



Relatório Gerencial RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

SETEMBRO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	03
Principais Números	05
Mensagem do Gestor ao Investidor	06
Resultados e Distribuição	9
Detalhamento do Balanço	11
Desempenho da Cota e Volume	12
Patrimônio do Fundo	14
Alavancagem	20
Linha do Tempo	22
Anexos	22
Portfólio do Fundo	23
Mídia	25

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\$ 1.761.536.439,55 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 165.268.143

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 96.470

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

PRINCIPAIS FUNDOS LISTADOS

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.	Shopping Shopping Pátio Higienópolis FII SHPH11 Fundo Imobiliário de Shopping localizado na região de Higienópolis - SP
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.	Multiestratégia Rio Bravo Multiestratégia Imobiliária RBFM11 Fundo Multiestratégia imobiliária 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.	Crédito para Infraestrutura Rio Bravo ESG IS FI-Infra RBIF11 Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11 Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.	

PRINCIPAIS NÚMEROS

74 Imóveis

299.783
m² ABL

28 Inquilinos

9,7%
Vacância FísicaR\$ 8,96
Fechamento do MêsR\$ 1,76 bilhão
Patrimônio Líquido ¹R\$ 0,09
por cota de distribuição
de rendimentos no mêsR\$ 1,48 bilhão
Valor de Mercado12,1%
Dividend Yield² anualizado5.486
Valor negociado³ R\$/m²R\$ 1,33 milhões
Volume médio diário
Negociado6,4 anos
Wault⁴

DESTAQUES DO MÊS

DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL DE FORTALEZA

Foi concluída a desocupação do imóvel de Fortaleza pelo Santander, com formalização da rescisão contratual e recebimento previsto de R\$ 1,49 milhão, incluindo indenização para recomposição do ativo e multa rescisória.

COMERCIALIZAÇÃO DAS ÁREAS VAGAS

A gestão segue atuando de forma ativa na comercialização dos espaços vagos, com negociações em diferentes estágios do funil comercial, incluindo contratos assinados, propostas em negociação e tratativas avançadas.

RECEBIMENTO DE PARCELAS

No mês, o Fundo recebeu R\$ 1,1 milhão referentes às vendas dos imóveis Senador Queirós (R\$ 1,0 milhão) e São Gonçalo Alcântara (R\$ 150 mil), em linha com a estratégia de reciclagem do portfólio.

¹Patrimônio Líquido referente ao mês anterior. ²Yield 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). ³Valor 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. ⁴WAULT: 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\$ 0,084/cota** e a distribuição, de **R\$0,09/cota**, seguindo o *guidance* para o semestre. A distribuição neste patamar tem por objetivo a **linearização de distribuição** do resultado ao longo do semestre, que contará com resultados extraordinários projetados. O investidor pode acompanhar o resultado acumulado por cota no semestre na tabela de demonstração de resultados (DRE) na [página 9](#).

DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL DE FORTALEZA

Conforme informado anteriormente, no mês foi formalizada a rescisão do contrato de locação com o Santander referente ao imóvel localizado na Rua Floriano Peixoto, em Fortaleza. O imóvel foi desocupado e devolvido ao Fundo em 15 de setembro de 2026. Nos termos do acordo, o Fundo fará jus ao recebimento de **R\$ 1,49 milhão**, sendo **R\$ 1,20 milhão** a título de indenização para recomposição do imóvel e **R\$ 291 mil** referentes à multa por rescisão contratual.

O processo de comercialização do espaço já foi iniciado, e eventuais avanços serão comunicados nos próximos relatórios.

COMERCIALIZAÇÃO DAS ÁREAS VAGAS

A gestão segue atuando de forma ativa na comercialização dos espaços vagos, com frentes em diferentes estágios do funil comercial, incluindo contratos assinados, minutas em elaboração, propostas em negociação, visitas técnicas e tratativas em curso. Os avanços observados reforçam a capacidade de reposicionamento dos ativos e sustentam a estratégia de redução gradual da vacância, com foco em qualidade de ocupação, geração de renda e diversificação do portfólio.

Imóvel	Área	Status
Liberdade	5.033 m²	Contratos assinados, concluindo o processo de desocupação do imóvel pelo antigo locatário.
Recife	2.343 m²	Proposta aprovada, aguardando avanço nas benfeitorias no imóvel para início da vigência da locação.
Mateo Bei	2.048 m²	Proposta aprovada. Em elaboração de minuta.
Santo André	6.084 m²	Visitas técnicas realizadas, com tratativas comerciais em evolução.
Paes Leme	909 m²	Prospecções e visitas em andamento, aguardando avanços comerciais.



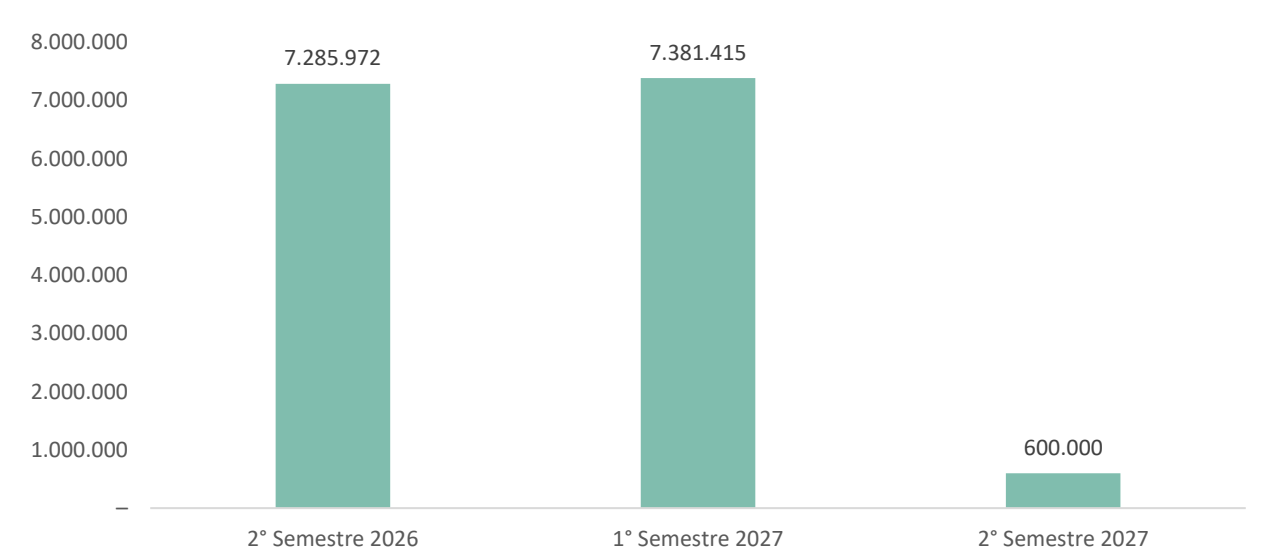
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

VALORES A RECEBER

No mês, o Fundo recebeu parcelas referentes à venda dos imóveis, Senador Queirós (R\$ 1 milhão) e São Gonçalo Alcântara (R\$ 150 mil). Abaixo, apresentamos o cronograma de recebimentos previsto para os próximos meses:

Imóvel	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	Total
Haddock Lobo	-	R\$ 4.981.415,00	-	R\$ 4.981.415,00
Nilo Peçanha	R\$ 624.127,00	-	-	R\$ 624.127,00
São Gonçalo Centro	R\$ 4.211.845,00	-	-	R\$ 4.211.845,00
Venda Cotas Iguatemi	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00	-	R\$ 3.000.000,00
Senador Queirós	R\$ 500.000,00	-	-	R\$ 500.000,00
São Gonçalo Alcântara	R\$ 450.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.950.000,00
Total	R\$ 7.285.972,00	R\$ 7.381.415,00	R\$ 600.000,00	R\$ 15.267.387,00

Cronograma Parcelas a Receber por Vendas de Imóveis (R\$)



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

GUIDANCE

Para o segundo semestre de 2026, a gestão mantém o *guidance* de distribuição mensal estimada de **R\$ 0,09/cota**, considerando, além do resultado recorrente, a estratégia comercial de geração de ganhos de capital por meio de alienações oportunísticas de ativos.

O resultado recorrente estimado para o semestre foi revisado para aproximadamente **R\$ 0,062/cota**, refletindo principalmente as desocupações de agências bancárias já anunciadas ao mercado, bem como a existência de imóveis que permanecem vagos ou em processo de recomercialização.

