



# Relatório Gerencial RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de  
Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 2025



# ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultados e Distribuição	09
Detalhamento do Balanço	11
Desempenho da Cota e Volume	12
Patrimônio do Fundo	14
Alavancagem	20
Linha do Tempo	21
Anexos	22
Portfólio do Fundo	23
Mídia	26
Planilha de Fundamentos	



# INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

Clique e acesse:


REGULAMENTO  
DO FUNDO

CONHEÇA A  
RIO BRAVO

RELATÓRIO  
EM VÍDEO

AVALIE O  
RELATÓRIO

## ATENDIMENTO DIGITAL

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

- Informações sobre nossos fundos
- Informes de rendimentos
- Atualizações cadastrais
- Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- Acesso direto ao time de RI

## DADOS CADASTRAIS

**CNPJ** • 15.576.907/0001-70

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR** •

Rio Bravo Investimentos

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** •

0,651% a.a. sobre o Valor de Mercado (Mín. Mensal R\$ 64.170,04 - data base 01/05/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** •

R\$ 1.649.651.476,39 (ref. setembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 01/11/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 156.143.050

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 5

**NÚMERO DE COTISTAS** • 87.514

## Tese de Investimento

O **RBVA11** é um fundo de gestão ativa que investe em um **portfólio diversificado de imóveis voltados para operações de varejo** com objetivo de gerar renda imobiliária de longo prazo.

### PORTFÓLIO CORE PARA O VAREJO

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

### FLEXIBILIDADE DOS IMÓVEIS

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

### VENDAS ESTRATÉGICAS

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

# UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

## Corporativo

Rio Bravo  
Renda Corporativa  
RCRB11

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

## Varejo

Rio Bravo  
Renda Varejo  
RBVA11

Fundo imobiliário de varejo de rua com diversificação nacional.

## Residencial

Rio Bravo  
Renda Residencial  
RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

## Logístico

FII Tellus Rio Bravo  
Renda Logística  
TRBL11

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

## FOF

Rio Bravo  
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

78 Imóveis<sup>1</sup>297.772  
m<sup>2</sup> ABL

19 Inquilinos

6,4%  
Vacância FísicaR\$ 9,69  
Fechamento do MêsR\$ 1,65 bilhão  
Patrimônio Líquido<sup>2</sup>R\$ 0,09  
por cota de distribuição  
de proventos no mêsR\$ 1,51 bilhões  
Valor de Mercado11,1%  
Dividend Yield<sup>3</sup> anualizado5.374  
Valor negociado<sup>4</sup> R\$/m<sup>2</sup>R\$ 1,8 milhão  
Volume médio diário  
Negociado6,0 anos  
Wault<sup>5</sup>

## DESTAQUES DO MÊS

**Alienação de 4 imóveis**Foram firmados **R\$27,6** milhões  
em valor de venda e mais de  
**R\$6,7** milhões em lucro**2 Novas Locações**Locações para um restaurante  
temático e um escritório de  
contabilidade**Atualizações BTS  
Portobello**Até o momento, as obras  
atingem um percentual de**97,9%**

<sup>1</sup>Considera o imóvel Nilo Peçanha, que está em processo de venda. <sup>2</sup>Patrimônio Líquido referente ao mês anterior. <sup>3</sup>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).

<sup>4</sup>Valor negociado/m<sup>2</sup> 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. <sup>5</sup>WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis.



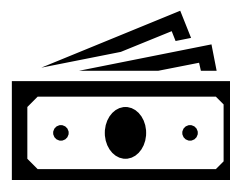
# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

**RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO:** No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,084/cota e a distribuição foi de R\$0,09/cota. A distribuição neste patamar tem como objetivo a linearização de distribuição do resultado no semestre, que conta com resultados extraordinários.

## R\$27,6 MM EM VENDAS E 2 NOVAS LOCAÇÕES

Em outubro anunciamos 6 transações:

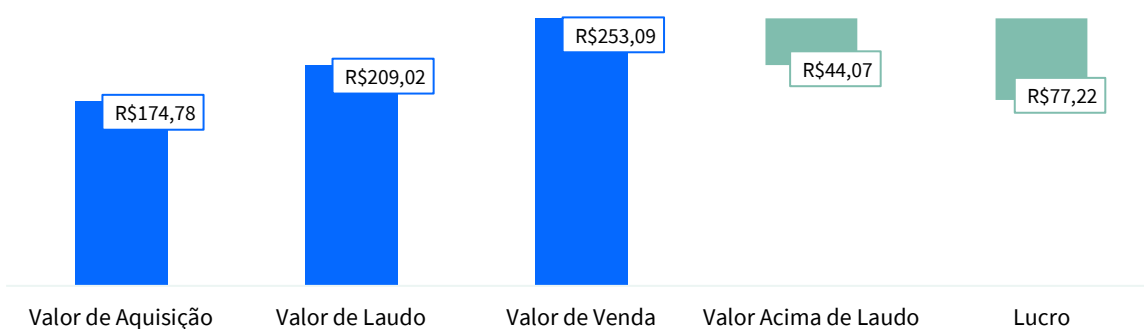
1. **Alienação** Barra Funda/SP – CEF - [Link](#)
2. **Alienação** Nilo Peçanha/RJ – CEF - [Link](#)
3. **Nova Locação** Monsenhor Celso/PR – Corporativo - [Link](#)
4. **Alienação** São Gonçalo – Centro/RJ – Santander - [Link](#)
5. **Alienação** Iguatemi Faria Lima/SP – Shopping - [Link](#)
6. **Nova Locação** Ed. Olivetti/SP – Restaurante – [Link](#)



Foram firmados **R\$ 27,6 milhões** em valor de venda e mais de **R\$ 6,7 milhões** em lucro com 4 vendas de imóveis. As vendas foram realizadas em patamar igual ou acima do valor patrimonial, e marcaram **TIR de 15,2% a.a.** para Barra Funda, **21,2% a.a.** para Nilo Peçanha, **10,6% a.a.** para São Gonçalo e **9,8% a.a.** para Iguatemi Faria Lima.

**MENOR PATAMAR HISTÓRICO:** Com as vendas, a exposição ao setor de agências bancárias atingiu menor patamar histórico – **menos de 25%** do ativo investido. No total, o Fundo já alienou 26 imóveis e atingiu mais de **R\$250 milhões** em ativos vendidos e **R\$77 milhões** apurados em lucro.

Histórico de Venda (milhões)



Anunciamos também a locação de 1.312,30 m<sup>2</sup> do imóvel Monsenhor Celso – Curitiba/PR para **escritório de contabilidade** Confialtiva, marcando a entrada do primeiro inquilino corporativo do Fundo. A locação ocorreu concomitantemente à saída do Santander que permanecia no imóvel até então.

Por fim, anunciamos nova locação no imóvel Ed. Olivetti, localizado na Avenida Paulista -SP, para um **restaurante temático**. A nova locatária Fan Foods já é amplamente conhecida pelo setor, principalmente através da sua operação de maior sucesso, o restaurante do Bob Esponja, na região da Faria Lima.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

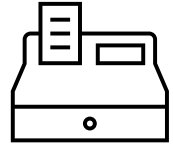


**DIVERSIFICAÇÃO EM QUASE 20 INQUILINOS:** Com as locações, o Fundo passou a ter exposição a **13 setores diferentes** do varejo, além de atingir uma diversificação importante em termos de risco de crédito, com **19 inquilinos diferentes** que compõe a receita do Fundo.

Todos os detalhes de todas as transações citadas, podem ser acessados através dos links disponíveis acima.

