

Relatório Gerencial

RBVA11

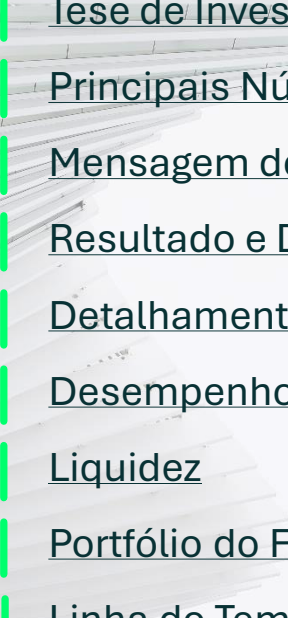
FII Rio Bravo Renda Varejo

OUTUBRO 24

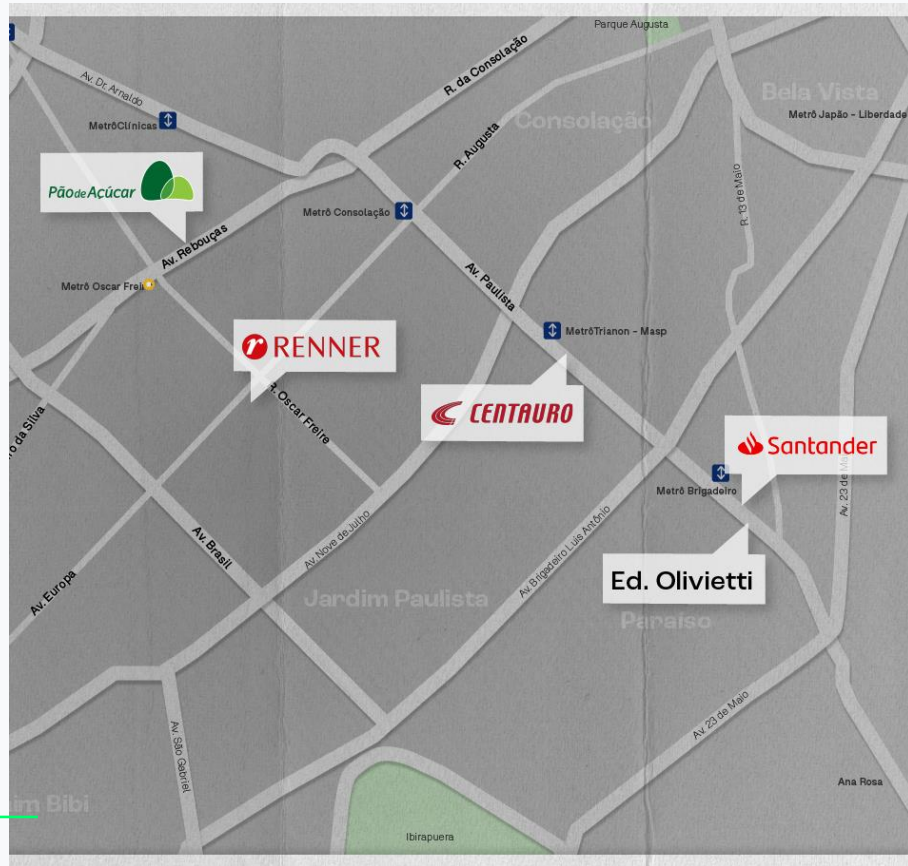


riobravo.com.br

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
principais in
em São P
Port*

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\$ 1.344.249.003,88 (ref.

Setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 64.361 (ref. Setembro)

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

3,5%

Fechamento do
mês (R\$)

99,40

Valor
negociado*** (R\$/m²)

4.284

ABL (m²)

302.160

Distribuição por
cota (R\$)

1,00

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,24

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

2,0

Inquilinos*****

15

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,34

Yield
anualizado**

12,1%

Anos de Wault****

6,78

*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\$1,00/cota
- *Dividend Yield* anualizado de 12,1%



Contrato de Compra e Venda

- Conclusão de aquisição de 5 Imóveis locados para Pernambucanas
- Conclusão de aquisição de 7 imóveis educacionais do portfólio do RBED11



Atualizações

- 3 propostas dos setores *Saúde & bem-estar*
- Nova locação do imóvel Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP
- Nova locação do imóvel Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP

Mensagem do gestor ao Investidor

RBVA11
O fundo

gigante

do varejo

Novos setores de atuação:

- _Educativa
- _Incorporação
- _Bem-estar

- _11 setores
- _83 imóveis
- _15 inquilinos



Mensagem do gestor ao Investidor

Um marco na transformação do Fundo

Recentemente, testemunhamos um marco na transformação do portfólio do RBVA. Além de concretizar as aquisições de 5 imóveis locados para a Pernambucanas, trazendo um pacote de bons ativos e contratos atípicos com um balanço de peso por trás, e de 7 imóveis educacionais do RBED, marcando a entrada no setor educacional, o Fundo fez 3 novas locações muito representativas: antigas operações bancárias que darão lugar a atuações diversas, como um stand de vendas de uma grande incorporadora, uma academia e um estúdio de pilates (esta última foi concluída em novembro, então será mais detalhada no próximo relatório).

Não só essas locações marcam a entrada do RBVA em mais dois setores inéditos, de incorporação e bem-estar, mas também concretizam a tese em que viemos trabalhar há anos: de que um imóvel não é uma operação, ele “está” uma operação. É o caso das agências bancárias. O Fundo nasceu de uma operação exclusivamente bancária e já há mais de 6 anos a gestão da Rio Bravo vem trabalhando nessa transformação e ressignificação do uso dos imóveis.

Para além da ressignificação dos imóveis, a gestão Rio Bravo tem comprovadamente extraído valor dos imóveis acima do apontado pelo laudo patrimonial, de forma recorrente há mais de 5 anos. As vendas assertivas, em patamares elevados, através de um trabalho ativo, são importantes agregadores de valor no fundo.

O RBVA está fazendo 12 anos. Ambas as teses foram provadas no portfólio do RBVA neste período. Na prática, já geramos R\$ 40 milhões nos últimos anos com vendas acima do valor patrimonial dos ativos. Ou seja, um valor que não estava visível “no balanço”, e, portanto, não era traduzido em patrimônio. Esse é o potencial de investir no tijolo. Também trouxemos operações diversas para antigas agências. À medida que avançamos na diversificação dos segmentos, aumentamos a resiliência de renda do portfólio, uma vez que o Fundo ganha exposição a outros segmentos e novos propulsores da atividade econômica. Cada segmento pode estar em diferentes momentos do ciclo de sua atividade, e a diversificação em exposição setorial atenua a volatilidade cíclica natural do varejo.

Com tudo isso, hoje o Fundo é o mais diversificado em termos setoriais entre os pares. São 11 setores, 83 imóveis e 16 inquilinos na conta (já considerando o novo inquilino de novembro). Estamos comprometidos em continuar essa jornada. Ficamos felizes com esse marco e agradecemos aos nossos investidores a confiança. Você faz parte desta história.



Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,59/cota e a distribuição de resultado, de R\$ 1,00/cota. A distribuição neste patamar tem como objetivo a linearização de rendimentos no período. A linha de despesa do mês de outubro foi impactada de maneira extraordinária pelos valores relacionados ao pagamento do recibo de cotas da 5ª emissão de cotas, da ordem de R\$ 1,4 milhão, dado o descasamento entre o mês de recebimento da nova receita de locação e tal pagamento.

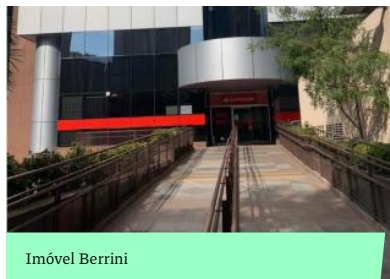
Com o recebimento normalizado dos aluguéis provenientes dos ativos educacionais (COGNA e Ânima) e vestuário (Pernambucanas) recém-adquiridos, o resultado recorrente deverá se estabilizar em R\$ 0,86/cota.

Novas Locações

No mês de outubro o fundo avançou significativamente em sua estratégia para locação das lojas atualmente vagas. Os resultados dos esforços de locação, realizados através de eventos presenciais com corretores especializados, parcerias exclusivas para locação de ativos, material com tour virtual pelos imóveis, material digital robusto para comercialização entre outras frentes, foram bastante positivos. Pelo segundo mês consecutivo o Fundo anunciou uma nova locação, agora para o imóvel Berrini. A nova locação é para operação de academia com a bandeira Ultra. O Grupo Ultra é uma rede de academias com 40 anos em operação e presença em 12 estados do país.

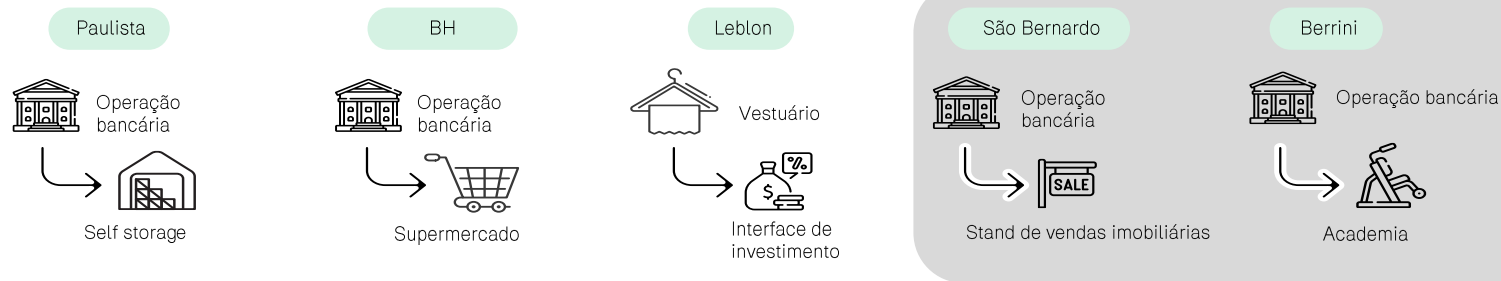
O novo contrato de locação tem prazo de 120 meses, com vencimento em setembro de 2034, tem valor de locação em linha com o mercado e região e segue práticas comerciais comuns a esse tipo de operação como *allowance* e carência, sendo que há obrigatoriedade de devolução dos benefícios concedidos em caso de rescisão antecipada.

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, que é extremamente vivo e dinâmico.



Mensagem do gestor ao Investidor

Novas Locações



Uma bem-sucedida troca de perfil de locatários 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.

Mensagem do gestor ao Investidor

Novas Locações - continuação

No início do mês de outubro, o Fundo anunciou a locação do imóvel São Bernardo, localizado na Rua Marechal Deodoro, 460 em São Bernardo/SP. Como destacado em outros relatórios gerenciais, o imóvel está estrategicamente posicionado em uma das ruas mais demandadas pelo varejo de rua de São Bernardo, com duas entradas (pela rua Marechal Deodoro e pela rua Faria Lima), contando com estacionamento de fácil acesso, bem como fachada com ampla exposição de marca.

A nova empresa inquilina é a Plano & Plano, uma das maiores construtoras e incorporadoras do país, listada no Novo Mercado da B3 sob o código PLPL3, com uma trajetória de mais de 25 anos no maior mercado econômico brasileiro, tendo entregado mais de 45 mil unidades ao longo de sua história.



Imóvel São Bernardo

A empresa desenvolverá no local um ponto comercial de vendas, oferecendo atendimento aos clientes e instalação de decorados para vendas de unidades de empreendimentos desenvolvidos na região. O contrato de locação será de 30 meses, com vencimento em abril de 2027.

Operação Cogna

O Fundo apurou que a operação da Cogna no imóvel de Cuiabá foi descontinuada. O imóvel possui contrato de locação atípico e o período de permanência mínima obrigatória vai até março de 2029. Ressaltamos que a empresa permanece adimplente e cumpre todas as obrigações contratuais. Essa desmobilização não implica em qualquer impacto nas receitas imobiliárias do Fundo, e, por consequência, nas distribuições de resultados, de forma imediata e até abril de 2029. Ou seja, haverá vacância física sem que haja vacância financeira até o prazo mencionado.

Isso permite à gestão já iniciar a comercialização antecipada destes imóveis para potenciais novos inquilinos, assim como ocorreu no Imóvel BH, em que o Fundo pôde locar para o Supernosso com concomitante saída do Santander sem que o imóvel ficasse um dia sequer vago.



Mensagem do gestor ao Investidor

Conclusão aquisição RBED



Sobre a aquisição

_Aquisição de pacote de 7 imóveis locados com operação educacional

_Expansão para novo setor de atuação

_Contratos de locação atípica com prazo médio de 5,7 anos



Resumo financeiro

_Valor de aquisição: R\$ 367,65 milhões

_Cap rate: 12,0% a.a.

