



# Relatório Gerencial

## **RBVA11**

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de  
Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada

NOVEMBRO 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\$ 1.650.872.529,94 (ref. outubro)

**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

Visa a aquisição de imóveis com atributos valiosos para o varejo

### FLEXIBILIDADE E DIVERSIFICAÇÃO

Visa a diversificação do portfólio de imóveis e exposição setorial

### VENDAS ESTRATÉGICAS

Visa a extração de valor com venda oportunística de ativos

# 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

77 Imóveis

296.384  
m<sup>2</sup> ABL

19 Inquilinos

6,7%  
Vacância FísicaR\$ 9,82  
Fechamento do MêsR\$ 1,65 bilhão  
Patrimônio Líquido<sup>1</sup>R\$ 0,09  
por cota de distribuição  
de proventos no mêsR\$ 1,53 bilhão  
Valor de Mercado11,0%  
Dividend Yield<sup>2</sup> anualizado5.533  
Valor negociado<sup>3</sup> R\$/m<sup>2</sup>R\$ 2,0 milhão  
Volume médio diário  
Negociado5,8 anos  
Wault<sup>5</sup>

## DESTAQUES DO MÊS

**Distrato com a CEF**

Recebimento de **R\$ 19 milhões** referentes à devolução de 3 agências bancárias, com lucro total de **R\$ 17,7 milhões** e TIR de **16,9% a.a**

**Renovação com a CEF**

Contrato do imóvel Paes Leme renovado com a CEF **por 5 anos**, com vencimento em **setembro de 2030**.

**Atualizações BTS Portobello**

Até o momento, as obras atingem um percentual de

**99,5%**

<sup>1</sup>Patrimônio Líquido referente ao mês anterior. <sup>2</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>3</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>WALT: 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\$ 0,077/cota** e a distribuição, de **R\$0,09/cota**, seguindo o guidance para o semestre. A distribuição neste patamar tem como objetivo a linearização de distribuição do resultado no semestre, que conta com resultados extraordinários. O investidor pode acompanhar o resultado acumulado por cota no semestre na tabela de demonstração de resultados na página 10. A expectativa é que o resultado acumulado seja equalizado para o campo positivo até o final do semestre.

## DEVOLUÇÃO DE IMÓVEIS À CEF

O Fundo assinou distrato com a Caixa Econômica Federal para a **devolução de 3 agências bancárias** – Guaianases, Pirituba e Planalto Paulista – diante da impossibilidade de regularização documental no prazo pré-determinado, conforme CCV assinado em 2012. O distrato prevê o pagamento ao Fundo do valor foi pago pelos ativos em 2012, corrigidos pelo IGP-M, totalizando **R\$ 31,7 milhões**. Deste montante, **R\$ 19,0 milhões** já foram recebidos, e os **R\$ 12,7 milhões** restantes serão pagos em janeiro de 2026.

### Com isso o Fundo:

- Lucro de **R\$ 17.676.097,22**, equivalente a **R\$0,113/cota**;
- A Taxa Interna de Retorno (TIR<sup>1</sup>) da operação foi de **16,9% a.a.** durante o período de 13 anos, equivalente a **IPCA + 10,6% a.a. ou CDI+ 7,7% a.a.**;
- O valor da operação foi **29,8% acima do laudo patrimonial** dos imóveis;
- Pagamento recebido em duas parcelas, sendo R\$ 19,0 milhões já recebidos pelo Fundo e R\$12,7 milhões a serem recebidos em janeiro de 2026;
- Redução da exposição ao setor bancário, que representa **24%** do ativo investido;
- Liquidez de caixa de **R\$ 14,0 milhões**.

**VALE RESSALTAR:** O lucro apurado entrará na base de distribuição, compondo a parcela de lucros extraordinários já considerada na projeção de guidance de R\$ 0,09 por cota. Portanto, não há impacto esperado nos rendimentos.

## CONTEXTO DA OPERAÇÃO

O distrato decorre da **impossibilidade de regularização documental** por parte da CEF, conforme previsto no contrato de Compra e Venda, assinado em 2012, e seus aditamentos. Assim, os imóveis mencionados foram excluídos do objeto do compromisso, com devolução da posse plena à CEF e ressarcimento ao Fundo do valor pago, atualizado pelo IGP-M.

**BREVE HISTÓRICO:** Em novembro de 2022 o Fundo possuía 15 agência não regularizadas. A CEF se comprometeu a regularizar os ativos dentro de 3 anos (exceto aqueles ainda possuíam contratos atípicos até 2027, prazo final de regularização). Todos os ativos que não fossem regularizados seriam recomprados pelo banco.

Abaixo, a lista completa com o status de cada um dos imóveis que estavam pendentes de regularização pela CEF.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Ativo	Status
Imóvel Capão Redondo	Regular/Já vendido
Imóvel Guaianases	Não Regularizado/ Devolvido
Imóvel Pirituba	Não Regularizado / Devolvido
Imóvel Planalto Paulista	Não Regularizado / Devolvido
Imóvel Avenida Chile	Regular
Imóvel Ipanema	Regular
Imóvel Leme	Regular
Imóvel Meier	Regular
Imóvel Recreio dos Bandeirantes	Regular
Imóvel 14bis	Regular
Imóvel Nova Iguaçu	Regular
Imóvel Nilo Peçanha	Regular/ Já vendido
Imóvel Guarapiranga	Regular
Imóvel Jardim da Saúde	Não Regular – Vencimento em 2027
Imóvel Bandeira	Regular

## ATUALIZAÇÕES

O Fundo finalizou a **renovação** com a CEF do contrato de locação do imóvel **Paes Leme**, localizado na Rua Paes Leme, 250 - São Paulo/SP. O contrato foi renovado por 5 anos, e terá vencimento em **setembro de 2030**.

Em novembro, o Fundo apurou como despesa a atualização monetária referente ao pagamento da última parcela de aquisição dos 5 imóveis locados à Pernambucanas. Com isso, o resultado financeiro do Fundo foi impactado negativamente em, aproximadamente, R\$ 1,7 milhão. Não haverá impacto na distribuição de rendimento.

Como já comentado no relatório anterior, 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. Essa movimentação pode ser verificada na composição do Patrimônio Líquido na página 12 do relatório, que traz os dados de outubro. Houve redução da linha de aquisições a pagar do passivo para cerca de R\$ 195 milhões.



