

Relatório Gerencial

RBVA11

FII Rio Bravo Renda Varejo

Abril 25

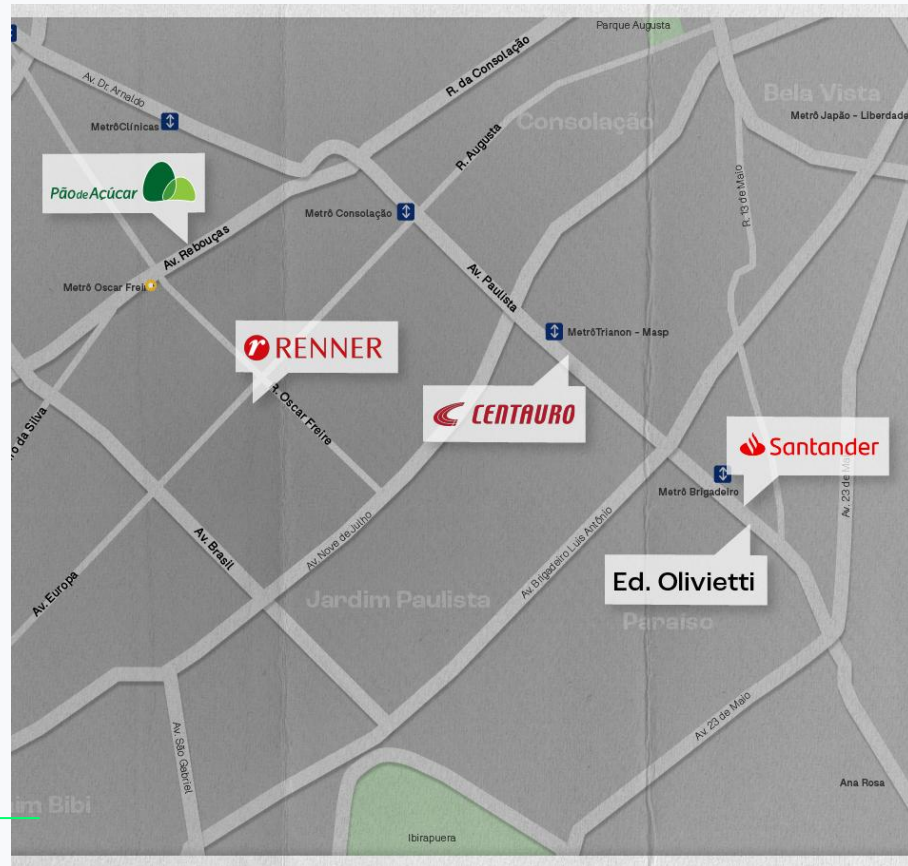


riobravo.com.br

índice

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

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



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo Renda Varejo
RBVA11
Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos
RBFF11
Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial
RBRS11
Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield
RBHY11
Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade
RBHG11
Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Imobiliário

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística
TRBL11
Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa
RCRB11
Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra
RBIF11
Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 15.576.907/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

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

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.663.562.818,82 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 156.143.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 70.243

REGULAMENTO

CADASTRE-SE NO
MAILING

RELATÓRIOS EM
VÍDEO

SITE

AVALIE ESTE RELATÓRIO

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

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

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



O Rio Bravo Renda Varejo

é um fundo de gestão ativa que investe em um **portfólio diversificado de imóveis voltados para operações de varejo** com objetivo de gerar renda imobiliária de longo prazo.

Tese de Investimento

Portfólio *core* para o varejo:

Construção pioneira de um portfólio voltado para o varejo de rua, tendo como foco a vocação dos imóveis para uso varejista, localizações exclusivas e atributos valorizados pelo varejo.

Flexibilidade dos imóveis:

Ativos bem localizados e adaptáveis e uma gestão ativa atenta às tendências do varejo.

Vendas Estratégicas:

Extração de valor com vendas oportunísticas de ativos e reciclagem de portfólio.



Principais Números

Imóveis*

83

ABL (m²)

300.954

Inquilinos*

17

Vacância Física

4,8%

Distribuição por
cota (R\$)

0,09

Patrimônio Líquido**
(R\$ bilhões)

1,66

Fechamento do
mês (R\$)

8,70

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,36

Yield
anualizado***

12,3%

Valor negociado
(R\$/m²)****

4.779

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

1,6

Anos de WAULT*****

6,4

*Considera Posição Indireta em SPGM e Posição Direta no Shopping Iguatemi.

**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 FIs, dividido pela ABL.

*****WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Distribuição linearizada em R\$0,09/cota
- *Dividend Yield* anualizado de 12,3%



Atualizações do Portfólio

- Alienação do imóvel Santa Cecília, locado para Caixa Econômica Federal.
- Obras do imóvel Gabriel Monteiro em fase de construção da estrutura.



Atualizações do Fundo

- Fundo bate a marca de 70 mil investidores.
- Desdobramento das cotas de 1:10.
ATENÇÃO: Todos os números neste relatório já foram adaptados historicamente para refletir a base 10.

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do Mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,08/cota e a distribuição, de R\$0,09/cota (valores já consideram efeito do desdobramento de cotas de 1:10). A distribuição neste patamar tem como objetivo a linearização de distribuição do resultado no semestre, que conta com resultados extraordinários. O investidor pode acompanhar o resultado acumulado por cota no semestre na tabela de demonstração de resultados na página 11. A expectativa é que o resultado acumulado seja equalizado para o campo positivo até o final do semestre.

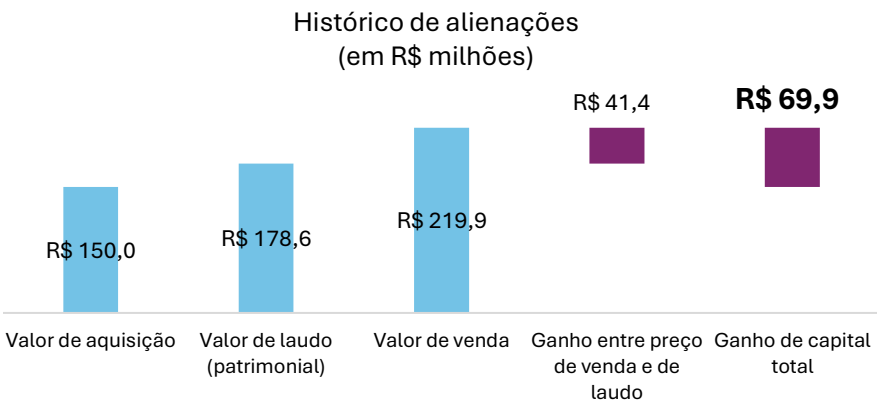
Atualizações

No início de maio, o Fundo finalizou a alienação do imóvel Santa Cecília, locado para um operação bancária da Caixa Econômica Federal. **O imóvel foi vendido por R\$ 9,4 milhões, valor 110% acima do valor de compra do imóvel e 15,3% acima de laudo patrimonial.** O lucro gerado na operação foi de, aproximadamente, R\$ 4,9 milhões, equivalente a R\$0,03/cota.