_Impacto no resultado recorrente:
+R\$ 0,04/cota/mês



Mensagem do gestor ao Investidor

Conclusão aquisição Pernambucanas



Sobre a aquisição

- _Aquisição de pacote de 5 imóveis locados para a Pernambucanas
- _Novo inquilino de grande porte
- _Contratos de locação atípica com prazo médio de 10 anos



Resumo financeiro

- _Valor de aquisição: R\$ 68,53 milhões
- _DY inicial: 14,0% a.a.
- _Impacto no resultado recorrente: +R\$ 0,02/cota/mês



Curitiba



Franca



Assis



Santa Fé do Sul



Ipiranga



Mensagem do gestor ao Investidor

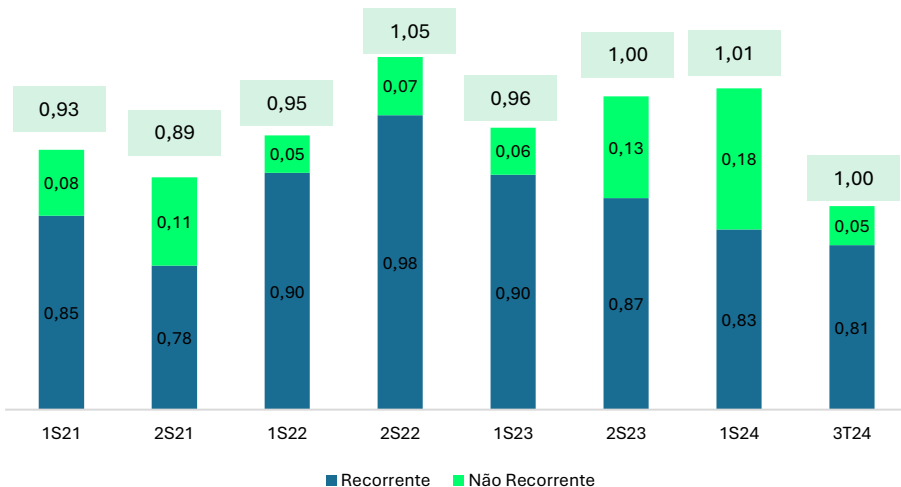
Aquisições

Em outubro, finalizamos a aquisição dos portfólios do RBED e de Pernambucanas, como descrito mais acima. Como o Fundo passa a fazer jus aos alugueis a partir de meados de outubro, o efeito caixa dos alugueis pró-rata será percebido apenas em novembro.

Além da diversificação setorial, as aquisição são importantíssimas para que o fundo aumente seu resultado recorrente. Isso porque o resultado distribuído do RBVA é composto por resultados recorrentes (receitas imobiliárias do dia-a-dia dos imóveis) e não recorrentes (lucro de vendas ou operações específicas). Portanto, após todas as operações aqui mencionadas, teremos um portfólio imobiliário bastante robusto em termos de renda recorrente.

Se considerarmos só a parcela recorrente do resultado gerado, o yield anualizado recorrente é de, aproximadamente 9%, o maior yield recorrente entre os pares de mercado.

Histórico de resultados distribuídos (R\$/cota/mês)



_Projeção de aumento do resultado recorrente com as novas aquisições



Mensagem do gestor ao Investidor

Acompanhamento Imóvel Gabriel



Cronograma:

- out/23 - contrato de locação atípica assinado com a Portobello
- fev/24 - aquisição imóvel
- nov/24 - aprovação das licenças necessárias para início das obras
- 3T25 - estimativa para conclusão das obras e entrega do imóvel

- ✓ Em fevereiro de 2024, o RBVA adicionou ao seu portfólio o imóvel Gabriel Monteiro para desenvolvimento no modelo BTS de loja conceito (*flagship*) da marca Portobello;
- ✓ O imóvel está localizado na Av. Gabriel Monteiro da Silva, uma das mais nobres ruas de São Paulo, cujo os imóveis de varejo são focados no segmento de casa e construção, voltados para o público alta renda;
- ✓ O prazo do contrato de locação será de 20 anos, com início na data de recebimento do imóvel;
- ✓ A Portobello foi fundada em 1979 e é conhecida por suas iniciativas inovadoras no mercado de revestimentos;
- ✓ A marca exporta para mais de 60 países e busca se consolidar como uma marca Global;
- ✓ A empresa possui 149 lojas e mais de 2.600 colaboradores.



Mensagem do gestor ao Investidor

Comercialização

Atualmente, o fundo tem 8 imóveis vagos, registrando vacância física de 3,5%.

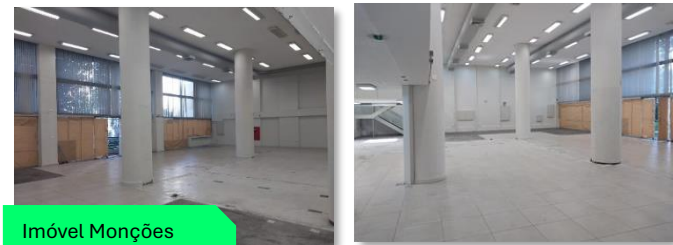


Principais setores prospectados: bancário, fitness e alimentício.

Sinalização de fachada



Desmobilização do imóvel

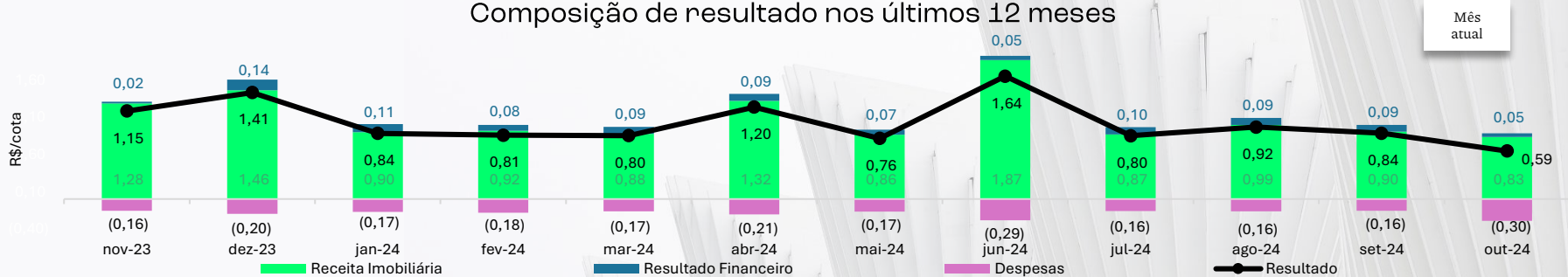


Resultados e Distribuição

	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	10.793.091,01	23.320.035,72	10.854.254,86	12.409.480,67	11.285.973,57	10.404.416,31	44.954.125,41	129.146.740,58
Receitas de Locação	10.793.091,01	10.647.430,47	11.348.907,39	10.754.113,92	11.285.973,57	10.404.416,31	43.793.411,19	113.178.862,50
Receitas de Venda de Imóveis	0,00	12.672.605,25	-494.652,53	1.655.366,75	0,00	0,00	1.160.714,22	15.967.878,08
Receita Financeira	852.827,43	683.433,61	1.191.516,15	1.179.615,37	1.122.774,94	635.959,73	4.129.866,19	10.319.386,39
Rendimentos de Flls	601.565,61	169.969,10	594.575,05	577.708,82	596.100,87	574.165,56	2.342.550,30	6.076.664,63
Outros	251.261,82	513.464,51	596.941,10	601.906,55	526.674,07	61.794,17	1.787.315,89	4.242.721,76
Despesas	-2.101.166,75	-3.573.115,52	-2.028.064,77	-2.057.111,96	-1.964.075,80	-3.684.121,30	-9.733.373,81	-24.514.845,79
Despesas CRI	-838.261,51	-798.669,98	-802.842,75	-817.304,17	-817.304,17	-789.344,21	-3.226.795,30	-8.237.593,88
Taxa de Administração e Gestão	-667.554,75	-649.591,97	-638.784,96	-622.357,53	-617.335,81	-606.117,08	-2.484.595,38	-6.430.026,86
Outros	-595.350,48	-2.124.853,57	-586.437,06	-617.450,26	-529.435,82	-2.288.660,01	-4.021.983,13	-9.847.225,05
Resultado	9.544.751,70	20.430.353,80	10.017.706,24	11.531.984,09	10.444.672,72	7.356.254,75	39.350.617,79	114.951.281,17
Rendimentos distribuídos	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	49.941.336,00	124.853.340,00
Resultado por cota	0,76	1,64	0,80	0,92	0,84	0,59	3,15	9,21
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,00	10,00
Resultado Acumulado¹							-0,85	-0,79
Proporção distribuída²							127%	109%