## SAÚDE DO CAIXA

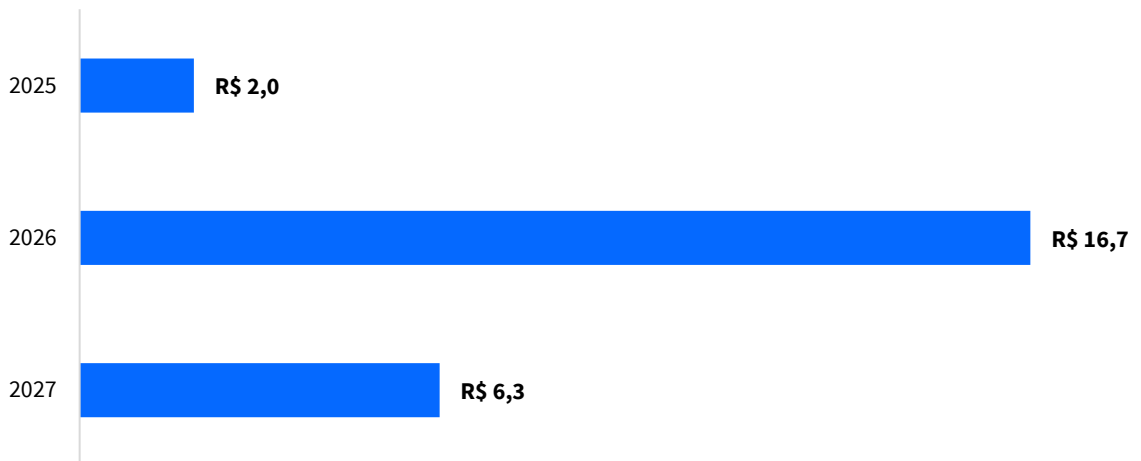
Em outubro o Fundo realizou o pagamento da segunda parcela referente a aquisição do portfólio de imóveis locados à Pernambucanas, no valor aproximado de **R\$26,8 milhões**. Com o pagamento o Fundo detém atualmente **R\$37,0 milhões** em caixa.



**VALE DESTACAR:** Este patamar de caixa é suficiente para o Fundo arcar com todas as suas obrigações de alavancagem até o fim de 2026.

Abaixo destacamos de forma consolidada os valores a receber provenientes alienações parceladas e que impactarão de forma positiva o caixa do Fundo.

Parcelas a Receber das Vendas (milhões)



## OBRAS PORTOBELLO

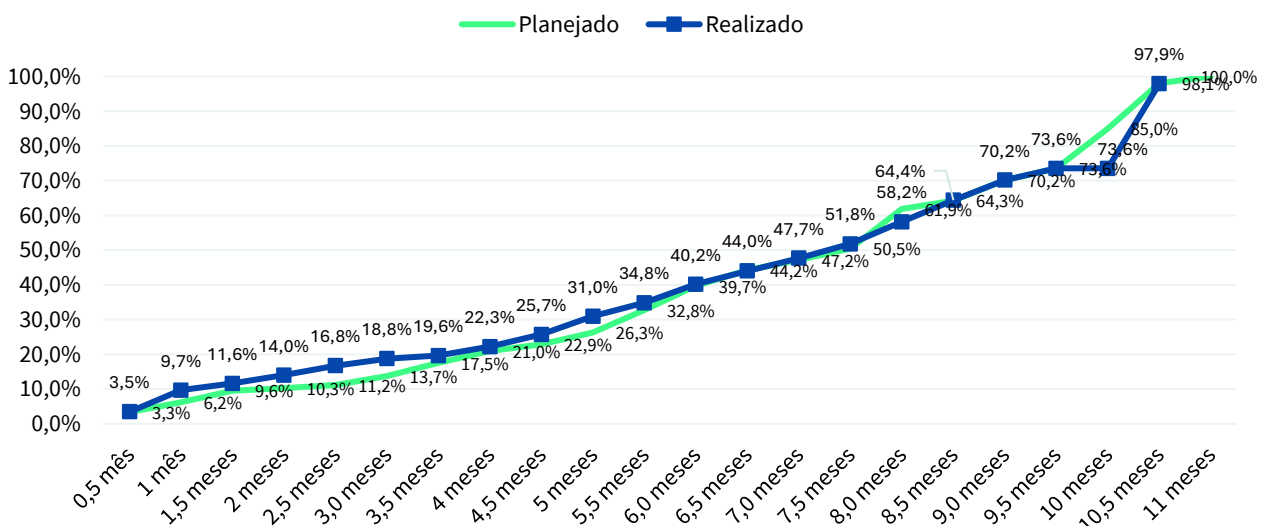
A obra do BTS Portobello encontra-se em estágio final. Estão sendo finalizadas as instalações internas, esquadrias, revestimentos e urbanização. Após a entrega do imóvel, que ocorrerá neste segundo semestre, o imóvel ainda ficará em reforma, desta vez por parte da própria Portobello, para adequações necessárias para a inauguração efetiva da loja no primeiro semestre de 2026.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



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



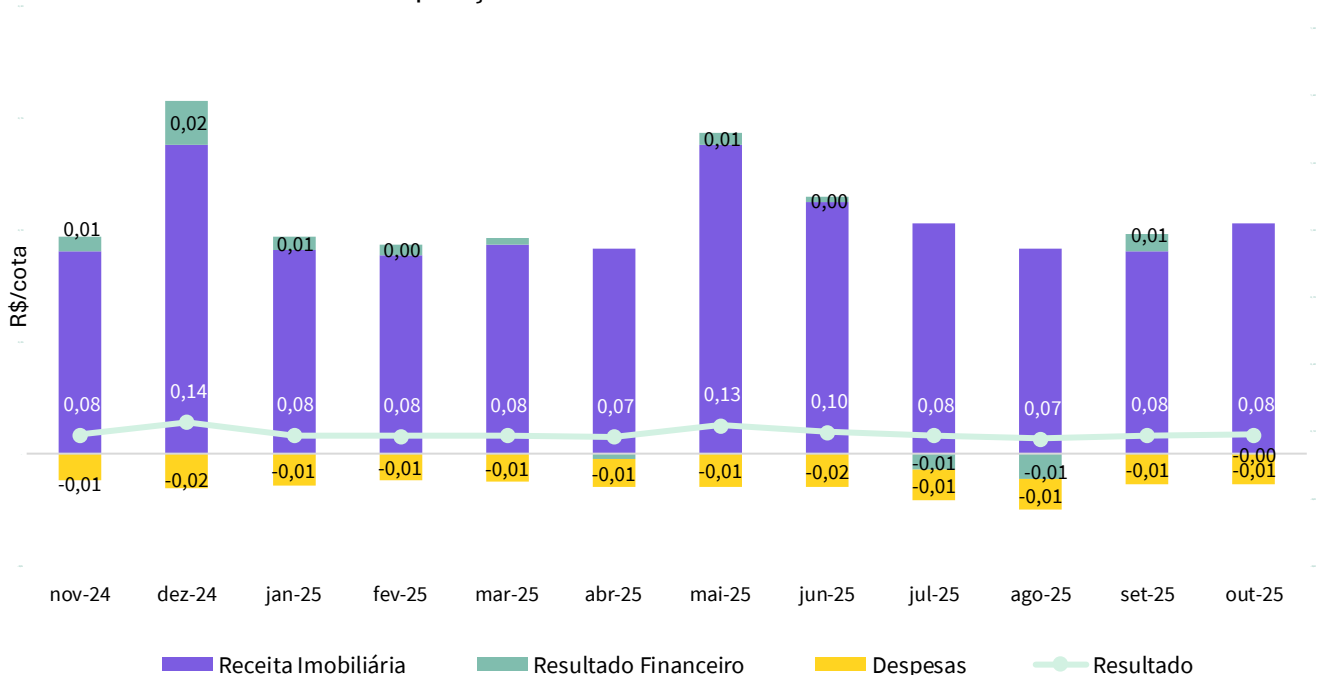
**PARA SABER MAIS:** Quando pronto, no segundo semestre deste ano, o imóvel terá, aproximadamente, 1.838 m<sup>2</sup> de ABL, situado na Avenida Gabriel Monteiro da Silva, uma das mais nobres ruas de São Paulo e cujo imóveis de varejo são focados no setor de casa e construção de alto padrão, localizado num raio próximo da avenida Europa, Avenida Brasil, Avenida Rebouças e Avenida Brigadeiro Faria Lima. O contrato de locação com a Portobello, umas das maiores empresas de cerâmica brasileira e de capital aberto, será atípico com prazo de 20 anos, e multa contratual igual ao fluxo de aluguel.



# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	ago-25	set-25	out-25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
<b>Resultado Imobiliário</b>	<b>14.312.645</b>	<b>14.151.084</b>	<b>16.107.259</b>	<b>60.606.474</b>	<b>156.662.801</b>
Receita de Locação	13.884.205	14.027.063	14.117.938	58.064.692	149.570.780
Receita de Venda de Imóveis	428.440	124.021	1.989.321	2.541.783	7.092.021
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>-1.800.150</b>	<b>1.172.852</b>	<b>-14.231</b>	<b>-1.721.978</b>	<b>1.225.673</b>
Rendimentos de FII's	280.272	1.379.752	158.584	1.653.803	5.048.160
Outros Resultados	-2.080.422	-206.900	-172.815	-3.375.781	-3.822.487
<b>Despesas</b>	<b>-2.307.525</b>	<b>-2.587.422</b>	<b>-2.917.830</b>	<b>-10.272.297</b>	<b>-24.848.802</b>
Despesas de CRI	-881.666	-845.459	-854.877	-3.463.668	-8.884.345
Despesas de Vacância	-217.714	-471.659	-443.799	-1.415.352	-3.300.507
Taxa de Administração e Gestão	-596.655	-592.311	-649.859	-2.440.323	-5.981.906
Outros	-611.490	-677.994	-969.295	-2.952.953	-6.682.044
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>10.204.970</b>	<b>12.736.513</b>	<b>13.175.198</b>	<b>48.612.200</b>	<b>133.039.672</b>
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>14.052.875</b>	<b>14.052.875</b>	<b>14.052.875</b>	<b>56.211.498</b>	<b>140.528.745</b>
<b>Resultado por Cota</b>	0,065	0,082	0,084	0,311	<b>0,852</b>
<b>Rendimento por Cota</b>	0,090	0,090	0,090	0,360	<b>0,900</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>				-0,049	-0,048

## Composição de resultado nos últimos 12 meses



<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado. <sup>2</sup> Resultado acumulado do período.



# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

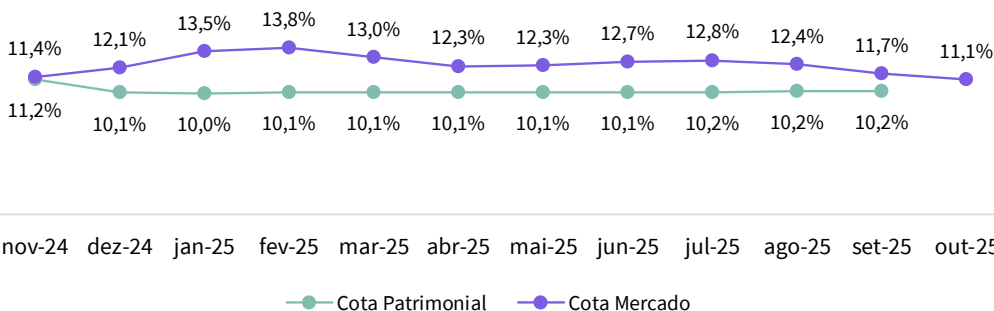
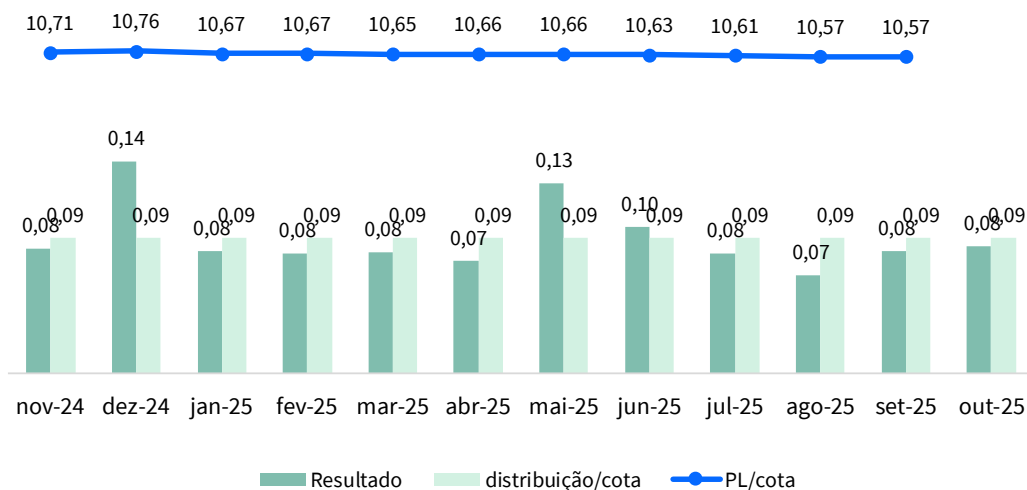
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2024	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09
2025	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09		
<b>Δ<sup>1</sup></b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>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

Linearização da Distribuição

**R\$ 0,09**

(anunciado: 31/10 pago: 14/11)

## Distribuição e PL/Cota



Dividend Yield Anualizado

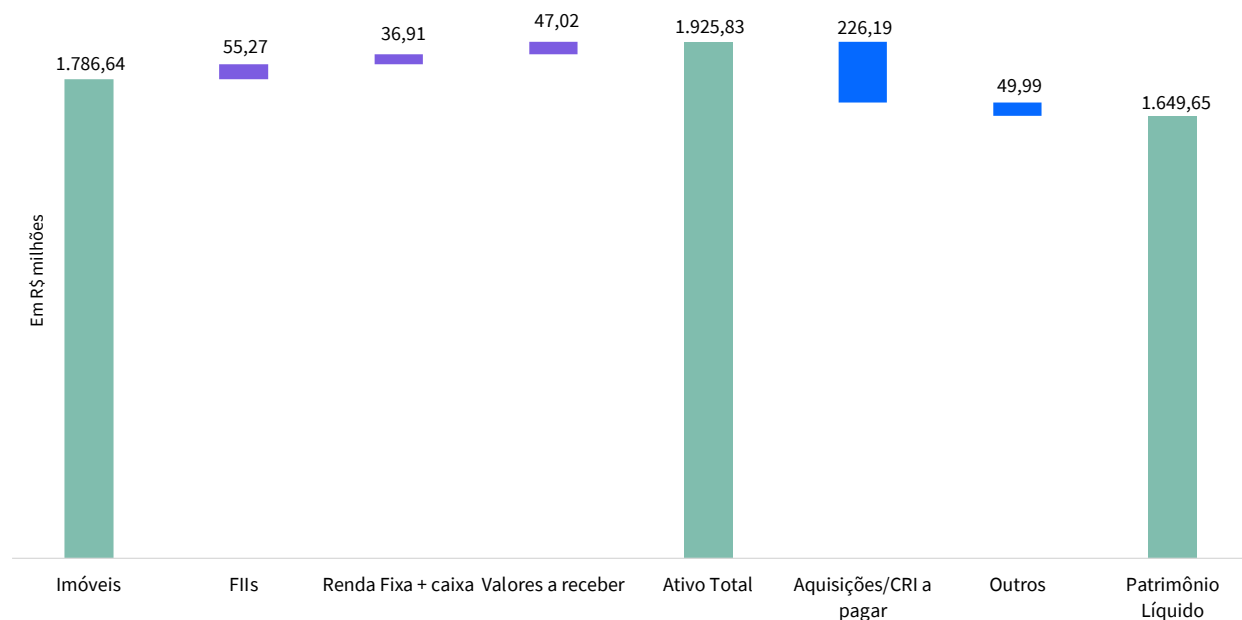
**11,1%**

<sup>1</sup> Comparação entre 2024 e 2025.



