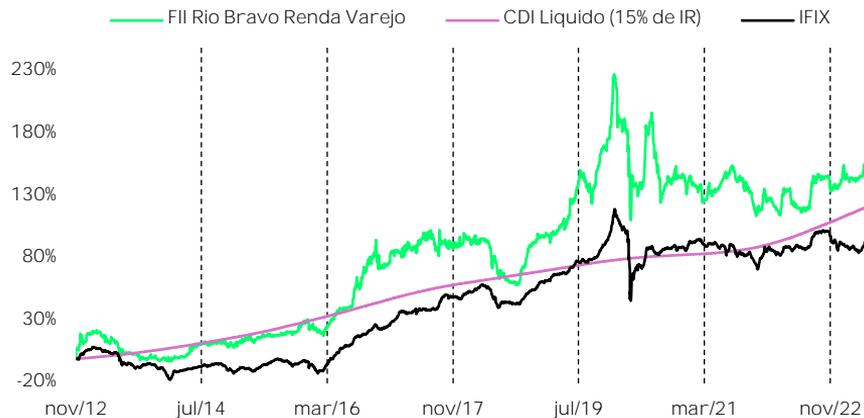
|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| <b>Ativo Total</b>        | <b>1.494,60</b> |
| Imóveis                   | 1.428,20        |
| FIs                       | 31,90           |
| Renda Fixa + Caixa        | 3,07            |
| Aluguéis a receber        | 31,43           |
| <b>Passivo Total</b>      | <b>242,28</b>   |
| Aquisições/CRI a pagar    | 195,49          |
| Outros                    | 46,79           |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>1.252,32</b> |
| Número de cotas           | 11.588.199      |
| <b>Cota Patrimonial</b>   | <b>108,07</b>   |

Data-base: Maio 2023

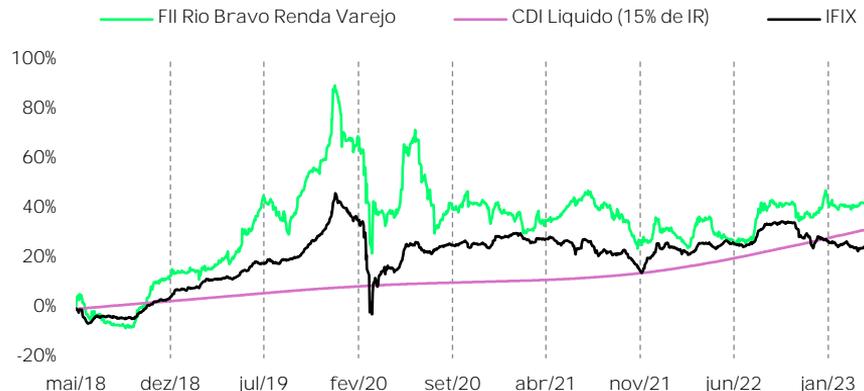
Valores a receber contemplam contas a receber por aluguéis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber



# Desempenho e liquidez

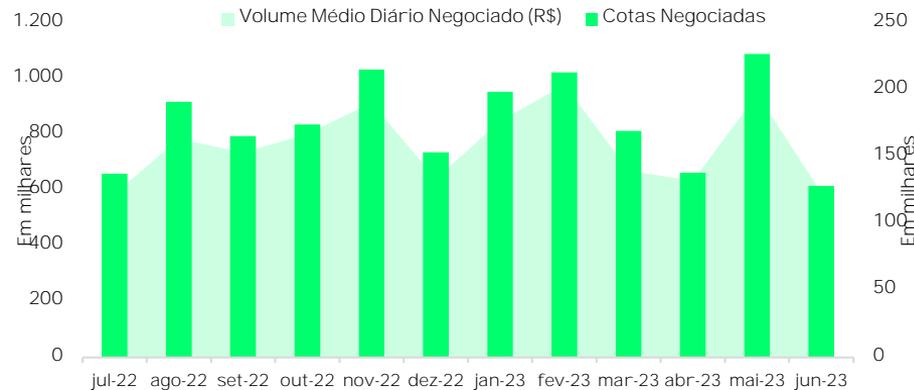


## Rentabilidade Gestão Ativa



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

## Liquidez



## Volume

|   | mês           | YTD            | 12 meses       |
|---|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado                                | 13.042.348,79 | 101.175.464,80 | 198.856.085,26 |
| Volume Médio Diário Negociado (em R\$ milhares) | 592,83        | 778,71         | 761,64         |
| Giro (% de cotas negociadas)                    | 1,1%          | 9,3%           | 18,2%          |
| Presença em Pregões                             | 100%          | 100%           | 100%           |

|                     | jun/23               | dez/22               | jun/22               |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 106,71           | R\$ 92,34            | R\$ 114,85           |
| Quantidade de Cotas | 11.588.199           | 11.588.199           | 11.588.199           |
| Valor de Mercado    | R\$ 1.236.576.715,29 | R\$ 1.070.054.295,66 | R\$ 1.330.904.655,15 |

