

Relatório Gerencial

RBVA11

FII Rio Bravo Renda Varejo

DEZEMBRO 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 (Mín. Mensal R\$ 64.170,04 - data base 01/05/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.672.885.560,75 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 15.614.305

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 63.850

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\$)

89,00

Valor
negociado*** (R\$/m²)

4.802

ABL (m²)

302.160

Distribuição por
cota (R\$)

0,90

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,39

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

1,8

Inquilinos*****

17

Patrimônio Líquido*
(R\$ bilhões)

1,67

Yield
anualizado**

12,1%

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 12,1%



Resumo 2024

- R\$ 210 milhões em venda de ativos
- Lucro extraordinário de R\$65 milhões
- Locação para +5 novos inquilinos



Atualizações

- Nova locação para uma loja de conveniência
- Reavaliação patrimonial

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$1,41/cota e a distribuição foi de R\$0,90/cota. A distribuição neste patamar tem como objetivo a linearização de distribuição do resultado no período.

2024, o ano da consolidação

O ano de 2024 foi um marco para o Rio Bravo Renda Varejo. O avanço significativo na tese de diversificação conseguiu agregar mais valor a um portfólio já maduro, que se provou ao longo do tempo. Em forte contraste com o perfil do Fundo de 5 anos atrás, fechamos 2024 com 83 imóveis, 18 inquilinos, exposição a 12 setores diferentes do varejo (considerando a nova locação para uma rede de conveniência descrita na página 24). R\$ 2 bilhões de ativos investidos, alavancagem pequena e controlada de 12%, vacância de 4,8%, mais de R\$210 milhões em venda de imóveis com geração de lucro extraordinário de R\$65 milhões e liquidez crescente de, aproximadamente, R\$2 milhões/dia no mercado secundário.

Atingimos estes números através de movimentações importantes, como o investimento no imóvel Gabriel Monteiro, aquisição *built to suit* (BTS) que abrigará a nova loja *flagship* da Portobello, em uma das regiões mais premium de São Paulo, na Alameda Gabriel Monteiro, no Jardins. Esta aquisição complementa a estratégia que chamamos de “varejo triple A”: imóveis localizados em ruas e regiões em que a exposição de marca e a escassez de pontos supervalorizam o ativo.

Nesta estratégia estão também imóveis localizados na **Avenida Paulista, em São Paulo**, sendo o principal locado para a *flagship* da Centauro, na **Rua Oscar Freire, também em São Paulo**, locado para a Renner, e no **Leblon**, no RJ, locado para o único Investment Center do Itaú na cidade.

Fomos também mais ativos do que nunca na estratégia de alienação de ativos e geração de resultado extraordinário. No ano, alienamos 5 ativos, sendo 4 agências bancárias e um restaurante. No total, os ativos representaram R\$ 74,8 milhões em valor de venda e R\$ 20,3 milhões em ganho de capital distribuível aos cotistas. Além disso, a venda do imóvel Haddock Lobo, que abrigava o restaurante Coco Bambu, evidenciou uma opcionalidade que a estratégia de varejo triple A apresenta: imóveis localizados em regiões premium podem, eventualmente, ser alvos de incorporação imobiliária, podendo ser então um grande gatilho de valorização. Neste caso, o valor pago pelo comprador foi próximo a R\$ 70 mil por m² do terreno.

Na ponta das locações e transformações de antigas agências bancária, também conseguimos ter protagonismo: locamos um total de 4 imóveis para diferentes operações. Os imóveis João Pinheiro (MG), São Bernardo (SP), Berrini (SP) e Monções (SP) foram locados para operação de supermercado (Supernosso), incorporação imobiliária (Plano&Plano), academia (Ultra) e bem-estar (estúdio de Yoga Goodbe), respectivamente.



Mensagem do gestor ao Investidor

Tais movimentações comprovam tanto a eficiência dos esforços de locação detalhados nos relatórios gerenciais ao longo do ano como o poder de transformação do portfólio do Fundo, em que os imóveis estão preparados para abrigar diversas operações do varejo.

A grande movimentação do ano ocorreu com a aquisição do portfólio de 5 ativos locados para a Pernambucanas e 7 ativos do setor educacional, locados para Cogna e Ânima. As aquisições elevaram o patrimônio do Fundo para R\$1,7 bilhão e os ativos investidos para R\$2 bilhões.

Mais do que isso, as aquisições foram enriquecedoras, a medida em que elevaram o patamar de resultado recorrente, devido ao patamar de *cap rate* de aquisição. Os imóveis da Pernambucanas contam com um *cap rate* inicial de 13,8% a.a. enquanto a aquisição do portfólio educacional conta com *cap rate* 12% a.a.

Este movimento fez com que o Fundo reduzisse de forma significativa sua fatia de imóveis bancários, representando apenas 32% dos ativos investidos, bem como aumentou sua parcela de contratos atípicos, passando de 40% para 56% do portfólio total. Além disso, agregamos outras praças de atuação ao Fundo, marcando presença em 10 estados brasileiros.

O ano de 2024 apresentou desafios significativos no campo macroeconômico, com expectativa de inflação e juros se deteriorando de forma relevante no decorrer do segundo semestre.

No entanto, a diversificação atingida pelo Fundo o coloca em posição privilegiada para enfrentar ciclos econômicos contracionistas, suportado por imóveis bem localizados, escassos e altamente demandado, com inquilinos capitalizados e contratos de locação fortes.



