



Relatório Gerencial

RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

JANEIRO 2026



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\$ 1.680.363.368,13 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 156.143.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 91.018

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 RBFM11

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

289.404
m² ABL

19 Inquilinos

6,9%
Vacância FísicaR\$ 9,99
Fechamento do MêsR\$ 1,68 bilhão
Patrimônio Líquido ¹R\$ 0,09
por cota de distribuição
de proventos no mêsR\$ 1,56 bilhão
Valor de Mercado10,8%
Dividend Yield² anualizado5.936
Valor negociado³ R\$/m²R\$ 2,37 milhão
Volume médio diário
Negociado3,5 anos
Wault⁴

DESTAQUES DO MÊS

**Potencial aquisição
de 2 imóveis**

Cap rate médio **12,3% a.a.** e investimento total de **R\$ 86,4 milhões**, reforçando a diversificação do portfólio sem elevar concentração setorial

**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. ⁴WALT: 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\$ 0,135/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 10](#).

O resultado extraordinário do mês, está composto por:

- (i) Recebimento da última parcela da devolução dos imóveis da Caixa no valor de R\$ 12.699.254,37, sendo R\$ 7.070.438,90 de lucro.
- (ii) Recebimento da indenização do Santander na devolução do imóvel de Curitiba no valor de R\$ 1.750.000,00.

GUIDANCE 1º SEMESTRE 2026

Para o primeiro semestre de 2026, o Fundo estima um **resultado recorrente de aproximadamente R\$ 0,076/cota**. A distribuição mensal deverá ser mantida em torno de **R\$ 0,090/cota**, refletindo a estratégia de linearização de resultados e a captura de ganhos de capital por meio de alienações oportunísticas.

Ressaltamos que tais projeções consideram o cenário atual e a premissa de “tudo o mais constante”, não configurando promessa ou garantia de resultados futuros.

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).

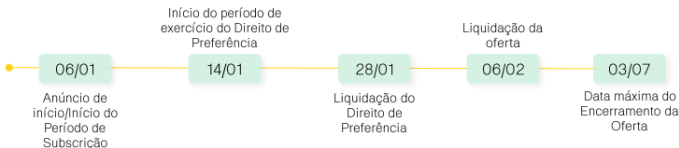
O racional da operação é contribuir para o aumento da renda recorrente do Fundo, via aquisição com **taxa de capitalização superior à taxa implícita atual**, além de elevar a participação de contratos atípicos no portfólio. Como em toda emissão, a efetivação depende da conclusão da oferta e das etapas usuais de formalização e alocação, e as premissas estão detalhadas abaixo e nos links a seguir.

| OFERTA E CRONOGRAMA

Principais características

R\$ 10,68/cota	R\$ 80.000.003,46	10,1% a.a.
Preço de Subscrição	Montante Total	Yield projetado ¹ da emissão

Cronograma²



| OBJETIVOS DA OFERTA

Ganho de diversificação

- 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**

Aumento da renda recorrente

- Aquisição de ativos a um **cap rate superior** ao cap rate implícito do fundo
- **Impacto positivo** na receita recorrente no fundo

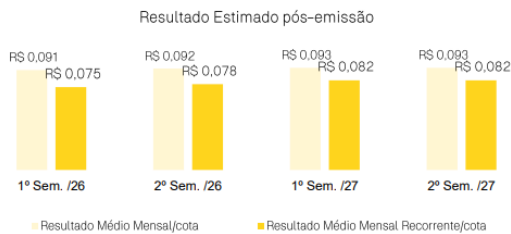


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

BENEFÍCIOS DA OFERTA

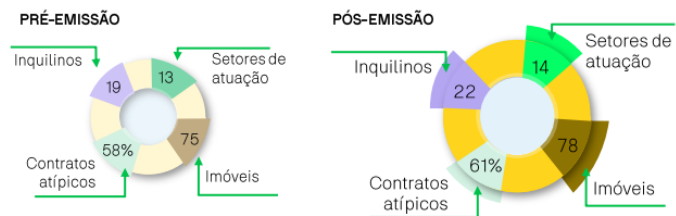
Destaques

- **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



*Cap rate implícito considera os valores de locação dos imóveis locados (preços nominais), somados aos valores de locação projetados para imóveis vagos considerando premissas de mercado. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Além disso, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

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



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, Itau, Plano&Plano, Portobello e Pernambucanas.

RBVA11,
consistência
que
atravessa
ciclos.

Links

[Fato Relevante](#)

[Material de Apoio](#)

[Anúncio de Início](#)



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

FATO RELEVANTE – POTENCIAL AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em **06 de janeiro de 2026**, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (CCV) para a **potencial aquisição de dois imóveis**, no contexto da 6ª emissão de cotas em curso, pelo valor total de **R\$ 86,4 milhões**, com **cap rate médio de 12,3% a.a.**

Os ativos estão localizados:

- no **Rio de Janeiro (RJ)**, locado à **Estácio**, com contrato atípico; e
- em **São Paulo (SP)**, locado à **PBKids**, também com contrato atípico.

A conclusão da operação está sujeita ao cumprimento das condições precedentes previstas no CCV, incluindo diligências jurídicas, técnicas e ambientais, além das aprovações internas aplicáveis. Mais detalhes estão disponíveis no Fato Relevante e nos materiais de apoio da oferta.

VALE DESTACAR: A aquisição do imóvel educacional amplia o leque de inquilinos do Fundo, que passa a contar com a Estácio e, com isso, reforça a presença de grupos nacionais de educação no portfólio, companhias de grande porte e perfil consolidado. Mesmo com essa expansão no setor, a exposição segue confortável: educação passa a ser o terceiro setor do Fundo em ativo investido, e não vislumbramos qualquer setor com concentração de 25% ou mais do ativo investido.

REAVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Como parte do encerramento do exercício de 2025, o Fundo realizou a reavaliação anual dos ativos que compõem sua carteira. As avaliações foram conduzidas por empresa independente, com base na metodologia de fluxo de caixa descontado, considerando um horizonte projetado de receitas e despesas para cada ativo, bem como a aplicação de taxa de perpetuidade ao final do período projetado.

Os fluxos foram trazidos a valor presente por meio da aplicação de taxa de desconto definida a partir da análise dos principais fatores que impactam o desempenho dos ativos, incluindo aspectos microeconômicos, como níveis de locação praticados, estrutura contratual e despesas operacionais, além de aspectos macroeconômicos, como a curva de juros e o cenário do mercado imobiliário.

No consolidado, o portfólio apresentou valorização de 3,56% em relação ao laudo anterior, refletindo a consolidação operacional dos ativos ao longo do ano e a manutenção de premissas aderentes à realidade de mercado. Entre os principais grupos do portfólio, os ativos locados ao GPA registraram valorização consolidada de 5,58%.

De forma geral, a reavaliação reforça a leitura de um portfólio equilibrado, com fundamentos preservados e geração de caixa consistente com as premissas adotadas.

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 ajustes de cronograma 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.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

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.