# DETALHAMENTO DO BALANÇO

## Composição do Patrimônio Líquido



Data-base setembro/2025

Valores em R\$ milhões

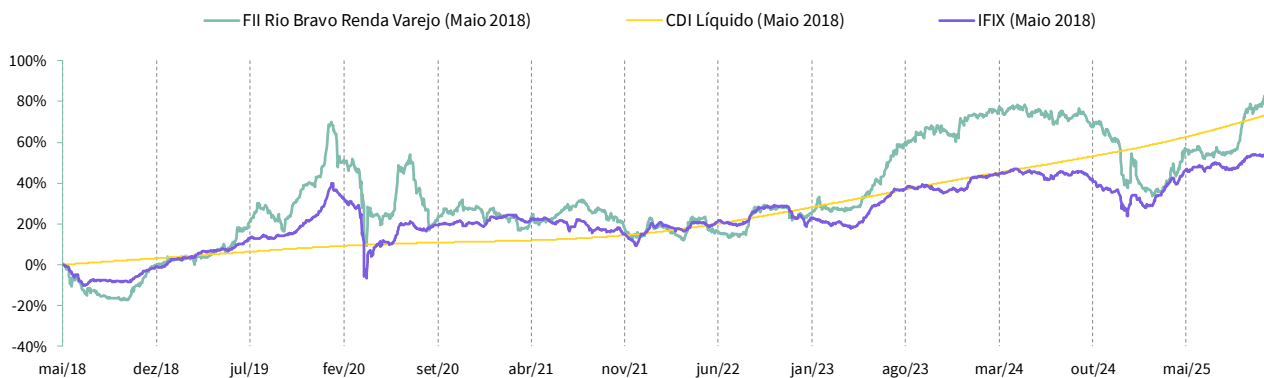
<b>Ativo Total</b>	<b>1.925,83</b>
Imóveis	1.786,64
FIIs	55,27
Renda Fixa + Caixa	36,91
Valores a receber <sup>1</sup>	47,02
<b>Passivo Total</b>	<b>276,18</b>
Aquisições/CRI a pagar	226,19
Outros	49,99
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.649,65</b>
Números de cotas	15.614.305
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>10,57</b>

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

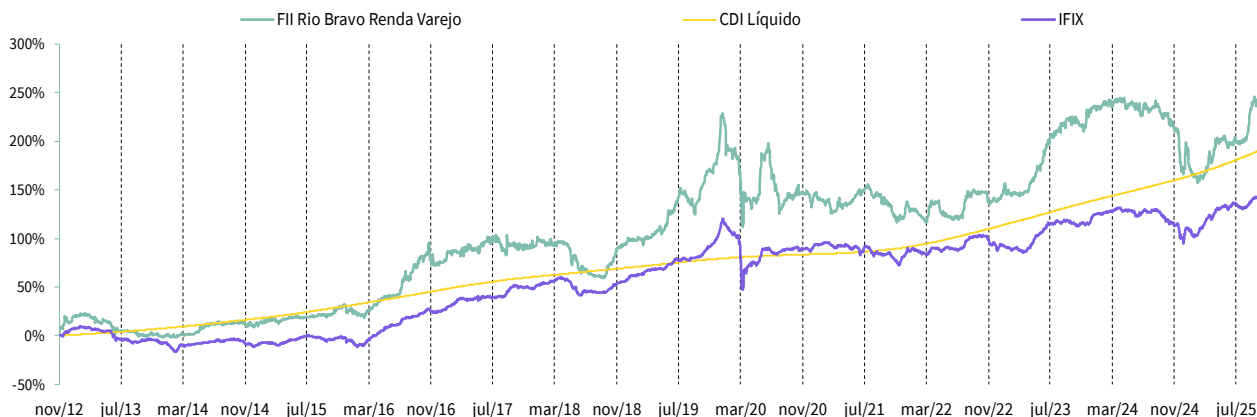


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

## Rentabilidade Gestão Ativa



## Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	out/25	Acumulado 2025	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	9,09	7,93	4,68
Valor da cota Final	9,60	9,60	9,60
RBVA	5,56%	21,06%	105,26%
IFIX	0,12%	15,32%	62,04%
CDI	1,08%	10,00%	72,95%
<b>Rentabilidade do Fundo (%do CDI)</b>	<b>512,33%</b>	<b>210,69%</b>	<b>144,30%</b>

**105% de valorização**  
desde o início da gestão  
ativa

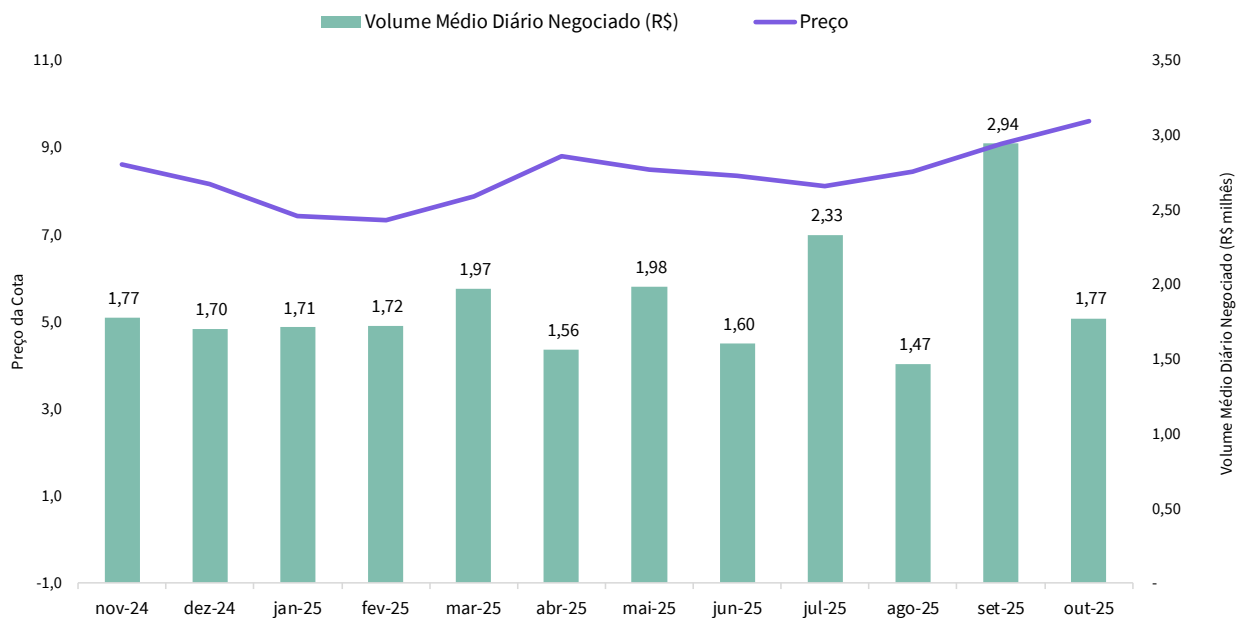
Início da **gestão ativa**  
em **maio de 2018**

Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.  
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto.  
CDI líquido considera 15% de IR.



# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

## Preço de Cota e Liquidez



## Número de Cotistas



## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

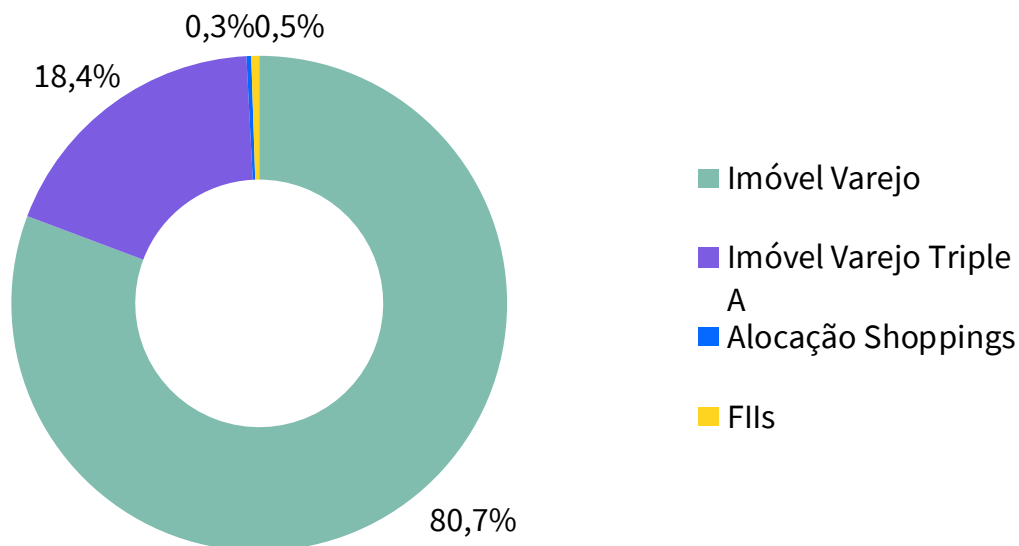
### Imóvel Varejo

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

### Imóvel Varejo Triple A

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

### Tipologia (%Ativo)



# PORTFÓLIO DO FUNDO

**RBVA11**

78 Imóveis em Varejo e Varejo Triple A\* com 69 contratos de Locação

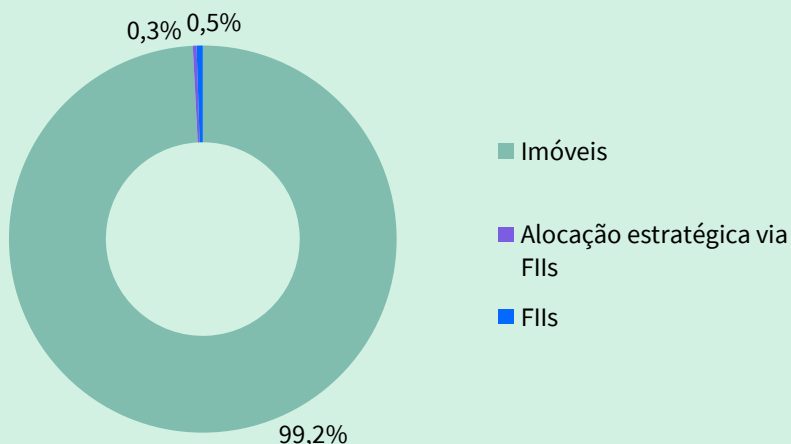
- 27 Locações Caixa
- 10 Imóveis Vagos
- 8 Locações Santander
- 8 Locações Pão de Açúcar
- 6 Locações Cogna
- 5 Locações Pernambucanas
- 2 Locações Assaí
- 1 Locação Ânima
- 1 Locação Centauro
- 1 Locação Renner
- 1 Locação Itaú
- 1 Locação M3Storage
- 1 Locação Super Nosso
- 1 Locação Grupo Ultra
-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

Alocações em Shopping

Alocações Estratégicas em FIIS:

- FII Legatus - [LASC11](#)
- FII Pátio Higienópolis - [SHPH11](#)