Mensagem do gestor ao Investidor

2024, o ano da consolidação

Novos investimentos

BTS Gabriel Monteiro para Portobello

5 imóveis locados para Pernambucanas

7 imóveis locados para setor educacional (Cogna e Ânima)

Total de ativos investidos passa a ser de R\$2 bilhões

Cap rate de aquisição elevados trazem maior resultado recorrente

Vendas

5 imóveis vendidos

Volume total alienado: R\$ 74,8

Lucro total com as vendas: R\$ 20,3 milhões

Opcionalidade de venda de imóveis triple A com ganhos significativos pela localização

Novas locações

Locação de 4 imóveis para diferentes operações: supermercado, incorporação imobiliária, academia e bem-estar

Entrada em novos setores

Total de 12 setores de atuação



Mensagem do gestor ao Investidor

Atualizações

Em dezembro o Fundo assinou contrato de locação para a operação de uma loja de conveniência, no imóvel Senador Queiroz, assumindo as lojas 4 e 5 de 310 m² no total. As lojas 1, 2 e 3 permanecerão locadas à CEF, sem nenhuma alteração contratual. O novo contrato de locação tem prazo de 60 meses e será reajustado pelo IPCA. O impacto positivo no resultado recorrente é de R\$0,012/cota ao ano.

A reavaliação patrimonial de 2024 dos ativos pertencentes ao Fundo apresentou variação positiva de cerca de 2% contra a avaliação de 2023. Com isso, a variação no patrimônio líquido do Fundo foi de 0,4%, aumentando a cota patrimonial de R\$107,14 (base novembro 2024) para R\$107,59.

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.

Ressaltamos que tal projeção não pode ser considerada como promessa ou garantia de resultado futuro.



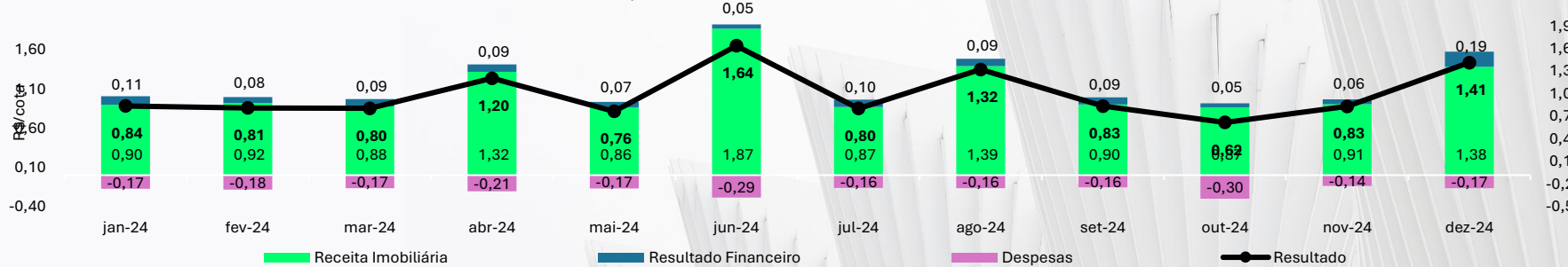
Resultados e Distribuição

	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	10.854.254,86	17.375.580,92	11.264.815,03	10.802.655,53	14.138.254,50	21.596.726,58	86.032.287,41	170.224.902,59
Receitas de Locação	11.348.907,39	10.754.113,92	11.264.815,03	10.802.655,53	14.138.254,50	21.596.726,58	79.905.472,94	149.290.924,26
Receitas de Venda de Imóveis	-494.652,53	6.621.467,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.126.814,47	20.933.978,33
Receita Financeira	1.191.516,15	1.179.615,37	1.122.774,94	635.959,73	987.062,20	3.022.866,34	8.139.794,73	14.329.314,93
Rendimentos de FII's	594.575,05	577.708,82	596.100,87	574.165,56	915.428,32	600.092,46	3.858.071,08	7.592.185,41
Outros	596.941,10	601.906,55	526.674,07	61.794,17	71.633,88	2.422.773,88	4.281.723,65	6.737.129,52
Despesas	-2.028.064,77	-2.057.111,96	-1.964.075,80	-3.731.571,53	-2.167.270,89	-2.592.692,64	-14.540.787,57	-29.322.259,55
Despesas CRI	-802.842,75	-817.304,17	-817.304,17	-789.344,21	-930.489,24	-919.110,43	-5.076.394,97	-10.087.193,55
Taxa de Administração e Gestão	-638.784,96	-622.357,53	-617.335,81	-606.117,08	-430.000,00	-861.257,27	-3.775.852,65	-7.721.284,13
Outros	-586.437,06	-617.450,26	-529.435,82	-2.336.110,24	-806.781,65	-812.324,95	-5.688.539,95	-11.513.781,87
Resultado	10.017.706,24	16.498.084,34	10.423.514,18	7.707.043,74	12.958.045,82	22.026.900,28	79.631.294,58	155.231.957,97
Rendimentos distribuídos	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	12.485.334,00	14.052.874,50	14.052.874,50	78.047.085,00	152.959.089,00
Resultado por cota	0,80	1,32	0,83	0,62	0,83	1,41	5,10	9,94
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	5,00	9,80

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).
Foi realizado um ajuste na receita imobiliária referente a agosto/2024. Considerar o resultado descrito na tabela acima.

