

Relatório Gerencial

RBVA11

FII Rio Bravo Renda Varejo

NOVEMBRO 24



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\$ 1.337.504.190,47 (ref.

outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 15.614.305

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 64.361

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.

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*****

83

Vacância Física

4,8%

Fechamento do
mês (R\$)

94,86

Valor
negociado*** (R\$/m²)

5.078

ABL (m²)

302.160

Distribuição por
cota (R\$)

0,90

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,48

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

1,8

Inquilinos*****

16

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,34

Yield
anualizado**

11,4%

Anos de Wault****

6,6

*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;

*****Considera Posição Indireta em SPGM e Posição Direta no Shopping Iguatemi

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Distribuição de R\$0,90/cota
- *Dividend Yield* anualizado de 11,4%



Distrato e Nova Locação

- Foram assinados os distratos de locação dos imóveis Avenidas e Duque de Caxias
- Novo contrato de locação com a Goodbe no imóvel Monções



Distribuição

- A distribuição foi ajustada para alinhar com o resultado previsto
- O patamar de distribuição ajustado também será a estimativa para o primeiro semestre de 2025.

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,83/cota e a distribuição foi de R\$0,90/cota. Em novembro, as novas cotas da 5ª emissão passaram a integrar o patrimônio do Fundo e já estão consideradas nos números acima.

Novo patamar de distribuição

Em novembro, a distribuição de dividendos foi impactada negativamente devido a condições de mercado mais restritivas para venda de ativos, que impactou o resultado não recorrente previsto para o semestre. Conforme apresentado ao mercado através dos relatórios gerenciais, webcasts, fatos relevantes e outras apresentações, a distribuição de rendimentos do Fundo conta com dois componentes: a parcela recorrente, proveniente principalmente dos aluguéis mensais e outra parcela não recorrente (ou extraordinária), que advém de ganho de capital na venda de ativos do Fundo.

A parcela não recorrente tem sido um dos destaques do Fundo nos últimos anos, devido à consistente “recorrência” que esta parcela extraordinária vinha apresentando. Desde 2021, o Fundo tem realizado R\$ 0,08/cota por mês em média todos os meses, compreendendo um total de mais de R\$ 210 milhões em venda de ativos auferindo R\$ 65,4 milhões de lucro.

Tivemos sucesso no segundo semestre deste ano na realização da alienação do imóvel Haddock Lobo, por R\$ 30,2 milhões, gerando um expressivo ganho de capital. No entanto, outras alienações que faziam parte do plano estratégico desenhado para o segundo semestre do ano foram interrompidas devido ao cenário econômico mais desafiador. Com isso, ajustamos o patamar de distribuição para adequar ao resultado previsto.

A Rio Bravo entende ser preferível reduzir os rendimentos a vender imóveis abaixo do seu potencial de geração de valor, princípio número um na comercialização dos imóveis por parte da gestão. Como perspectiva, no curto prazo vislumbramos uma continuidade do processo de alienação com ganho de capital a ser extraído dos ativos, porém, as oportunidades serão pontuais, porquanto pesem as incertezas de curto prazo da economia brasileira.

Projeção de resultado e *guidance* de distribuição

Para o primeiro semestre de 2025, o Fundo deverá reportar um resultado recorrente de R\$ 0,80/cota, incorporando as movimentações trazidas neste relatório e nas recentes comunicações. Ainda, o Fundo deverá manter a distribuição mensal estimada de R\$ 0,90/cota, devido à estratégia comercial de ganho de capital através de alienações oportunísticas.



Mensagem do gestor ao Investidor

Desmobilização e Renovações Caixa Econômica Federal

No mês, foi dado início à desmobilização do imóvel Presidente Wilson, locado à Caixa Econômica Federal. Após uma série de negociações, a CEF não permanecerá no imóvel. A Rio Bravo ressalta que, até a presente data, este será o único imóvel que não será renovado pela CEF. O impacto negativo mensal no resultado do Fundo é de R\$ 0,013/cota e já está sendo considerado para a projeção de rendimentos no próximo semestre, reportado acima.

Todos os outros imóveis com vencimento de locação próximo (em uma janela de até 1 ano) já estão em negociação, com proposta recebida pelo Fundo para a permanência no imóvel. São estes:

- São Mateus (Jardim Tietê) – renovação assinada (vide relatório de agosto)
- Imperador – em negociação
- Alto do Jaraguá – em negociação
- Parque Maria Helena – em assinatura
- Vila Mascote- em assinatura
- Cipo-Guaçu – em negociação
- Mutinga – em assinatura
- Paes Leme – em negociação
- Italianos – em negociação

Nova Locação: Goodbe

No início do mês de novembro o Fundo assinou contrato de locação com a *Goodbe* Centro de Bem-estar, no imóvel Monções, localizado na Av. Santo Amaro, 3334 em São Paulo/SP. Vale destacar que a nova locação é reflexo da estratégia de comercialização do Fundo, que desenvolveu vídeo tour, materiais publicitários *online* e físicos, além de desmobilização para ambientação *open space*, bem com trabalho corpo a corpo com corretores parceiros, com realização de eventos e reuniões presenciais recorrentes.

A *Goodbe* é uma rede de estúdios que oferece aulas de pilates, treinamento funcional, *yoga* e massagem. O contrato de Locação tem prazo de 120 meses, com vencimento em setembro de 2034. O impacto anual da nova locação no Fundo é de R\$ 0,035/cota.

Com a nova locação, o Fundo se consolida como um veículo diversificado em termos de atuação, com 11 setores diferentes e potencial de ampliar ainda mais essa exposição, dada a flexibilidade e liquidez de seus imóveis e a busca por operações diversas por parte da gestão, graças à expertise no setor imobiliário, a relação com empresas de diversos setores e a atuação comercial sólida e ágil.



Mensagem do gestor ao Investidor

Nova Locação: Goodbe - continuação



Imóvel Santo Amaro



Exemplo pilates Goodbe

A locação marca mais uma bem-sucedida troca de perfil de locatários do Fundo e reforça a tese da gestão de que o imóvel tem valor pela sua localização e seus atributos técnicos e pode ser transformado ao longo do tempo para atender às mudanças do varejo, um setor extremamente vivo e dinâmico. Apenas neste ano, o Fundo foi capaz de assinar 4 novos contratos de locação readequando as operações nestes imóveis. Foram eles: Belo Horizonte, São Bernardo, Berrini e agora Monções. Outros exemplos realizados anteriormente foram os imóveis Leblon e Paulista.



