RIO BRAVO

Relatório Gerencial RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	*03*
Tese de Investimento	*03*
Principais Números	*05*
Mensagem do Gestor ao Investidor	*06*
Resultados e Distribuição	*10*
Detalhamento do Balanço	*12*
Desempenho da Cota e Volume	*13*
Patrimônio do Fundo	*15*
Alavancagem	*21*
Linha do Tempo	*22*
Anexos	*23*
Portfólio do Fundo	*24*
Mídia	*26*

Clique no ícone no canto inferior direito para voltar ao menu.

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$ 1.759.215.426,83 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 165.268.143

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 97.146

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.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade
RBHG11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FI-Infra
RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

Planilha de Fundamentos

PRINCIPAIS NÚMEROS

74 Imóveis

299.783 m^2 ABL

28 Inquilinos

9,7%
Vacância Física

R$ 8,12
Fechamento do Mês

R$ 1,75 bilhão
Patrimônio Líquido [1]

R$ 0,09
por cota de distribuição de rendimentos no mês

R$ 1,34 bilhão
Valor de Mercado

13,3%
Dividend Yield[2] anualizado

5.025
Valor negociado[3] R$/$m^2$

R$ 2,69 milhões
Volume médio diário Negociado

6,3 anos
Wault[4]

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 de R$ 1,49 milhão, incluindo indenização para recomposição do ativo e multa rescisória.

NEGOCIAÇÃO DE VENDA DE ATIVO

No mês, o Fundo assinou uma carta de intenções para a venda de um de seus ativos, pelo valor de R$ 88,7 milhões.

COMERCIALIZAÇÃO ÁREAS VAGAS

A gestão segue atuando de forma ativa na comercialização dos espaços vagos, com frentes em diferentes estágios do funil comercial.

[1]Patrimônio Líquido referente ao mês anterior. [2]*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). [3]Valor negociado/m^2 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. [4]WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

No mês, o resultado do Fundo foi de **R$ 0,079/cota** e a distribuição, de **R$0,09/cota**, seguindo o *guidance* para o semestre. O resultado do mês contempla o recebimento de **R$ 1,49 milhão referente ao acordo com o Santander pela desocupação do imóvel de Fortaleza**, conforme informado no relatório anterior. 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 10.

COMERCIALIZAÇÃO 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

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	Em elaboração de minuta contratual.
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.

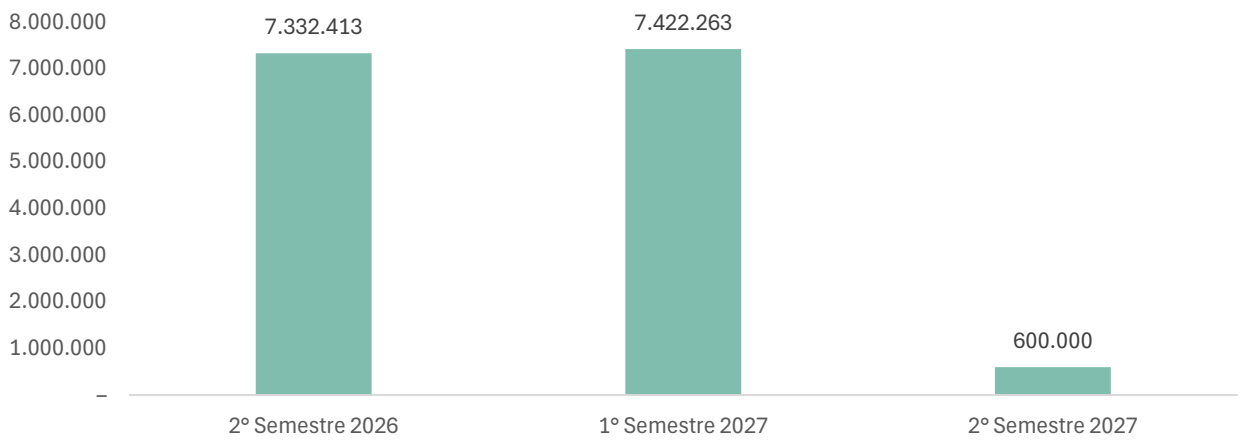
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

VALORES A RECEBER

Abaixo, apresentamos o cronograma atualizado de recebimentos referentes às vendas de imóveis e demais operações já realizadas pelo Fundo:

Imóvel	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	Total
Haddock Lobo	–	R$ 5.022.263,00	–	**R$ 5.022.263,00**
Nilo Peçanha	R$ 626.686,00	–	–	**R$ 626.686,00**
São Gonçalo Centro	R$ 4.255.728,00	–	–	**R$ 4.255.728,00**
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$ 7.332.413**	**R$ 7.422.263,00**	**R$ 600.000,00**	**R$ 15.354.676,00**

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



NEGOCIAÇÃO PARA VENDA DE ATIVO

No mês, o Fundo assinou uma carta de intenções para a venda de um de seus ativos, pelo valor indicativo de R$ 88,7 milhões. A conclusão da operação está sujeita à realização das diligências, às aprovações necessárias e à assinatura dos documentos definitivos. A gestão seguirá informando os cotistas sobre a evolução da transação.

VACÂNCIA, RECEITA E DISTRIBUIÇÃO

Diante da evolução recente dos indicadores do Fundo, consideramos importante detalhar os fatores que explicam o momento atual, os avanços já alcançados e as perspectivas para os próximos meses.

Nota: Para manter a consistência com o balancete utilizado no relatório, os valores apresentados têm como data-base setembro de 2026 e, portanto, não contemplam os recebimentos realizados em outubro.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Indicadores de vacância

O ano de 2026 concentrou o maior volume histórico de devoluções de imóveis do Fundo, o que elevou a vacância física de 6,5% em maio para 9,7% em setembro. Mesmo em um cenário macroeconômico desafiador, a gestão concluiu seis novas locações no ano, demonstrando a capacidade de reposicionar os ativos e encontrar novos ocupantes. Essas locações abrangem diferentes perfis de ocupação e reforçam a estratégia de adaptação dos antigos imóveis bancários a novas vocações.

Das novas locações à receita

Parte dos contratos assinados ainda está em período de carência ou prevê descontos iniciais, enquanto outros dependem da conclusão de adequações nos imóveis, como nos casos de Liberdade, onde o antigo locatário está concluindo a desocupação, e de Recife, onde a locação terá início após a conclusão das benfeitorias. Por isso, a receita atual não incorpora integralmente os efeitos dessas novas locações, cuja contribuição deverá ser percebida ao longo do primeiro semestre de 2027.

Entre as frentes em andamento, Mateo Bei está em fase de elaboração da minuta contratual, enquanto Santo André e Paes Leme seguem com visitas e tratativas comerciais.

Resultado recorrente e distribuição

A estimativa de resultado recorrente de aproximadamente **R$ 0,062 por cota** reflete o semestre mais pressionado pelas devoluções de imóveis. Ainda assim, a gestão ativa do portfólio tem permitido a manutenção da distribuição de **R$ 0,09 por cota,** considerando também resultados extraordinários, conforme a política de linearização informada nos relatórios.

O cronograma de recebimentos referente às vendas de imóveis e demais operações já realizadas pelo Fundo é apresentado em seção específica do relatório. Esses recursos integram os resultados extraordinários considerados na estratégia de distribuição.

Paralelamente, a gestão trabalha para elevar a base recorrente por meio da maturação dos contratos já assinados e da ocupação dos espaços atualmente vagos. Em um cenário de ocupação integral dessas áreas, estima-se que o resultado recorrente possa alcançar aproximadamente **R$ 0,075 por cota**.

Vale reforçar que a geração de resultados do RBVA11 não depende apenas da receita de locação. A gestão ativa do portfólio, por meio da venda e da reciclagem de investimentos, faz parte da estratégia do Fundo e complementa o trabalho de recuperação da receita imobiliária.

