

Relatório Gerencial

RBVA11

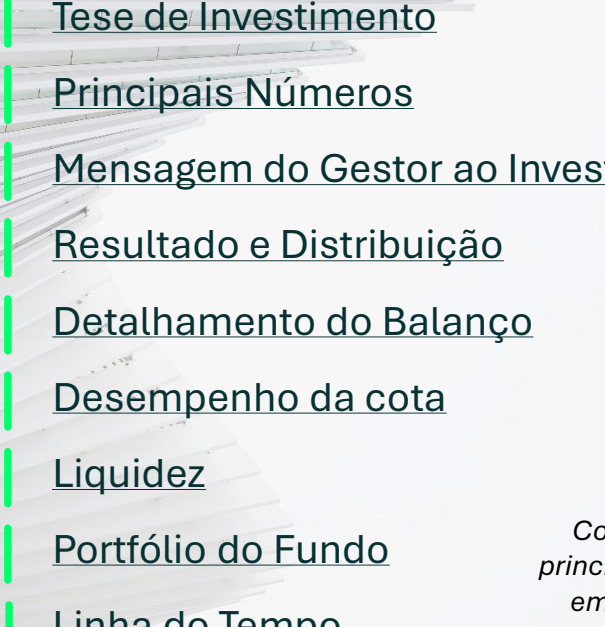
Rio Bravo Renda Varejo FII
Responsabilidade Limitada

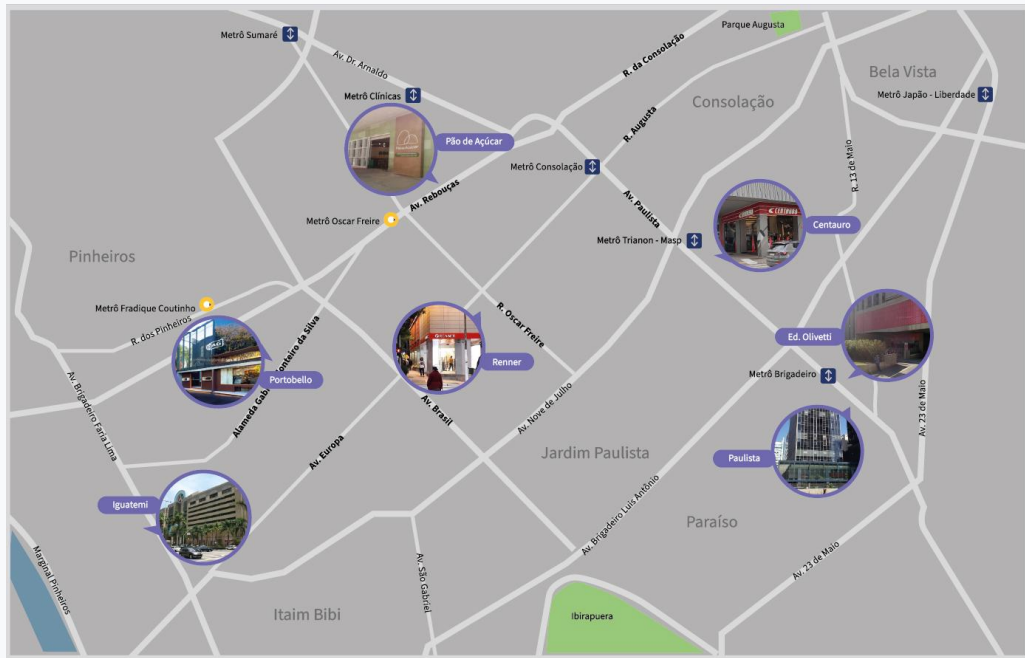
Junho 25



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
principais im
em São Pa
Portf



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\$ 1.663.713.577,77 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 156.143.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 74.125

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*

82

ABL (m²)

300.954

Inquilinos*

17

Vacância Física

6,9%

Distribuição por
cota (R\$)

0,09

Patrimônio Líquido**
(R\$ bilhões)

1,66

Fechamento do
mês (R\$)

8,52

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,33

Yield
anualizado***

12,7%

Valor negociado
(R\$/m²)****

4.656

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

1,6

Anos de WAULT*****

6,2

*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 FIIs, 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 12,7%



Atualizações do Portfólio

- Obras do imóvel Gabriel Monteiro em fase final de construção da estrutura.



Atualizações do Fundo

- 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 0,098/cota e a distribuição foi de R\$0,09/cota. A distribuição neste patamar tem como objetivo a linearização de distribuição do resultado no período.

Atualizações Esforços de Locação e Vendas

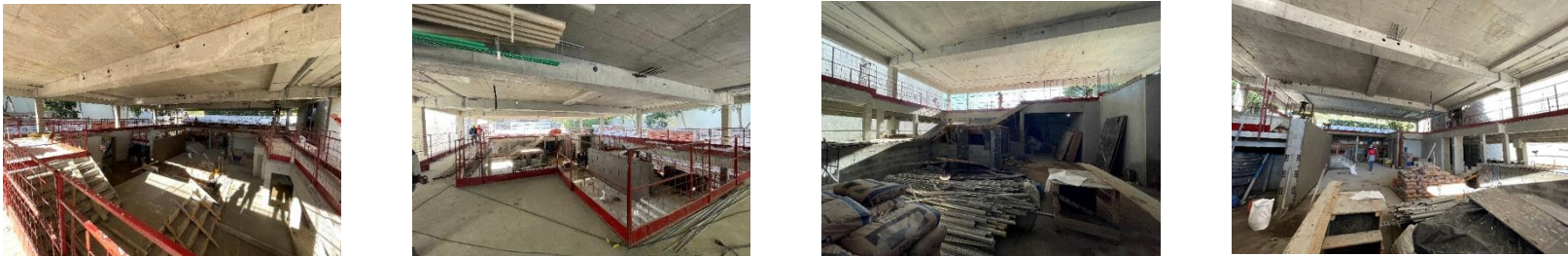
No mês de junho o Fundo realizou um grande evento para corretores no imóvel Paulista, localizado na Avenida Paulista 436. O evento teve como tema “Varejo em Foco: Visões para um Mercado em Transformação”, contou com mediação do especialista Giancarlo Nicastro, CEO da SiiLa, empresa dedicada em fornecer soluções para o mercado imobiliário. O evento abordou as transformações em voga no varejo físico, sintetizando os impactos da mudança de perfil dos consumidores no pós-pandemia e a rápida digitalização do setor, que conta cada vez mais com tecnologia embarcada e ferramentas de inteligência artificial. O evento ressaltou a nova roupagem do varejo físico no qual a experiência do cliente se tornou o foco. Além disso, o evento promoveu a divulgação dos imóveis que o Fundo está trabalhando em sua comercialização para locação. Por fim, o evento além de resultar em um espaço de discussão sobre o futuro do setor imobiliário voltado para o varejo, aumentou a influência do Fundo junto a imobiliárias especializadas no setor.