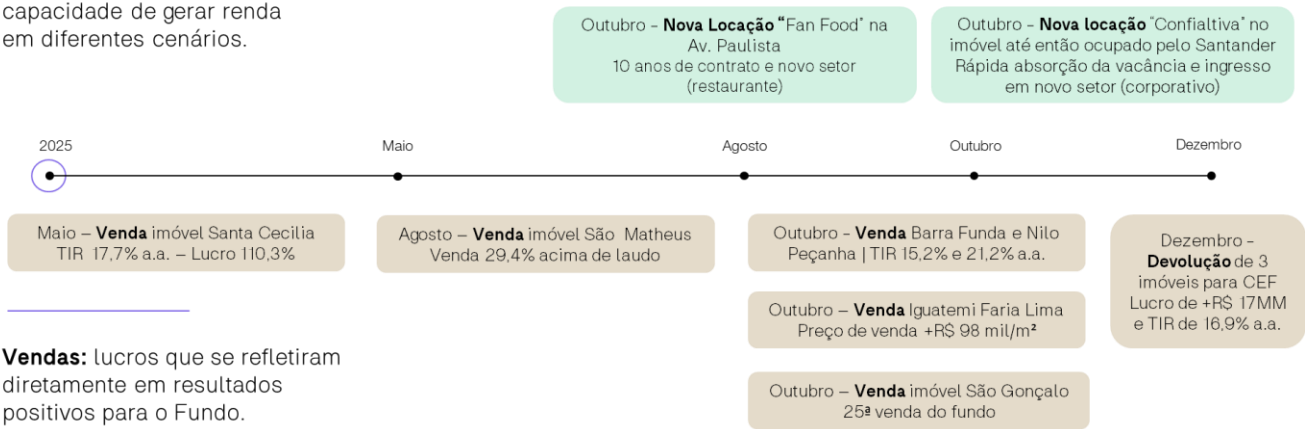
PARA SABER MAIS: Quando pronto, no primeiro semestre deste ano, o imóvel terá, aproximadamente, 1.838 m² de ABL, situado na Avenida Gabriel Monteiro da Silva, uma das mais nobres ruas de São Paulo e cujo imóveis de varejo são focados no setor de casa e construção de alto padrão, localizado num raio próximo 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 alcançou 19 locatários e 13 setores distintos. Esse movimento foi reforçado pela conclusão do processo de liquidação do RBED11, que incorporou ao RBVA11 um portfólio de qualidade e ampliou a base de cotistas. Ao longo do ano, também foi realizado o desdobramento de cotas (1:10), aumentando a acessibilidade e contribuindo para a evolução da liquidez no mercado secundário. Em 2025, a base de cotistas do Fundo cresceu 46%, movimento que reforça essa dinâmica e amplia a capacidade de execução das estratégias ao longo do tempo.

Na gestão ativa, 2025 foi marcado por reciclagem de portfólio e reforço de caixa. Foram concluídas 6 vendas do portfólio, além da assinatura de distrato com a Caixa para devolução de 3 agências, com recebimento total de R\$ 31,7 milhões e retorno médio de 16,9% a.a.. Na frente comercial, o Fundo celebrou novas locações relevantes, com destaque para a locação de 10 anos na Avenida Paulista (antiga agência bancária) e a ocupação do ativo Monsenhor Celso, em Curitiba (PR), com a Confiativa, ampliando a diversificação regional e setorial da receita e contribuindo para a redução de vacância.

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



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

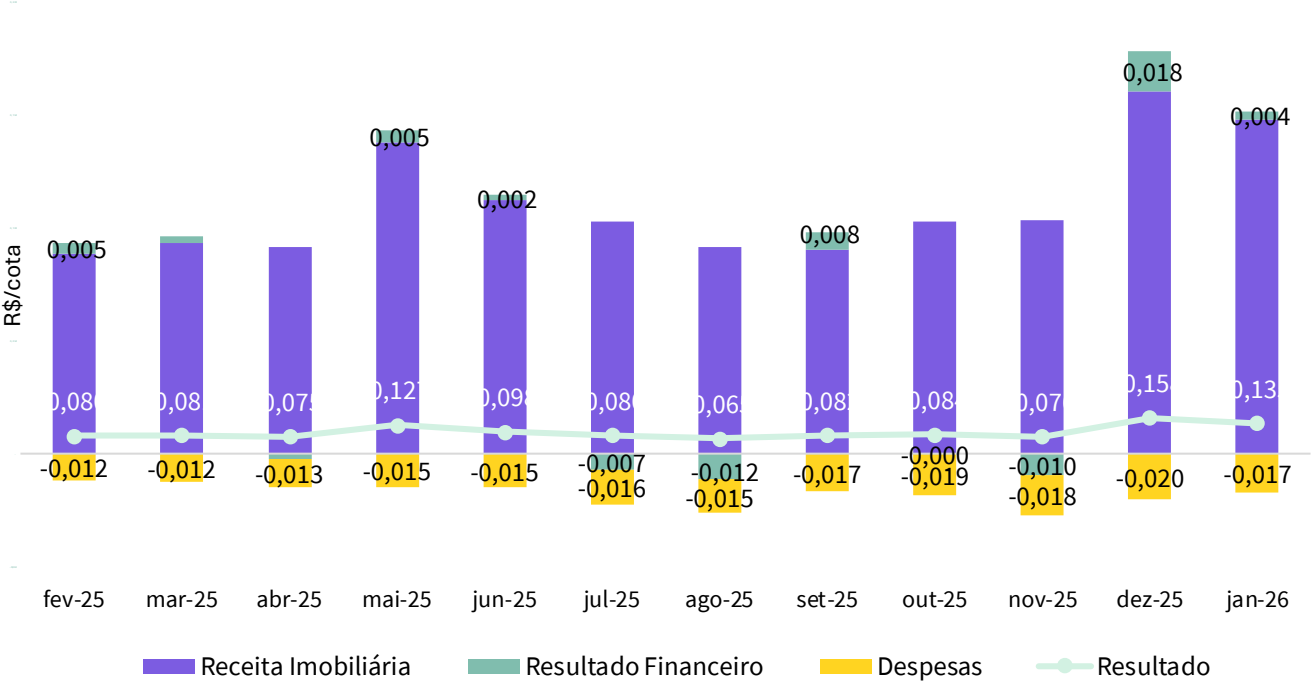
Para 2026, temos convicção de que o portfólio está preparado para seguir ampliando qualidade, diversificação e resiliência, com foco no longo prazo. As prioridades seguem claras: continuar a rotação disciplinada do portfólio, reduzir concentração por setor e locatário, avançar com iniciativas de ocupação e reposicionamento dos ativos e aumentar o portfólio do Fundo via aquisições estratégicas, que elevem a rentabilidade e reforcem a consistência de resultados.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	nov-25	dez-25	jan-26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	16.180.542	25.074.822	23.093.830	23.093.830	23.093.830
Receita de Locação	13.740.801	14.396.092	16.023.391	16.023.391	16.023.391
Receita de Venda de Imóveis	2.439.741	10.678.730	7.070.439	7.070.439	7.070.439
Resultado Financeiro	-1.498.625	2.753.678	627.034	627.034	627.034
Rendimentos de FII's	95.616	120.681	208.055	208.055	208.055
Outros Resultados	-1.594.241	2.632.997	418.978	418.978	418.978
Despesas	-2.744.284	-3.130.344	-2.672.559	-2.672.559	-2.672.559
Despesas de CRI	-819.499	-825.111	-846.648	-846.648	-846.648
Despesas de Vacância	-372.462	-675.973	-410.767	-410.767	-410.767
Taxa de Administração e Gestão	-662.569	-679.654	-708.979	-708.979	-708.979
Outros	-889.755	-949.606	-706.164	-706.164	-706.164
Resultado¹	11.937.632	24.698.156	21.048.305	21.048.305	21.048.305
Rendimentos Distribuídos	14.052.875	14.052.875	14.052.875	14.052.875	14.052.875
Resultado por Cota	0,076	0,158	0,135	0,135	0,135
Rendimento por Cota	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090
Resultado Acumulado²				0,045	0,045