Imóvel de Fortaleza

O imóvel foi devolvido pelo Santander e o Fundo recebeu **R$ 1,49 milhão** referente ao acordo de desocupação, incluindo a indenização para recomposição do imóvel e a multa contratual. O valor já está contemplado no resultado de outubro. A comercialização do espaço já foi iniciada, e os avanços serão comunicados à medida que as negociações evoluírem.

Inadimplência

No mês, foram registradas inadimplências de **Fan Foods** e **PBKids**, que representam, respectivamente, 0,72% e 0,35% da receita contratada do Fundo. A gestão está adotando as medidas cabíveis para a regularização dos valores. As ocorrências não alteram o *guidance* de distribuição do Fundo para o semestre.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Concentração de receitas

O RBVA11 já foi um fundo com elevada concentração em um único locatário e forte exposição aos ativos ocupados pela Caixa. Desde então, por meio de aquisições, vendas, incorporações e novas locações, a gestão ampliou a quantidade de ativos, locatários e setores, de forma que o segmento bancário já não representa a principal exposição do Fundo.

Atualmente, o portfólio reúne imóveis destinados a atividades educacionais, varejo, serviços, academias, self storage e operações bancárias, entre outros usos. A diversificação continuará sendo considerada nas decisões de aquisição, venda, reciclagem do *porftólio* e novas locações, buscando reduzir gradualmente as principais concentrações de receita.

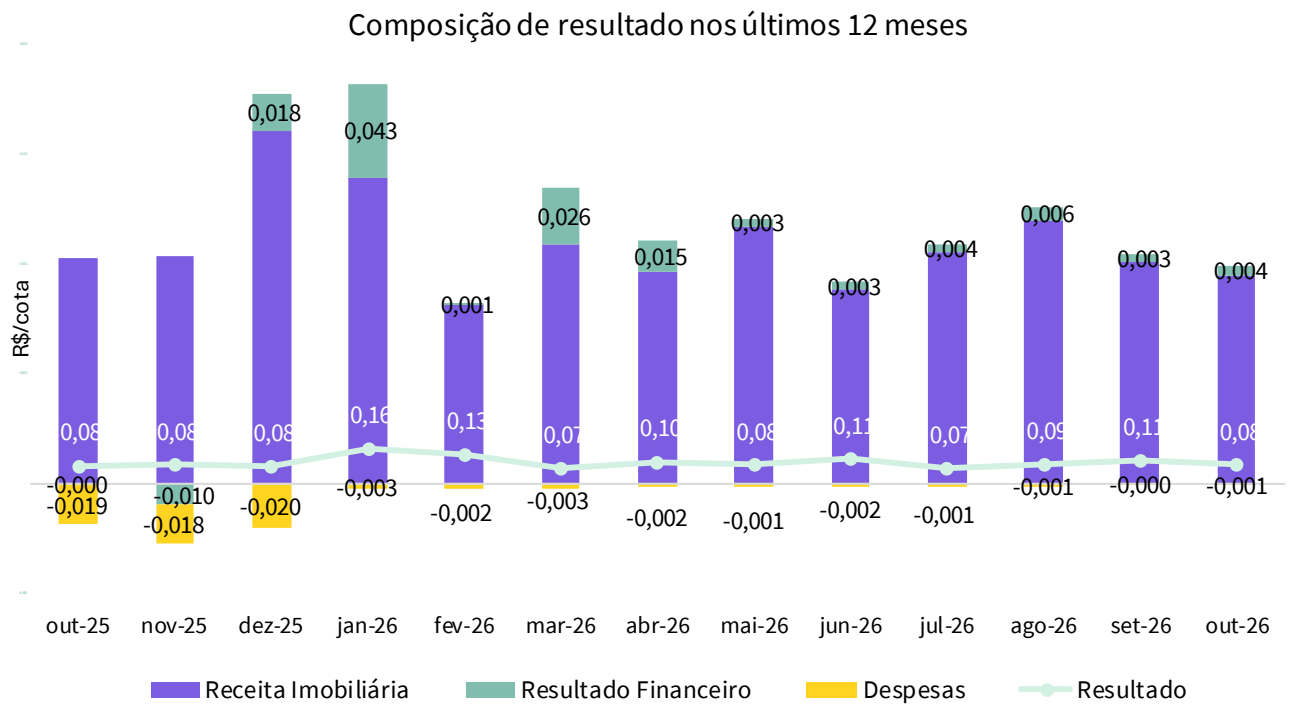
PERSPECTIVAS FUTURAS DA GESTÃO

O ano de 2026 apresentou um volume atípico de devoluções, mas também demonstrou a capacidade da gestão de encontrar novas soluções para os ativos e avançar na diversificação do portfólio. A maturação dos contratos já assinados deverá contribuir para a recuperação da receita ao longo de 2027, enquanto a gestão ativa do portfólio seguirá apoiando a geração de resultados.

A distribuição continuará sendo definida com base na combinação entre o resultado recorrente, a maturação das novas locações e os resultados extraordinários efetivamente realizados. À medida que os resultados extraordinários já contratados forem distribuídos, e na ausência de novas operações de reciclagem do portfólio, a distribuição tenderá a refletir de forma mais próxima a geração recorrente de resultados do Fundo.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	ago-26	set-26	out-26	Acumulado no 2° Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	**19.859.759**	**16.705.165**	**15.719.952**	**69.787.083**	**174.311.027**
Receita de Locação	13.816.068	13.420.646	13.491.091	54.912.053	136.718.029
Receita de Multa Rescisória	5.000.000	2.716.560	1.514.823	11.981.383	19.625.970
Resultado de Venda de Imóveis[1]	1.043.692	567.959	714.038	2.893.647	17.967.028
Resultado Financeiro	**754.811**	**124.673**	**285.837**	**1.624.725**	**4.781.322**
Rendimentos de FIIs	521.778	121.614	120.084	992.950	2.153.641
Outros Resultados	233.032	3.059	165.752	631.776	2.627.680
Despesas	**-3.115.574**	**-2.977.899**	**-2.949.213**	**-12.481.258**	**-30.658.470**
Despesas de CRI	-994.181	-993.652	-977.631	-4.001.056	-9.133.275
Despesas de Vacância	-743.318	-604.962	-606.706	-2.473.681	-5.621.254
Taxa de Administração e Gestão	-784.482	-774.988	-777.336	-3.128.683	-7.803.428
Outros	-593.593	-604.297	-587.540	-2.877.839	-8.100.514
Resultado[2]	**17.498.996**	**13.851.939**	**13.056.576**	**58.930.550**	**148.433.878**
Rendimentos Distribuídos	**14.874.133**	**14.874.133**	**14.874.133**	**59.496.531**	**144.635.037**
Resultado por Cota	0,106	0,084	0,079	0,357	**0,926**
Rendimento por Cota	0,090	0,090	0,090	0,360	**0,900**
Resultado Acumulado[3]				-0,003	0,026