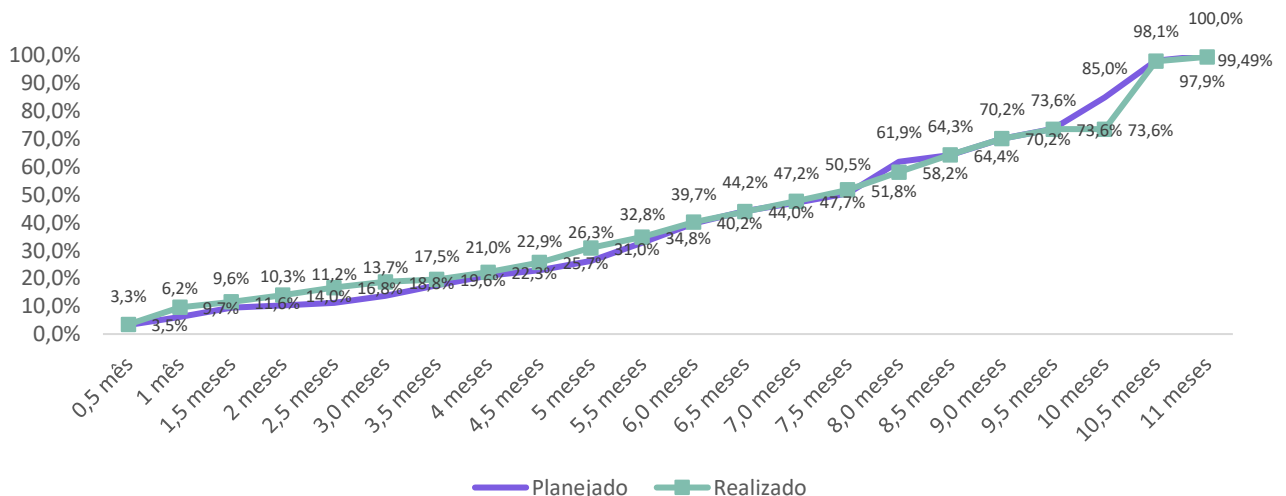
# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## OBRAS PORTO BELO

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.



**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.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

**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 a vencer.

## GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

A distribuição mensal projetada para o primeiro semestre de 2026 é linearizada em **R\$ 0,09/cota**, que conta com resultados recorrentes dos aluguéis e ganhos extraordinários, como lucros de vendas programadas de imóveis. A projeção considera o cenário atual de portfólio imobiliário e qualquer alteração será prontamente divulgada pela gestão.

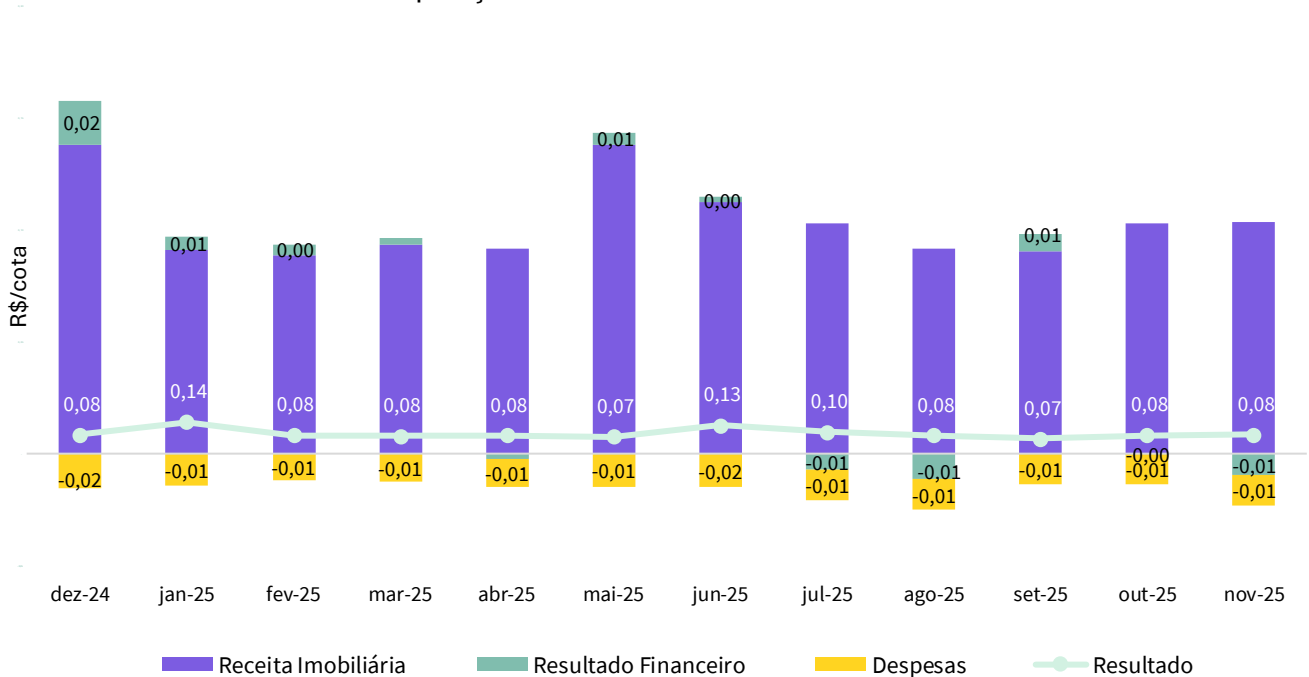
**PROJEÇÃO AQUI MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO.**



# RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	set-25	out-25	nov-25	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
<b>Resultado Imobiliário</b>	<b>14.151.084</b>	<b>16.107.259</b>	<b>16.180.542</b>	<b>76.787.016</b>	<b>172.843.343</b>
Receita de Locação	14.027.063	14.117.938	13.740.801	71.805.493	163.311.581
Receita de Venda de Imóveis	124.021	1.989.321	2.439.741	4.981.523	9.531.761
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>1.172.852</b>	<b>-14.231</b>	<b>-1.466.669</b>	<b>-3.188.647</b>	<b>-240.996</b>
Rendimentos de FII's	1.379.752	158.584	95.616	1.749.419	5.143.776
Outros Resultados	-206.900	-172.815	-1.562.285	-4.938.066	-5.384.772
<b>Despesas</b>	<b>-2.587.422</b>	<b>-2.917.830</b>	<b>-2.752.895</b>	<b>-13.025.192</b>	<b>-27.601.697</b>
Despesas de CRI	-845.459	-854.877	-819.499	-4.283.167	-9.703.844
Despesas de Vacância	-471.659	-443.799	-356.070	-1.771.422	-3.656.577
Taxa de Administração e Gestão	-592.311	-649.859	-687.641	-3.127.964	-6.669.547
Outros	-677.994	-969.295	-889.686	-3.842.639	-7.571.730
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>12.736.513</b>	<b>13.175.198</b>	<b>11.960.978</b>	<b>60.573.178</b>	<b>145.000.649</b>
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>14.052.875</b>	<b>14.052.875</b>	<b>14.052.875</b>	<b>70.264.373</b>	<b>154.581.620</b>
<b>Resultado por Cota</b>	0,082	0,084	0,077	0,388	0,929
<b>Rendimento por Cota</b>	0,090	0,090	0,090	0,450	0,990
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>				-0,062	-0,061