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		
Δ	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		

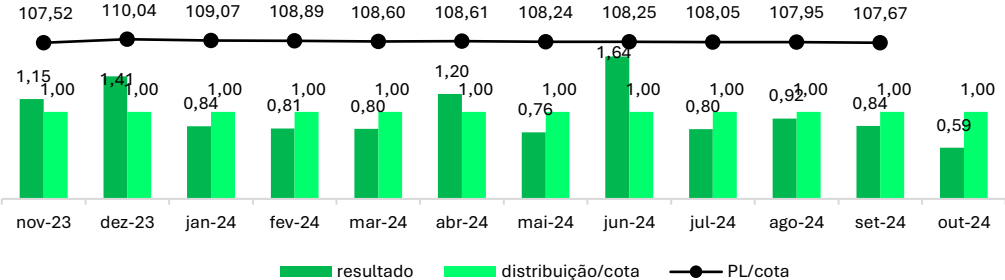
Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

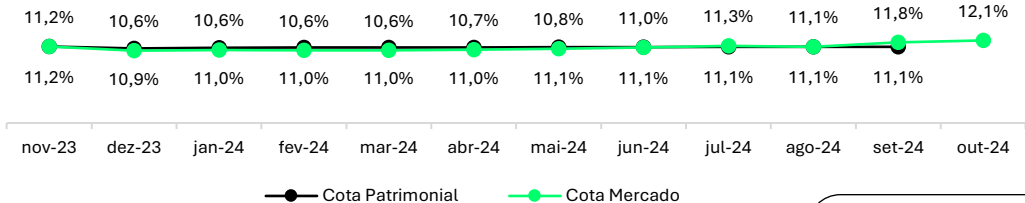
Distribuição R\$ 1,00 por
cota
(anunciado:31/10 pago: 14/11)

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

Distribuição,
Resultado
E PL/Cota



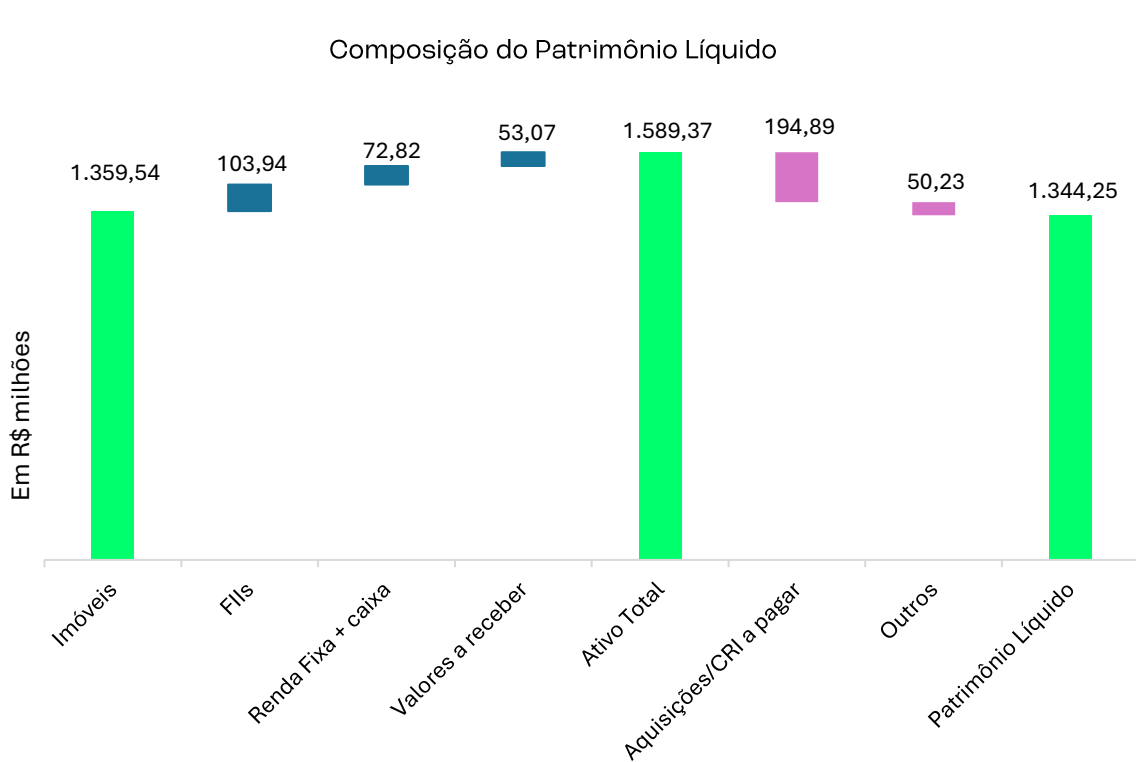
Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