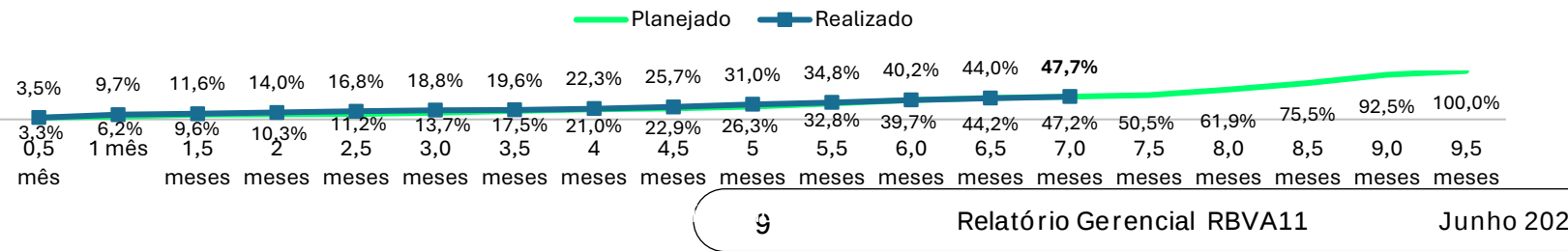
Mensagem do gestor ao Investidor

Atualizações

Em junho tivemos um avanço significativo nas obras do imóvel Gabriel Monteiro, BTS para a Portobello. Em meados de junho as obras já tinham atingido um percentual de 47,7% executada versus os 47% que estava planejado para o período. As obras já superaram as fases de terraplenagem, fundação profunda, fundação rasa e está em fase de construção da estrutura que já atinge 93% completa. Já foi iniciado também a adequação de instalações internas e vedações. Abaixo algumas fotos mais recentes da estrutura.



Quando pronto, no segundo semestre deste ano, o imóvel terá, aproximadamente, terá 1.838 m² de ABL, se situando na Avenida Gabriel Monteiro da Silva, uma das mais nobres ruas de São Paulo e cujo imóveis de varejo são focados no setor de casa e construção de alto padrão, se localizando num raio próximo da avenida Europa, Avenida Brasil, Avenida Rebouças e Avenida Brigadeiro Faria Lima. O contrato de locação com a Portobello, umas das maiores empresas de cerâmica brasileira e de capital aberto, será atípico com prazo de 20 anos, e multa contratual igual ao fluxo de aluguel.



Mensagem do gestor ao Investidor

Atualizações Santander

Imóveis Rescindidos em Junho de 2025	Impacto por Cota
Candelária	R\$ 0,0008
Ouvidor	R\$ 0,0016
Recife	R\$ 0,0006
Impacto Receita Recorrente	R\$ 0,003

Imóveis Desocupados mas Contratos em Vigor	Impacto por Cota
Santo André	R\$ 0,0021
Santos	R\$ 0,0011
Fortaleza-Centro	R\$ 0,0008
Monsenhor Celso	R\$ 0,0009
Impacto Receita por Cota	R\$ 0,005
Impacto Total Estimado Receita Recorrente	R\$ 0,008

Imóvel Locados e Operando

Jundiaí

São Gonçalo

São Gonçalo Alcantara

São Matheus

Volta Redonda

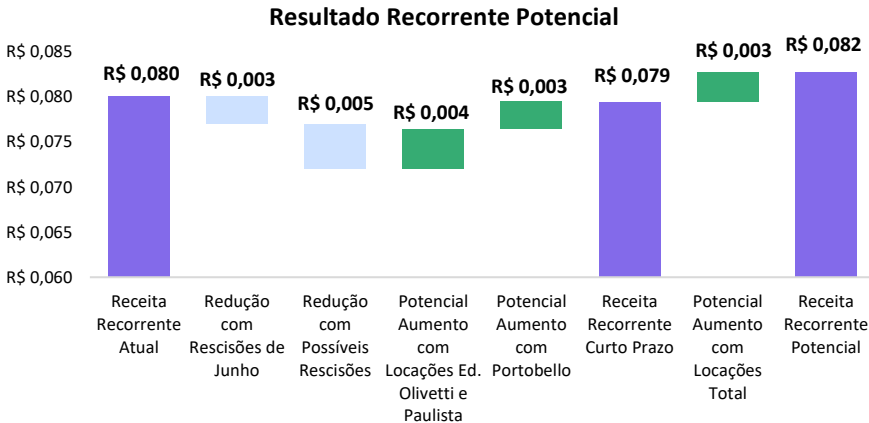
Liberdade

Imóveis Atualmente Vagos	Upside de Receita
Avenidas	R\$ 0,0035
Ed. Olivetti	R\$ 0,0008
Fortaleza	R\$ 0,0004
Duque de Caxias	R\$ 0,0006
Praça Pio X	R\$ 0,0002
Centro-Rj	R\$ 0,0002
Porto Alegre	R\$ 0,0004
Candelária	R\$ 0,0002
Ouvidor	R\$ 0,0008
Recife	R\$ 0,0005
Upside Total	R\$ 0,0076

Imóveis já Transformados	Locatário
Belo Horizonte	Supernosso
São Bernardo	Plano & Plano
Berrini	Ultra Academia
Nova Paulista	M3 Self Storage
Monções	Goodbe

Imóveis Vendidos	Lucro da venda
Tiradentes	R\$ 2,1 milhões
Conselheiro Rodrigues Alves	R\$ 5,2 milhões
Juiz de Fora	R\$ 117 mil

Em junho o Fundo assinou os **distratos de locação** dos imóveis **Candelária, Ouvidor e Recife**, locados anteriormente para o banco Santander. Em fevereiro de 2025 o Fundo divulgou fato relevante sobre a intenção de rescisão do Santander em relação aos imóveis Candelária e Ouvidor, e detalhou que o imóvel Recife já estava desmobilizado pelo banco. Com a rescisão, o Fundo foi indenizado em, aproximadamente, R\$ 4 milhões, com pagamento parcelado em junho e julho. Abaixo, detalhamos a situação de cada imóvel já locado ao Santander:



Mensagem do gestor ao Investidor

Atualizações Caixa Econômica Federal

Ao fim do mês de maio e início de junho a Caixa Econômica Federal (CEF) concluiu as obras para a entrega do imóvel Presidente Wilson. A CEF, que possuía contrato de locação com o Fundo desde 2014, rescindiu a locação e entregou o imóvel pronto para uma nova comercialização. O Fundo já está trabalhando na comercialização do imóvel com imobiliárias locais. Abaixo, segue resumo das últimas movimentações relacionadas aos imóveis locados para a CEF:

Imóvel	Status
Jardim Tietê	Renovado + 5 anos
Pq. Maria Helena	Renovado + 5 anos
Vila Mascote	Renovado + 5 anos
Mutinga	Renovado + 5 anos
Pq. Carmo	Renovado + 5 anos, imóvel vendido
Imperador	Processo de Renovatória
Cipo Guaçu	Processo de Renovatória
Taipas	Processo de Renovatória
Pres. Wilson	Não Renovado, imóvel vago



Mensagem do gestor ao Investidor

Guidance

- O Fundo distribuiu em média **R\$ 0,09/cota** nos últimos seis meses;
- A gestão projeta um *guidance*¹ de **R\$ 0,09/cota** para o segundo semestre de 2025, sendo **R\$ 0,08/cota** de resultado recorrente e **R\$ 0,01/cota** de resultado não recorrente;
- A projeção se baseia tanto na correção dos aluguéis pela inflação, quanto pelo pipeline de vendas de ativos e novos aluguéis provenientes principalmente da entrega do BTS

Portobello;

R\$0,09

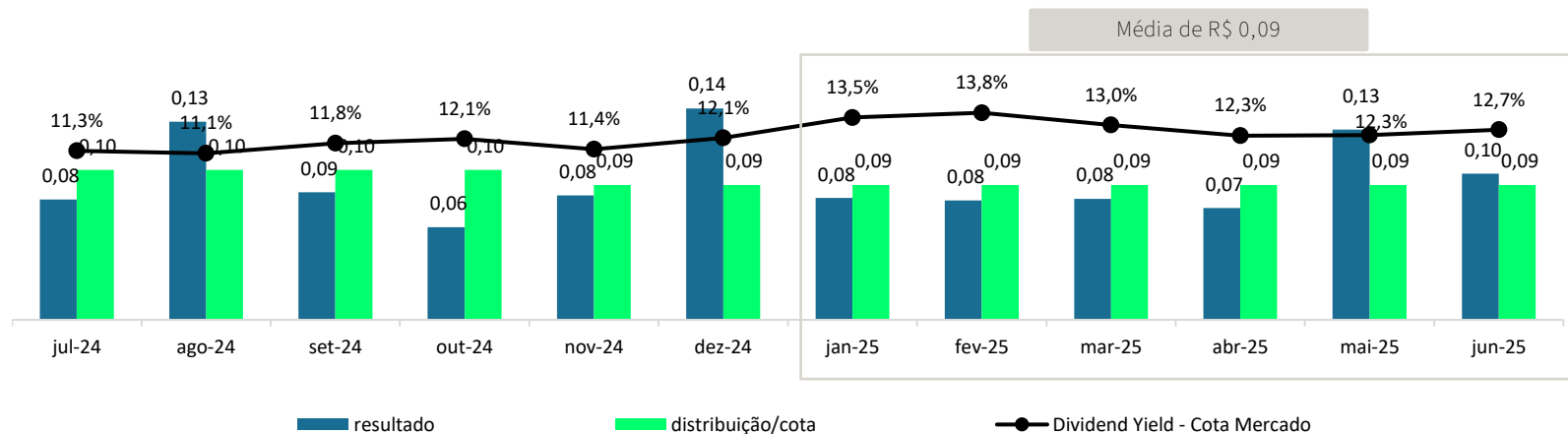
Guidance
para o 2S25

R\$0,08

Resultado
Recorrente

R\$0,01

Resultado
Não recorrente



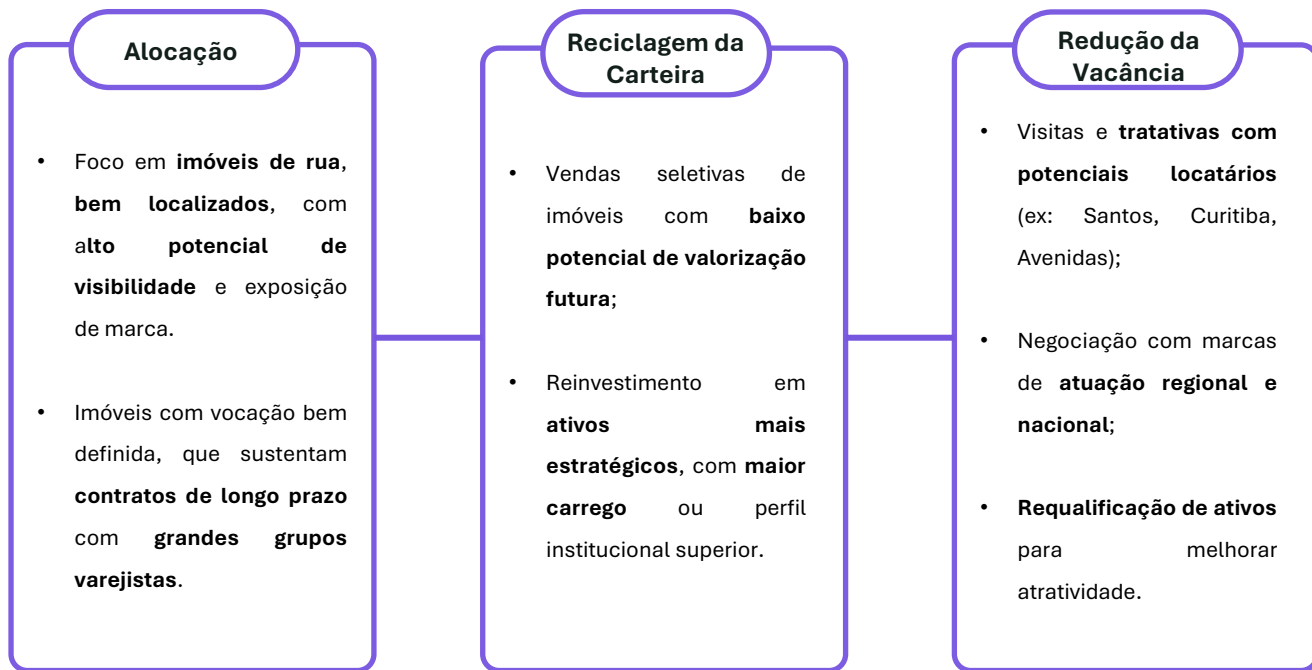
¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Fonte: Rio Bravo

Mensagem do gestor ao Investidor

Perspectivas e visão futura para o Fundo

A Gestão vai seguir trabalhando de forma ativa e com o objetivo de manter os bons resultados do Fundo, com foco nas estratégias de **alocação, reciclagem da carteira e redução da vacância**.