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

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

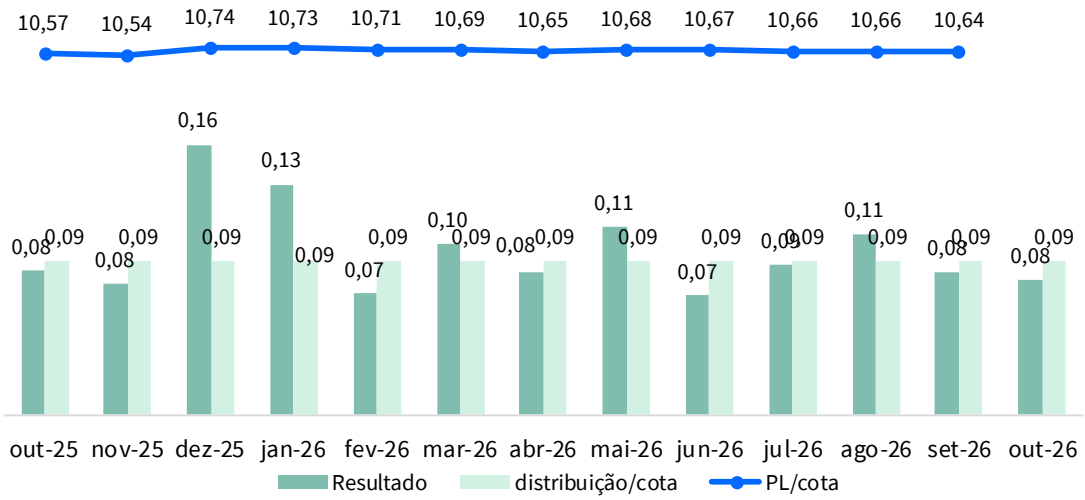
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2024	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09
2025	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2026	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09		
Δ[1]	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**		

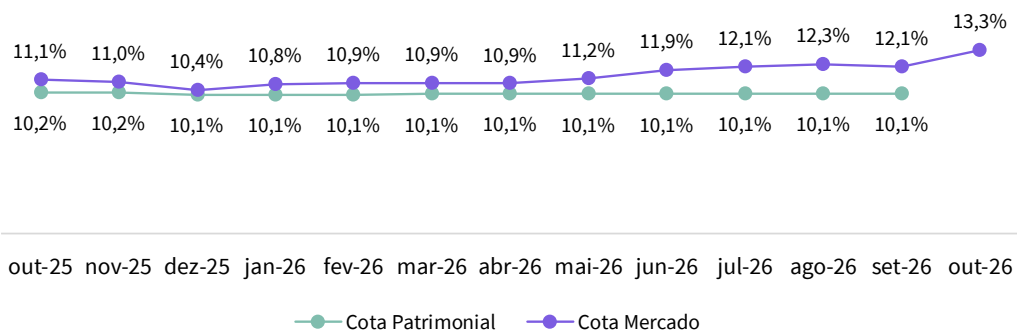
Linearização da Distribuição

R$ 0,09

(anunciado: 30/10 pago: 13/11)

Distribuição e PL/Cota



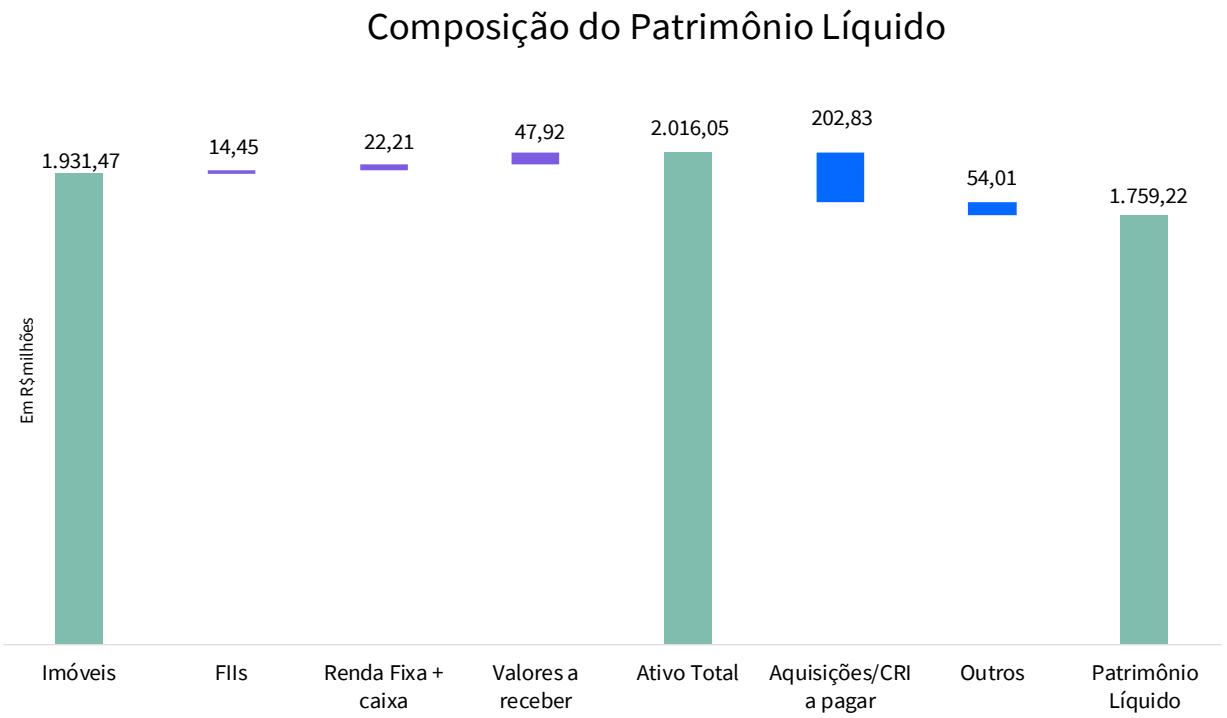


Dividend Yield
Anualizado

13,3%

[1] Comparação entre 2025 e 2026.

DETALHAMENTO DO BALANÇO



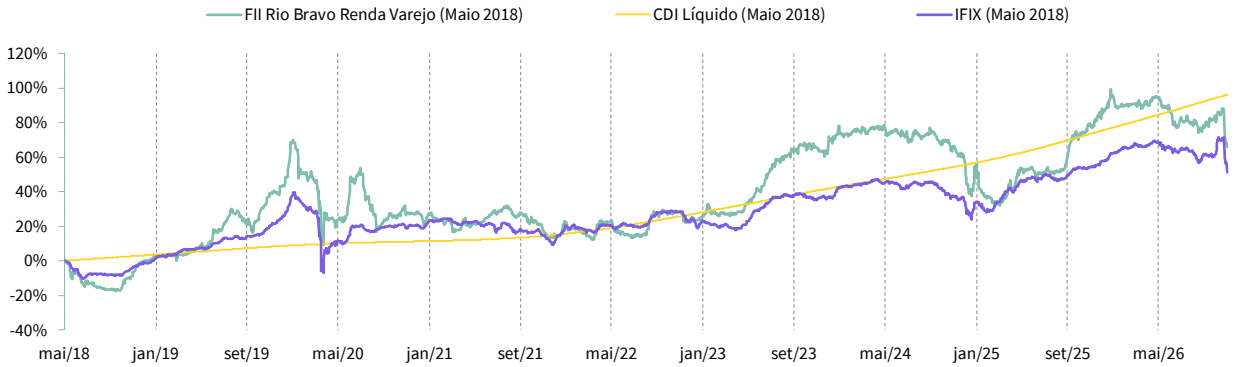
Valores em R$

Ativo Total	**2.016,05**
Imóveis	1.931,47
FIIs	14,45
Renda Fixa + Caixa	22,21
Valores a receber [1]	47,92
Passivo Total	**256,84**
Aquisições/CRI a pagar	202,83
Outros	54,01
Patrimônio Líquido	**1.759,22**
Números de cotas	165.268.143
Cota Patrimonial	**10,64**