## Alocação de Recursos (%Ativo)

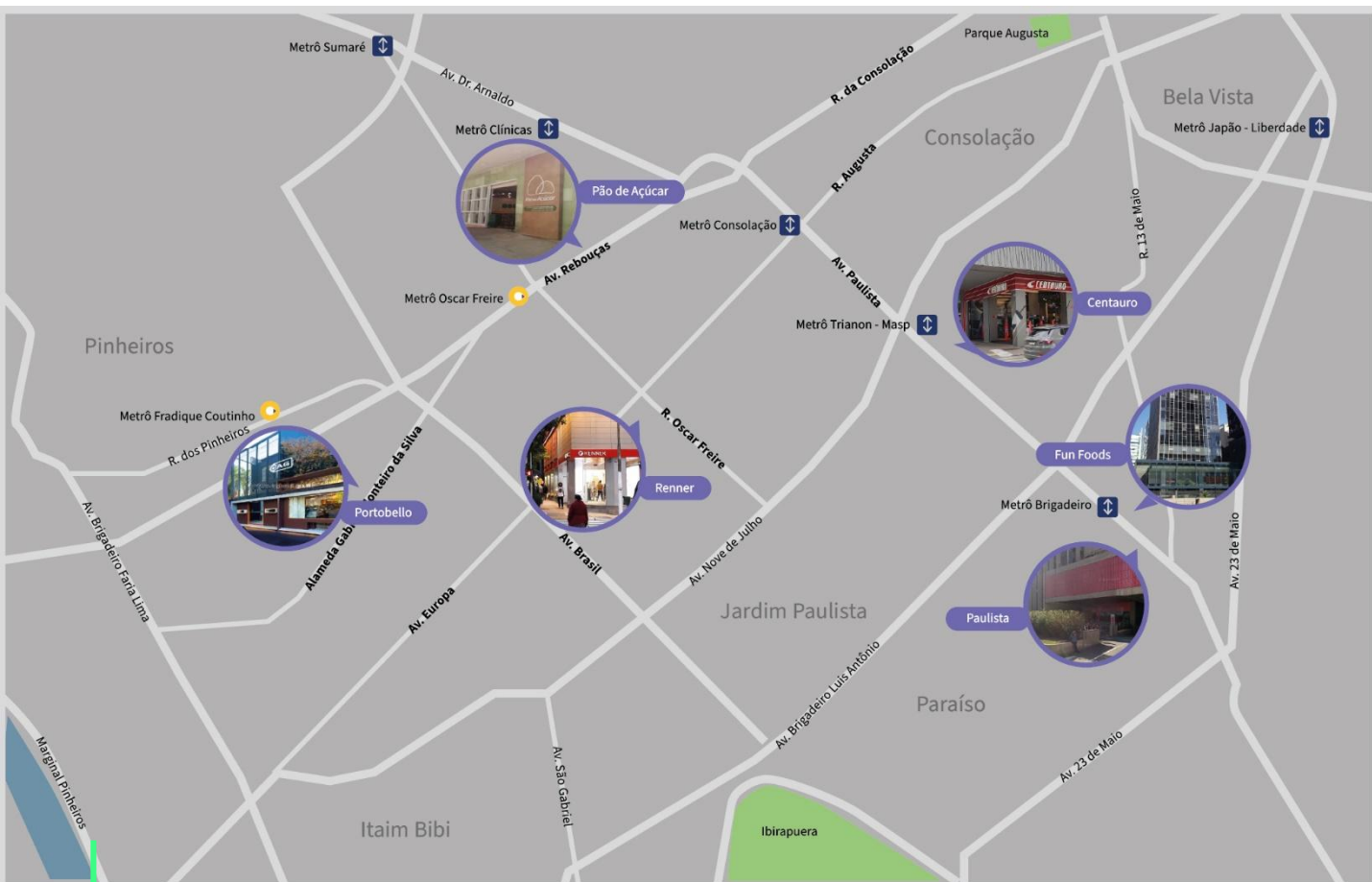


\*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



# LOCALIZAÇÃO

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

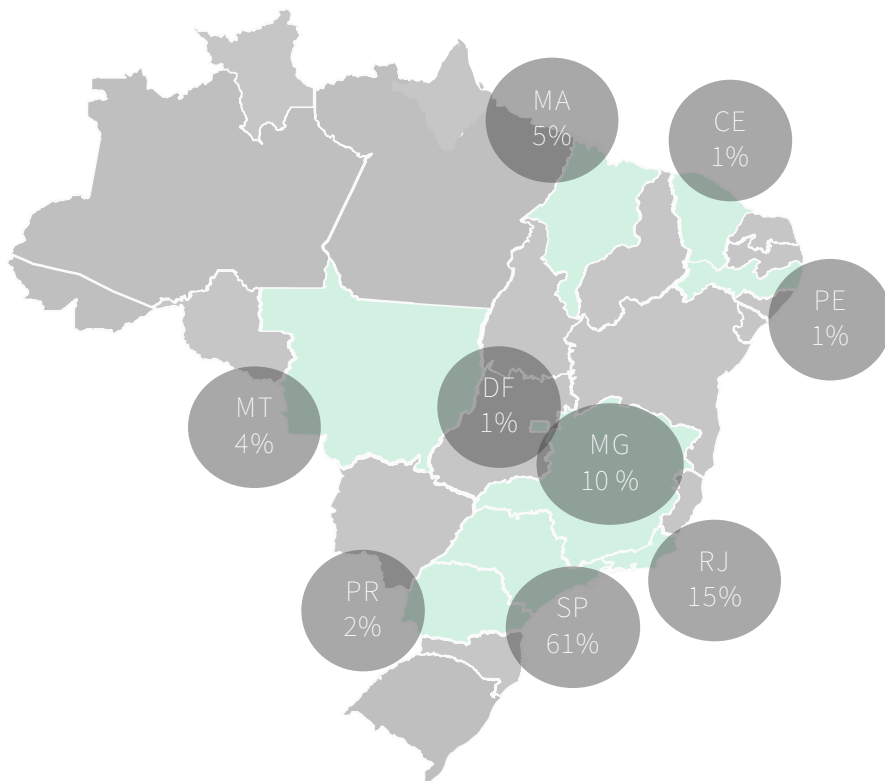


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 334 MM,  
o equivalente a 20,3% do PL do Fundo



# PATRIMÔNIO DO FUNDO

## Receita por Estado

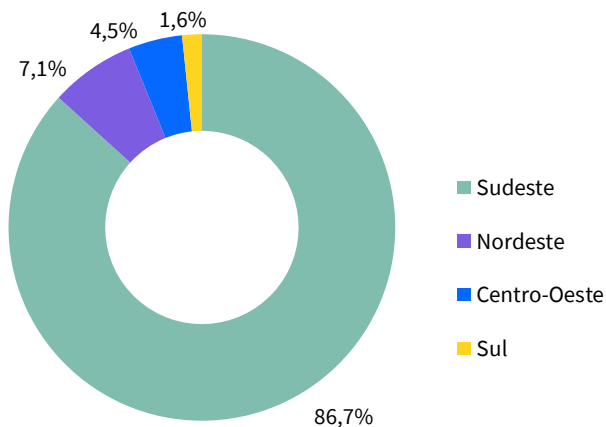


## Receita por Indexador



■ IGP-M/FGV    ■ IPCA/IBGE

## Receita por Região

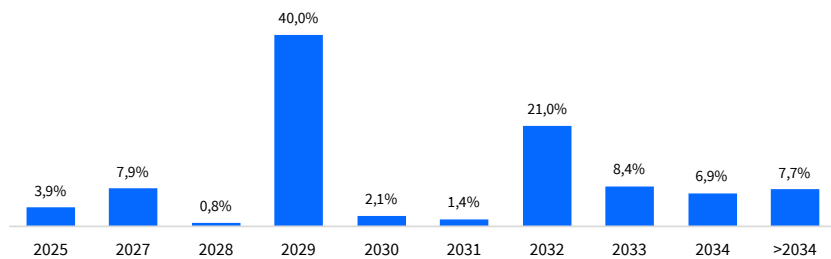


Gráficos por receita desconsidera Portobello.