Além do lucro, é importante que o investidor olhe para a Taxa Interna de Retorno (TIR), pois leva em consideração todo o fluxo de recebimento do imóvel no tempo, além do ganho entre compra e venda. **A venda gerou uma TIR de 17,75% a.a.** por um período expressivo de 12 anos, equivalente a uma taxa de IPCA + 11,2% a.a. ou CDI +7,8% a.a. no período. **Este patamar de TIR implica em uma multiplicação de capital de aproximadamente 7 vezes,** quando considerado o prazo de investimento de 12 anos, e supera todos os índices comparativos no período.

A alienação marca uma importante transformação no Fundo que, **pela primeira vez na história possui como principal inquilino, em termos de receita contratada, um operador não bancário.** O inquilino com maior participação da receita passa a ser a Cogna com 24,7% (ver gráfico de exposição na página 20 deste relatório).

Com esta alienação, ao todo, a estratégia de desinvestimento de ativos transacionou aproximadamente R\$ 220 milhões, com alienações bem-sucedidas que geraram R\$ 69,9 milhões em lucro distribuíveis aos cotistas do Fundo. [Para mais informações acesse aqui o Fato Relevante.](#)



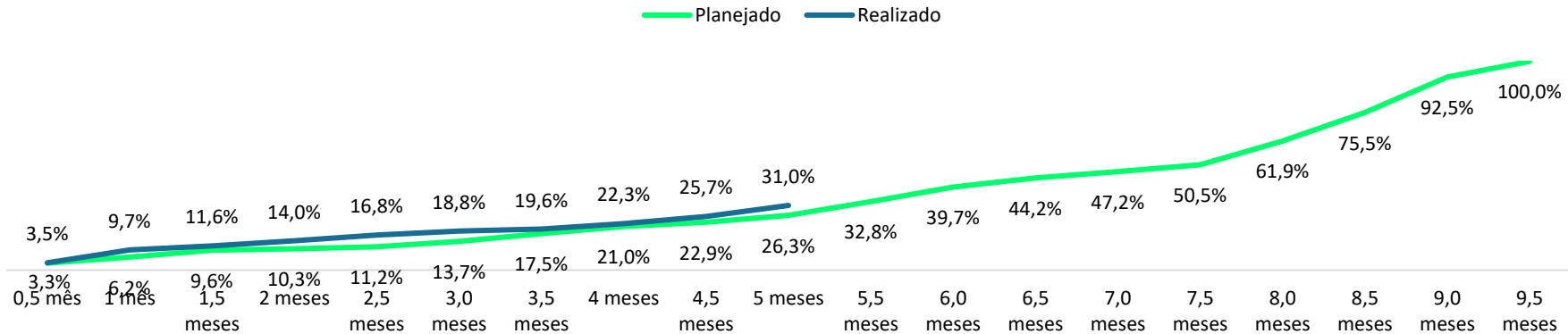
Mensagem do gestor ao Investidor

Atualizações

Em abril, tivemos um avanço significativo nas obras do imóvel Gabriel Monteiro, contrato *Built to suit* (BTS) para a Portobello. Em meados de abril, as obras já tinham atingido um percentual de 31,0% executada versus os 26,3% que estava planejado para o período. As obras já superaram as fases de terraplenagem e fundação profunda, iniciando agora a construção da estrutura, que por sinal, avançou de forma relevante neste mês. Abaixo conseguiremos ver a estrutura se formando:



Neste mês de abril, o Fundo não realizou aportes adicionais para fazer frente aos custos de obra. Abaixo a curva de evolução da obra:



Mensagem do gestor ao Investidor

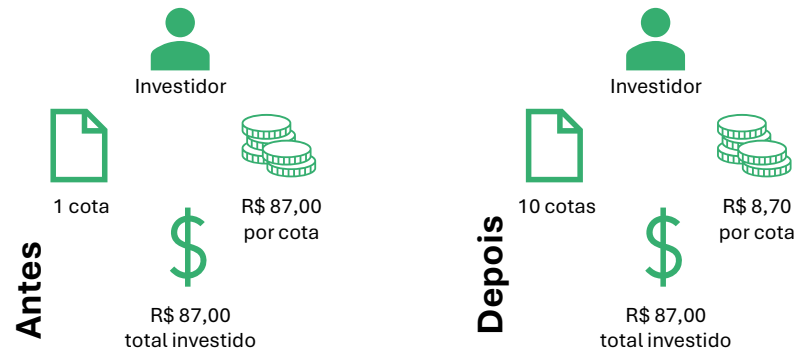
Quando pronto, no segundo semestre deste ano, o imóvel terá, aproximadamente, 1.838 m² de ABL, se situando na Avenida Gabriel Monteiro da Silva, uma das mais nobres ruas de São Paulo, em que os imóveis de varejo são focados no setor de casa e construção de alto padrão, em raio próximo da avenida Europa, 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, é atípico com prazo de 20 anos, com multa contratual igual ao fluxo de aluguel.

Desdobramento de Cotas

No início de maio ocorreu o desdobramento das cotas do Fundo aprovado em assembleia geral ordinária de cotistas. A partir do dia 9 de maio o Fundo passou a negociar no mercado secundário com a base de cotas desdobradas na proporção de 1:10. Toda a operação foi detalhada [neste Fato Relevante](#).

O novo número de cotas do Fundo passou de 15.614.305 cotas para 156.143.050 e **cada cotista passou a deter 10 cotas para cada cota detida do RBVA antes do desdobramento**. Com isso, o valor da cota no mercado secundário também sofreu alteração na mesma magnitude, saindo do patamar de ~R\$ 87/cota para R\$ 8,70/cota. O desdobramento de cotas terá o potencial de aumentar a liquidez da negociação do Fundo na bolsa.

O relatório atual já contempla o valor ajustado em função do desdobramento de cotas.



Projeção de resultado e *guidance* de distribuição

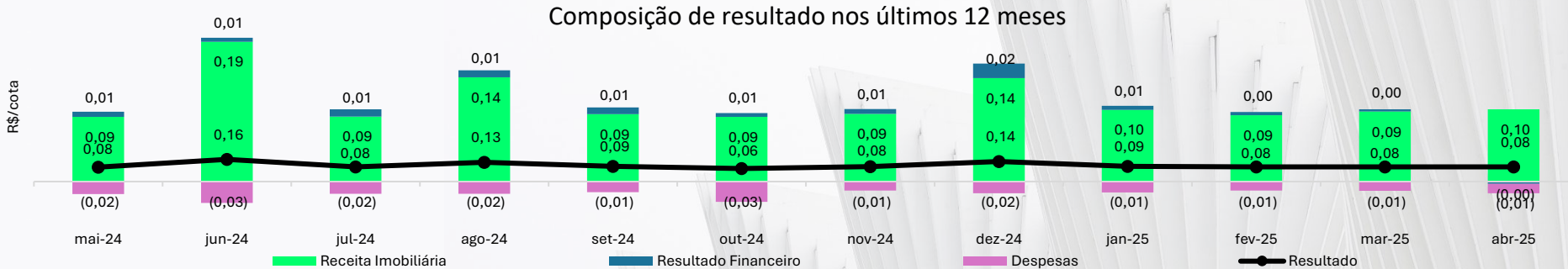
Para o primeiro semestre de 2025, o Fundo deverá reportar um resultado recorrente de R\$ 0,08/cota, incorporando as movimentações trazidas neste relatório e nas recentes comunicações. Ainda para o semestre, o Fundo deverá **manter a distribuição mensal estimada de R\$ 0,09/cota**, devido à estratégia comercial de ganho de capital através de alienações oportunísticas.