## Composição de resultado nos últimos 12 meses



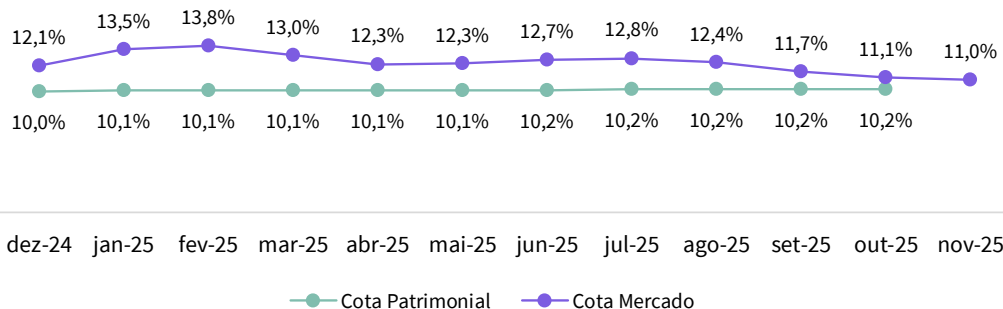
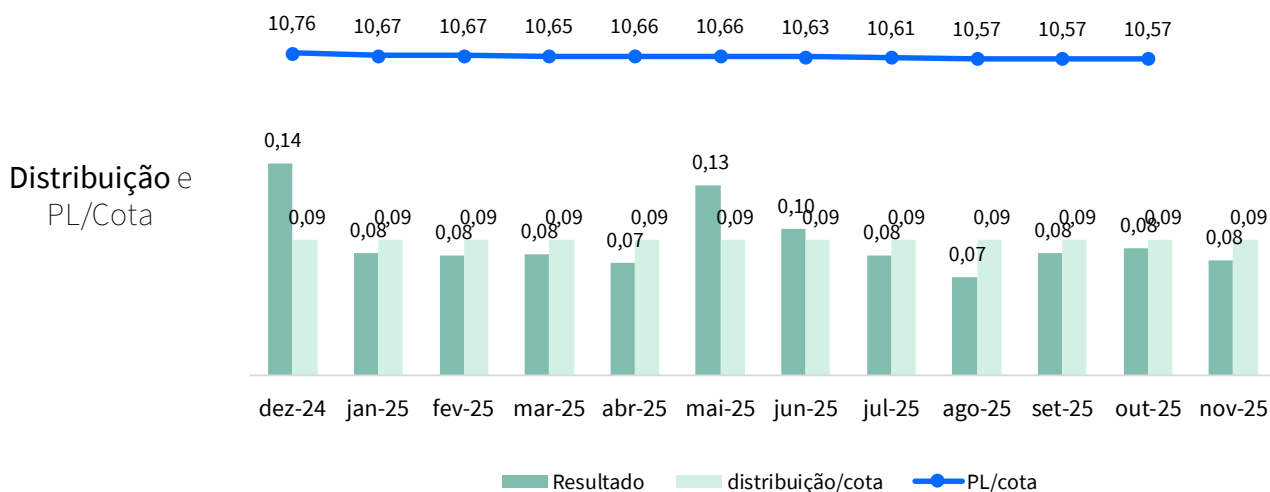
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado. <sup>2</sup> Resultado acumulado do período.



# 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	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>0,0%</b>

Linearização da Distribuição  
**R\$ 0,09**  
 (anunciado: 28/11 pago: 15/12)



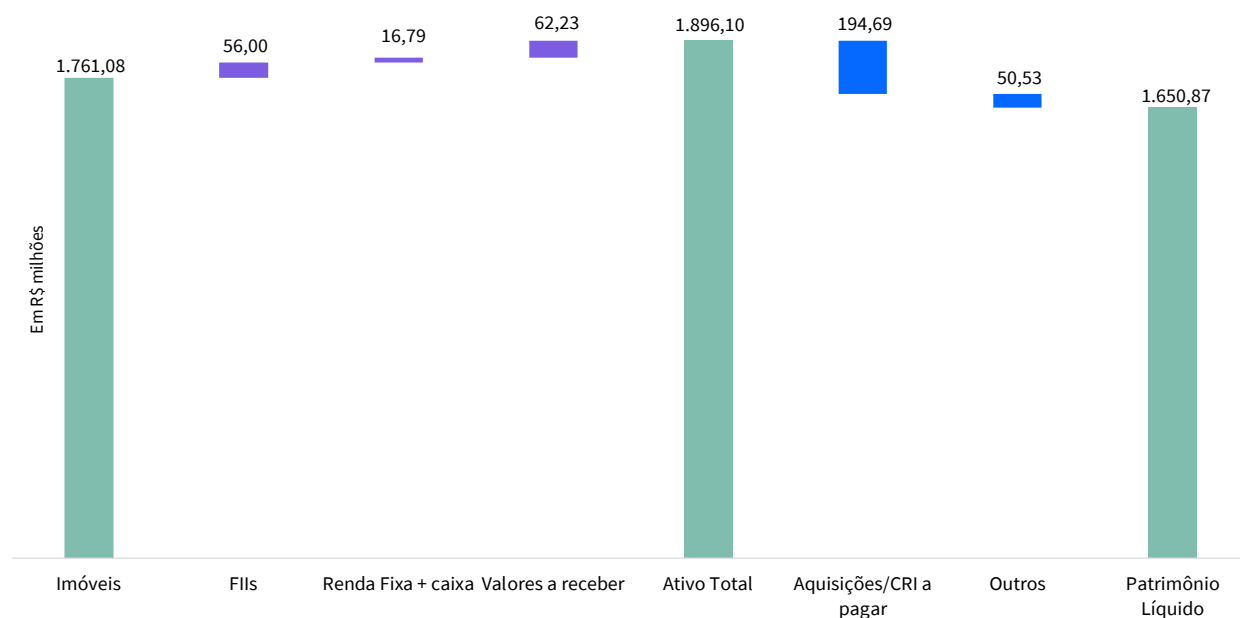
Dividend Yield Anualizado  
**11,0%**

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



# DETALHAMENTO DO BALANÇO

## Composição do Patrimônio Líquido



Data-base outubro/2025

Valores em R\$ milhões

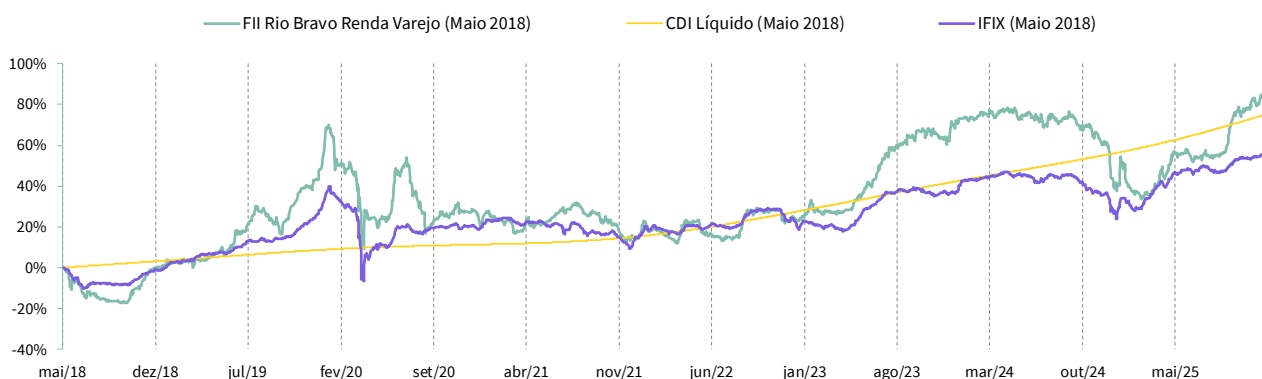
<b>Ativo Total</b>	1.896,10
Imóveis	1.761,08
FIIs	56,00
Renda Fixa + Caixa	16,79
Valores a receber <sup>1</sup>	62,23
<b>Passivo Total</b>	<b>245,23</b>
Aquisições/CRI a pagar	245,23
Outros	194,69
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>50,53</b>
Números de cotas	1650,87
<b>Cota Patrimonial</b>	<b>156.143.050</b>

<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.

