



Relatório Gerencial RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

DEZEMBRO 2025



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultados e Distribuição	11
Detalhamento do Balanço	13
Desempenho da Cota e Volume	14
Patrimônio do Fundo	16
Alavancagem	23
Linha do Tempo	23
Anexos	24
Portfólio do Fundo	25
Mídia	27
Planilha de Fundamentos	



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objetivo principal, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração comercial através de locação dos Ativos Imobiliários, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

Clique e acesse:


REGULAMENTO
DO FUNDO

CONHEÇA A
RIO BRAVO

RELATÓRIO
EM VÍDEO

AVALIE O
RELATÓRIO

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

DADOS CADASTRAIS

CNPJ • 15.576.907/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR •

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\$ 1.646.268.534,38 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 156.143.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 89.939

Tese de Investimento

O **RBVA11** 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.

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.

UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

Corporativo

Rio Bravo
Renda Corporativa
RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Varejo

Rio Bravo
Renda Varejo
RBVA11

Fundo imobiliário de varejo de rua com diversificação nacional.

Residencial

Rio Bravo
Renda Residencial
RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Logístico

FII Tellus Rio Bravo
Renda Logística
TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

FOF

Rio Bravo
Multiestratégia
RBFF11

Fundo de Multiestratégia imobiliária focado em geração de renda de longo prazo.

IMOBILIÁRIO

CRÉDITO

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield
RBHY11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade
RBHG11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.

Rio Bravo Hedge Fund
(Cetipado)

Portfólio de CRIs e FIDCs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra
RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.



PRINCIPAIS NÚMEROS

73 Imóveis

289.183
m² ABL

19 Inquilinos

6,9%
Vacância FísicaR\$ 10,37
Fechamento do MêsR\$ 1,64 bilhão
Patrimônio Líquido ¹R\$ 0,09
por cota de distribuição
de proventos no mêsR\$ 1,61 bilhão
Valor de Mercado10,4%
Dividend Yield² anualizado5.936
Valor negociado³ R\$/m²R\$ 1,94 milhão
Volume médio diário
Negociado3,5 anos
Wault⁴

DESTAQUES DO MÊS

**Devolução de imóveis
à CEF**

Recebimento de **R\$ 19 milhões** referentes à devolução de 3 agências bancárias, com lucro total de **R\$ 17,7 milhões** e TIR de **16,9% a.a**

**Perspectivas 2026**

Guidance de
R\$ 0,09/cota

**6ª emissão de cotas**

Com o objetivo de viabilizar a aquisição de um portfólio de **3** ativos, ampliando a diversificação do Fundo em inquilinos, setores e regiões.

¹Patrimônio Líquido referente ao mês anterior. ²Yield 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). ³Valor 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. ⁴WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO:

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,158/cota e a distribuição, de R\$0,09/cota, seguindo o *guidance* para o semestre. A distribuição neste patamar teve por objetivo a linearização de distribuição do resultado ao longo do semestre, que conta com resultados extraordinários. O investidor pode acompanhar o resultado acumulado por cota no semestre na tabela de demonstração de resultados (DRE) na [página 11](#).

No semestre, o fundo distribuiu cerca de 96,6% do resultado caixa gerado no período, Tendo em vista a estratégia de resultados extraordinários, que pode ser observada na linha “resultado de venda de imóveis” da DRE, que marcou R\$ 10,6 milhões no mês.

DEVOLUÇÃO DE IMÓVEIS À CEF

Como detalhado no último relatório, disponível [neste link](#), o Fundo assinou distrato com a Caixa Econômica Federal para a devolução de 3 agências bancárias – Guaianases, Pirituba e Planalto Paulista. O distrato previa o pagamento ao Fundo de R\$31,7 milhões, dos quais R\$ 19,0 milhões já foram recebidos. Os R\$12,7 milhões restantes serão recebidos em janeiro de 2026.

Abaixo, os destaques da operação:

- Lucro de R\$ 17.676.097,22, equivalente a R\$0,113/cota.
- A Taxa Interna de Retorno (TIR¹) da operação foi de 16,9% a.a. durante o período de 13 anos, equivalente a IPCA + 10,6% a.a. ou CDI+ 7,7% a.a
- Pagamento recebido em duas parcelas, sendo R\$ 19,0 milhões já recebidos pelo Fundo e R\$12,7 milhões a serem recebidos em janeiro de 2026.
- Redução da exposição ao setor bancário, que representa 24% do ativo investido.
- Liquidez de caixa de R\$ 14,0 milhões.

VALE DESTACAR: esse resultado extraordinário compõe a linha de “resultado de venda de imóveis” já mencionada acima, principal responsável pelo aumento do resultado do Fundo no mês.

GUIDANCE 1º SEMESTRE 2026

Para o primeiro semestre de 2026, o Fundo deverá reportar um resultado recorrente de R\$ 0,076/cota. Ainda, o Fundo deverá manter a distribuição mensal estimada de R\$ 0,090/cota, devido à estratégia comercial de ganho de capital através de alienações oportunísticas. Ressaltamos que tal projeção considera “tudo o mais constante” e não pode ser considerada como promessa ou garantia de resultado futuro.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

6ª EMISSÃO DE COTAS

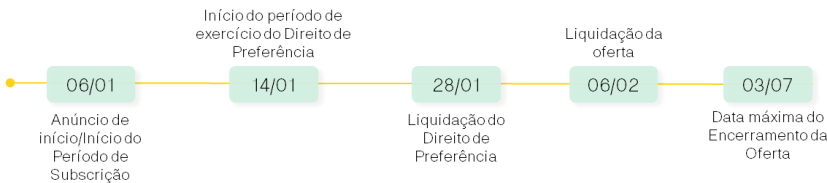
Foi iniciada a 6ª emissão de cotas do RBVA11, com o objetivo de viabilizar a aquisição de um portfólio de 3 ativos, ampliando a diversificação do Fundo em inquilinos, setores e regiões, além de marcar a entrada no segmento de polo gastronômico (food hall). O racional da operação é contribuir para o aumento da renda recorrente, via aquisição com taxa de capitalização superior à taxa implícita atual do Fundo, além de elevar a participação de contratos atípicos no portfólio. Como em toda emissão, a efetivação depende da conclusão da oferta e das etapas usuais de formalização e alocação, e as premissas estão detalhadas abaixo e nos links a seguir.

| OFERTA E CRONOGRAMA

Principais características



Cronograma



| OBJETIVOS DA OFERTA

- Aquisição de 3 ativos: **importante diluição de risco e ganhos de diversificação** de inquilino, setor de atuação, região, tipo de imóvel e tipo de contrato.
- Entrada em mais um **novo setor de atuação**
- Aquisição de ativos a um **cap rate superior** ao cap rate implícito do fundo
- **Impacto positivo** na receita recorrente no fundo

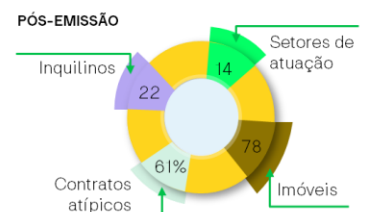
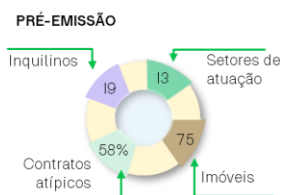
| BENEFÍCIOS DA OFERTA

Destaques

- **Aumento do resultado recorrente** com aquisição em cap rate médio de 11,8%
- Aumento do portfólio com **contratos atípicos** para mais 60% do fundo
- Entrada em **novo segmento** marca o 14º setor de atuação: Foodhall

Pipeline

LOCALIZAÇÃO	IMÓVEIS	VOLUME	ABL (m²)	CAP RATE	SEGMENTO
Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP	2	90 milhões	16.660	12,3%	Educacional atípico e varejo
São Paulo/SP	1	30 milhões	2.223	9,0%	Foodhall
Total	3	~ R\$ 120 milhões	~ 18.880	11,8%	3 setores



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

| DESTAQUES DO FUNDO

1

- **Gestão ativa comprovada:** capacidade de **transformação do portfólio** com compras oportunísticas e vendas que operam o ciclo imobiliário.
- **Geração de valor com giro de portfólio:** estratégia de venda ativo por ativo com otimização do resultado e **+R\$ 250 milhões gerados em imóveis vendidos.**
- **Visão imobiliária pioneira e inovadora:** antecipação a movimentos de mercado e histórico de diversificação significativa.

