



Relatório Gerencial

RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

JULHO 2025



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, consequentemente, 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\$ 1.659.679.089,26 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 156.143.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 75.009

Tese de Investimento

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 Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundos imobiliários 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

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\$)

8,45

Valor de mercado
(R\$ bilhões)

1,31

Yield
anualizado***

12,8%

Valor negociado
(R\$/m²)****

4.662

Volume médio diário
negociado (R\$ milhões)

2,3

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

Resultado e Distribuição

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,081/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

Na esteira do grande evento realizado em julho para corretores no imóvel Avenidas, localizado na Avenida Paulista 436, o Fundo já obteve avanços significativos com algumas demandas para locações. No mês, recebemos visitas para locação nos imóveis **de Duque de Caxias** e **Avenidas** em São Paulo, **Monsenhor Celso** em Curitiba e **Recife** em Pernambuco. As demandas vieram do setor de público e empresas ligadas a escritório de contabilidade e cosméticos. No momento, estamos em fase inicial de negociação para viabilidade da locação. Os esforços de locação têm trazido bons resultados, sendo as últimas locações de imóveis anteriormente agências bancárias sendo consolidado para o setor de academia, como os imóveis Berrini locado à Ultra Academia, Monções locado à Goodbe studio de pilates, o imóvel São Bernardo locado à Plano e Plano e o imóvel Belo Horizonte locado ao supermercado Supernosso.



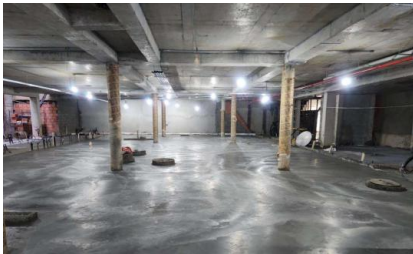
Evento realizado para corretores

Atualizações BTS Portobello

Em julho tivemos um avanço significativo nas obras do imóvel Gabriel Monteiro, BTS para a Portobello. Em meados de julho as obras já tinham atingido um percentual de 64,4% executada versus os 64,3% que estava planejado para o período. É importante notar que, neste mês, devido a alterações no acabamento do imóvel requerido pela locatária, a expectativa de entrega do imóvel passou a ser ao final de setembro, ante final de julho. Esta pequena alteração não altera a rentabilidade contratada pelo Fundo que é de IPCA + 9% durante o período de obra. Também o Fundo não será impactado em termos de custo, uma vez que, na estrutura atual, o Fundo está blindado em relação ao aumento de qualquer custo. Para acessar os detalhes do BTS Portobello, consulte o Fato Relevante de Aquisição [neste link](#).

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

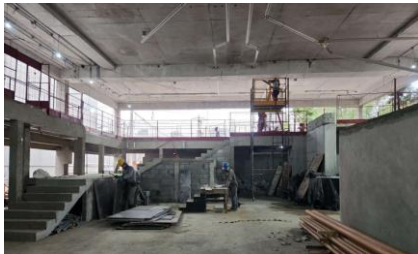
Atualizações BTS Portobello



Concretagem Subsolo



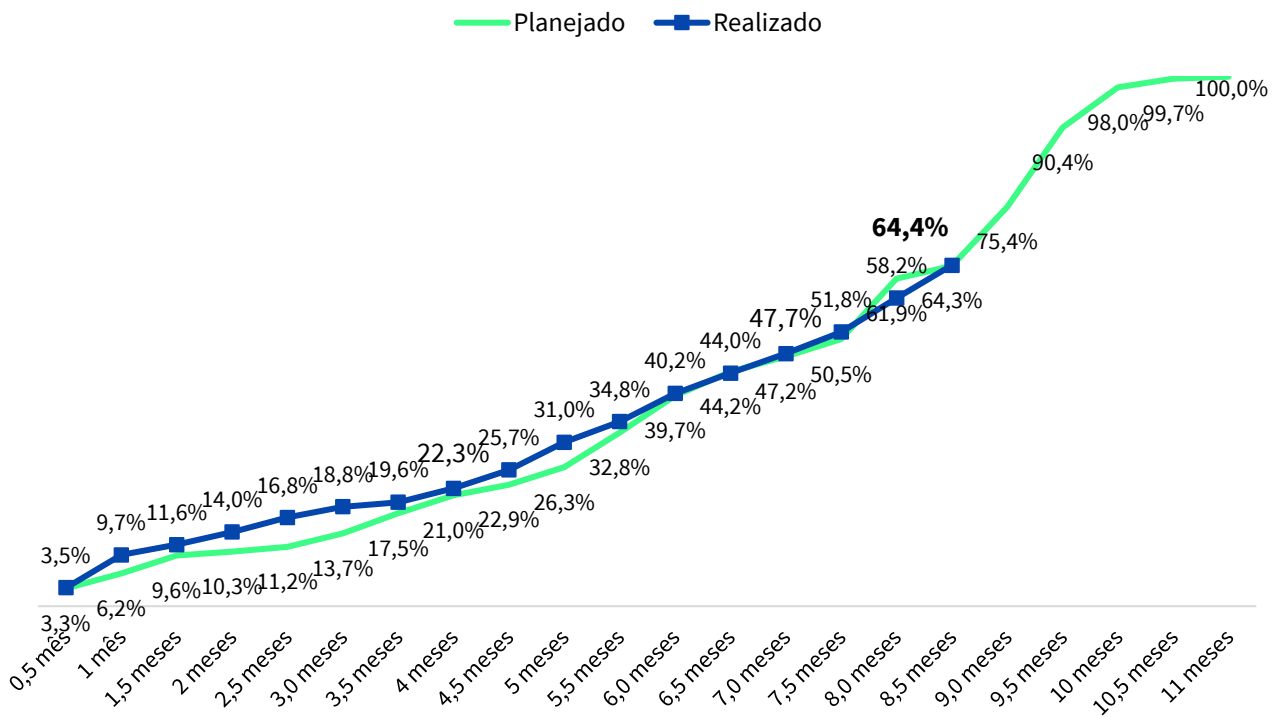
Contrapiso Ático



Água Pluvial e Instalações Elétricas Térreo e Mezanino

Neste mês de julho Fundo realizou aporte adicional de, aproximadamente, R\$1,0 milhão para fazer frente aos custos de obra. O Fundo estima que ainda há um total de R\$ 4,7 milhões a serem aportados até a conclusão do projeto.

Abaixo a curva de evolução da obra:



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 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

Reforço de Caixa

Para fazer frente às necessidades de caixa do segundo semestre deste ano, principalmente em relação à última parcela da aquisição dos imóveis adquiridos e locados à Pernambucanas em valor próximo a R\$25 milhões além da correção monetária, a ser realizado em outubro, a estratégia do Fundo conta com as seguintes frentes:

- (i) Posição atual de caixa,
- (ii) Alienação de posições em FIIs
- (iii) Alienações de imóveis.

Em relação ao ponto (i), o caixa atual do Fundo é de, aproximadamente, R\$14 milhões.

Em relação ao ponto (ii), em julho o Fundo promoveu a alienação de, aproximadamente, R\$11 milhões do CPSH11 – Capitânia Shoppings. O Fundo ainda possui uma posição de, aproximadamente, R\$12 milhões no FII, e poderá promover nova desalocação a depender da dinâmica de mercado. Esta operação deverá gerar um prejuízo de, aproximadamente, R\$1,3 milhões e que deverá ser mais que compensado pela segunda parcela do valor de rescisão recebido pelo distrato do Santander em julho de R\$2,0 milhões.

Em relação ao ponto (iii), em agosto o Fundo deverá receber a 3ª parcela da venda do imóvel Haddock Lobo de, aproximadamente, R\$ 4,7 milhões. Além disso, o Fundo já realizou a venda do imóvel Mateo Bei por R\$5,5 milhões, com recebimento no ato da assinatura da escritura de R\$1,5 milhões com o posterior recebimento das demais parcelas, equivalentes a R\$4 milhões, ainda neste semestre. O Fundo também possui um pipeline de vendas ativo e tem negociado alguns imóveis com expectativa de conclusão ainda neste semestre.

