

# Relatório Gerencial

## **RBVA11**

FII Rio Bravo Renda Varejo

MARÇO 25

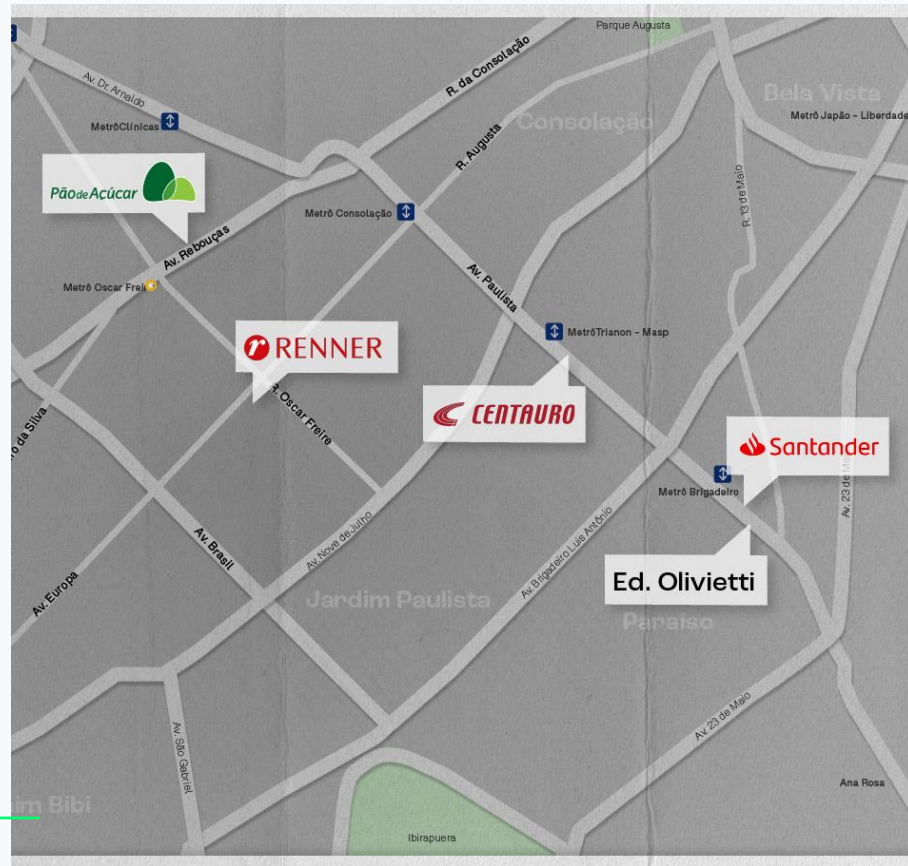


[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

# 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*



# 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.

# 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\$ 1.665.267.101,69 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 15.614.305

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 69.186

REGULAMENTO

CADASTRE-SE  
NO MAILING

SITE

## AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

## ATENDIMENTO DIGITAL

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



# 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\$)

83,06

Valor negociado\*\*\* (R\$/m<sup>2</sup>)

4.548

ABL (m<sup>2</sup>)

302.160

Distribuição por cota (R\$)

0,90

Valor de mercado (R\$ bilhões)

1,30

Volume médio diário negociado (R\$ milhões)

2,0

Inquilinos\*\*\*\*\*

17

Patrimônio Líquido\* (R\$ bilhões)

1,67

Yield anualizado\*\*

13,0%

Anos de Wault\*\*\*\*

6,8

\*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

\*\*Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

\*\*\*Valor negociado/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período e o valor da dívida, excluídas as disponibilidades do período anterior e o montante investido em FIIs, dividido pela ABL.

\*\*\*\*Wault: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis;

\*\*\*\*\*Considera Posição Indireta em SPMG e Posição Direta no Shopping Iguatemi

# Mensagem do gestor ao Investidor

## DESTAQUES



### Desempenho Financeiro

- Distribuição de R\$0,90/cota
- *Dividend Yield* anualizado de 13,00%



### Atualizações

- Em dezembro as obras atingiram um percentual de 22,3% executada
- As obras estão na fase de construção da estrutura.



### Atualizações

- Visitas de empresas interessadas em locação nos imóveis de Fortaleza e Santos.

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,81/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.

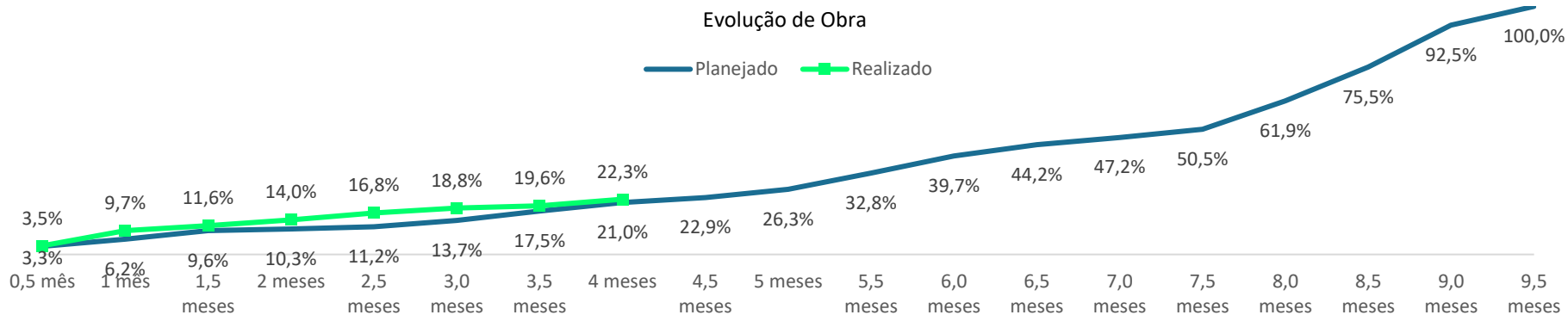


## Atualizações

Em março tivemos um avanço significativo nas obras do imóvel Gabriel Monteiro, BTS para a Portobello. Ao final de março as obras tinham atingido um percentual de 22,3% executada versus os 21% que estava planejado para o período. As obras já superaram as fases de terraplenagem e fundação profunda, iniciando agora a construção da estrutura.

Devido ao avanço da obra, em março o Fundo realizou aporte de, aproximadamente, R\$1 milhão para fazer frente aos custos da obra. Os aportes já estavam previstos e seguirão sendo efetuados até o término da obra.

Abaixo a curva de evolução da obra:





# Mensagem do gestor ao Investidor

Quando pronto, no segundo semestre deste ano, o imóvel terá, aproximadamente 1.838 m<sup>2</sup> de ABL, se situando na Avenida Gabriel Monteiro da Silva, uma das mais nobres ruas de São Paulo e cujo imóveis de varejo são focados no setor de casa e construção de alto padrão, se localizando num raio próximo da avenida Europa, Avenida Brasil, Avenida Rebouças e Avenida Brigadeiro Faria Lima. O contrato de locação com a Portobello, umas das maiores empresas de cerâmica brasileira e de capital aberto, será atípico com prazo de 20 anos, e multa contratual igual ao fluxo de aluguel.