Ao longo do primeiro semestre, o Fundo realizou **cinco novas locações**, algumas das quais ainda sujeitas a períodos de carência, descontos comerciais ou fases iniciais de maturação. Dessa forma, seus efeitos positivos sobre o resultado recorrente tendem a ser capturados de forma gradual ao longo dos próximos meses.

A gestão segue atuando na locação dos espaços vagos, e os investidores podem acompanhar a evolução dessas negociações na tabela apresentada acima. Considerando uma projeção das locações já firmadas e a potencial ocupação dos demais imóveis atualmente em comercialização, o resultado recorrente do Fundo poderia alcançar patamar próximo de **R\$ 0,075/cota**.

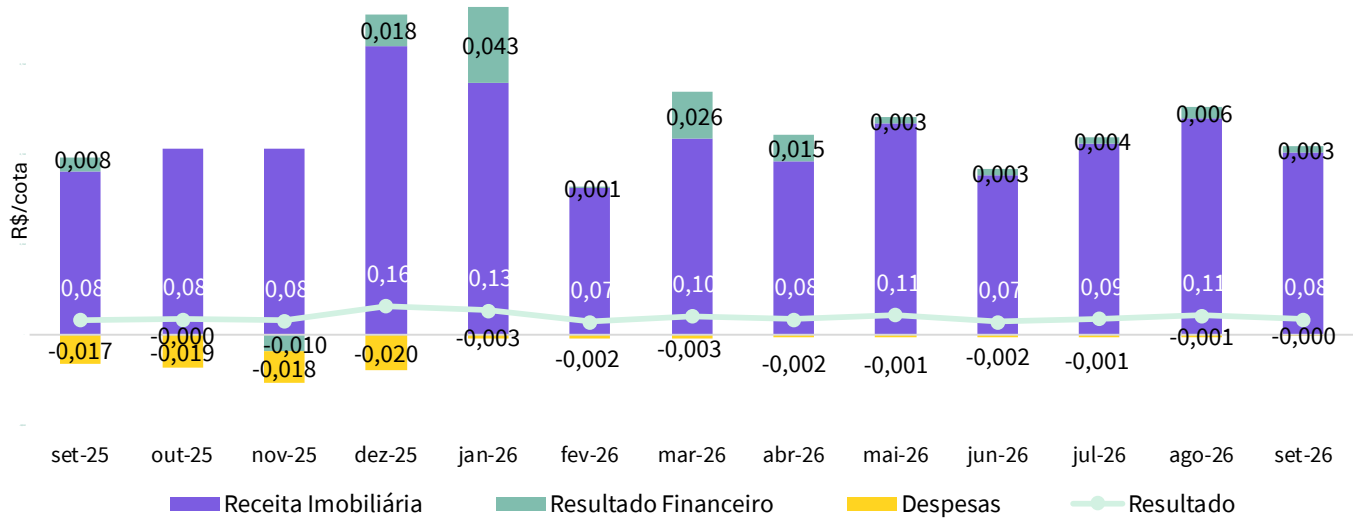
Ressaltamos que essa projeção considera “tudo o mais constante” e não deve ser interpretada como promessa ou garantia de resultado futuro.



RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	jul - 26	ago - 26	set - 26	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	17.502.207	19.859.759	16.705.165	54.067.131	158.591.075
Receita de Locação	14.172.427	13.816.068	13.420.646	41.420.962	123.226.938
Receita de Multa Rescisória	2.750.000	5.000.000	2.716.560	10.466.560	18.111.147
Resultado de Venda de Imóveis¹	579.781	1.043.692	567.959	2.179.609	17.252.990
Resultado Financeiro	459.405	754.811	124.673	1.338.888	4.495.485
Rendimentos de FILs	229.473	521.778	121.614	872.865	2.033.557
Outros Resultados	229.932	233.032	3.059	466.023	2.461.928
Despesas	-3.438.572	-3.115.574	-2.977.899	-9.532.045	-27.709.257
Despesas de CRI	-1.035.591	-994.181	-993.652	-3.023.425	-8.155.644
Despesas de Vacância	-518.695	-743.318	-604.962	-1.866.975	-5.014.547
Taxa de Administração e Gestão	-791.878	-784.482	-774.988	-2.351.347	-7.026.092
Outros	-1.092.409	-593.593	-604.297	-2.290.299	-7.512.974
Resultado²	14.523.040	17.498.996	13.851.939	45.873.975	135.377.302
Rendimentos Distribuídos	14.874.133	14.874.133	14.874.133	44.622.399	129.760.904
Resultado por Cota	0,088	0,106	0,084	0,278	0,847
Rendimento por Cota	0,090	0,090	0,090	0,270	0,810
Resultado Acumulado³				0,008	0,037

Composição de resultado nos últimos 12 meses



¹Resultado considera apenas o lucro total da venda, e não o valor total da operação.² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
³Resultado acumulado do período.



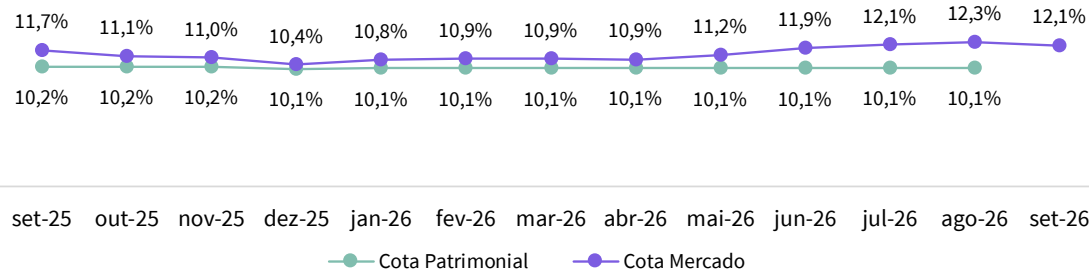
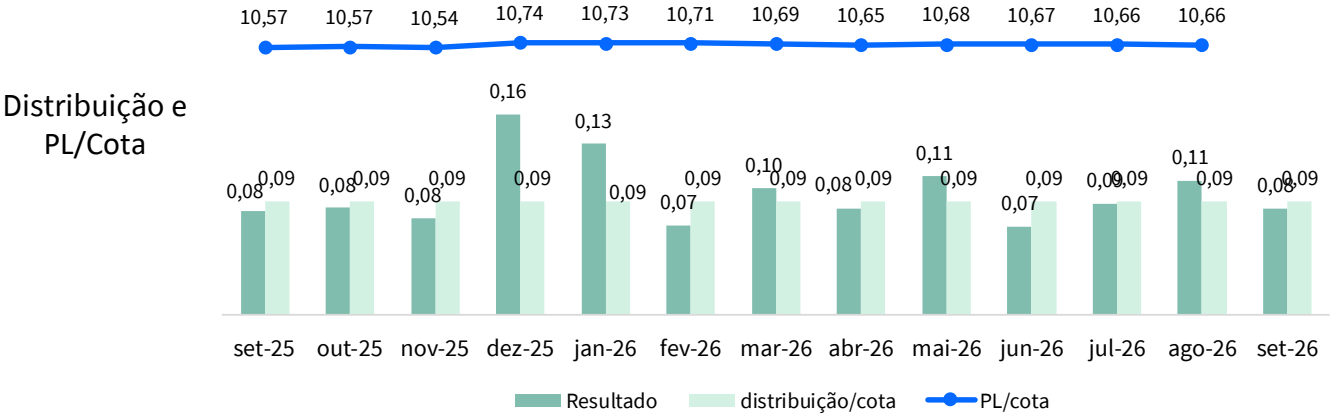
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

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	0,09
2026	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09			
Δ¹	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			

Linearização da Distribuição

R\$ 0,09

(anunciado: 30/09 pago: 15/10)