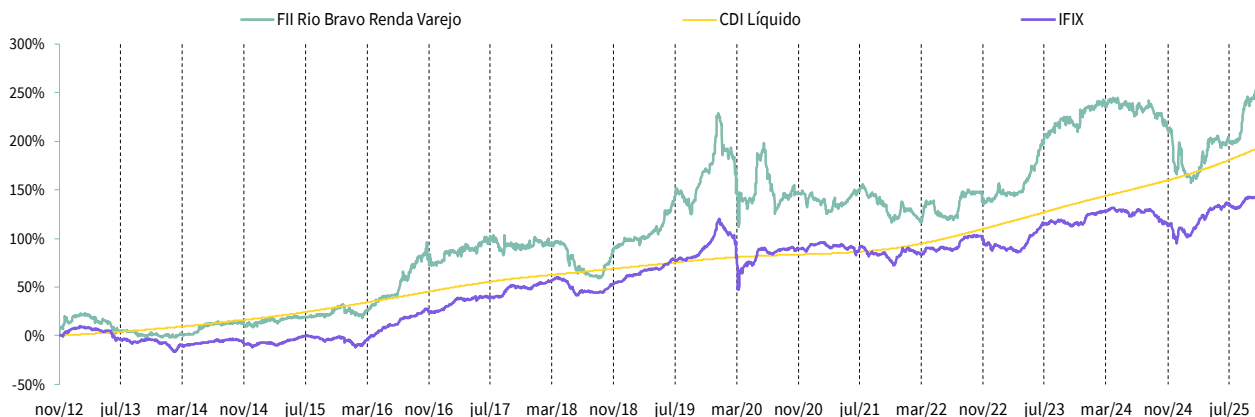


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

## Rentabilidade Gestão Ativa



## Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	out/25	Acumulado 2025	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	9,60	7,93	4,68
Valor da cota Final	9,73	9,73	9,73
RBVA	1,35%	22,70%	108,04%
IFIX	1,86%	17,46%	65,05%
CDI	0,89%	11,00%	74,61%
<b>Rentabilidade do Fundo (%do CDI)</b>	<b>151,34%</b>	<b>206,44%</b>	<b>144,81%</b>

**144% de valorização**  
desde o início da gestão  
ativa

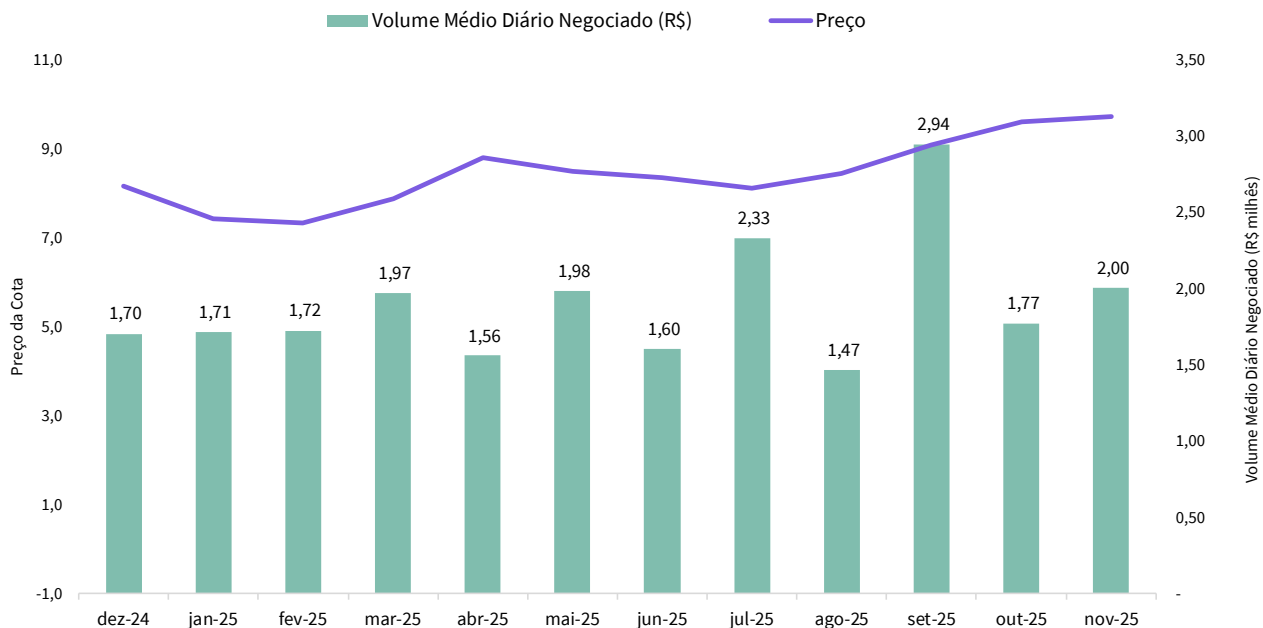
Início da **gestão ativa**  
em **maio de 2018**

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.