Dividend
Yield

Dividend Yield
Anualizado de 12,1%

Detalhamento do Balanço

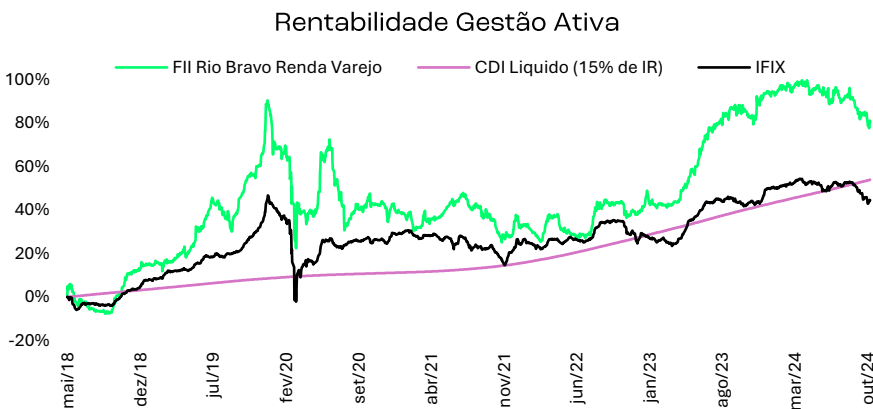
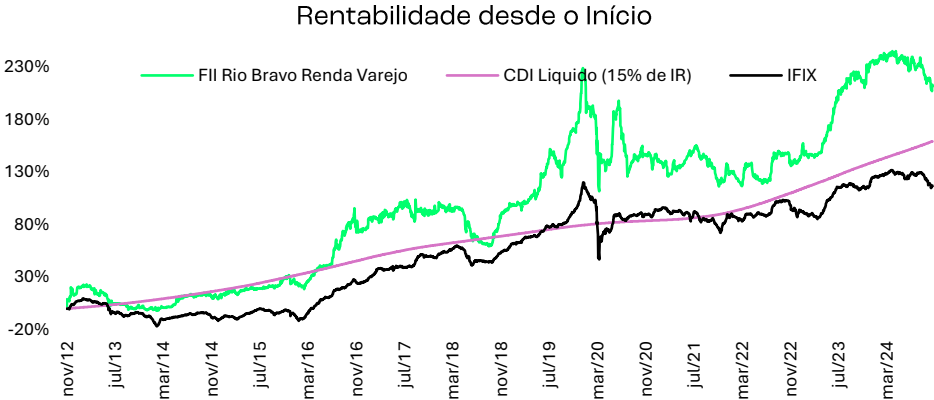


Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.589,37
Imóveis	1.359,54
FIIs	103,94
Renda Fixa + Caixa	72,82
Alugueis a receber	53,07
Passivo Total	245,12
Aquisições/CRI a pagar	194,89
Outros	50,23
Patrimônio Líquido	1.344,25
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	107,67

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: Setembro/2024

Desempenho da cota e volume



Rentabilidade	out/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referência Inicial	100,89	105,65	54,57
Valor da cota Final	98,40	98,4	98,4
RBVA	-2,47%	-6,86%	80,33%
IFIX	-3,06%	-3,22%	44,51%
CDI	0,9%	9,0%	63,4%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	-265,97%	-75,92%	126,61%

80% de valorização desde o início da gestão Ativa

Início da gestão ativa em maio de 2018

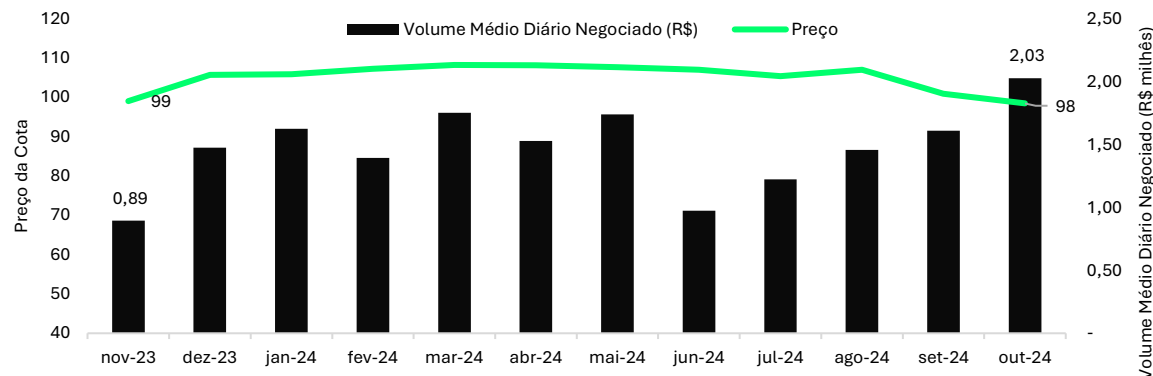
Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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



Desempenho da cota e volume

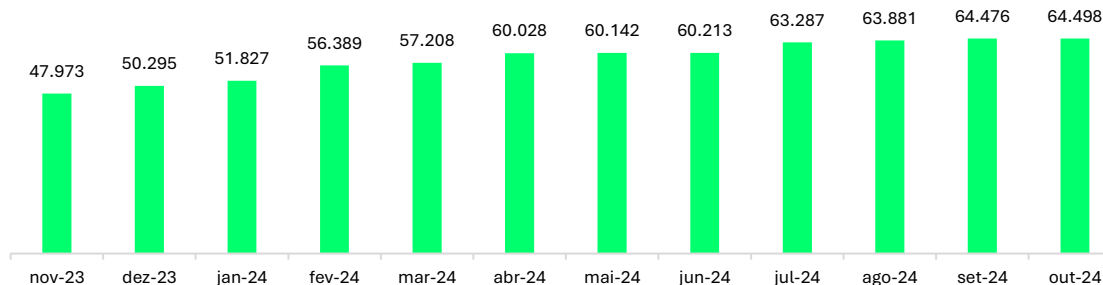
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de ~62% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 34% 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*:

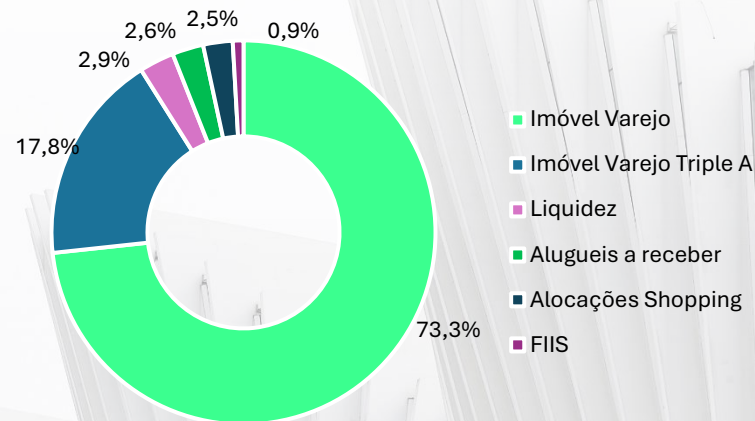
Imóvel Varejo

- 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

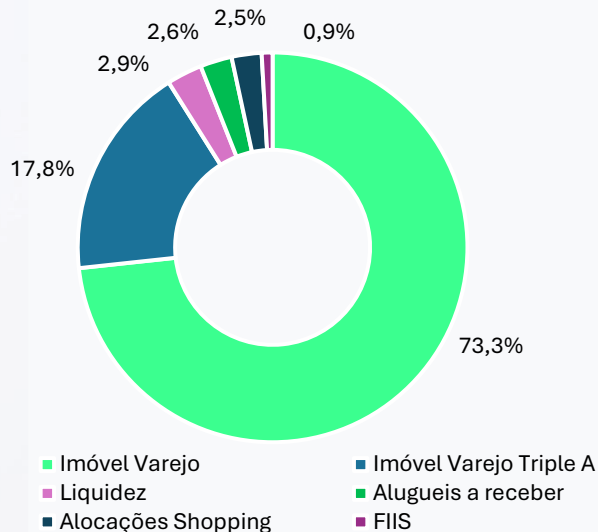
RBVA11

82 Alocações em Imóveis Varejo e Varejo Triple A

Alocações em Shopping

- 31 Imóveis Caixa
- 15 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 6 Imóveis Vagos
- 6 Imóveis Cogna
- 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)