Alienação Imóvel São Matheus

No início de agosto o Fundo finalizou a alienação de mais um imóvel locado para operação bancária, o imóvel de São Matheus¹, locado para a Caixa Econômica Federal. A venda foi realizada pelo valor total de R\$ 5.500.000,00 (R\$ 5.863,54 por m²). O pagamento ocorrerá em 5 parcelas, sendo a primeira parcela equivalente a R\$1.500.000,00 recebida pelo fundo na data de assinatura da Escritura, e as demais parcelas no valor de R\$1.000.000,00 cada, a serem pagas de forma mensal, consecutivamente.

A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e gerou um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ 572.117,24, ou R\$ 0,004 por cota. O valor de venda superou o valor do custo de aquisição, e o valor do último laudo de avaliação do Imóvel.

A venda foi realizada a um valor 14,2% acima do custo de aquisição do Imóvel e 23,6% acima do valor de laudo de avaliação, realizado em dezembro de 2024. A venda gerou uma taxa interna de retorno (TIR) de 11,87% ao ano, equivalente a IPCA + 6,07% ao ano ou CDI + 3,26% ao ano. Este patamar de TIR reforça a eficácia da gestão ativa do Fundo na geração de valor por meio de alienações de ativos.

Para mais informações e detalhes acesse o [Fato Relevante](#).

¹Os gráficos e portfólio do relatório de julho consideram o imóvel de São Matheus.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Alienação Imóvel São Matheus

A venda foi destaque em diversos veículos de mídia. Confira os principais.

MONEYTIMES

Fundo imobiliário vende imóvel locado à Caixa por R\$ 5,5 milhões; veja detalhes da operação

Por Igor Grecco

08 ago 2025, 11:29 - atualizado em 08 ago 2025, 11:29



Fundo imobiliário vende imóvel locado à Caixa por R\$ 5,5 milhões (Imagem: Agência Brasil/Marcelo Camargo)

InfoMoney25

Curso grátis

Mercados

Onde Investir

Política

E

00 3 +0,39%

BITCOIN R\$603.782 +1,72%

IFIX 3,4

Onde Investir

Fundos Imobiliários

FII RBVA11 vende mais uma agência e já soma R\$ 225 mi em 'reciclagem de portfólio'

Inicialmente concentrado em ativos do setor bancário, o FII reduziu essa exposição para menos de 26% do patrimônio total

Vinicius Alves

08/08/2025 15h49 • Atualizado 3 semanas atrás

EU QUERO INVESTIR



Home > Fundos Imobiliários > Notícias > RBVA11 v...

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

RBVA11 vende imóvel em São Paulo e reforça diversificação



Marina Kopczynski Xavier

11 Ago 2025 às 11:50 • Última atualização: 11 Ago 2025 • 1 min leitura

Siga-nos no

Google News



O [fundo imobiliário](#) Rio Bravo Renda Varejo (**RBVA11**) anunciou a venda de um imóvel localizado no bairro de São Matheus (Jardim Tietê), em São Paulo, atualmente alugado para a Caixa Econômica Federal.

Monitor do Mercado

Home > Notícias > Mercados

Fundo RBVA11 vende 22º imóvel e lucro já supera R\$ 70 milhões



Por Redação — 11/ago/2025



Imagem: Marcelo Camargo/Agência Brasil











O [fundo imobiliário](#) RBVA11, gerido pela Rio Bravo, concluiu a venda de seu 22º imóvel, o 20º utilizado como agência bancária — desta

RELATÓRIO GERENCIAL RBVA11

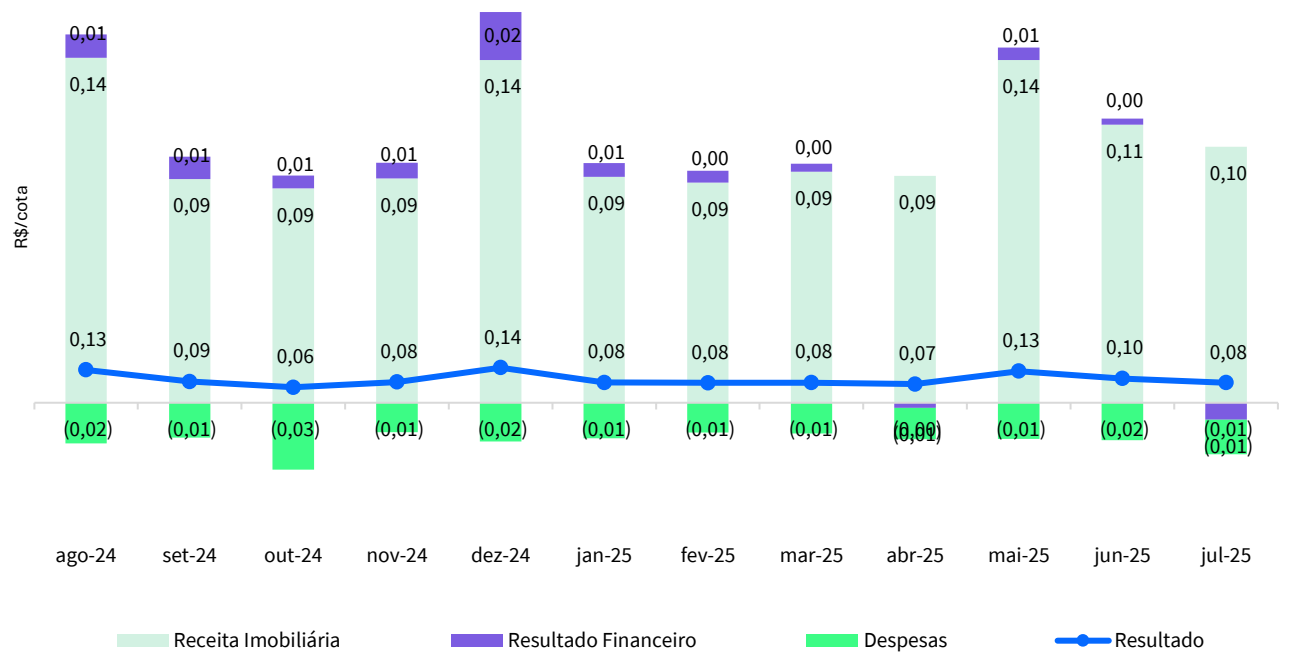
8

JULHO 2025

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	Acumulado no 2º semestre	Acumulado no ano
Receita Imobiliária	13.871.117,77	14.552.269,95	14.297.945,38	21.595.467,48	17.515.502,72	16.124.983,78	16.124.983,78	112.181.310,42
Receitas de Locação	13.767.359,03	14.552.269,95	14.297.945,38	16.664.294,82	17.515.502,72	16.124.983,78	16.124.983,78	107.631.072,18
Receitas de Venda de Imóveis	103.758,74	0,00	0,00	4.931.172,66	0,00	0,00	0,00	4.550.238,24
Receita Financeira	735.819,70	503.316,04	-334.890,88	790.721,74	376.183,86	-1.080.448,41	-1.080.448,41	1.867.202,02
Rendimentos de FILs	579.359,02	683.854,80	515.912,76	481.071,85	533.593,28	661.895,40	661.895,40	4.056.252,02
Outros	156.460,68	-180.538,76	-850.803,64	309.649,89	-157.409,42	-1.742.343,81	-1.742.343,81	-2.189.050,00
Despesas	-2.170.091,67	-2.443.855,42	-2.310.096,46	-2.582.222,71	-2.654.782,62	-2.459.519,06	-2.459.519,06	-17.036.024,63
Despesas CRI	-886.253,63	-870.723,21	-898.621,90	-901.626,85	-945.372,62	-881.666,20	-881.666,20	-6.302.343,24
Despesas de Vacância	-284.507,31	-508.242,90	-335.528,05	-296.514,87	-289.619,95	-282.180,75	-282.180,75	-2.167.335,15
Taxa de Administração e Gestão	-594.384,22	-553.023,02	-556.988,87	-600.229,36	-620.779,01	-601.498,13	-601.498,13	-4.143.081,11
Outros	-404.946,51	-511.866,29	-518.957,64	-783.851,63	-799.011,04	-694.173,98	-694.173,98	-4.423.265,13
Resultado	12.436.845,80	12.611.730,56	11.652.958,04	19.803.966,52	15.236.903,96	12.585.016,30	12.585.016,30	97.012.487,81
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	14.052.874,50	98.370.121,50
Resultado por cota	0,08	0,08	0,07	0,13	0,10	0,08	0,08	0,62
Rendimento por cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,63
Resultado Acumulado¹							-0,009	-0,009