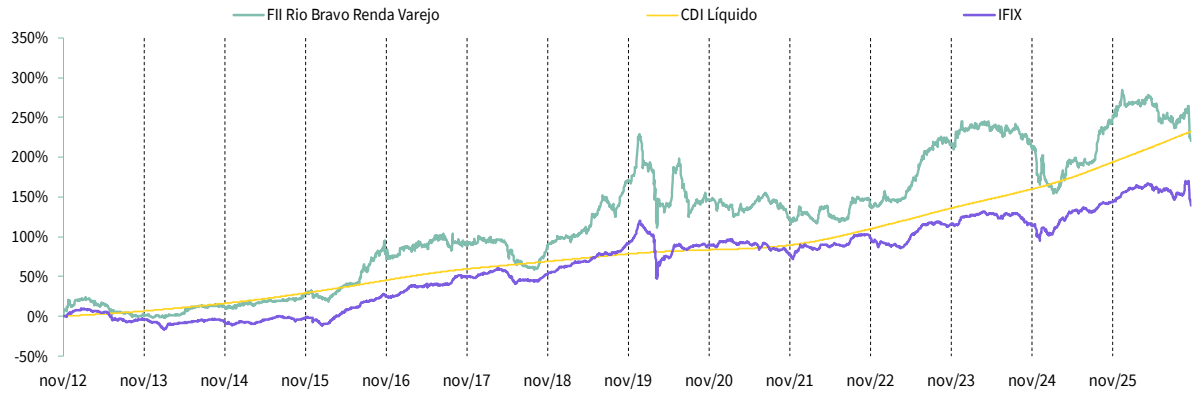
[1] Valores a receber contemplam contas a receber por alugueis de imóveis, contas a receber por vendas de imóveis e outros valores a receber.
Data-base setembro/2026

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	out/26	Acumulado 2026	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referância Inicial	8,77	9,33	4,26
Valor da cota Final	8,03	8,03	8,03
RBVA	-8,46%	-13,90%	88,62%
IFIX	-2,89%	-3,41%	64,43%
CDI	0,91%	9,99%	95,45%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-927,96%	-139,10%	92,84%

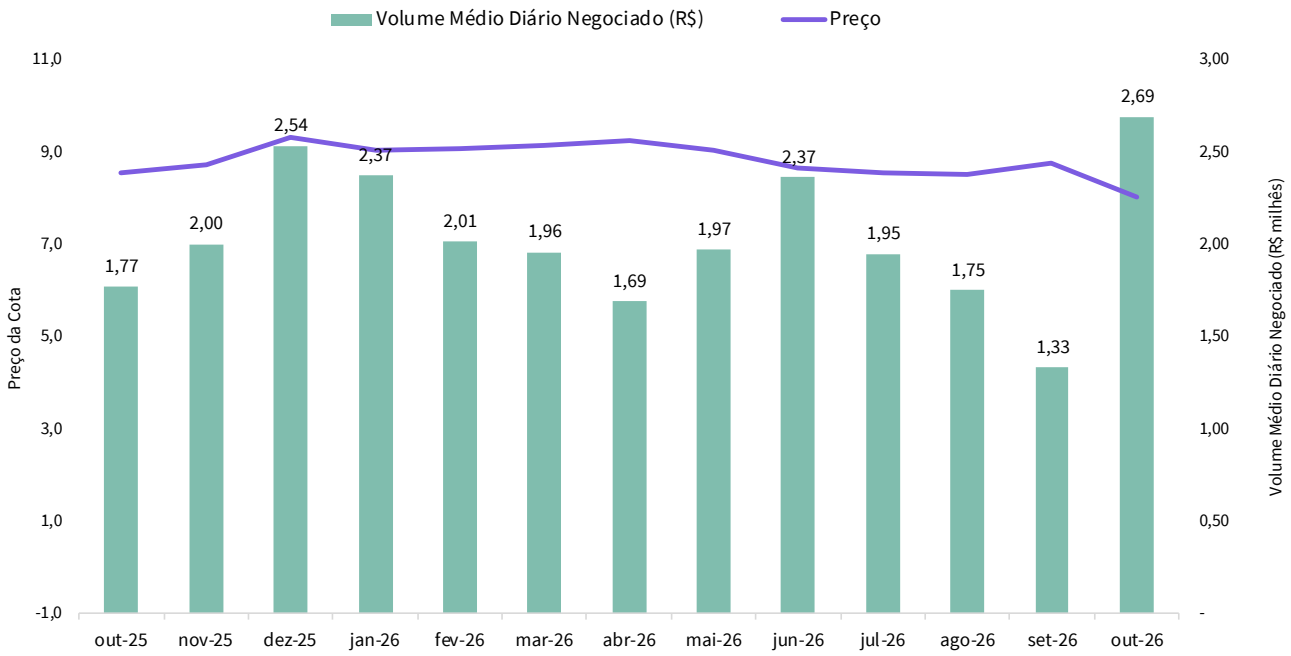
88,6% de valorização desde o início da gestão ativa

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

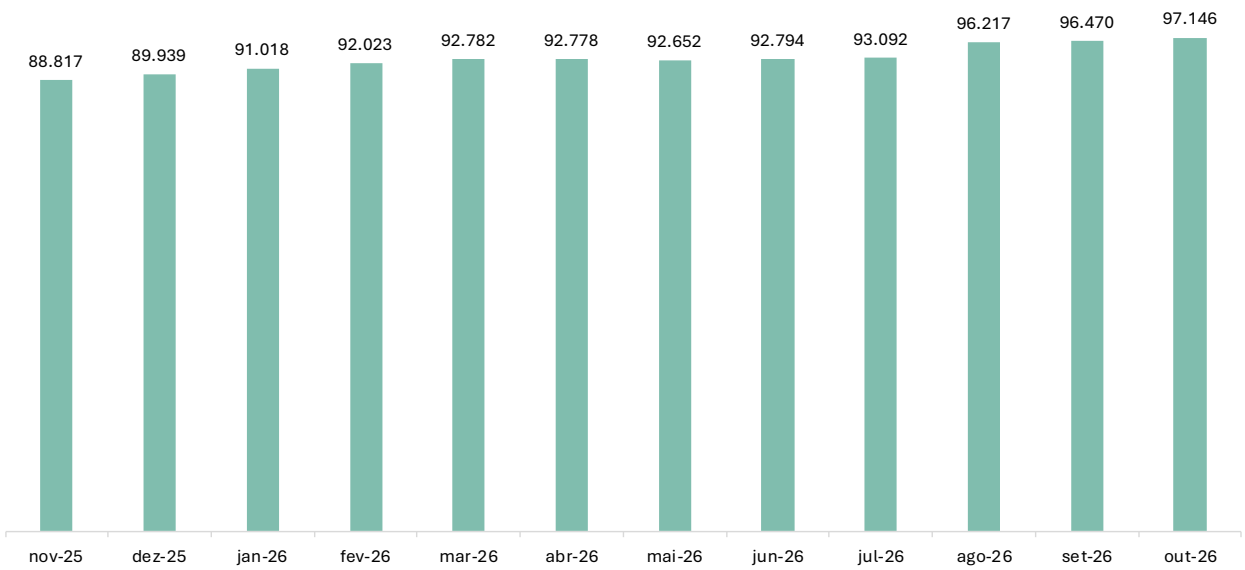
Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto.
CDI líquido considera 15% de IR.

DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Preço de Cota e Liquidez



Número de Cotistas



PATRIMÔNIO DO FUNDO

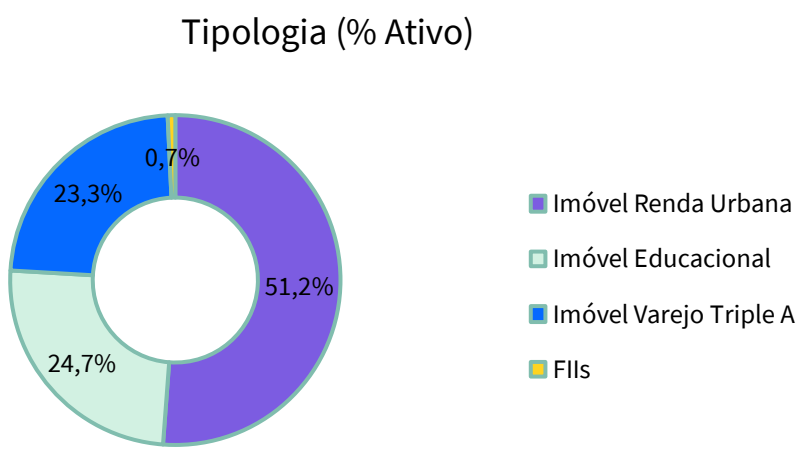
- **Foco maior em imóveis** do que em contratos.
- Potencializar portfólio com imóvel varejo e imóvel varejo *Triple A*:

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



Portfólio Completo nos Anexos

PORTFÓLIO DO FUNDO

RBVA11

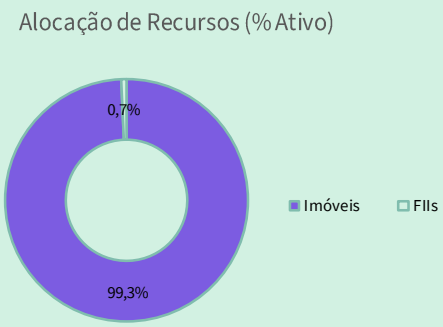
74 Imóveis em Varejo e Varejo Triple A* com 68 contratos de Locação

- 18 Locações Caixa
- 14 Imóveis Vagos
- 8 Locações Pão de Açucar
- 6 Locações Cogna
- 5 Locações Pernambucanas
- 3 Locações M3Storage
- 3 Locações Ultra
- 2 Locações Santander
- 2 Locações Assaí
- 1 Locação Ânima
- 1 Locação Centauro
- 1 Locação Renner
- 1 Locação Itaú
- 1 Locação Super Nosso
- 1 Locação Plano & Plano
- 1 Locação Goodbe
- 1 Locação Portobello
- 1 Locação Fan Food
- 1 Locação Confialtiva
- 1 Locação Panvel
- 1 Locação Geo Cosméticos
- 1 Locação Estácio
- 1 Locação PBKids
- 1 Locação Oakberry
- 1 Locação Santa Gula
- 1 Locação Subway
- 1 Locação Smartfit
- 1 Locação Mamoru
- 1 Locação Mc Donald's

Alocações em Shopping

Alocações Estratégicas em FIIS:

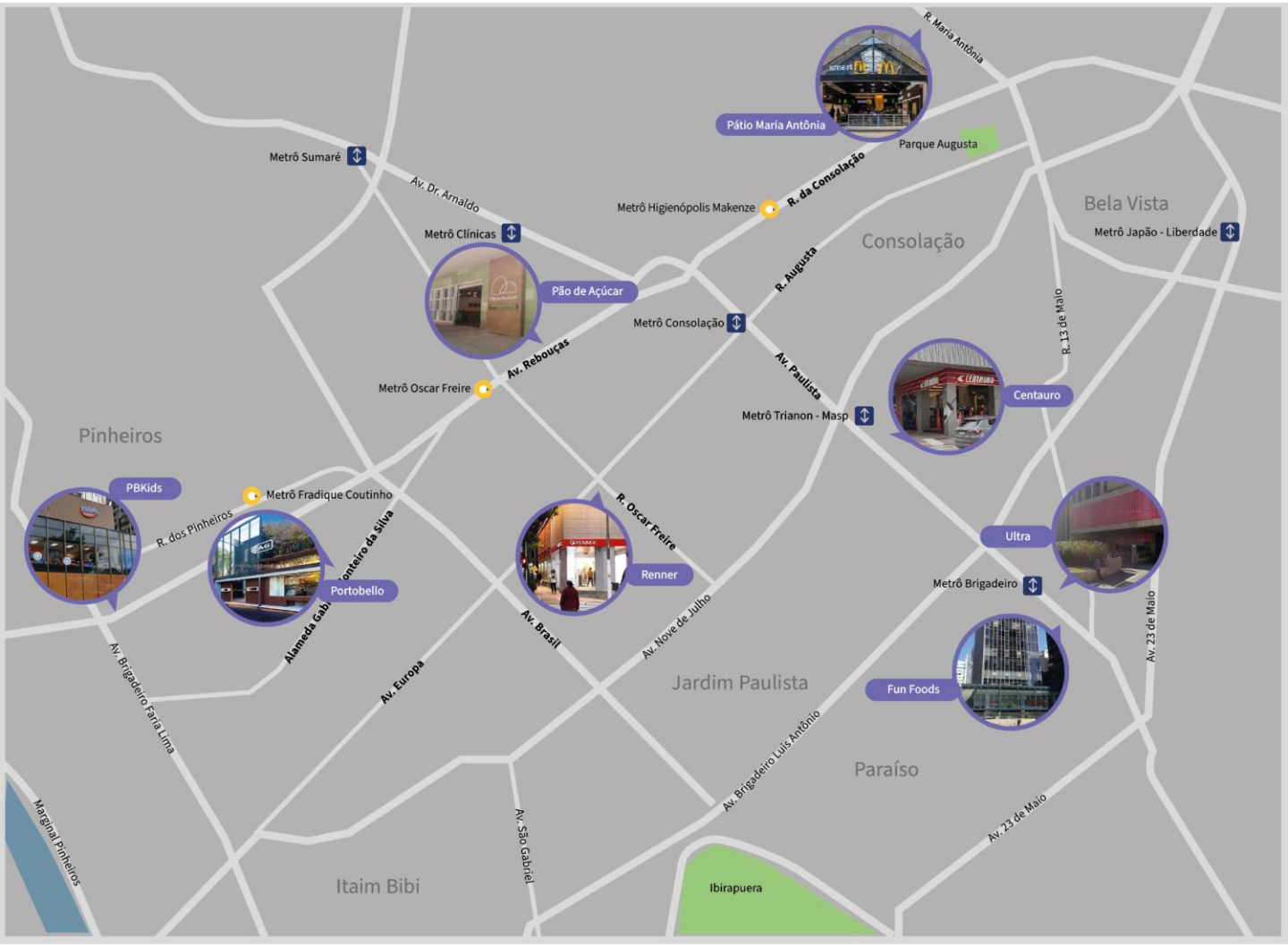
- FII Legatus - LASC11
- FII Pátio Higienópolis – SHPH11



