



Relatório Gerencial

RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

JUNHO 2026



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	25
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, 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 •

R1.667.803.737,09 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 165.268.143

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 6

NÚMERO DE COTISTAS • 92.794

Tese de Investimento

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

PORTFÓLIO CORE PARA O VAREJO

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

FLEXIBILIDADE DOS IMÓVEIS

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

VENDAS ESTRATÉGICAS

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

UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

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

Varejo

Rio Bravo Renda Varejo RBVA11

Fundo imobiliário de varejo de rua com diversificação nacional.

Residencial

Rio Bravo Renda Residencial RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística TRBL11

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

Multiestratégia

Rio Bravo Multiestratégia RBFM11

Fundo de 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.

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

74 Imóveis

305.391
m² ABL

28 Inquilinos

6,9%
Vacância FísicaR\$ 9,11
Fechamento do MêsR\$ 1,66 bilhão
Patrimônio Líquido ¹R\$ 0,09
por cota de distribuição
de rendimentos no mêsR\$ 1,50 bilhão
Valor de Mercado11,9%
Dividend Yield² anualizado5.473
Valor negociado³ R\$/m²R\$ 2,37 milhões
Volume médio diário
Negociado6,5 anos
Wault⁴

DESTAQUES DO MÊS

NOVAS LOCAÇÕES
Santos e Bom Retiro

- ✓ **2 contratos**
com a M3 Storage.
- ✓ **5.026 m² locados**
em imóveis que estavam vagos.
- ✓ Expansão da exposição ao
segmento de self storage para
1,4% da carteira.

REPOSICIONAMENTO
Versatilidade dos Ativos

- ✓ **Nova locação reforça a estratégia**
de reposicionamento do portfólio
e a flexibilidade dos ativos.
- ✓ **Imóveis anteriormente ocupados**
por agências bancárias já foram
convertidos para diferentes usos:
academias, supermercados,
farmácias, escritórios,
self storage, entre outros.

RENOVAÇÃO CONTRATUAL
Imóvel Cipó-Guaçu

- ✓ **Renovação do contrato de**
locação do imóvel Cipó-Guaçu
com a Caixa Econômica Federal.
- ✓ **Contrato prorrogado até**
ago/2030.
- ✓ Representa **0,15%** da receita
contratada do Fundo.

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\$ 0,070/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 conta com resultados extraordinários. O investidor pode acompanhar o resultado acumulado por cota no semestre na tabela de demonstração de resultados (DRE) na [página 9](#).

NOVAS LOCAÇÕES NOS IMÓVEIS DE SANTOS E BOM RETIRO

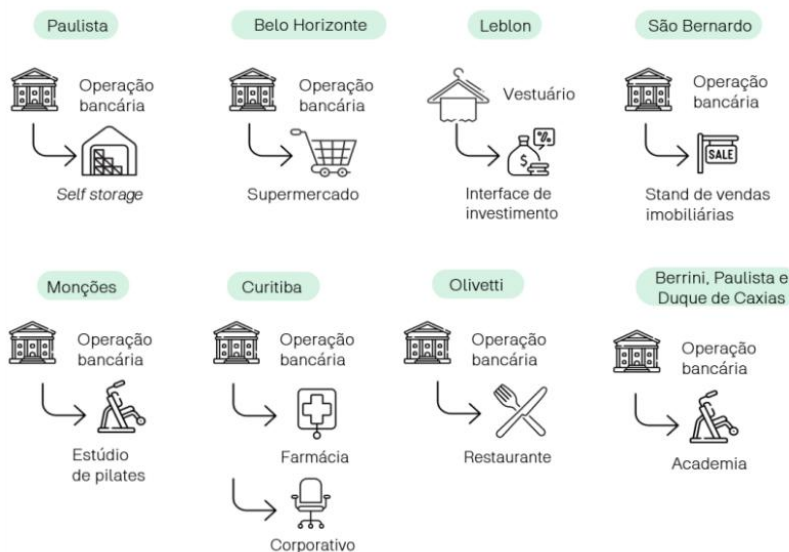
No mês, o Fundo celebrou dois contratos de locação com a **M3 Storage**, empresa de self storage que já integra a base de locatários do portfólio, para ocupação dos imóveis localizados em **Santos/SP** e no **Bom Retiro, em São Paulo/SP**. Os contratos possuem prazo de **5 anos** e estrutura de remuneração variável, vinculada a um percentual da receita bruta mensal das operações.