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

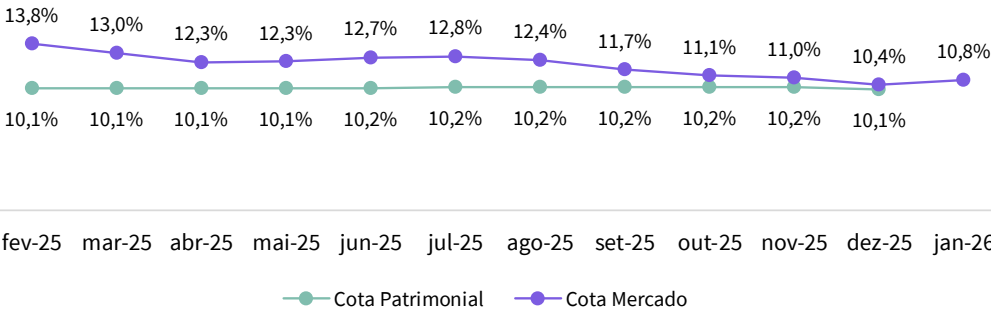
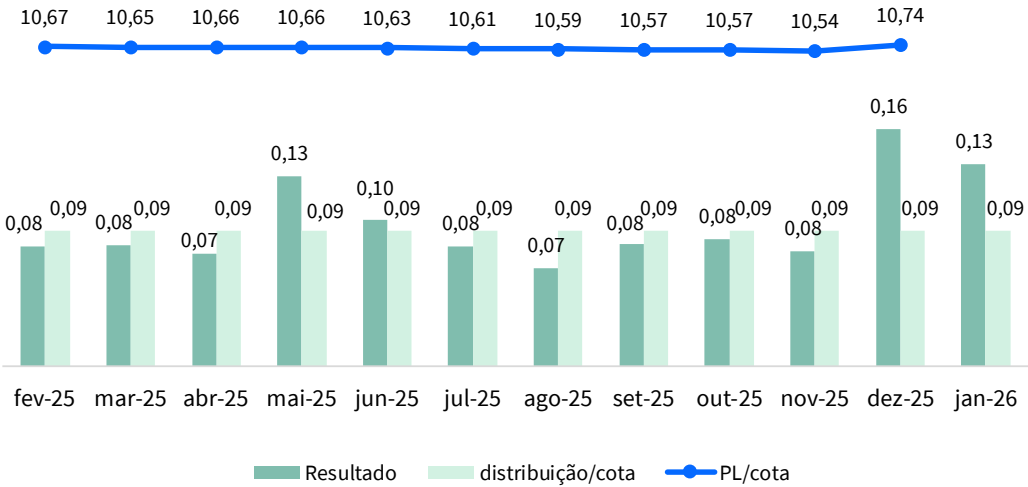
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2024	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09
2025	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2026	0,09											
Δ ¹	0,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%	0,0%

Linearização da Distribuição

R\$ 0,09

(anunciado: 30/01 pago: 13/02)

Distribuição e PL/Cota



Dividend Yield Anualizado

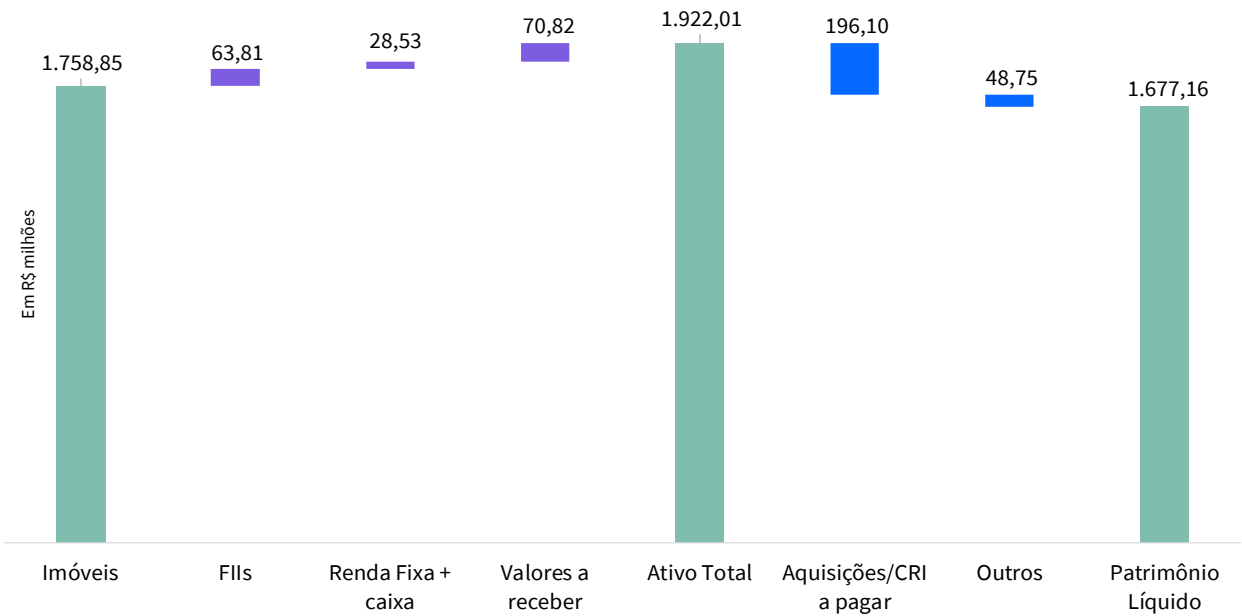
10,8%

¹ Comparação entre 2025 e 2026.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Data-base novembro/2025

Valores em R\$ milhões

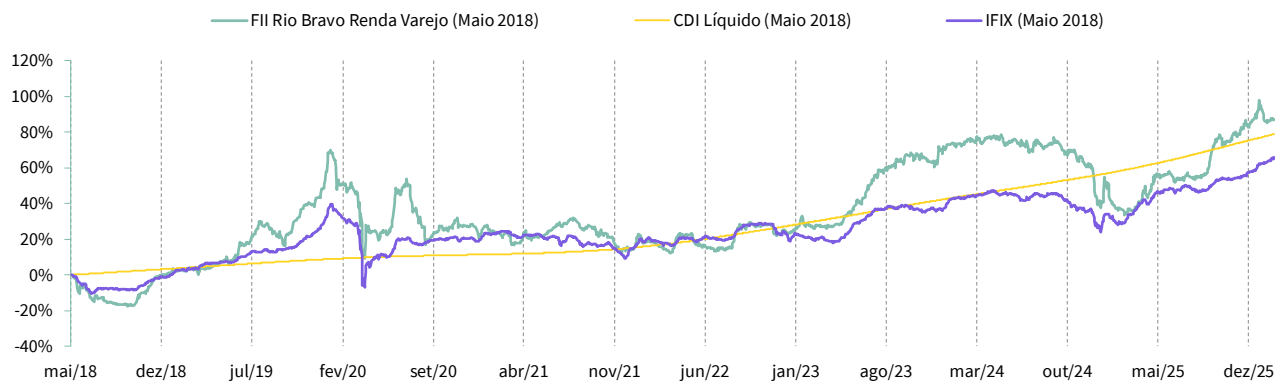
Ativo Total	1.922,01
Imóveis	1.758,85
FII's	63,81
Renda Fixa + Caixa	28,53
Valores a receber ¹	70,82
Passivo Total	244,85
Aquisições/CRI a pagar	196,10
Outros	48,75
Patrimônio Líquido	1677,16
Números de cotas	156.143.050
Cota Patrimonial	10,74

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

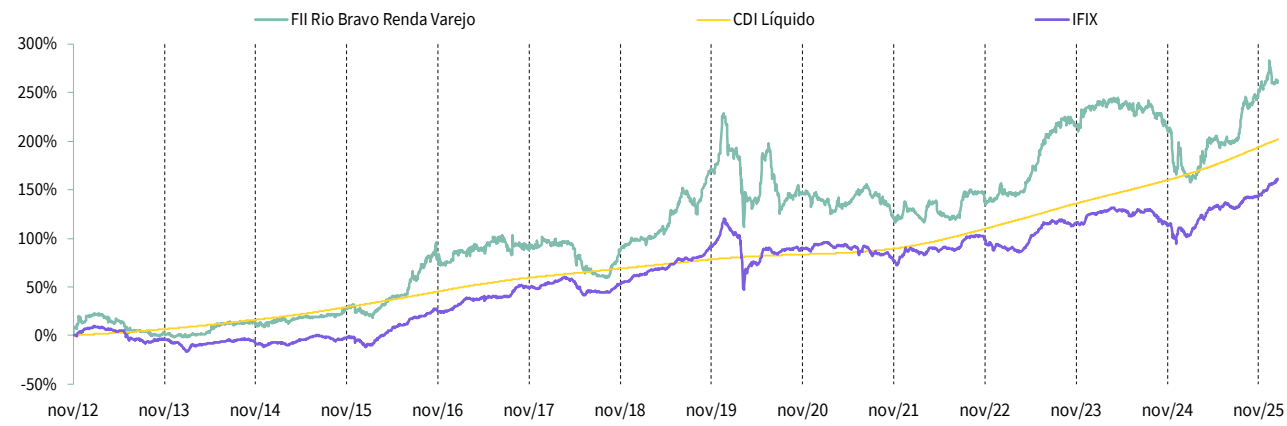


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	Jan/26	Acumulado 2026	Desde Início da Gestão Ativa (maio/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	10,23	8,00	4,72
Valor da cota Final	9,90	9,90	9,90
RBVA	-3,23%	23,68%	109,71%
IFIX	2,35%	23,90%	74,09%
CDI	1,08%	13,30%	78,44%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-297,86%	178,10%	139,87%