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

Resultados e Distribuição

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	14.138.254,50	21.596.726,58	14.970.861,02	13.932.943,82	14.603.304,97	14.871.137,13	58.378.246,93	58.378.246,93
Receitas de Locação	14.138.254,50	21.596.726,58	14.970.861,02	13.829.185,08	14.603.304,97	14.871.137,13	58.274.488,19	58.274.488,19
Receitas de Venda de Imóveis	0,00	0,00	0,00	103.758,74	0,00	0,00	103.758,74	103.758,74
Receita Financeira	987.062,20	3.022.866,34	815.830,90	697.237,00	467.354,51	-446.214,40	1.534.208,01	1.534.208,01
Rendimentos de FILS	915.428,32	600.092,46	600.564,91	579.351,93	683.854,80	617.152,06	2.480.923,70	2.480.923,70
Outros	71.633,88	2.422.773,88	215.265,99	117.885,07	-216.500,29	-1.063.366,46	-946.715,69	-946.715,69
Despesas	-2.166.761,91	-2.592.692,64	-2.416.414,38	-2.170.091,67	-2.459.385,84	-2.310.096,46	-9.355.988,35	-8.053.580,09
Despesas CRI	-930.489,24	-919.110,43	-918.078,84	-886.253,63	-886.253,63	-898.621,90	-3.589.207,99	-3.589.207,99
Despesas de Vacância	-297.693,48	-152.002,78	-172.914,99	-285.722,31	-508.242,90	-335.528,05	-1.302.408,26	-1.302.408,26
Taxa de Administração e Gestão	-430.000,00	-861.257,27	-616.178,50	-594.384,22	-553.023,02	-556.988,87	-2.320.574,61	-2.320.574,61
Outros	-508.579,18	-660.322,16	-709.242,05	-403.731,51	-511.866,29	-518.957,64	-2.143.797,49	-2.143.797,49
Resultado	12.958.554,80	22.026.900,28	13.370.277,54	12.356.330,40	12.611.273,63	12.299.546,28	50.637.427,86	50.637.427,86
Rendimentos distribuídos	14.052.874,50	14.052.874,50	14.052.874,50	14.052.874,50	14.052.874,50	14.052.874,50	56.211.498,00	56.211.498,00
Resultado por cota	0,08	0,14	0,09	0,08	0,08	0,08	0,32	0,32
Rendimento por cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,36	0,36
Resultado Acumulado¹							-0,04	-0,04

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).
Foi realizado um ajuste na receita imobiliária referente a agosto/2024. Considerar o resultado descrito na tabela acima.



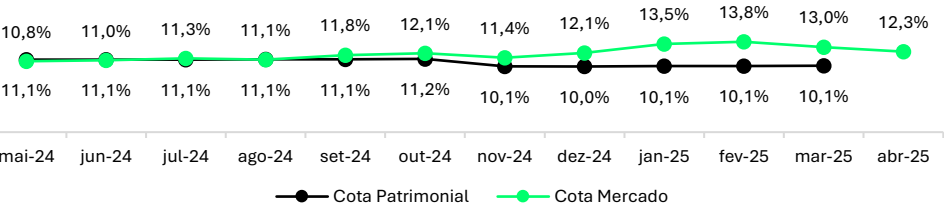
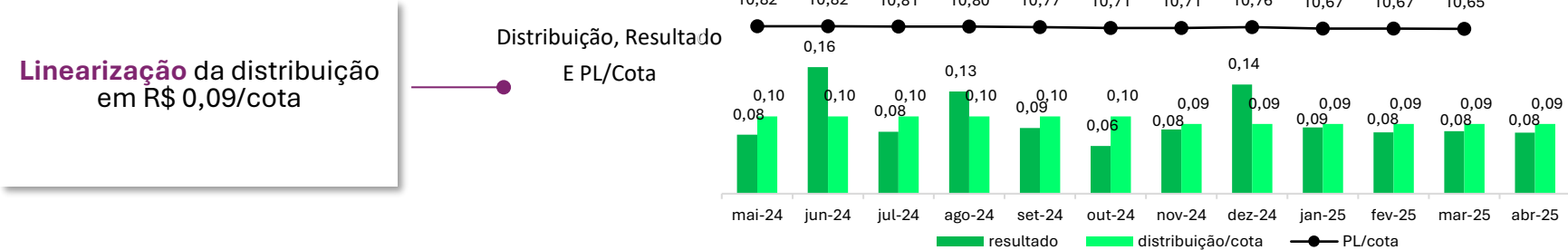
Resultados e Distribuição

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								
Δ	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%								

Δ: Comparação entre 2024 e 2025.

Histórico de Distribuição

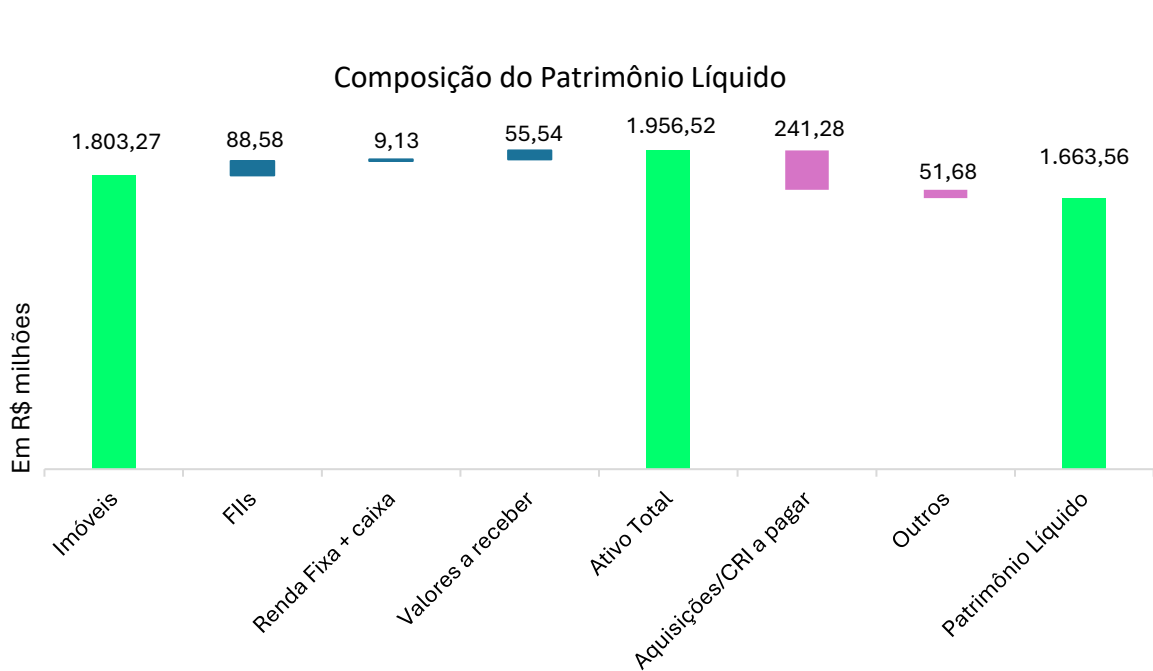
Distribuição R\$ 0,09 por
cota
(anunciado: 30/04 pago: 15/05)