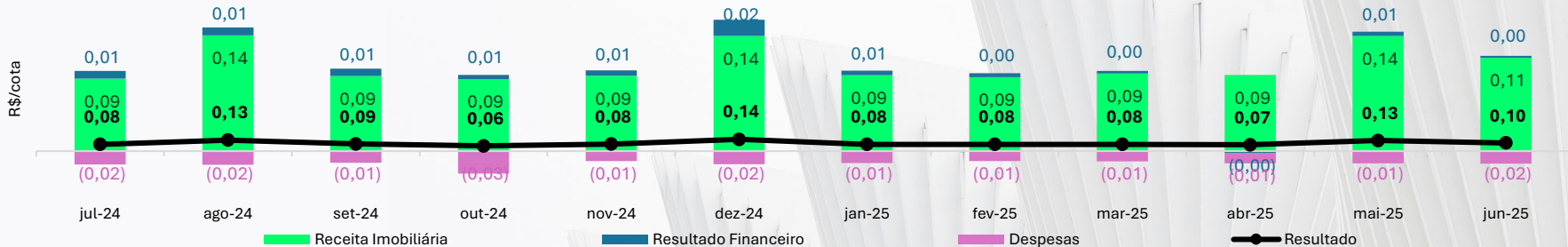


Resultados e Distribuição

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	14.224.023,34	13.871.117,77	14.552.269,95	14.297.945,38	21.595.467,48	17.515.502,72	96.056.326,64	96.056.326,64
Receitas de Locação	14.708.716,50	13.767.359,03	14.552.269,95	14.297.945,38	16.664.294,82	17.515.502,72	91.506.088,40	91.506.088,40
Receitas de Venda de Imóveis	-484.693,16	103.758,74	0,00	0,00	4.931.172,66	0,00	4.550.238,24	4.550.238,24
Receita Financeira	876.499,98	735.819,70	503.316,04	-334.890,88	790.721,74	376.183,86	2.947.650,44	2.947.650,44
Rendimentos de Filis	600.564,91	579.359,02	683.854,80	515.912,76	481.071,85	533.593,28	3.394.356,62	3.394.356,62
Outros	275.935,07	156.460,68	-180.538,76	-850.803,64	309.649,89	-157.409,42	-446.706,18	-446.706,18
Despesas	-2.415.456,69	-2.170.091,67	-2.443.855,42	-2.310.096,46	-2.582.222,71	-2.654.782,62	-14.576.505,57	-12.691.351,17
Despesas CRI	-918.078,84	-886.253,63	-870.723,21	-898.621,90	-901.626,85	-945.372,62	-5.420.677,04	-5.420.677,04
Despesas de Vacância	-170.741,32	-284.507,31	-508.242,90	-335.528,05	-296.514,87	-289.619,95	-1.885.154,41	-1.885.154,41
Taxa de Administração e Gestão	-616.178,50	-594.384,22	-553.023,02	-556.988,87	-600.229,36	-620.779,01	-3.541.582,98	-3.541.582,98
Outros	-710.458,03	-404.946,51	-511.866,29	-518.957,64	-783.851,63	-799.011,04	-3.729.091,15	-3.729.091,15
Resultado	12.685.066,63	12.436.845,80	12.611.730,56	11.652.958,04	19.803.966,52	15.236.903,96	84.427.471,51	84.427.471,51
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	84.317.247,00	84.317.247,00
Resultado por cota	0,081	0,080	0,081	0,075	0,127	0,098	0,541	0,541
Rendimento por cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,540	0,540
Resultado Acumulado¹							0,001	0,001

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).

Composição de resultado nos últimos 12 meses



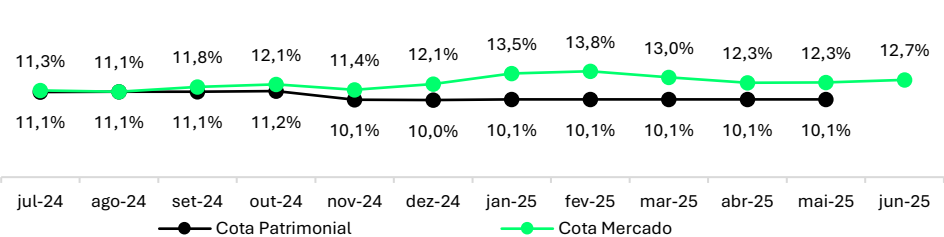
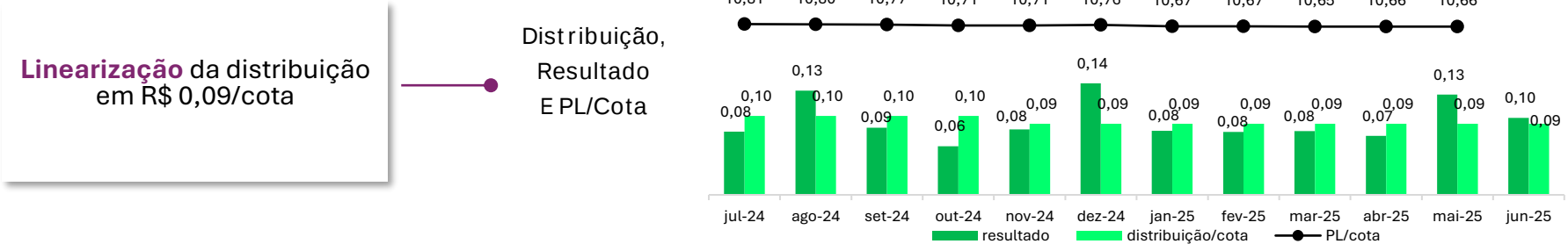
Resultados e Distribuição

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

Δ: Comparação entre 2025 e 2024.

Histórico de Distribuição

Distribuição R\$ 0,09 por
cota
(anunciado: 30/06 pago: 15/07)