109,71% de valorização
desde o início da gestão
ativa

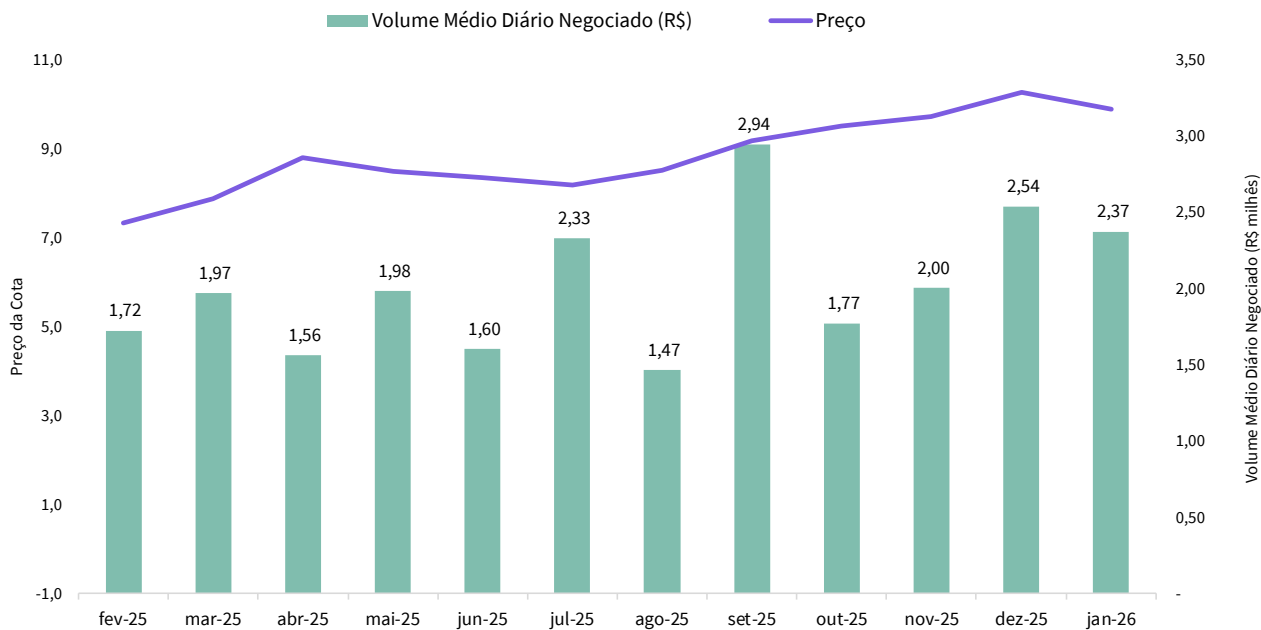
Início da **gestão ativa**
em **maio de 2018**

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.

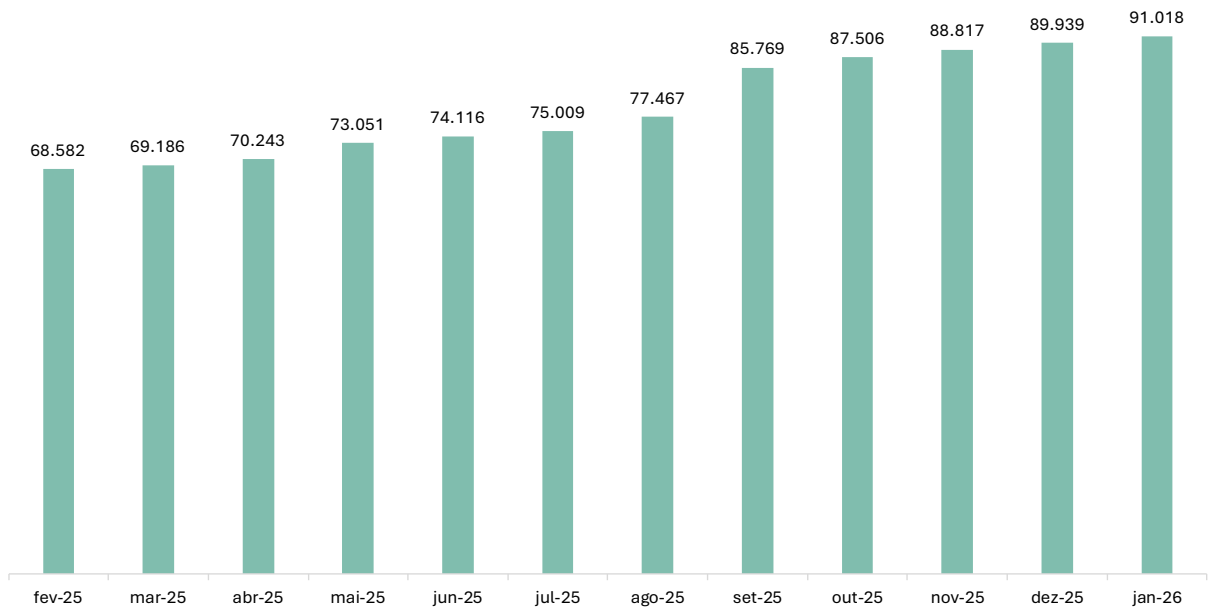


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Preço de Cota e Liquidez



Número de Cotistas



PATRIMÔNIO DO FUNDO

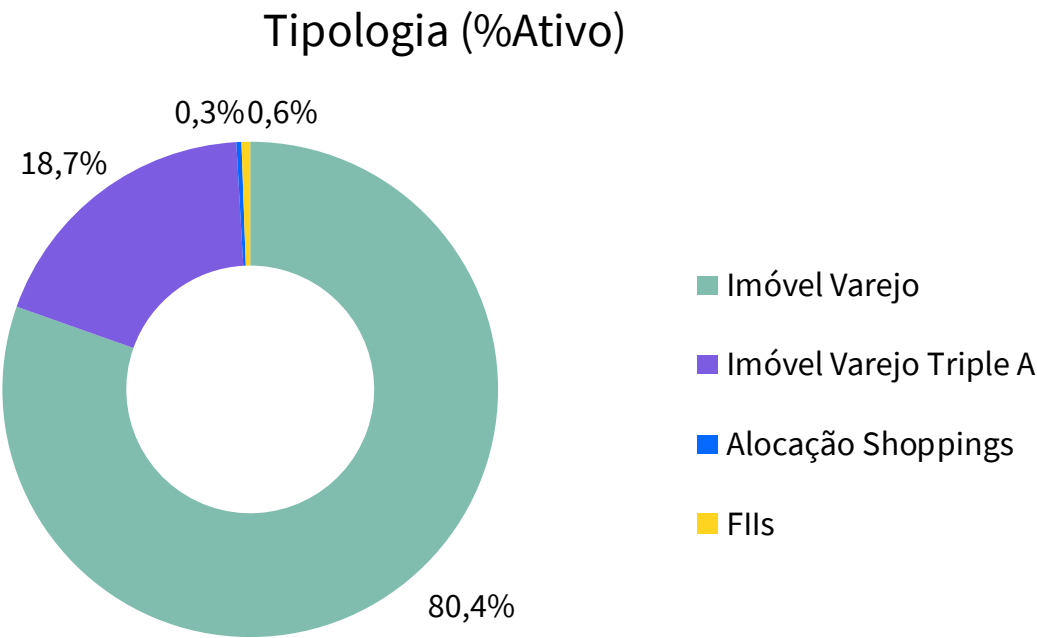
- **Foco maior em imóveis** do que em contratos.
- Potencializar portfólio com imóvel varejo e imóvel varejo *Triple A*:

Imóvel Varejo

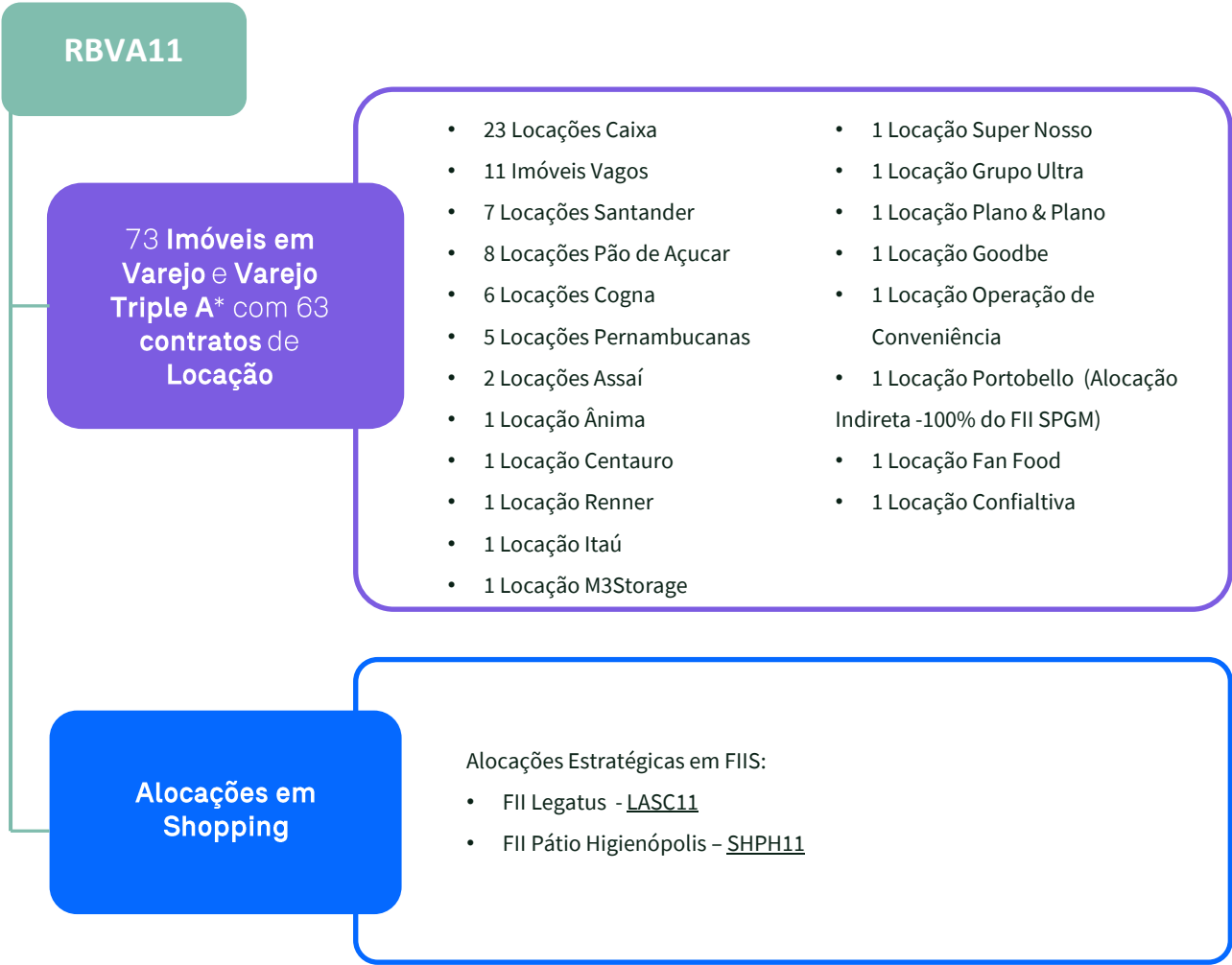
- A conversão de vendas é o principal objetivo da varejista
- Foco em trazer capilaridade para empresas de varejo distribuindo produtos/serviços em pontos de vendas em diversos locais economicamente viáveis
- Exemplo de *imóveis varejo*: atacarejos, moda, artigos esportivos

Imóvel Varejo Triple A

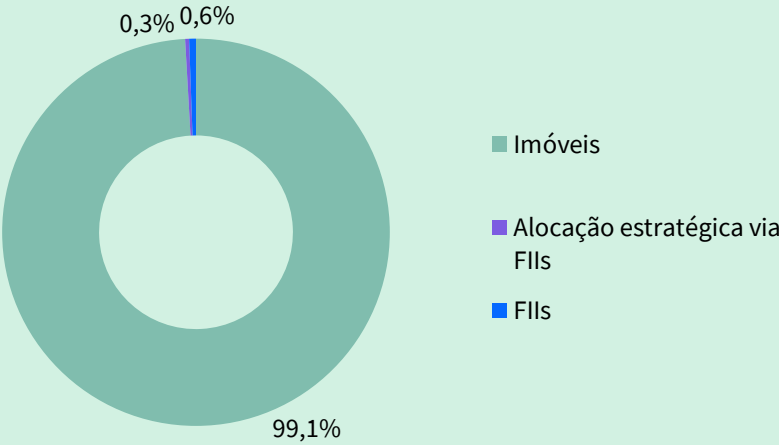
- O encantamento do cliente é o principal objetivo da varejista
- Imóvel possui valor agregado através do grande potencial de exposição de marca
- Tipicamente localizado nas principais avenidas e ruas do país
- Exemplos de *imóveis triple A*: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência



PORTFÓLIO DO FUNDO



Alocação de Recursos (%Ativo)