Dividend Yield

Dividend Yield Anualizado de 12,3%

Detalhamento do Balanço



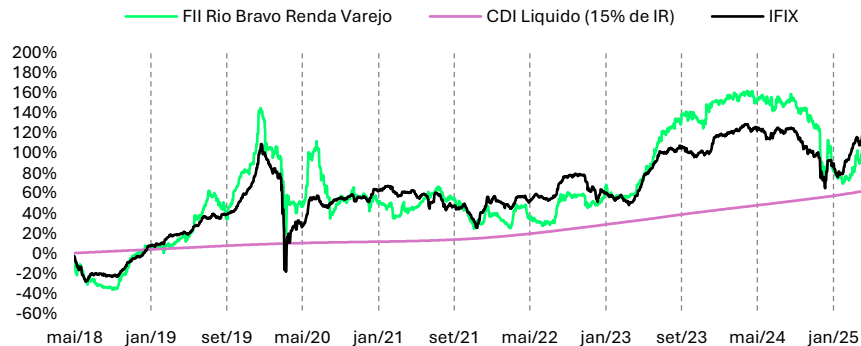
Valores (em R\$ milhões)	
Ativo Total	1.956,52
Imóveis	1.803,27
FIs	88,58
Renda Fixa + Caixa	9,13
Alugueis a receber	55,54
Passivo Total	292,96
Aquisições/CRI a pagar	241,28
Outros	51,68
Patrimônio Líquido	1.663,56
Número de cotas	156.143.050
Cota Patrimonial	10,65

Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber
Data-base março/2025

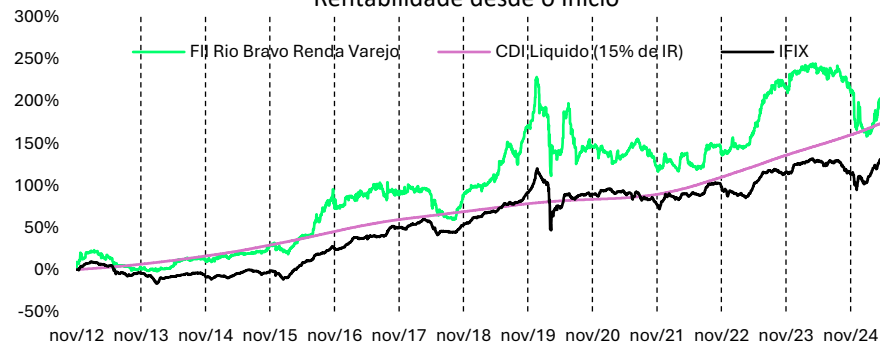


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	abr/25	Acumulado 2025	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referência Inicial	8,20	8,43	4,97
Valor da cota Final	8,70	8,70	8,70
RBVA	6,09%	3,18%	74,94%
IFIX	3,36%	9,51%	53,88%
CDI	1,1%	4,1%	73,0%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	549,47%	78,05%	102,61%

74% de valorização desde o início da gestão ativa

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

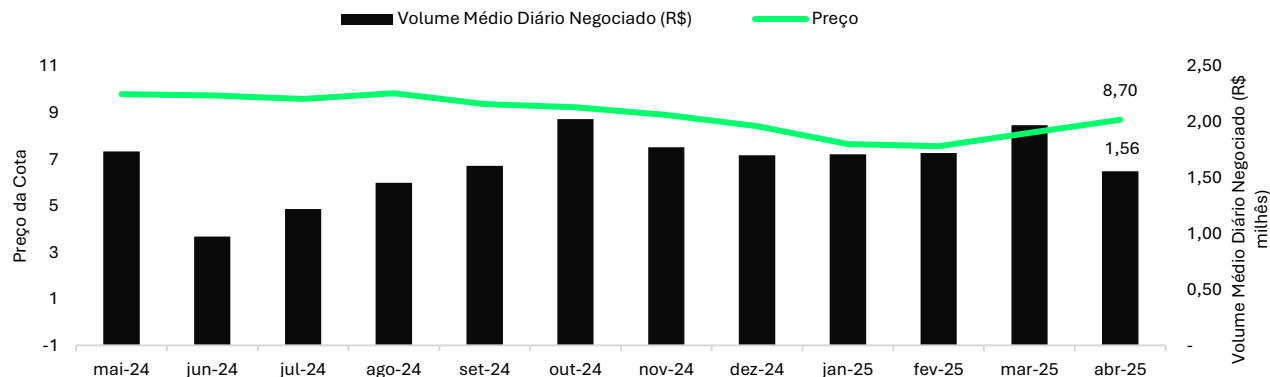
Performance passada não é garantia de ganhos no futuro

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

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de abr/2025.

Desempenho da cota e volume

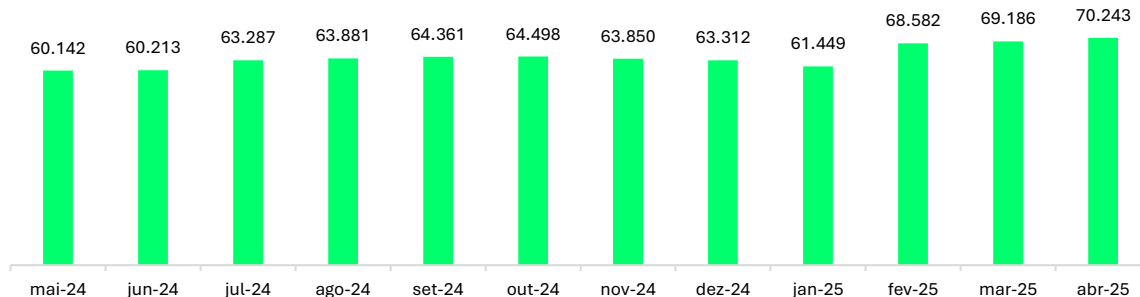
Preço de Cota e Liquidez



No mês, a cota mercado fechou em **R\$ 8,7** e o volume médio diário **R\$ 1,56 milhões**