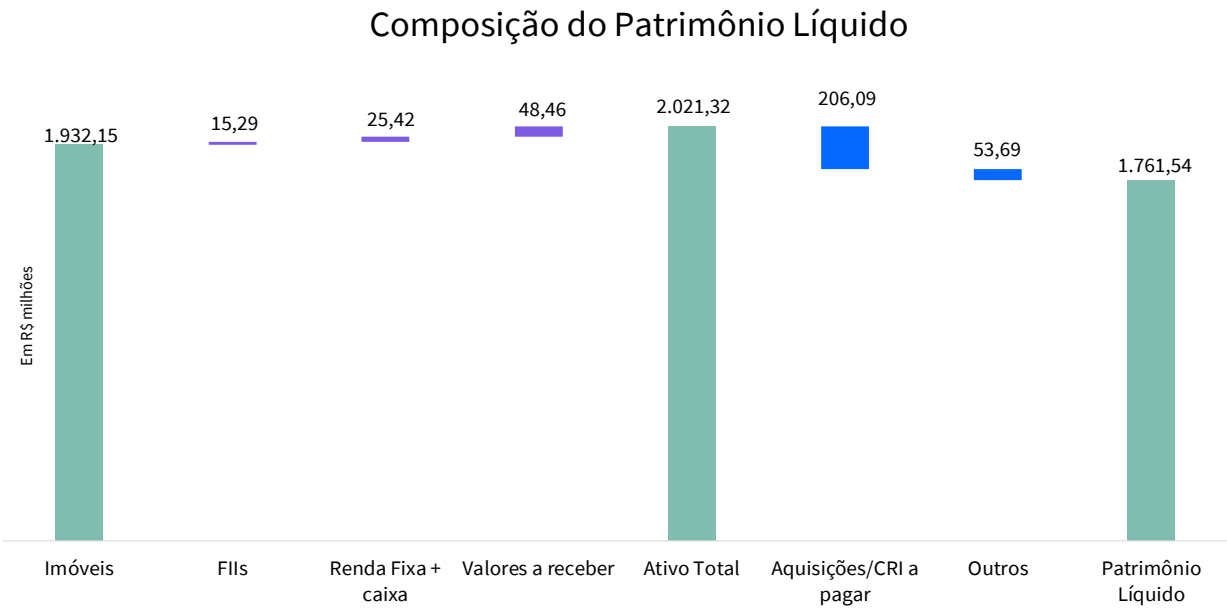
Dividend Yield Anualizado

12,1%

¹ Comparação entre 2025 e 2026.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

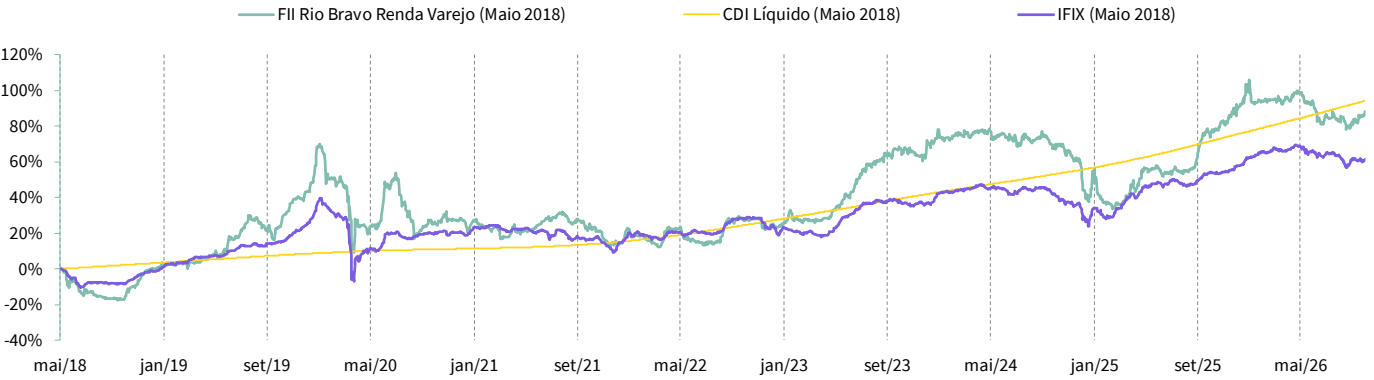


Valores em R\$	
Ativo Total	2.021,32
Imóveis	1.932,82
FIIs	15,29
Renda Fixa + Caixa	25,42
Valores a receber ¹	48,46
Passivo Total	259,78
Aquisições/CRI a pagar	206,09
Outros	53,69
Patrimônio Líquido	1761,54
Números de cotas	165.268.143
Cota Patrimonial	10,66

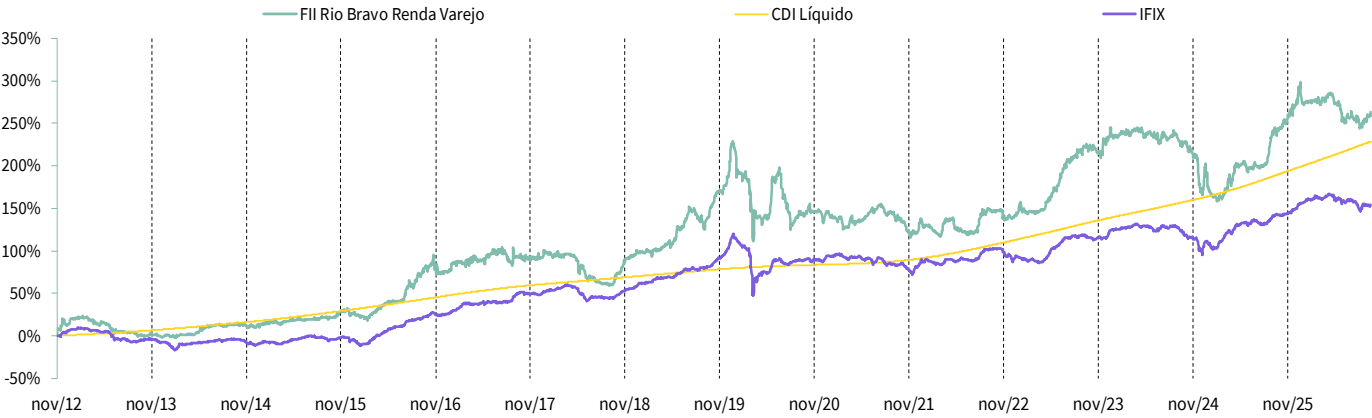
¹Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber.
Data-base agosto/2026

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	set/26	Acumulado 2026	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referência Inicial	8,70	9,82	4,26
Valor da cota Final	8,96	8,96	8,96
RBVA	2,99%	-8,76%	110,47%
IFIX	-0,20%	-0,53%	69,33%
CDI	0,92%	8,93%	93,54%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	324,78%	-98,04%	118,10%

110,47% de valorização
desde o início da gestão
ativa

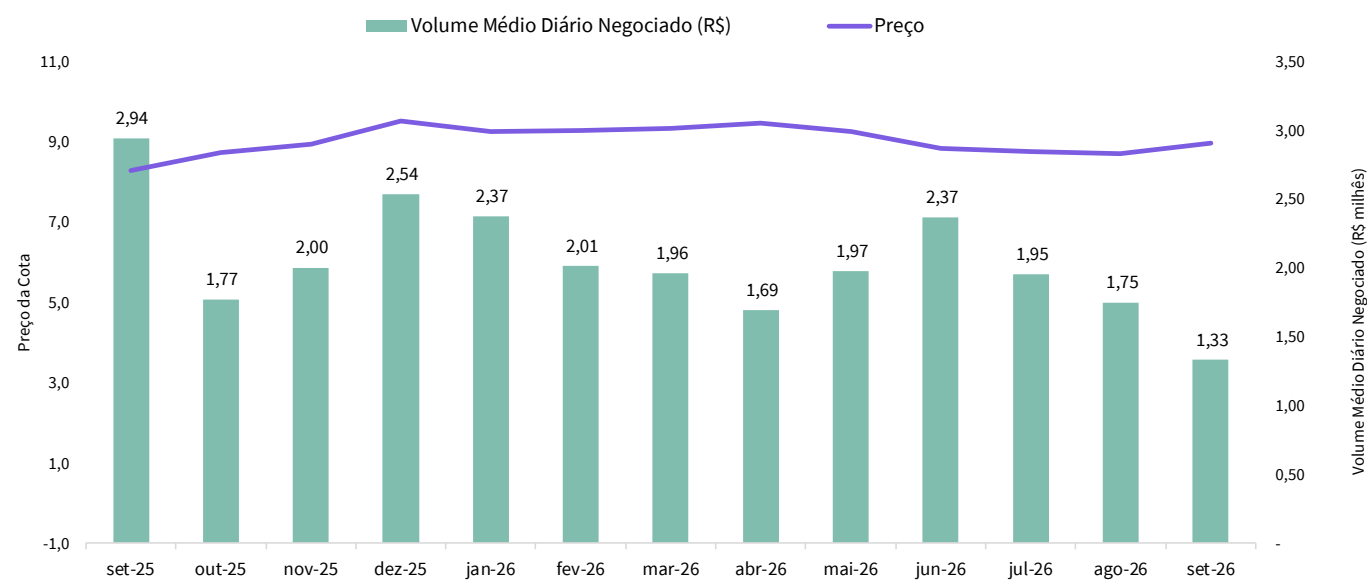
Início da gestão ativa
em maio de 2018

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.