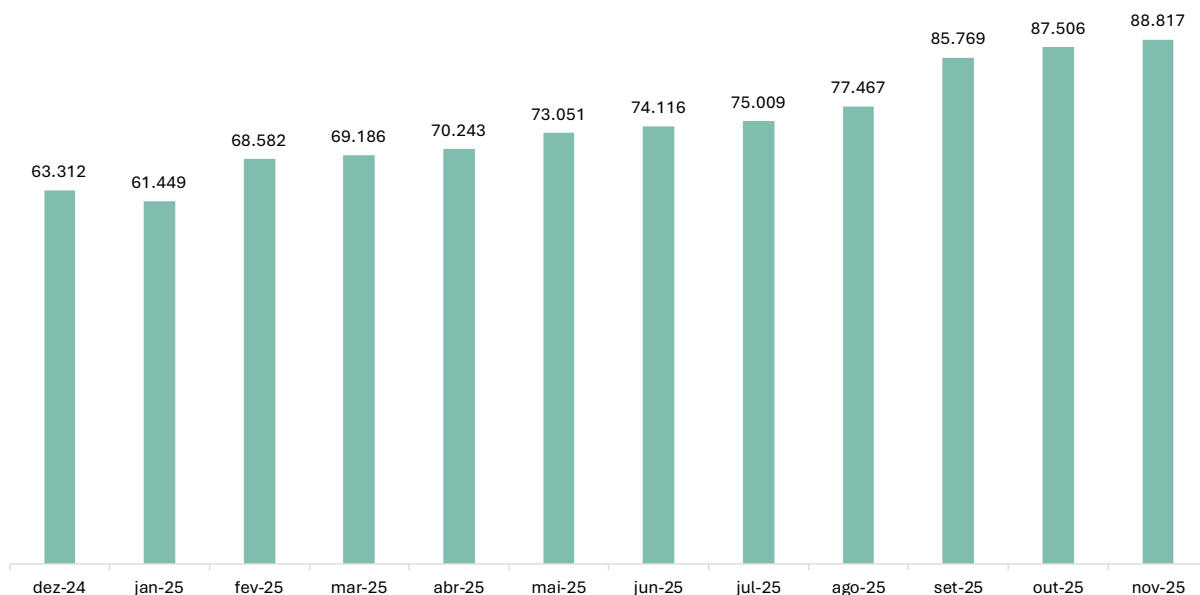


# DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

## 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*:

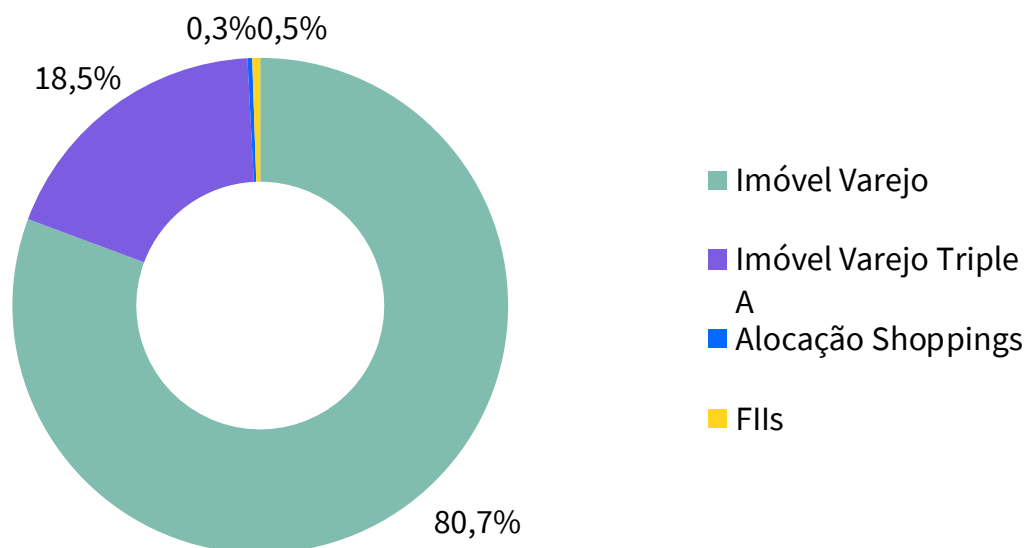
### Imóvel Varejo

- 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

77 Imóveis em Varejo e Varejo Triple A\* com 68 contratos de Locação

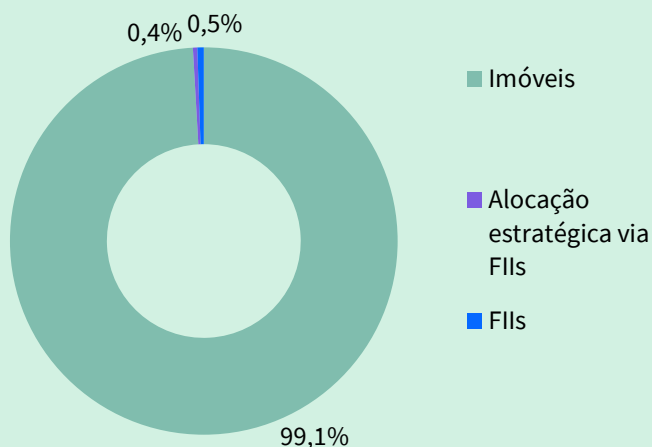
- 26 Locações Caixa
- 11 Imóveis Vagos
- 7 Locações Santander
- 8 Locações Pão de Açúcar
- 6 Locações Cognac
- 5 Locações Pernambucanas
- 2 Locações Assaí
- 1 Locação Ânima
- 1 Locação Centauro
- 1 Locação Renner
- 1 Locação Itaú
- 1 Locação M3Storage
- 1 Locação Super Nosso
- 1 Locação Grupo Ultra
- 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 Confiativa

Alocações em Shopping

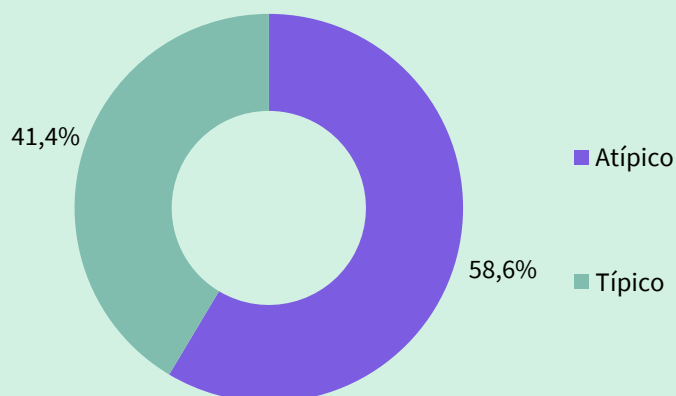
Alocações Estratégicas em FIIS:

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

Alocação de Recursos (%Ativo)



Tipologia (%Ativo)