Número de Cotistas

Fundo bateu a marca de **70 mil investidores**



Patrimônio do Fundo

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

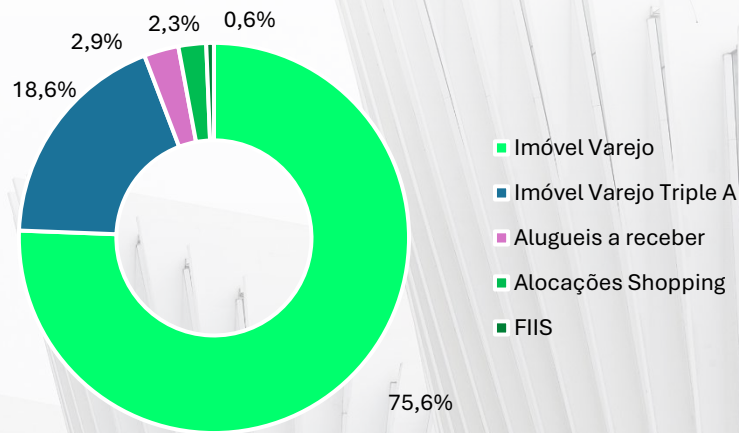
Imóvel Varejo

- 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

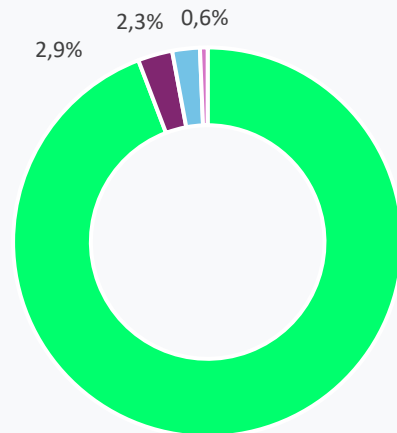
RBVA11

82 Alocações em Imóveis Varejo e Varejo Triple A*

- 31 Imóveis Caixa
- 13 Imóveis Santander
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 7 Imóveis Vagos
- 6 Imóveis Cogna
- 5 Imóveis Pernambucanas
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Ânima
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel M3Storage
- 1 Imóvel Super Nosso
- 1 Imóvel Grupo Ultra
- 1 Imóvel Plano & Plano
- 1 Imóvel Portobello (Alocação Indireta -100% do FII SPGM)
- 1 Imóvel Goodbe
- 1 Imóvel Conveniência

Alocações em Shopping**

Alocação de Recursos (%Ativos)



■ Imóveis

■ Aluguéis a Receber

■ Alocação Estratégica via FIIS

■ FIIS

Alocações Estratégicas em FIIS:

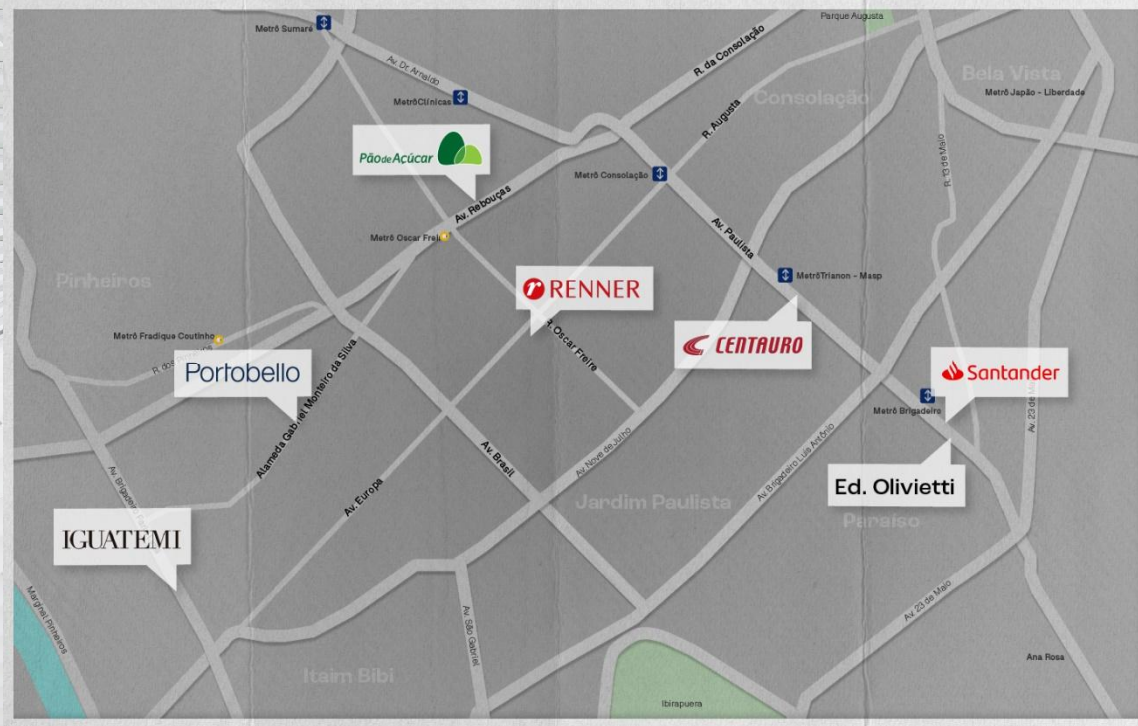
- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis – SHPH11
- FII Capitânia Shopping – CPSH11
- 1 Participação Shopping Iguatemi Faria Lima (Alocação Direta fração ideal de 75 cotas das 60.000 cotas do imóvel)