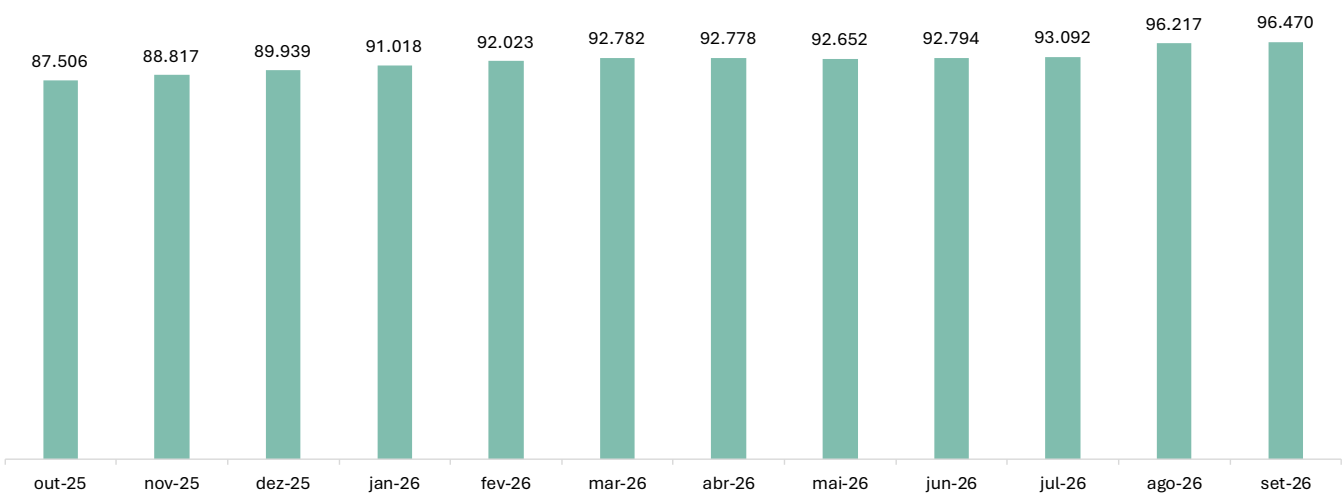


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

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*:

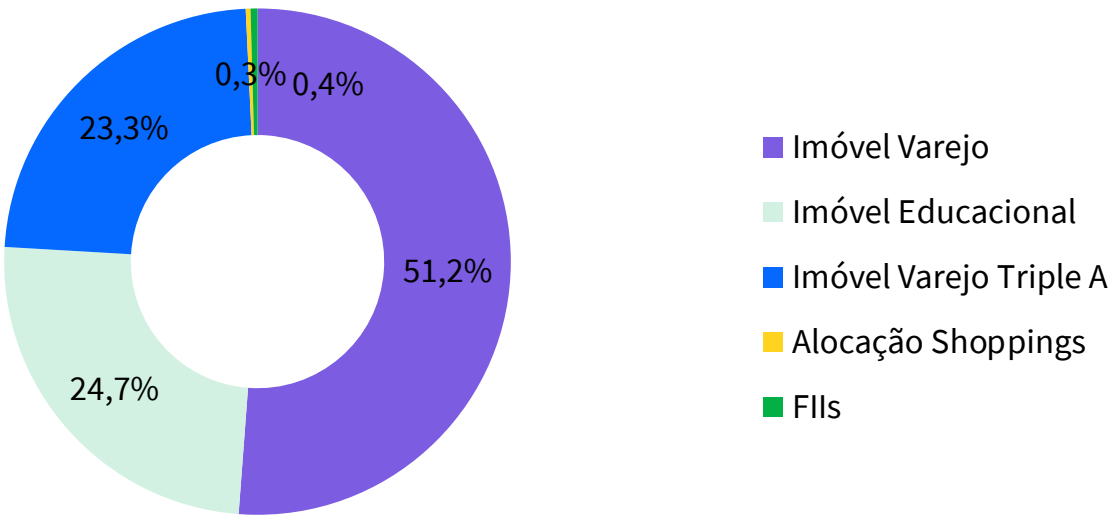
Imóvel Varejo

- 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

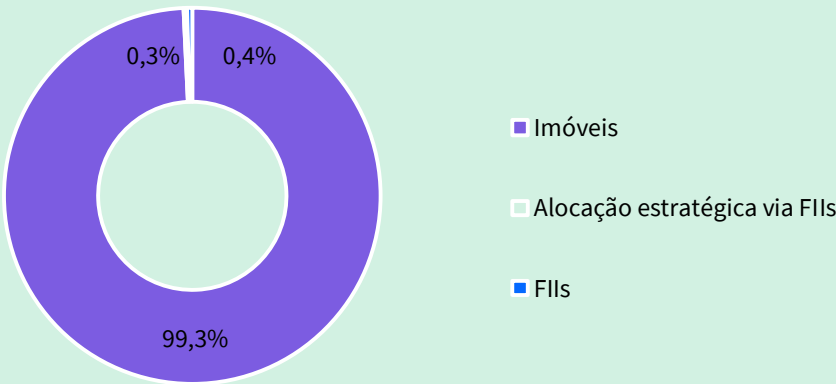
Tipologia (% Ativo)



PORTFÓLIO DO FUNDO



Alocação de Recursos (% Ativo)