Distrato Santander: Avenidas e Duque de Caxias

Foram assinados, ao final de novembro, os distratos de locação dos imóveis Avenidas, na Av. Paulista, nº 436 e Duque de Caxias, Av. Duque de Caxias, nº 200. Ambos os imóveis estavam locados para o Santander e contavam com cláusula de permanência mínima obrigatória. Com a rescisão, o Fundo receberá como multa a somatória dos aluguéis vincendos até o término da garantia de permanência mínima, equivalente a um total de R\$0,42/cota. Para os próximos meses, a partir de janeiro de 2025, o impacto negativo no resultado recorrente é de R\$0,04/cota por mês. Este impacto já está sendo considerado para a projeção de rendimentos no próximo semestre, reportado acima.

O imóvel Paulista, com 2.857 m² de área bruta locável (ABL), está localizado exatamente na saída da Estação Brigadeiro do metrô de São Paulo, na Av. Paulista, contando com uma fachada de 11 metros e com altíssima capacidade de exposição de marca. O imóvel possui estacionamento próprio, o que viabiliza vários tipos de negócios, sendo algo demandado na região.

A Av. Paulista, que além de abrigar um ambiente com comércios, escritórios, restaurantes, residências e museus, também recebe fluxo de passeio aos domingos e feriados. Segundo estimativas da Economapas, passam aproximadamente 1.265.801 pessoas na região por dia, favorecendo marcas que querem exposição em uma das regiões mais prestigiadas para o varejo no Brasil.

Mensagem do gestor ao Investidor

Segundo dados da CBRE, a vacância de lojas na Paulista é de apenas 12%, e possui uma disponibilidade muito limitada para imóveis desta metragem e qualidade. O imóvel pode abrigar lojas conceito (*flagships*) de diversos tipos de marcas, como já ocorre em diversas lojas na Paulista, incluindo a Centauro Paulista, de propriedade do Fundo e localizada a poucos quarteirões do imóvel.

O imóvel Duque de Caxias, que possui 2.107 m² de ABL, fica localizado no Centro de São Paulo, próximos das estações República e Santa Cecília do metrô. A região vem se transformando nos últimos anos, com a entrega de prédios novos e *retrofits*.

Segundo levantamento do portal de imóveis Quinto Andar, o bairro de Santa Cecília foi o mais valorizado da Cidade de São Paulo em 2023, com os preços dos imóveis residenciais subindo 28% apenas no quarto trimestre de 2023. A região também abrigará a nova sede do Governo de São Paulo no futuro, podendo trazer mais 27 mil funcionários para região.

O imóvel conta com uma fachada de 25 metros, com exposição de marca relevante e conta com estacionamento próprio, que é muito demandado na região central de São Paulo.

O imóvel pode abrigar diversas operações de conveniência, dado o perfil residencial da região, tais como supermercados, academias, drogarias e restaurantes. A Rio Bravo vai trabalhar na comercialização de ambos os imóveis em conjunto com a CBRE, uma das maiores consultorias imobiliárias do país.

Desdobramento das cotas

Conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo realizará o desdobramento das cotas na proporção de 1:10, de forma que, após o desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 novas cotas, da mesma espécie e classe das cotas previamente existentes, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos.

A previsão da gestão é que o desdobramento ocorra após o processo de potencial liquidação do RBED11 - que será deliberado pelos cotistas do mesmo - cujos ativos foram recentemente comprados pelo RBVA com pagamento em cotas. A previsão é que o movimento ocorra no primeiro trimestre de 2025 e a gestora vai manter os cotistas informados sobre os próximos passos.

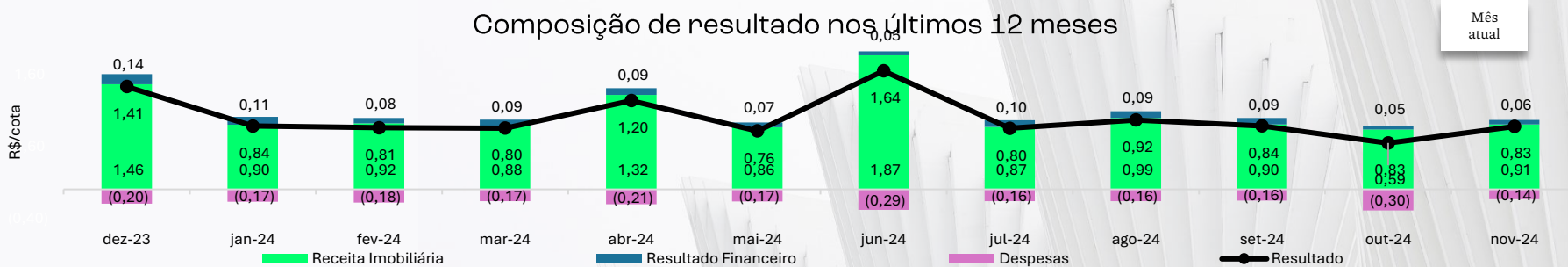


Resultados e Distribuição

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	23.320.035,72	10.854.254,86	12.409.480,67	11.285.973,57	10.404.416,31	14.138.254,50	59.092.379,91	143.284.995,08
Receitas de Locação	10.647.430,47	11.348.907,39	10.754.113,92	11.285.973,57	10.404.416,31	14.138.254,50	57.931.665,69	127.317.117,00
Receitas de Venda de Imóveis	12.672.605,25	-494.652,53	1.655.366,75	0,00	0,00	0,00	1.160.714,22	15.967.878,08
Receita Financeira	683.433,61	1.191.516,15	1.179.615,37	1.122.774,94	635.959,73	987.062,20	5.116.928,39	11.306.448,59
Rendimentos de FILS	169.969,10	594.575,05	577.708,82	596.100,87	574.165,56	915.428,32	3.257.978,62	6.992.092,95
Outros	513.464,51	596.941,10	601.906,55	526.674,07	61.794,17	71.633,88	1.858.949,77	4.314.355,64
Despesas	-3.573.115,52	-2.028.064,77	-2.057.111,96	-1.964.075,80	-3.684.121,30	-2.167.270,89	-11.900.644,70	-26.682.116,68
Despesas CRI	-798.669,98	-802.842,75	-817.304,17	-817.304,17	-789.344,21	-930.489,24	-4.157.284,54	-9.168.083,12
Taxa de Administração e Gestão	-649.591,97	-638.784,96	-622.357,53	-617.335,81	-606.117,08	-430.000,00	-2.914.595,38	-6.860.026,86
Outros	-2.124.853,57	-586.437,06	-617.450,26	-529.435,82	-2.288.660,01	-806.781,65	-4.828.764,78	-10.654.006,70
Resultado	20.430.353,80	10.017.706,24	11.531.984,09	10.444.672,72	7.356.254,75	12.958.045,82	52.308.663,60	127.909.326,99
Rendimentos distribuídos	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	14.052.874,50	63.994.210,50	138.906.214,50
Resultado por cota	1,64	0,80	0,92	0,84	0,59	0,83	3,98	10,04
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4,90	10,90

