

Relatório Gerencial RBVA11

FII Rio Bravo
Renda Varejo

Setembro24



riobravo.com.br

índice

- 01 [Informações do Fundo](#)
- 02 [Tese de Investimento](#)
- 03 [Principais Números](#)
- 04 [Mensagem do Gestor ao Investidor](#)
- 05 [Resultado e Distribuição](#)
- 06 [Detalhamento do Balanço](#)
- 07 [Desempenho da cota](#)
- 08 [Liquidez](#)
- 09 [Portfólio do Fundo](#)
- 10 [Linha do Tempo](#)
- 11 [Como Investir](#)

Confira o mapa com os principais imóveis Triple A em São Paulo na seção Portfólio do Fundo



Informações sobre o Fundo

CNPJ • 15.576.907/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo

Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,651% a.a.

sobre o Valor de Mercado (Min. Mensal R\$ 64.170,04 - data base

01/05/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.347.800.908,67 (ref.

agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 12.485.334

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 4

NÚMERO DE COTISTAS • 64.476

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.

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

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	ABL (m ²)	Inquilinos
71	189.175	10
Vacância Física	Distribuição por cota (R\$)	Patrimônio Líquido* (R\$ bilhões)
7,4%	1,00	1,35
Fechamento do mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ bilhões)	Yield anualizado**
101,89	1,27	11,8%
Valor negociado*** (R\$/m ²)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Anos de Wault****
6.712	1,6	7,17

*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;

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Distribuição de R\$1,00/cota
- *Dividend Yield* anualizado de 11,8%



Contrato de Compra e Venda

- Aquisição de 5 Imóveis Locados para Pernambucanas
- Aquisição dos 7 imóveis educacionais do portfólio RBED



Atualizações

- 3 propostas dos setores *Saúde & bem-estar*.
- Nova locação do imóvel Centro - São Bernardo do Campo/SP para a empresa Plano e Plano.
- Santander descontinua operações em 3 imóveis atípicos geridos pelo Fundo, sem geração de vacância financeira.

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,86/cota e a distribuição foi de R\$1,00/cota, seguindo a estratégia de linearização da distribuição de resultado no semestre.

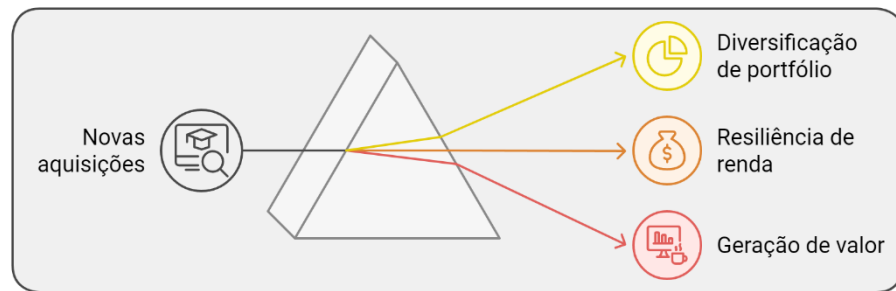
O novo Gigante do Varejo

Os últimos meses foram extremamente importantes para a consolidação do Fundo para tornar-se um fundo imobiliário gigante do varejo.

Com a aprovação em assembleia extraordinária realizada no último mês de agosto, a aquisição de 7 imóveis educacionais locados à Cognia e a Ânima foi concluída no início de outubro. Também foi concluída, no começo de outubro, a aquisição de 5 imóveis locados para a Pernambucanas, rede centenária varejista.

Com a conclusão de ambas as aquisições, o Fundo atingirá um patamar próximo a R\$2 bilhões em ativos investido, com exposição a 10 estados brasileiros, com nenhum inquilino representando mais de 20% dos ativos investidos e com o setor de agências bancárias representando menos de 1/3 do portfólio do Fundo, garantindo assim um alto nível de diversificação.

Os Fatos Relevantes de ambas as operações estão disponíveis [aqui](#) e [aqui](#). No relatório de outubro traremos mais detalhes sobre cada operação.



A tese de aquisição para ambos os casos é a de i) diversificação de portfólio, com exposição a novos locatários e setores de atuação, ii) resiliência de renda, com aumento da receita recorrente do Fundo e maior proporção de contratos atípicos e iii) geração de valor para o Fundo, com um portfólio adquirido a um *cap rate* atrativo e superior ao *cap rate* patrimonial do Fundo hoje.

Considerando ambas as aquisições e a operação descrita na próxima página, **o RBVA11 passa a estar exposto a 10 setores diferentes, enquanto a média dos pares de renda urbana é de menos de 5 setores em portfólio.** Esse fator é importante porque, 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.

Mensagem do gestor ao Investidor

Locações

No mês de setembro, 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. No mês, o Fundo entrou em tratativas comerciais para a locação de 3 lojas, para empresas do ramo *Saúde & bem-estar* e para operação comercial de empresa voltada para o setor de incorporação imobiliária, como descrito adiante.

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 será 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.

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. Na página 11, detalhamos a exposição setorial do Fundo após as operações aqui descritas.

A nova locação não possui período de carência, e o impacto positivo e imediato no resultado do Fundo é de, aproximadamente, R\$ 0,07 por ano, ou R\$0,006 por mês, este cálculo já leva em consideração as novas cotas da 5ª emissão finalizada no mês de outubro.