## Patrimônio do fundo

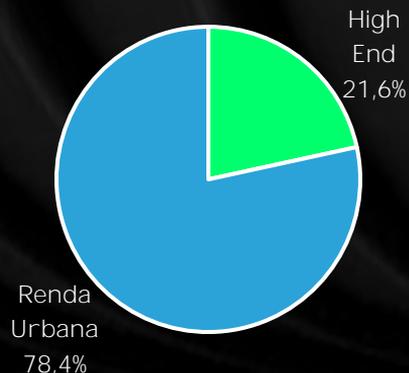
Foco maior em imóveis do que em contratos.

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.

## Exposição da receita ao tipo de uso

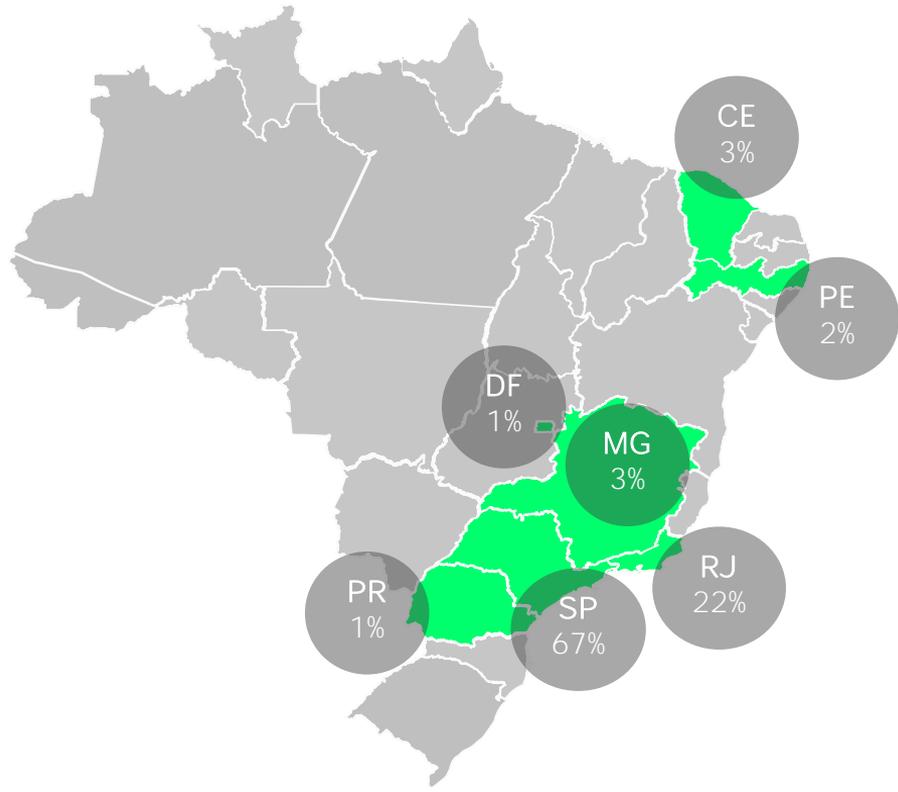
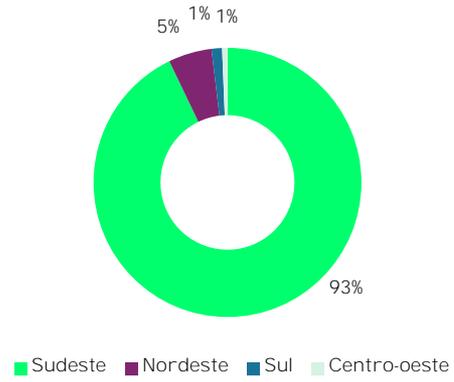


### *High street real estate*:

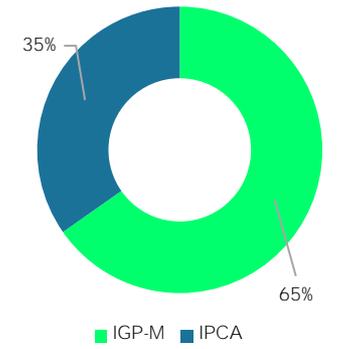
- O encantamento do cliente é o principal objetivo;
- Possuem valor agregado através do grande potencial de exposição de marca;
- Estão localizados nas principais avenidas e ruas do país;
- Exemplos: lojas *flagship*, lojas conceito, lojas de experiência, et cetera.