A operação representa a **segunda locação simultânea de dois ativos do portfólio para o mesmo locatário**, reforçando a complementaridade dos imóveis do Fundo e a capacidade da gestão de oferecer soluções imobiliárias integradas para operadores com estratégia de expansão. Os imóveis, que estavam vagos, somam aproximadamente **5.026 m² de área locada**, sendo **4.505 m² em Santos** e **521 m² no Bom Retiro**.

Com a operação, o Fundo passa a ampliar sua exposição ao segmento de **self storage**, que representa cerca de **1,4% da carteira**.

ESTRATÉGIA E POSICIONAMENTO

Essa nova locação para uma operação totalmente diferente da operação imediatamente anterior (varejo bancário) faz parte da estratégia de reposicionamento do Fundo. Ao longo dos últimos ciclos, o Fundo já demonstrou, na prática, a versatilidade e a qualidade intrínseca de seus ativos com este tipo de mudança na ocupação. Em um mesmo imóvel anteriormente ocupado por agência bancária, por exemplo, foi possível viabilizar conversões bem-sucedidas para restaurante, estande de vendas de incorporadora, academias, supermercado, operador de self-storage, farmácia, escritório, entre outros.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Esses movimentos reforçam uma tese central da gestão: os imóveis do RBVA possuem valor que transcende seus locatários originais, estando majoritariamente inseridos em localizações consolidadas, com liquidez e múltiplas alternativas de uso. A estratégia de reposicionamento não apenas reduz vacância, como também amplia a diversificação setorial da carteira e fortalece a qualidade média de crédito do portfólio.

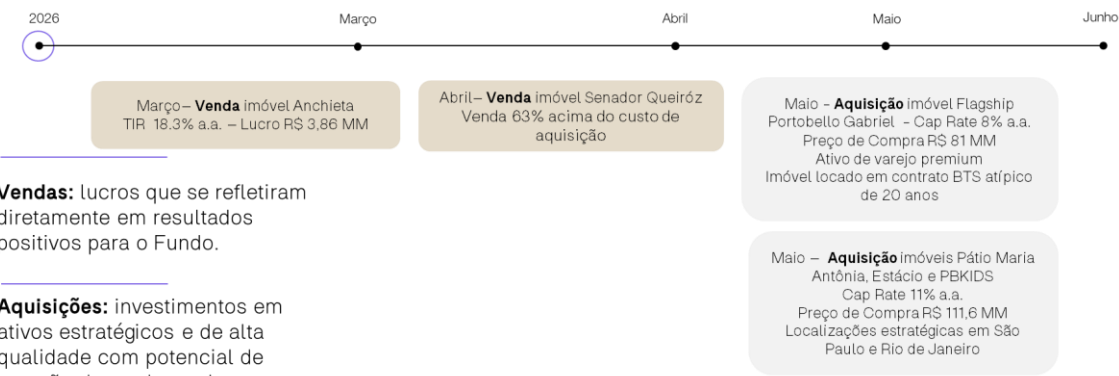
Além disso, a gestão ativa no giro da carteira permite ao fundo destravar ganho aos cotistas com a valorização dos ativos. Isso porque o lucro da operação é distribuível e passa a compor a distribuição extraordinária mês a mês. Já foram realizadas 32 alienações desde 2019, com volume total de vendas de cerca de R\$ 310 milhões e lucro acumulado de R\$ 104 milhões.

Novas locações: é a capacidade de gerar renda em diferentes cenários.