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	1,00	1,00	1,00	0,90	
Δ	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%	

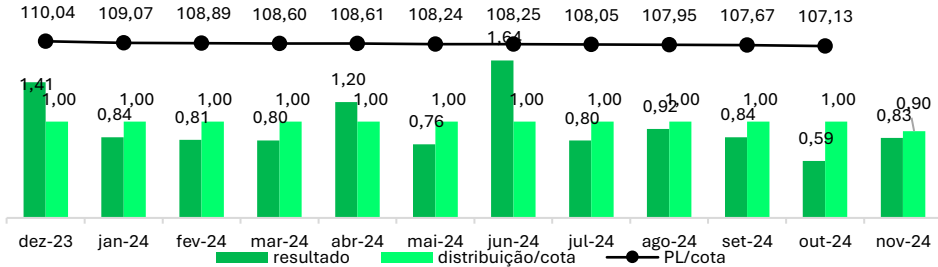
Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

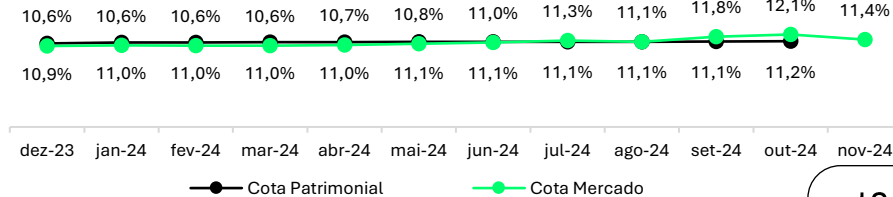
Distribuição R\$ 0,90 por
cota
(anunciado: 29/11 pago: 13/12)

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

Distribuição,
Resultado
E PL/Cota



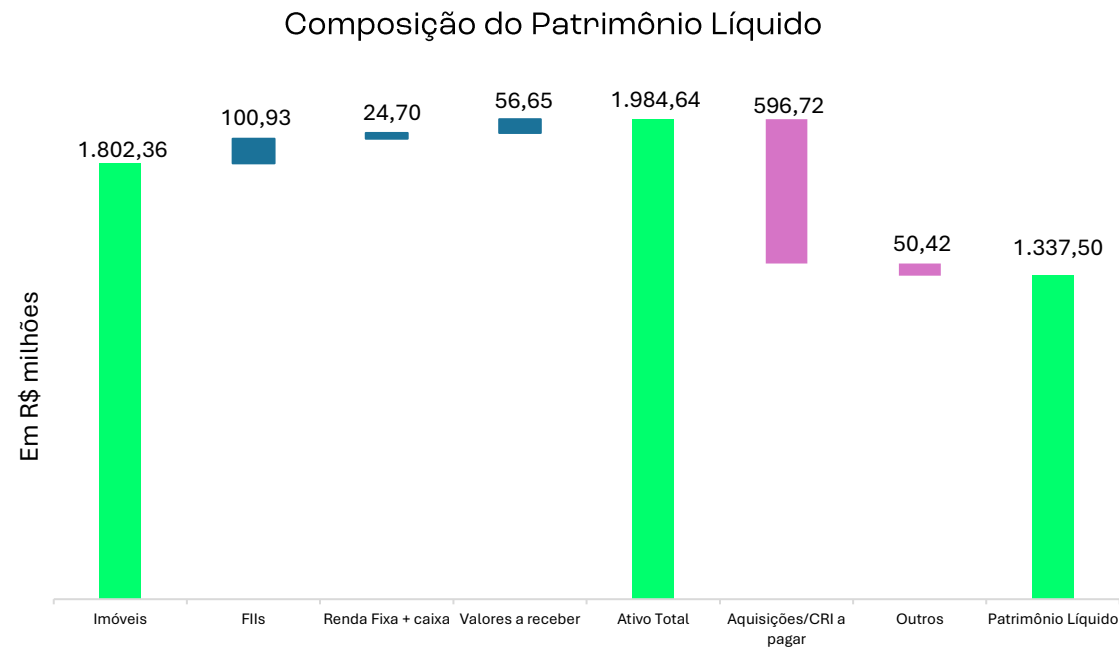
Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



Dividend
Yield

Dividend Yield
Anualizado de 11,4%

Detalhamento do Balanço



Valores (em R\$ milhões)

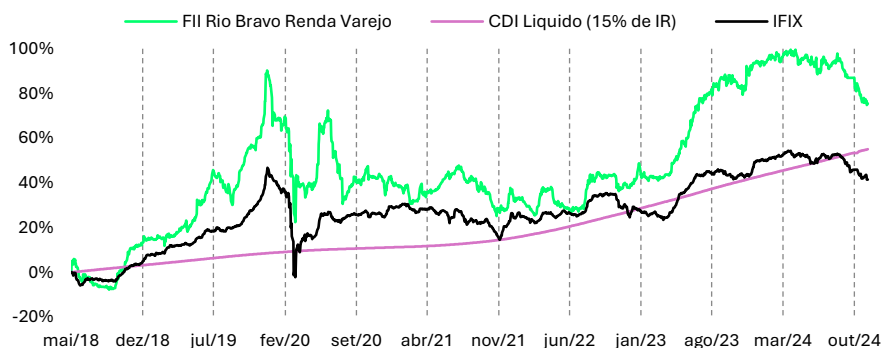
Ativo Total	1.984,64
Imóveis	1.802,36
FIs	100,93
Renda Fixa + Caixa	24,70
Alugueis a receber	56,65
Passivo Total	647,13
Aquisições/CRI a pagar	596,72
Outros	50,42
Patrimônio Líquido	1.337,50
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	107,13

Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber
Data-base: outubro/2024

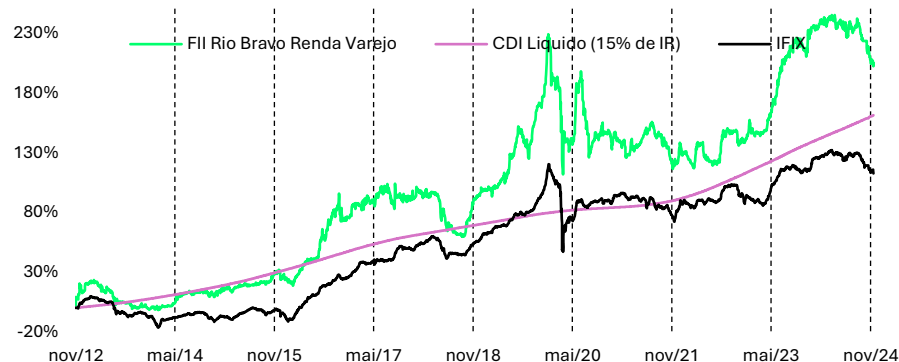


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	nov/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Refrência Inicial	100,89	103,64	53,53
Valor da cota Final	93,96	93,96	93,96
RBVA	-6,87%	-9,34%	75,52%
IFIX	-5,10%	-5,26%	41,46%
CDI	1,7%	9,9%	64,7%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	-397,85%	-94,36%	116,66%

75% de valorização desde o início da gestão ativa

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

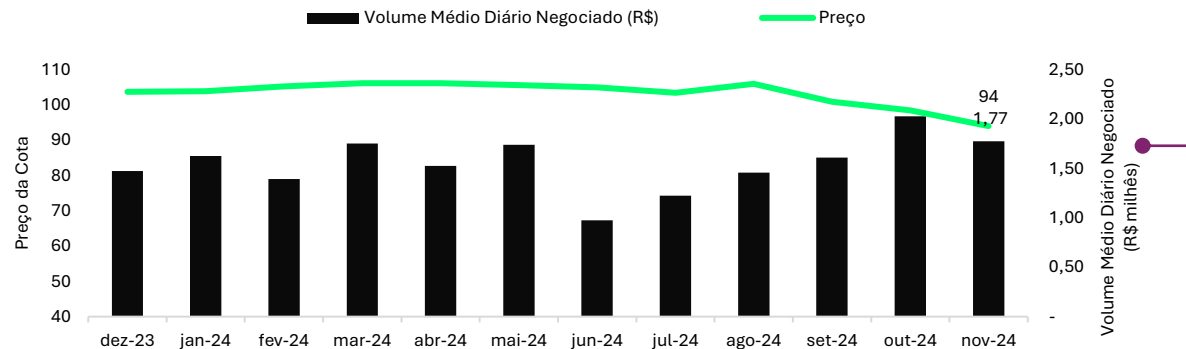
Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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



Desempenho da cota e volume

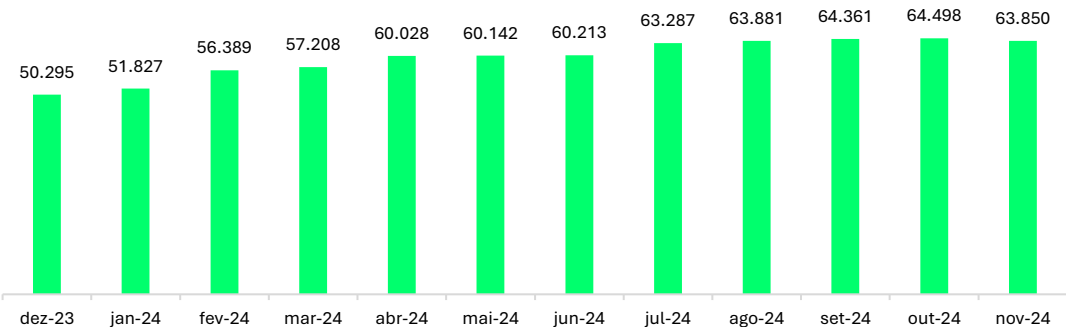
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de ~32% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 27% no número de cotistas nos últimos 12 meses



Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

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

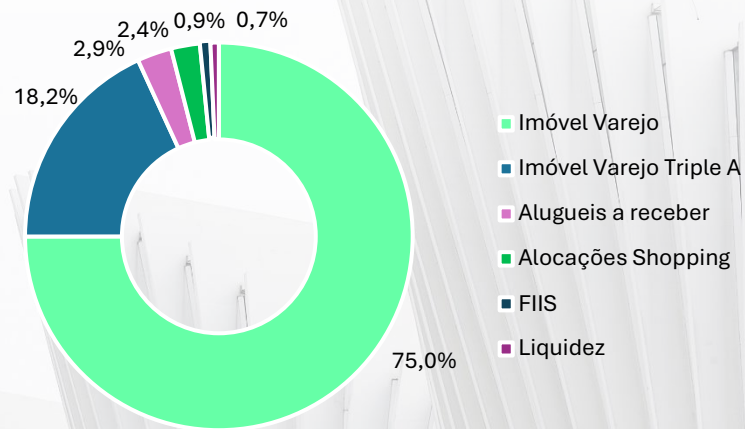
Imóvel Varejo

- 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 %Ativo



Portfólio do Fundo

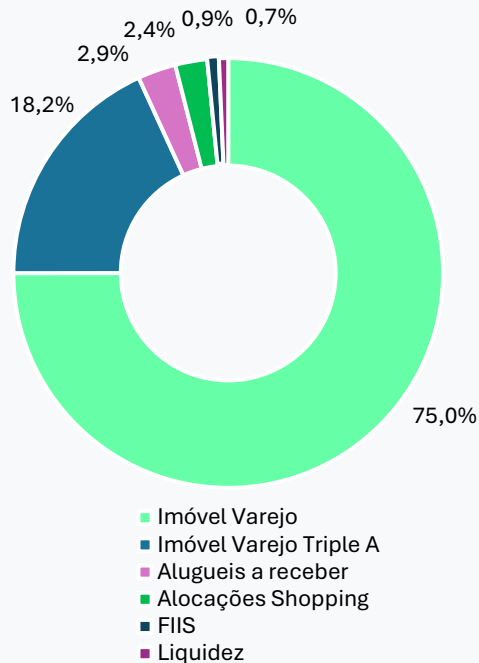
RBVA11

82 Alocações em Imóveis Varejo e Varejo Triple A

- 31 Imóveis Caixa
- 13 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 7 Imóveis Vagos
- 6 Imóveis Cognia
- 5 Imóveis Pernambucanas
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Ânima
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel M3Storage
- 1 Imóvel Super Nosso
- 1 Imóvel Grupo Ultra
- 1 Imóvel Plano & Plano
- 1 Imóvel Portobello (Alocação Indireta -100% do FII SPGM)
- 1 Imóvel Goodbe