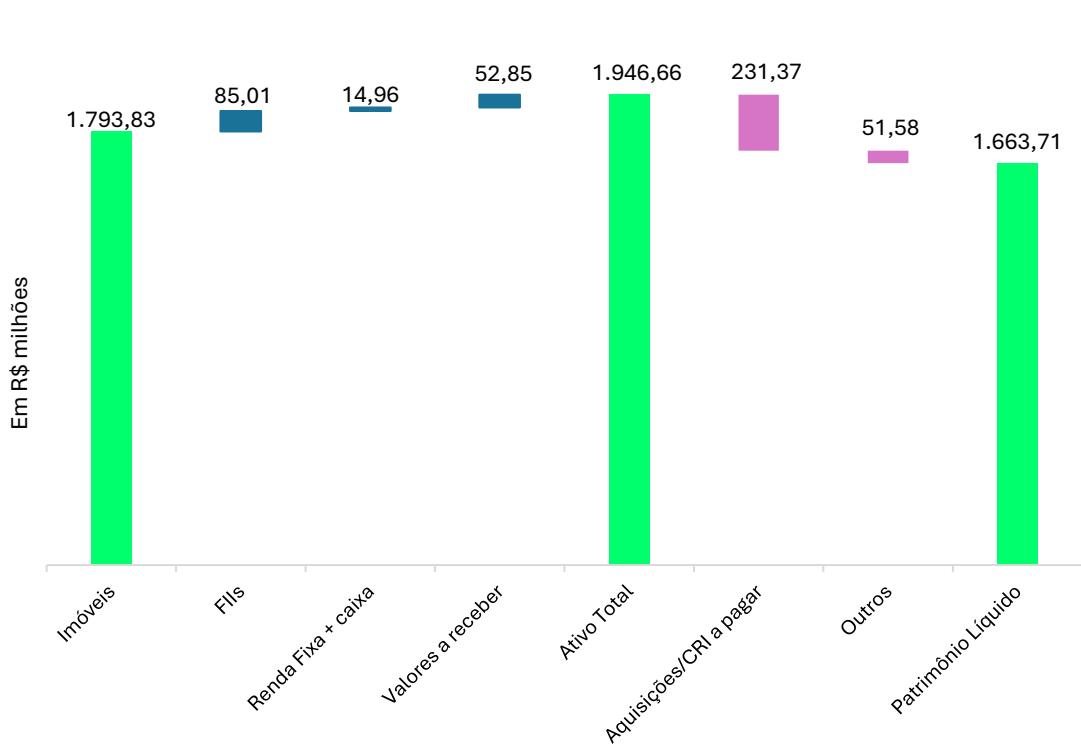


Dividend Yield

Dividend Yield Anualizado de 12,7%

Detalhamento do Balanço

Composição do Patrimônio Líquido



Valores (em R\$ milhões)

Ativo Total	1.946,66
Imóveis	1.793,83
FIs	85,01
Renda Fixa + Caixa	14,96
Valores a receber	52,85
Passivo Total	282,94
Aquisições/CRI a pagar	231,37
Outros	51,58
Patrimônio Líquido	1.663,71
Número de cotas	15.614.305
Cota Patrimonial	10,66

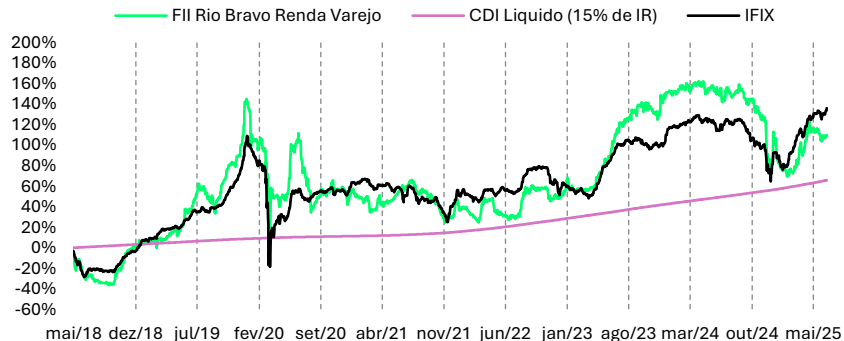
Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber

Data-base maio/2025

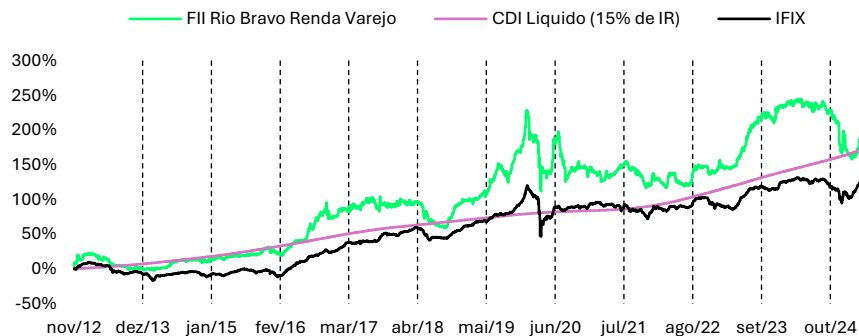


Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	jun/25	Acumulado 2025	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referência Inicial	8,58	8,34	4,92
Valor da cota Final	8,43	8,43	8,43
RBVA	-1,73%	1,04%	71,31%
IFIX	0,63%	11,79%	57,09%
CDI	1,1%	6,4%	76,9%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	NA*	16,18%	92,71%

Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de compra 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 junho/2025.

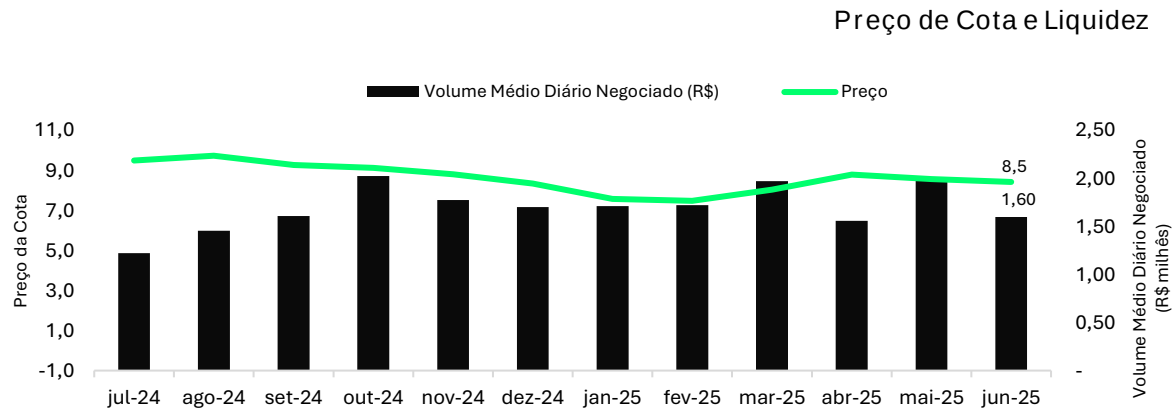
*Não aplicável

71% 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

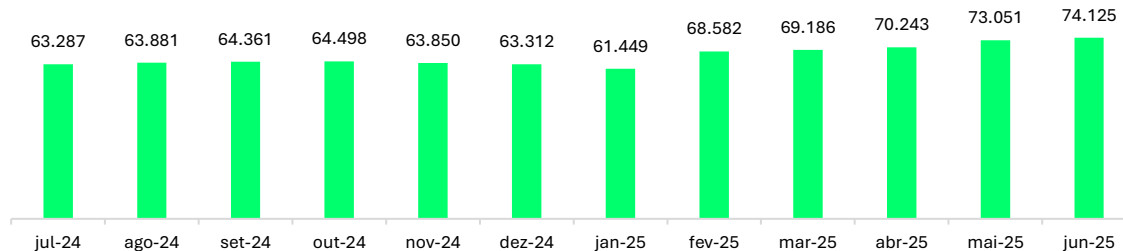
Desempenho da cota e volume



No mês, a cota mercado fechou em **R\$ 8,5** e o volume médio diário **R\$ 1,60 milhões**