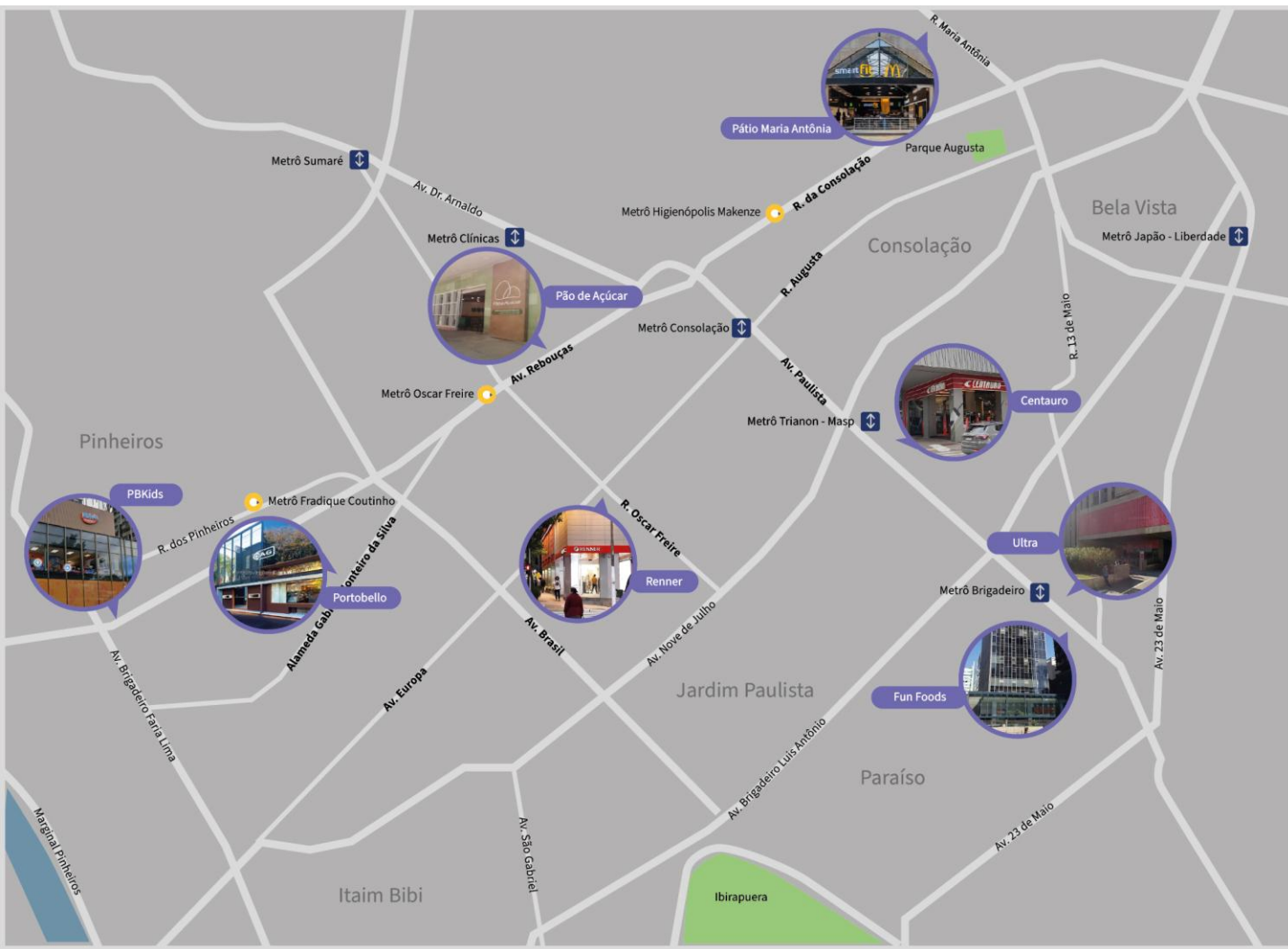


*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

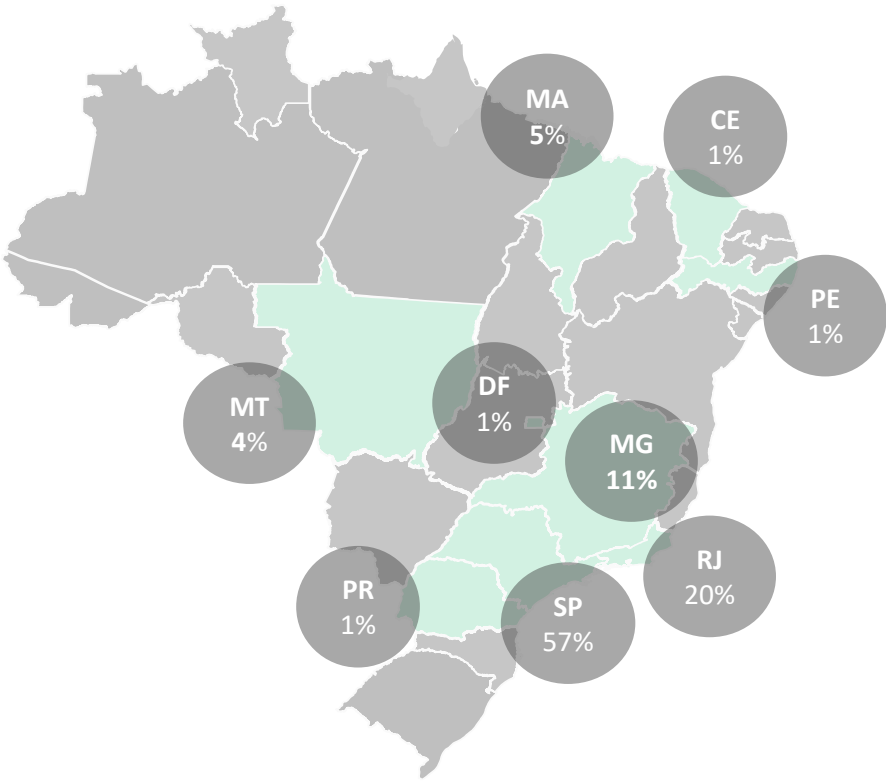


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 453 MM,
o equivalente a 25,7% do PL do Fundo



PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita Contratada por Estado

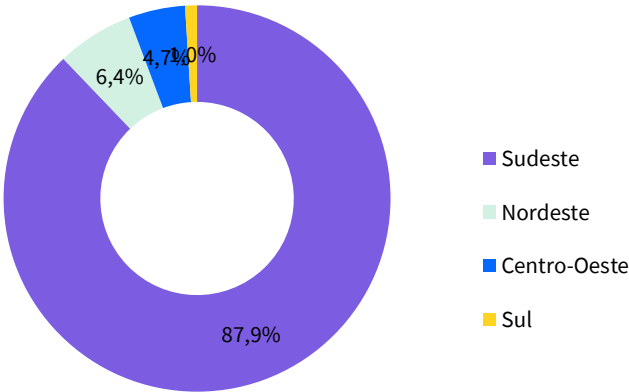


Receita Contratada por Indexador



IGP-M/FGV IPCA/IBGE

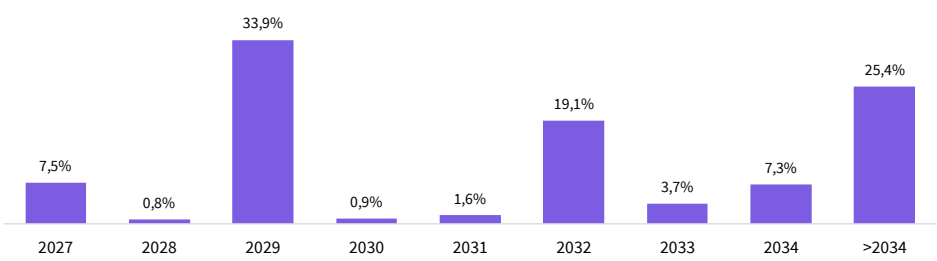
Receita Contratada por Região



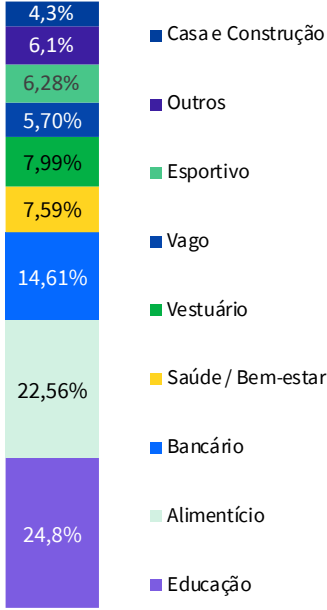
Gráficos por receita desconsidera Portobello.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

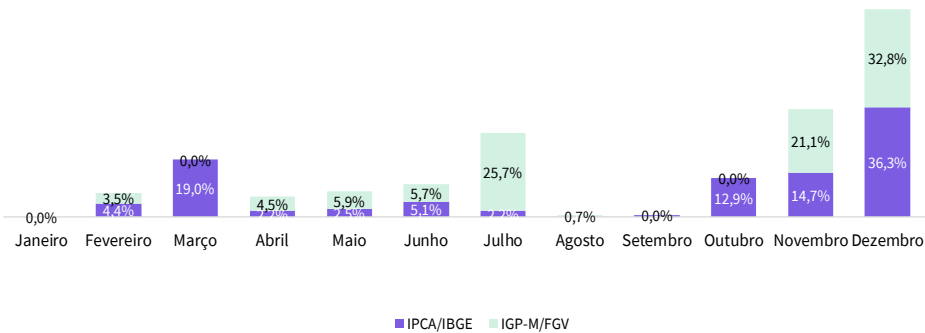
Cronograma de Vencimento (% Receita Contratada)