Alocações em Shopping

Tipologia %Ativo



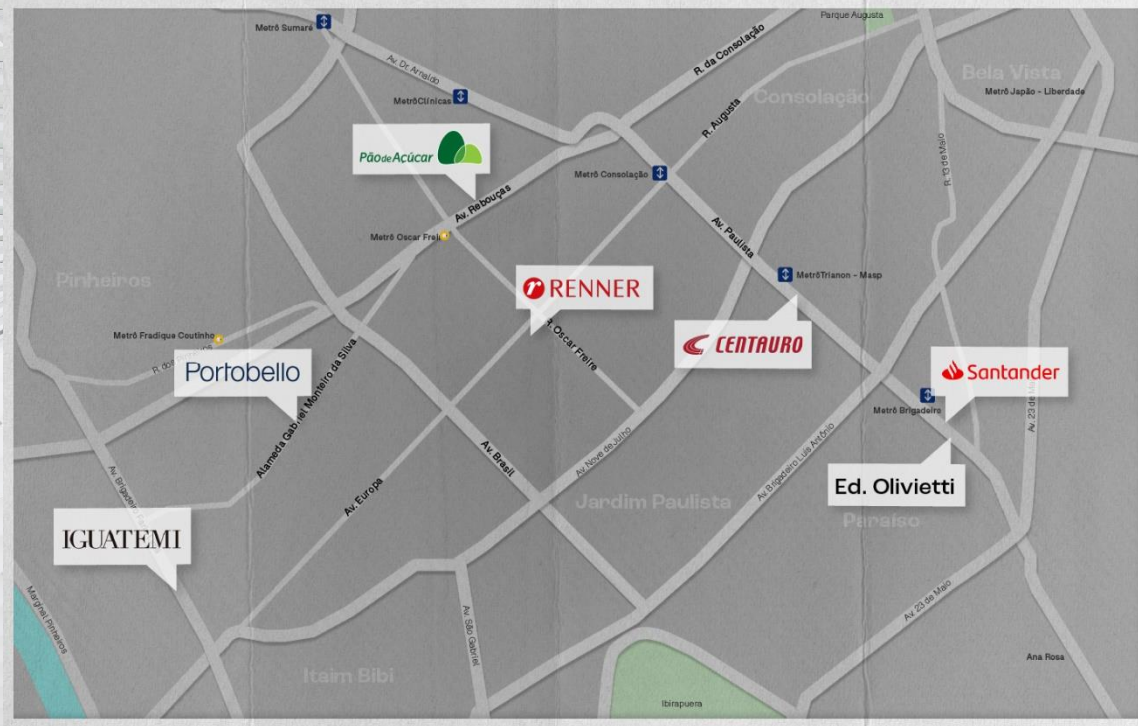
Alocações Estratégicas em FIIS:

- FII Legatus - [LASC11](#)
- FII Pátio Higienópolis - [SHPH11](#)
- FII Capitânia Shopping - [CPSH11](#)
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima (Alocação Direto fração ideal de 75 cotas das 60.000 cotas do imóvel)