## Desdobramento de Cotas

O desdobramento de cotas do fundo, na proporção de 1:10, aprovado via consulta formal em 2024, deverá acontecer na segunda metade de abril. Em breve comunicaremos o mercado através de fato relevante todos os detalhes, incluindo as datas de corte e de início das negociação em bolsa da nova base de cotas. Além disso, também ocorrerá na segunda metade de abril o leilão da fração de cotas de RBVA11 detidas pelos cotistas provenientes do Fundo Rio Bravo Renda Educacional (RBED11). Manteremos o mercado informado.

## Esforços de Locação

No mês de março o Fundo recebeu visitas de empresas interessadas em locação nos imóveis de Fortaleza e Santos. Ambos os imóveis estão com contratos de locação vigentes com o Santander, porém,

já receberam indicação de desmobilização e estão disponíveis para locação. Os imóveis estão sendo trabalhados com parceiros locais especializados, trazendo assim maior eficiência no processo de prospecção de inquilinos.

Através dos esforços de locação, com a confecção de material publicitário físico e online, reuniões e eventos presenciais nos imóveis vagos, além de vídeo tours personalizados para cada imóvel, obtivemos sucesso nas locações de diversos imóveis ao longo do ano passado, como a loja do Supernosso no imóvel Belo Horizonte, a Plano&Plano no imóvel São Bernardo, a academia Ultra no imóvel Berrini e o Estúdio de Pilates Goodbe no imóvel Monções. Recentemente o Fundo instalou letreiro luminoso no imóvel Olivetti, localizado na Avenida Paulista, com o objetivo de explorar as possibilidades de uso da fachada do imóvel para impulsionar a possíveis locações.

## 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 para o semestre, 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.**



# Mensagem do gestor ao Investidor

Quer ficar por dentro dos relatórios mensais dos nossos fundos? Assista aos vídeos no nosso canal do YouTube



Para acessar, [clique aqui](#).



# Resultados e Distribuição

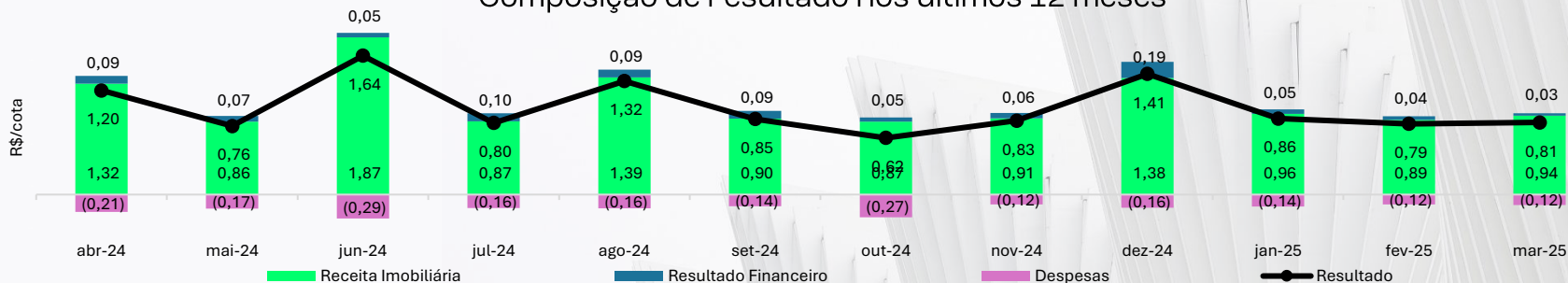
	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>10.802.655,53</b>	<b>14.138.254,50</b>	<b>21.596.726,58</b>	<b>14.970.861,02</b>	<b>13.932.943,82</b>	<b>14.603.304,97</b>	<b>43.507.109,80</b>	<b>43.507.109,80</b>
Receitas de Locação	10.802.655,53	14.138.254,50	21.596.726,58	14.970.861,02	13.829.185,08	14.603.304,97	43.403.351,06	43.403.351,06
Receitas de Venda de Imóveis	0,00	0,00	0,00	0,00	103.758,74	0,00	103.758,74	103.758,74
<b>Receita Financeira</b>	<b>635.959,73</b>	<b>987.062,20</b>	<b>3.022.866,34</b>	<b>815.830,90</b>	<b>697.237,00</b>	<b>467.354,51</b>	<b>1.980.422,40</b>	<b>1.980.422,40</b>
Rendimentos de FILS	574.165,56	915.428,32	600.092,46	600.564,91	579.351,93	683.854,80	1.863.771,64	1.863.771,64
Outros	61.794,17	71.633,88	2.422.773,88	215.265,99	117.885,07	-216.500,29	116.650,76	116.650,76
<b>Despesas</b>	<b>-3.731.571,53</b>	<b>-2.166.761,91</b>	<b>-2.592.692,64</b>	<b>-2.416.414,38</b>	<b>-2.170.091,67</b>	<b>-2.459.385,84</b>	<b>-7.045.891,89</b>	<b>-6.079.011,68</b>
Despesas CRI	-789.344,21	-930.489,24	-919.110,43	-918.078,84	-886.253,63	-886.253,63	-2.690.586,09	-2.690.586,09
Despesas de Vacância	-347.778,20	-172.693,48	-152.002,78	-172.914,99	-285.722,31	-508.242,90	-966.880,21	-966.880,21
Taxa de Administração e Gestão	-606.117,08	-430.000,00	-861.257,27	-616.178,50	-594.384,22	-553.023,02	-1.763.585,74	-1.763.585,74
Outros	-1.988.332,03	-508.579,18	-660.322,16	-709.242,05	-403.731,51	-511.866,29	-1.624.839,85	-1.624.839,85
<b>Resultado</b>	<b>7.707.043,74</b>	<b>12.958.554,80</b>	<b>22.026.900,28</b>	<b>13.370.277,54</b>	<b>12.356.330,40</b>	<b>12.611.273,63</b>	<b>38.337.881,58</b>	<b>38.337.881,58</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>12.485.334,00</b>	<b>14.052.874,50</b>	<b>14.052.874,50</b>	<b>14.052.874,50</b>	<b>14.052.874,50</b>	<b>14.052.874,50</b>	<b>42.158.623,50</b>	<b>42.158.623,50</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,83</b>	<b>1,41</b>	<b>0,86</b>	<b>0,79</b>	<b>0,81</b>	<b>2,46</b>	<b>2,46</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>2,70</b>	<b>2,70</b>

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> 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.

## Composição de resultado nos últimos 12 meses



# Resultados e Distribuição

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2025	0,90	0,90	0,90									
<b>Δ</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>									

Δ: Comparação entre 2024 e 2025.