Resultado Acumulado ¹	0,10	0,15
Proporção distribuída ²	98%	99%

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	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%	-10,0%

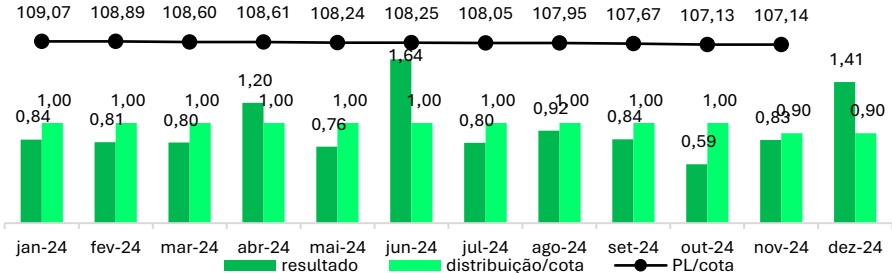
Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

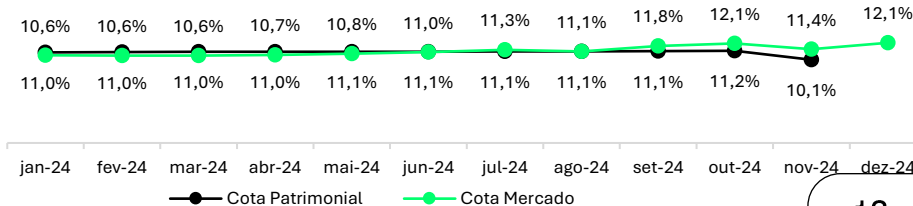
Distribuição R\$ 0,90 por
cota
(anunciado: 29/11 pago: 13/12)

Linearização da distribuição
alterada para R\$ 0,90/cota

Distribuição,
Resultado
E PL/Cota



Dividend Yield
(Últimos 12 meses)



Dividend
Yield

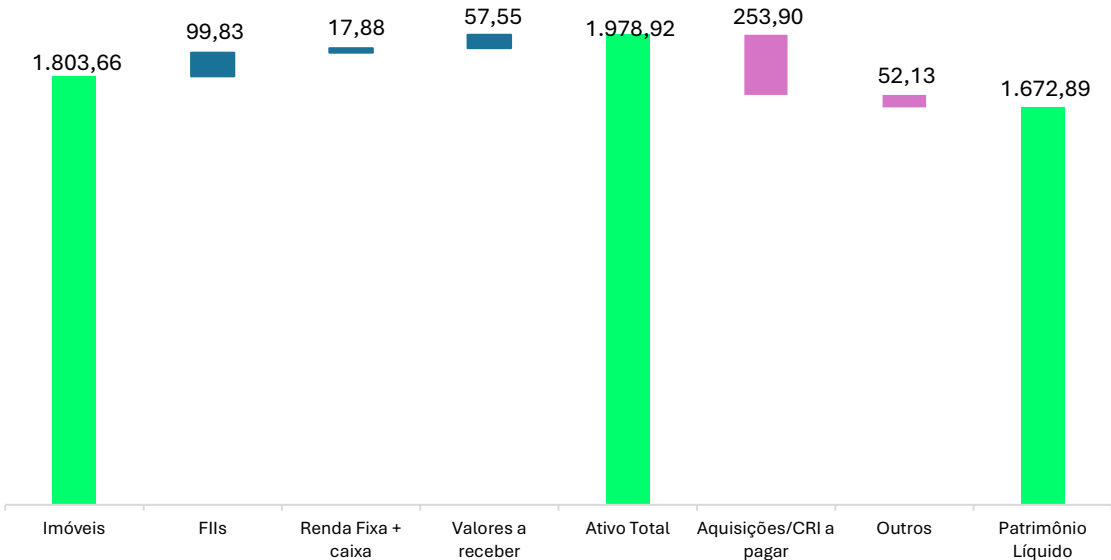
Dividend Yield
Anualizado de 12,1%

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido

Valores (em R\$ milhões)

Em R\$ milhões



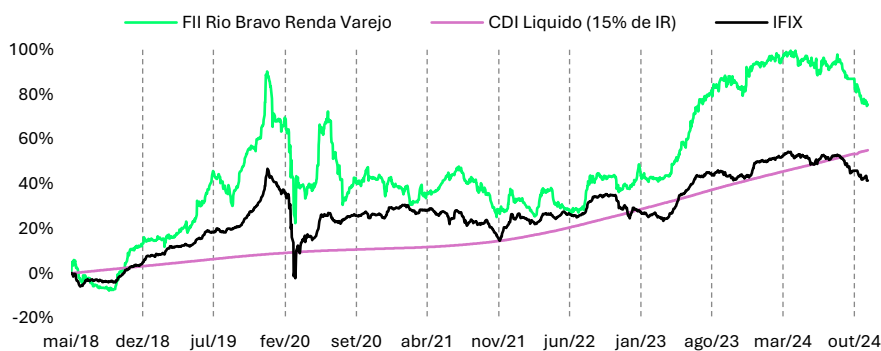
Ativo Total	1.978,92
Imóveis	1.803,66
FII's	99,83
Renda Fixa + Caixa	17,88
Aluguéis a receber	57,55
Passivo Total	306,03
Aquisições/CRI a pagar	253,90
Outros	52,13
Patrimônio Líquido	1.672,89
Número de cotas	15.614.305
Cota Patrimonial	107,14

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: novembro/2024

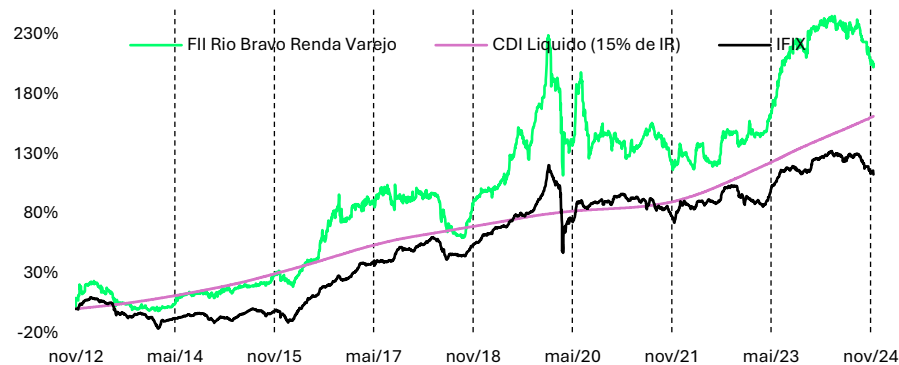


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	dez/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Refrência Inicial	98,93	106,65	55,09
Valor da cota Final	88,10	88,1	88,1
RBVA	-10,94%	-17,40%	59,93%
IFIX	-5,74%	-5,89%	40,52%
CDI	2,6%	10,9%	66,2%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	-417,16%	-160,01%	90,55%