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

Localização

Principais imóveis Triple A na região de São Paulo Capital

O portfólio totaliza aprox. R\$ 358 MM, o equivalente a 17,8% do PL do Fundo



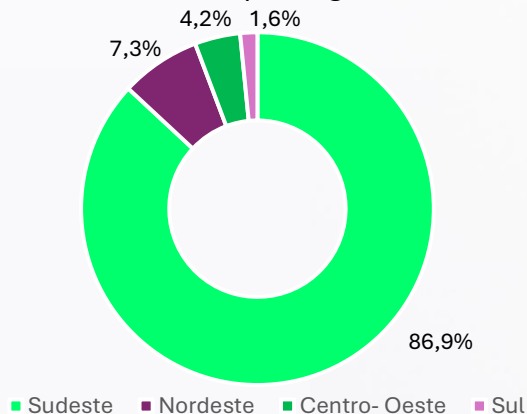
Patrimônio do Fundo

Receita por Indexador



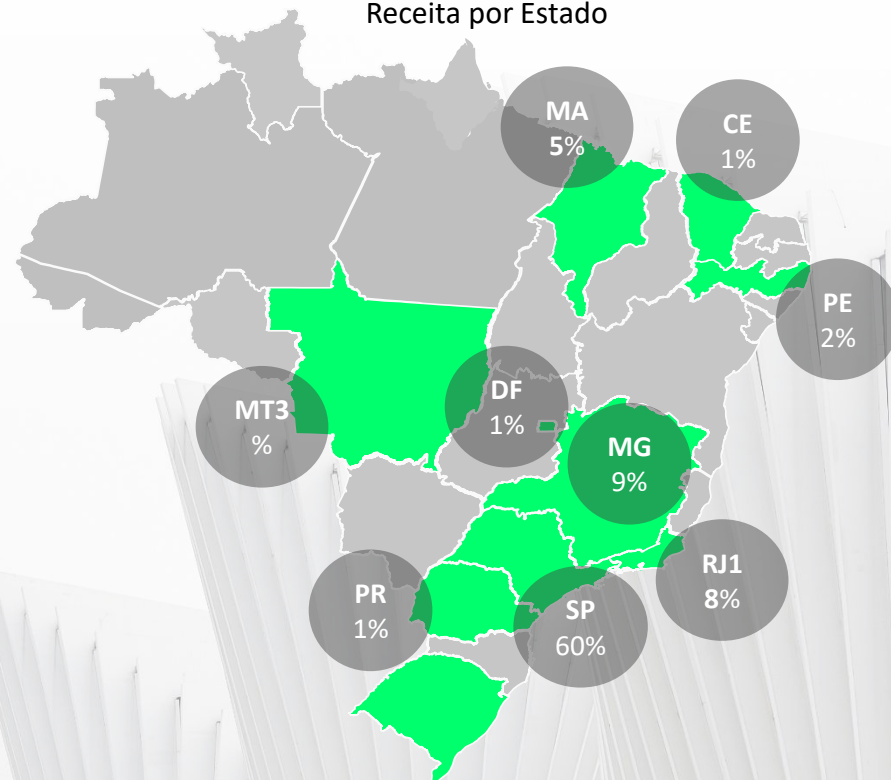
■ IPCA/IBGE ■ IGP-M/FGV

Receita por Região



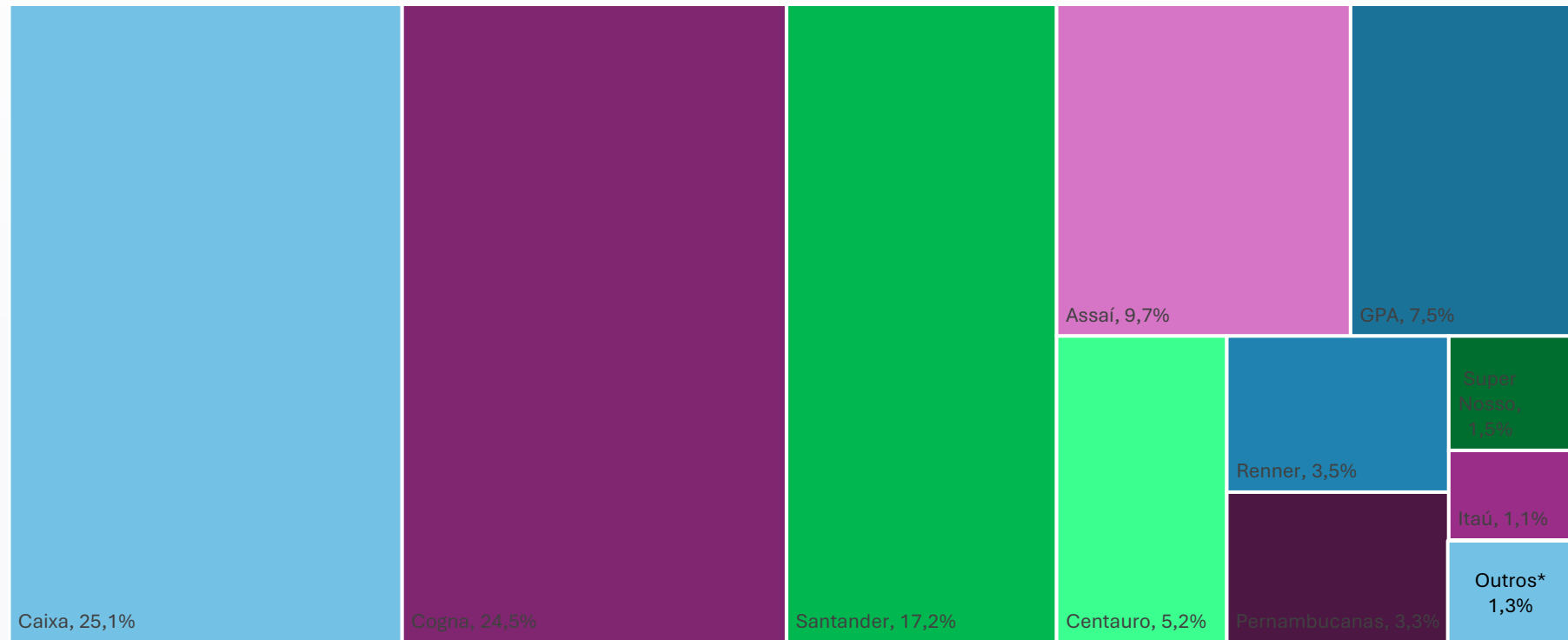
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima e Portobello

Receita por Estado



Patrimônio do Fundo

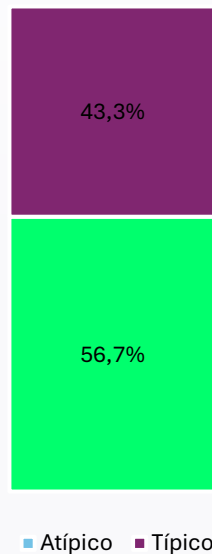
Receita por Locatário



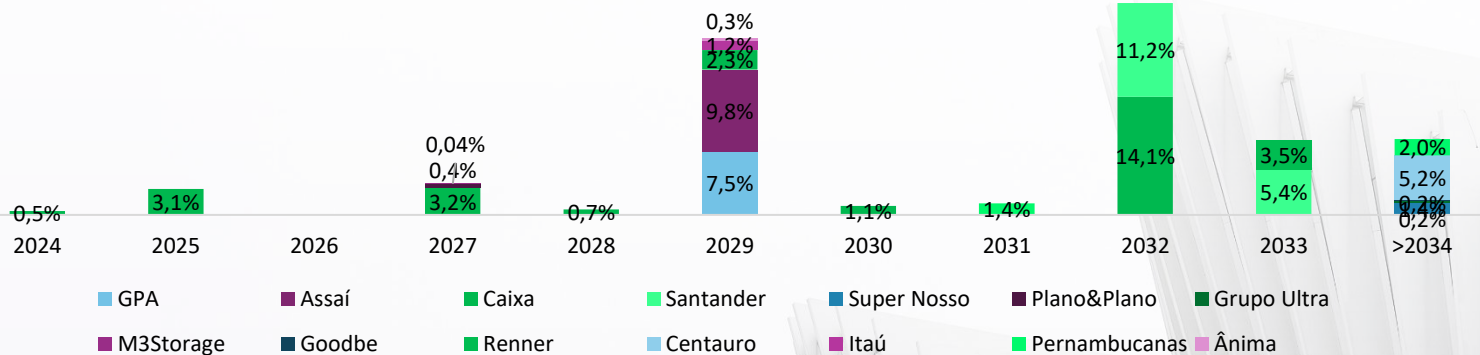
*Outros incluem Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage, Goodbe e Conveniência