2

- **Track record e consistência:** fundo imobiliário com **13 anos de atuação e geração de renda**, que já superou diversos ciclos de mercado e ciclos completos de contratos atípicos de 10 anos, com renovações bem-sucedidas.
- Gestão experiente que atua junta há mais de 13 anos, com **dois sócios à frente do fundo.**
- **Profundo conhecimento do mercado varejista**, com análises setoriais específicas em conjunto com o time de crédito e de renda variável da Rio Bravo.

3

- **Fundo de renda varejo pioneiro** com cobertura nacional e tese de varejo AAA: **77 ativos** espalhados pelo país.
- **13 setores de atuação no varejo:** alimentar, vestuário, esportivo, educacional, bancário, investimentos, casa e construção, bem-estar, incorporação, conveniência, corporativo, alimentação (restaurante) e *self storage*.
- **Grandes empresas como locatárias:** Pão de Açúcar, Renner, Centauro, Assaí Atacadista, Santander, Caixa, Cogna, Itaú, Plano&Plano, Portobello e Pernambucanas.

RBVA11,
consistência
que
atravessa
ciclos.

[Links](#)

[Fato Relevante](#)

[Material de Apoio](#)

[Anúncio de Início](#)



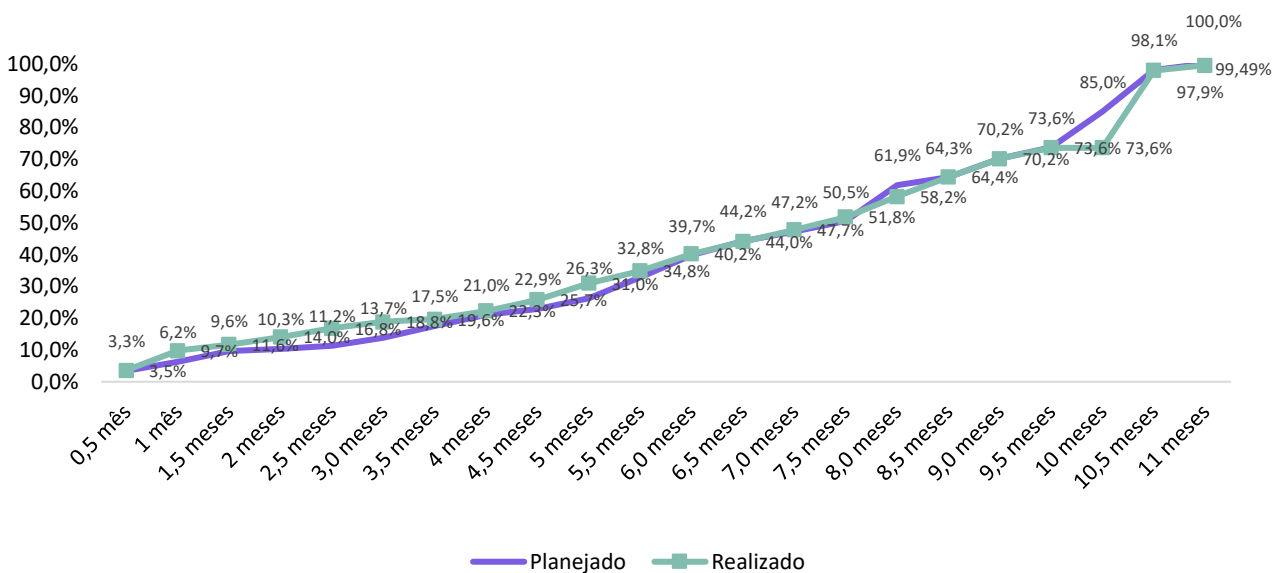
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

OBRAS PORTOBELLO

A obra do BTS Portobello está em fase final. No momento, o imóvel passa por adequações realizadas pela própria Portobello para viabilizar a inauguração, e a construtora retornará ao fim para concluir os itens remanescentes. A expectativa é de inauguração da loja em fevereiro.

Vale reforçar que eventuais atrasos na obra não impactam o Fundo, dado o formato da aquisição, em que o Fundo é cotista sênior do fundo que detém o imóvel, com remuneração de IPCA + 9,0% ao ano.

VALE RESSALTAR: O imóvel será um dos mais icônicos da região, e está sendo construído de forma “artesanal”, com atenção a todos os detalhes, principalmente quando se leva em consideração a área de atuação da locatária: arquitetura e design de interiores, com soluções de revestimentos e porcelanatos de alto padrão.



PARA SABER MAIS: Quando pronto, no segundo semestre deste ano, o imóvel terá, aproximadamente, 1.838 m² de ABL, situado 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, localizado 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 a vencer.

RBVA11: o que realizamos e para onde vamos

2025 foi um ano de virada para o RBVA11. A estratégia de diversificação, principal pilar do Fundo, avançou de forma consistente: a maior exposição setorial passou a representar menos de 25% do ativo investido e o portfólio chegou a 19 locatários e 13 setores diferentes. Esse movimento foi reforçado pela conclusão do processo de liquidação do RBED11, que trouxe ao RBVA11 um portfólio de qualidade e incorporou ao Fundo a base de cotistas do veículo encerrado. Ao longo do ano, também foi realizado o desdobramento de cotas (1:10), aumentando a acessibilidade e contribuindo para a evolução da liquidez do Fundo.

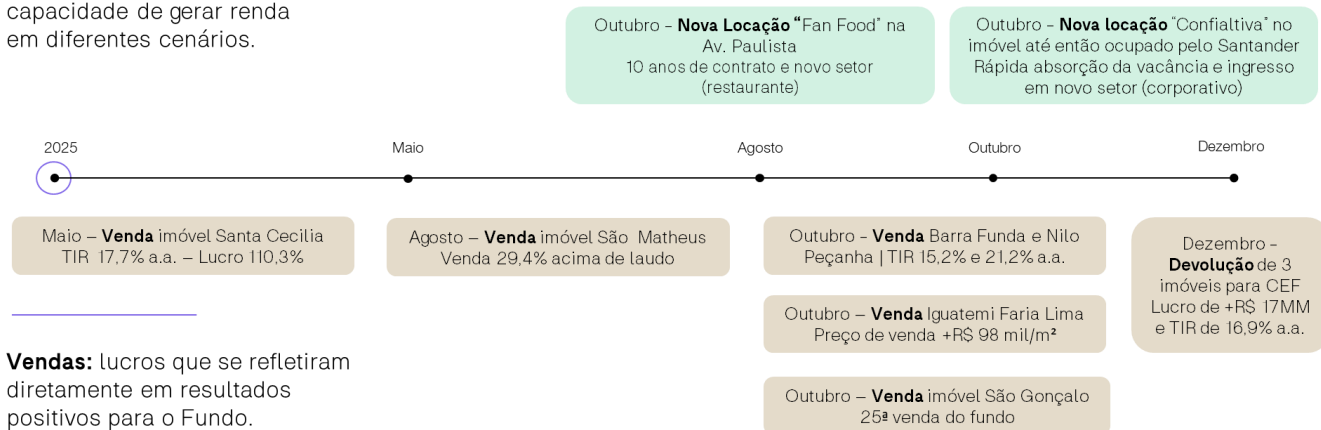
Na gestão ativa, 2025 foi marcado por reciclagem de portfólio com geração de valor e reforço de caixa. Foram concluídas 6 vendas do portfólio do Fundo, além da assinatura de distrato com a Caixa para devolução de 3 agências, com recebimento de R\$ 31,7 milhões, reforçando a disciplina da gestão ativa nos contratos do Fundo, trazendo um retorno médio de 14,6% a.a.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Na frente comercial, o Fundo celebrou uma nova locação de 10 anos na Avenida Paulista (antiga agência bancária), reduzindo a vacância física para 6,8% e ampliando a diversificação da receita. Esse conjunto de movimentos se refletiu na performance: em 2025, o RBVA11 registrou valorização de 28,4%, acima do IRIX (21,15%).