60% 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

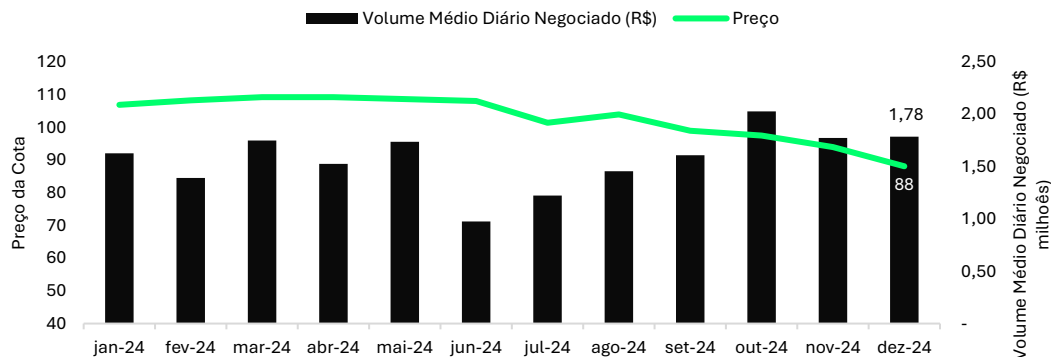
Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de dez/2024.



Desempenho da cota e volume

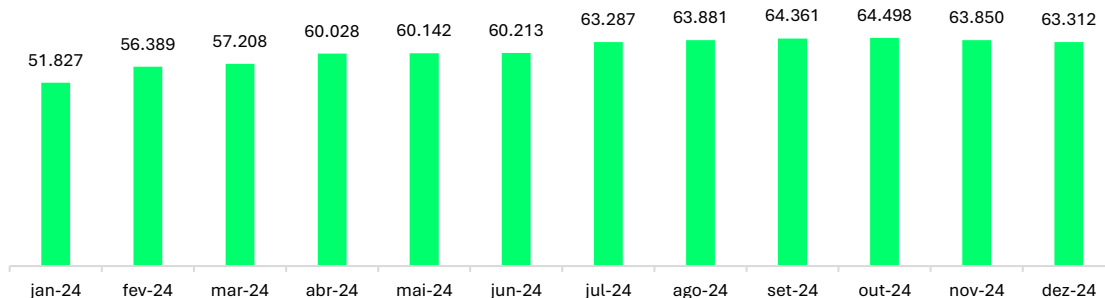
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de ~40% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 22% no número de cotistas nos últimos 12 meses



Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

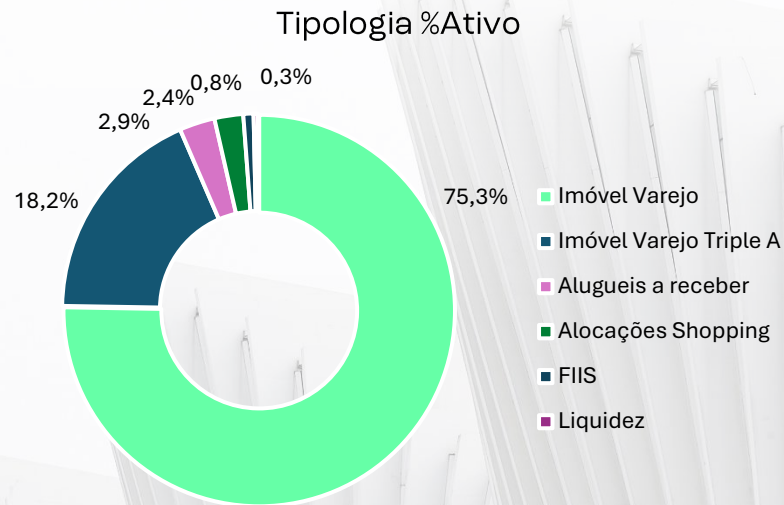
Potencializar portfólio com imóvel varejo e imóvel varejo *Triple A*:

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



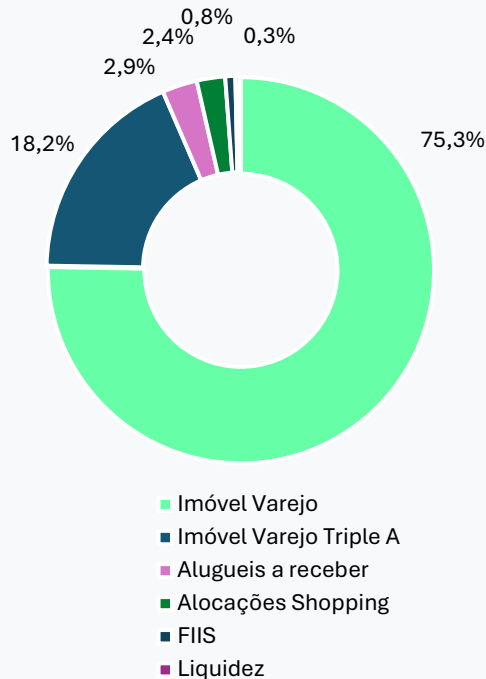
Portfólio do Fundo

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
- 1 Imóvel Conveniência

RBVA11

Tipologia %Ativo



Alocações em Shopping**

Alocações Estratégicas em FIIS:

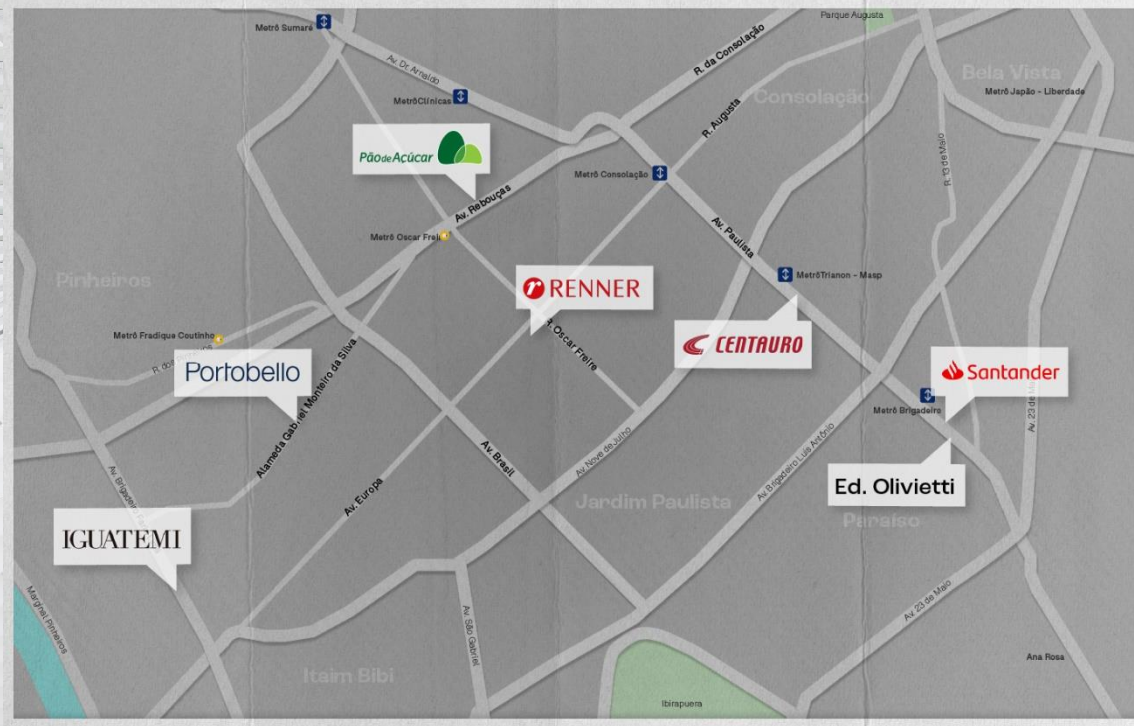
- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis - SHPH11
- FII Capitânia Shopping - CPSH11
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima (Alocação Direta fração ideal de 75 cotas das 60.000 cotas do imóvel)

*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua
**Considera posição direta no Shopping Iguatemi