Março - **Nova Locação "Panvel"** no imóvel Curitiba.
10 anos de contrato e novo setor (farmácia)

Maio - **Novas locações "Ultra"** nos imóveis Paulista 436 e Duque de Caxias
Marcando a primeira locação simultânea de dois ativos para o mesmo locatário

Junho - **Novas locações "M3 Storage"** nos imóveis Santos e Bom Retiro
5.026 m² locados em imóveis que estavam vagos



Vendas: lucros que se refletiram diretamente em resultados positivos para o Fundo.

Aquisições: investimentos em ativos estratégicos e de alta qualidade com potencial de geração de renda e valor.

É uma tese de flexibilidade e maturidade.

- Flexibilidade porque a gestão olha para o tijolo e sua capacidade de acompanhar o dinamismo do varejo - o que gera valor no longo prazo na tese imobiliária. É a capacidade de gerar renda em diferentes cenários.
- Maturidade porque um fundo de 14 anos já passou por muitos testes, como o de ciclos de contratos, e por ciclos imobiliários que permitem que o fundo venda imóveis com excelentes taxas de retorno. Assim, a gestão gera retorno que vai direto para o bolso do cotista, além de liberar caixa para outras destinações e novas opções de alocação imobiliária, sempre em busca de entrada em novos ciclos.

Outros Eventos

No mês, o Fundo formalizou a renovação do contrato de locação do imóvel **Cipó-Guaçu** com a **Caixa Econômica Federal**, na modalidade típica, com vencimento até **agosto de 2030**. A locação representa **0,15%** da receita contratada.

O Fundo também informa que a locatária **Goodbe**, do imóvel **Monções**, localizado na Av. Santo Amaro, 3332, encontra-se inadimplente. Em razão da persistência do atraso, foi ajuizada ação de despejo para retomada do imóvel. A locação representa **0,25%** da **receita contratada**, sem impacto relevante esperado nos rendimentos.

Adicionalmente, conforme já divulgado, com a **saída do Santander** do imóvel localizado na Av. Senador Flaquer, 305, em **Santo André**, a **vacância** física do Fundo passa a ser de **6,9%** no fechamento de junho.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

ESFORÇOS DE LOCAÇÃO

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	Status
Santos	Contrato assinado.
Bom Retiro	Contrato assinado.
Liberdade	Contratos assinados, concluindo o processo de desocupação do imóvel pelo antigo locatário.
Recife	Proposta aprovada, aguardando avanço da contraparte.
Jundiaí	Proposta aprovada, em discussão contratual.
Fortaleza	Proposta aprovada, aguardando avanço da contraparte.
Mateo Bei	Proposta em negociação, com tratativas comerciais em andamento.
Santo André	Visitas técnicas realizadas, com tratativas comerciais em evolução.

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.