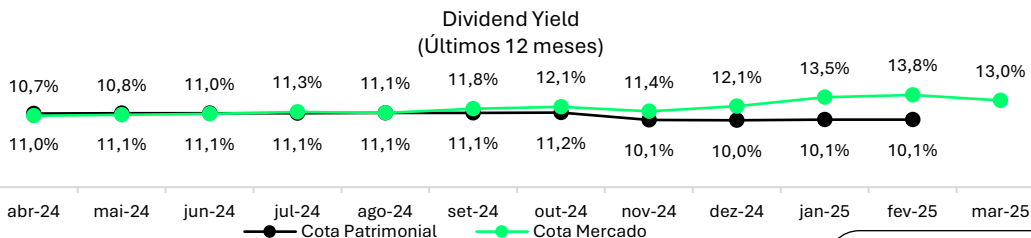
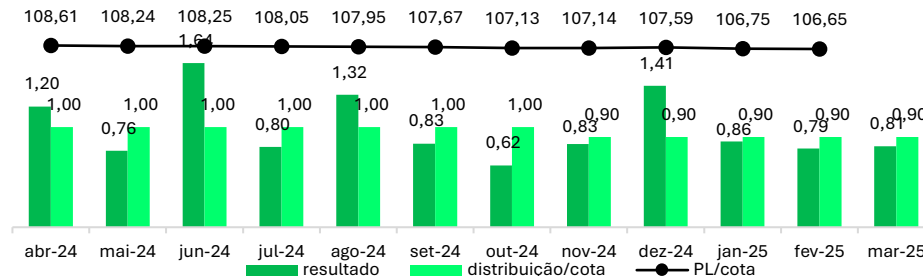
Histórico de Distribuição

**Distribuição R\$ 0,90 por cota**

(anunciado: 31/03 pago: 15/04)

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

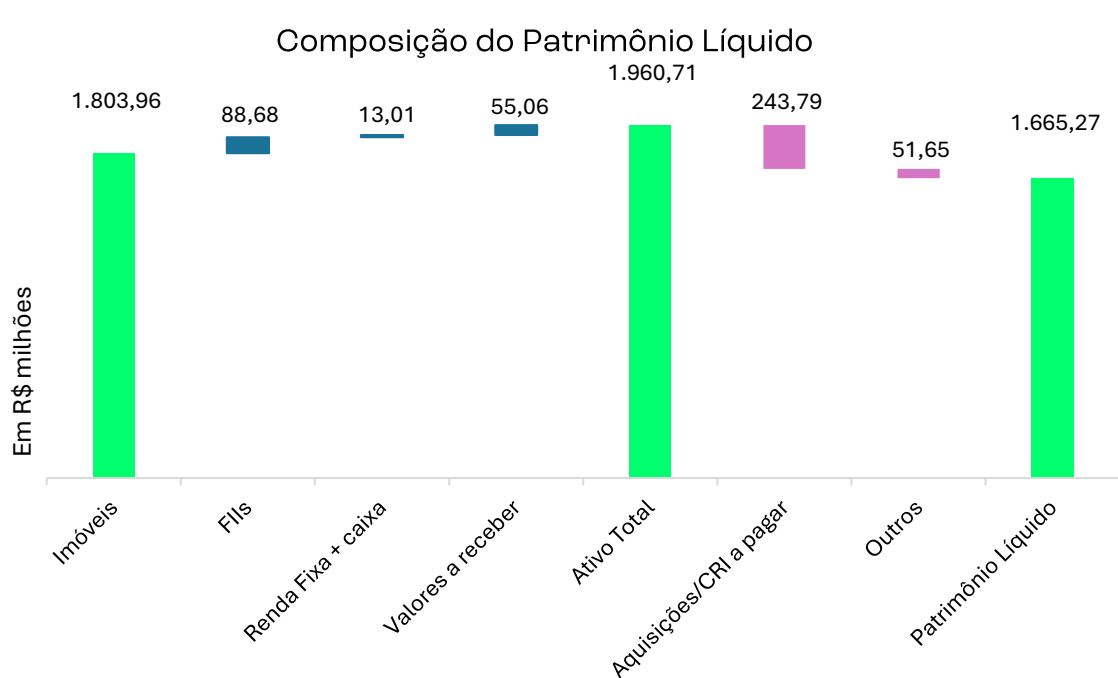
Distribuição, Resultado E PL/Cota



Dividend Yield

**Dividend Yield Anualizado de 13,0%**

# Detalhamento do Balanço



Valores (em R\$ milhões)

<b>Ativo Total</b>	<b>1.960,71</b>
Imóveis	1.803,96
FIIs	88,68
Renda Fixa + Caixa	13,01
Alugueis a receber	55,06
<b>Passivo Total</b>	<b>295,44</b>
Aquisições/CRI a pagar	243,79
Outros	51,65
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.665,27</b>
Número de cotas	15.614.305
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>106,65</b>

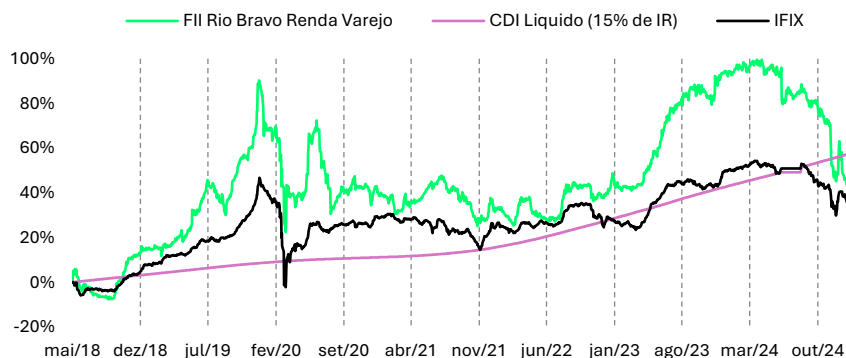
Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

Data-base fevereiro/2025

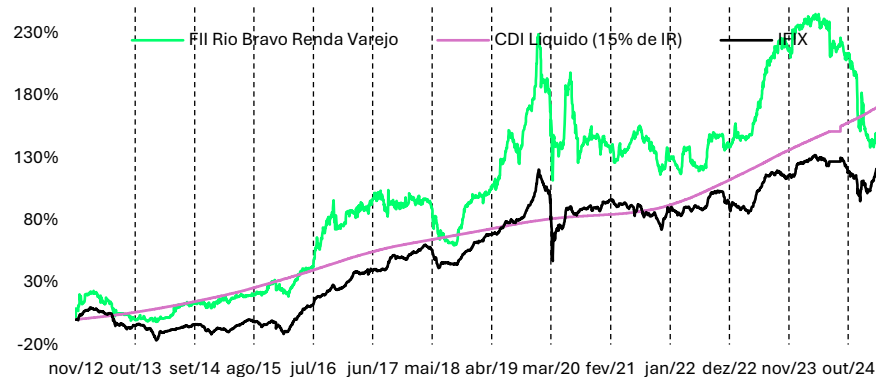


# Desempenho da cota e volume

## Rentabilidade Gestão Ativa



## Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	mar/25	Acumulado 2025	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Refrência Inicial	98,93	87,11	55,09
Valor da cota Final	82,16	82,16	82,16
RBVA	-16,95%	-5,68%	49,15%
IFIX	0,22%	6,32%	49,39%
CDI	5,7%	3,0%	71,2%
<b>Retabilidade do Fundo (%do CDI)</b>	<b>-295,55%</b>	<b>-190,36%</b>	<b>69,00%</b>