Novas locações: é a capacidade de gerar renda em diferentes cenários.



Vendas: lucros que se refletiram diretamente em resultados positivos para o Fundo.

Para 2026, temos convicção de que o portfólio está preparado para seguir ampliando qualidade, diversificação e resiliência, com foco no longo prazo. As prioridades seguem claras: continuar a rotação disciplinada do portfólio, reduzir concentração por setor e locatário, avançar com iniciativas de ocupação e reposicionamento dos ativos e aumentar o portfólio do Fundo via aquisições estratégicas, que elevem a rentabilidade e reforcem a consistência de resultados. Em termos de marcos já contratados, o Fundo tem o recebimento remanescente do distrato com a Caixa previsto para janeiro de 2026, além da inauguração da loja Portobello no 1º semestre, após a etapa final de obras e adequações.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	out - 25	nov - 25	dez - 25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	16.107.259	16.180.542	25.074.822	101.861.838	197.918.165
Receita de Locação	14.117.938	13.740.801	14.396.092	86.201.585	177.707.673
Receita de Venda de Imóveis	1.989.321	2.439.741	10.678.730	15.660.253	20.210.492
Resultado Financeiro	-14.231	-1.498.625	2.753.678	-466.925	2.480.726
Rendimentos de FII's	158.584	95.616	120.681	2.696.801	6.091.157
Outros Resultados	-172.815	-1.594.241	2.632.997	-3.163.725	-3.610.431
Despesas	-2.917.830	-2.744.284	-3.130.344	-16.146.925	-30.723.431
Despesas de CRI	-854.877	-819.499	-825.111	-5.108.278	-10.528.955
Despesas de Vacância	-443.799	-372.462	-675.973	-2.463.788	-4.348.942
Taxa de Administração e Gestão	-649.859	-662.569	-679.654	-3.782.546	-7.324.129
Outros	-969.295	-889.755	-949.606	-4.792.314	-8.521.405
Resultado¹	13.175.198	11.937.632	24.698.156	85.247.988	169.675.460
Rendimentos Distribuídos	14.052.875	14.052.875	14.052.875	84.317.247	168.634.494
Resultado por Cota	0,084	0,076	0,158	0,546	1,087
Rendimento por Cota	0,090	0,090	0,090	0,540	1,080
Resultado Acumulado²				0,006	0,007

Composição de resultado nos últimos 12 meses



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado. ² Resultado acumulado do período.

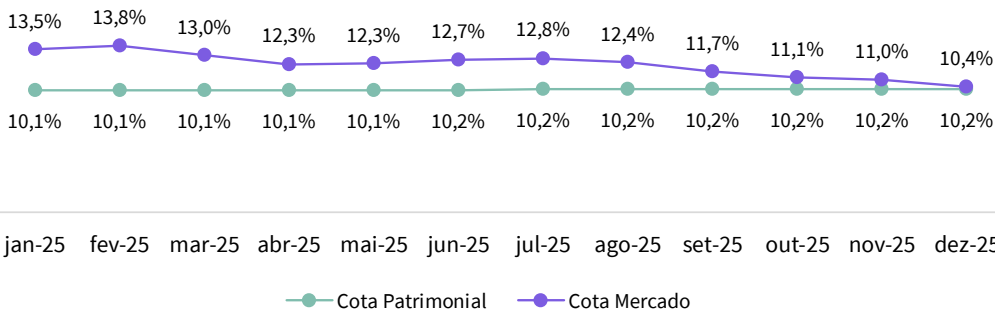
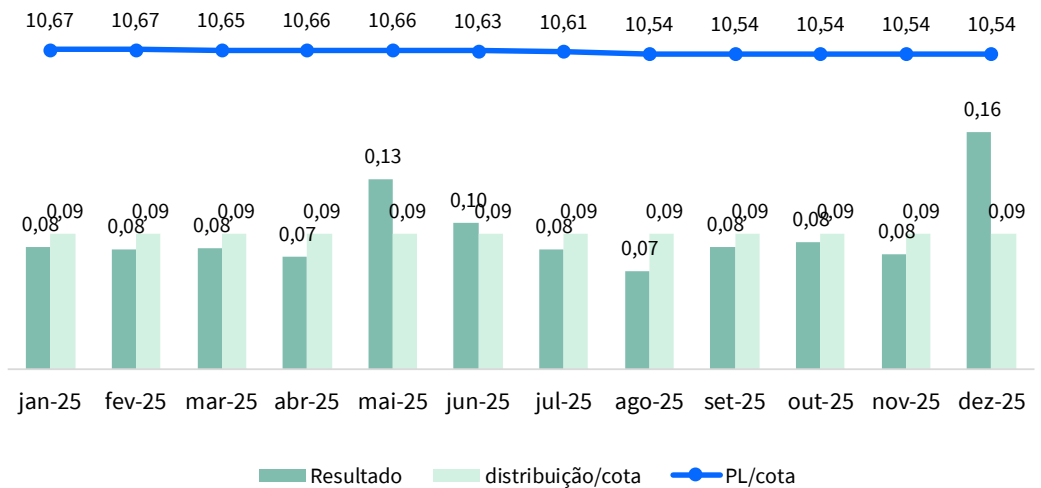


RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2024	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09
2025	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Δ¹	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%	0,0%

Linearização da Distribuição
R\$ 0,09
 (anunciado: 30/12 pago: 15/01)