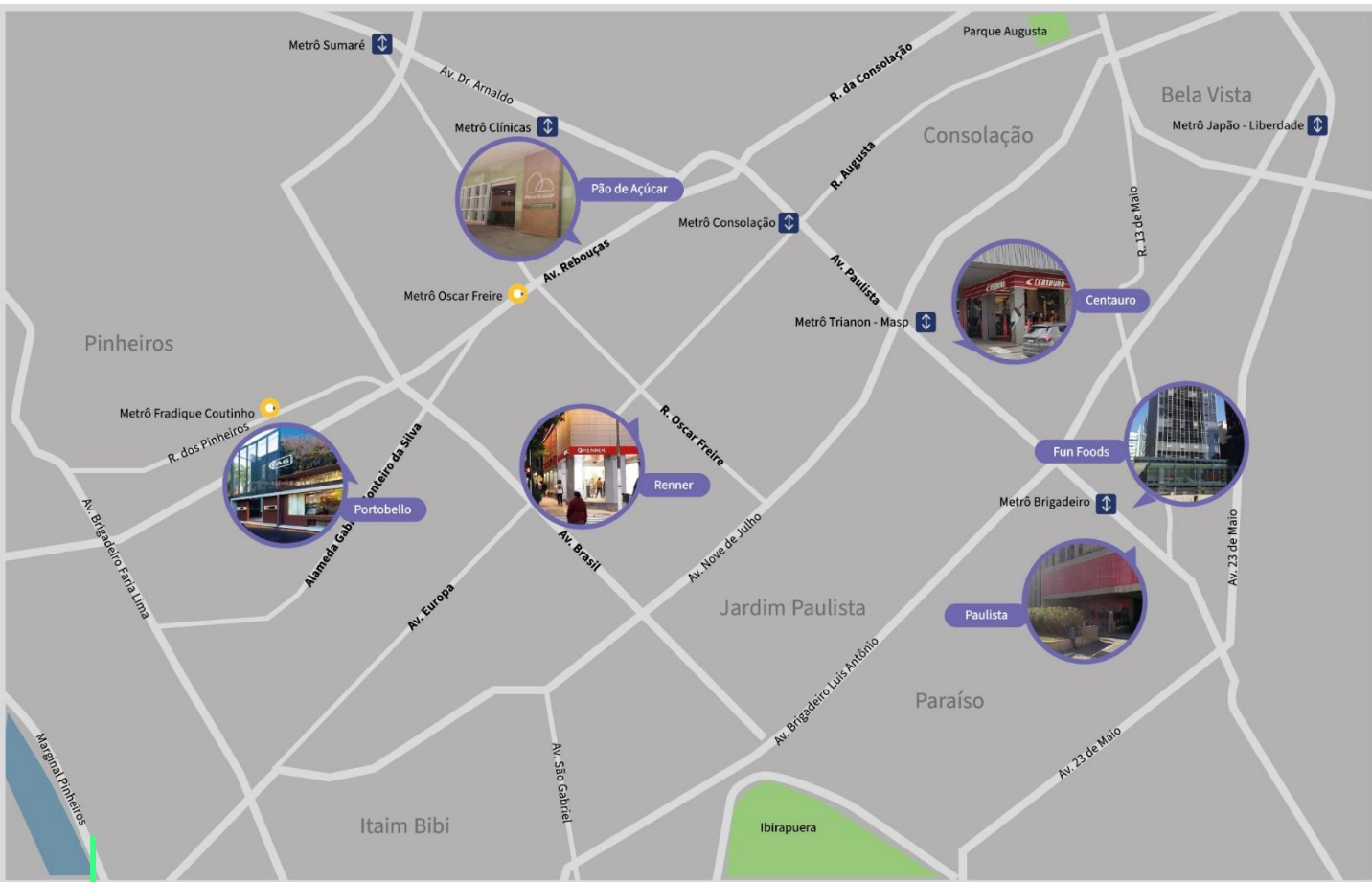


*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



LOCALIZAÇÃO

Principais imóveis Triple A na região de São Paulo Capital

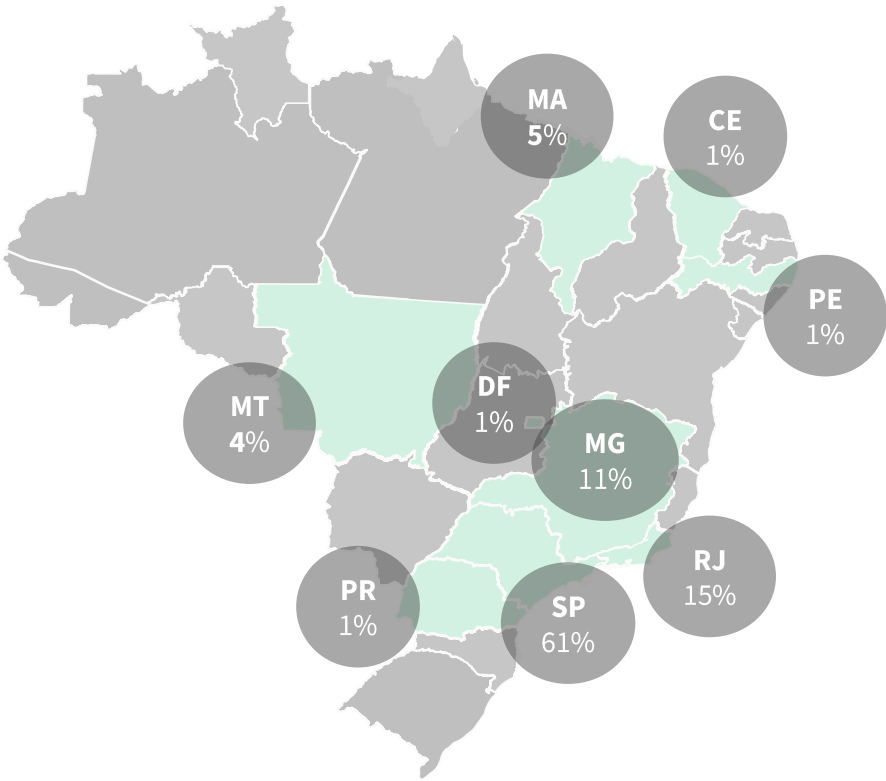


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 337 MM,
o equivalente a 18,7% do PL do Fundo

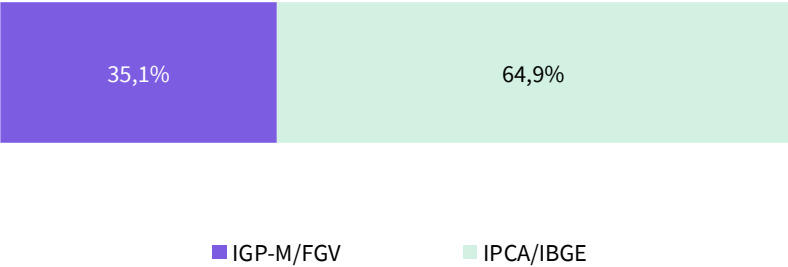


PATRIMÔNIO DO FUNDO

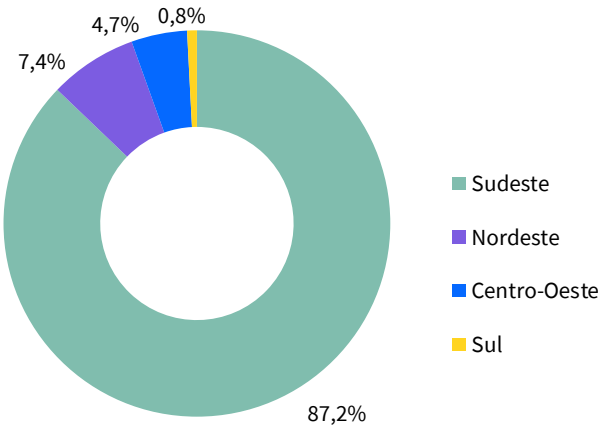
Receita
por Estado



Receita
por Indexador



Receita
por Região

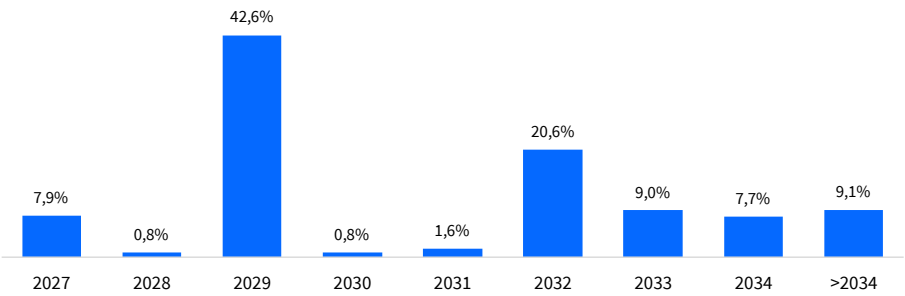


Gráficos por receita desconsidera Portobello.