**49% 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

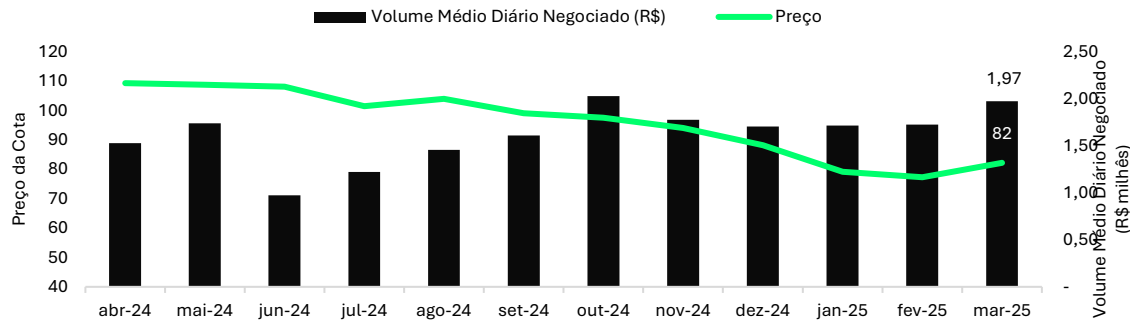
Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.

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 mar/2025.



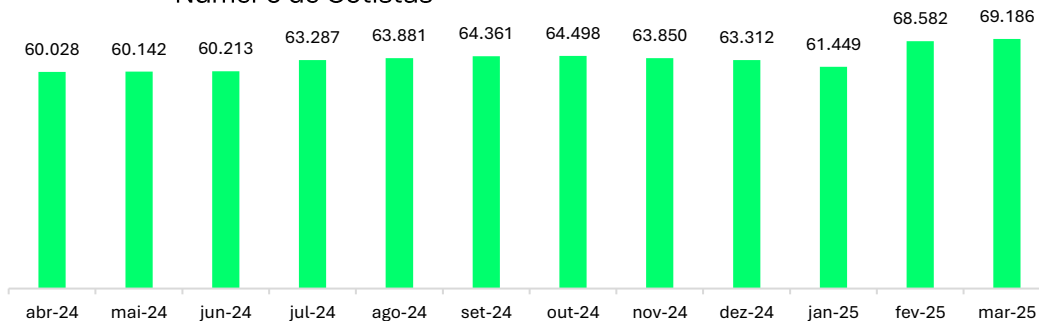
# Desempenho da cota e volume

## Preço de Cota e Liquidez



**Aumento de ~0,16%** no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

## Número de Cotistas



**Aumento de 15%** 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*:

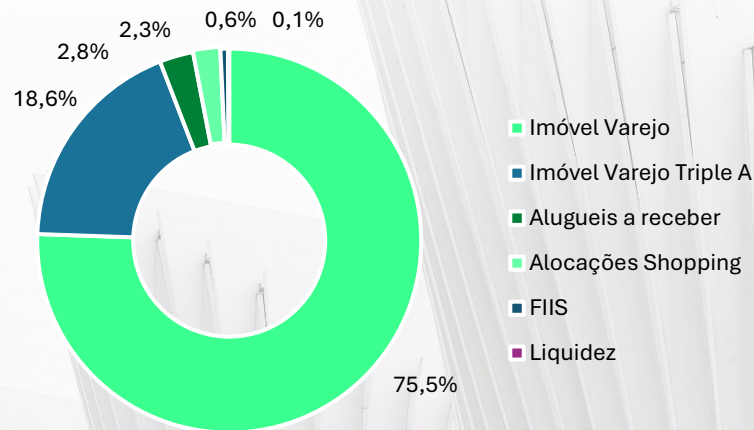
## Imóvel Varejo

- 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

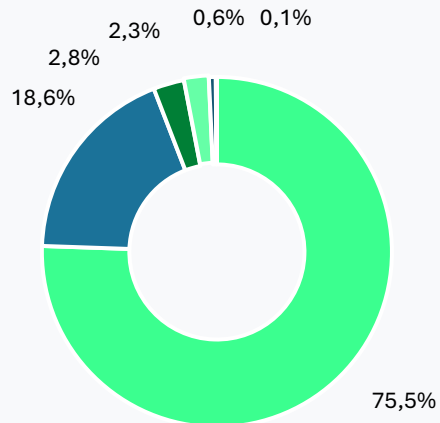
RBVA11

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
- 1 Imóvel Conveniência

Alocações em Shopping\*\*

Tipologia %Ativo



- Imóvel Varejo
- Imóvel Varejo Triple A
- Alugueis a receber
- Alocações Shopping
- FII
- Liquidez

Alocações Estratégicas em FIIS:

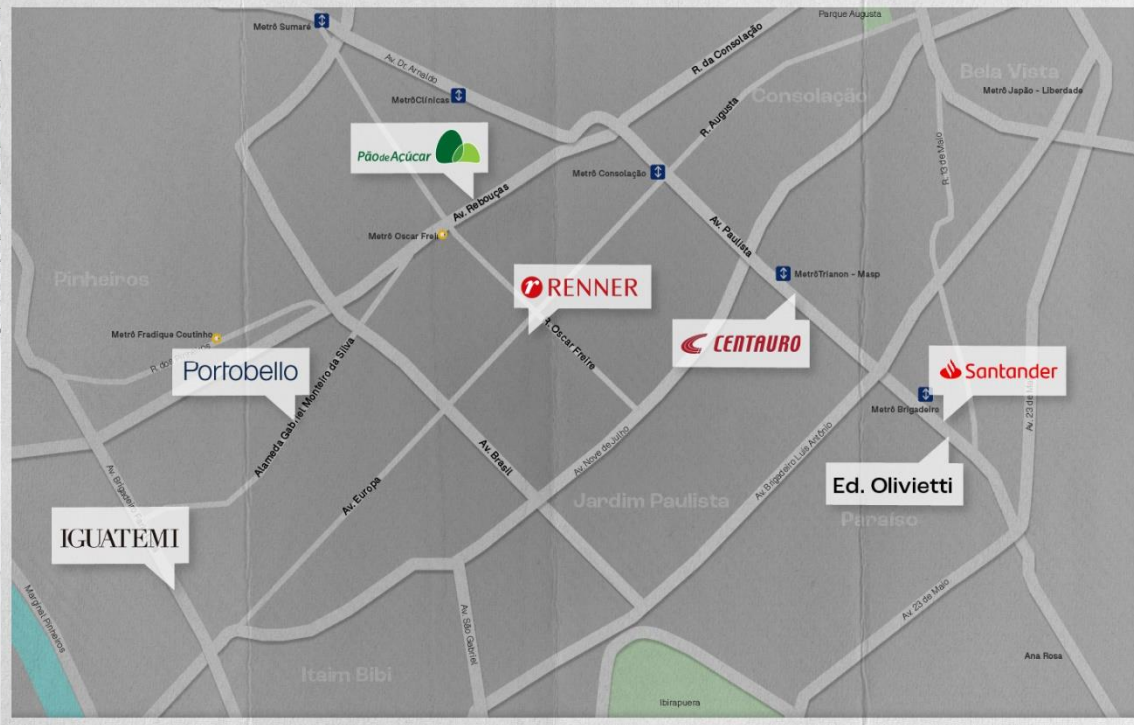
- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis - SHPH11
- FII Capitânia Shopping - CPSH11
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima ( Alocação Direto fração ideal de 75 cotas das 60.000 cotas do imóvel)