Patrimônio do Fundo

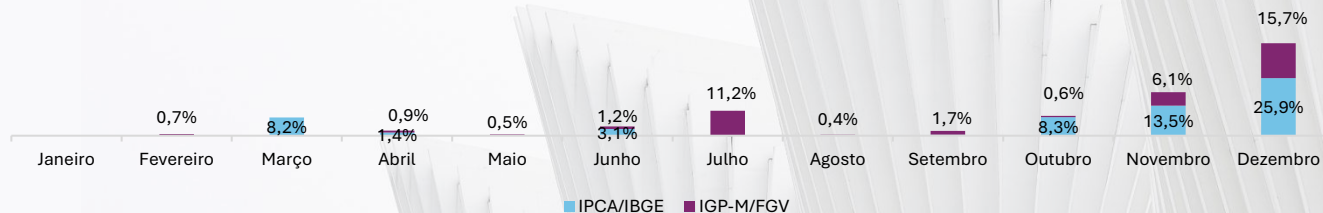
Receita por Tipo de Contrato



Cronograma de Vencimento por Receita



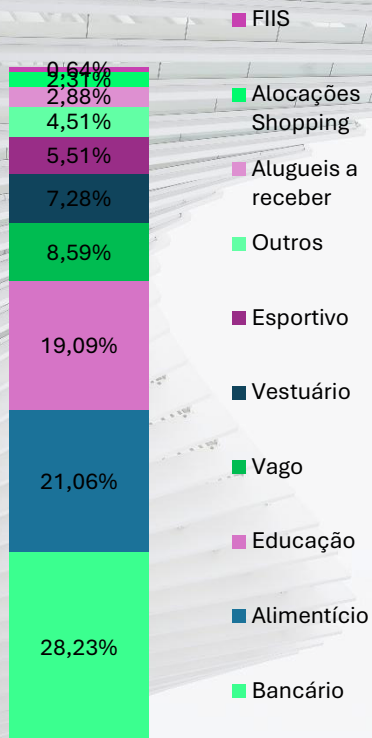
Receita Cronograma de Vencimento



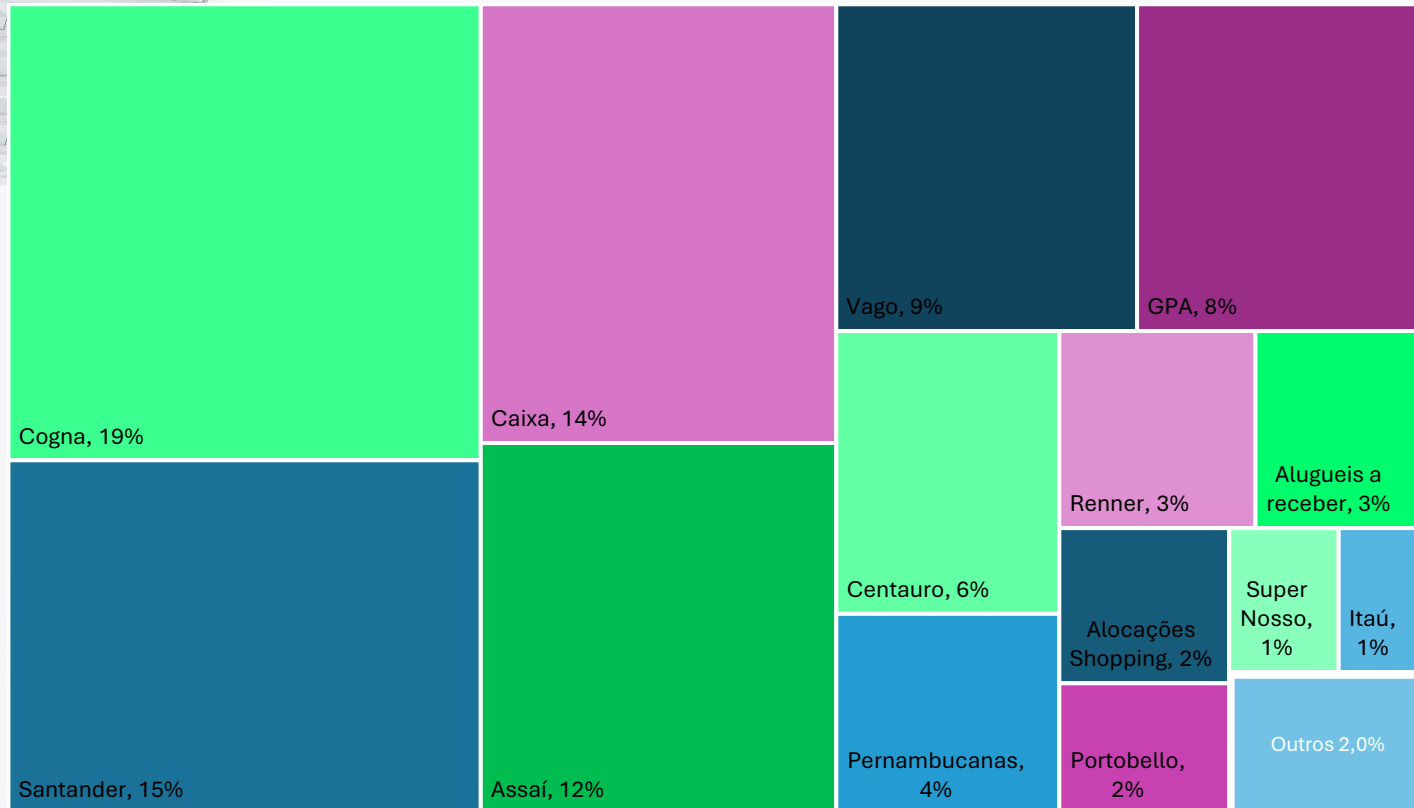
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

Patrimônio do Fundo

Setores % Ativo



Locatário %Ativo



Portfólio do Fundo



São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Caixa - Barra Funda - São Paulo/SP	Av. Rio Branco, 1.675 - loja	Caixa	1.293 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - São Mateus (Jardim Tietê) - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 413	Caixa	938 m ²	set-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guaianases - São Paulo/SP	Rua Salvador Gianetti, 436	Caixa	2.475 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	Caixa	1.312 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892	Caixa	1.025 m ²	dez-25	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 - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3	Caixa	1.137 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Conveniência - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 4 e 5	Conveniência	310 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355	Caixa	1.335 m ²	fev-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Via Anchieta, 1.558	Caixa	1.785 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287	Caixa	500 m ²	mai-30	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
	Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	Pernambucanas	2.227 m ²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP	Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	Pernambucanas	4.360 m ²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	Pernambucanas	1.000 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP	Rua Sete, 825, Loja, Centro	Pernambucanas	1.020 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui



Portfólio do Fundo

 São Paulo – Capital

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Paulo	Santander - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	Santander	2.857 m ²	dez-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Grupo Ultra	1.874 m ²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	Centauro	2.551 m ²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Santander - Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	Santander	2.107 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	-	1.010 m ²	-	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, 50	GPA	2.935 m ²	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA	3.793 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	GPA	5.083 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	Santander	5.002 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	Goodbe	930 m ²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
	M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	M3Storage	693 m ²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner	2.083 m ²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pátio do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátio do Colégio, 1	Caixa	676 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Portobello - Jardins - São Paulo/SP	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	Portobello	1.838 m ²	-	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222	Caixa	814 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 3286	Santander	2.059 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Alocações Shopping - Faria Lima Iguatemi - São Paulo/	Av. Brigadeiro Faria Lima 2232	Alocações Shopping	75 cotas das 60.000 cotas	-	-	Clique aqui
	Ânima - Consolação - São Paulo/SP	Rua da Consolação, 2320	Ânima	587 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui

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

As aquisições concluídas em outubro já foram consideradas, para fins gerenciais, no portfólio do fundo neste relatório, mas não haviam sido sensibilizadas no balanço do fundo até a data de corte de outubro.