Composição de resultado nos últimos 12 meses



¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

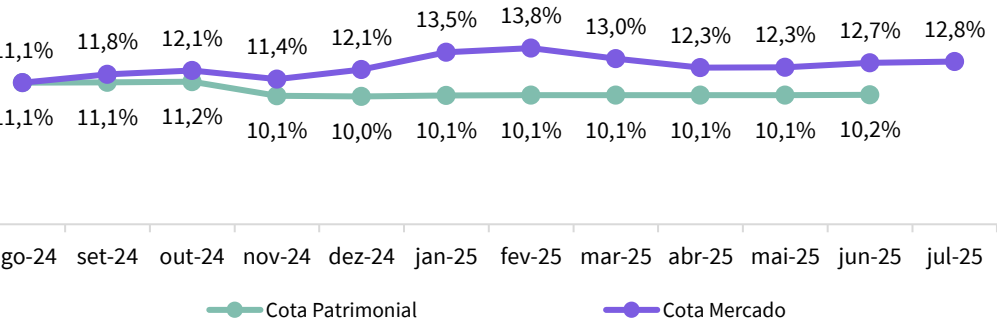
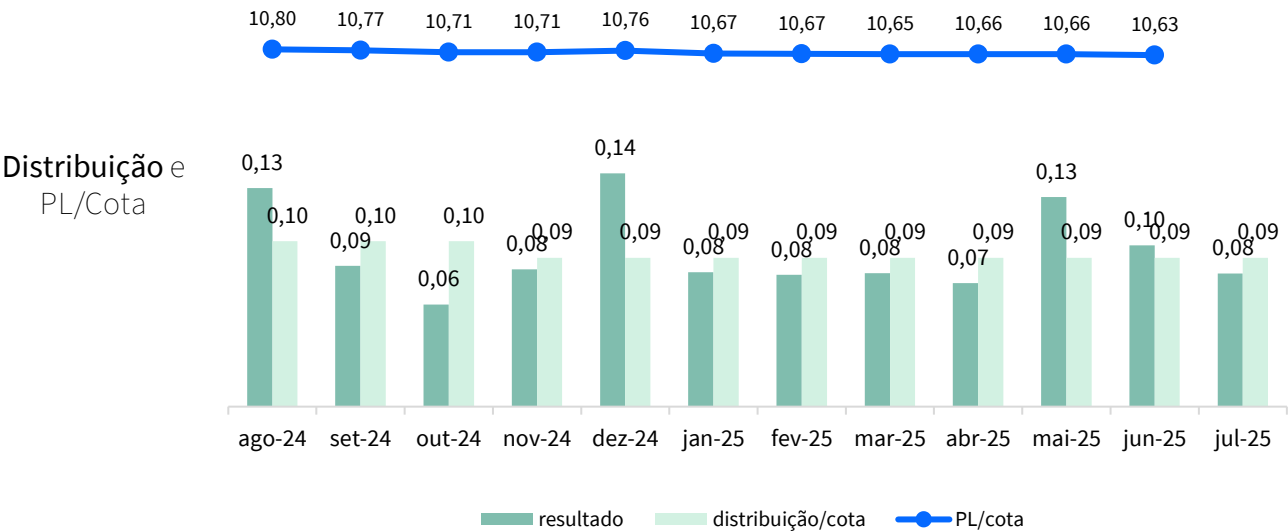
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

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					
Δ¹	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%				

Linearização da Distribuição

R\$ 0,09

(anunciado: 31/07 pago: 15/08)



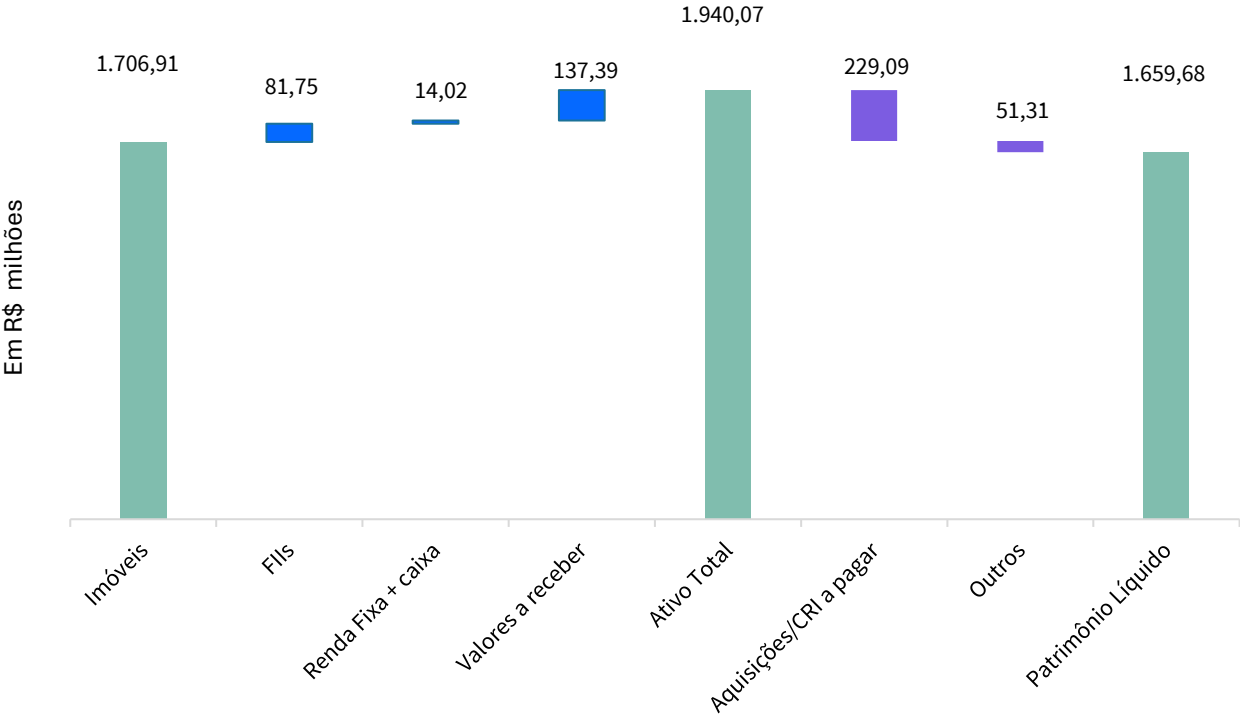
Dividend Yield Anualizado

12,8%

¹ Comparação entre 2024 e 2025.

DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



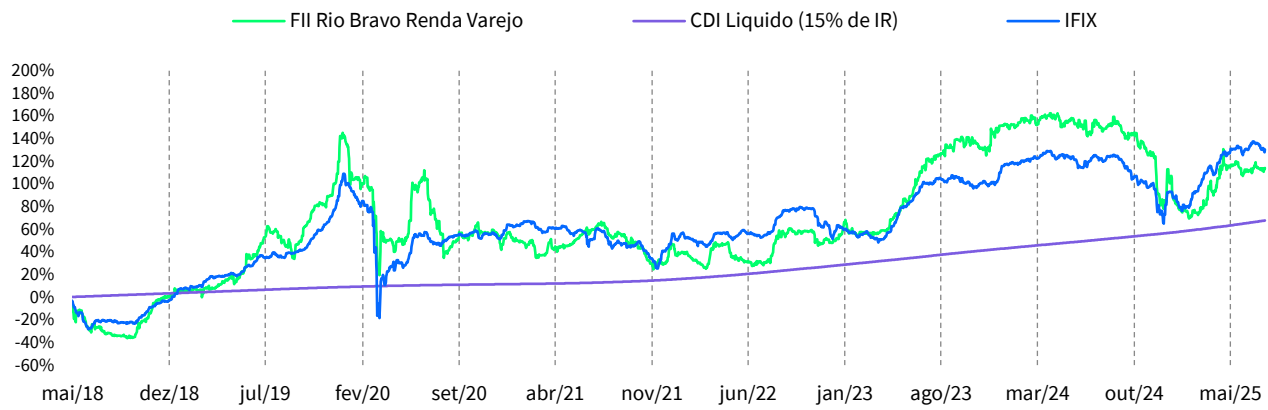
Valores em R\$ milhões

Ativo Total	1.940,07
Imóveis	1.706,91
FIIs	81,75
Renda Fixa + Caixa	14,02
Valores a receber ¹	137,39
Passivo Total	280,40
Aquisições/CRI a pagar	229,09
Outros	51,31
Patrimônio Líquido	1.659,68
Números de cotas	15.614.305
Cota Patrimonial	10,63