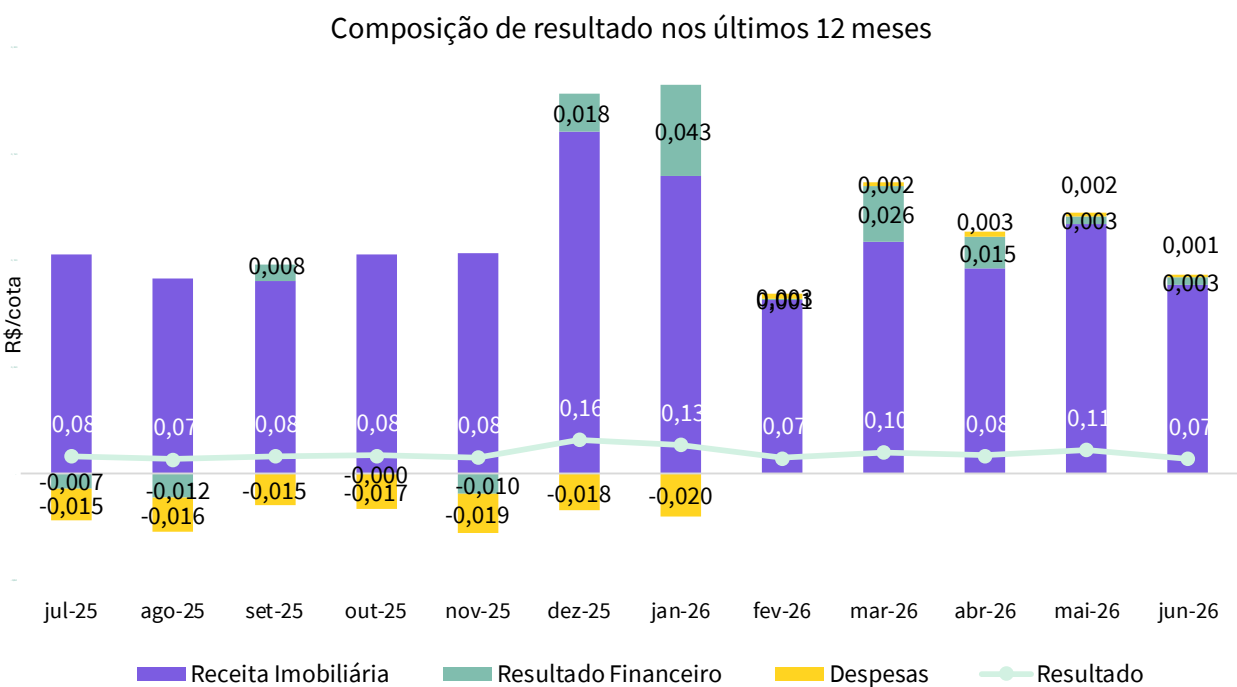
A gestão segue atuando na locação dos espaços vagos, e os investidores podem acompanhar a evolução dessas negociações na tabela apresentada acima. Considerando uma projeção das locações já firmadas e a potencial ocupação dos demais imóveis atualmente em comercialização, o resultado recorrente do Fundo 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	abr -26	mai -26	jun -26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	15.964.678	19.403.845	14.626.946	104.523.944	104.523.944
Receita de Locação	13.523.648	18.838.458	14.059.704	81.805.976	81.805.976
Receita de Multa Rescisória	0	5.894.586	0	7.644.586	7.644.586
Resultado de Venda de Imóveis¹	2.441.030	565.387	567.242	15.073.381	15.073.381
Resultado Financeiro	441.301	392.882	383.965	3.156.596	3.156.596
Rendimentos de FILs	126.261	155.757	112.655	1.160.692	1.160.692
Outros Resultados	315.040	237.125	271.310	1.995.905	1.995.905
Despesas	-3.352.476	-2.669.216	-3.474.826	-18.177.212	-18.177.212
Despesas de CRI	-825.843	-784.947	-1.053.333	-5.132.219	-5.132.219
Despesas de Vacância	-543.418	-528.819	-490.920	-3.147.573	-3.147.573
Taxa de Administração e Gestão	-818.400	-820.250	-800.470	-4.674.745	-4.674.745
Outros	-1.606.357	-600.685	-1.130.102	-5.222.675	-5.222.675
Resultado²	13.053.503	17.127.511	11.536.085	89.503.328	89.503.328
Rendimentos Distribuídos	14.052.875	14.052.875	14.874.133	85.138.505	85.138.505
Resultado por Cota	0,084	0,110	0,070	0,569	0,569
Rendimento por Cota	0,090	0,090	0,090	0,540	0,540
Resultado Acumulado³				0,029	0,029