# Patrimônio do fundo

Receita contratada por região do país



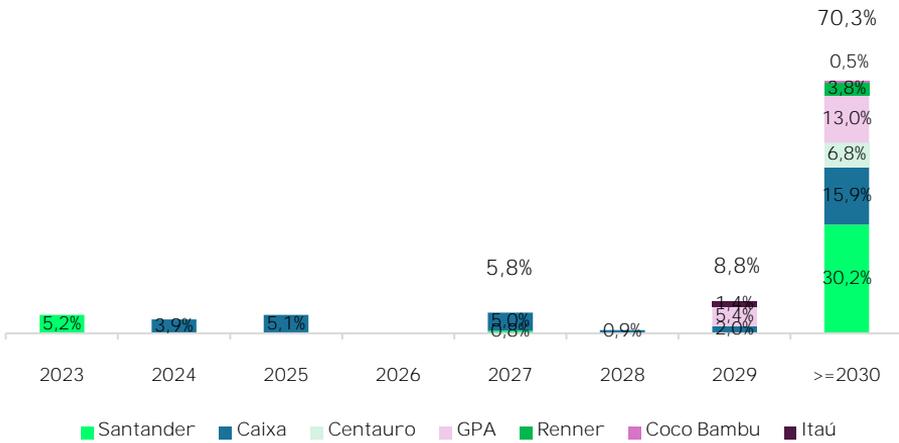
Indexador (% Receita Contratada)



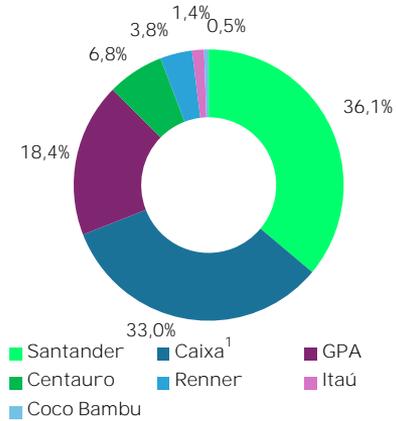
*Considera a porcentagem da receita contratada*

# Patrimônio do fundo

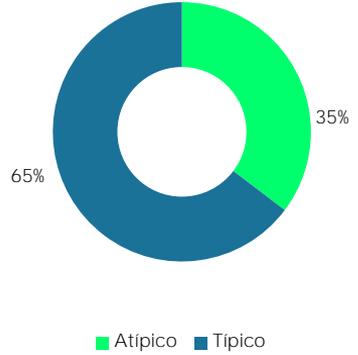
### Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)



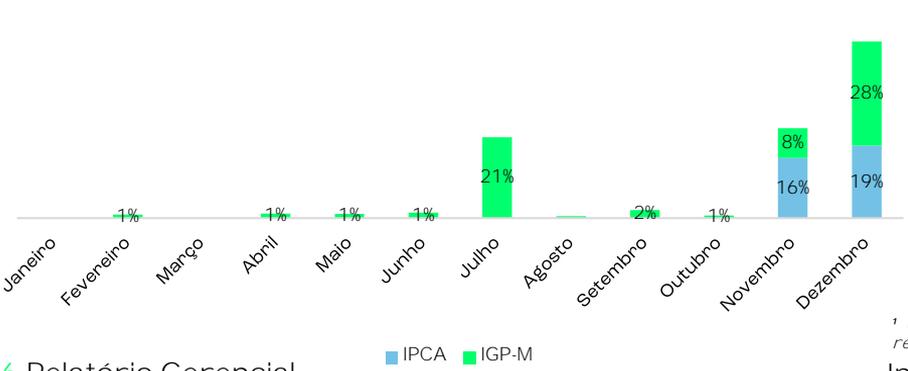
### Locatário (% Receita Contratada)