Portfólio do Fundo

 São Paulo – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Osasco	Caixa - Mutinga - Osasco/SP	Avenida das Esmeraldas, 512	Caixa	804 m ²	jul-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Guarulhos	Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Assaí	20.952 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
São Bernardo do Campo	GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	GPA	2.365 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Cogna - São Bernardo do Campo - São Bernardo do Campo/SP	Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	Cogna	23.771 m ²	out-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro, 460	Plano&Plano	1.524 m ²	abr-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
São José dos Campos	Assaí - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	Assaí	34.749 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santo André	Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Cogna	7.722 m ²	jun-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Senador Flaquer, 305	Santander	6.242 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Embu-Guaçu	Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Caixa	667 m ²	ago-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
Suzano	Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, 115	Caixa	581 m ²	dez-29	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.

As aquisições concluídas em outubro já foram consideradas, para fins gerenciais, no portfólio do fundo neste relatório, mas não haviam sido sensibilizadas no balanço do fundo até a data de corte de outubro



Portfólio do Fundo

Rio de Janeiro – Região Metropolitana

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Rio de Janeiro	Caixa - 14 bis - Rio de Janeiro/RJ	Av. Marechal Câmara, nº 160	Caixa	1.900 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Caixa	1.140 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	Rua Mariz e Barros, 79	Caixa	1.339 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, 127	Caixa	510 m ²	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, 24 - Loja A	Caixa	697 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, 28-A	Caixa	1.484 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, 15.545	Caixa	919 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311-B	Caixa	735 m ²	dez-24	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Santander	1.040 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Santander	1.240 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131	Itaú	917 m ²	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	- Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	-	2.034 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	-	1.964 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131	Caixa	571 m ²	nov-28	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Caixa	1.388 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
São Gonçalo	Santander - Alcântara - São Gonçalo/RJ	Rua João de Almeida, 72	Santander	1.089 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	Santander	951 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Nova Iguaçu	Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370	Caixa	3.256 m ²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui

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



Portfólio do Fundo

 Rio de Janeiro – Interior

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Volta Redonda	Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Santander	2.920 m ²	dez-27	Imóvel Varejo	Clique aqui

 Minas Gerais

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

 Sul

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

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

As aquisições concluídas em outubro já foram consideradas, para fins gerenciais, no portfólio do fundo neste relatório, mas não haviam sido sensibilizadas no balanço do fundo até a data de corte de outubro



Portfólio do Fundo

Nordeste

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Recife	GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, 261	GPA	4.583 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Santander	2.357 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Fortaleza	- Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	-	2.511 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto, 915	Santander	2.220 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
São Luis	Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	Cogna	24.287 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

Centro-Oeste

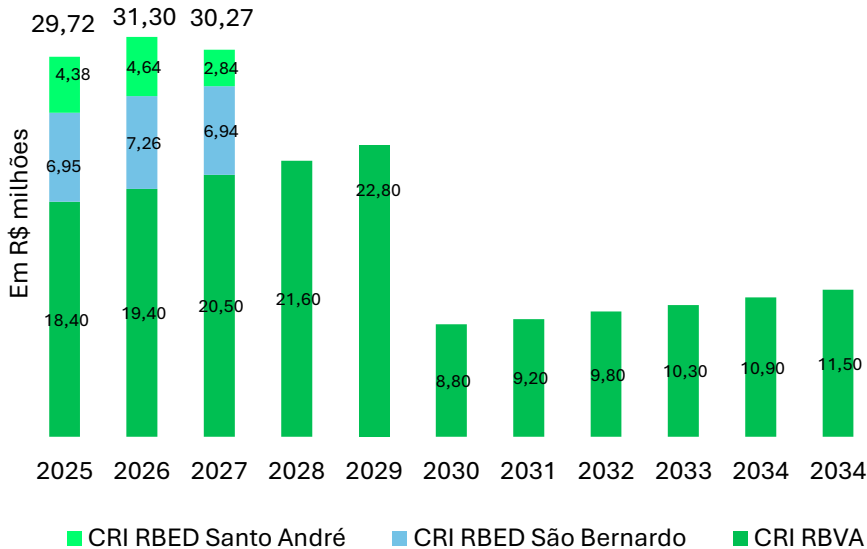
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	GPA	2.601 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Cuiabá	Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT	Avenida Manoel José de Arruda, 3100	Cogna	15.659 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui



Alavancagem

Cronograma de Amortização Anual



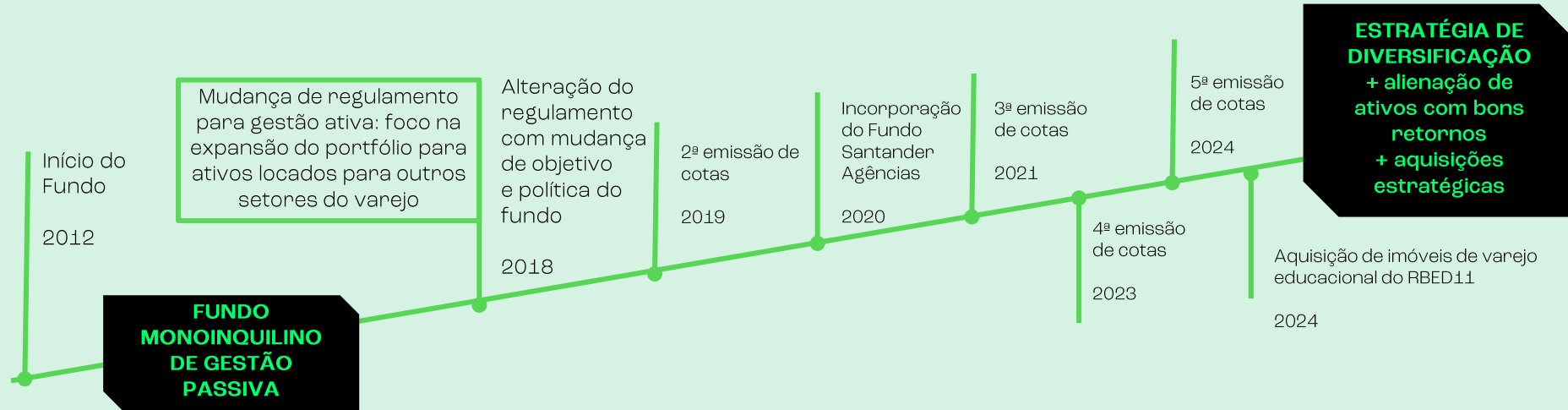
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo André - julho/2027 SBC - novembro/2027
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a. Santo André - IPCA + 6,00% a.a. SBC - IPCA + 4,48% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	CRI RBVA - R\$ 174,297 milhões CRI RBED Santo André: R\$ 12,56 milhões CRI RBED SBC: R\$ 22,67 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	10,48%

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





ri@riobravo.com.br
riobravo.com.br/chat

riobravo.com.br





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