\*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*



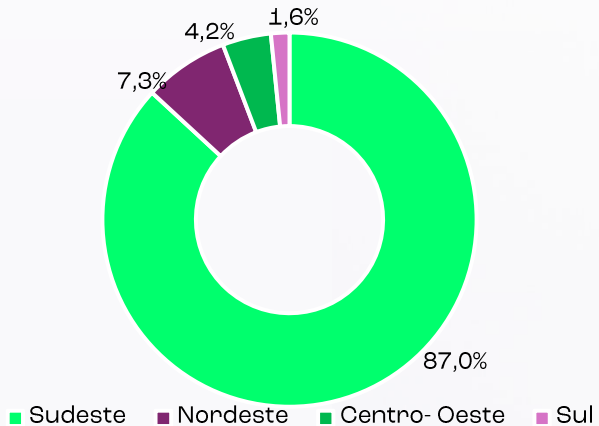
# Patrimônio do Fundo

## Receita por Indexador

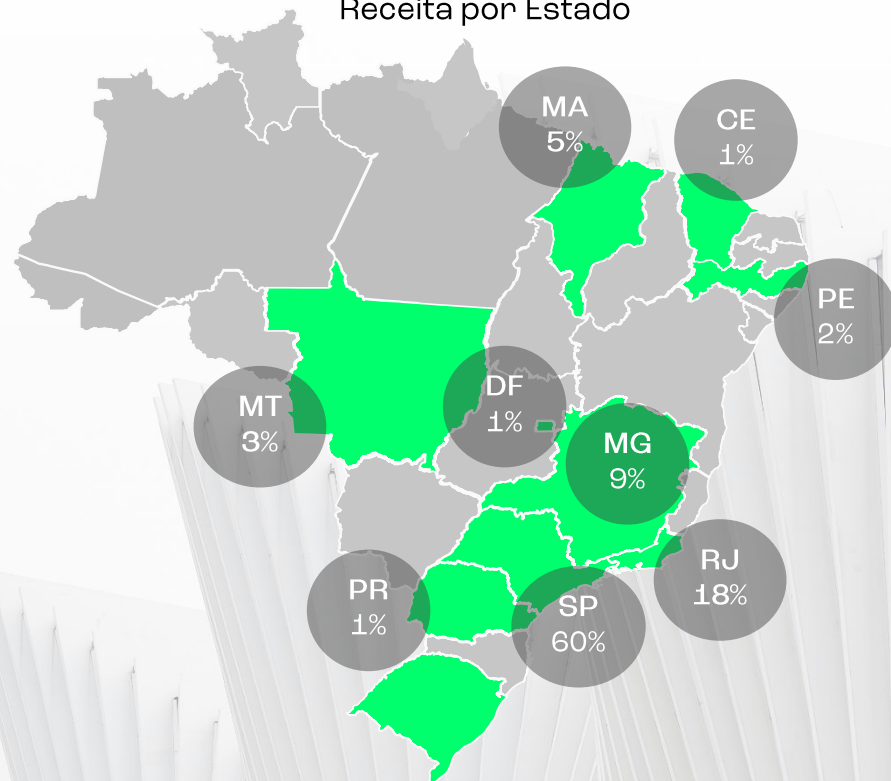


■ IPCA/IBGE ■ IGP-M/FGV

## Receita por Região



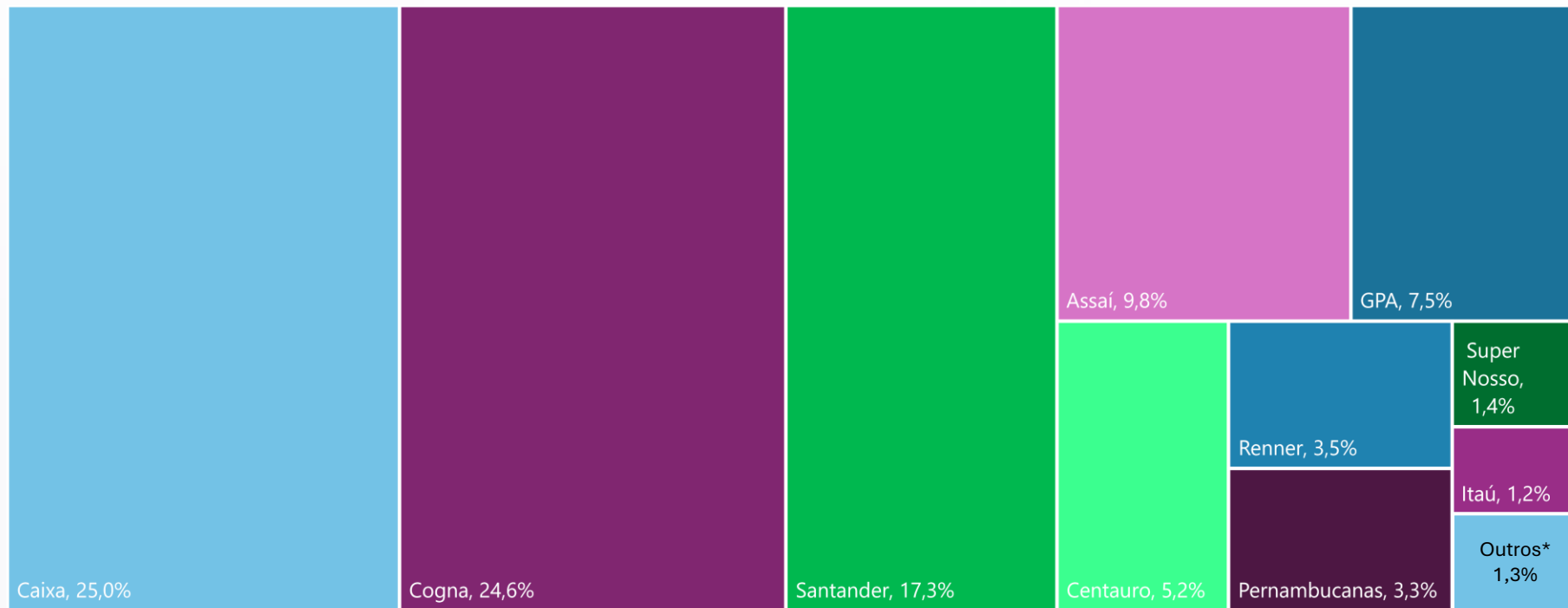
## Receita por Estado



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

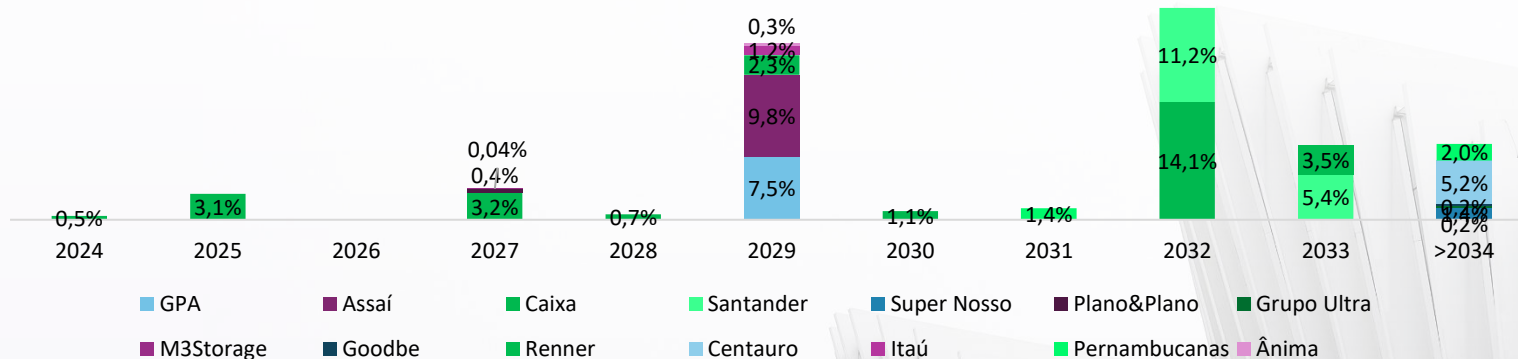
# Patrimônio do Fundo

## Cronograma de Vencimento por Receita

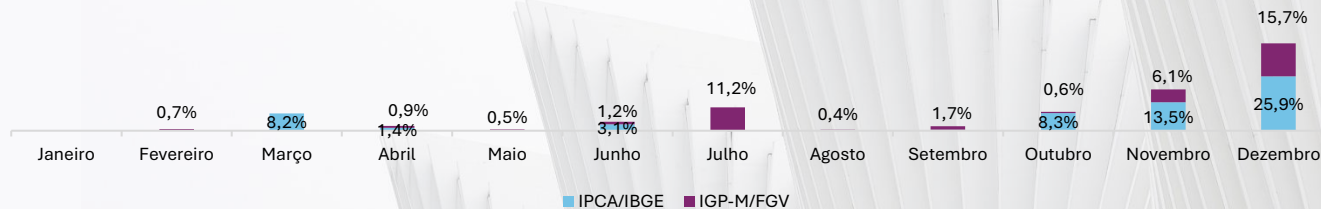
### Receita por Tipo de Contrato



■ Atípico ■ Típico



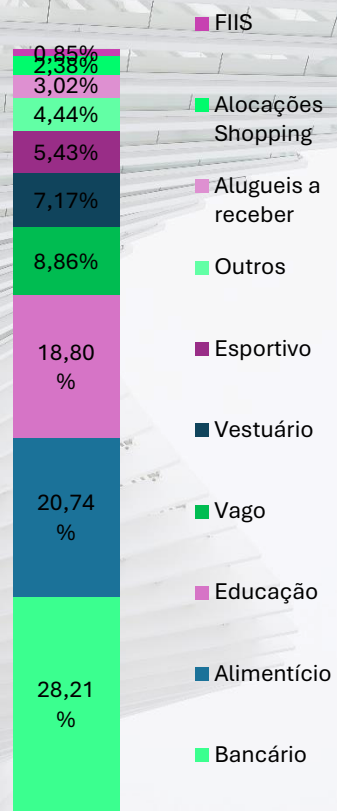
## Receita Cronograma de Vencimento



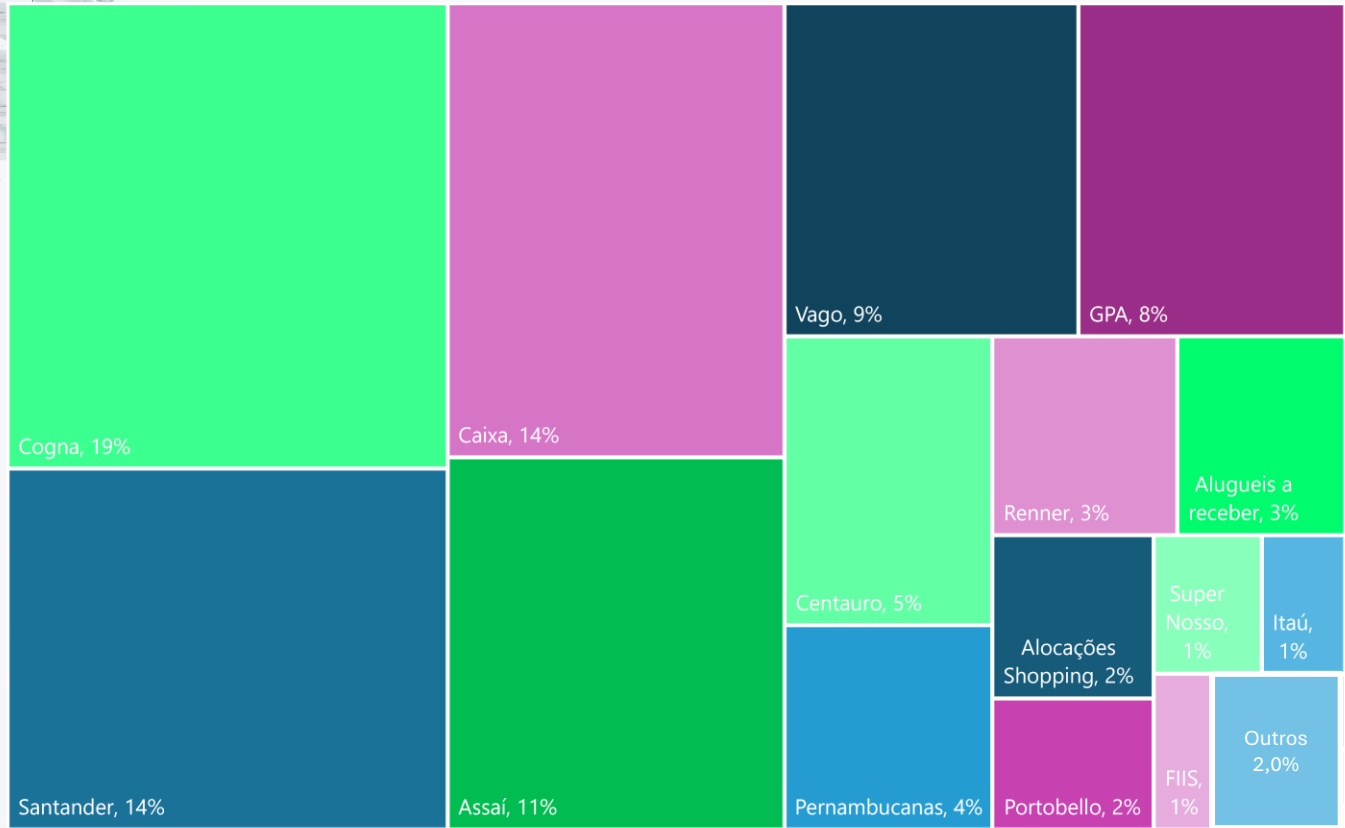
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