Distribuição e PL/Cota



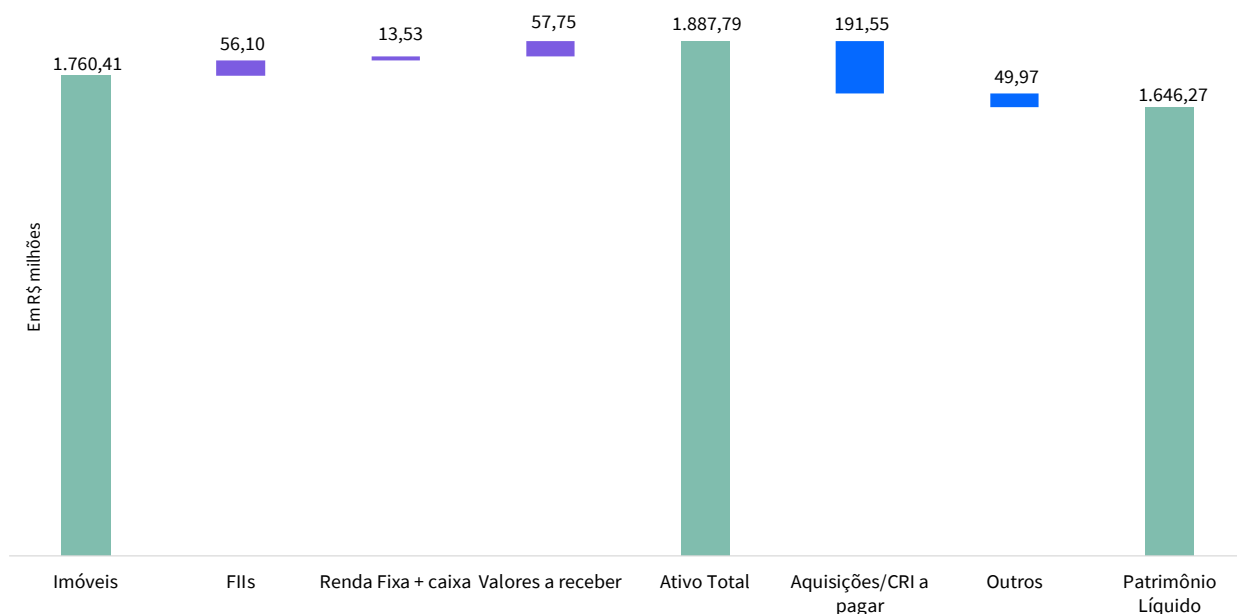
Dividend Yield Anualizado
10,4%

¹ Comparação entre 2024 e 2025.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Data-base novembro/2025

Valores em R\$ milhões

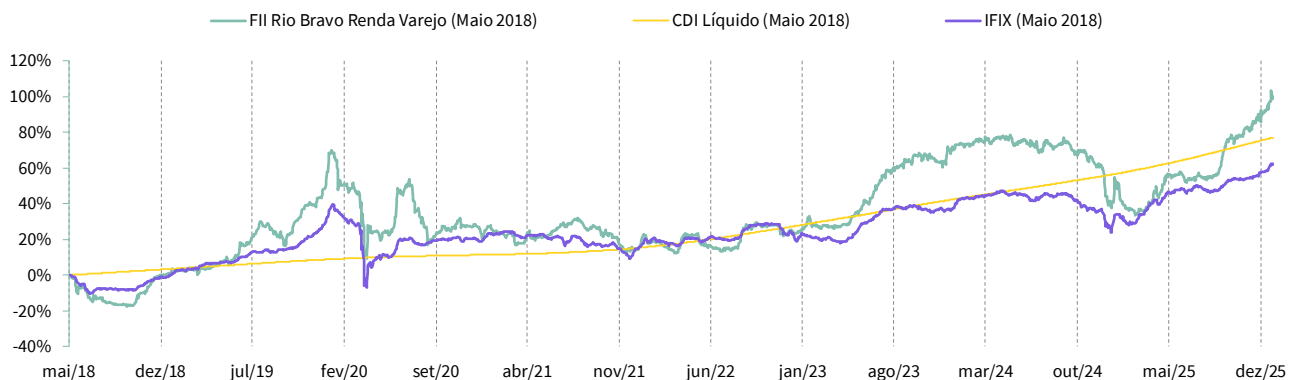
Ativo Total	1.887,79
Imóveis	1.760,41
FIIs	56,10
Renda Fixa + Caixa	13,53
Valores a receber ¹	57,75
Passivo Total	241,52
Aquisições/CRI a pagar	191,55
Outros	49,97
Patrimônio Líquido	1.646,27
Números de cotas	156.143.050
Cota Patrimonial	10,54

¹Valores a receber contemplam contas a receber por aluguéis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber.

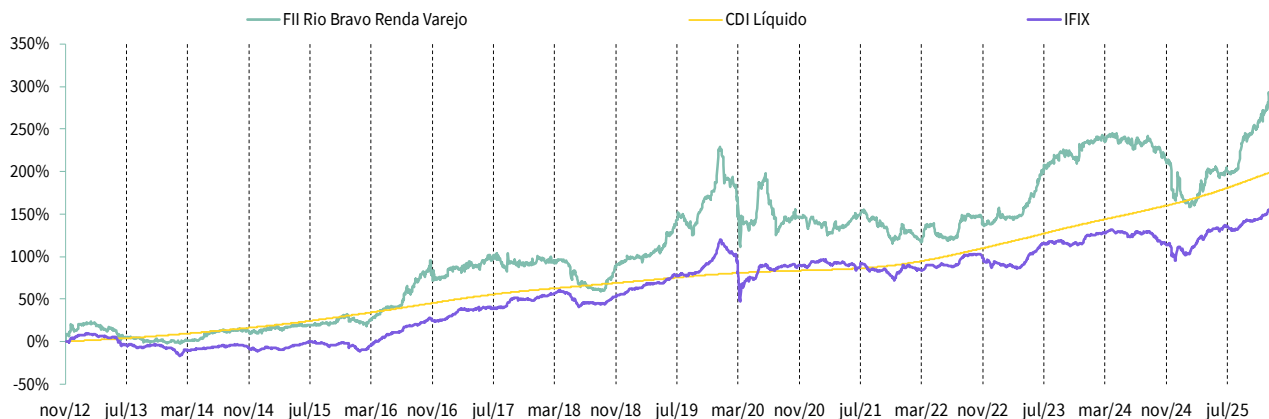


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	Dez/25	Acumulado 2025	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	9,73	7,93	4,68
Valor da cota Final	10,28	10,28	10,28
RBVA	5,65%	29,63%	119,80%
IFIX	3,14%	21,15%	70,23%
CDI	0,99%	12,11%	76,47%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	571,24%	244,65%	156,67%

119,80% de valorização
desde o início da gestão
ativa

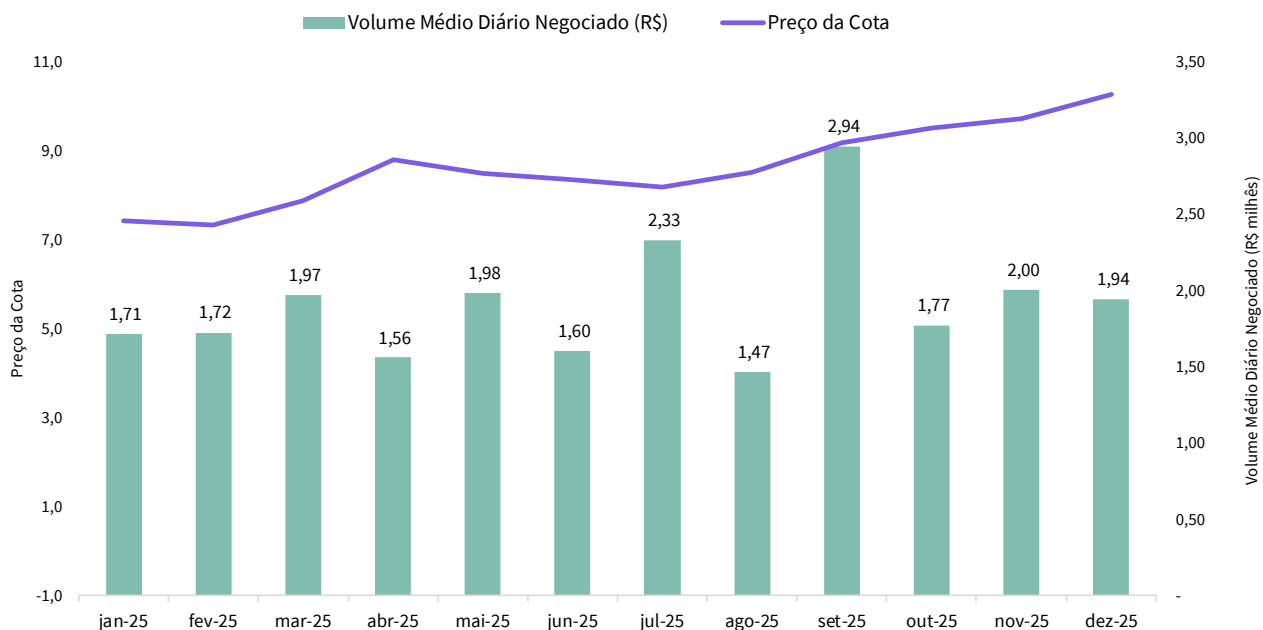
Início da **gestão ativa**
em **maio de 2018**

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.
CDI líquido considera 15% de IR.



DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Preço de Cota e Liquidez



Número de Cotistas



PATRIMÔNIO DO FUNDO

- **Foco maior em imóveis** do que em contratos.
- Potencializar portfólio com imóvel varejo e imóvel varejo *Triple A*:

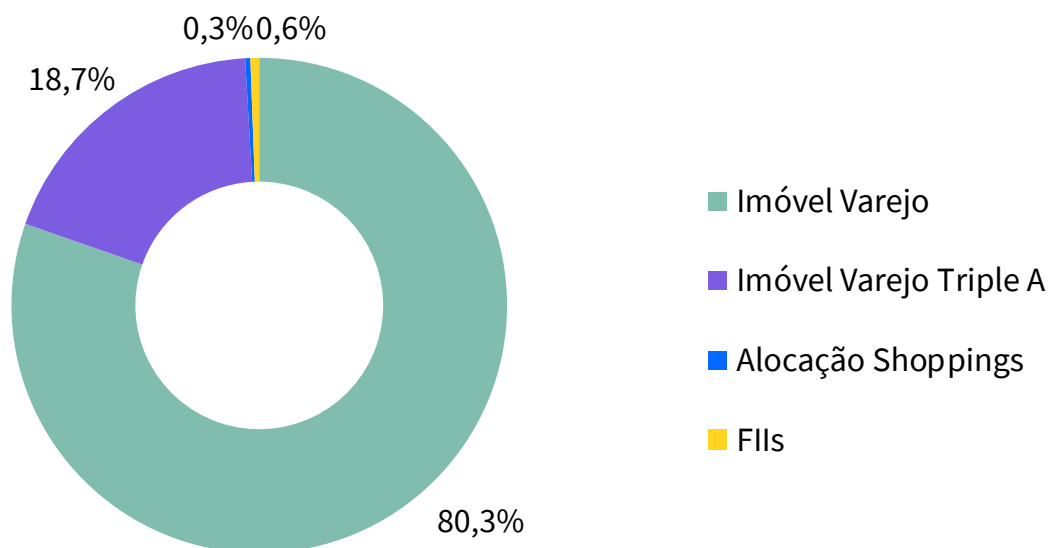
Imóvel Varejo

- 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 varejo*: 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

74 Imóveis em Varejo e Varejo Triple A* com 68 contratos de Locação

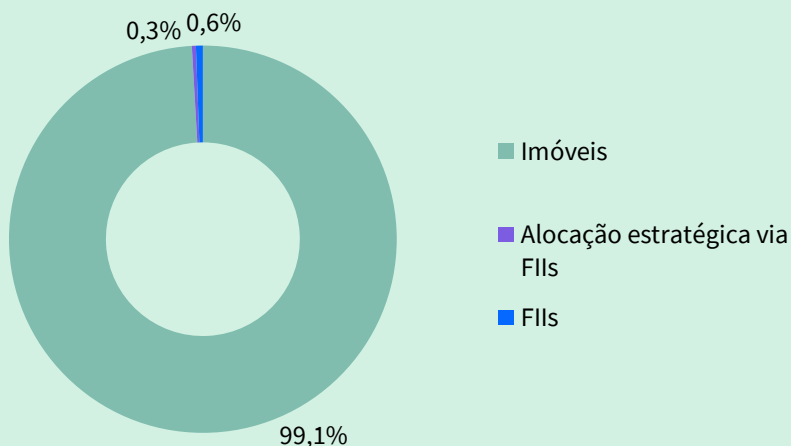
- 23 Locações Caixa
- 11 Imóveis Vagos
- 7 Locações Santander
- 8 Locações Pão de Açúcar
- 6 Locações Cognac
- 5 Locações Pernambucanas
- 2 Locações Assaí
- 1 Locação Ânima
- 1 Locação Centauro
- 1 Locação Renner
- 1 Locação Itaú
- 1 Locação M3Storage
- 1 Locação Super Nosso
- 1 Locação Grupo Ultra
- 1 Locação Plano & Plano
- 1 Locação Goodbe
- 1 Locação Operação de Conveniência
- 1 Locação Portobello (Alocação Indireta -100% do FII SPGM)
- 1 Locação Fan Food
- 1 Locação Confialtiva

Alocações em Shopping

Alocações Estratégicas em FIIS:

- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis - SHPH11

Alocação de Recursos (%Ativo)