Mensagem do gestor ao Investidor

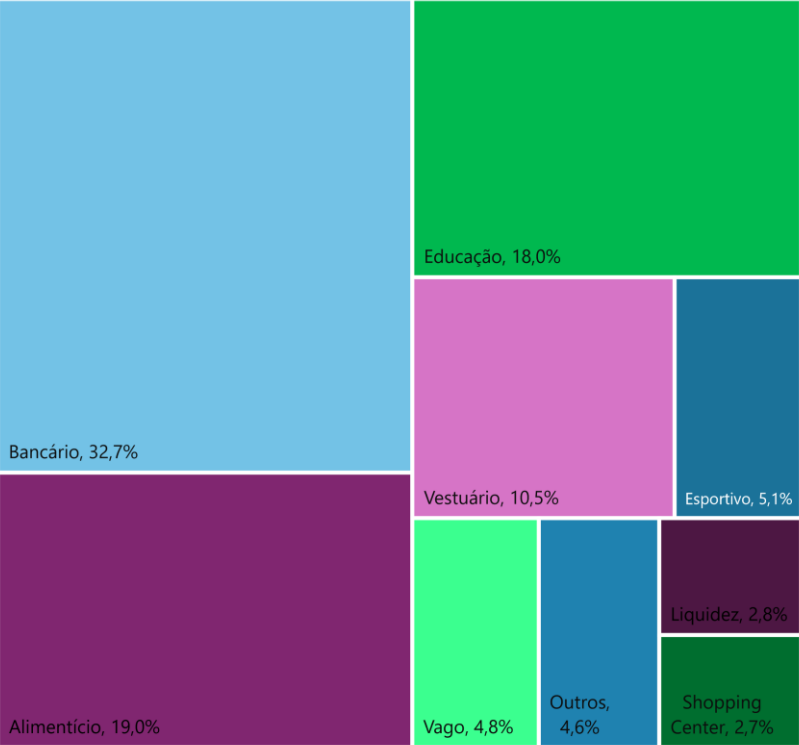
A nova locação mais uma vez ressalta a capacidade de adaptação que os imóveis do Fundo possuem. Os atributos de localização, somados às qualidades técnicas valorizadas pelo varejo, permitem que o fundo, a médio e longo prazo, atraia locatários de diversos segmentos e facilite a adaptação de seus ocupantes à medida que o varejo se transforme e evolua.

Esse exemplo se soma a outros casos recentes de readequações de uso de imóveis do Fundo, como a transição do imóvel na Avenida Paulista (de operação bancária para self storage), do imóvel Belo Horizonte (de operação bancária para um supermercadista) e do imóvel no Leblon (de operação de vestuário para uma interface de investimento do Itaú. Isso mostra que, no entendimento da gestão, os imóveis do portfólio com ocupação bancária não “são” agências, e sim “estão” agências, refletindo a sua característica de flexibilidade na ocupação.



Mensagem do gestor ao Investidor

Percentual do Ativo Investido por Setor¹



¹ “Outros” Considera *Self storage*, Investimentos, Casa&Construção e Incorporação Imobiliária.
Reflete o cenário após 5ª emissão e aquisição da lojas pernambucanas, RBED e nova locação.

Ocupação de imóveis do Santander

O Fundo apurou que as operações do Santander nos imóveis Avenidas, Duque de Caxias e Candelária estão sendo descontinuadas. Os imóveis possuem contratos de locação atípicos e o período de permanência mínima obrigatória vai até dezembro de 2025 para Duque de Caxias e até junho de 2025 para Avenidas e Candelária. Ressaltamos que o banco permanece adimplente e cumpre todas as obrigações contratuais, desse modo, essa desmobilização não implica em qualquer impacto nas receitas imobiliárias do Fundo, por consequência nas distribuições de resultados, de forma imediata e até julho de 2025. De toda forma, mantivemos o Santander na lista de ocupantes dos 3 imóveis a partir da página 24.

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

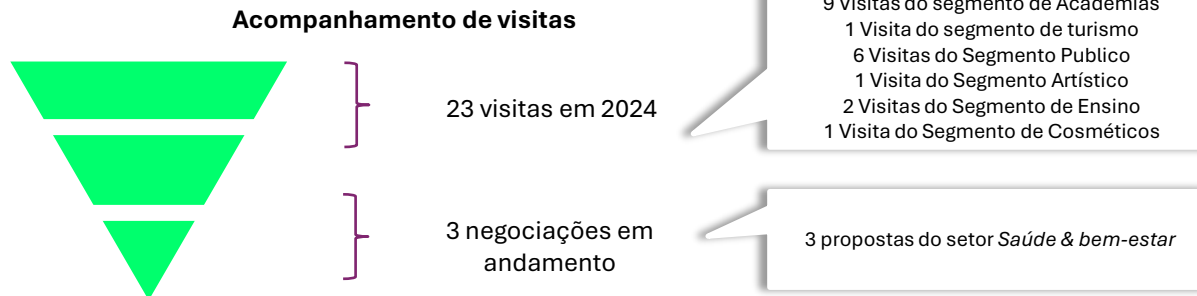
Ainda nesse mês, foram assinados aditivos aos contratos de locação dos imóveis São Gonçalo Centro e São Gonçalo Alcântara, com o intuito de já pactuar um novo valor de locação após o término do período de permanência mínima. O impacto da redução do aluguel é praticamente nulo e, exclusivamente para o imóvel São Gonçalo Alcântara, houve um aumento do período de permanência garantida, que se finalizaria em junho de 2025, passando agora a finalizar apenas em junho de 2027.



Mensagem do gestor ao Investidor

Comercialização

Atualmente, o fundo tem 8 imóveis vagos, registrando vacância física de 7,4%.



Principais setores prospectados: bancário, fitness e alimentício.

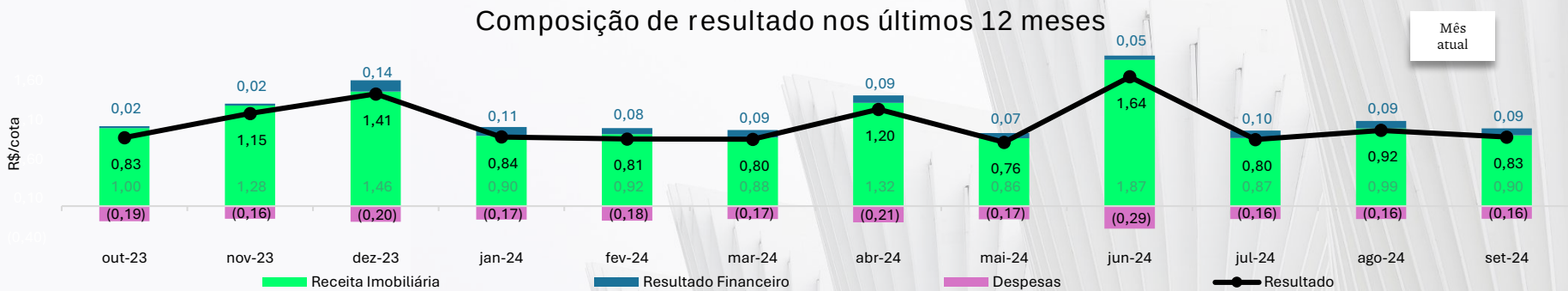
Com a absorção total da vacância física atual, tudo mais constante, o potencial de *upside* no resultado do fundo é de