Localização

Principais imóveis Triple A na região de São Paulo Capital

O portfólio totaliza aprox. R\$ 358 MM, o equivalente a 17,8% do PL do Fundo



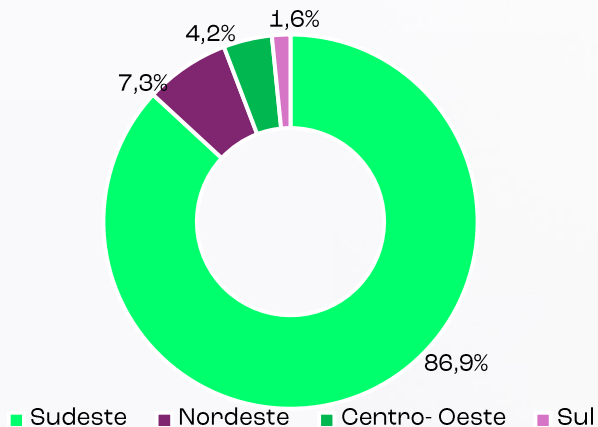
Patrimônio do Fundo

Receita por Indexador

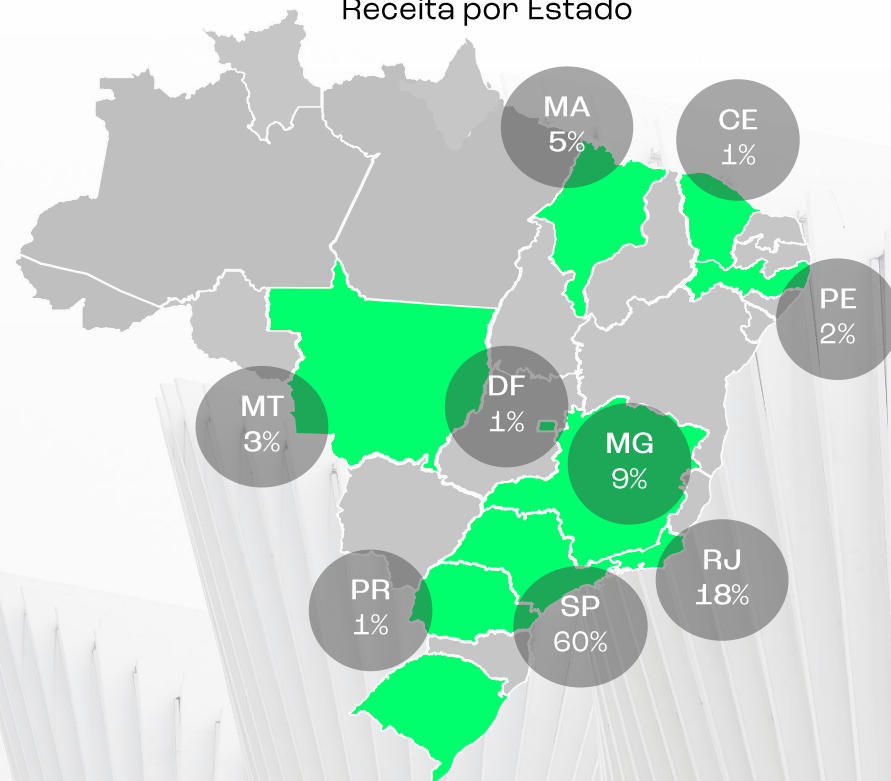


■ IPCA/IBGE ■ IGP-M/FGV

Receita por Região



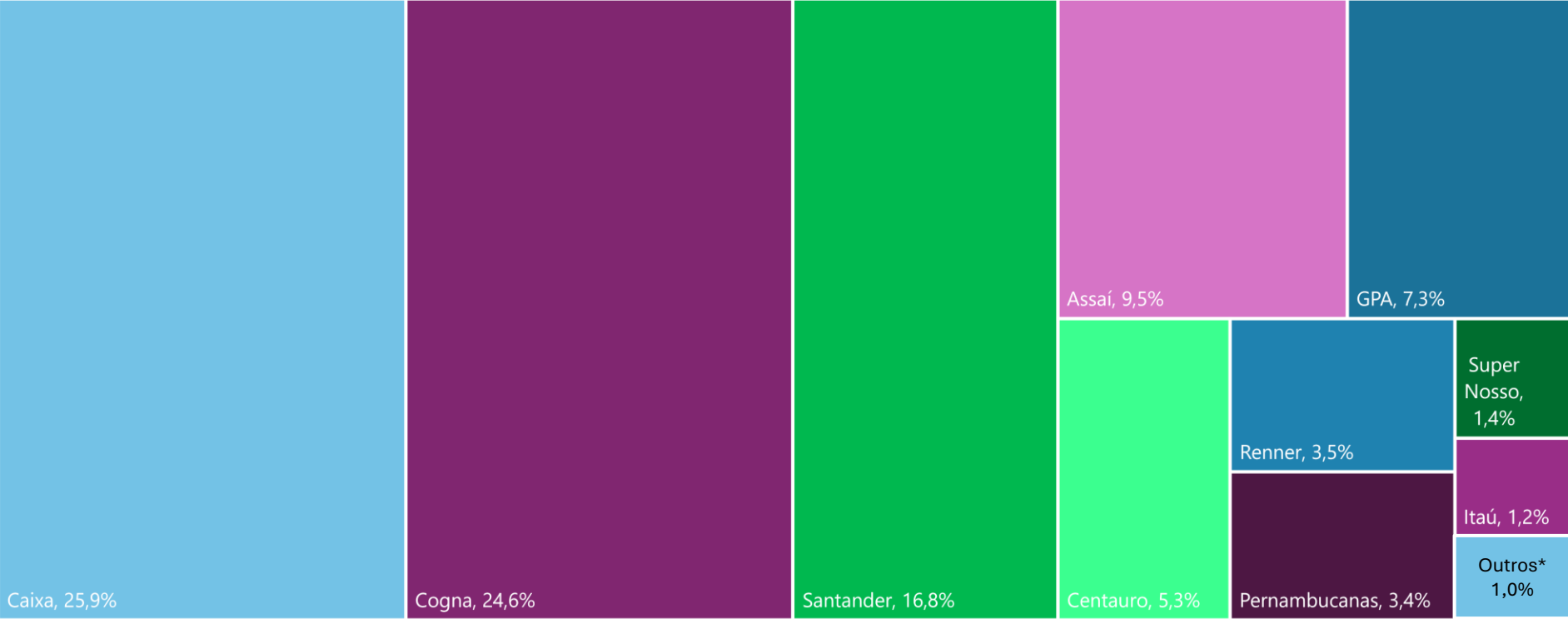
Receita por Estado



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

Patrimônio do Fundo

Receita por Locatário

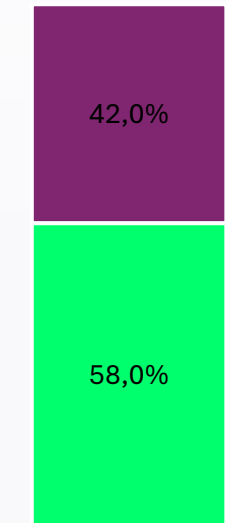


*Outros incluem Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage e Goodbe



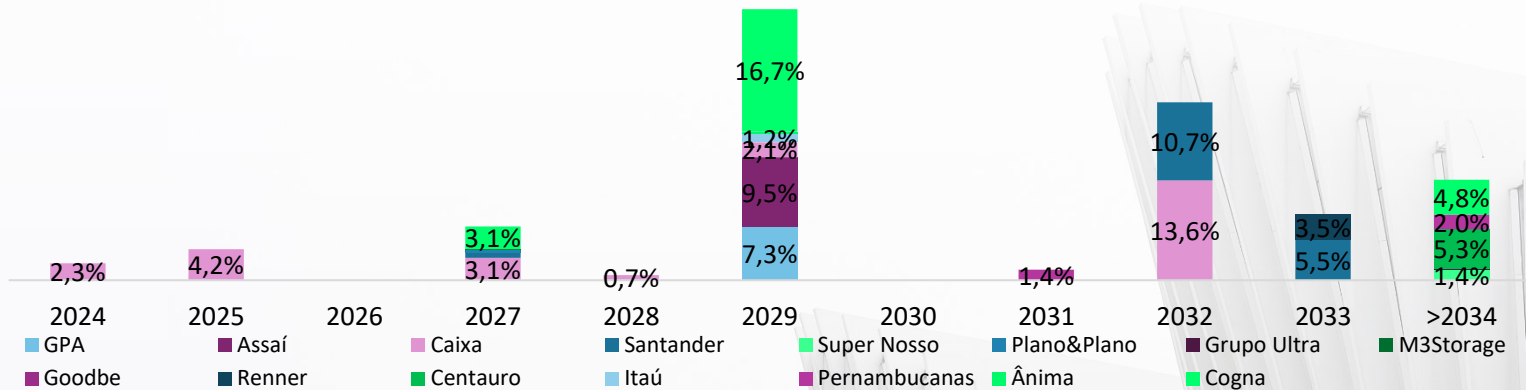
Patrimônio do Fundo

Receita por Tipo de Contrato

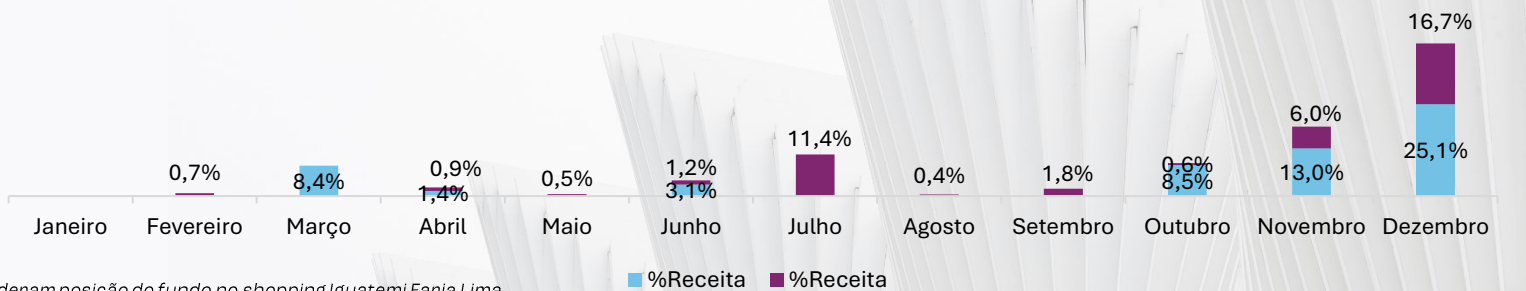


■ Atípico ■ Típico

Cronograma de Vencimento por Receita



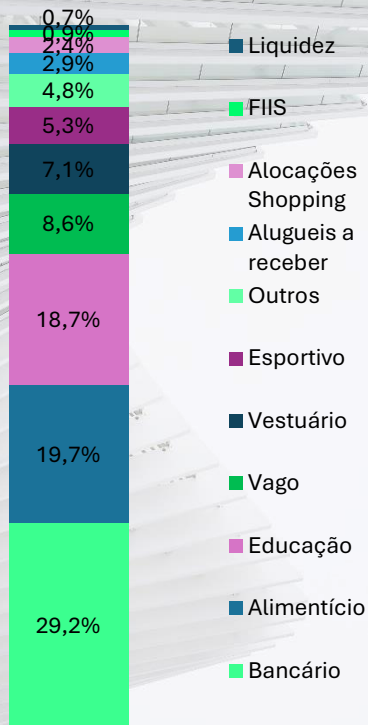
Receita Cronograma de Vencimento



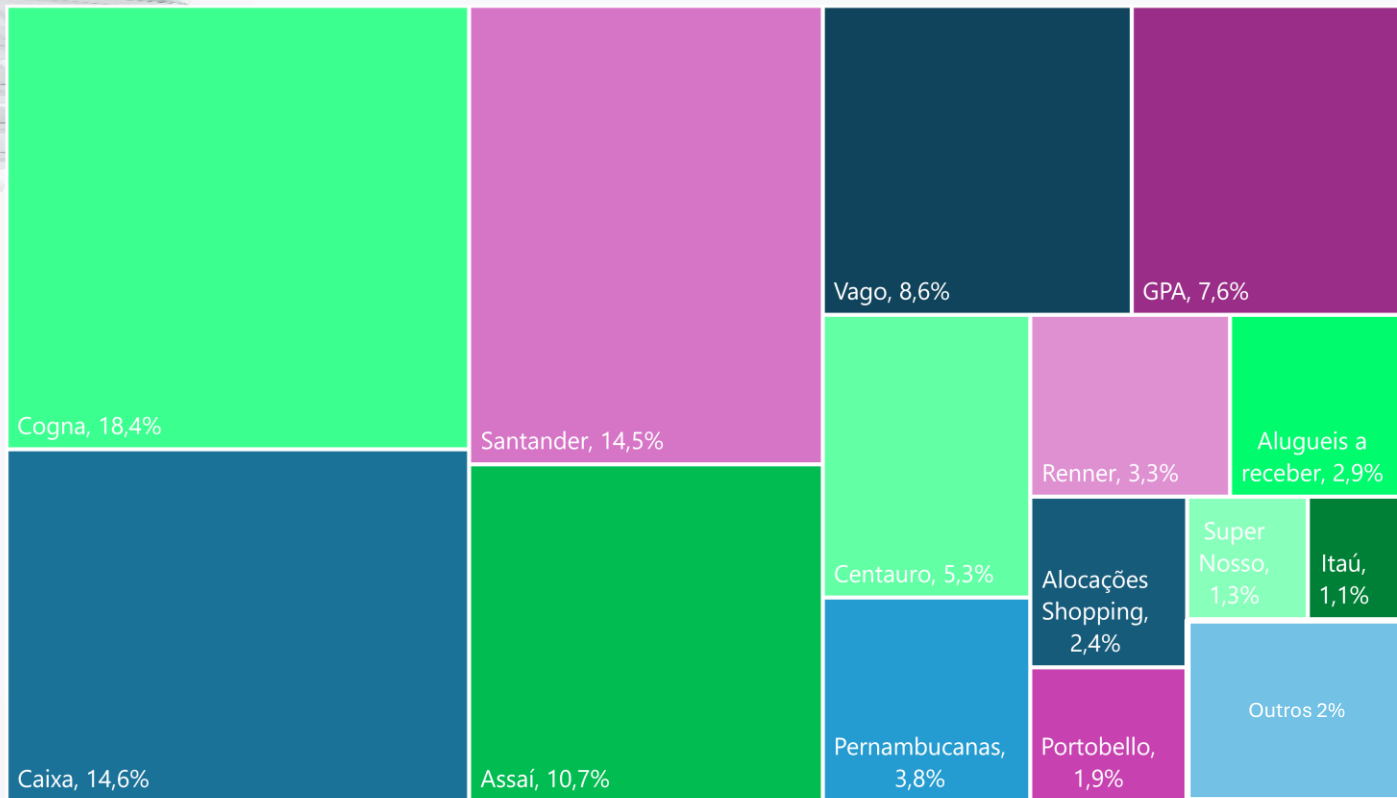
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

Patrimônio do Fundo

Setores % ativo



Locatário % 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 (Jardim Tietê) - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 413	Caixa	938 m ²	set-29	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	dez-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 Giovanni 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
	Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	Pernambucanas	2.227 m ²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP	Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	Pernambucanas	4.360 m ²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	Pernambucanas	1.000 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP	Rua Sete, 825, Loja, Centro	Pernambucanas	1.020 m ²	out-31	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
	Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Grupo Ultra	1.874 m ²	set-34	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	-	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
	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
Alocações Shopping - Faria Lima Iguatemi - São Paulo/		Av. Brigadeiro Faria Lima 2232	Alocações Shopping	75 cotas das 60.000 cotas	-	-	Clique aqui
Ânima - Consolação - São Paulo/SP		Rua da Consolação, 2320	Ânima	2.059 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui

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

As aquisições concluídas em outubro já foram consideradas, para fins gerenciais, no portfólio do fundo neste relatório, mas não haviam sido sensibilizadas no balanço do fundo até a data de corte de outubro.



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
	Cogna - São Bernardo do Campo - São Bernardo do Campo/SP	Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	Cogna	23.771 m ²	out-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro, 460	Plano&Plano	1.524 m ²	abr-27	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	Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Cogna	7.722 m ²	jun-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	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 Jundiai, 884	Santander	6.439 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
Campinas	GPA - Vila Rossi e Borch - 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.