Número de Cotistas

Aumento de 17% no número de cotistas nos últimos 12 meses



Patrimônio do Fundo

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

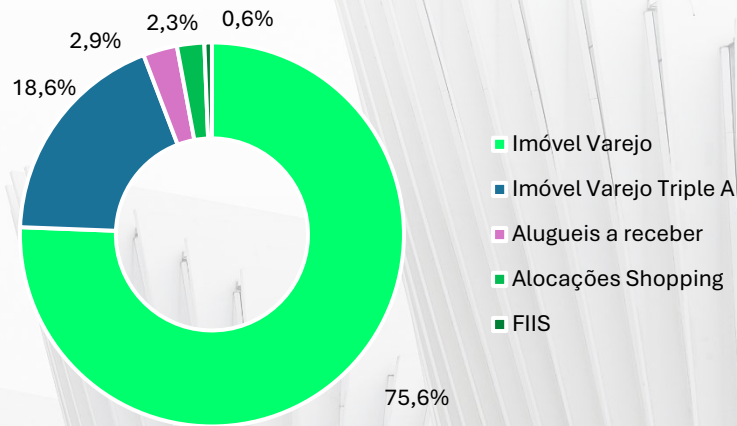
Imóvel Varejo

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

81 Alocações em Imóveis Varejo e Varejo Triple A*

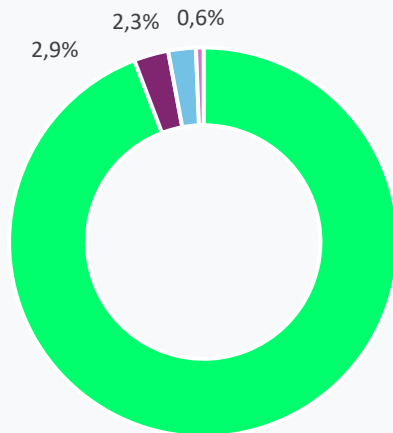
- 29 Imóveis Caixa
- 13 Imóveis Vagos
- 8 Imóveis Pão de Açúcar
- 8 Imóveis Santander
- 6 Imóveis Cogna
- 5 Imóveis Pernambucanas
- 2 Imóveis Assaí
- 1 Imóvel Ânima
- 1 Imóvel Centauro
- 1 Imóvel Renner
- 1 Imóvel Itaú
- 1 Imóvel M3Storage
- 1 Imóvel Super Nosso
- 1 Imóvel Grupo Ultra
- 1 Imóvel Plano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

Alocações em Shopping**

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)

Alocação de Recursos (%Ativos)



- Imóveis
- Aluguéis a Receber
- Alocação Estratégica via FIIS
- FIIS

*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua

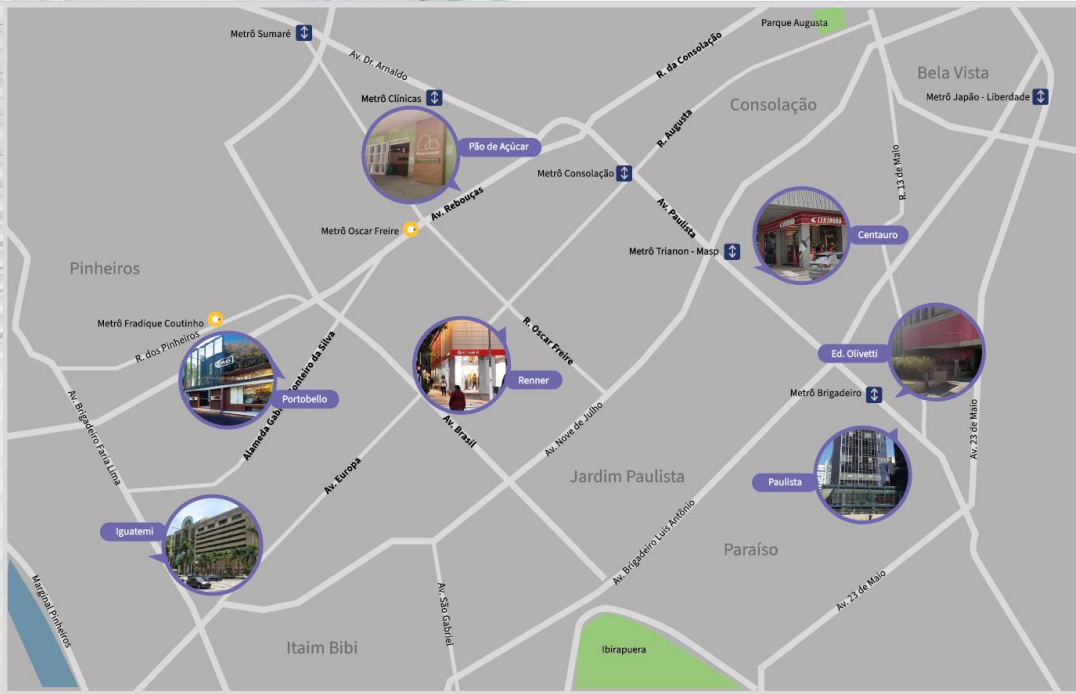
**Considera posição direta no Shopping Iguatemi

A diferença entre o número de 81 imóveis apontado nesta página e 82 imóveis demonstrado na página 6 é que aqui segregamos a em imóveis da posição no Shopping Iguatemi Faria Lima, para que fique clara a alocação em shoppings. O número da página 6 consolida ambas as posições.