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

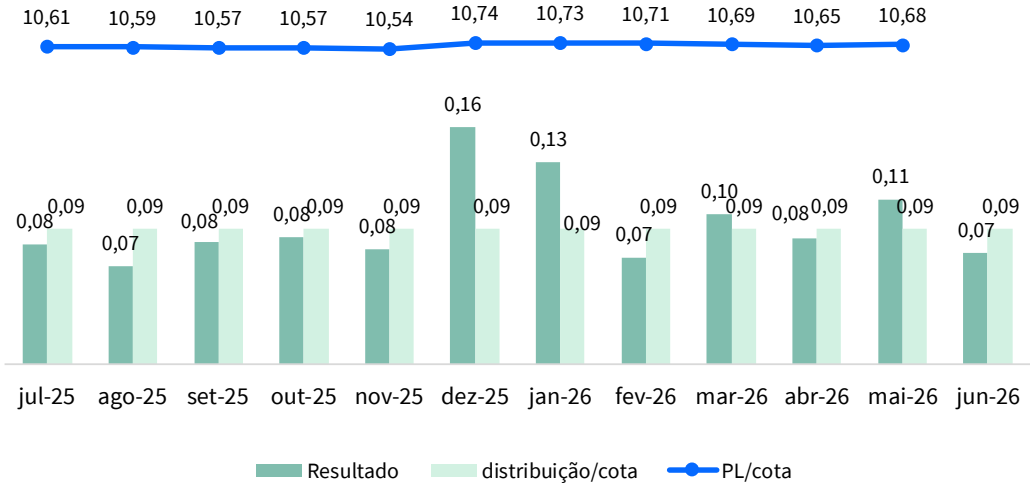
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2024	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09
2025	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2026	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09						
Δ ¹	0,0%	0,0%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

Linearização da Distribuição

R\$ 0,09

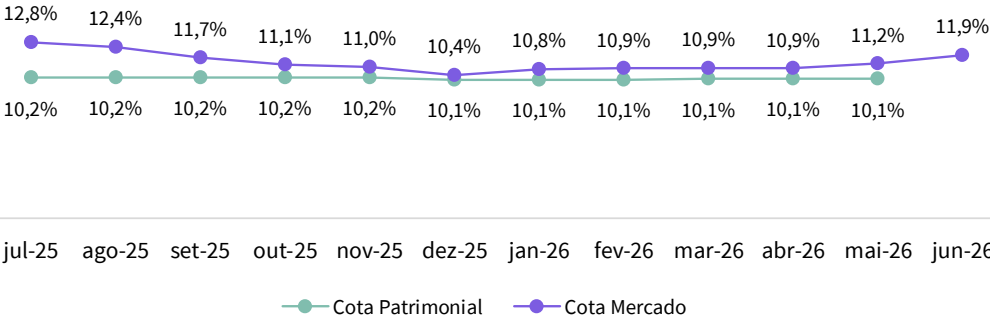
(anunciado: 30/06 pago: 15/07)