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



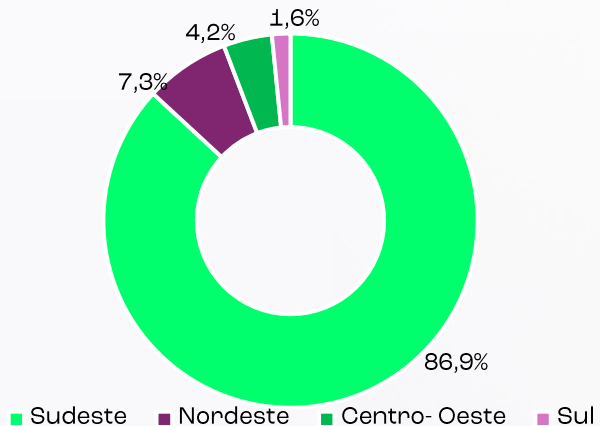
Patrimônio do Fundo

Receita por Indexador

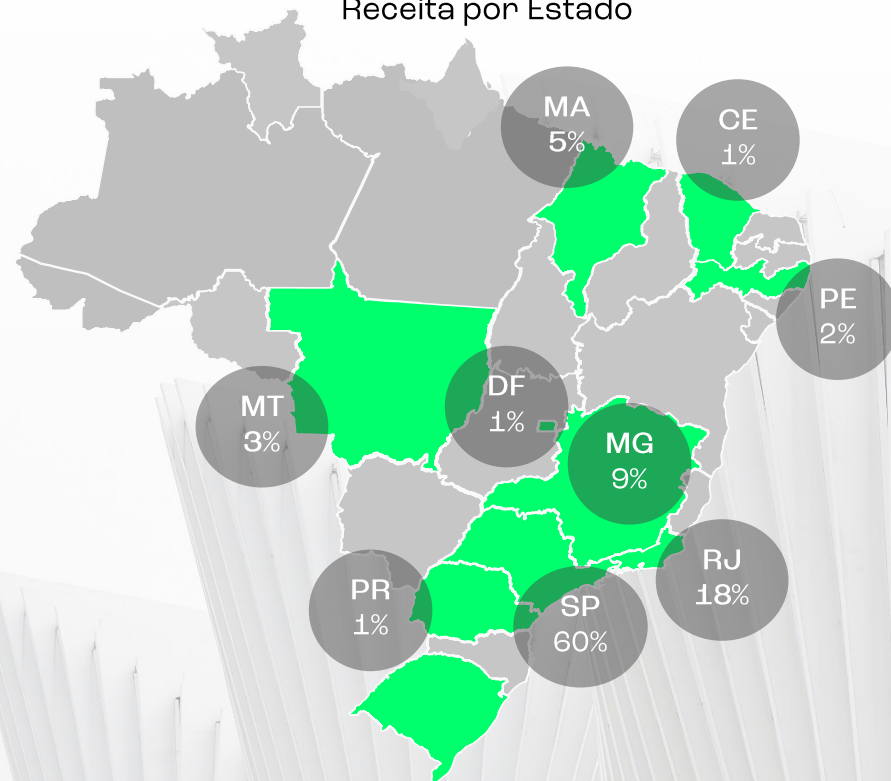


■ IPCA/IBGE ■ IGP-M/FGV

Receita por Região



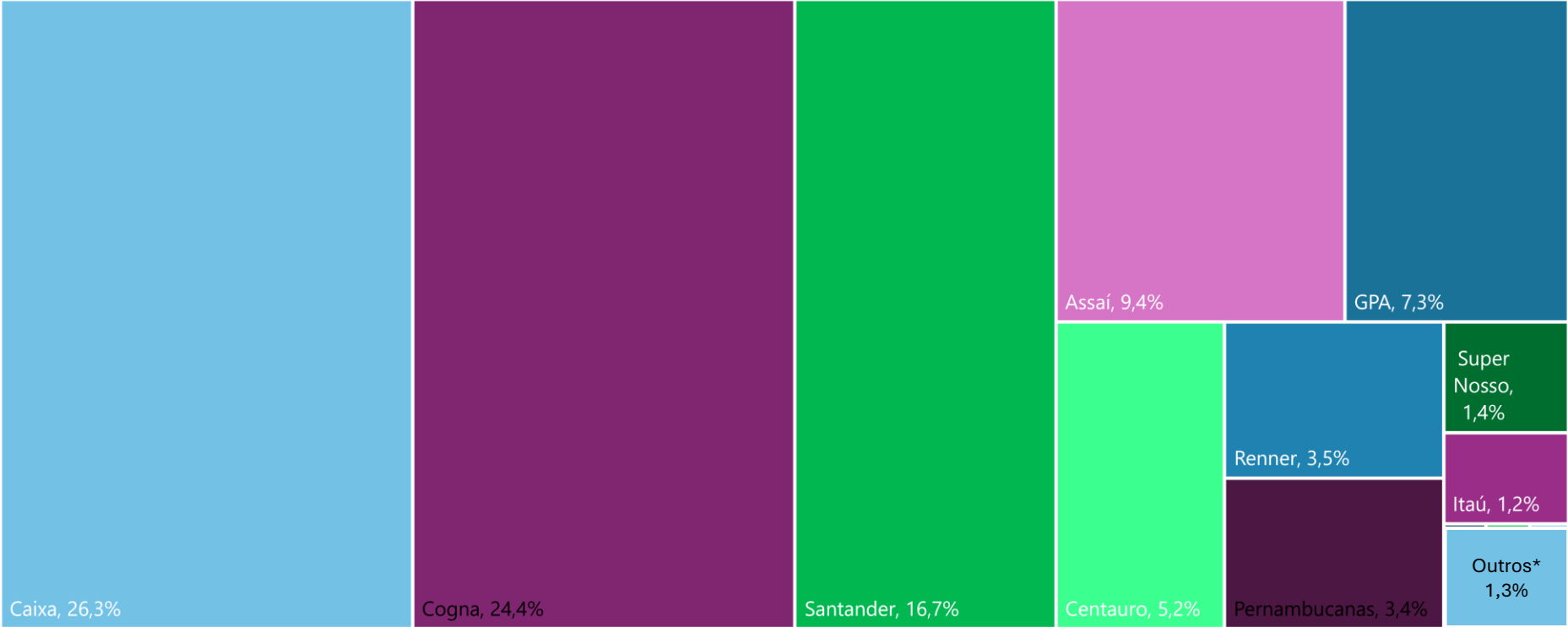
Receita por Estado



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

Patrimônio do Fundo

Receita por Locatário

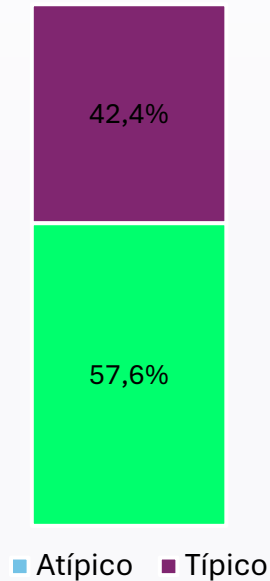


*Outros incluem Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage, Goodbe e Conveniência