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



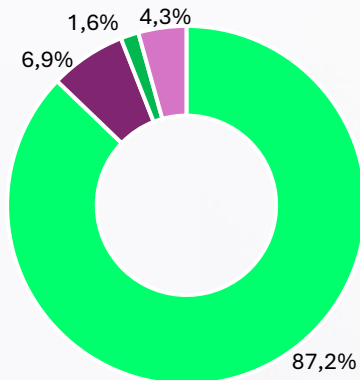
Patrimônio do Fundo

Receita por Indexador



■ IPCA/IBGE ■ IGP-M/FGV

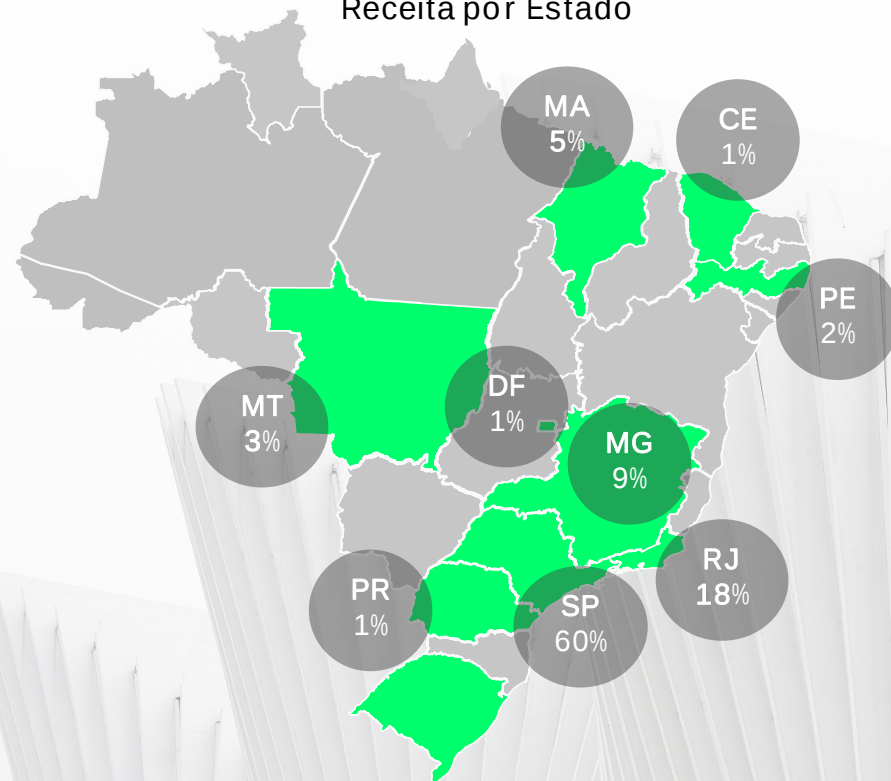
Receita por Região



■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro- Oeste

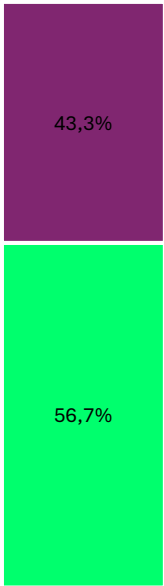
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima e Portobello