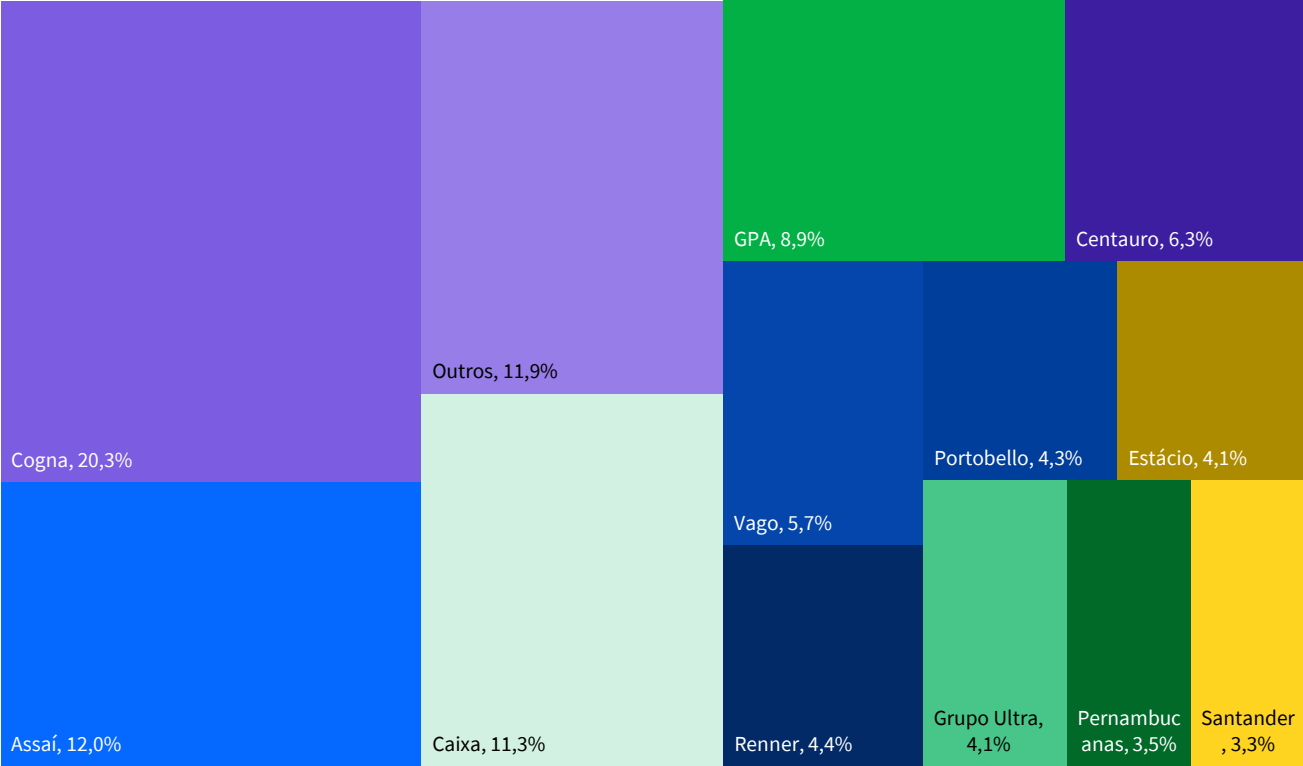
Setor (% Ativo)¹



Cronograma de Reajuste (% Receita Contratada)



Locatários (% do Ativo)²

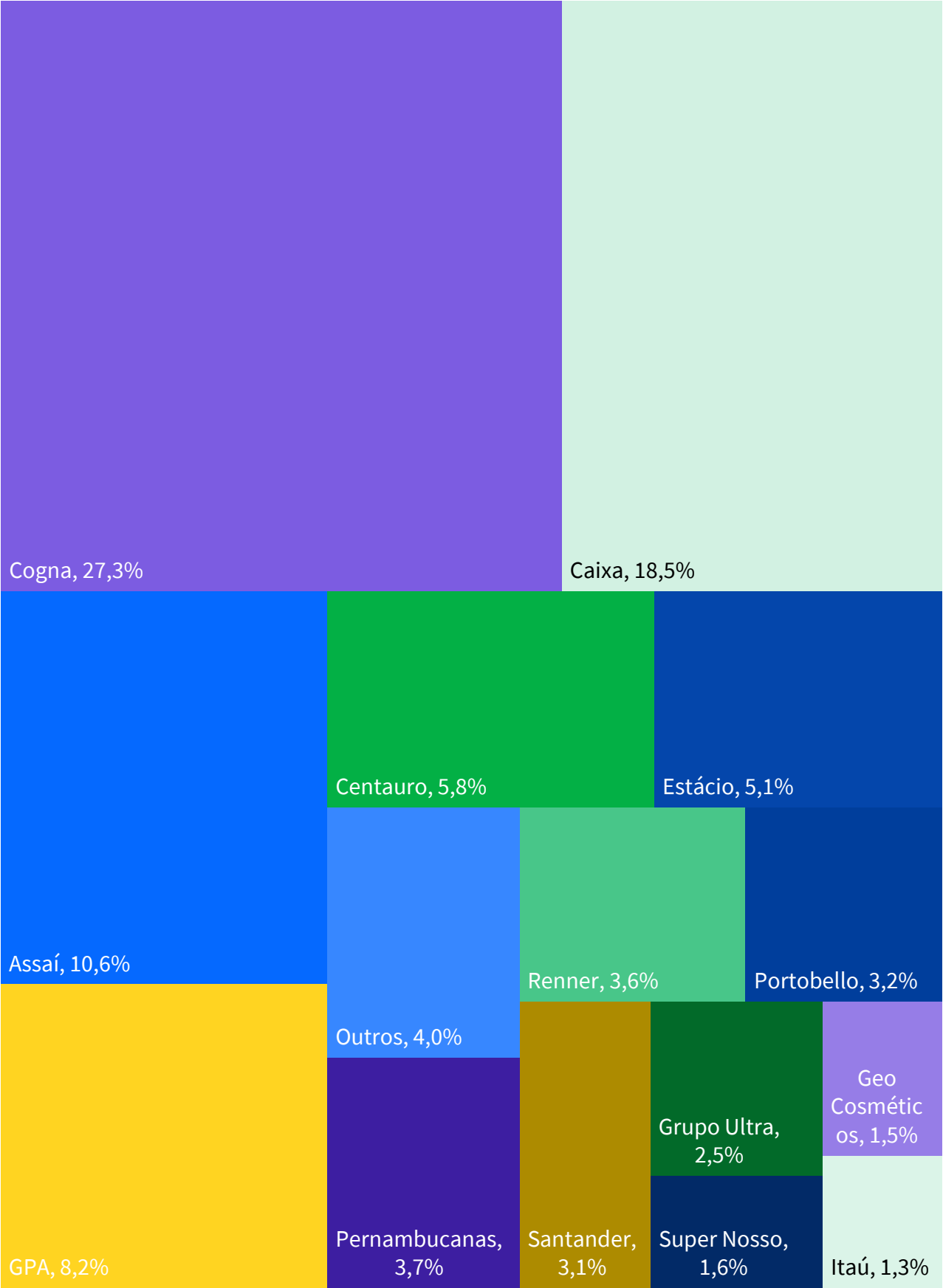


¹“Outros” inclui: Self-storage, Incorporação, Investimento, Brinquedos e artigos infantis, Alocações Shopping, Corporativo, Restaurante, Food hall e posição em FIIs.
²“Outros” inclui: PBKids, Super Nosso, Itaú, Fan Food, Oakberry, Santa Gula, Subway, Smartfit, Mamoru, Mc Donald’s, Plano&Plano, Goodbe, M3Storage, Ânima, Panvel, Confialtiva, Geo Cosméticos e Posição em FIIs.
Data base: agosto/2026



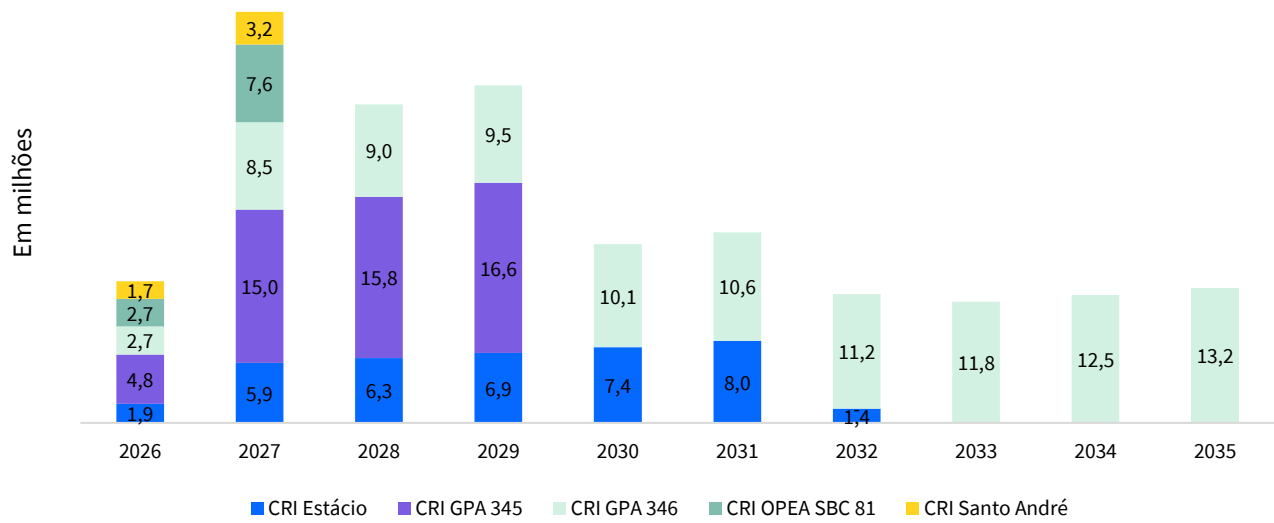
PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por locatário



ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização Anual



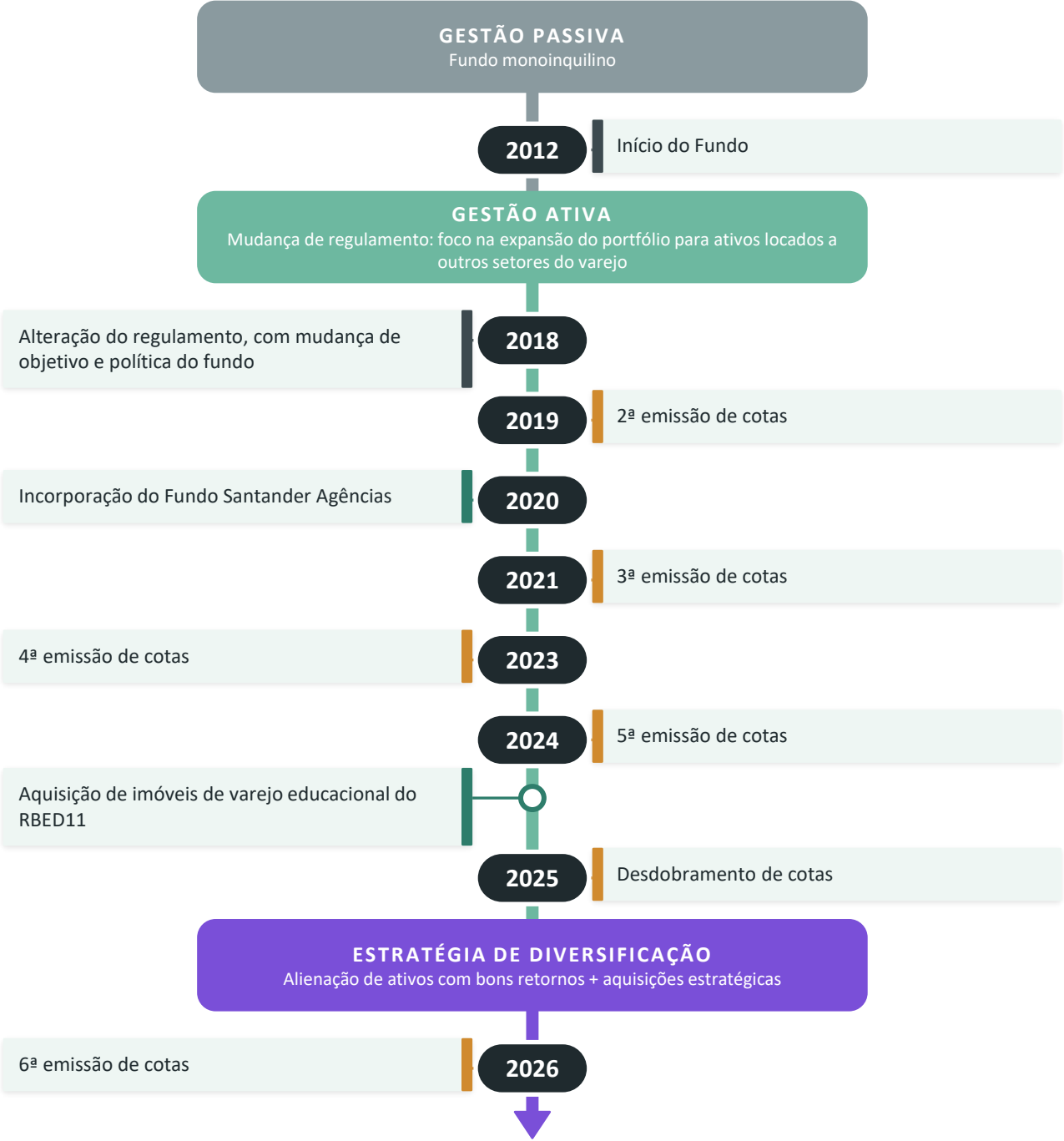
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021), São Bernardo do Campo (out/2022) e Imóvel Estácio (mai/2026)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento	CRI Estácio – fevereiro/2032 CRI GPA 345 – dezembro/2029 CRI GPA 346 - dezembro/2035 CRI OPEA SBC 81 - novembro/2027 CRI Santo André –julho/2027
Remuneração	CRI Estácio - IPCA + 8,15% a.a. CRI GPA 345 - IPCA + 5,30% a.a. CRI GPA 346 - IPCA + 5,60% a.a. CRI OPEA SBC 81 - IPCA + 4,48% a.a. CRI Santo André – IPCA+6,00% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	CRI Estácio – R\$ 37,7 milhões CRI GPA 345 – R\$ 52,2 milhões CRI GPA 346 - R\$ 99,3 milhões CRI OPEA SBC 81 - R\$ 10,3 milhões CRI Santo André – R\$ 4,9 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	11,61%

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

Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.



LINHA DO TEMPO





Anexos



Nome	Endereço	Cidade	Estado	Locatário	Contrat o	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Pedro I - Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	CE	Vago	Vago	2.582 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Floriano Peixoto - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto 915	Fortaleza	CE	Vago	Vago	2.374 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Asa Sul - Brasília/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1	Brasília	DF	GPA	Atípico	2.601 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Turu - São Luis/MA	Avenida São Luís Rei de França, 32, Turu	São Luis	MA	Cogna	Atípico	26.182 m²	mar-29	Imóvel Educacional	Clique aqui
Super Nosso - Centro - Belo Horizonte/MG	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	MG	Super Nosso	Típico	4.114 m²	mar-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Funcionários - Belo Horizonte/MG	Rua dos Timbiras, 1375, Boa Viagem	Belo Horizonte	MG	Cogna	Atípico	5.501 m²	dez-29	Imóvel Educacional	Clique aqui
Cogna - Centro - Betim/MG	Avenida Presidente Kubitschek, 227, Centro	Betim	MG	Cogna	Atípico	26.083 m²	dez-29	Imóvel Educacional	Clique aqui
Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT	Avenida Manoel José de Arruda, 3100	Cuiabá	MT	Cogna	Atípico	14.556 m²	mar-29	Imóvel Educacional	Clique aqui
GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261	Recife	PE	GPA	Atípico	4.513 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	PE	Vago	Vago	2.343 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Corporativo Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Confiativa	Típico	1.188 m²	out-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Corporativo Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Vago	Vago	150 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Loja Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Panvel	Típico	871 m²	fev-36	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucas - Curitiba - Paraná/PR	Avenida República Argentina, 4044, Loja	Curitiba	PR	Pernambucas	Atípico	1.930 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Rio do A - Campo Grande/RJ	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	Campo Grande	RJ	Caixa	Atípico	576 m²	nov-28	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Centro - Nova Iguaçu/RJ	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	RJ	Caixa	Típico	2.616 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Estácio - Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ	Rua General Olímpio, 100, Santa Cruz, Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	RJ	Estácio	Atípico	16.208 m²	mar-32	Imóvel Educacional	Clique aqui
Caixa - 14 bis - Rio de Janeiro/RJ	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Típico	1.082 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Ipanema - Rio de Janeiro/RJ	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Típico	642 m²	nov-32	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Caixa - Leme - Rio de Janeiro/RJ	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Típico	787 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro/RJ	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Típico	1.260 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Avenida Chile - Rio de Janeiro/RJ	Av. República do Chile, nº 230	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Típico	762 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Meier - Rio de Janeiro/RJ	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Típico	1.320 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Rio de Janeiro	RJ	Vago	Vago	1.343 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	RJ	Vago	Vago	1.066 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Praça Pio X - Rio de Janeiro/RJ	Praça Pio X, 78	Rio de Janeiro	RJ	Vago	Vago	1.964 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua da Quitanda, 70	Rio de Janeiro	RJ	Vago	Vago	1.797 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Itaú - Leblon - Rio de Janeiro/RJ	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Itaú	Típico	864 m²	mai-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
- Presidente Wilson - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 311, Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro	RJ	Vago	Vago	743 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	R. Mariz e Barros, 79 (Loja)	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Atípico	1.941 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	Santander	Típico	2.566 m²	dez-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Centro Histórico - Porto Alegre/RS	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	Vago	Vago	2.224 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Vila Rossi e Borch - Campinas/SP	Av. Barão de Itapuru, nº 2233	Campinas	SP	GPA	Atípico	3.368 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Cipo Guaçu - Embu Guaçu/SP	Av. Sesefredo Klein Doll, 12 – Embu-Guaçu/SP	Embu Guaçu	SP	Caixa	Típico	549 m²	ago-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, nº 500	Guarujá	SP	GPA	Atípico	2.490 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Assaí - Guarulhos - Guarulhos/SP	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	Guarulhos	SP	Assaí	Atípico	20.952 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Geo Cosméticos - Centro - Jundiaí/SP	R Barao de Jundiai 884	Jundiaí	SP	Geo Cosméticos	Típico	2.653 m²	jul-36	Imóvel Varejo	Clique aqui
Centro - Jundiaí/SP	R Barao de Jundiai 884	Jundiaí	SP	Vago	Vago	2.770 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui



PORTFÓLIO DO FUNDO

Planilha de Fundamentos

Endereço	Cidade	Estado	Locatário	Contrato	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	Osasco	SP	Vago	Vago	831 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	Vago	Vago	6.085 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Santo André	SP	Cogna	Atípico	7.628 m ²	jun-27	Imóvel Educacional	Clique aqui
Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	M3Storage	Típico	2.439 m ²	jun-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	São Bernardo do Campo	SP	GPA	Atípico	2.365 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
R. Marechal Deodoro 460	São Bernardo do Campo	SP	Plano&Plano	Típico	1.491 m ²	abr-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	São Bernardo do Campo	SP	Cogna	Atípico	24.270 m ²	out-34	Imóvel Educacional	Clique aqui
Avenida Jorge Zarur, 100	São José dos Campos	SP	Assaí	Atípico	32.286 m ²	dez-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872	São Paulo	SP	GPA	Atípico	3.820 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua da Consolação, 2320	São Paulo	SP	Ânima	Atípico	569 m ²	out-29	Imóvel Educacional	Clique aqui
Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	1.032 m ²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	Fan Food	Típico	701 m ²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. de Pinedo, 228	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.313 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. do Cursivo, 1348	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.836 m ²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.025 m ²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Duque de Caxias, 200	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	2.310 m ²	mai-46	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	Santander	Típico	5.033 m ²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	Vago	Vago	2.048 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Paulista, 1.227	São Paulo	SP	Centauro	Típico	2.551 m ²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	2.857 m ²	mai-46	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	M3Storage	Típico	693 m ²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	753 m ²	mai-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	Goodbe	Típico	618 m ²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Vereador João Batista Fitipaldi, 115 – Vila Maluf	Suzano	SP	Caixa	Atípico	576 m ²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	Assis	SP	Pernambucanas	Atípico	2.267 m ²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.335 m ²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Lg. Páteo do Colégio, 1 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.221 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
R. dos Italianos, 609 – São Paulo/SP	São Paulo	SP	M3Storage	Típico	521 m ²	jun-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
R. Paes Leme, 250 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Vago	Vago	910 m ²		Imóvel Varejo	Clique aqui
R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	814 m ²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Alves Guimarães, nº 50	São Paulo	SP	GPA	Atípico	2.667 m ²	dez-35	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	Franca	SP	Pernambucanas	Atípico	4.360 m ²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Oscar Freire, 585, Jardins	São Paulo	SP	Renner	Típico	2.045 m ²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Rua Serra do Japi, 647	São Paulo	SP	GPA	Atípico	5.161 m ²	dez-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Sete, 825, Loja, Centro	Santa Fé do Sul	SP	Pernambucanas	Atípico	1.020 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	São Paulo	SP	Pernambucanas	Atípico	1.000 m ²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Alameda Gabriel Monteiro, 1193	São Paulo	SP	Portobello	Atípico	1.645 m ²	fev-46	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Avenida Rebouças, nº 2538, São Paulo/SP	São Paulo	SP	PBKids	Atípico	455 m ²	dez-27	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Rua Maria Antônia, 140, Higienópolis, São Paulo/SP	São Paulo	SP	Diversos	Típico	1.820 m ²	nov-34	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui



NA MÍDIA

Liga de FIIs (22/07/2026)



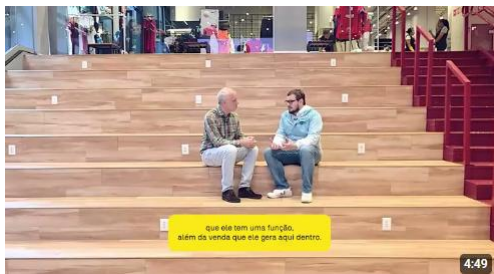
Café com FII (29/07/2026)



Pátio Maria Antônia: o ativo do fundo RBVA11 em Higienópolis (01/07/2026)



Loja certa, lugar certo: como o imóvel potencializa o varejo (14/11/2025)



BB Investimentos (30/10/2025)



Café com FII (04/06/2025)



exame.

Home > Mercado Imobiliário

Lembra da sua antiga agência do banco? Virou academia de ginástica

RBVA11, da Rio Bravo, fechou locações com a academia Ultra em antigas agências do Santander localizadas na Paulista e Santa Cecilia, em São Paulo



O reposicionamento de imóveis de varejo urbano segue sendo uma das estratégias do fundo imobiliário RBVA11 (Rio Bravo Renda Varejo). A mais recente locação reforça a versatilidade de seus ativos: espaços antes ocupados por agências bancárias agora abrigam operações do segmento de saúde e bem-estar.

Forbes

Forbes Real Estate

RBVA11 Compra Unidade Flagship da Portobello no Jardim América por R\$ 81 milhões

Compra consolida estratégia do FII de alocar em ativos urbanos de varejo de alto padrão

Forbes

Eduardo Vargas

16 de maio de 2025

Atualizado há 2 horas

4 min



Portobello Imóvel abriga unidade flagship da Portobello e fica em corredor de lojas de arquitetura e decoração no Jardim América, em São Paulo (SP)

À aquisição reforça a presença do fundo em regiões nobres de São Paulo e está alinhada à tese de investir em imóveis de varejo com potencial de geração de valor e contratos de longo prazo.

(SUNO)

FIIS

RBVA11 capta R\$ 96,54 mi e acelera aquisições e locações

Por Rinaldo Thomé

20/05/2025 16:15

f

x

wa

in

O fundo imobiliário **RBVA11** (Rio Bravo Renda Varejo) concluiu com êxito sua sexta captação, somando R\$ 96,54 milhões levantados exclusivamente com investidores qualificados, segundo comunicado oficial. A oferta, autorizada pela CVM em janeiro de 2026 e destinada a investidores profissionais, reforça a estratégia de crescimento e reciclagem do portfólio do FII.



Imagem: gerada por IA

Com os recursos, o fundo segue executando oportunidades estratégicas de aquisição e locação, com foco em ativos bem localizados e inquilinos de qualidade.

FIIS

FII RBVA11 realiza locações em self storage e reduz vacância para menos de 5%

O RBVA11 anunciou a locação simultânea de dois imóveis que estavam vagos para a M3 Storage



As locações, realizadas com a M3 Storage, empresa de self storage que já integra a base de locatários do portfólio, reforçam a estratégia de diversificação setorial do fundo e contribuem para a redução da vacância para patamares abaixo de 5%.

FIIS

Fundo imobiliário RBVA11 reduz vacância após fechar 2 locações para academia Ultra

Os contratos envolvem dois imóveis localizados na cidade de São Paulo, um na Avenida Paulista e outro na Avenida Duque de Caxias

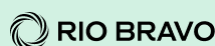


Com as novas locações para a academia Ultra, o fundo dá mais um passo em sua estratégia de reposicionamento do portfólio, priorizando ativos de qualidade em localizações estratégicas e inquilinos sólidos.

RELATÓRIO GERENCIAL RBVA11

26

SETEMBRO 2026



Aqui, o futuro é concreto.

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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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



riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