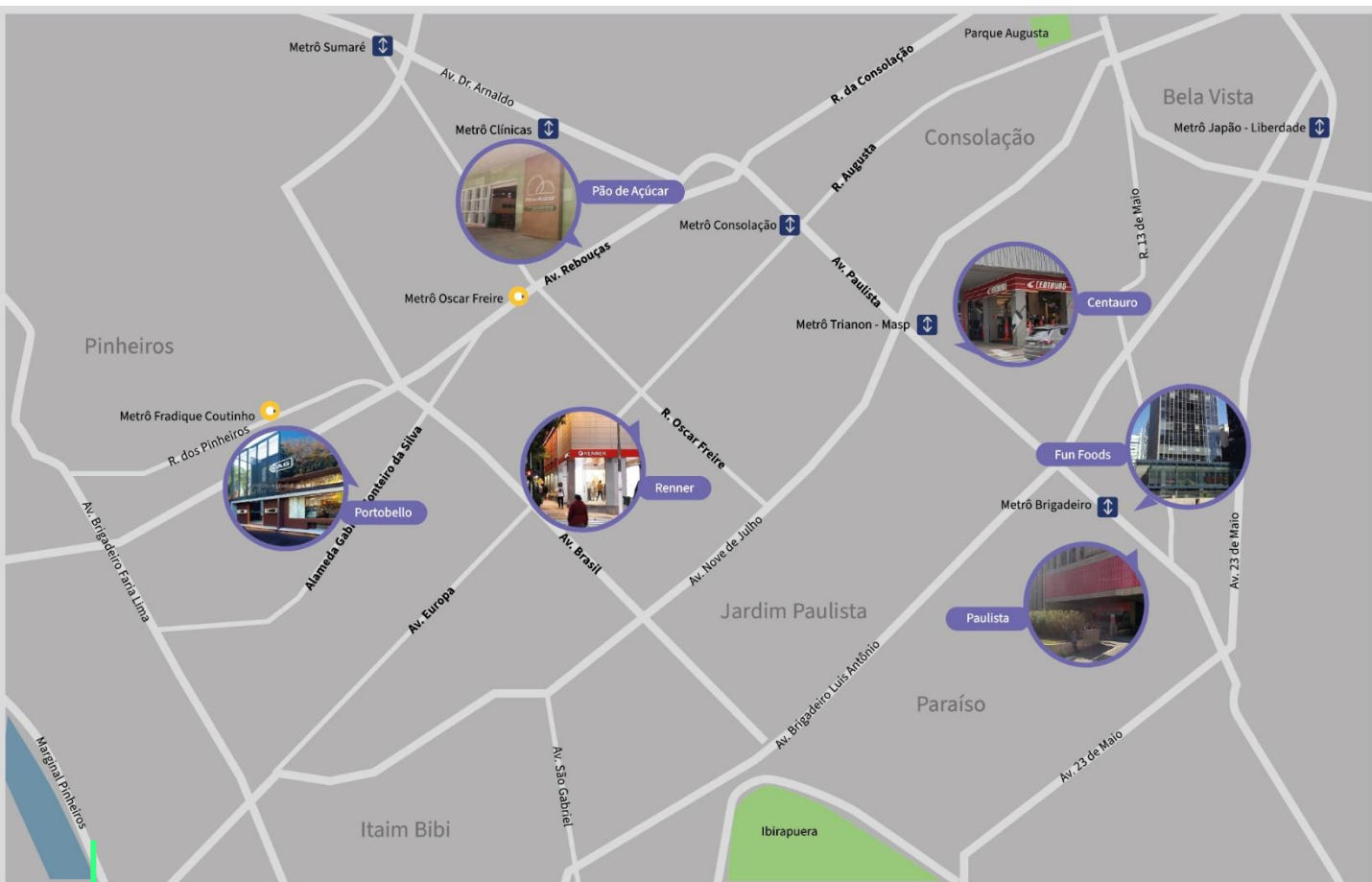


*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



LOCALIZAÇÃO

Principais imóveis *Triple A* na região de São Paulo Capital

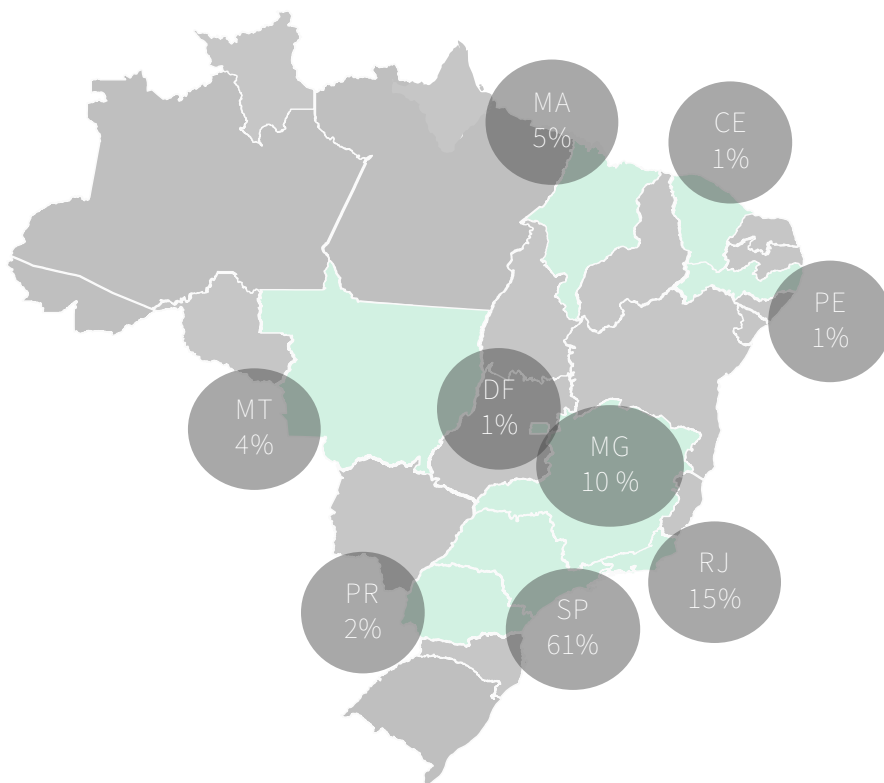


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 334 MM,
o equivalente a 18,5% do PL do Fundo



PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por Estado

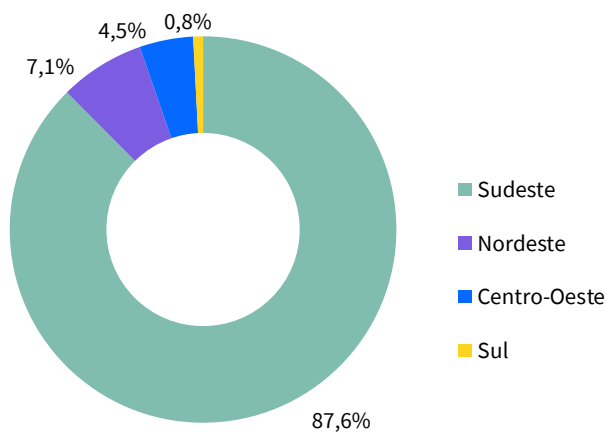


Receita por Indexador



■ IGP-M/FGV ■ IPCA/IBGE

Receita por Região

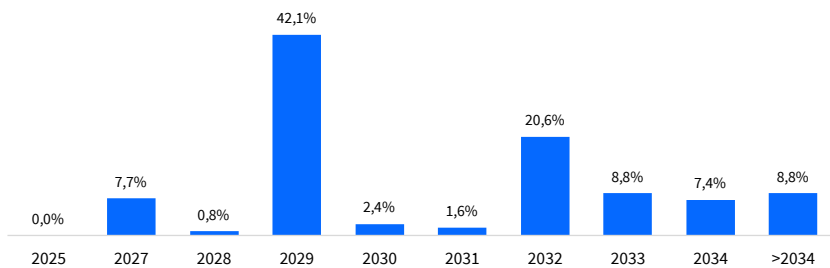


Gráficos por receita desconsidera Portobello.