*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

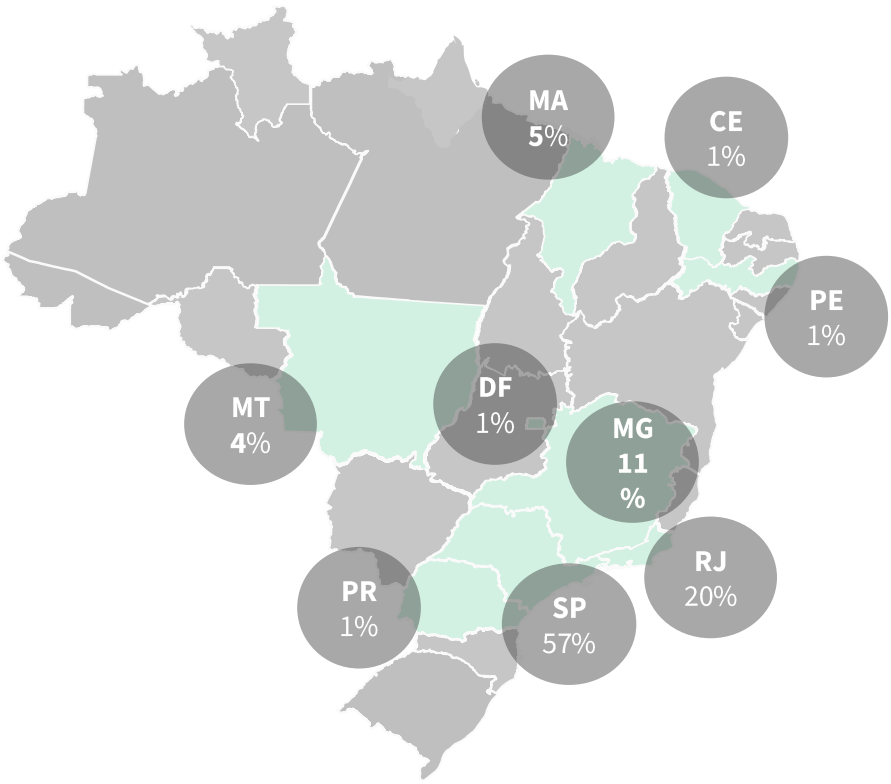


O portfólio totaliza aproximadamente R$ 453 MM,

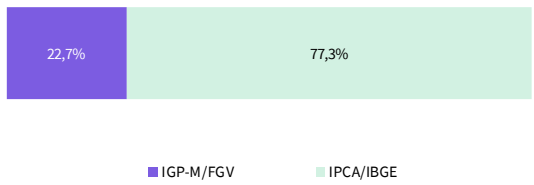
o equivalente a 25,7% do PL do Fundo

PATRIMÔNIO DO FUNDO

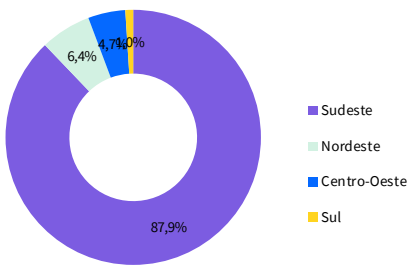
Receita Contratada por Estado



Receita Contratada por Indexador

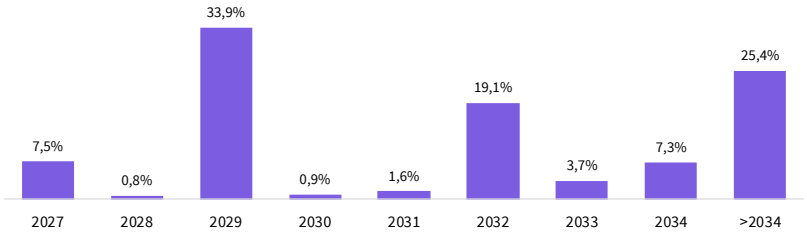


Receita Contratada por Região

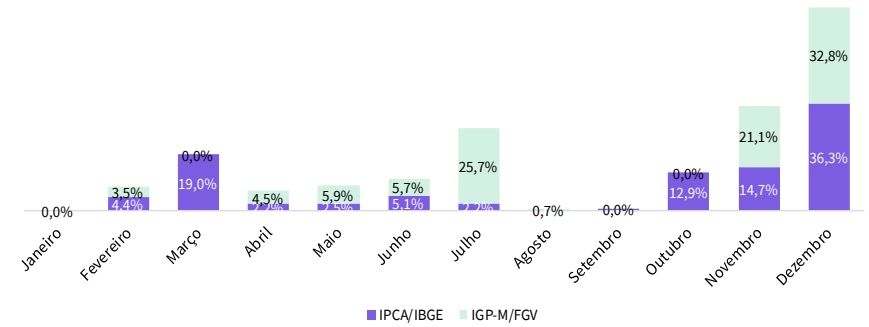


PATRIMÔNIO DO FUNDO

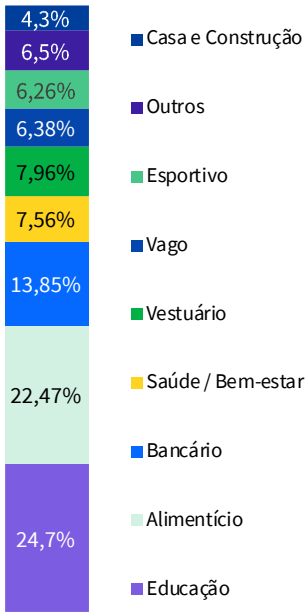
Cronograma de Vencimento (% Receita Contratada)



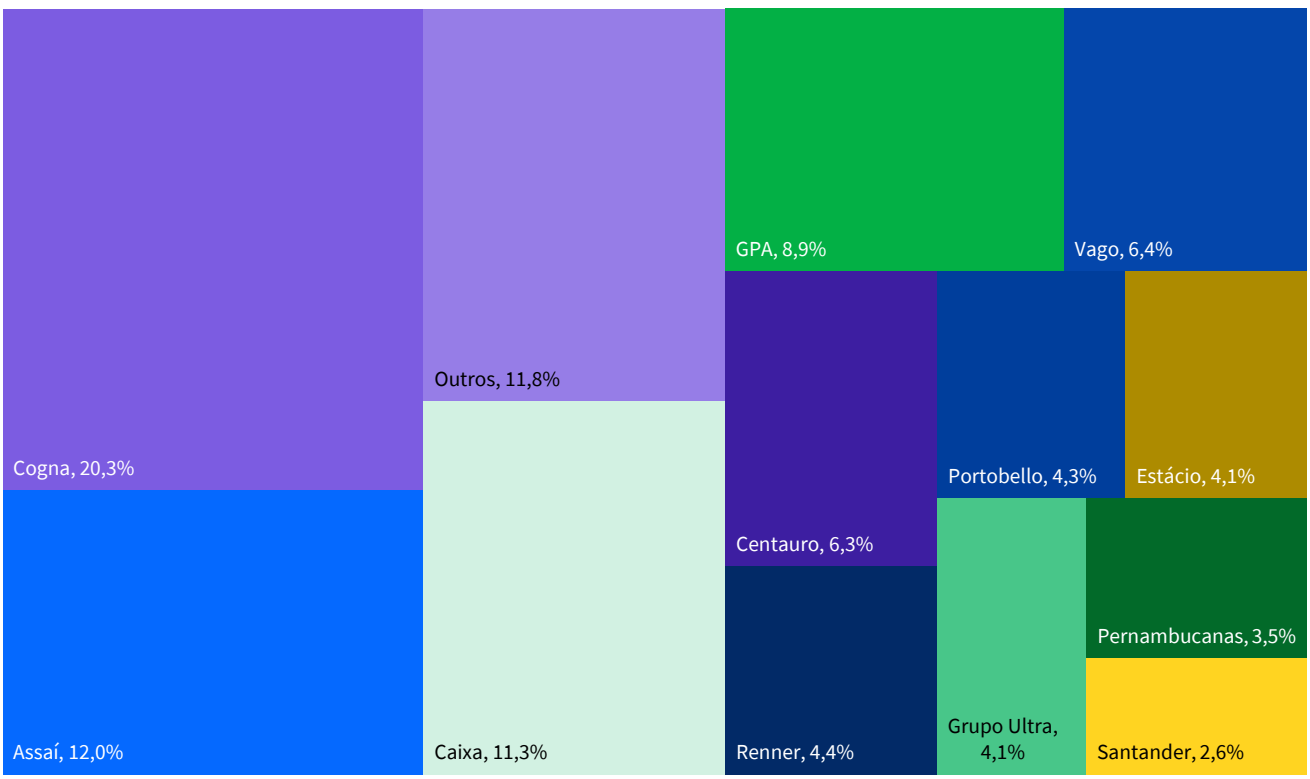
Cronograma de Reajuste (% Receita Contratada)



Setor (% Ativo)[1]