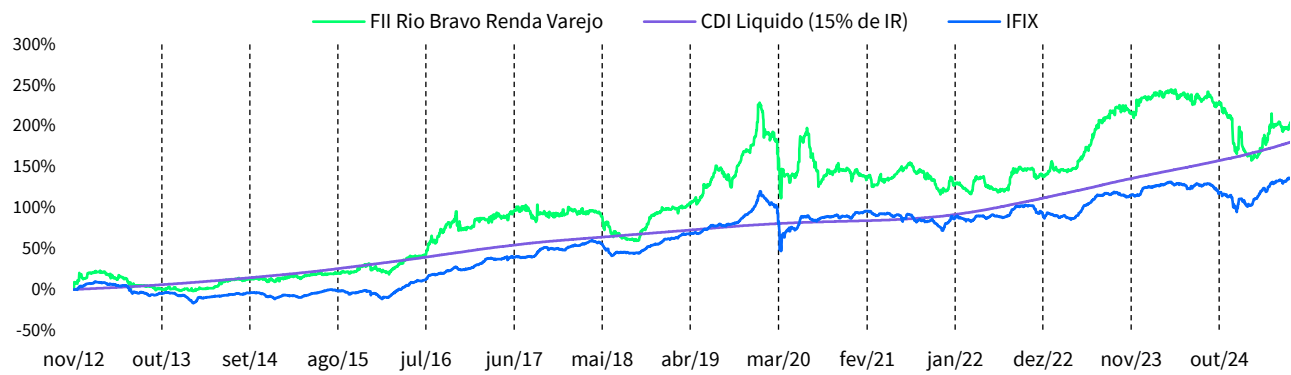
Valores a receber contemplam contas a receber por aluguéis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber
Data-base junho/2025

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	jul/25	Acumulado 2025	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	8,34	8,34	4,92
Valor da cota Final	8,36	8,36	8,36
RBVA	0,24%	0,20%	69,89%
IFIX	-1,36%	10,27%	54,95%
CDI	1,5%	7,8%	79,2%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	15,83%	2,55%	88,27%

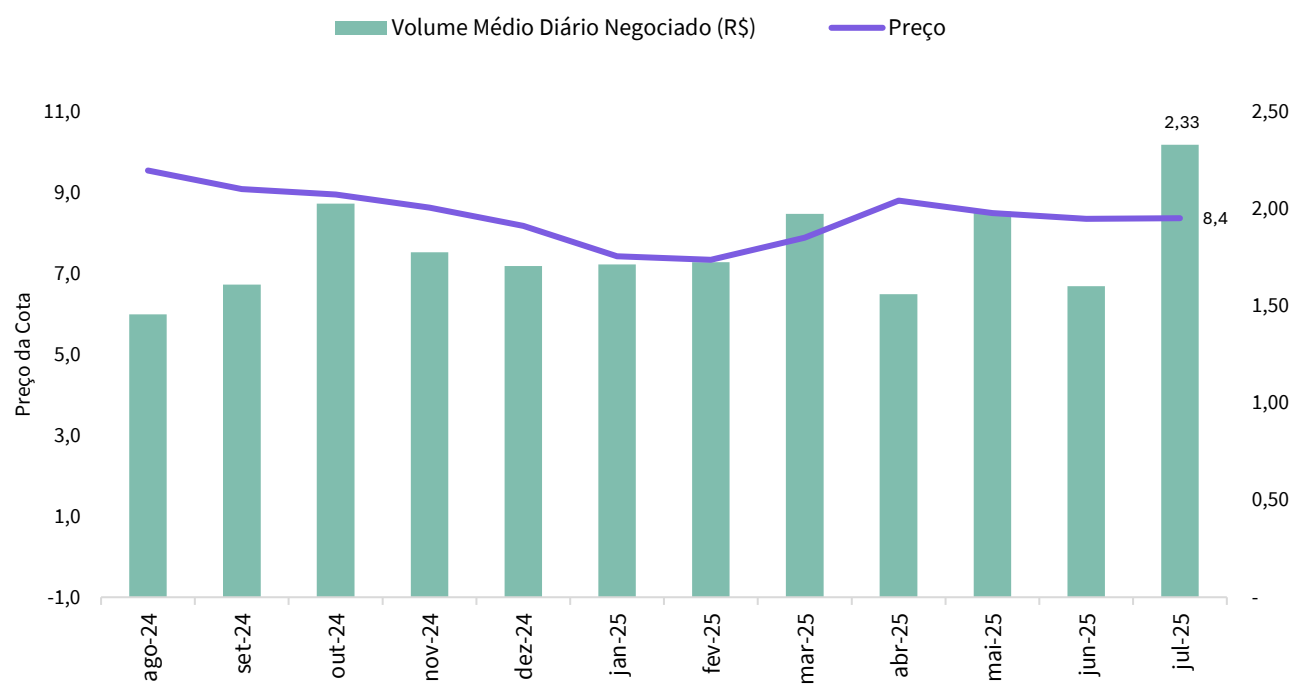
69% de valorização desde o início da gestão ativa

Início da gestão ativa em maio de 2018

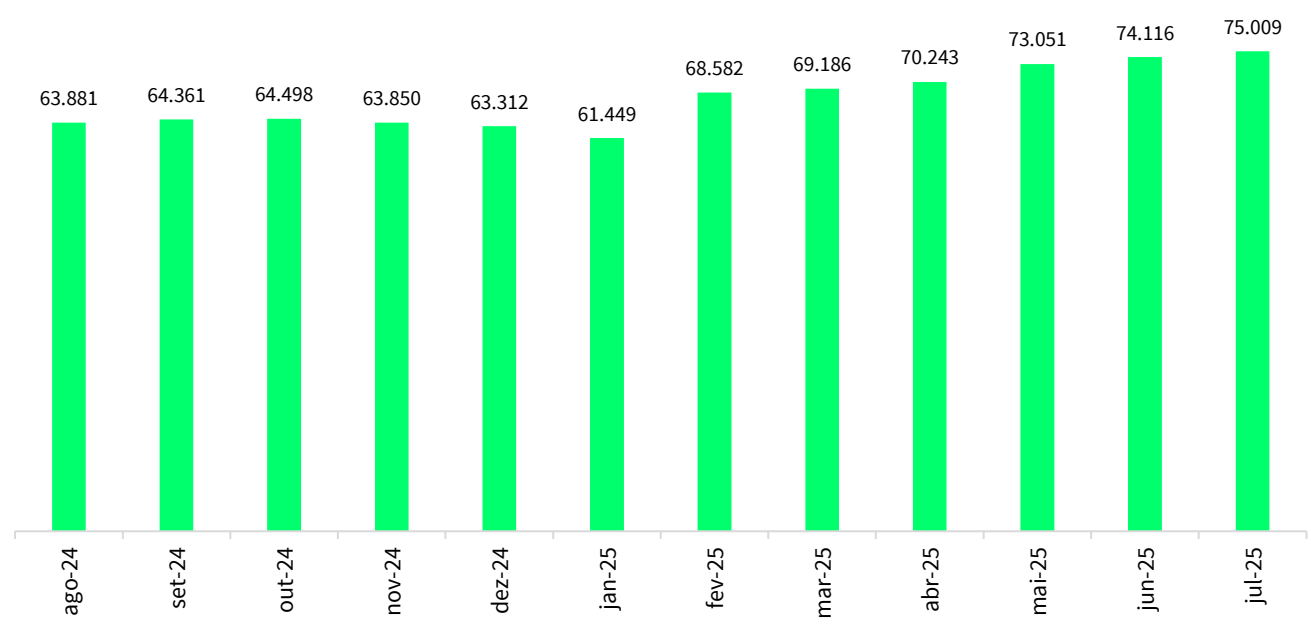
Performance passada não é garantia de ganhos no futuro.
Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de julho/2025.