R\$ 0,08/cota

Resultados e Distribuição

	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	16.445.309,41	10.793.091,01	23.320.035,72	10.854.254,86	12.409.480,67	11.285.973,57	34.549.709,10	118.742.324,27
Receitas de Locação	13.805.344,79	10.793.091,01	10.647.430,47	11.348.907,39	10.754.113,92	11.285.973,57	33.388.994,88	102.774.446,19
Receitas de Venda de Imóveis	2.639.964,62	0,00	12.672.605,25	-494.652,53	1.655.366,75	0,00	1.160.714,22	15.967.878,08
Receita Financeira	1.173.126,95	852.827,43	683.433,61	1.191.516,15	1.179.615,37	1.122.774,94	3.493.906,46	9.683.426,66
Rendimentos de Filis	817.190,39	601.565,61	169.969,10	594.575,05	577.708,82	596.100,87	1.768.384,74	5.502.499,07
Outros	355.936,56	251.261,82	513.464,51	596.941,10	601.906,55	526.674,07	1.725.521,72	4.180.927,59
Despesas	-2.588.605,90	-2.101.166,75	-3.573.115,52	-2.028.064,77	-2.057.111,96	-1.992.035,76	-6.077.212,48	-20.858.684,46
Despesas CRI	-834.026,52	-838.261,51	-798.669,98	-802.842,75	-817.304,17	-817.304,17	-2.437.451,09	-7.448.249,67
Taxa de Administração e Gestão	-671.795,74	-667.554,75	-649.591,97	-638.784,96	-622.357,53	-617.335,81	-1.878.478,30	-5.823.909,78
Outros	-1.082.783,64	-595.350,48	-2.124.853,57	-586.437,06	-617.450,26	-557.395,78	-1.761.283,09	-7.586.525,01
Resultado	15.029.830,46	9.544.751,70	20.430.353,80	10.017.706,24	11.531.984,09	10.416.712,76	31.966.403,08	107.567.066,47
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	37.456.002,00	112.368.006,00
Resultado por cota	1,20	0,76	1,64	0,80	0,92	0,83	2,56	8,62
Rendimento por cota	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,00	9,00
Resultado Acumulado¹	0,20	-0,24	0,64	-0,20	-0,08	-0,17	-0,44	-0,38
Proporção distribuída²	83%	131%	61%	125%	108%	120%	117%	104%

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).



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

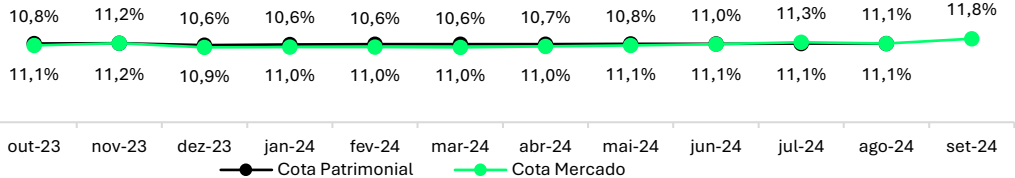
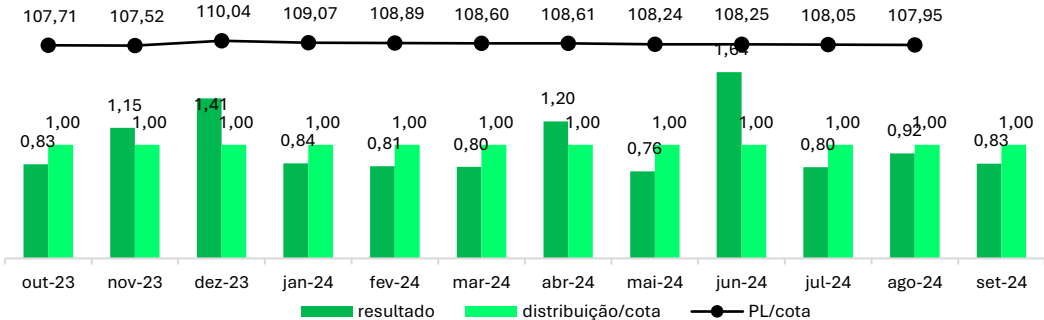
Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

Histórico de Distribuição

Distribuição R\$ 1,00 por
cota
(anunciado:30/09 pago: 15/10)