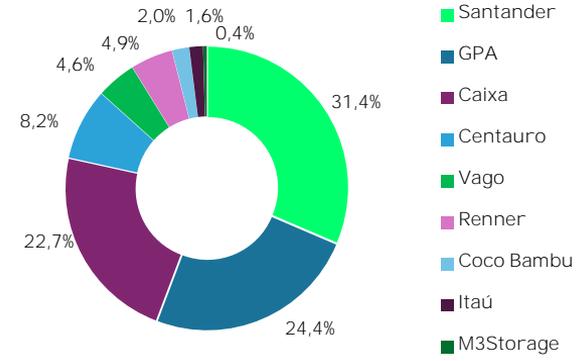
### Tipo de Contrato (% Receita Contratada)



### Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



### Locatário (% Capital Investido)



<sup>1</sup> 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                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. Mateo Bei, 413                          | São Mateus                 | Caixa     | 938 m²   | set-24           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Estrada de Itapecerica, 3.429               | Capão Redondo              | Caixa     | 1.448 m² | nov-32           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Rua Salvador Gianetti, 436                  | Guaianases                 | Caixa     | 2.475 m² | nov-32           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. de Pinedo, 228                          | Guarapiranga               | Caixa     | 1.312 m² | nov-27           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. Imirim, 1.271                           | Imirim                     | Caixa     | 1.384 m² | nov-27           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. do Imperador, 3892                      | Imperador                  | Caixa     | 1.025 m² | abr-24           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Rua dos Italianos, 609                      | Italianos                  | Caixa     | 521 m²   | out-25           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. Maria Luiza Americano, 1688             | Itaquera - Parque do Carmo | Caixa     | 912 m²   | mai-24           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. do Cursino, 1348                        | Jardim da Saúde            | Caixa     | 1.833 m² | nov-27           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Rua Pais Leme, 250/258                      | Paes Leme                  | Caixa     | 910 m²   | set-25           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Rua Guerino Giovani Leardini, 63/67         | Pirituba                   | Caixa     | 1.368 m² | nov-32           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. Indianópolis, 2.125                     | Planalto Paulista          | Caixa     | 1.299 m² | nov-32           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Rua das Palmeiras, 233 - Loja               | Santa Cecília              | Caixa     | 1.206 m² | nov-27           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 | Senador Queiroz            | Caixa     | 1.447 m² | nov-32           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Estrada de Taipas, 355                      | Taipas                     | Caixa     | 1.335 m² | fev-25           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                         | Via Anchieta, 1.558                         | Via Anchieta               | Caixa     | 1.785 m² | nov-27           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| Av. Santa Catarina, 287 | Vila Mascote                                | Caixa                      | 500 m²    | mai-25   | Renda Urbana     | <a href="#">Clique aqui</a> |                                  |

# 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                    | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307        | Berrini               | -          | 1.874 m² |                  | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av. Paulista, 1.227                      | Centauro              | Centauro   | 2.551 m² | jul-39           | High End                    | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av. Cons. Rodrigues Alves, 53            | Cons. Rodrigues Alves | Santander  | 1.093 m² | dez-32           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia | Duque de Caxias       | Santander  | 2.107 m² | jul-33           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av Paulista 447 Loja                     | Ed. Olivetti          | Santander  | 1.010 m² | jul-23           | High End                    | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Rua Alves Guimarães, 50                  | GPA - Pinheiros       | GPA        | 2.935 m² | dez-35           | High End                    | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872   | GPA - São Paulo       | GPA        | 3.793 m² | dez-29           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Rua Serra do Japi, 647                   | GPA - Tatuapé         | GPA        | 5.083 m² | dez-35           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins          | Haddock Lobo          | Coco Bambu | 1.365 m² | abr-31           | High End                    | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av. Liberdade, 151                       | Liberdade             | Santander  | 5.002 m² | dez-32           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av. Sto. Amaro, 3332                     | Monções               | -          | 930 m²   |                  | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Av. Paulista, 726 - L1                   | Nova Paulista         | M3Storage  | 693 m²   | fev-27           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Rua Oscar Freire, 585, Jardins           | Oscar Freire          | Renner     | 2.083 m² | dez-34           | High End                    | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | Lg. Pátio do Colégio, 1                  | Pátio do Colégio      | Caixa      | 676 m²   | nov-29           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                     | R. Pedro Vicente, 222                    | Pedro Vicente         | Caixa      | 814 m²   | nov-29           | Renda Urbana                | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| Av. Mateo Bei, 3286 | São Mateus                               | Santander             | 2.059 m²   | dez-32   | Renda Urbana     | <a href="#">Clique aqui</a> |                                  |