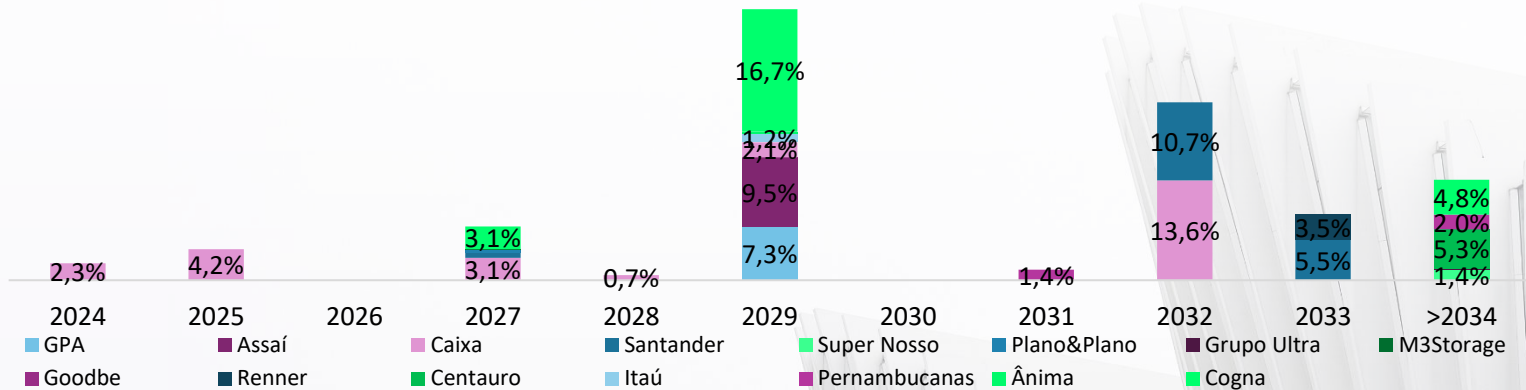


Patrimônio do Fundo

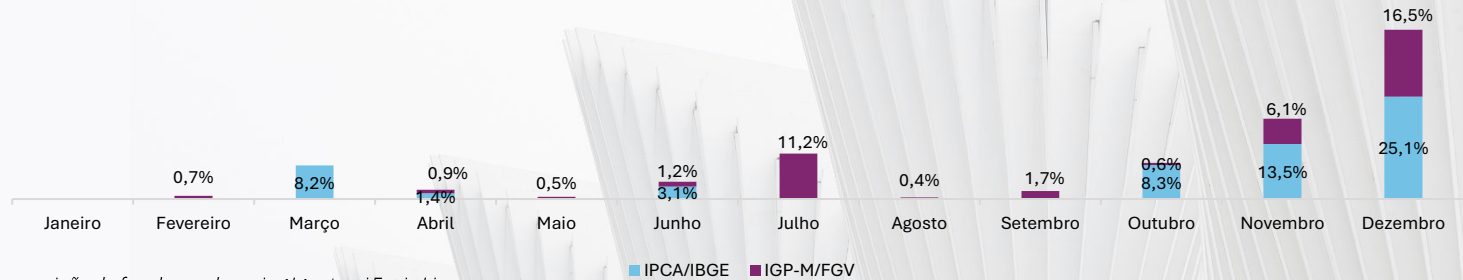
Receita por Tipo de Contrato



Cronograma de Vencimento por Receita



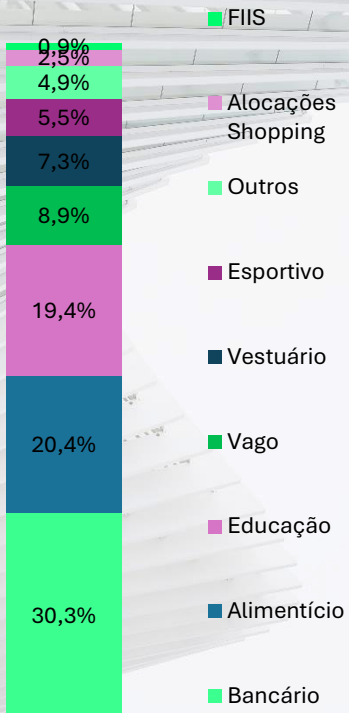
Receita Cronograma de Venimento



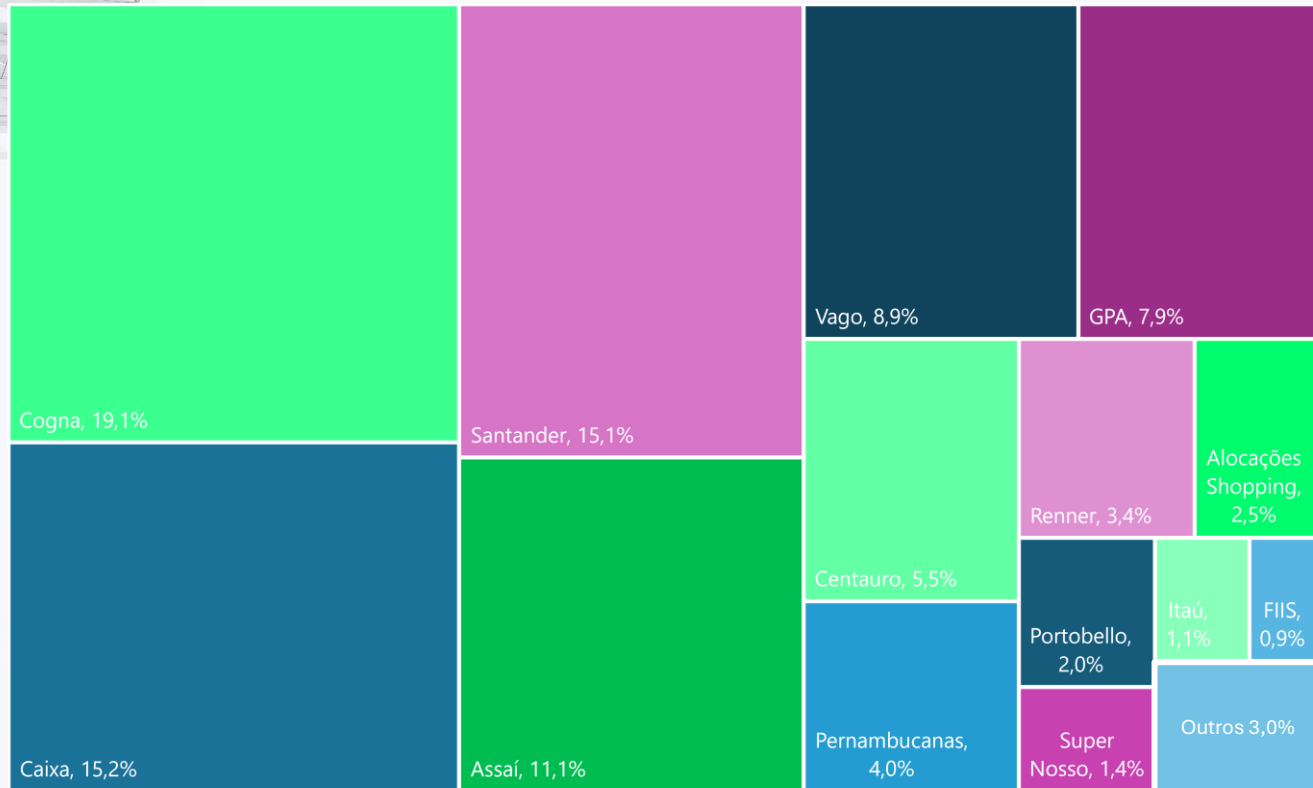
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