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

Distribuição,
Resultado
E PL/Cota

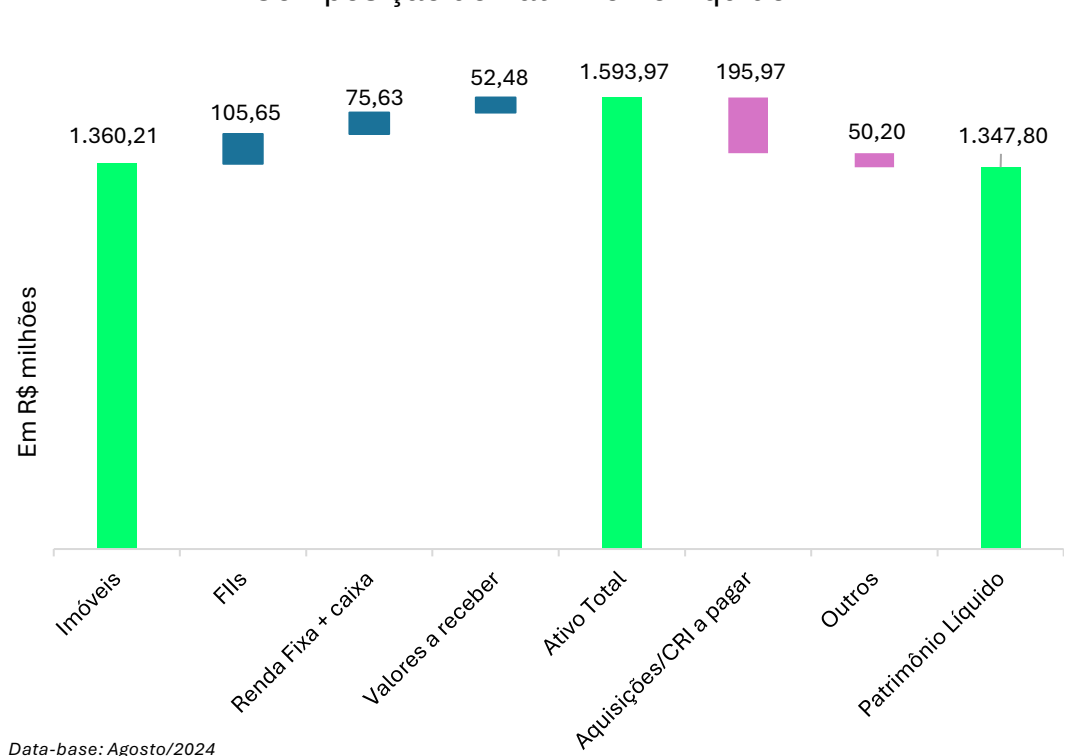


Dividend
Yield

Dividend Yield
Anualizado de 11,8%

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.593,97
Imóveis	1.360,21
FIs	105,65
Renda Fixa + Caixa	75,63
Alugueis a receber	52,48
Passivo Total	246,17
Aquisições/CRI a pagar	195,97
Outros	50,20
Patrimônio Líquido	1.347,80
Número de cotas	12.485.334
Cota Patrimonial	107,95

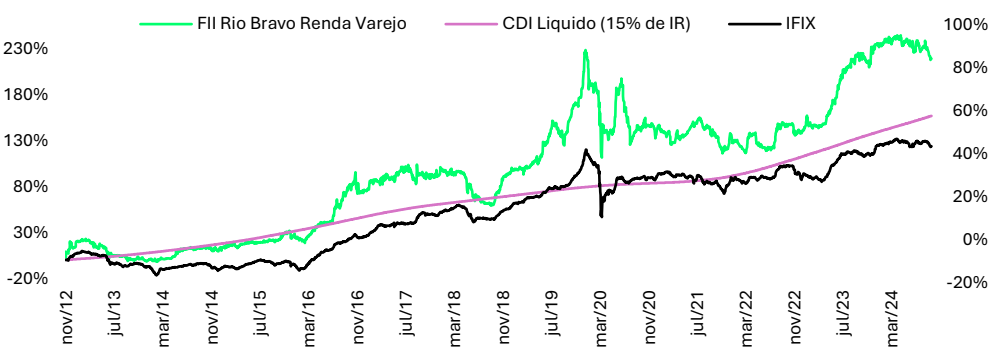
Data-base: Agosto/2024

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

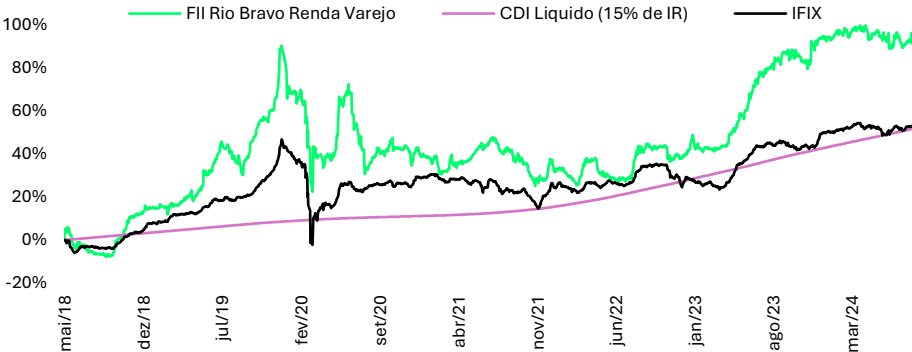


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade	set/24	Acumulado 2024	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Refrência Inicial	106,99	105,65	54,57
Valor da cota Final	100,89	100,89	100,89
RBVA	-5,70%	-4,51%	84,89%
IFIX	-2,58%	-0,16%	49,07%
CDI	0,8%	8,0%	61,9%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	-683,43%	-56,06%	137,05%

84% de valorização desde o início da gestão Ativa

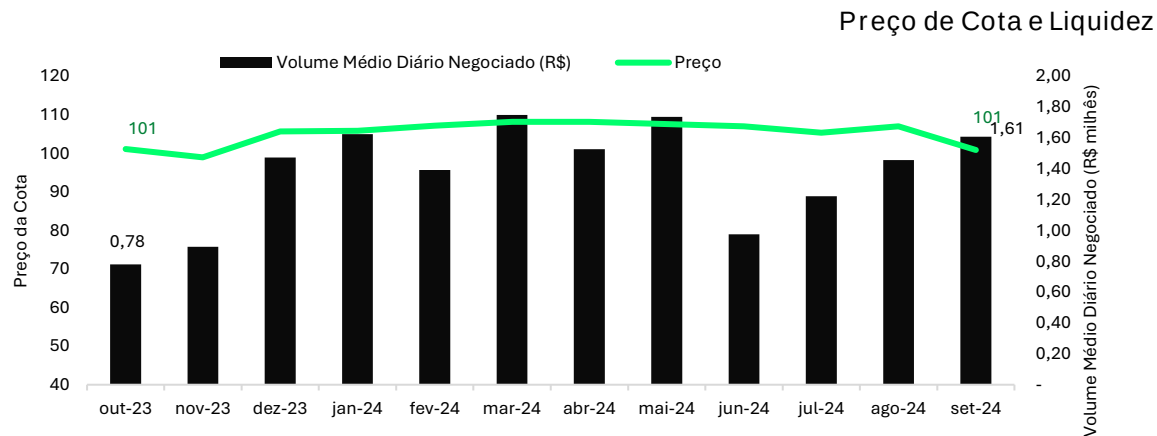
Início da **gestão ativa** em **maio de 2018**

Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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



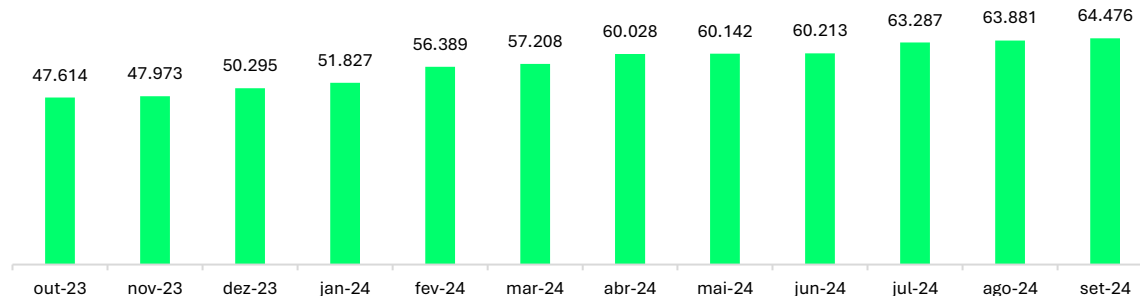
Desempenho da cota e volume



Aumento de ~84% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

Número de Cotistas

Aumento de 35% no número de cotistas nos últimos 6 meses



Patrimônio do Fundo

Foco maior em imóveis do que em contratos.

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

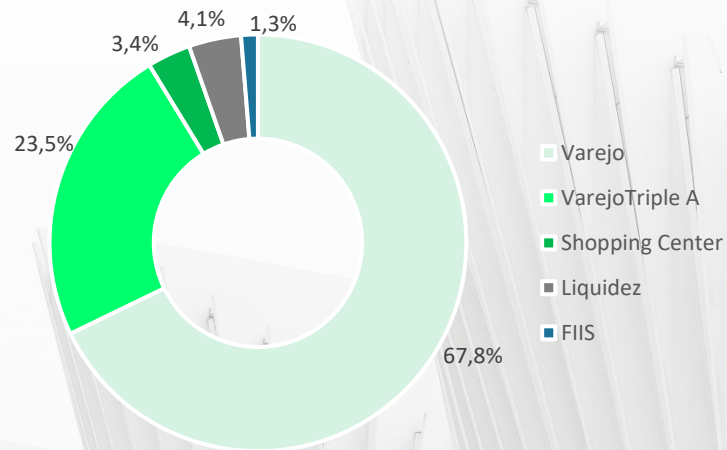
Imóvel Varejo

- 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

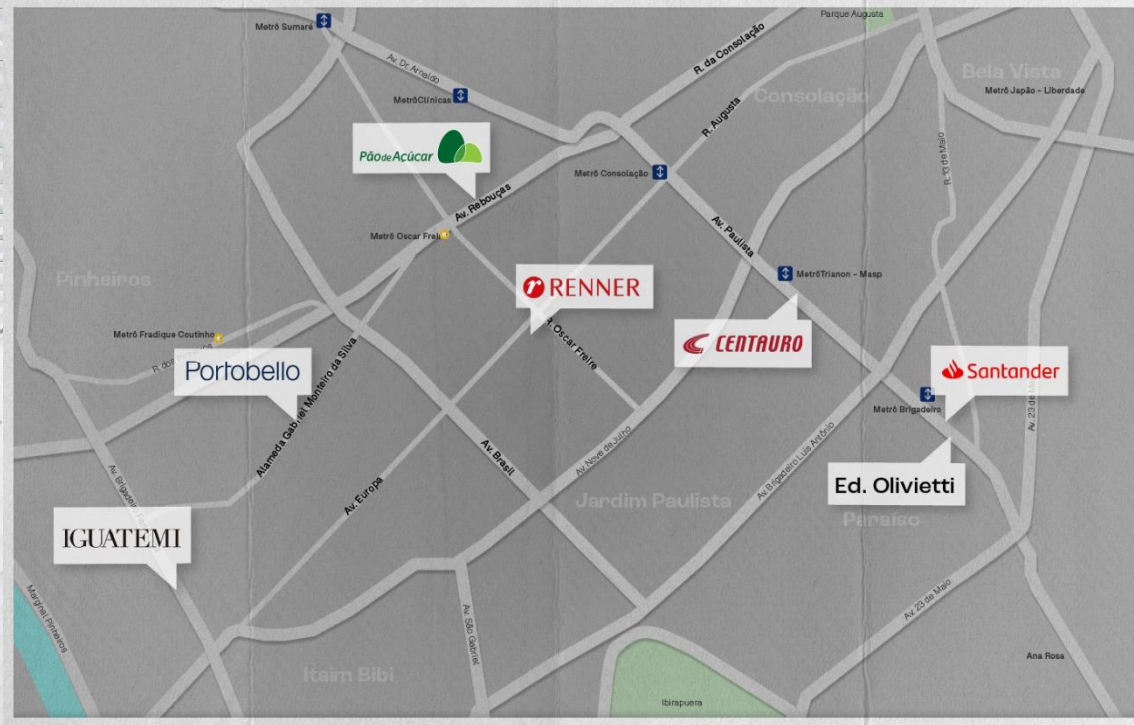
Tipologia (% Patrimônio)