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Preço de Cota e Liquidez



Número de Cotistas



PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

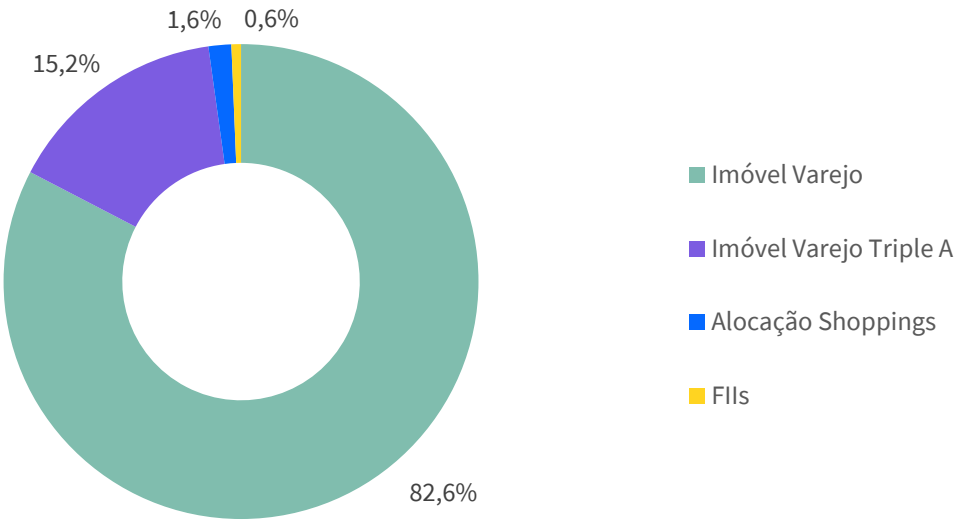
Imóvel Varejo

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

Imóvel Varejo Triple A

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

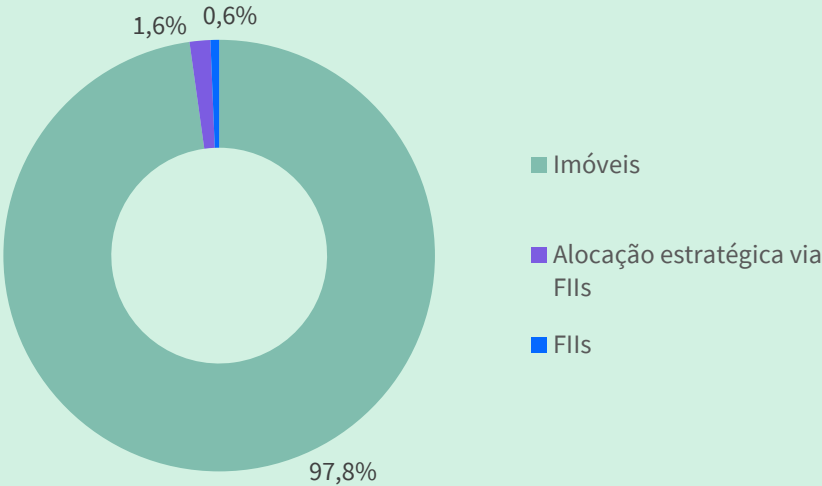
Tipologia (%Ativo investido)



PORTFÓLIO DO FUNDO



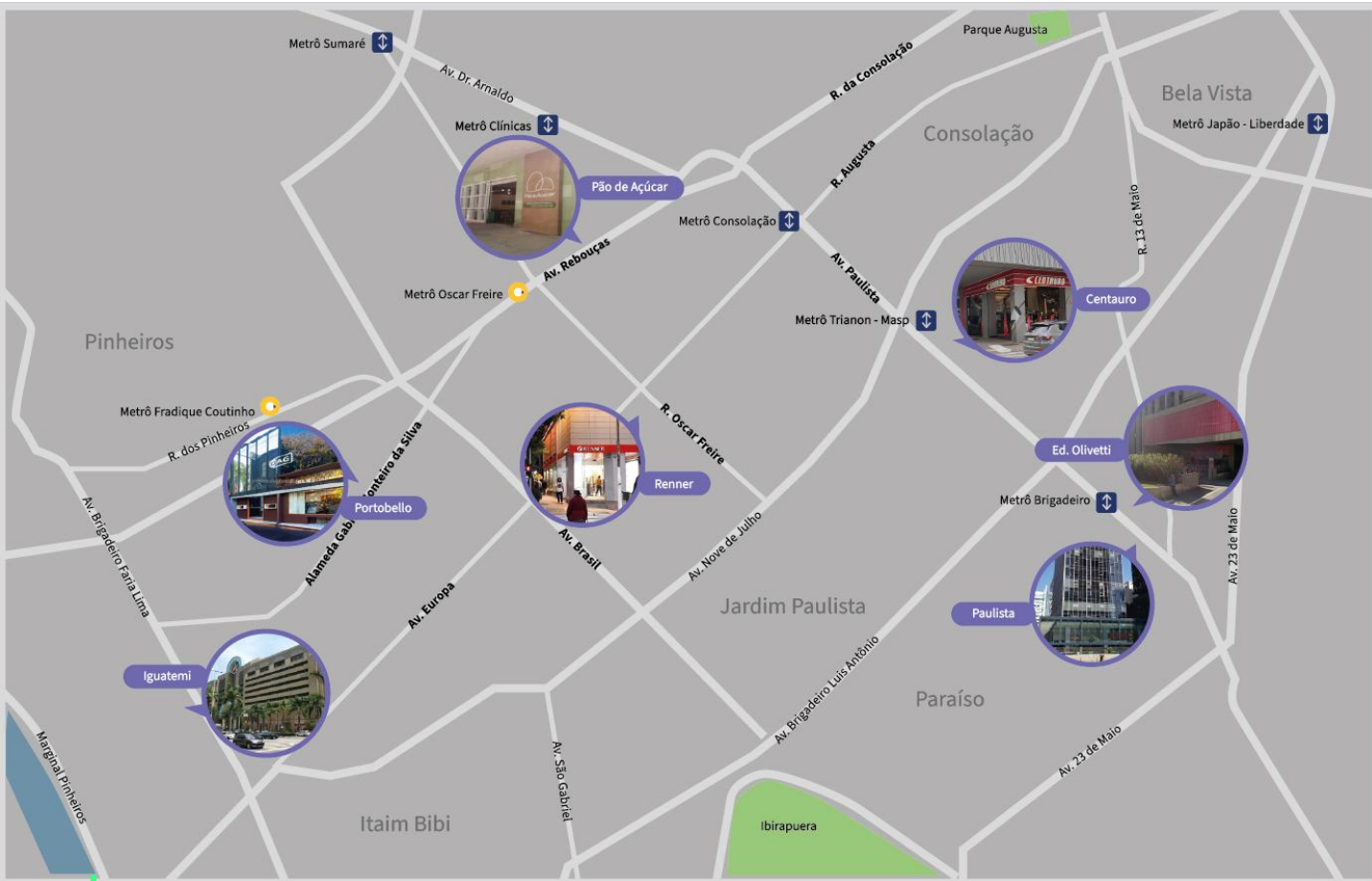
Alocação de Recursos (%Ativo investido)



*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 4 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 4 consolida ambas as posições.