Tipologia %Ativo



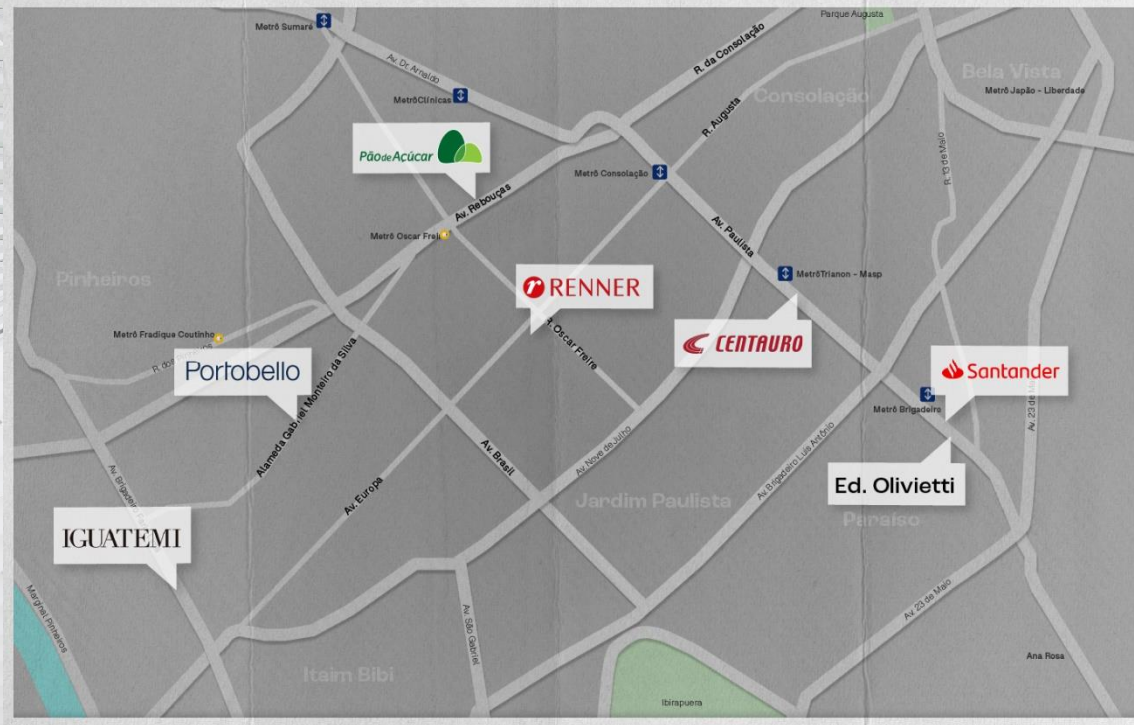
Alocações Estratégicas em FIIS:

- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis - SHPH11
- FII Capitânia Shopping - CPSH11
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima (Alocação Direta 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