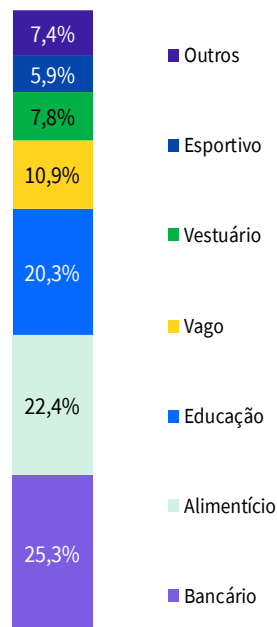


# PATRIMÔNIO DO FUNDO

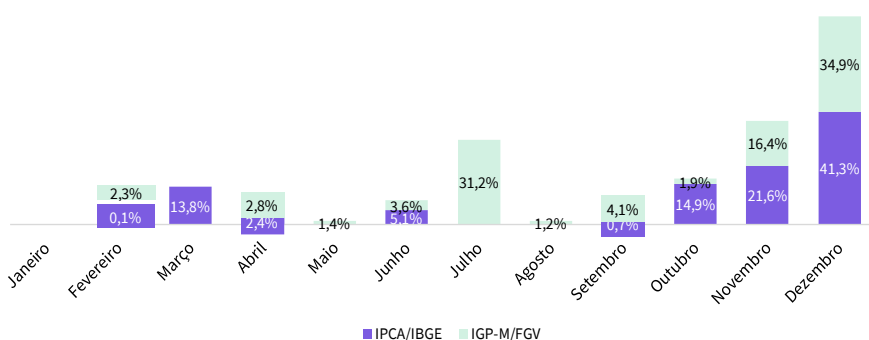
Cronograma de Vencimento por Receita



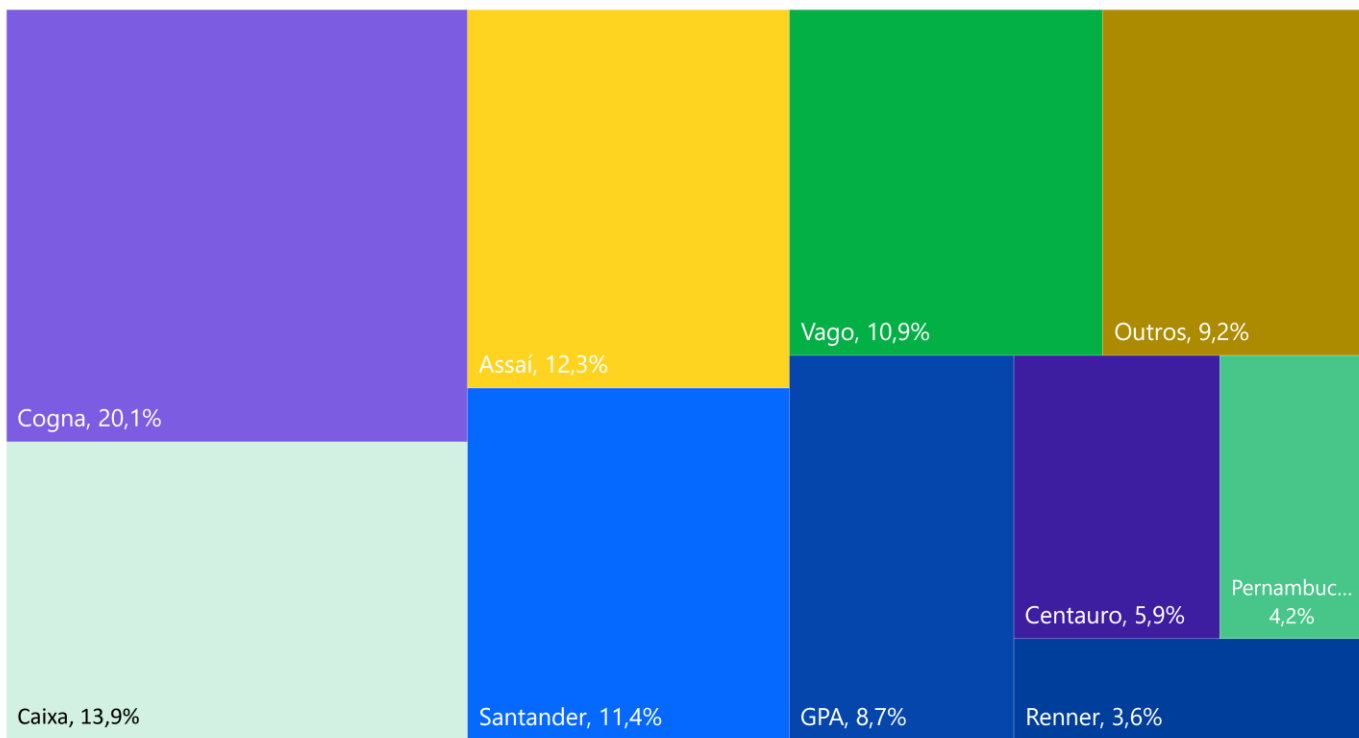
Setor (% Ativo)<sup>1</sup>



Cronograma de Reajuste por Receita



Locatários (% do Ativo)<sup>2</sup>

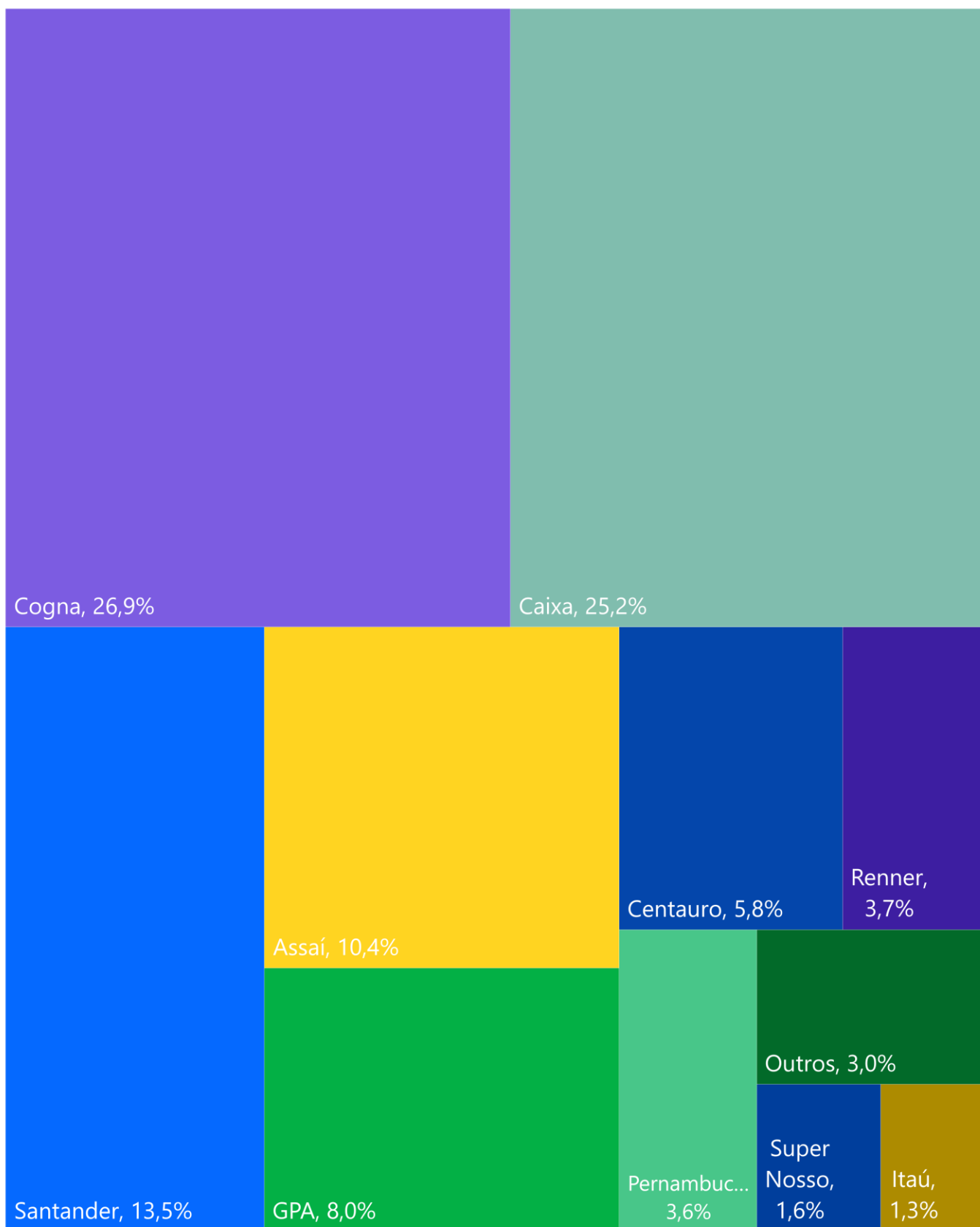


<sup>1</sup>“Outros” inclui: Alocação em shoppings, Casa e Construção, Investimento, Bem-estar, Incorporação, Self-storage, Conveniência, Corporativo, Alimentação e posição em FIIs.  
<sup>2</sup>“Outros” inclui: Portobello, Super Nosso, Itaú, Plano&Plano, Ânima, Grupo Ultra, M3Storage, Goodbe, Conveniência, Fun Foods, Confiativa e posição em FIIs.



# PATRIMÔNIO DO FUNDO

## Receita por locatário



## Cronograma de Amortização Anual



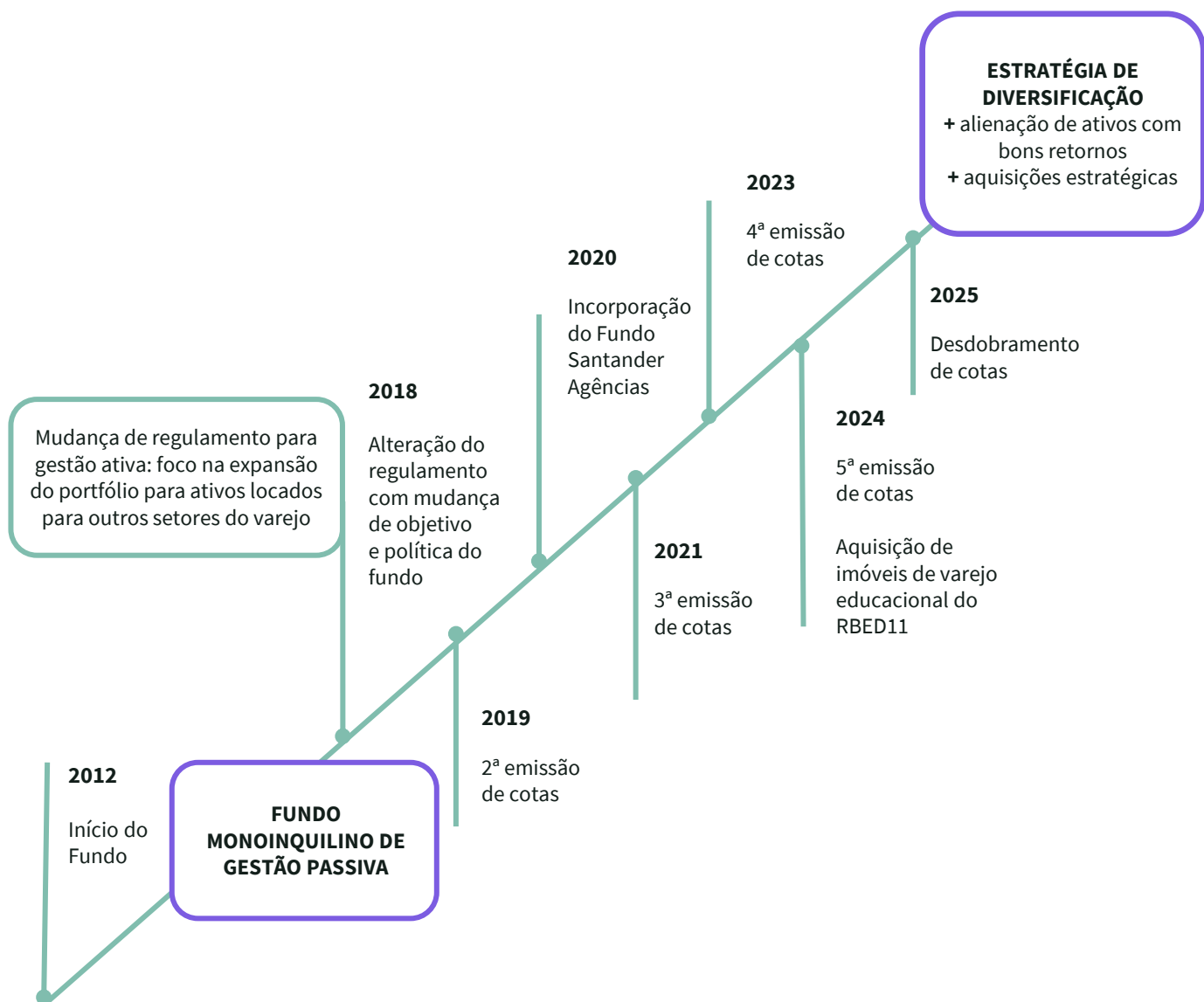
<b>Operação</b>	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento</b>	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo André - julho/2027 SBC - novembro/2027
<b>Remuneração</b>	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.
<b>Periodicidade do Pagamento</b>	Mensal
<b>Saldo Devedor Atualizado</b>	CRI RBVA -R\$ 174,297 milhões CRI RBED Santo André: R\$ 12,56 milhões CRI RBED SBC: R\$ 22,67 milhões
<b>Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido</b>	10,87%