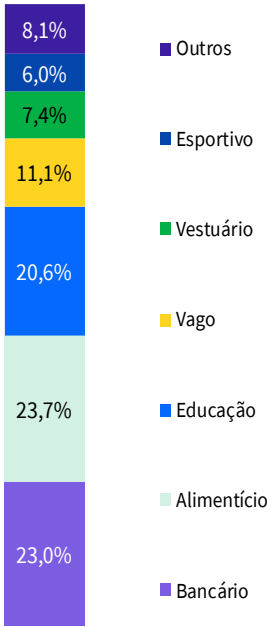


PATRIMÔNIO DO FUNDO

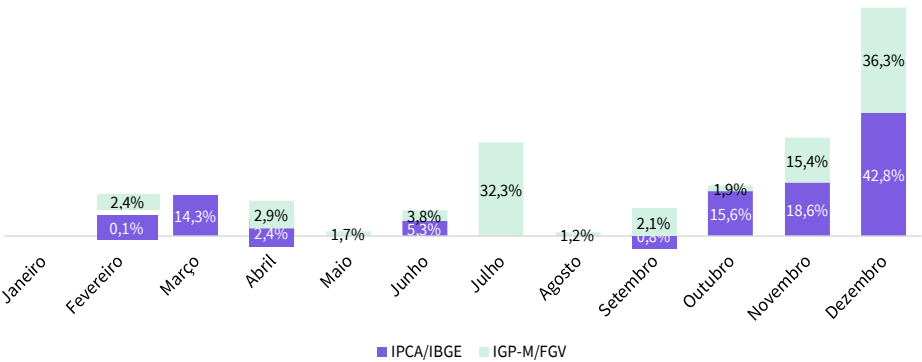
Cronograma de Vencimento por Receita



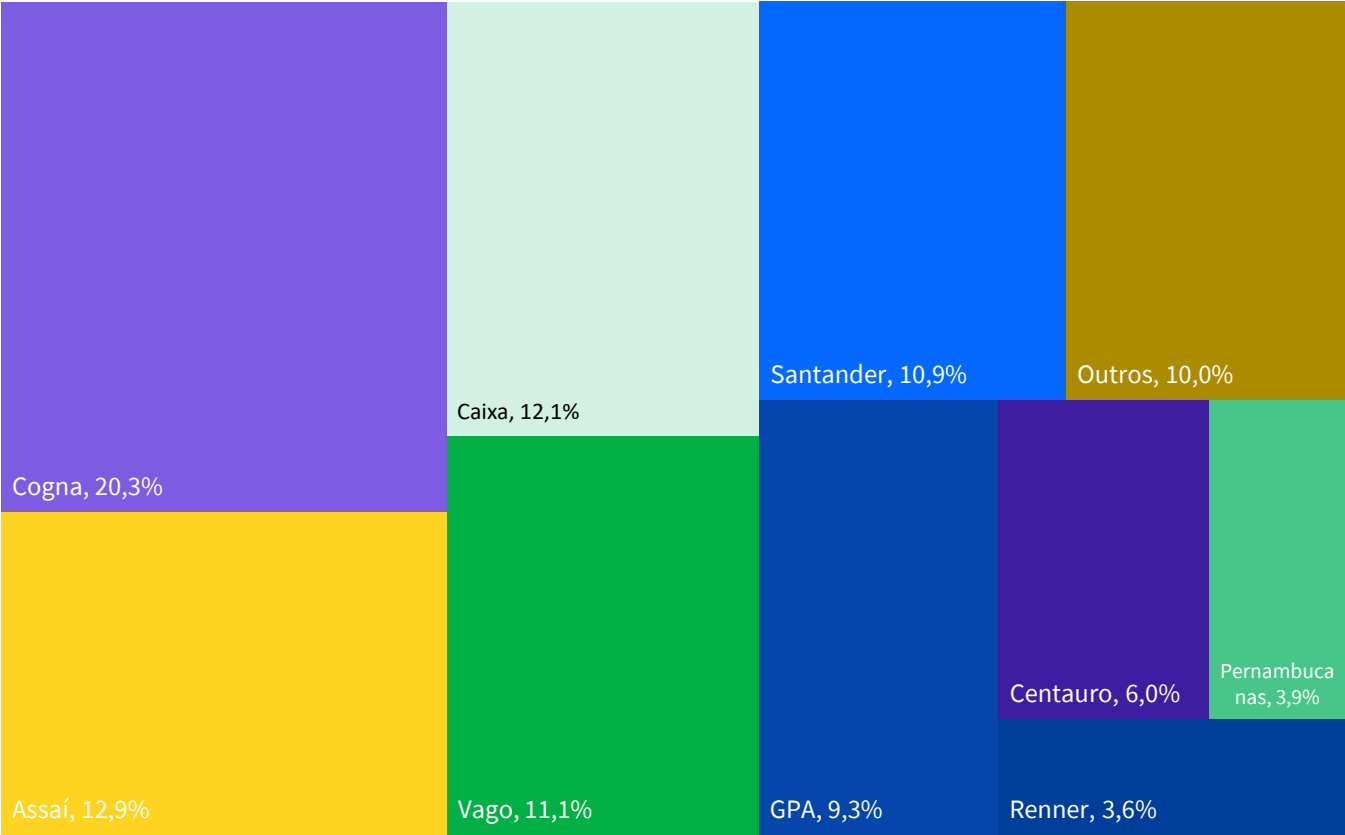
Setor (% Ativo)¹



Cronograma de Reajuste por Receita



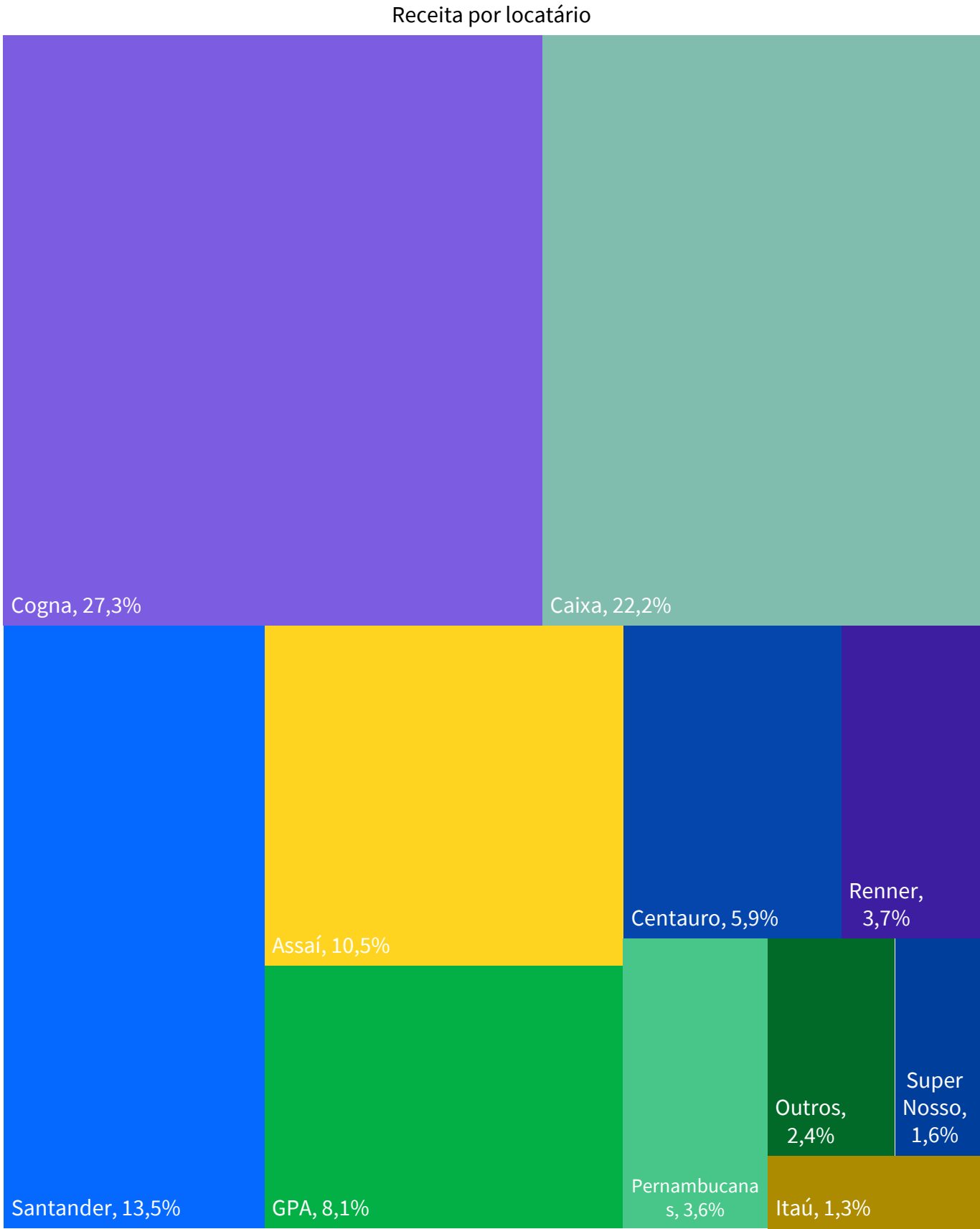
Locatários (% do Ativo)²



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.