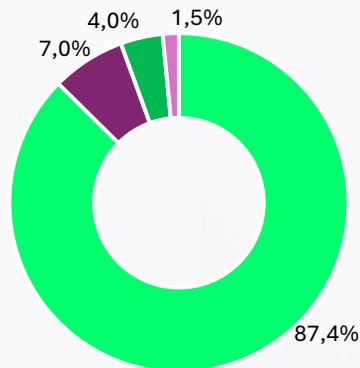
Patrimônio do Fundo

Receita por Indexador



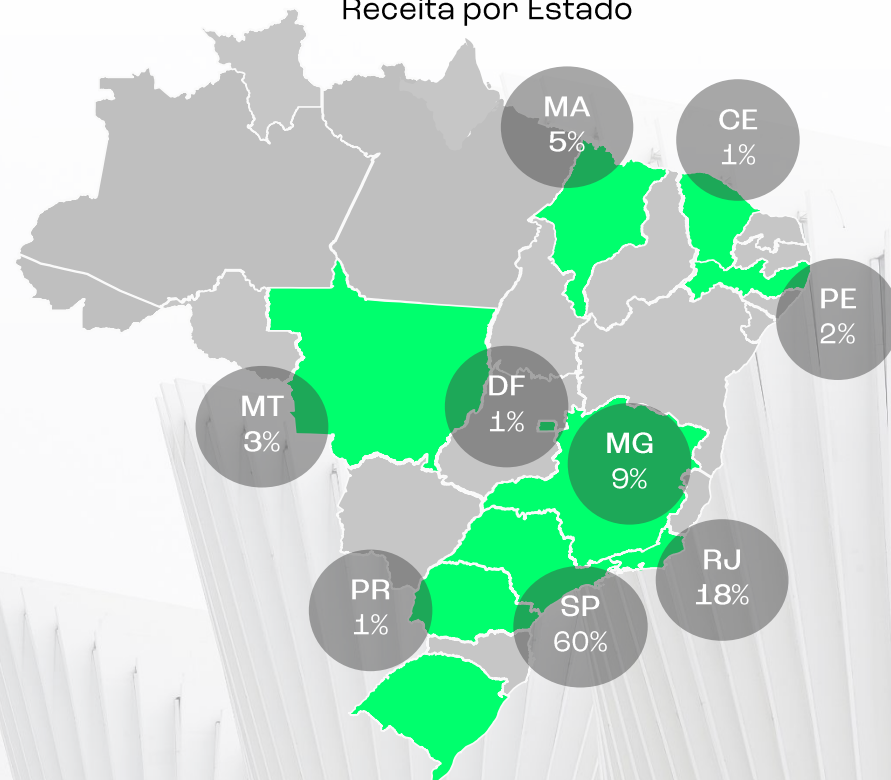
■ IPCA/IBGE ■ IGP-M/FGV

Receita por Região



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Centro- Oeste ■ Sul

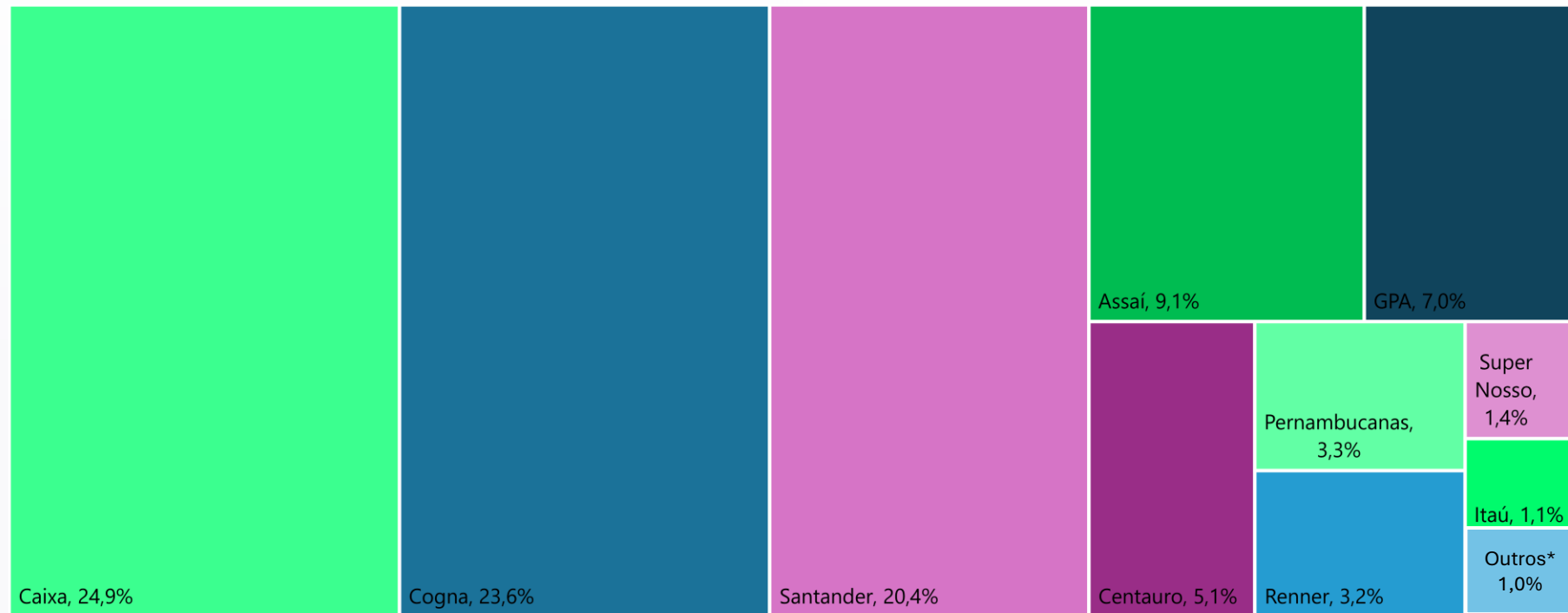
Receita por Estado



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 e M3Storage

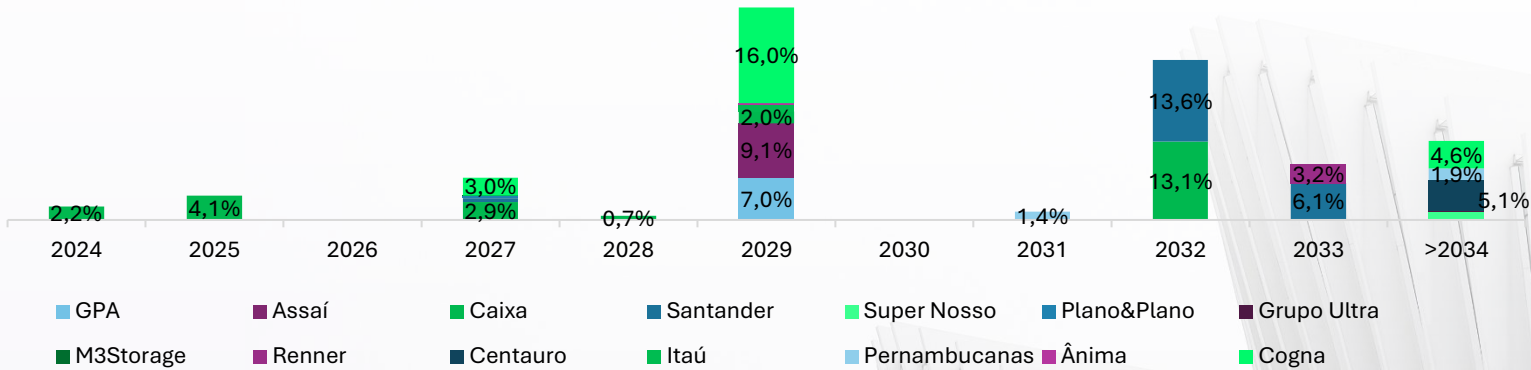
Patrimônio do Fundo

Receita por Tipo de Contrato

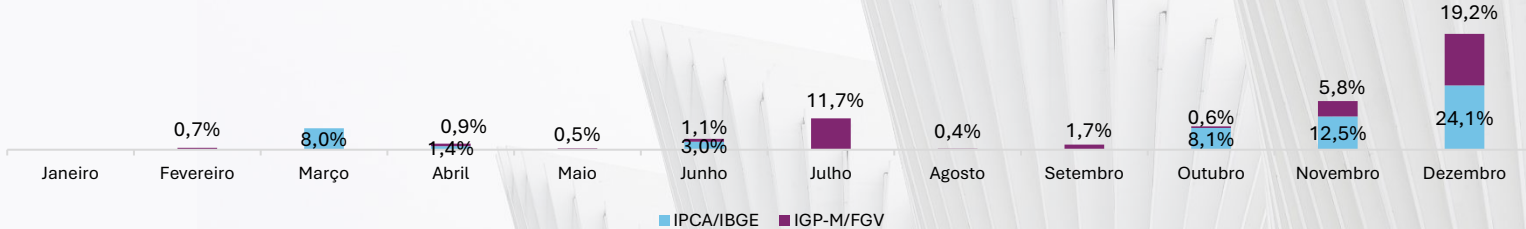


■ Atípico ■ Típico

Cronograma de Vencimento por Receita



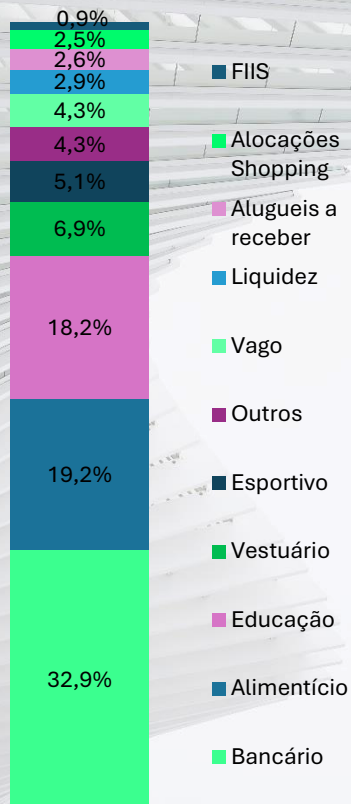
Cronograma de Reajustes por Receita



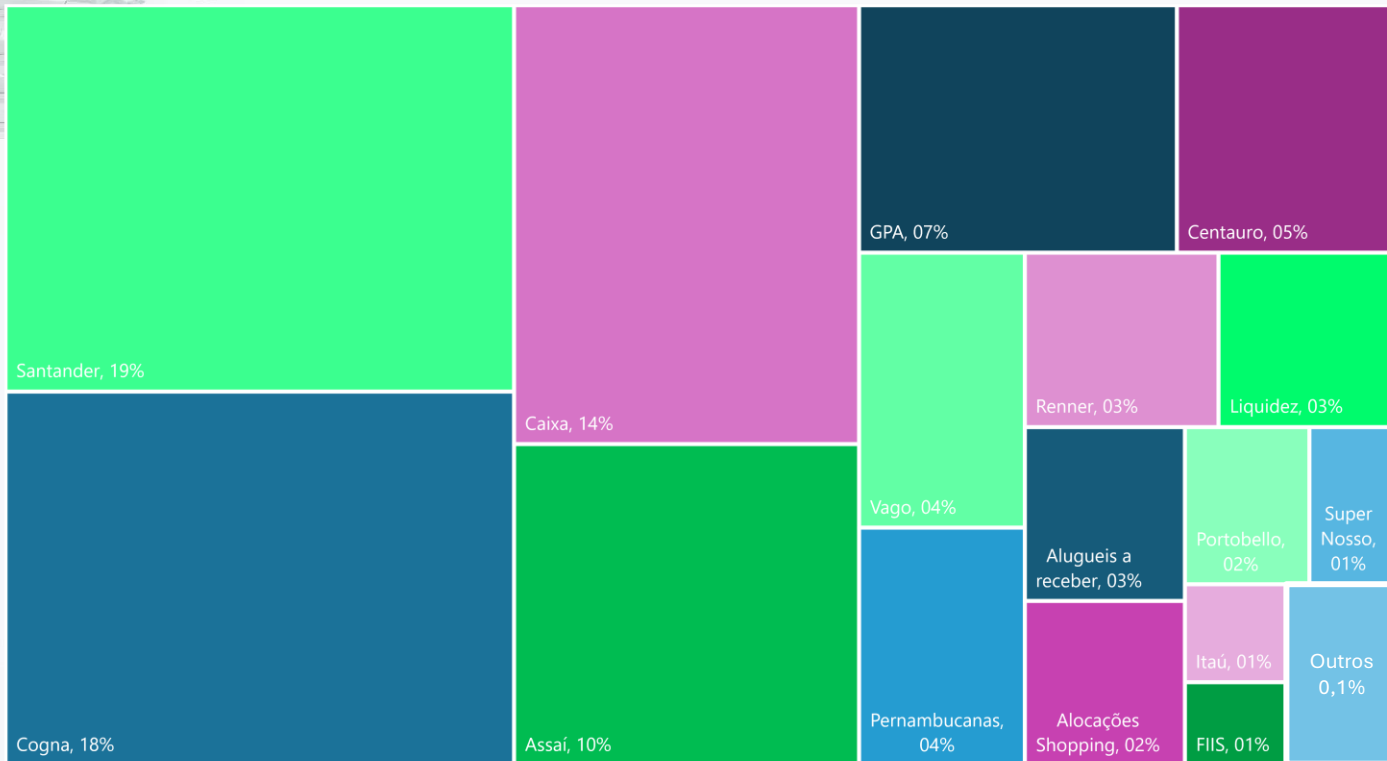
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

Patrimônio do Fundo

Setores % Ativo investido