Distribuição e PL/Cota



Dividend Yield Anualizado

11,9%

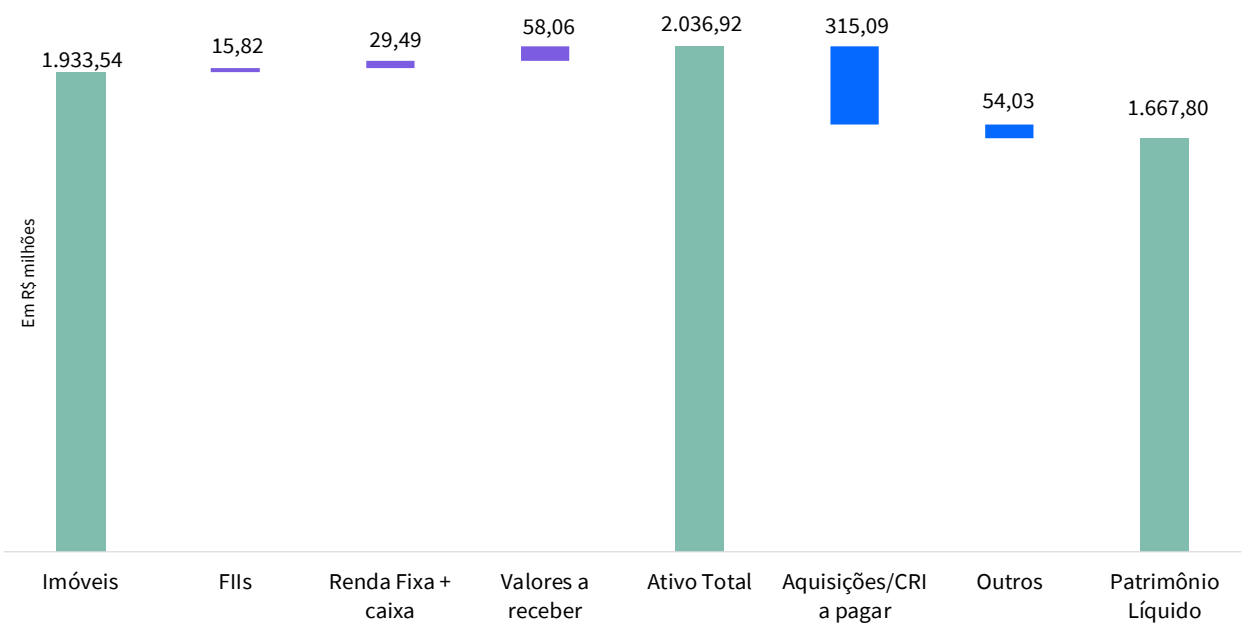


¹ Comparação entre 2025 e 2026.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Valores em R\$ milhões

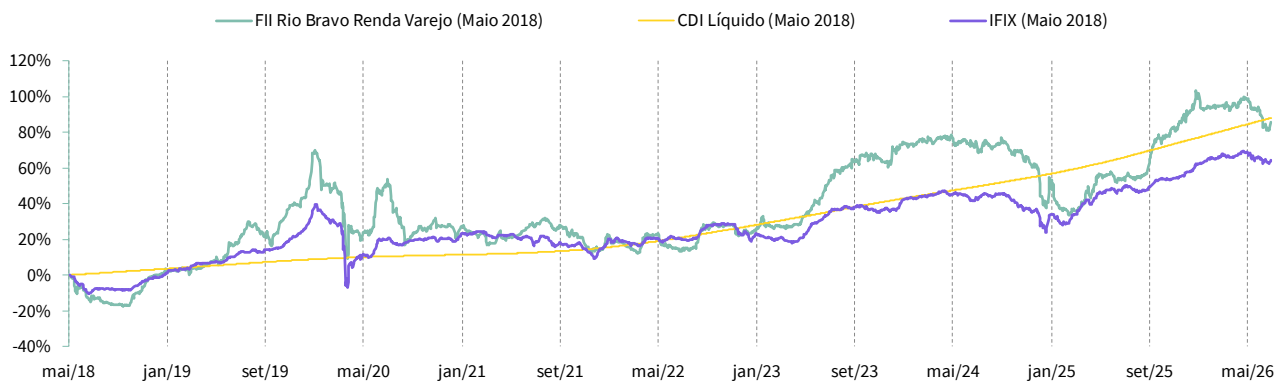
Ativo Total	2.036,92
Imóveis	1.933,54
FIIs	15,82
Renda Fixa + Caixa	29,49
Valores a receber ¹	58,06
Passivo Total	369,12
Aquisições/CRI a pagar	315,09
Outros	54,03
Patrimônio Líquido	1.667,80
Números de cotas	156.143.050
Cota Patrimonial	10,68