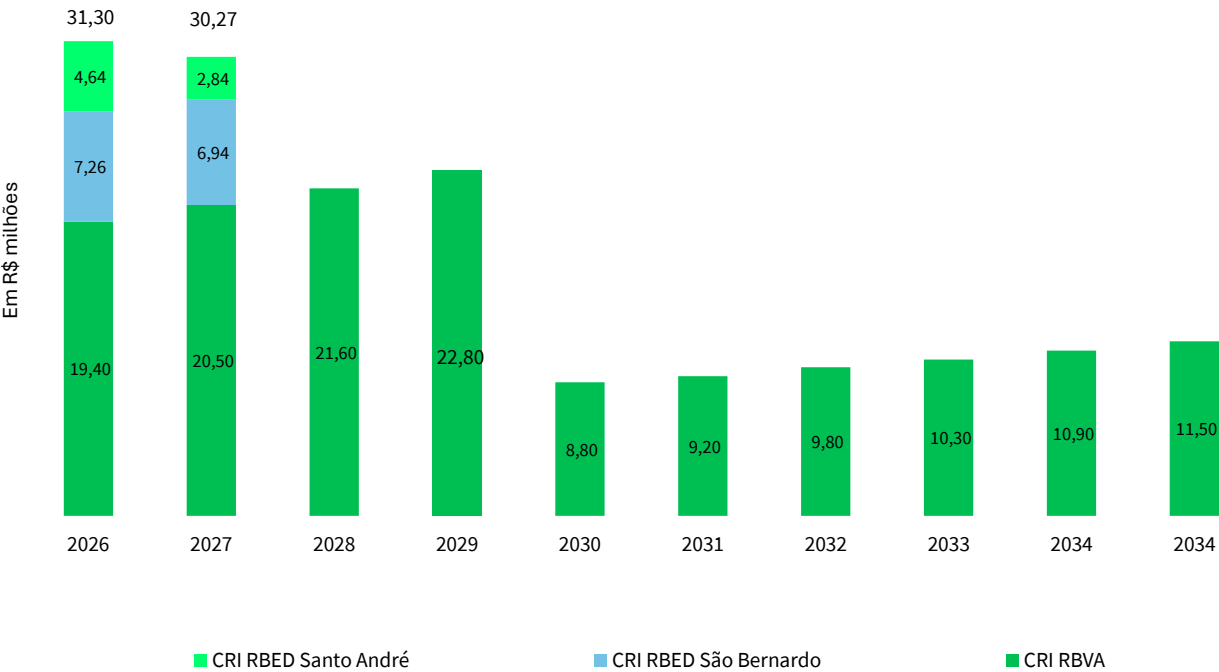


PATRIMÔNIO DO FUNDO



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	11,14%

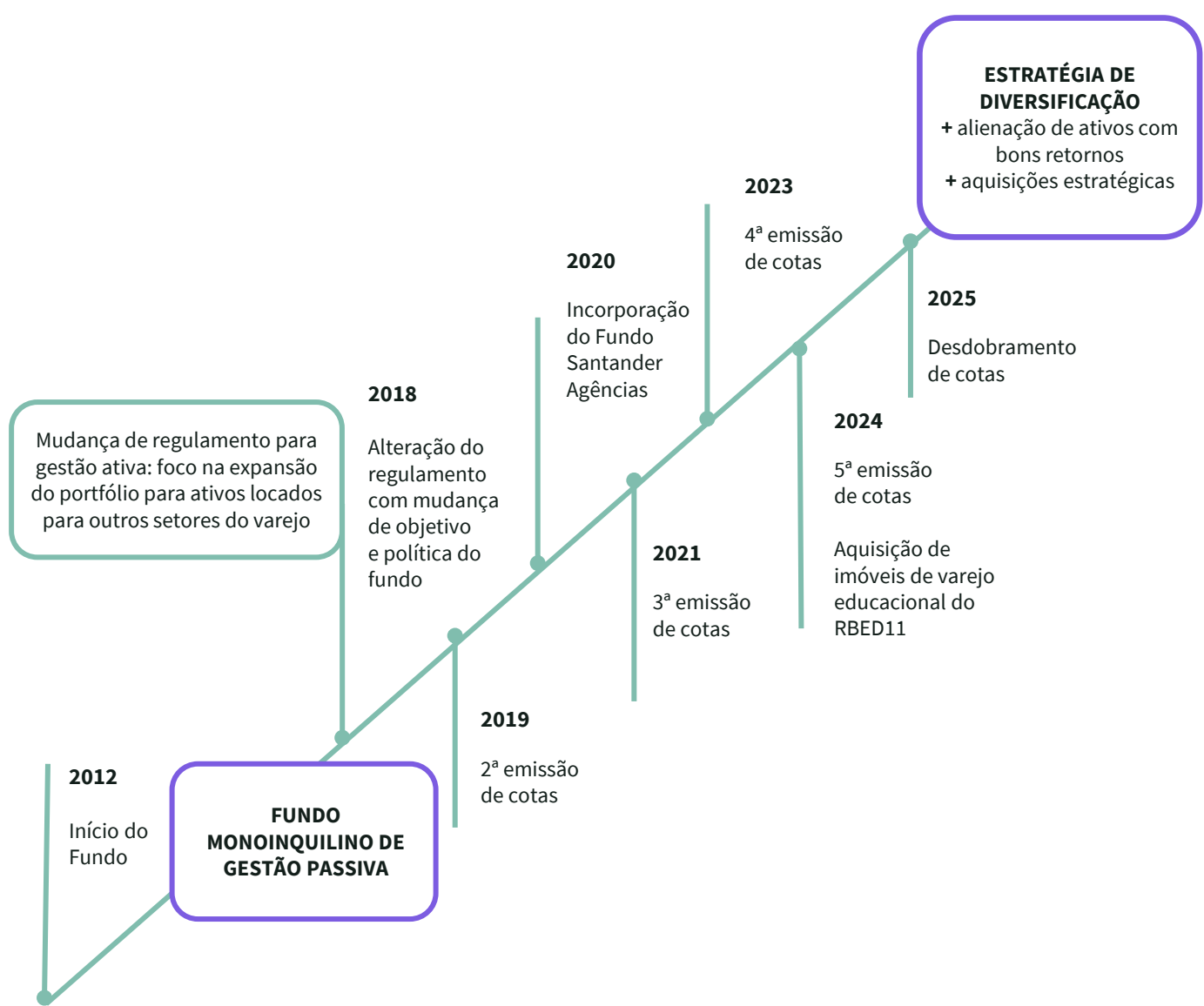
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis recebidos. Como a dívida e os aluguéis são reajustados pelo mesmo indexador, não há descasamento de valores.

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

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



LINHA DO TEMPO



A gestão ativa e a execução da estratégia mostram significativa alteração na estrutura do Fundo, com modificação da exposição de perfil de ativo, refletido no perfil de risco do Fundo.





Anexos



PORTFÓLIO DO FUNDO

Planilha de Fundamentos

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 Borchí - 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 Jundiai 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 m²	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 m²	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 m²	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 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Ânima - Consolação - São Paulo/SP	Rua da Consolação, 2320	São Paulo	SP	Ânima	587 m²	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 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	Fan Food	1.010 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	São Paulo	SP	Caixa	1.312 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	São Paulo	SP	Caixa	1.833 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	1.025 m²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200	São Paulo	SP	Vago	2.107 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	Santander	5.002 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	Santander	2.059 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	São Paulo	SP	Centauro	2.551 m²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
- Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	Vago	2.857 m²		Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	M3Storage	693 m²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	500 m²	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 m²	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 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	Goodbe	930 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Av. Vereador João Batista Fitipaldi, 115 – Vila Maluf	Suzano	SP	Caixa	581 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	2.227 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	1.335 m²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Páteo do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Páteo do Colégio, 1 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	676 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Italianos - São Paulo/SP	R. dos Italianos, 609 – São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	521 m²	Aviso Prévio	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	R. Paes Leme, 250 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	910 m²	Aviso Prévio	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	814 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Rodovia Anchieta, nº 1.558	São Paulo	SP	Caixa	1.785 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, nº 50	São Paulo	SP	GPA	2.935 m²	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 m²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	São Paulo	SP	Renner	2.083 m²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	São Paulo	SP	GPA	5.083 m²	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 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	São Paulo	SP	Pernambucanas	1.000 m²	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)

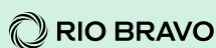


Café com FII (29/05/2024)



Clube FII (17/03/2023)





Aqui, o futuro é concreto.



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 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.

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