Localização

Principais imóveis Triple A na região de São Paulo Capital

O portfólio totaliza aprox. R\$ 358 MM, o equivalente a 23,5% do PL do Fundo

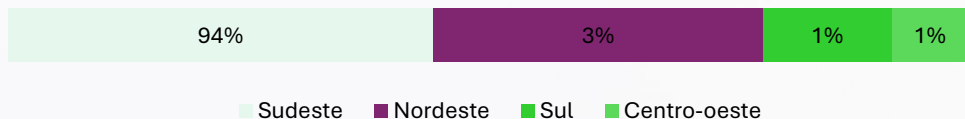


Patrimônio do Fundo

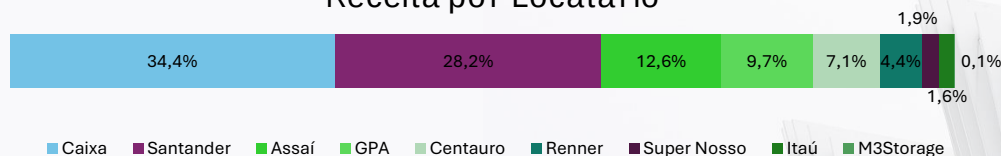
Receita por Indexador



Receita por região do país

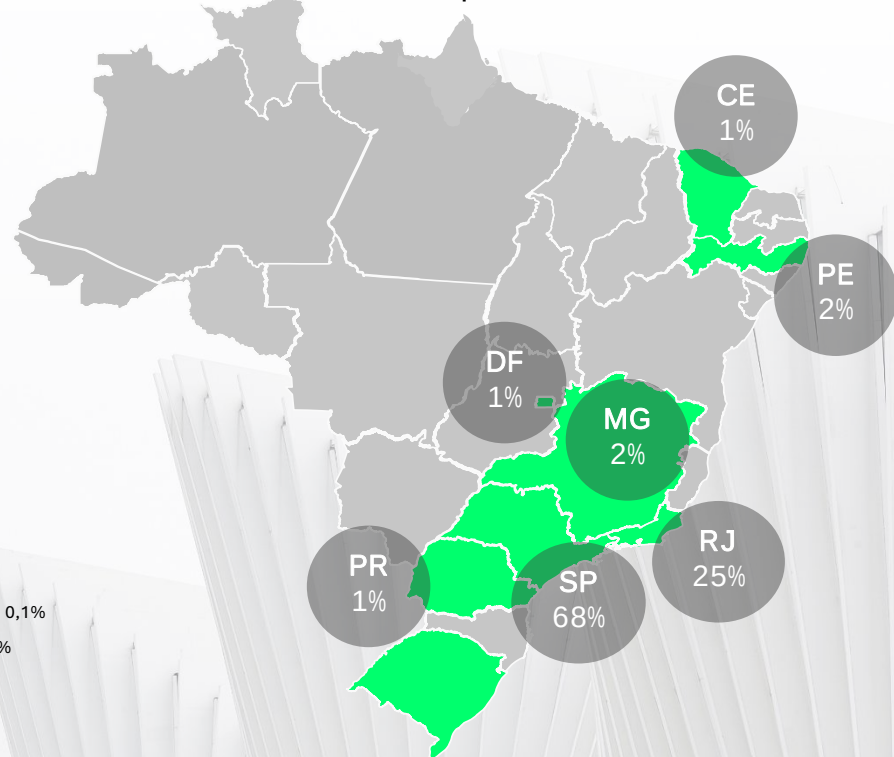


Receita por Locatário



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

Receita por Estado

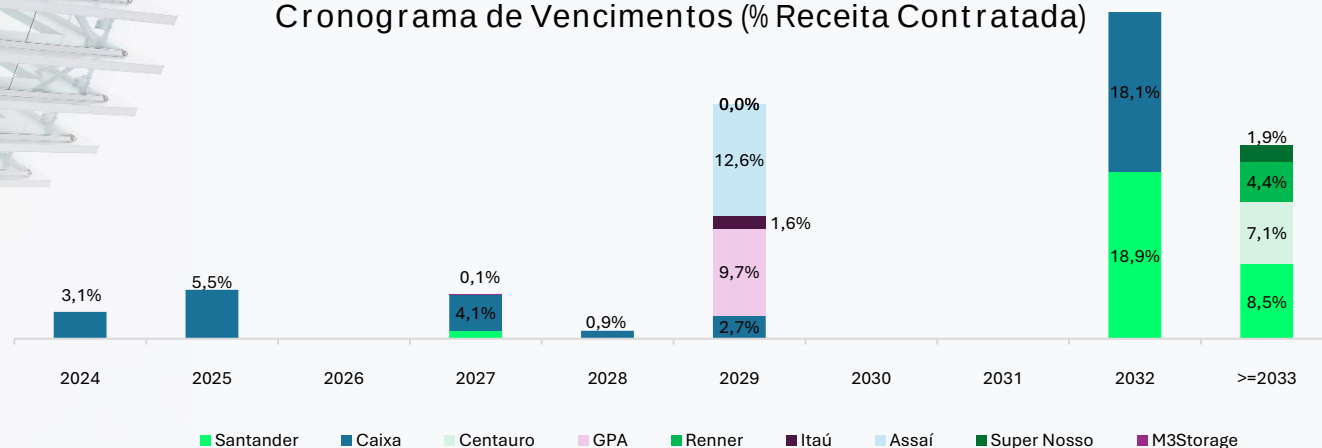


Patrimônio do Fundo

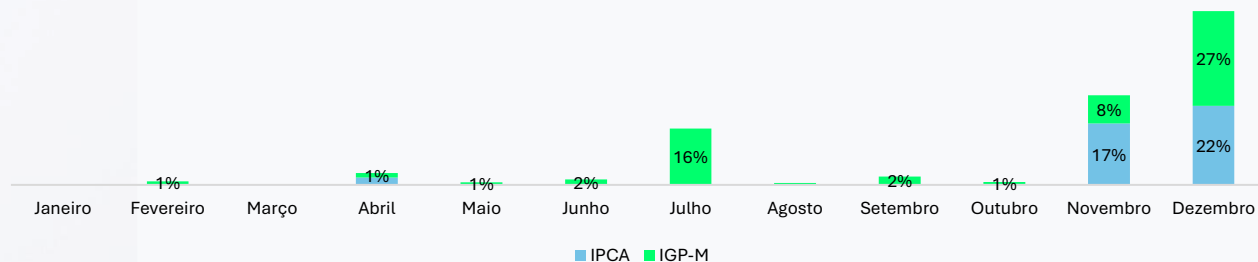
Receita por Tipo de Contrato



Cronograma de Vencimentos (% Receita Contratada)