## Portfólio do fundo

 São Paulo – Região Metropolitana

| Estado/Cidade                | Endereço                                       | Nome                        | Locatário | ABL                   | Término Contrato | Classificação do ativo | Visualizar no Google Street View |
|------------------------------|--|-----------------------------|-----------|-----------------------|------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Osasco</b>                | Avenida das Esmeraldas, 512                    | Mutinga                     | Caixa     | 804 m <sup>2</sup>    | jul-25           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| <b>Guarulhos</b>             | Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro           | GPA - Guarulhos             | GPA       | 20.952 m <sup>2</sup> | dez-35           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| <b>São Bernardo do Campo</b> | Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro | GPA - São Bernardo do Campo | GPA       | 2.365 m <sup>2</sup>  | dez-29           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |
|                              | R. Marechal Deodoro, 460                       | São Bernardo do Campo       | Santander | 1.524 m <sup>2</sup>  | jul-23           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| <b>São José dos Campos</b>   | Avenida Jorge Zarur, 100                       | GPA - São José dos Campos   | GPA       | 34.749 m <sup>2</sup> | dez-35           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| <b>Santo André</b>           | Rua. Senador Flaquer, 305                      | Santo André                 | Santander | 6.242 m <sup>2</sup>  | dez-32           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| <b>Embu-Guaçu</b>            | Rua Sesefredo Klein Doll, 12                   | Çipo Guaçu                  | Caixa     | 667 m <sup>2</sup>    | ago-25           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |
| <b>Suzano</b>                | Rua Coronel Souza Franco, 115                  | Parque Maria Helena         | Caixa     | 581 m <sup>2</sup>    | dez-24           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |

## Portfólio do fundo

 São Paulo – Interior e Litoral

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

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

## Portfólio do fundo

 Rio de Janeiro – Interior

| Estado/Cidade        | Endereço    | Nome          | Locatário | ABL      | Término Contrato | Classificação do ativo | Visualizar no Google Street View |
|----------------------|-------------|---------------|-----------|----------|------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Volta Redonda</b> | Rua 12, 239 | Volta Redonda | Santander | 2.920 m² | dez-27           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |

 Minas Gerais

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

 Sul

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

# Portfólio do fundo

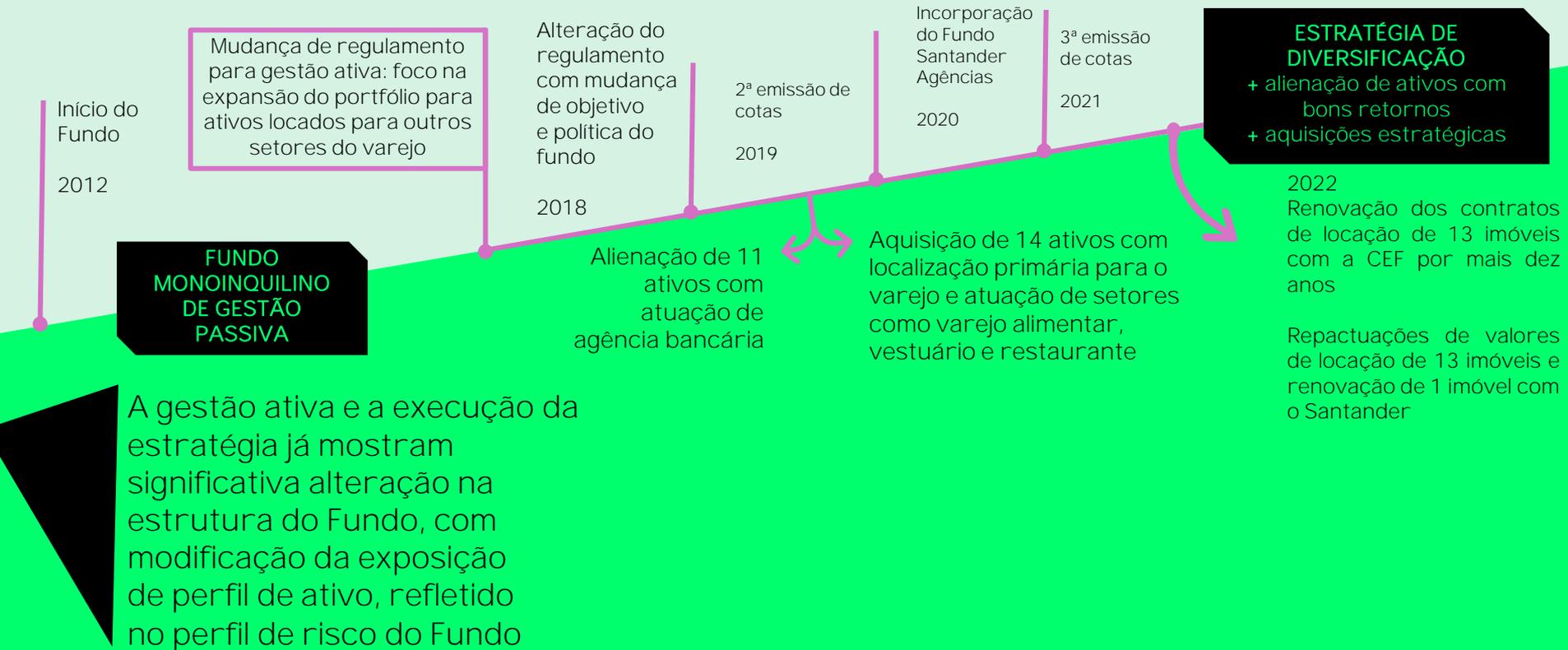
## Nordeste

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

## Distrito Federal

| Estado/Cidade           | Endereço                                | Nome     | Locatário | ABL      | Término Contrato | Classificação do ativo | Visualizar no Google Street View |
|-------------------------|---|----------|-----------|----------|------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b>Distrito Federal</b> | EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF | Brasília | GPA       | 2.601 m² | dez-29           | Renda Urbana           | <a href="#">Clique aqui</a>      |

# Linha do Tempo



## Principais acontecimentos

Últimos 90 dias



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.



2 de maio de 2023

### Sumário das Decisões

Assembleia Geral Ordinária de Cotistas: Aprovação de Demonstrações Financeiras e demais deliberações.

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



18 de abril de 2023

### Webcast com a gestão

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

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

# Como investir?



Via corretora:



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

**RBVA11**

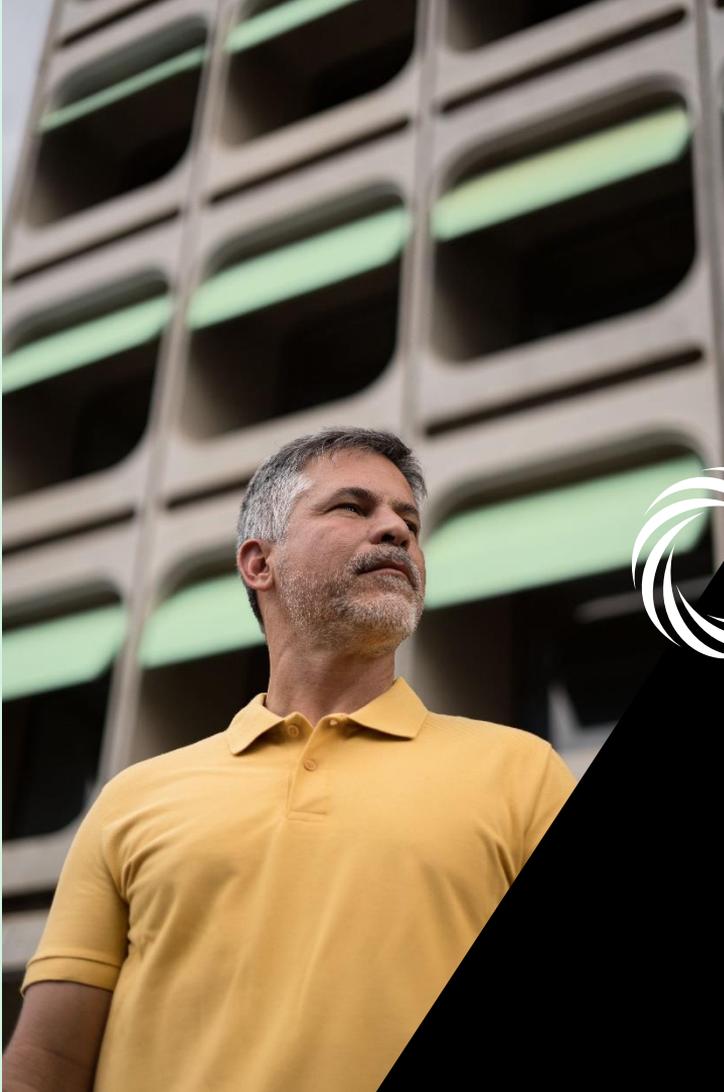
Invista conosco:



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](mailto: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.