LOCALIZAÇÃO

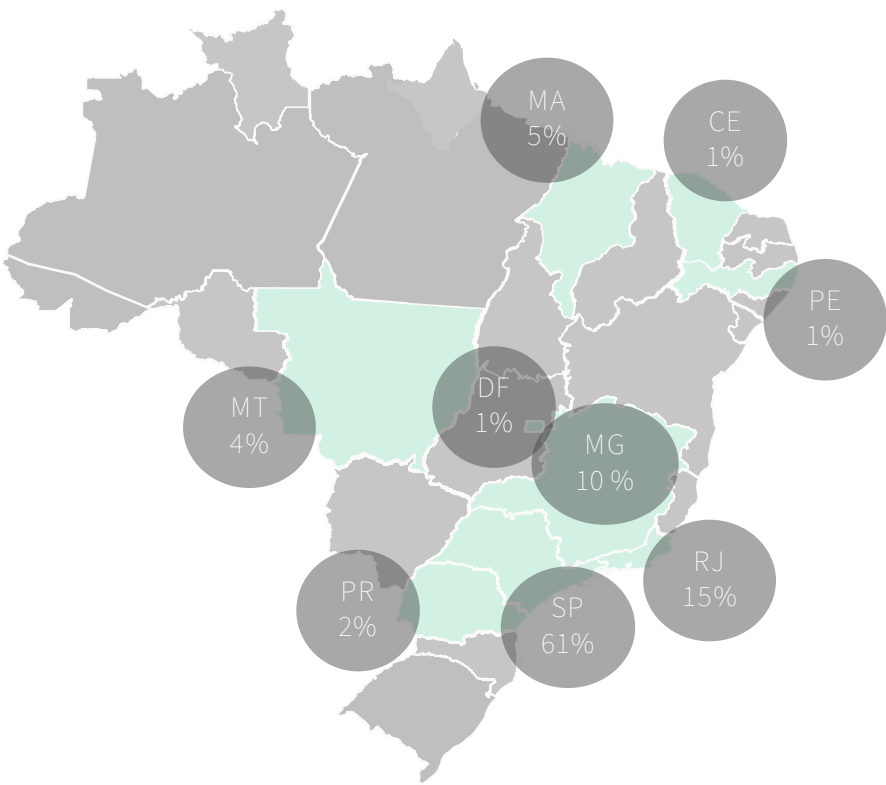
Principais imóveis *Triple A* na região de São Paulo Capital



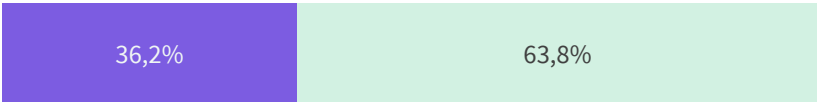
O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 358 MM,
o equivalente a 17,8% do PL do Fundo

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita
por Estado

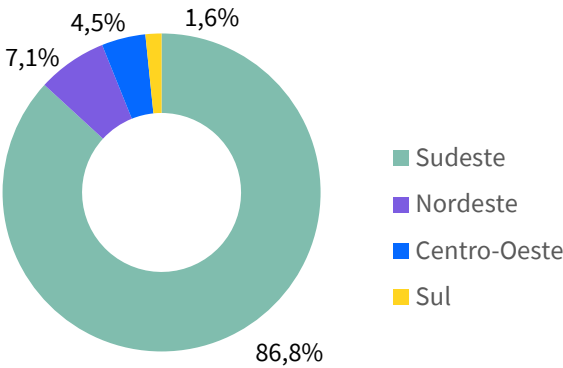


Receita
por Indexador



IGP-M/FGV IPCA/IBGE

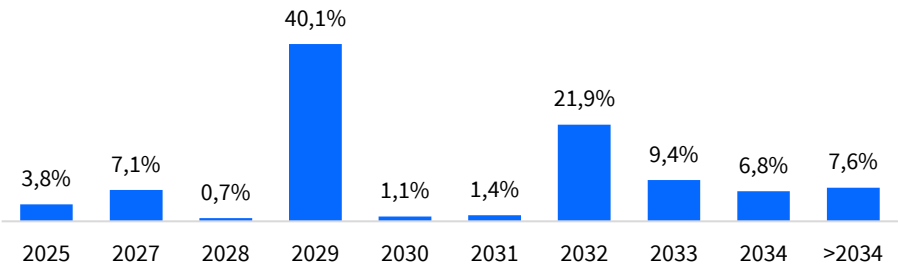
Receita
por Região



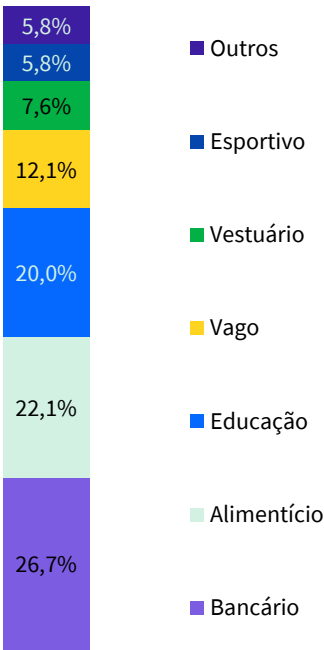
Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima e Portobello.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