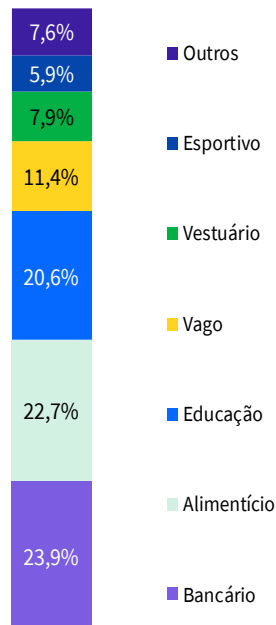


PATRIMÔNIO DO FUNDO

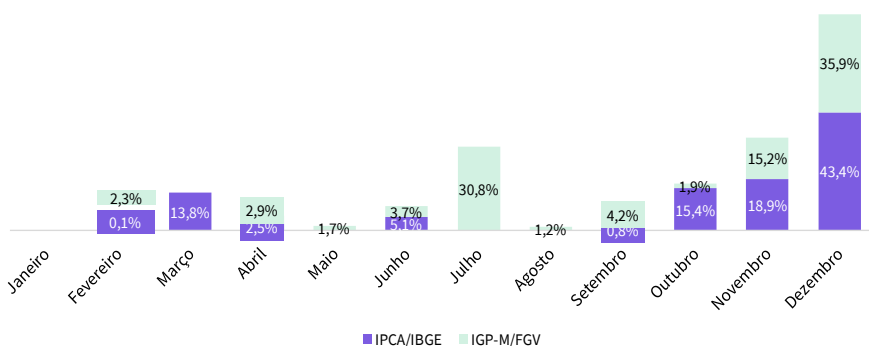
Cronograma de Vencimento por Receita



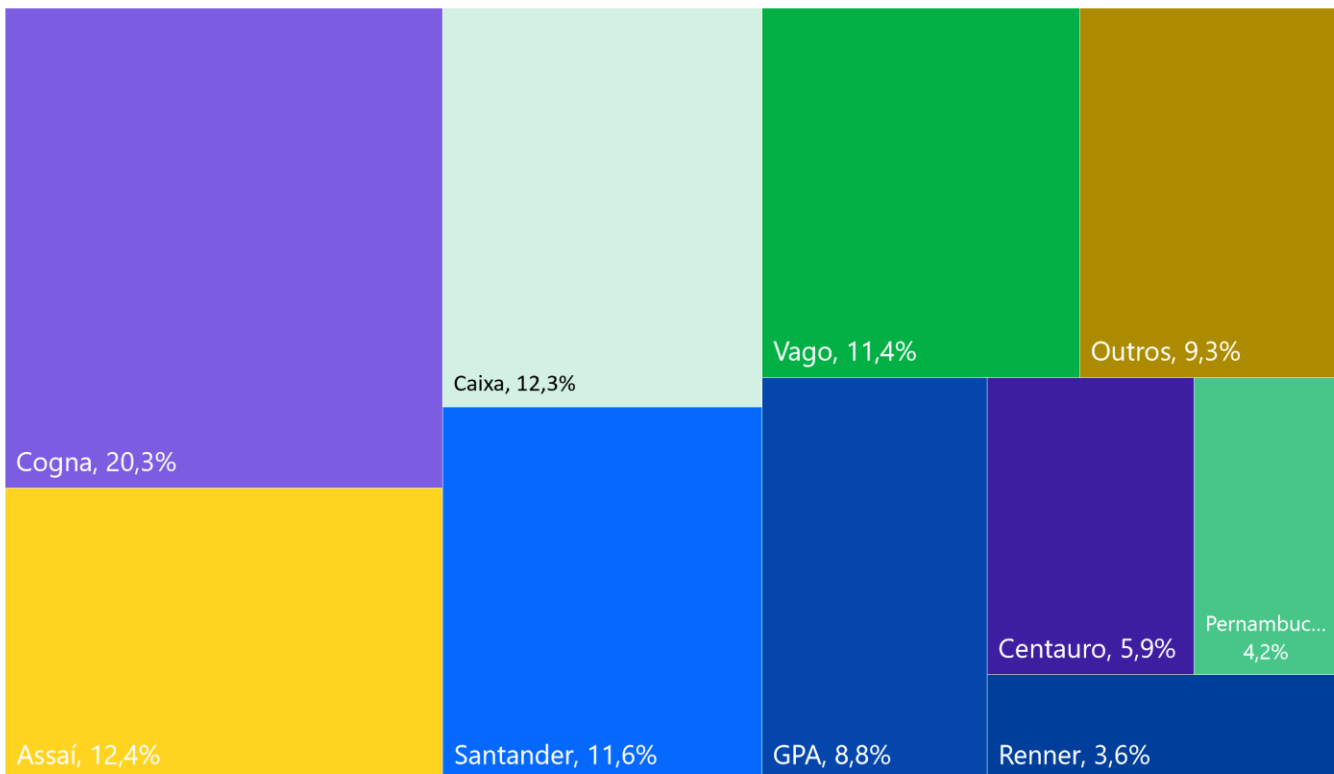
Setor (% Ativo)¹



Cronograma de Reajuste por Receita



Locatários (% do Ativo)²

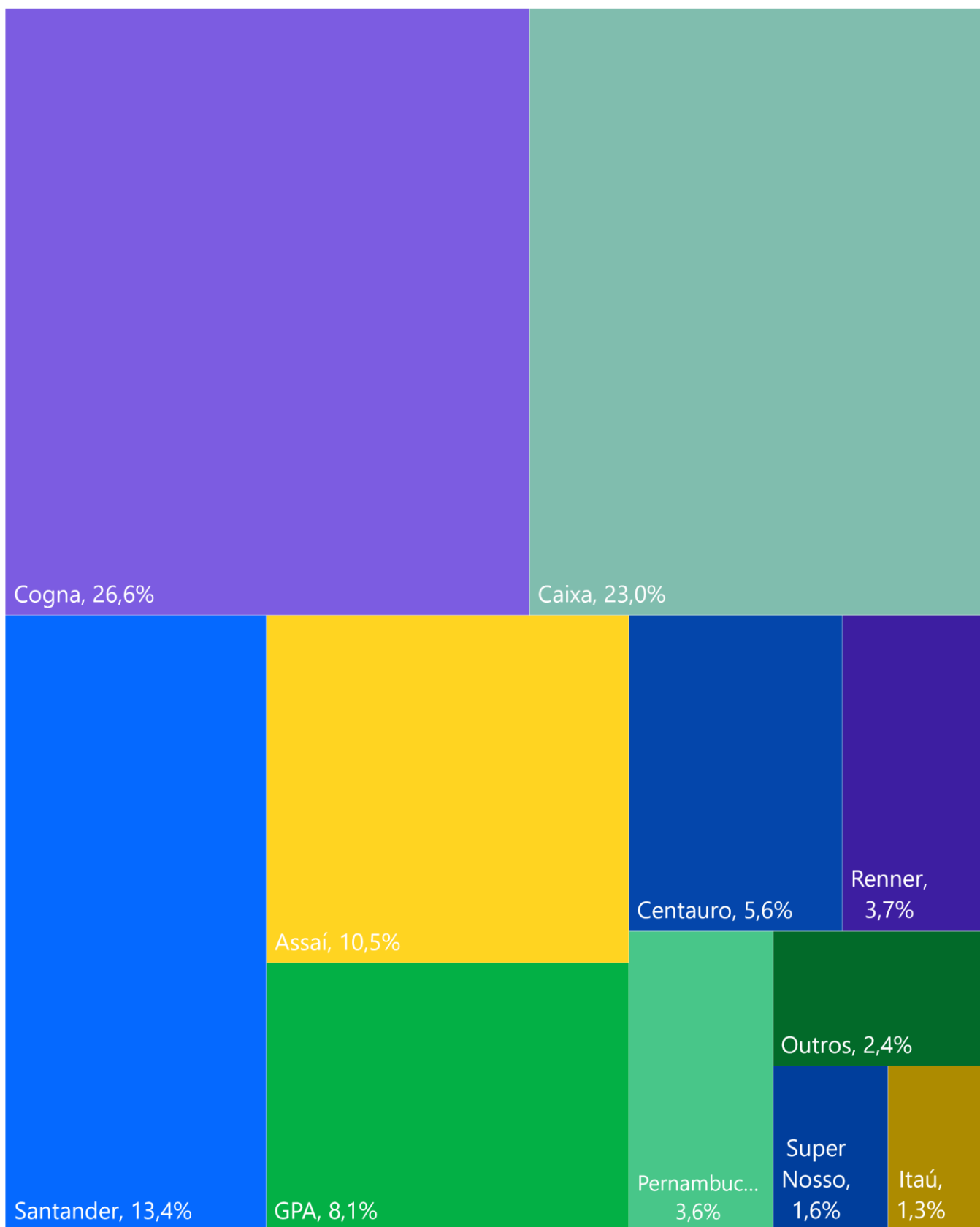


¹"Outros" inclui: Alocação em shoppings, Casa e Construção, Investimento, Bem-estar, Incorporação, Self-storage, Conveniência, Corporativo, Alimentação e posição em FIIs.
²"Outros" inclui: Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage, Goodbe, Conveniência, Fan Food, Confiativa e posição em FIIs.



PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por locatário



ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização Anual



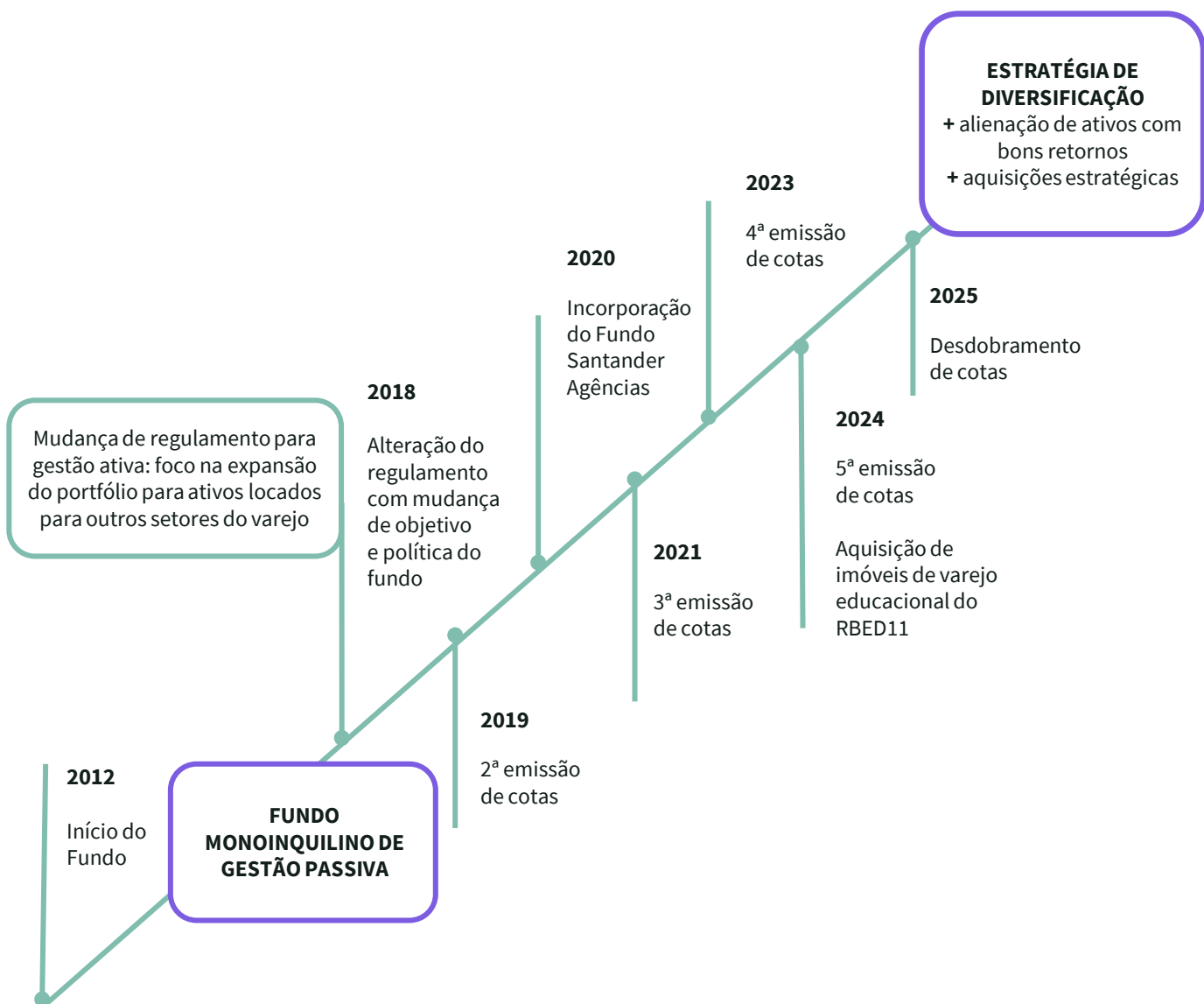
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo 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\$ 166,348 milhões CRI RBED Santo André: R\$ 7,89 milhões CRI RBED SBC: R\$ 15,63 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	11,53%

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.





Anexos



PORTFÓLIO DO FUNDO

Nome	Endereço	Cidade	Estado	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
- Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	CE	Vago	2.511 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto 915	Fortaleza	CE	Santander	2.220 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL - Lote 1	Brasília	DF	GPA	2.601 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	São Luis	MA	Cogna	24.287 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Super Nosso - Centro - Belo Horizonte/MG	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	MG	Super Nosso	4.193 m ²	mar-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Funcionários - Belo Horizonte/MG	Rua dos Timbiras, 1375, Boa Viagem	Belo Horizonte	MG	Cogna	5.940 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Centro - Betim/MG	Avenida Presidente Kubitschek, 227, Centro	Betim	MG	Cogna	24.483 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT	Avenida Manoel José de Arruda, 3100	Cuiabá	MT	Cogna	15.659 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261	Recife	PE	GPA	4.583 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	PE	Vago	2.357 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Corporativo Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Confialtiva	1.312 m ²	out-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Loja Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Vago	871 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Curitiba - Paraná/PR	Avenida República Argentina, 4044, Loja	Paraná	PR	Pernambucanas	1.930 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	Campo Grande	RJ	Caixa	571 m ²	nov-28	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	RJ	Caixa	3.256 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - 14 bis - Rio de Janeiro/RJ	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.900 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	510 m ²	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	697 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	919 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.140 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.484 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Rio de Janeiro	RJ	Vago	1.240 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	RJ	Vago	1.040 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	Vago	1.964 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	Vago	2.034 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Itaú	917 m ²	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
- Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311, Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro	RJ	Vago	735 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	R. Mariz e Barros, 79 (Loja)	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.339 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Alcântara - São Gonçalo/RJ	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo	RJ	Santander	1.089 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	Santander	2.920 m ²	dez-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Centro Histórico - Porto Alegre/RS	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	Vago	2.107 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Vila Rossi e Borchi - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, nº 2233	Campinas	SP	GPA	3.167 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Av. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	Embu Guaçu	SP	Caixa	667 m ²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, nº 500	Guarujá	SP	GPA	2.780 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 - Centro	Guarulhos	SP	Assaí	20.952 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Centro - Jundiaí/SP	R Barao de Jundiaí 884	Jundiaí	SP	Santander	6.439 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Mutinga - Osasco/SP	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	Osasco	SP	Caixa	804 m ²	Aviso Prévio	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	Santander	6.242 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Santo André	SP	Cogna	7.722 m ²	jun-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	Santander	4.505 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	São Bernardo do Campo	SP	GPA	2.365 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui



PORTFÓLIO DO FUNDO

Nome	Endereço	Cidade	Estado	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro 460	São Bernardo do Campo	SP	Plano&Plano	1.524 m ²	abr-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - São Bernardo do Campo - São Bernardo do Campo/SP	Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	São Bernardo do Campo	SP	Cogna	23.771 m ²	out-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Assaí - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	São José dos Campos	SP	Assaí	34.749 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872	São Paulo	SP	GPA	3.793 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Ânima - Consolação - São Paulo/SP	Rua da Consolação, 2320	São Paulo	SP	Ânima	587 m ²	out-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	Grupo Ultra	1.874 m ²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	Fan Food	1.010 m ²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	São Paulo	SP	Caixa	1.312 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	São Paulo	SP	Caixa	1.833 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	1.025 m ²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200	São Paulo	SP	Vago	2.107 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	Santander	5.002 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	São Paulo	SP	Centauro	2.551 m ²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
- Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	Vago	2.857 m ²		Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	M3Storage	693 m ²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	500 m ²	mai-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	São Paulo	SP	Caixa	1.137 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Conveniência - Centro Histórico - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 4 a 5 - São Paulo - SP	São Paulo	SP	Conveniência	310 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	Goodbe	930 m ²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Av. Vereador João Batista Fitipaldi, 115 - Vila Maluf	Suzano	SP	Caixa	581 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	2.227 m ²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	1.335 m ²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pátio do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	676 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Italianos - São Paulo/SP	R. dos Italianos, 609 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	521 m ²	Aviso Prévio	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	R. Paes Leme, 250 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	910 m ²	set-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	814 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Rodovia Anchieta, nº 1.558	São Paulo	SP	Caixa	1.785 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, nº 50	São Paulo	SP	GPA	2.935 m ²	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP	Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	4.360 m ²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	São Paulo	SP	Renner	2.083 m ²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	São Paulo	SP	GPA	5.083 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP	Rua Sete, 825, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	1.020 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	São Paulo	SP	Pernambucanas	1.000 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui



NA MÍDIA

BB Investimentos (30/10/2025)



Café com FII (04/06/2025)



FII Fácil (30/07/2024)



Clube FII (03/05/2024)




Café com FII (29/05/2024)



Clube FII (17/03/2023)





 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.