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

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



## LINHA DO TEMPO



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





Anexos



## PORTFÓLIO DO FUNDO

Nome	Endereço	Cidade	Estado	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
- Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	CE	Vago	2.511 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto 915	Fortaleza	CE	Santander	2.220 m <sup>2</sup>	jun-33	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1	Brasília	DF	GPA	2.601 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	São Luis	MA	Cogna	24.287 m <sup>2</sup>	mar-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Super Nosso - Centro - Belo Horizonte/MG	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	MG	Super Nosso	4.193 m <sup>2</sup>	mar-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Cogna - Funcionários - Belo Horizonte/MG	Rua dos Timbiras, 1375, Boa Viagem	Belo Horizonte	MG	Cogna	5.940 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Cogna - Centro - Betim/MG	Avenida Presidente Kubitschek, 227, Centro	Betim	MG	Cogna	24.483 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT	Avenida Manoel José de Arruda, 3100	Cuiabá	MT	Cogna	15.659 m <sup>2</sup>	mar-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261	Recife	PE	GPA	4.583 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	PE	Vago	2.357 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Corporativo - Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Confialtiva	2.183 m <sup>2</sup>	out-30	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Pernambucanas - Curitiba - Paraná/PR	Avenida República Argentina, 4044, Loja	Paraná	PR	Pernambucanas	1.930 m <sup>2</sup>	out-31	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	Campo Grande	RJ	Caixa	571 m <sup>2</sup>	nov-28	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	RJ	Caixa	3.256 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - 14 bis - Rio de Janeiro/RJ	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.900 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	510 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	697 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	919 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.140 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.484 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Rio de Janeiro	RJ	Vago	1.240 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	RJ	Vago	1.040 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	Vago	1.964 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	Vago	2.034 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Itaú	917 m <sup>2</sup>	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
- Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311, Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro	RJ	Vago	735 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	R. Mariz e Barros, 79 (Loja)	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	1.339 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Santander - Alcântara - São Gonçalo/RJ	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo	RJ	Santander	1.089 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ	R. Dr. Nilo Peçanha, 125	São Gonçalo	RJ	Caixa	1.388 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	Santander	2.920 m <sup>2</sup>	dez-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Centro Histórico - Porto Alegre/RS	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	Vago	2.107 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Vila Rossi e Borchi - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, nº 2233	Campinas	SP	GPA	3.167 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Av. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	Embu Guaçu	SP	Caixa	667 m <sup>2</sup>	ago-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, nº 500	Guarujá	SP	GPA	2.780 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 - Centro	Guarulhos	SP	Assaí	20.952 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Santander - Centro - Jundiaí/SP	R Barao de Jundiaí 884	Jundiaí	SP	Santander	6.439 m <sup>2</sup>	jun-33	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Mutinga - Osasco/SP	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	Osasco	SP	Caixa	804 m <sup>2</sup>	jul-30	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	Santander	6.242 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Santo André	SP	Cogna	7.722 m <sup>2</sup>	jun-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>



## PORTFÓLIO DO FUNDO

Nome	Endereço	Cidade	Estado	Locatário	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Santander - Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	Santander	4.505 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	São Bernardo do Campo	SP	GPA	2.365 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro 460	São Bernardo do Campo	SP	Plano&Plano	1.524 m <sup>2</sup>	abr-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Cogna - São Bernardo do Campo - São Bernardo do Campo/SP	Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	São Bernardo do Campo	SP	Cogna	23.771 m <sup>2</sup>	out-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Assaí - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	São José dos Campos	SP	Assaí	34.749 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872	São Paulo	SP	GPA	3.793 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Ânima - Consolação - São Paulo/SP	Rua da Consolação, 2320	São Paulo	SP	Ânima	587 m <sup>2</sup>	out-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	Grupo Ultra	1.874 m <sup>2</sup>	set-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	Fan Foods	1.010 m <sup>2</sup>	out-35	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	São Paulo	SP	Caixa	1.312 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursivo, 1348	São Paulo	SP	Caixa	1.833 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	1.025 m <sup>2</sup>	dez-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
- Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200	São Paulo	SP	Vago	2.107 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Planalto Paulista - São Paulo/SP	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP	São Paulo	SP	Caixa	1.299 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	Santander	5.002 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	Santander	2.059 m <sup>2</sup>	dez-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	São Paulo	SP	Centauro	2.551 m <sup>2</sup>	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
- Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	Vago	2.857 m <sup>2</sup>		Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	M3Storage	693 m <sup>2</sup>	fev-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	500 m <sup>2</sup>	mai-30	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Senador Queiroz - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	São Paulo	SP	Caixa	1.137 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Conveniência - Centro Histórico - São Paulo/SP	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	São Paulo	SP	Conveniência	310 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	Goodbe	930 m <sup>2</sup>	set-34	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	2.227 m <sup>2</sup>	out-35	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	1.335 m <sup>2</sup>	Indeterminado	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Pátéo do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátéo do Colégio, 1 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	676 m <sup>2</sup>	nov-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Italianos - São Paulo/SP	R. dos Italianos, 609 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	521 m <sup>2</sup>	out-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	R. Paes Leme, 250 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	910 m <sup>2</sup>	set-25	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	814 m <sup>2</sup>	nov-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Via Anchieta - São Paulo/SP	Rodovia Anchieta, nº 1.558	São Paulo	SP	Caixa	1.785 m <sup>2</sup>	nov-27	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, nº 50	São Paulo	SP	GPA	2.935 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Pirituba - São Paulo/SP	Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP	São Paulo	SP	Caixa	1.368 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP	Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	4.360 m <sup>2</sup>	out-37	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	São Paulo	SP	Renner	2.083 m <sup>2</sup>	out-33	Imóvel Varejo Triple A	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Guaianases - São Paulo/SP	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	São Paulo	SP	Caixa	2.475 m <sup>2</sup>	nov-32	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	São Paulo	SP	GPA	5.083 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP	Rua Sete, 825, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	1.020 m <sup>2</sup>	out-31	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	São Paulo	SP	Pernambucanas	1.000 m <sup>2</sup>	out-31	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Av. Vereador João Batista Fitipaldi, 115 - Vila Maluf	Suzano	SP	Caixa	581 m <sup>2</sup>	dez-29	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>

O ativo localizado na Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP encontra-se atualmente ocupado por dois locatários, Caixa e Operação de Conveniência.



# NA MÍDIA

## BB Investimentos (30/10/2025)



## Café com FII (04/06/2025)



## FII Fácil (30/07/2024)



## Clube FII (03/05/2024)




## Café com FII (29/05/2024)



## Clube FII (17/03/2023)





 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

[riobravo.com.br](https://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](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br).