Receita por Estado



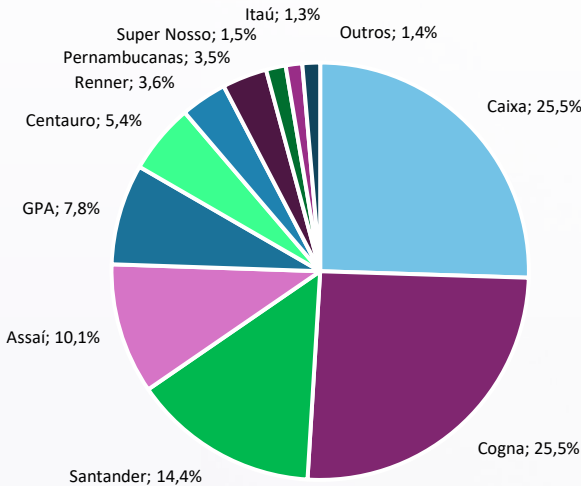
Patrimônio do Fundo

Receita por Tipo de Contrato

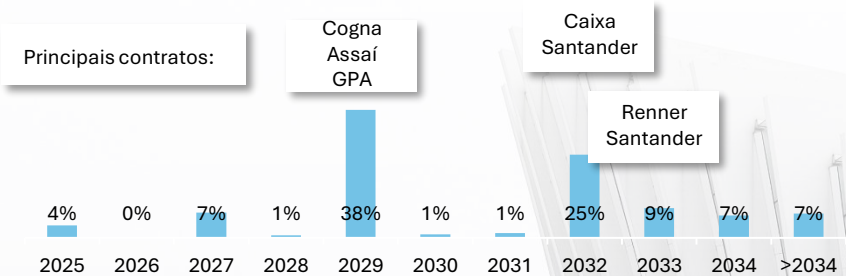


■ Atípico ■ Típico

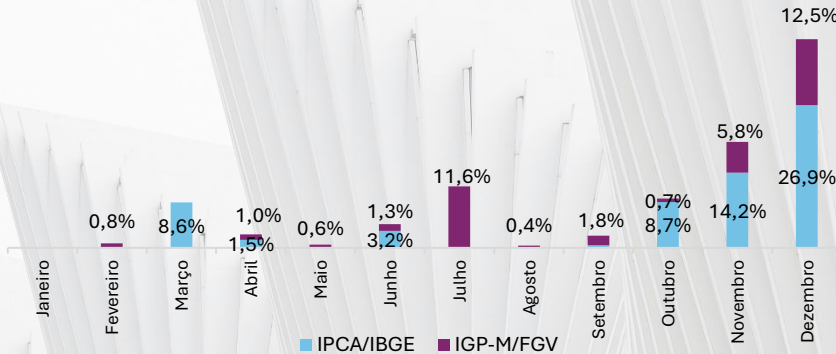
Receita por Locatário



Cronograma de Vencimento por Receita



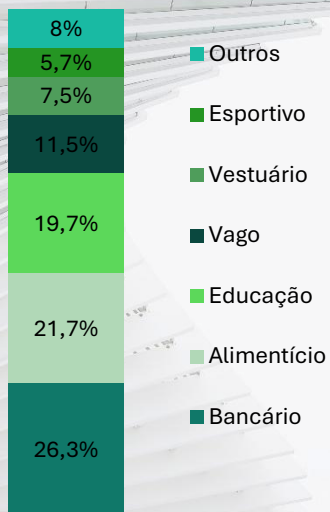
Receita Cronograma de Vencimento



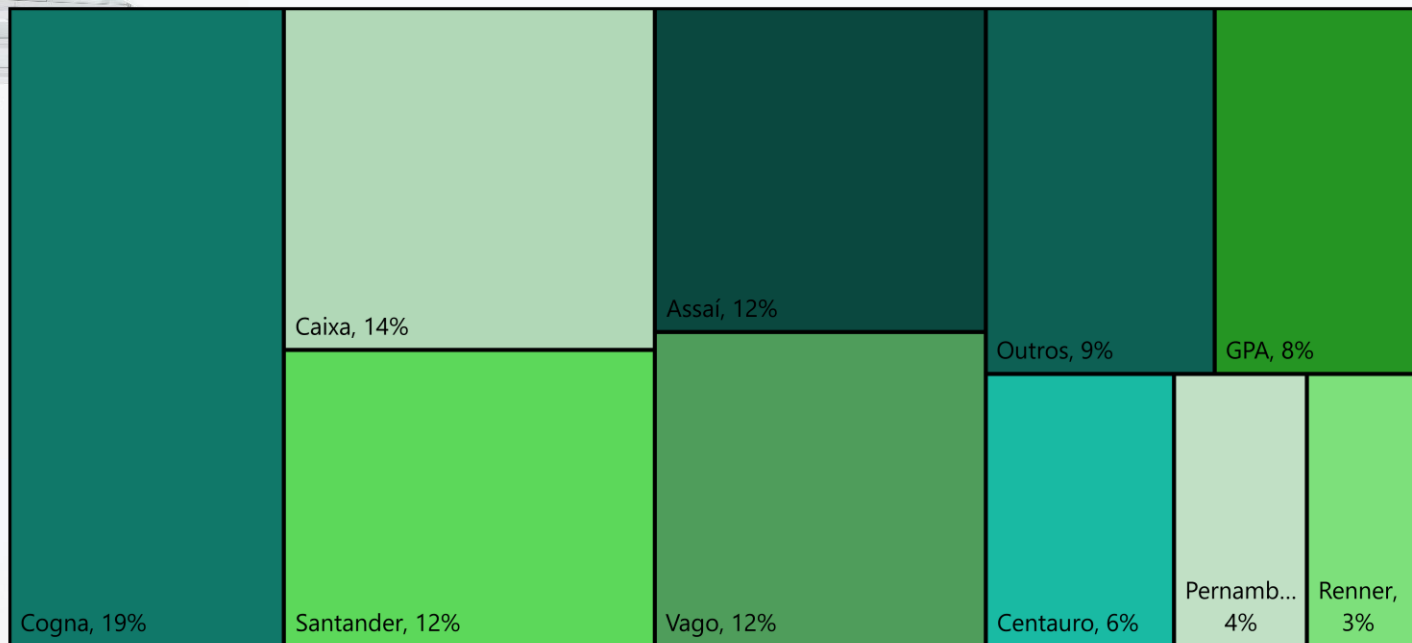
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima

Patrimônio do Fundo

Setores % Ativo Investido



Locatário % Ativo Investido



¹“Outros” inclui: Alocação em shoppings, Casa e Construção, Investimento, Bem-estar, Incorporação, Self-storage, Conveniência e posição em FIIs

²“Outros” inclui: Alocação em shoppings, Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage, Goodbe, Conveniência e posição em FIIs

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	indeterminado	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	indeterminado	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
	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	- Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	-	2.857 m ²	-	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
	- Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	-	2.107 m ²	-	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	indeterminado	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
	- Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	-	1.040 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	-	1.240 m ²	-	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
	- Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	-	2.357 m ²	-	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 Luís	Cogna - Turu - São Luís/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	Cogna	24.287 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

Centro-Oeste

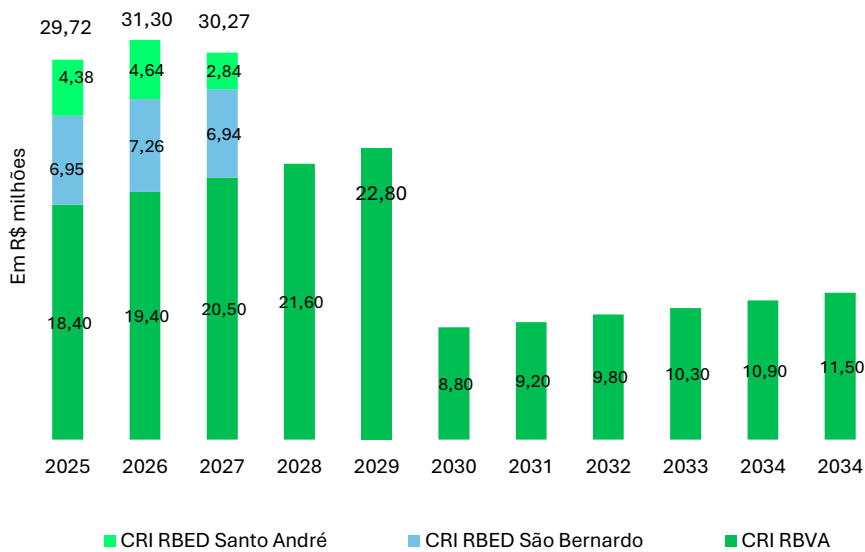
Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Distrito Federal	GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1 - Brasília - DF	GPA	2.601 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

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

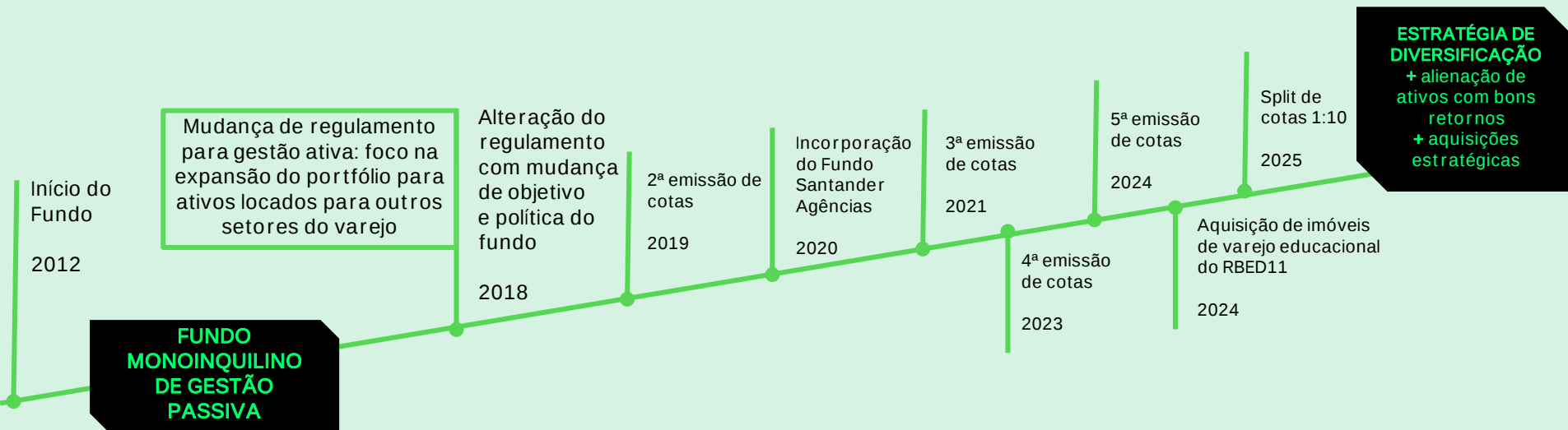


Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo 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	10,78%

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





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.