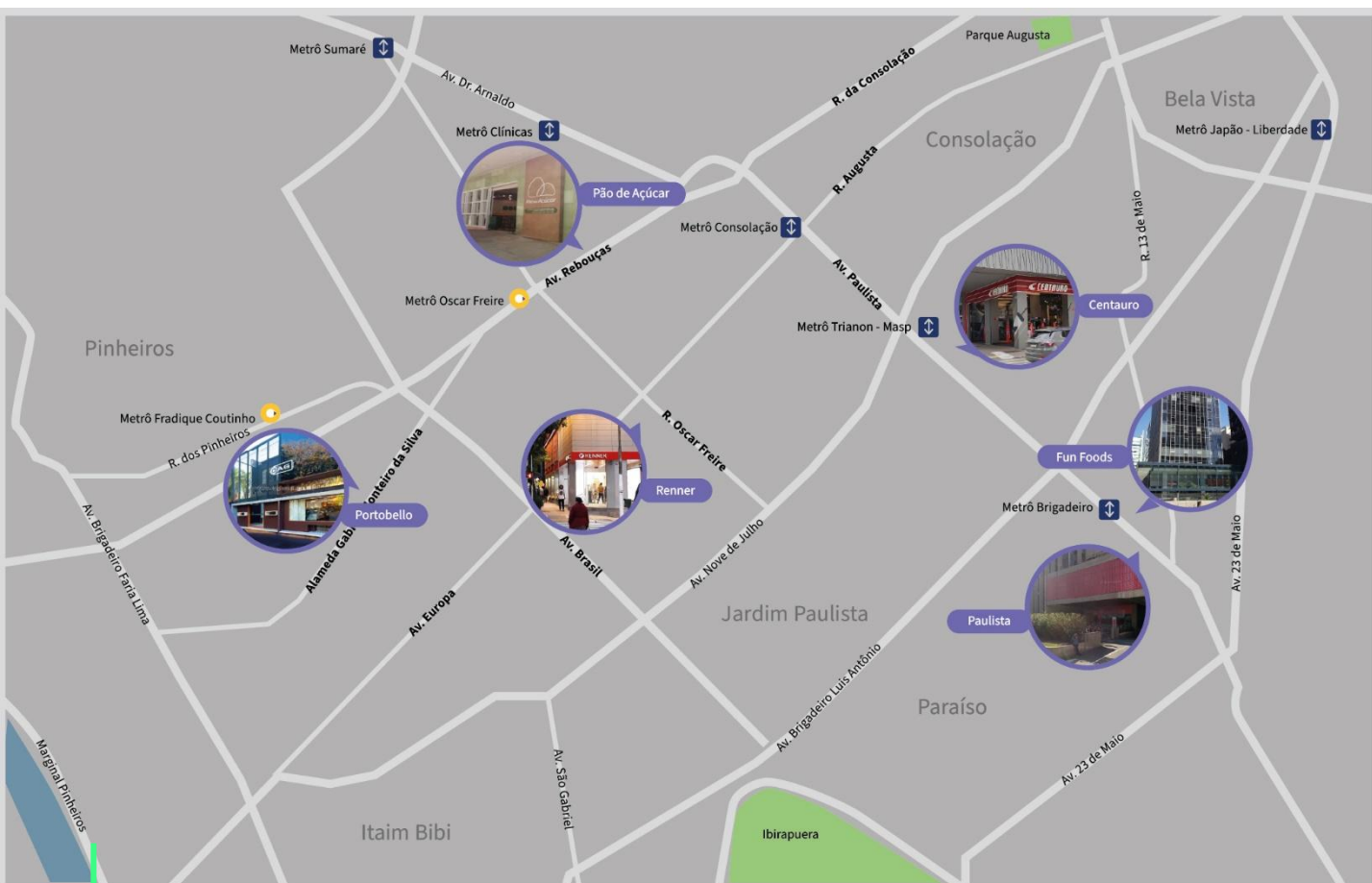


\*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



# LOCALIZAÇÃO

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

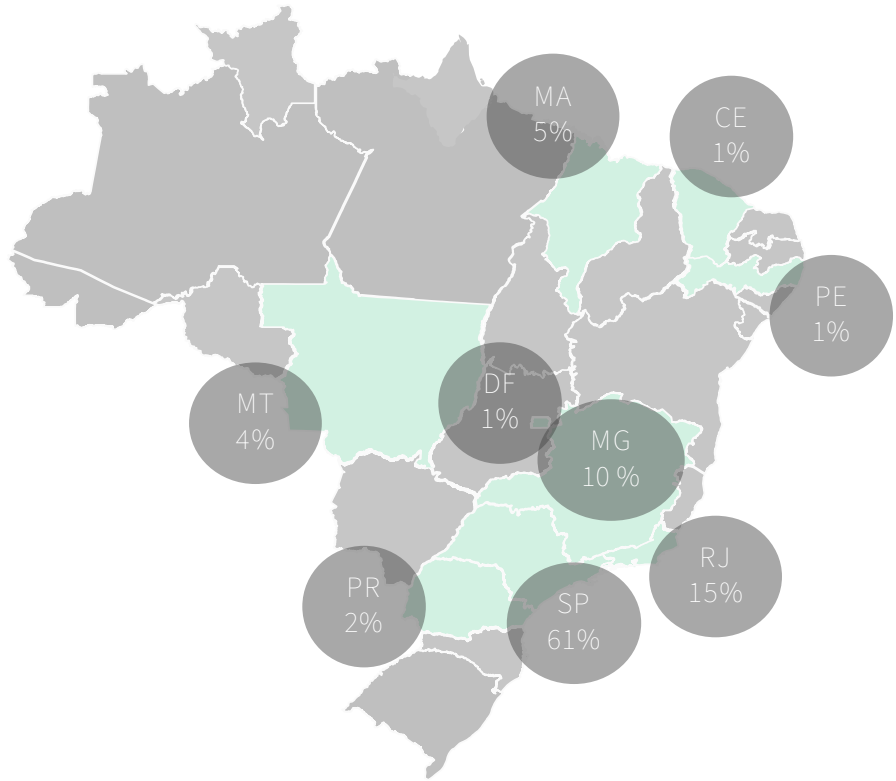


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 334 MM,  
o equivalente a 18,5% do PL do Fundo

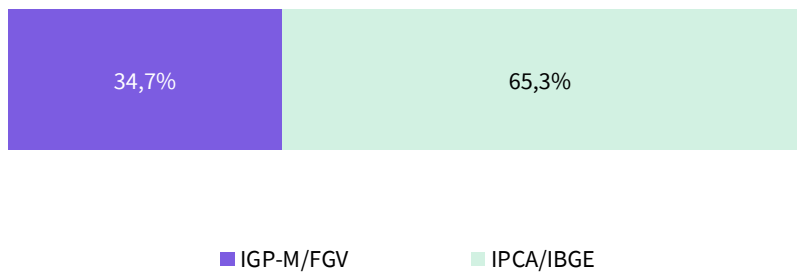


# PATRIMÔNIO DO FUNDO

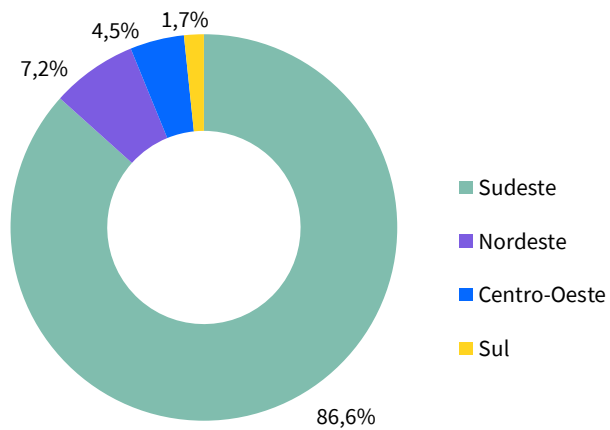
Receita por Estado



Receita por Indexador



Receita por Região

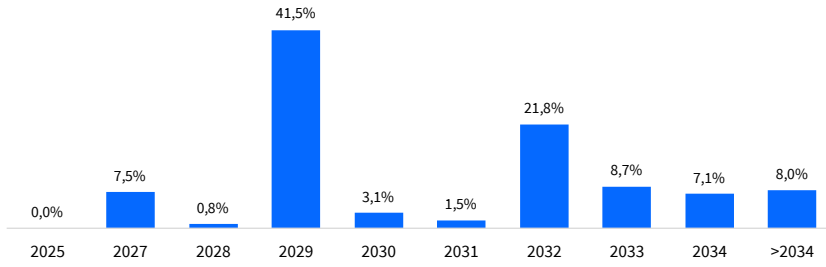


Gráficos por receita desconsidera Portobello.