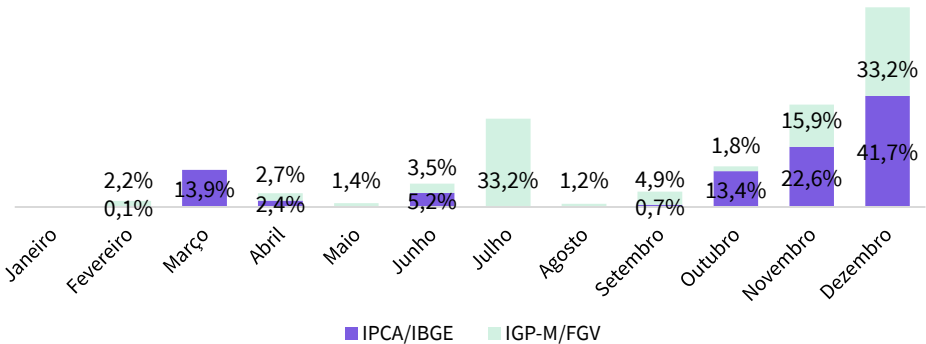
Cronograma de Vencimento por Receita



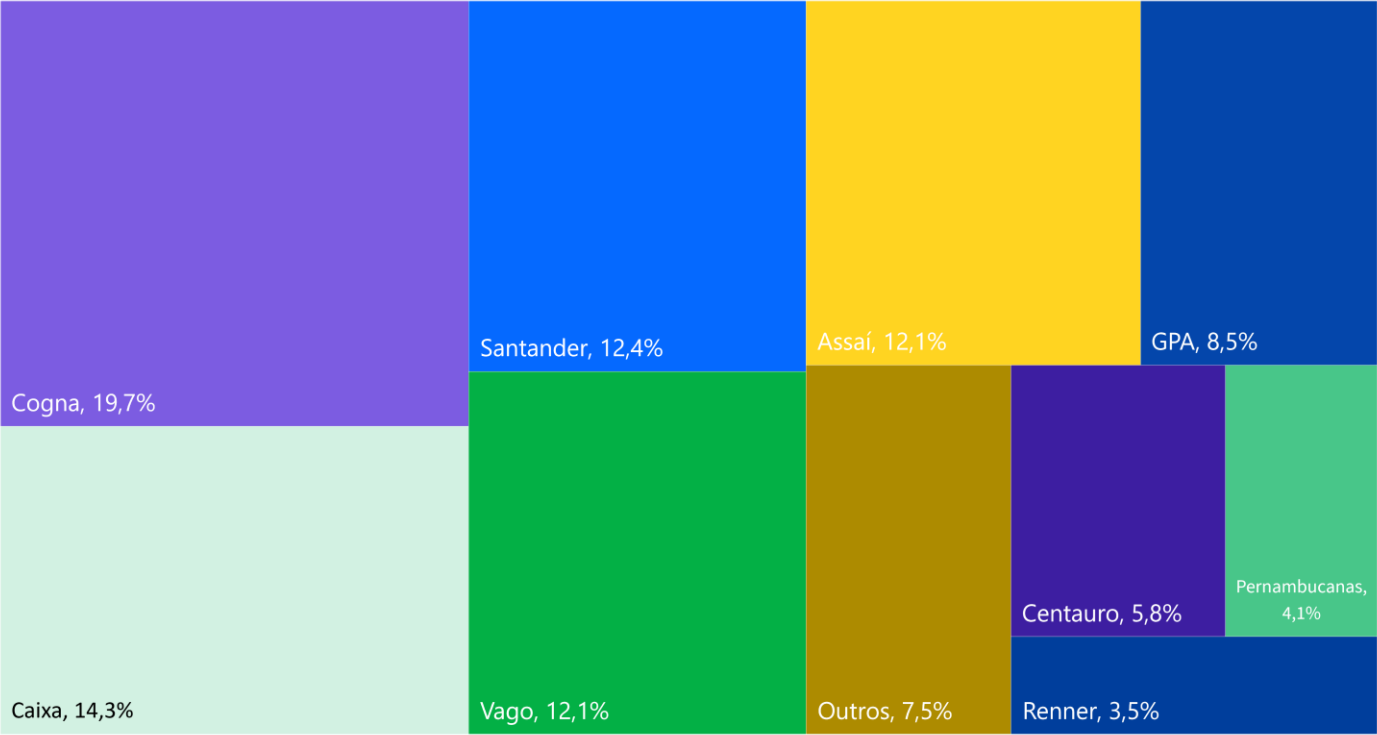
Setor (% Ativo)¹



Cronograma de Reajuste por Receita



Locatários (% do Ativo)²



Gráficos por receita desconsideram posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima.
¹“Outros” inclui: Alocação em shoppings, Casa e Construção, Investimento, Bem-estar, Incorporação, Self-storage, Conveniência e posição em FIIs
²“Outros” inclui: Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage, Goodbe, Conveniência e posição em FIIs

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por locatário

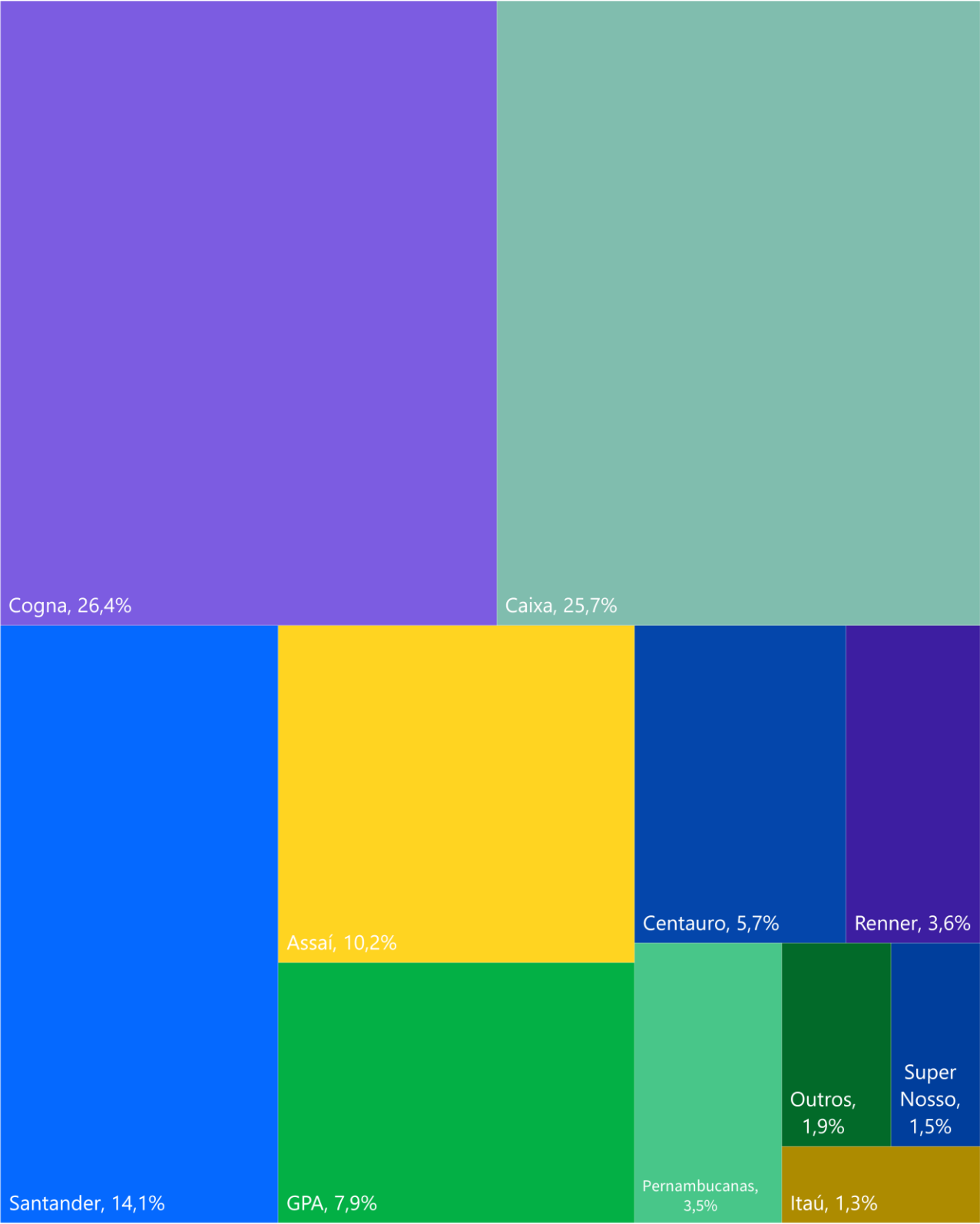


Gráfico desconsidera posição do fundo no shopping Iguatemi Faria Lima.

PORTFÓLIO DO FUNDO

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 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - São Mateus (Jardim Tietê) - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 413	Caixa	938 m²	set-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guaianases - São Paulo/SP	Rua Salvador Gianetti, 436	Caixa	2.475 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	Caixa	1.312 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892	Caixa	1.025 m²	dez-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Italianos - São Paulo/SP	Rua dos Italianos, 609	Caixa	521 m²	out-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	Caixa	1.833 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Paes Leme, 250/258	Caixa	910 m²	set-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Pirituba - São Paulo/SP	Rua Guerino Giovani Leardini, 63/67	Caixa	1.368 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Planalto Paulista - São Paulo/SP	Av. Indianópolis, 2.125	Caixa	1.299 m²	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 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355	Caixa	1.335 m²	fev-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Via Anchieta, 1.558	Caixa	1.785 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287	Caixa	500 m²	mai-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	Pernambucanas	2.227 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP	Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	Pernambucanas	4.360 m²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	Pernambucanas	1.000 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP	Rua Sete, 825, Loja, Centro	Pernambucanas	1.020 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	-	2.857 m²	dez-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Grupo Ultra	1.874 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	Centauro	2.551 m²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	- Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200 - Sta. Ifigênia	-	2.107 m²	jan-00	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	-	1.010 m²	-	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, 50	GPA	2.935 m²	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, 872	GPA	3.793 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	GPA	5.083 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	Santander	5.002 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	Goodbe	930 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
	M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	M3Storage	693 m²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner	2.083 m²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pátio do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátio do Colégio, 1	Caixa	676 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Portobello - Jardins - São Paulo/SP	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	Portobello	1.838 m²	-	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222	Caixa	814 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei, 3286	Santander	2.059 m²	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 m²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Conveniência - Centro Histórico - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, 85 a 111 - Lj 4 e 5	Conveniência	310 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui

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

PORTFÓLIO DO FUNDO

Estado/Cidade	Nome	Endereço	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Osasco Guarulhos São Bernardo do Campo São José dos Campos Santo André Embu-Guaçu Suzano	Caixa - Mutinga - Osasco/SP	Avenida das Esmeraldas, 512	Caixa	804 m²	jul-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Assaí	20.952 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	GPA	2.365 m²	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 m²	out-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro, 460	Plano&Plano	1.524 m²	abr-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Assaí - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	Assaí	34.749 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Cogna	7.722 m²	jun-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Senador Flaquer, 305	Santander	6.242 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Jundiaí Campinas Guarujá Santos	Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Rua Sesefredo Klein Doll, 12	Caixa	667 m²	ago-25	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Avenida Vereador João Batista Fitipaldi, 115	Caixa	581 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Jundiaí/SP	R. Barao de Jundiaí, 884	Santander	6.439 m²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
	GPA - Vila Rossi e Borchi - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, 2233	GPA	3.167 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rio de Janeiro	GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, 500	GPA	2.780 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santander	4.505 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - 14 bis - Rio de Janeiro/RJ	Av. Marechal Câmara, nº 160	Caixa	1.900 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Caixa	1.140 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	Rua Mariz e Barros, 79	Caixa	1.339 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, 127	Caixa	510 m²	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, 24 - Loja A	Caixa	697 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, 28-A	Caixa	1.484 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, 15.545	Caixa	919 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311-B	0	735 m²	jan-00	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	0	1.040 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	0	1.240 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131	Itaú	917 m²	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
	- Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	-	2.034 m²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
	- Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	-	1.964 m²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
São Gonçalo Nova Iguaçu	Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131	Caixa	571 m²	nov-28	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Caixa - Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Nilo Peçanha, 125	Caixa	1.388 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Alcântara - São Gonçalo/RJ	Rua João de Almeida, 72	Santander	1.089 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Centro - São Gonçalo/RJ	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	Santander	951 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Volta Redonda	Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370	Caixa	3.256 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Santander	2.920 m²	dez-27	Imóvel Varejo	Clique aqui