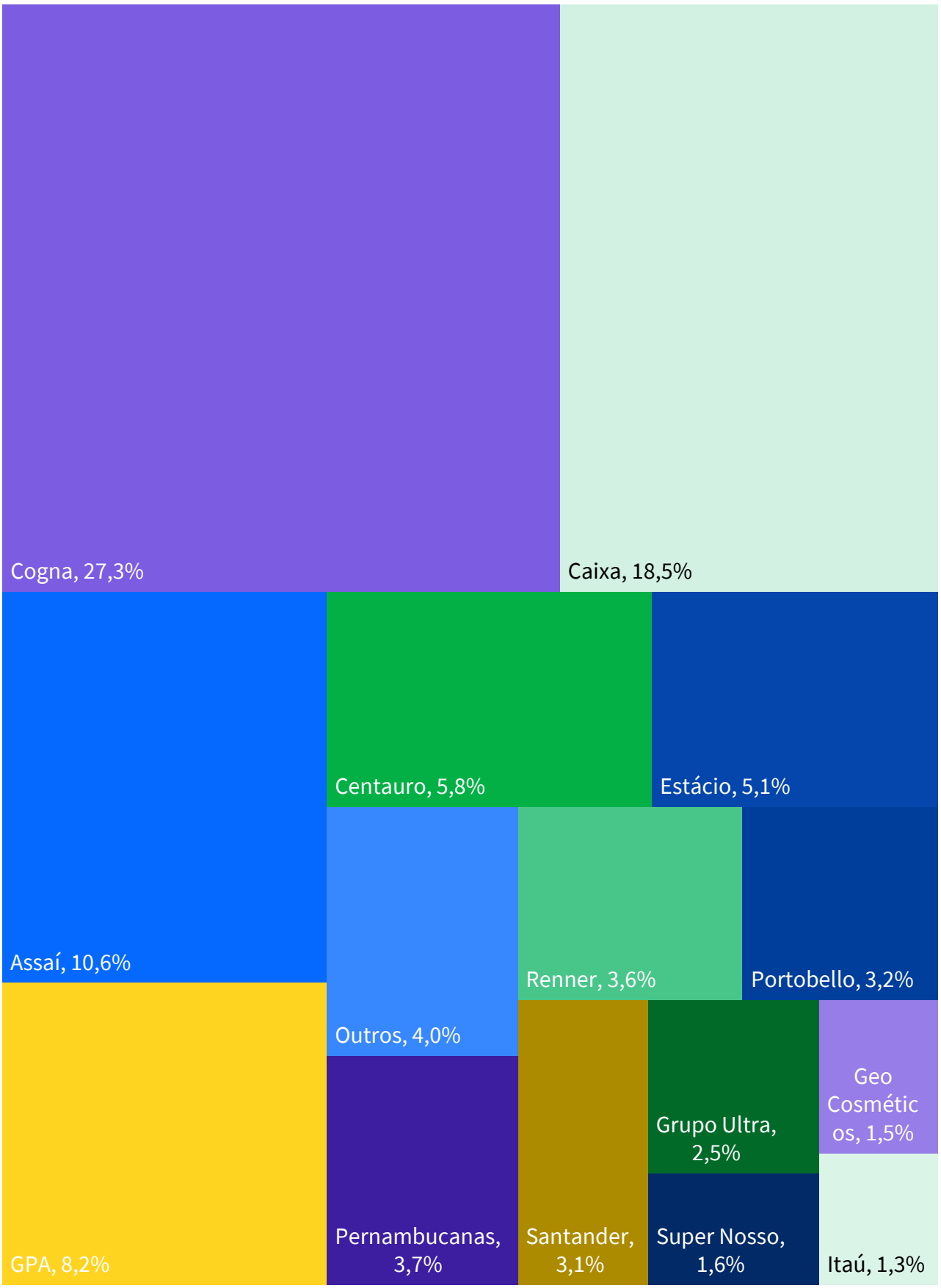
Locatários (% do Ativo)[2]



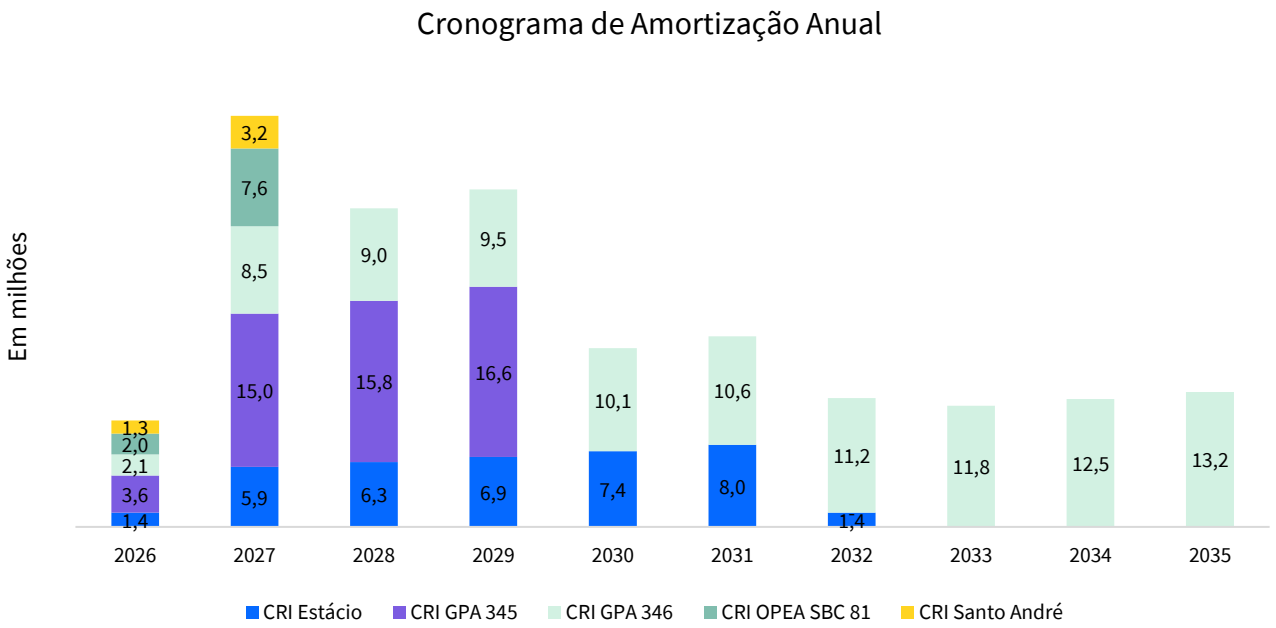
[1]"Outros" inclui: Self-storage, Incorporação, Investimento, Brinquedos e artigos infantis, Alocações Shopping, Corporativo, Restaurante, Food hall e posição em FIIs.
[2]"Outros" inclui: PBKids, Super Nosso, Itaú, Fan Food, Oakberry, Santa Gula, Subway, Smartfit, Mamoru, Mc Donald's, Plano&Plano, Goodbe,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