Locatário por ativo investido



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

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

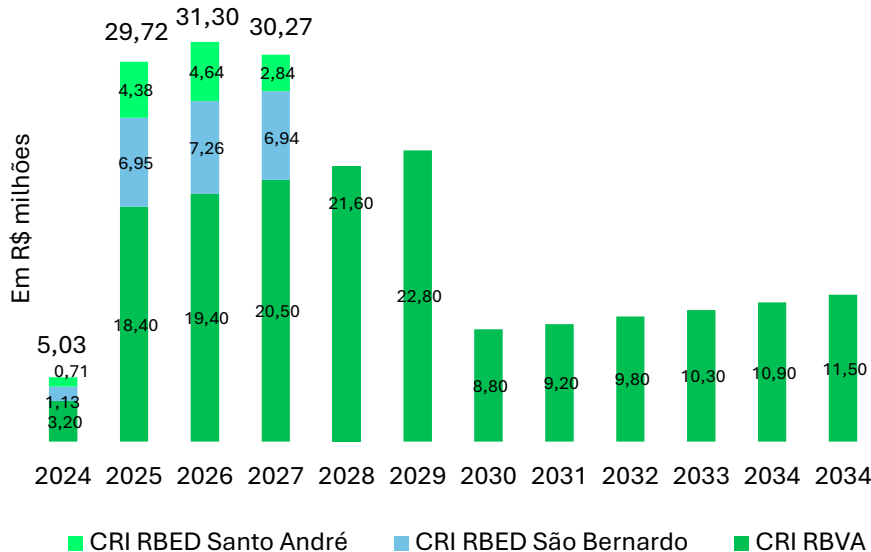
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	GPA	2.601 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato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



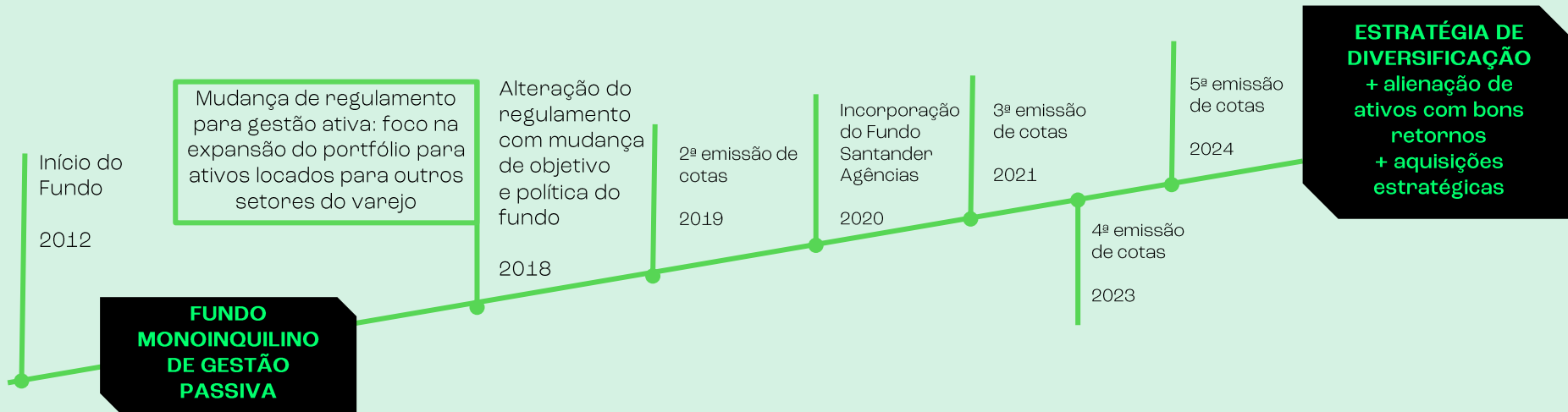
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo 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

13 de Outubro de 2024

Últimos 90 dias



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.



11 de Outubro de 2024

Comunicado ao Mercado

Inauguração do supermercado Supernosso

[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
tellus.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.