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

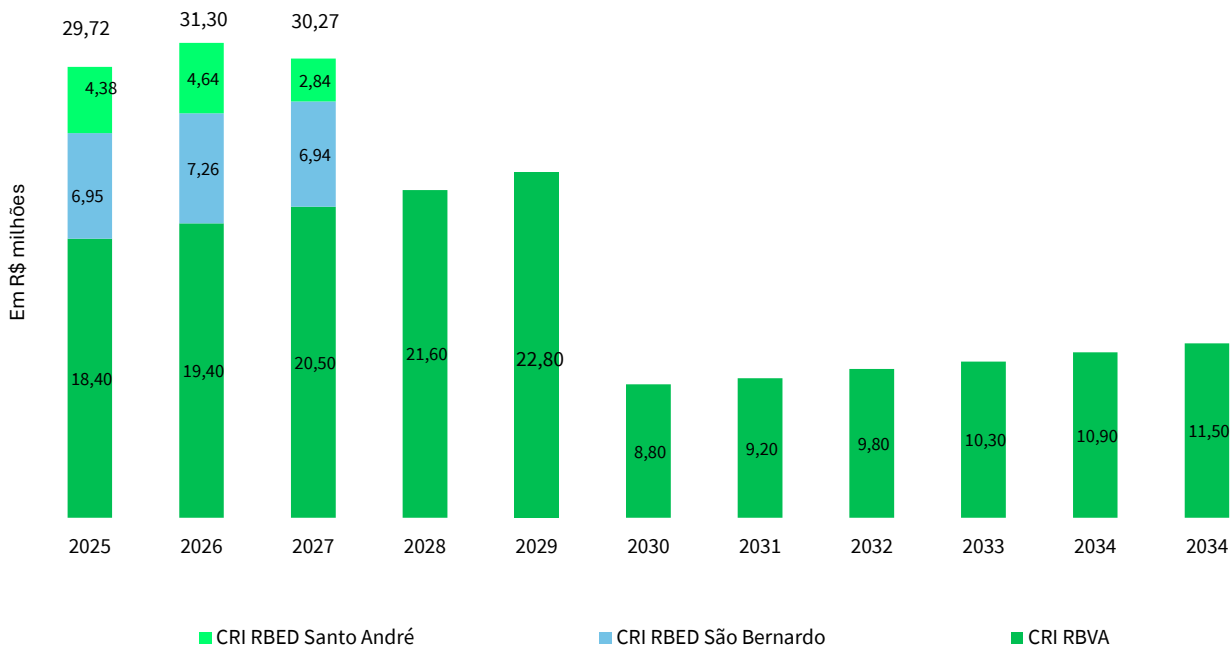
PORTFÓLIO DO FUNDO

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
Porto Alegre	- Centro Histórico - Porto Alegre/RS	Rua 7 de Setembro, 1100	-	2.107 m ²	-	Imóvel Varejo	Clique aqui
Curitiba	Santander - Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Marechal Deodoro, 195	Santander	2.183 m ²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui
	Pernambucas - Curitiba - Paraná/PR	Avenida República Argentina, 4044, Loja	Pernambucas	1.930 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
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	0	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
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
Cuiabá	Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT	Avenida Manoel José de Arruda, 3100	Cogna	15.659 m ²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
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

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

ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização Anual

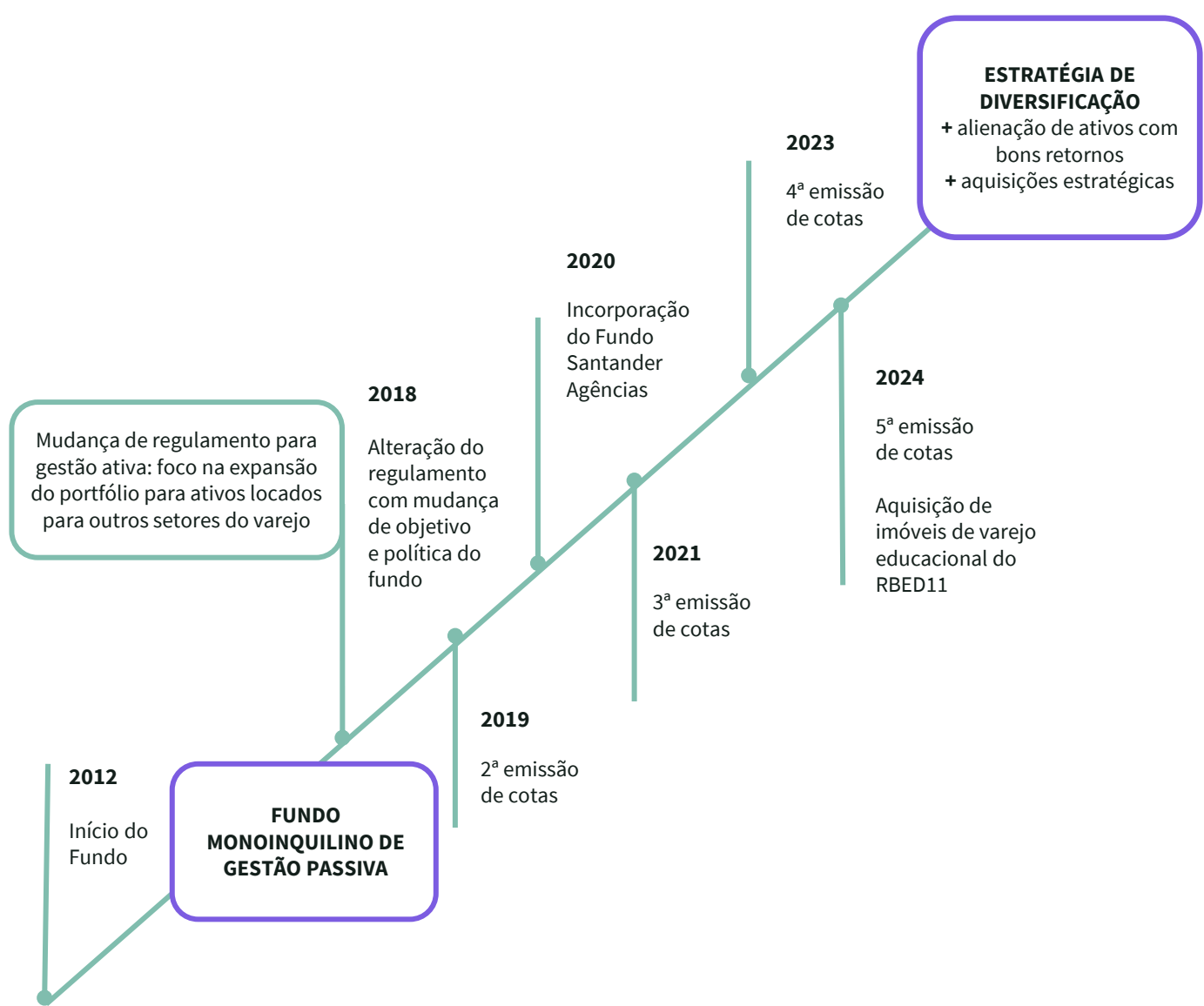


Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo 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	10,28%

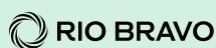
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis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



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 expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

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