# Patrimônio do Fundo

Setores % Ativo



Locatário %Ativo



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

# 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 <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - São Mateus (Jardim Tietê) - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 413	Caixa	938 m <sup>2</sup>	set-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Guaianases - São Paulo/SP	Rua Salvador Gianetti, 436	Caixa	2.475 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	Caixa	1.312 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892	Caixa	1.025 m <sup>2</sup>	dez-24	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Italianos - São Paulo/SP	Rua dos Italianos, 609	Caixa	521 m <sup>2</sup>	out-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	Caixa	1.833 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Paes Leme, 250/258	Caixa	910 m <sup>2</sup>	set-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Pirituba - São Paulo/SP	Rua Guerino Giovanni Leardini, 63/67	Caixa	1.368 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Planalto Paulista - São Paulo/SP	Av. Indianópolis, 2.125	Caixa	1.299 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Santa Cecília - São Paulo/SP	Rua das Palmeiras, 233 - loja	Caixa	1.206 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3	Caixa	1.137 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Conveniência - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 4 e 5	Conveniência	310 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355	Caixa	1.335 m <sup>2</sup>	fev-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Via Anchieta, 1.558	Caixa	1.785 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287	Caixa	500 m <sup>2</sup>	mai-30	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	Pernambucanas	2.227 m <sup>2</sup>	out-35	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP	Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	Pernambucanas	4.360 m <sup>2</sup>	out-37	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	Pernambucanas	1.000 m <sup>2</sup>	out-31	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>	
Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP	Rua Sete, 825, Loja, Centro	Pernambucanas	1.020 m <sup>2</sup>	out-31	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>	



# 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 <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Grupo Ultra	1.874 m <sup>2</sup>	set-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	Centauro	2.551 m <sup>2</sup>	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Santander	2.107 m <sup>2</sup>	jun-33	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	-	1.010 m <sup>2</sup>	-	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, 50	GPA	2.935 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA	3.793 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	GPA	5.083 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	Santander	5.002 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	Goodbe	930 m <sup>2</sup>	set-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	M3Storage	693 m <sup>2</sup>	fev-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner	2.083 m <sup>2</sup>	out-33	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Pátio do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátio do Colégio, 1	Caixa	676 m <sup>2</sup>	nov-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Portobello - Jardins - São Paulo/SP	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	Portobello	1.838 m <sup>2</sup>	-	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222	Caixa	814 m <sup>2</sup>	nov-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 3286	Santander	2.059 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Alocações Shopping - Faria Lima Iguatemi - São Paulo/	Av. Brigadeiro Faria Lima 2232	Alocações Shopping	75 cotas das 60.000 cotas	-	-	<a href="#">Clique aqui</a>	
Ânima - Consolação - São Paulo/SP	Rua da Consolação, 2320	Ânima	587 m <sup>2</sup>	-	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>	

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
<b>Osasco</b>	Caixa - Mutinga - Osasco/SP	Avenida das Esmeraldas, 512	Caixa	804 m <sup>2</sup>	jul-30	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Guarulhos</b>	Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Assaí	20.952 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>São Bernardo do Campo</b>	GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	GPA	2.365 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Cogna - São Bernardo do Campo - São Bernardo do Campo/SP	Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	Cogna	23.771 m <sup>2</sup>	out-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>São José dos Campos</b>	Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro, 460	Plano&Plano	1.524 m <sup>2</sup>	abr-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Assaí - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	Assaí	34.749 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Santo André</b>	Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Cogna	7.722 m <sup>2</sup>	jun-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Senador Flaquer, 305	Santander	6.242 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Embu-Guaçu</b>	Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Caixa	667 m <sup>2</sup>	ago-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Suzano</b>	Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, 115	Caixa	581 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

## São Paulo – Interior e Litoral

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
<b>Jundiaí</b>	Santander - Centro - Jundiaí/SP	R. Barao de Jundiaí, 884	Santander	6.439 m <sup>2</sup>	jun-33	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Campinas</b>	GPA - Vila Rossi e Borchí - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, 2233	GPA	3.167 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Guarujá</b>	GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, 500	GPA	2.780 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Santos</b>	Santander - Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santander	4.505 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

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 <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Caixa	1.140 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	Rua Mariz e Barros, 79	Caixa	1.339 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, 127	Caixa	510 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, 24 - Loja A	Caixa	697 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, 28-A	Caixa	1.484 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, 15.545	Caixa	919 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311-B	Caixa	735 m <sup>2</sup>	dez-24	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Santander	1.040 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Santander	1.240 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131	Itaú	917 m <sup>2</sup>	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
	- Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	-	2.034 m <sup>2</sup>	-	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	- Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	-	1.964 m <sup>2</sup>	-	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131	Caixa	571 m <sup>2</sup>	nov-28	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
São Gonçalo	Caixa - Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Caixa	1.388 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Alcântara - São Gonçalo/RJ	Rua João de Almeida, 72	Santander	1.089 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Centro - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	Santander	951 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Nova Iguaçu	Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370	Caixa	3.256 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

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
<b>Volta Redonda</b>	Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Santander	2.920 m <sup>2</sup>	dez-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