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por locatário



ALAVANCAGEM

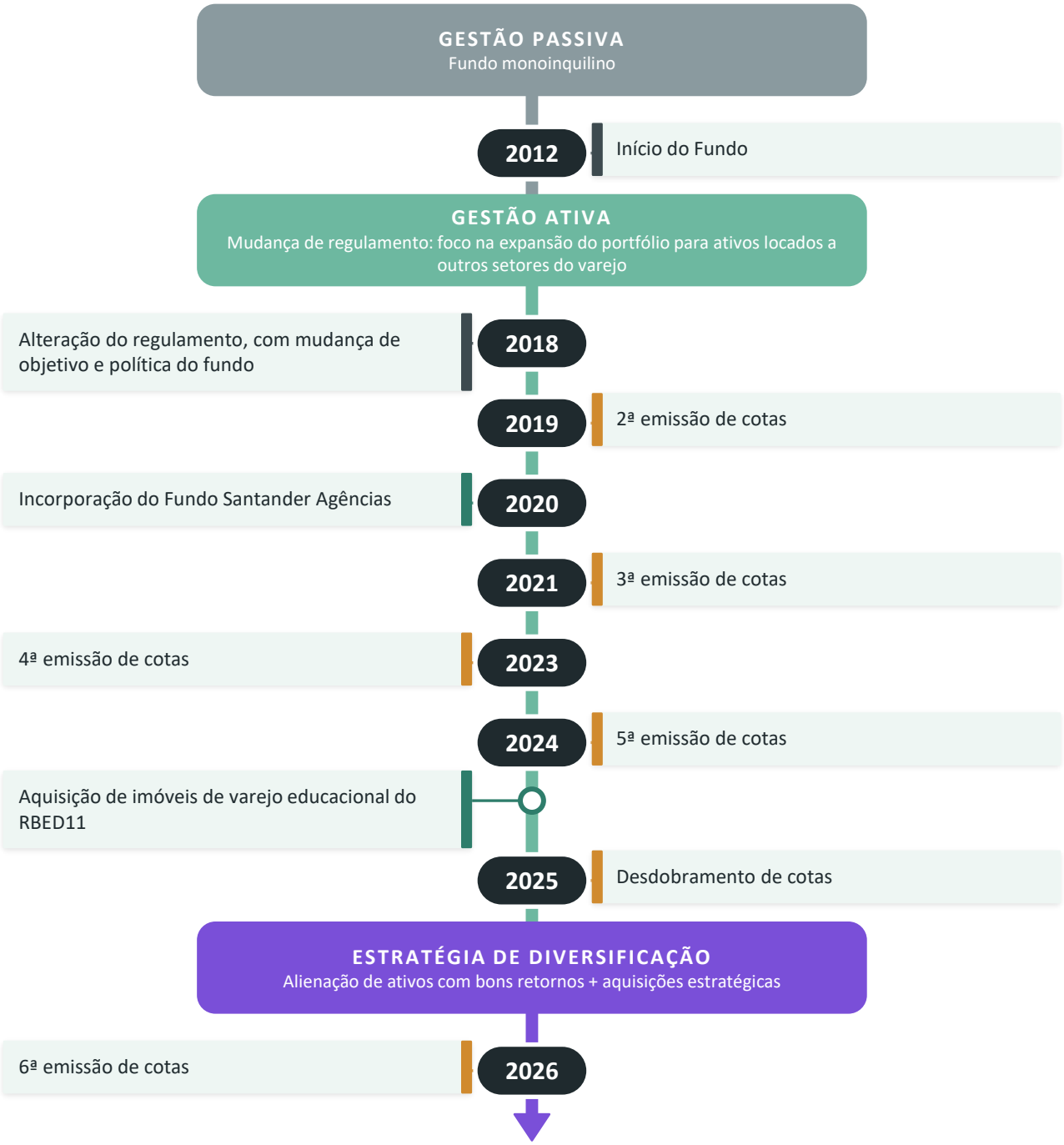


Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021), São Bernardo do Campo (out/2022) e Imóvel Estácio (mai/2026)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento	CRI Estácio – fevereiro/2032 CRI GPA 345 – dezembro/2029 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$ 37,2 milhões CRI GPA 345 - R$ 51,0 milhões CRI GPA 346 - R$ 98,6 milhões CRI OPEA SBC 81 - R$ 9,6 milhões CRI Santo André – R$ 4,4 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	11,43%

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



RIO BRAVO

Anexos



Planilha de Fundamentos

PORTFÓLIO DO FUNDO

Nome	Endereço	Cidade	Estado	Locatário	Contrato	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 - Brasilia/DF	EQ 406/407-SUL – Lote 1	Brasilia	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	Confialtiva	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
Pernambucanas - Curitiba - Paraná/PR	Avenida República Argentina, 4044, Loja	Curitiba	PR	Pernambucanas	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 Borchi - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, 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

Planilha de Fundamentos

PORTFÓLIO DO FUNDO

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 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	Vago	Vago	6.085 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Santo André	SP	Cogna	Atípico	7.628 m²	jun-27	Imóvel Educacional	Clique aqui
Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	M3Storage	Típico	2.439 m²	jun-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro	São Bernardo do Campo	SP	GPA	Atípico	2.365 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
R. Marechal Deodoro 460	São Bernardo do Campo	SP	Plano&Plano	Típico	1.491 m²	abr-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	São Bernardo do Campo	SP	Cogna	Atípico	24.270 m²	out-34	Imóvel Educacional	Clique aqui
Avenida Jorge Zarur, 100	São José dos Campos	SP	Assaí	Atípico	32.286 m²	dez-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872	São Paulo	SP	GPA	Atípico	3.820 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua da Consolação, 2320	São Paulo	SP	Ânima	Atípico	569 m²	out-29	Imóvel Educacional	Clique aqui
Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	1.032 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	Fan Food	Típico	701 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. de Pinedo, 228	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.313 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. do Cursino, 1348	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.836 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.025 m²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Duque de Caxias, 200	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	2.310 m²	mai-46	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	Santander	Típico	5.033 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	Vago	Vago	2.048 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Paulista, 1.227	São Paulo	SP	Centauro	Típico	2.551 m²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	2.857 m²	mai-46	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	M3Storage	Típico	693 m²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	753 m²	mai-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	Goodbe	Típico	618 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Av. Vereador João Batista Fitipaldi, 115 – Vila Maluf	Suzano	SP	Caixa	Atípico	576 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	Assis	SP	Pernambucanas	Atípico	2.267 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.335 m²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Lg. Páteo do Colégio, 1 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.221 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
R. dos Italianos, 609 – São Paulo/SP	São Paulo	SP	M3Storage	Típico	521 m²	jun-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
R. Paes Leme, 250 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Vago	Vago	910 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	814 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Alves Guimarães, nº 50	São Paulo	SP	GPA	Atípico	2.667 m²	dez-35	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	Franca	SP	Pernambucanas	Atípico	4.360 m²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Oscar Freire, 585, Jardins	São Paulo	SP	Renner	Típico	2.045 m²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Rua Serra do Japi, 647	São Paulo	SP	GPA	Atípico	5.161 m²	dez-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Sete, 825, Loja, Centro	Santa Fé do Sul	SP	Pernambucanas	Atípico	1.020 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	São Paulo	SP	Pernambucanas	Atípico	1.000 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Alameda Gabriel Monteiro, 1193	São Paulo	SP	Portobello	Atípico	1.645 m²	fev-46	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Avenida Rebouças, nº 2538, São Paulo/SP	São Paulo	SP	PBKids	Atípico	455 m²	dez-27	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Rua Maria Antônia, 140, Higienópolis, São Paulo/SP	São Paulo	SP	Diversos	Típico	1.820 m²	nov-34	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui

NA MÍDIA

Liga de FIIs (22/07/2026)



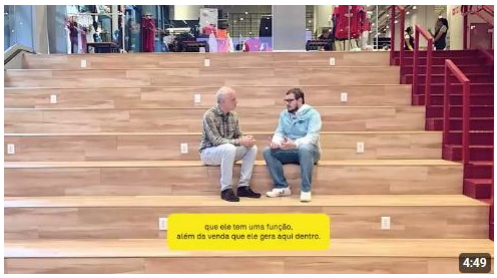
Café com FII (29/07/2026)



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)



NA MÍDIA

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 Cecília, 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.

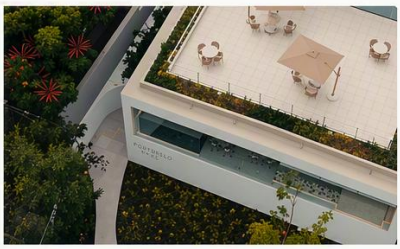
Forbes

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

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)

A 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 Thoomé
20/05/2025 16:15

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.



RIO BRAVO

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 expresso 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3° andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600