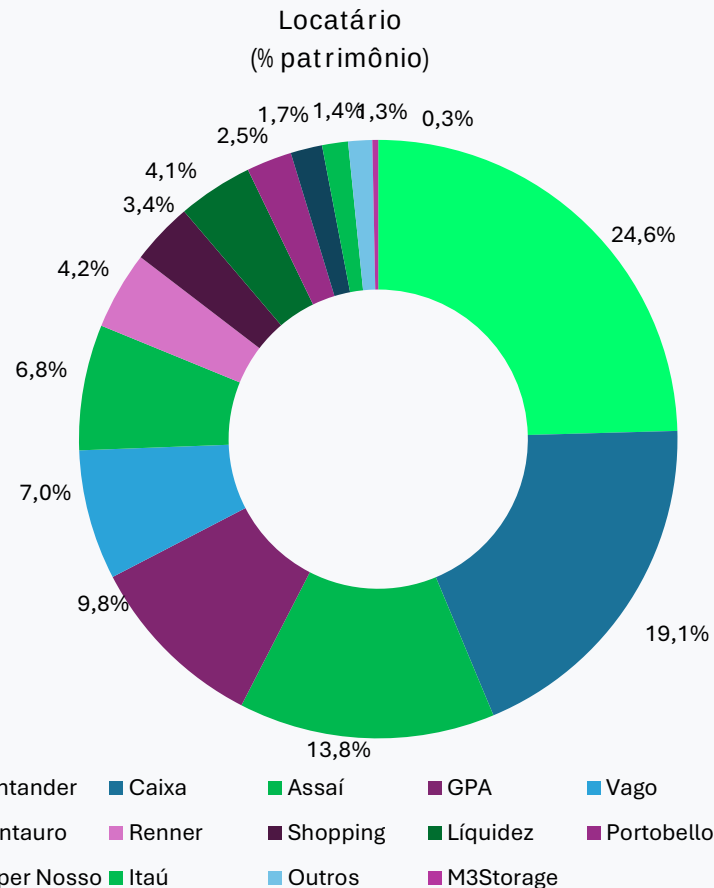
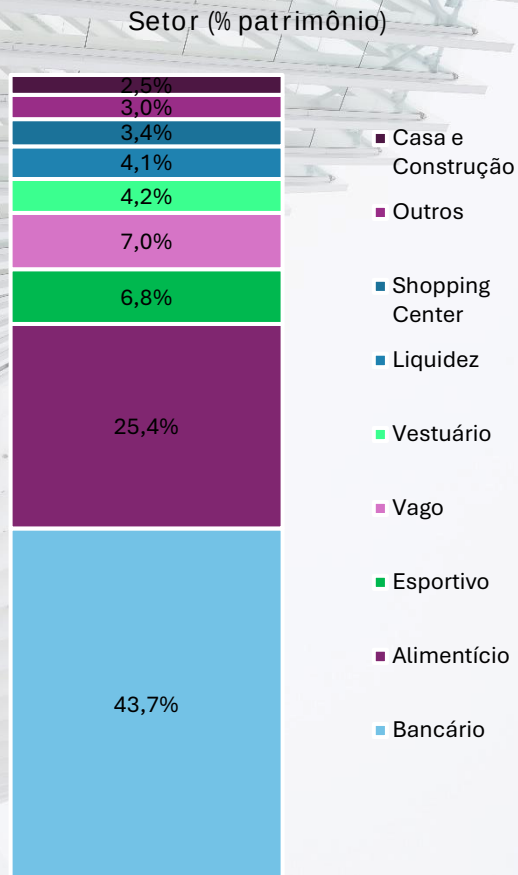


Cronograma de Reajustes (% Receita Contratada)



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

Patrimônio do Fundo



Portfólio do Fundo

RBVA11

71 imóveis em que o RBVA11 é o **proprietário direto**

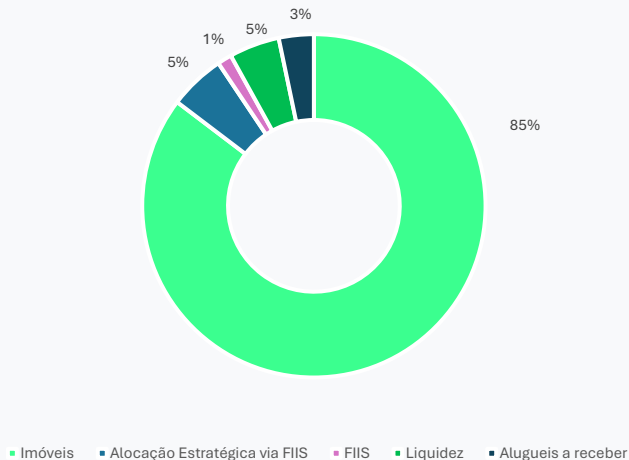
- 32 Imóveis Caixa
- 15 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 8 Imóveis Vagos
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel M3Storage
- 1 Imóvel Super Nosso
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima (fração ideal de 75 cotas das 60.000 cotas do imóvel)

Participações em que o RBVA11 tem **posição indireta**

Alocações Estratégicas em FIIS:

- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis - SHPH11
- FII Capitânia Shopping - CPSH11
- Imóvel Gabriel (Portobello) - SPGM11

Alocação dos Recursos (%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	abr-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



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
	- - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	-	1.874 m ²	-	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	jun-23	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 - Páteo do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Páteo 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
	Shopping - Faria Lima - São Paulo/SP	Av. Brigadeiro Faria Lima 2232	Shooping	75 cotas das 60.000 cotas	-	-	Clique aqui

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



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
	- - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro, 460	-	1.524 m ²	jun-23	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	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 Jundiaí, 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.