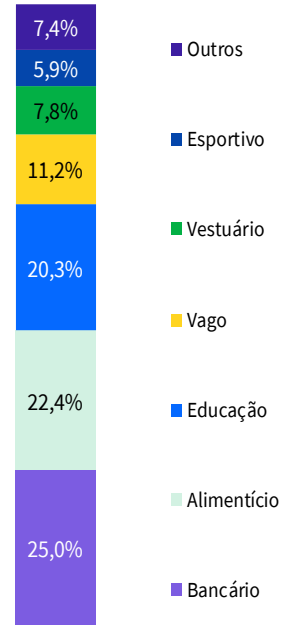


# PATRIMÔNIO DO FUNDO

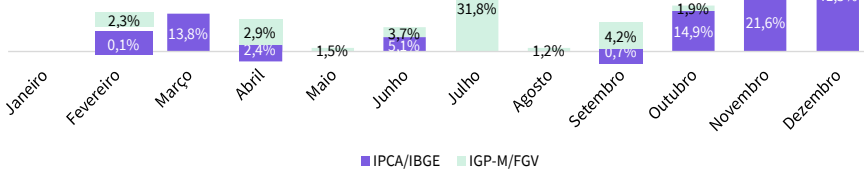
Cronograma de Vencimento por Receita



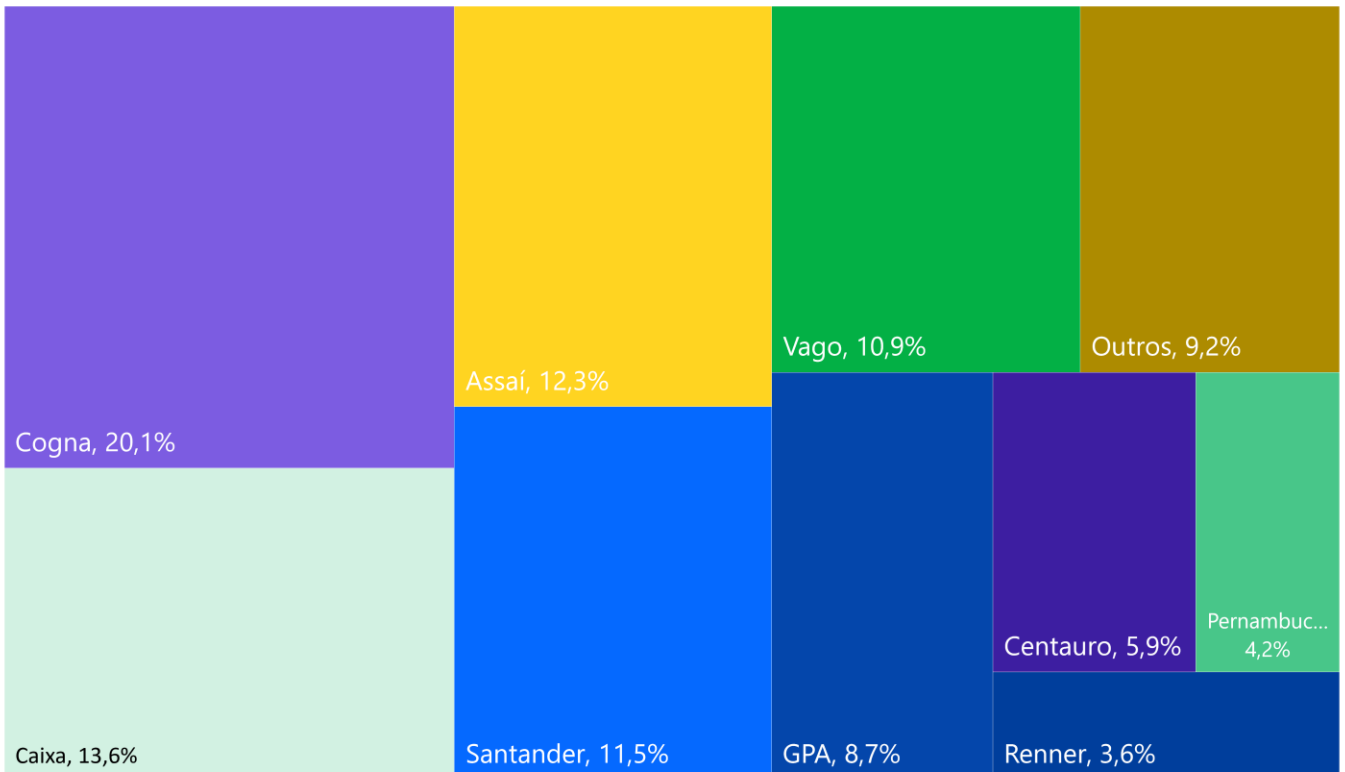
Setor (% Ativo)<sup>1</sup>



Cronograma de Reajuste por Receita



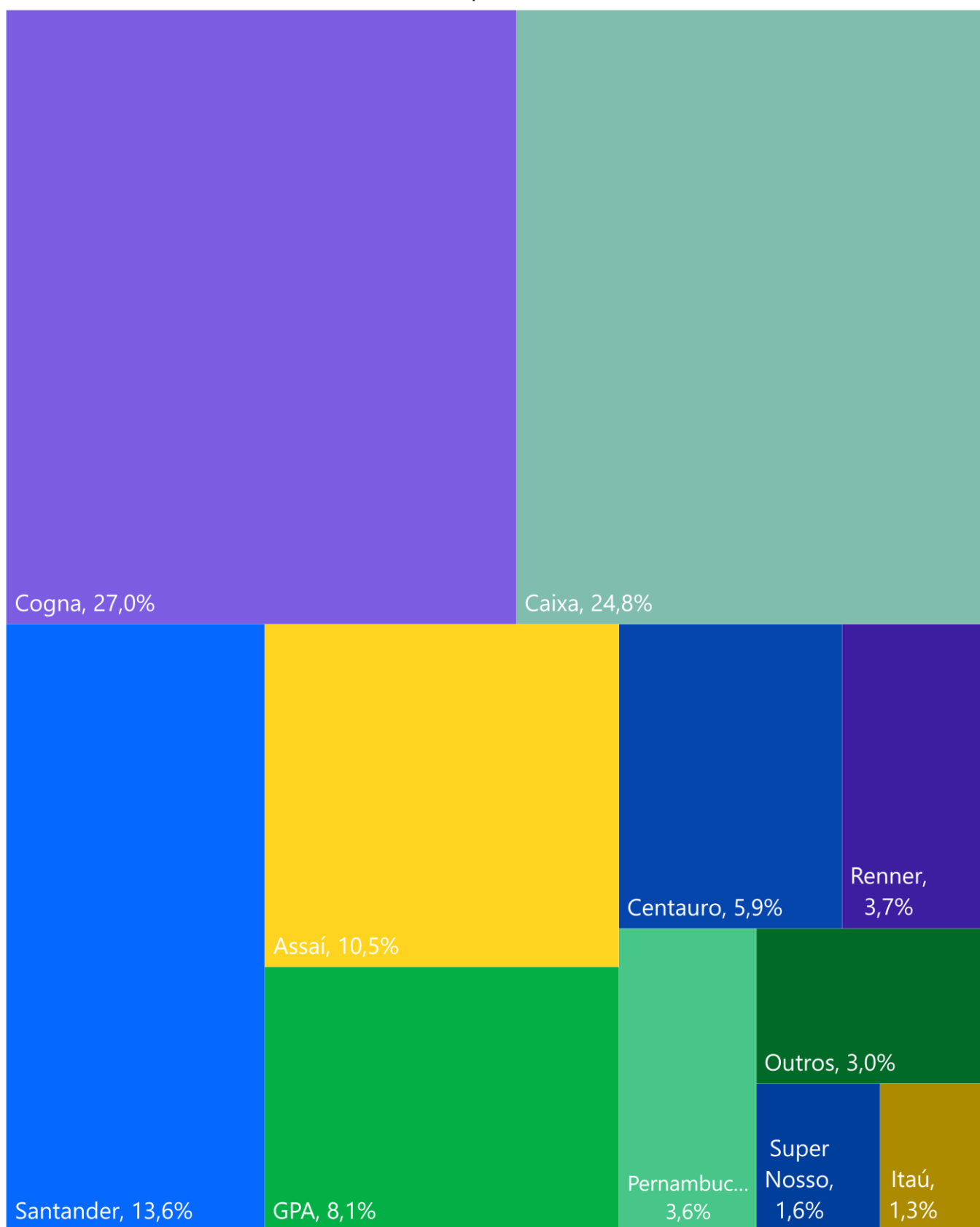
Locatários (% do Ativo)<sup>2</sup>



<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



# ALAVANCAGEM

## Cronograma de Amortização Anual



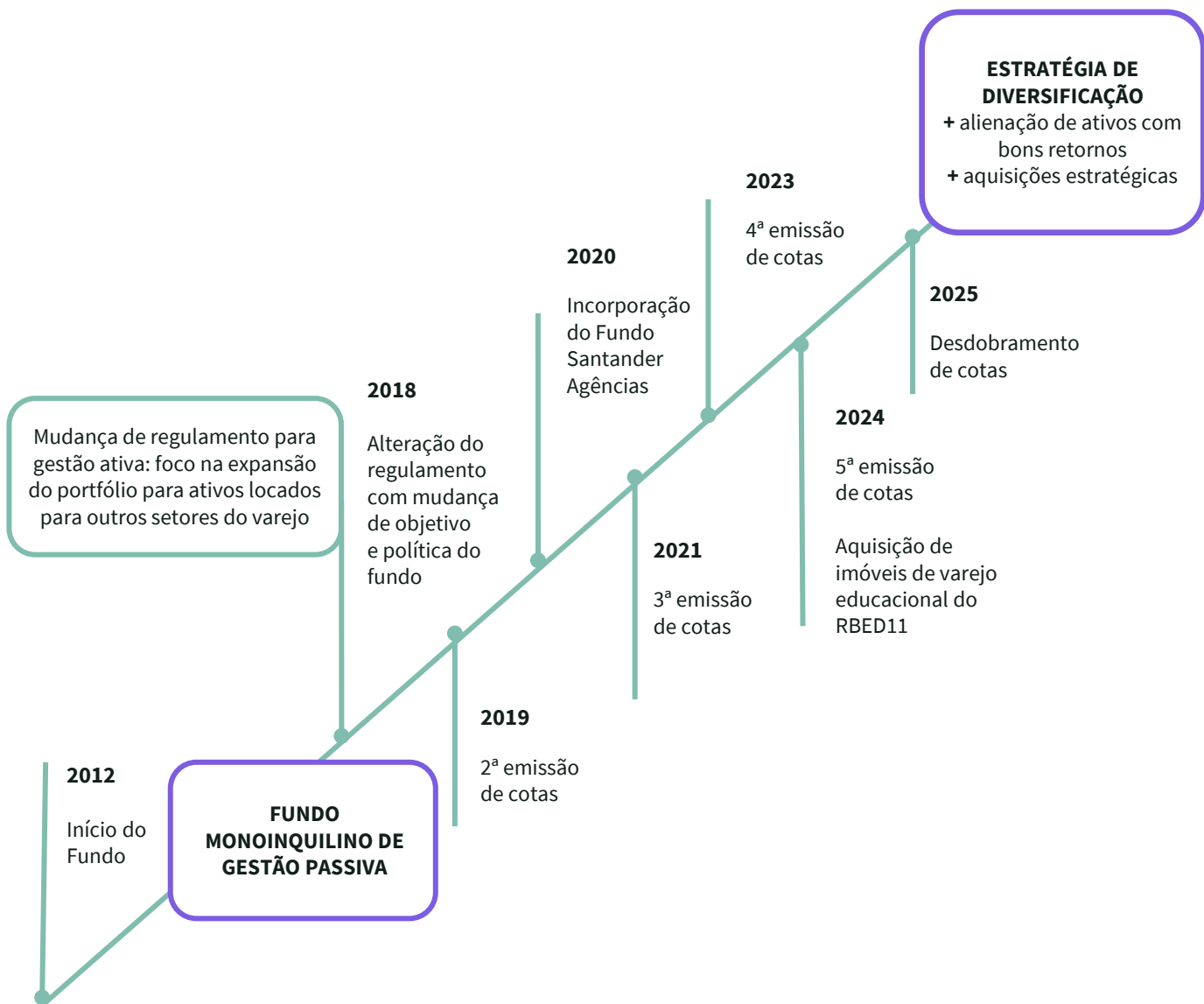
<b>Operação</b>	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
<b>Prazo para o Pagamento</b>	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 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	Confiativa	1.312 m <sup>2</sup>	out-30	Imóvel Varejo	<a href="#">Clique aqui</a>
Loja Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Vago	871 m <sup>2</sup>		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>
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>	Prazo Indeterminado	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>	Aviso Prévio	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>



# 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)





Fundo multi-asset de varejo: estrutura pulverizada e capilaridade



Imóveis em regiões consideradas estratégicas para o varejo



Tipologia mais flexível para operações diversas de varejo



*Upside* de rendimentos com resultados extraordinários



Potencial de diversificação setorial no varejo



Estrutura de capital equilibrada

## RBVA11

**13 diferentes setores no portfólio:** do mercado à academia


**Tese de varejo AAA:** imóveis mais resilientes a longo prazo

**Forte presença nacional**


**13 anos** gerando renda mensal

**19 inquilinos** de grande nome no mercado

Gestão ativa e transparente com **25 anos de experiência**

 RIO BRAVO



 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

[riobravo.com.br](http://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).