## Minas Gerais

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
<b>Belo Horizonte</b>	Super Nosso - Centro - Belo Horizonte/MG	Av. João Pinheiro, 500	Super Nosso	4.193 m <sup>2</sup>	mar-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Cogna - Funcionários - Belo Horizonte/MG	Rua dos Timbiras, 1375, Boa Viagem	Cogna	5.940 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Betim</b>	Cogna - Centro - Betim/MG	Avenida Presidente Kubitschek, 227, Centro	Cogna	24.483 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

## Sul

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
<b>Porto Alegre</b>	- Centro Histórico - Porto Alegre/RS	Rua 7 de Setembro, 1100	-	2.107 m <sup>2</sup>	-	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Curitiba</b>	Santander - Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Marechal Deodoro, 195	Santander	2.183 m <sup>2</sup>	jun-33	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Pernambucanas - Curitiba - Paraná/PR	Avenida República Argentina, 4044, Loja	Pernambucanas	1.930 m <sup>2</sup>	out-31	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

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
<b>Recife</b>	GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA	4.583 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Santander	2.357 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
<b>Fortaleza</b>	- Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	-	2.511 m <sup>2</sup>	-	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
	Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto, 915	Santander	2.220 m <sup>2</sup>	jun-33	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
---------------	------	----------	-----------	-----	------------------	------------------------	----------------------------------

<b>São Luis</b>	Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	Cogna	24.287 m <sup>2</sup>	mar-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
-----------------	----------------------------	--	-------	-----------------------	--------	---------------	-----------------------------

## Centro-Oeste

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
---------------	------	----------	-----------	-----	------------------	------------------------	----------------------------------

<b>Distrito Federal</b>	GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	GPA	2.601 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
-------------------------	-----------------------------	---	-----	----------------------	--------	---------------	-----------------------------

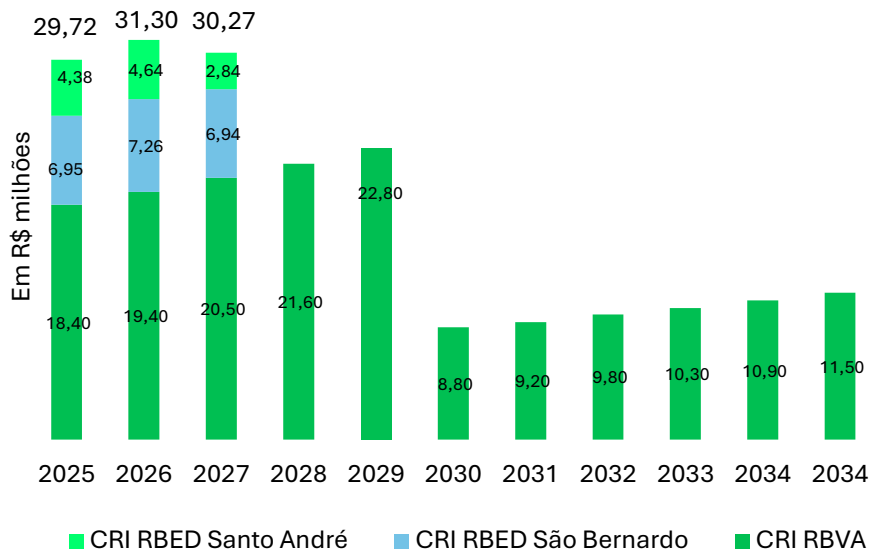
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
---------------	------	----------	-----------	-----	------------------	------------------------	----------------------------------

<b>Cuiabá</b>	Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT	Avenida Manoel José de Arruda, 3100	Cogna	15.659 m <sup>2</sup>	mar-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
---------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------	-----------------------	--------	---------------	-----------------------------



# Alavancagem

## Cronograma de Amortização Anual

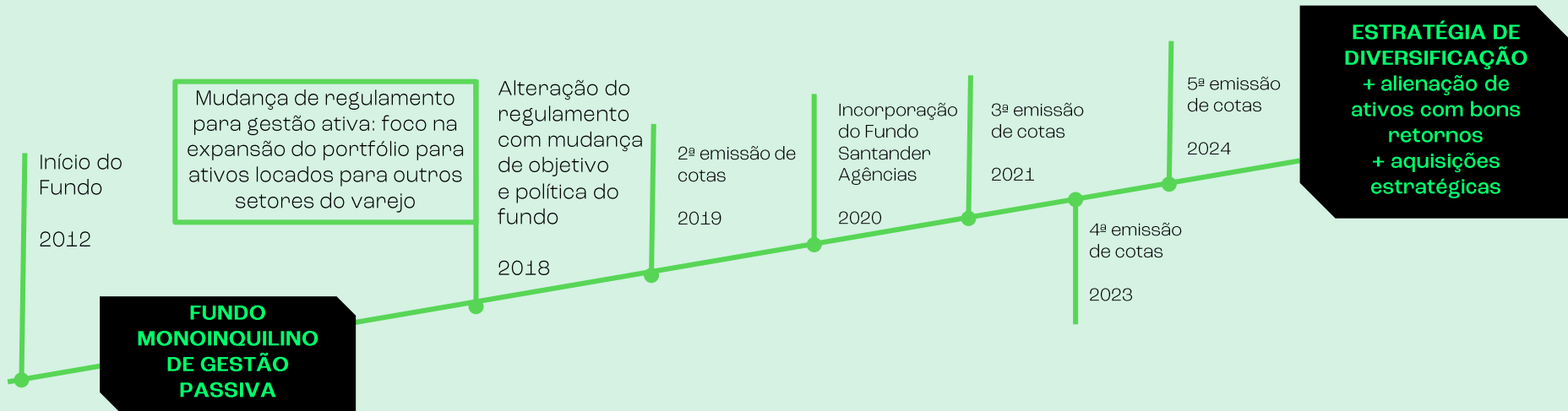


<b>Operação</b>	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento</b>	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo André - julho/2027 SBC - novembro/2027
<b>Remuneração</b>	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.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	CRI RBVA - R\$ 174,297 milhões CRI RBED Santo André: R\$ 12,56 milhões CRI RBED SBC: R\$ 22,67 milhões
<b>Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido</b>	10,74%

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.

# 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

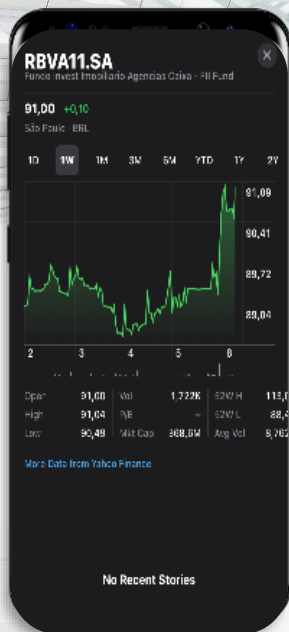
Conclusão da aquisição dos ativos casas pernambucanas

[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](https://riobravo.com.br/chat)

[riobravo.com.br](https://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 expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.