As aquisições concluídas em outubro já foram consideradas, para fins gerenciais, no portfólio do fundo neste relatório, mas não haviam sido sensibilizadas no balanço do fundo até a data de corte de outubro



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 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Caixa	1.140 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	Rua Mariz e Barros, 79	Caixa	1.339 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, 127	Caixa	510 m ²	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, 24 - Loja A	Caixa	697 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, 28-A	Caixa	1.484 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, 15.545	Caixa	919 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311-B	Caixa	735 m ²	dez-24	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Santander	1.040 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Santander	1.240 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131	Itaú	917 m ²	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	- Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	-	2.034 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	-	1.964 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131	Caixa	571 m ²	nov-28	Imóvel Varejo	Clique aqui
São Gonçalo	Caixa - Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Caixa	1.388 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Alcântara - São Gonçalo/RJ	Rua João de Almeida, 72	Santander	1.089 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	Santander	951 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Nova Iguaçu	Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370	Caixa	3.256 m ²	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
	Cogna - Funcionários - Belo Horizonte/MG	Rua dos Timbiras, 1375, Boa Viagem	Cogna	5.940 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Betim	Cogna - Centro - Betim/MG	Avenida Presidente Kubitschek, 227, Centro	Cogna	24.483 m ²	dez-29	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
	Pernambucanas - Curitiba - Paraná/PR	Avenida República Argentina, 4044, Loja	Pernambucanas	1.930 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui

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

As aquisições concluídas em outubro já foram consideradas, para fins gerenciais, no portfólio do fundo neste relatório, mas não haviam sido sensibilizadas no balanço do fundo até a data de corte de outubro



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	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto, 915	Santander	2.220 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Luís	Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	Cogna	24.287 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

Centro-Oeste

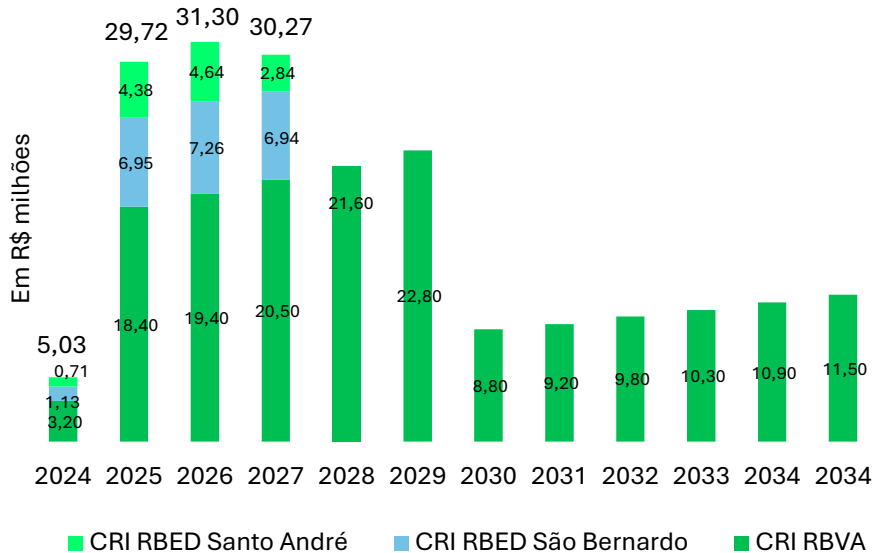
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	GPA	2.601 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Luís	Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	Cogna	24.287 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

As aquisições concluídas em outubro já foram consideradas, para fins gerenciais, no portfólio do fundo neste relatório, mas não haviam sido sensibilizadas no balanço do fundo até a data de corte de outubro



Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



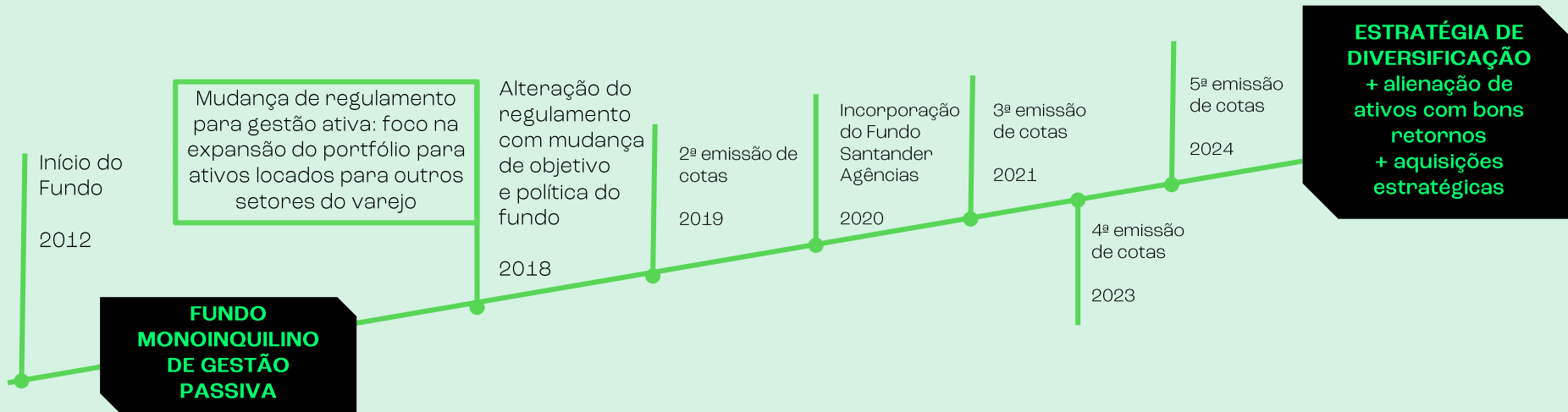
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo André - julho/2027 SBC - novembro/2027
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a. Santo André - IPCA + 6,00% a.a. SBC - IPCA + 4,48% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	CRI RBVA - R\$ 174,297 milhões CRI RBED Santo André: R\$ 12,56 milhões CRI RBED SBC: R\$ 22,67 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	12,01%

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.

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

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



29 de Novembro de 2024

Fato Relevante

Distrato de locação Santander

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



04 de Outubro de 2024

Comunicado ao Mercado

Locação do imóvel São Bernado

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



10 Outubro de 2024

Fato Relevante

Conclusão da aquisição dos ativos casas pernambucanas

[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](#).



ri@riobravo.com.br
riobravo.com.br/chat

riobravo.com.br





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.