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 Giovani Leardini, 63/67	Caixa	1.368 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Planalto Paulista - São Paulo/SP	Av. Indianópolis, 2.125	Caixa	1.299 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Santa Cecília - São Paulo/SP	Rua das Palmeiras, 233 - loja	Caixa	1.206 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3	Caixa	1.137 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Conveniência - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 4 e 5	Conveniência	310 m ²	dez-29	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
	Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	Goodbe	930 m ²	set-34	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
---------------	------	----------	-----------	-----	------------------	------------------------	----------------------------------

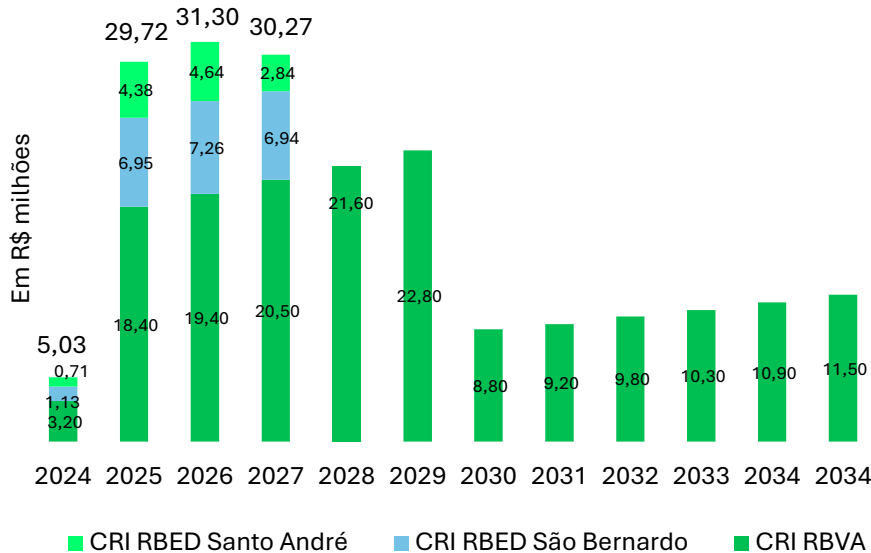
São Luís	Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	Cogna	24.287 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
----------	----------------------------	--	-------	-----------------------	--------	---------------	-----------------------------

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



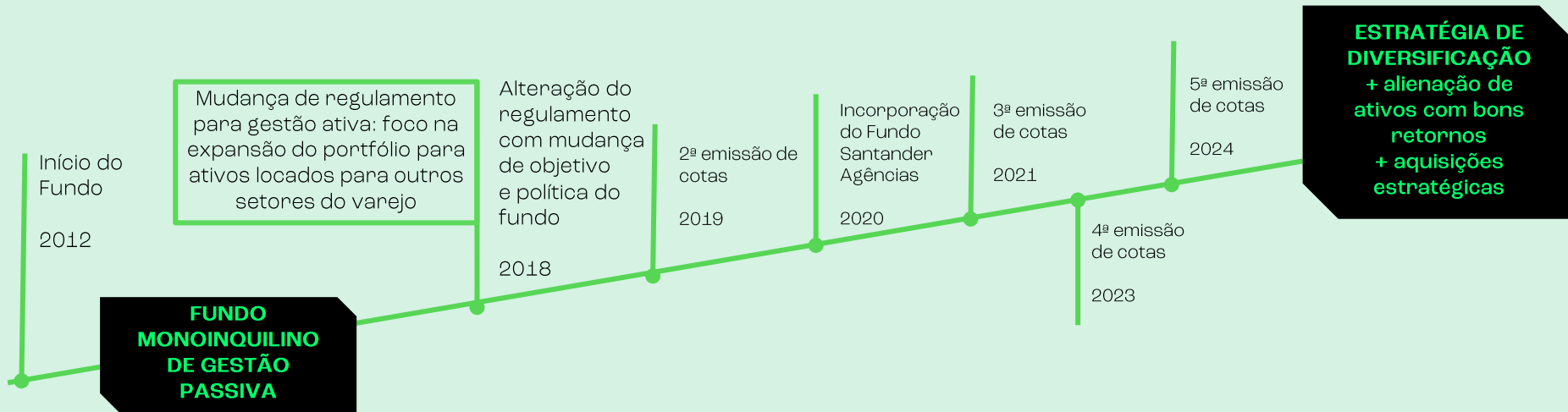
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo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

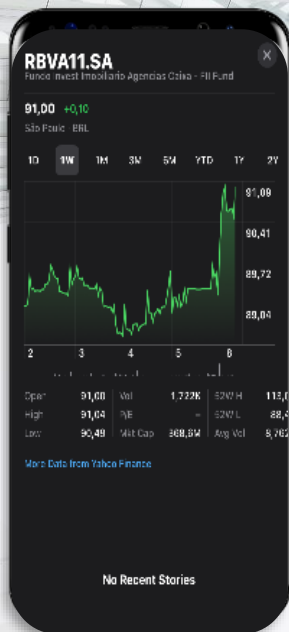
Conclusão da aquisição dos ativos casas pernambucanas

[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.