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

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

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



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	jun-23	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto, 915	Santander	2.220 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui

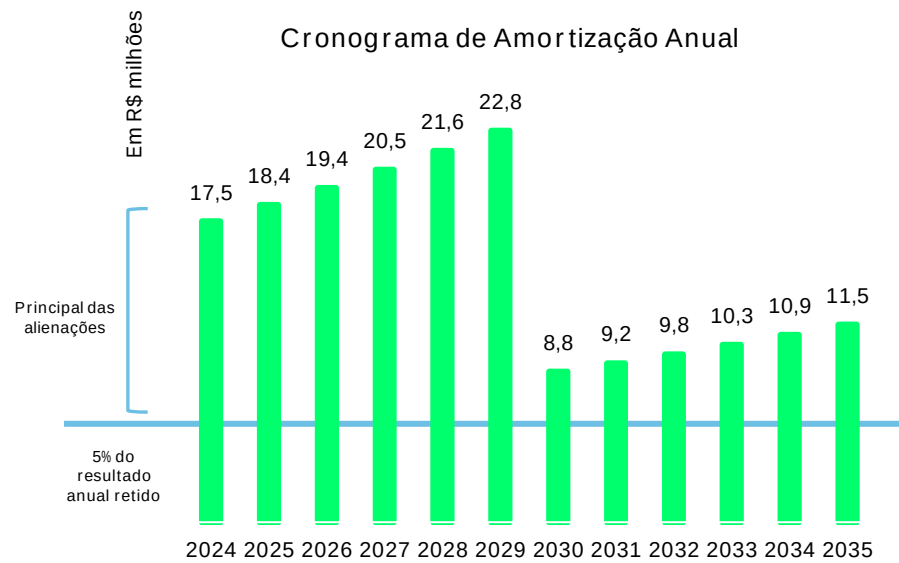
 Distrito Federal

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

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



Alavancagem



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

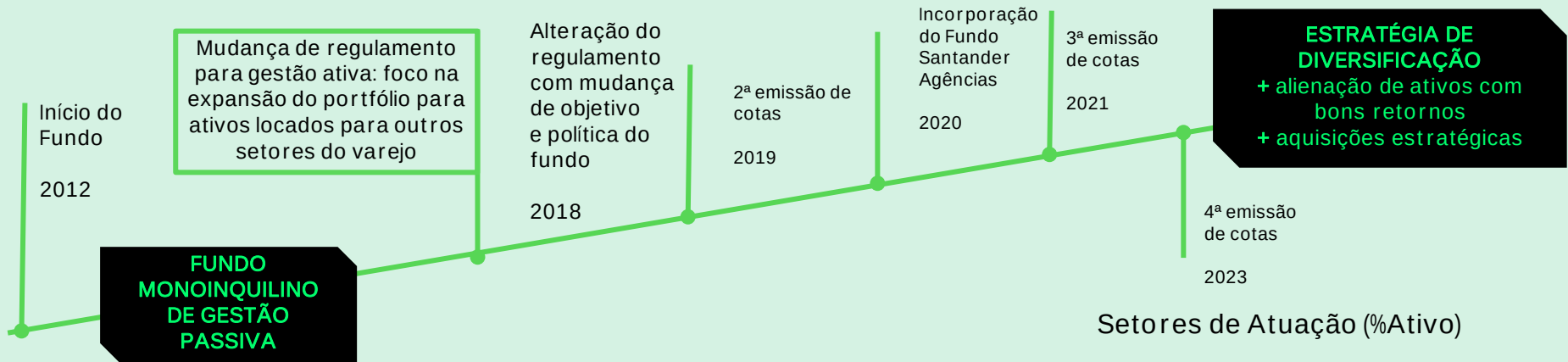
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 178,931 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	13,26%

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 alugueis são reajustados pelo mesmo indexador, não há descasamento de valores.

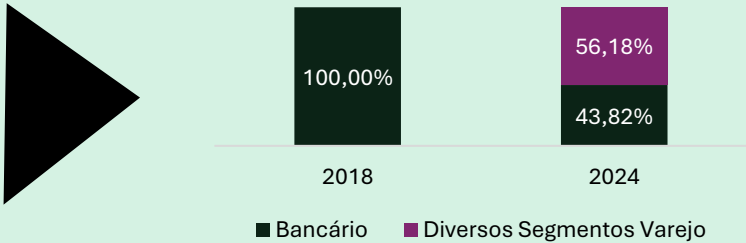
Acima, mostramos o cronograma de amortização com a previsão da necessidade anual de caixa para os aportes. A gestão entende o custo da alavancagem como um “ativo” para o Fundo, dado que as taxas foram pactuadas em um momento muito oportuno de juros mais baixos. A gestão não vislumbra o pré-pagamento 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



28 de Agosto de 2024

Fato Relevante

contrato de formador de mercado
com a XP INVESTIMENTOS

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



23 de Agosto de 2024

Fato Relevante

distribuição pública primária de
cotas da 5ª (quinta)

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



09 Agosto de 2024

Fato Relevante

CCV de 6 imóveis locados para
pernambucanas

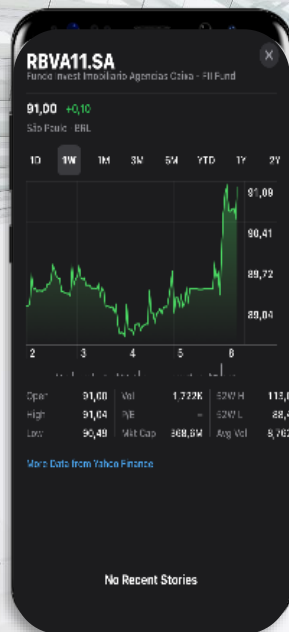
[Clique aqui](#) para acessar o
documento na íntegra.

Últimos 90 dias



Como Investir?

Via corretora:



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

RBVA11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o 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.