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

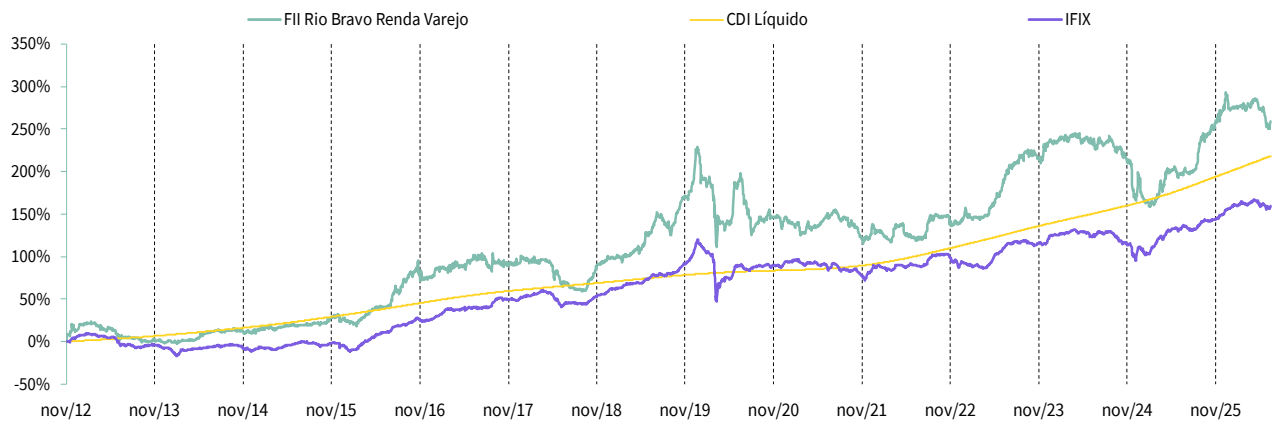


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	Jun/26	Acumulado 2026	Desde Início da Gestão Ativa (maio/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	9,45	7,44	4,35
Valor da cota Final	9,02	9,02	9,02
RBVA	-4,51%	21,23%	107,59%
IFIX	-1,21%	22,92%	72,72%
CDI	0,95%	18,82%	87,62%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-473,30%	112,79%	122,80%

107% de valorização
desde o início da gestão
ativa

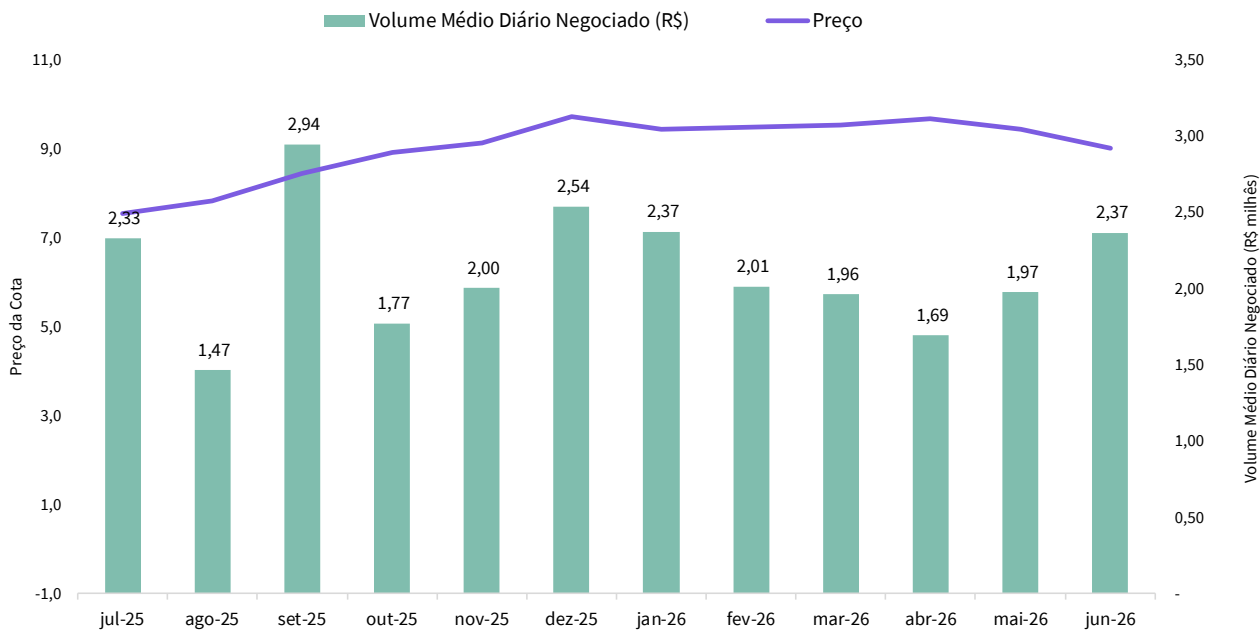
Início da gestão ativa
em maio de 2018

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.

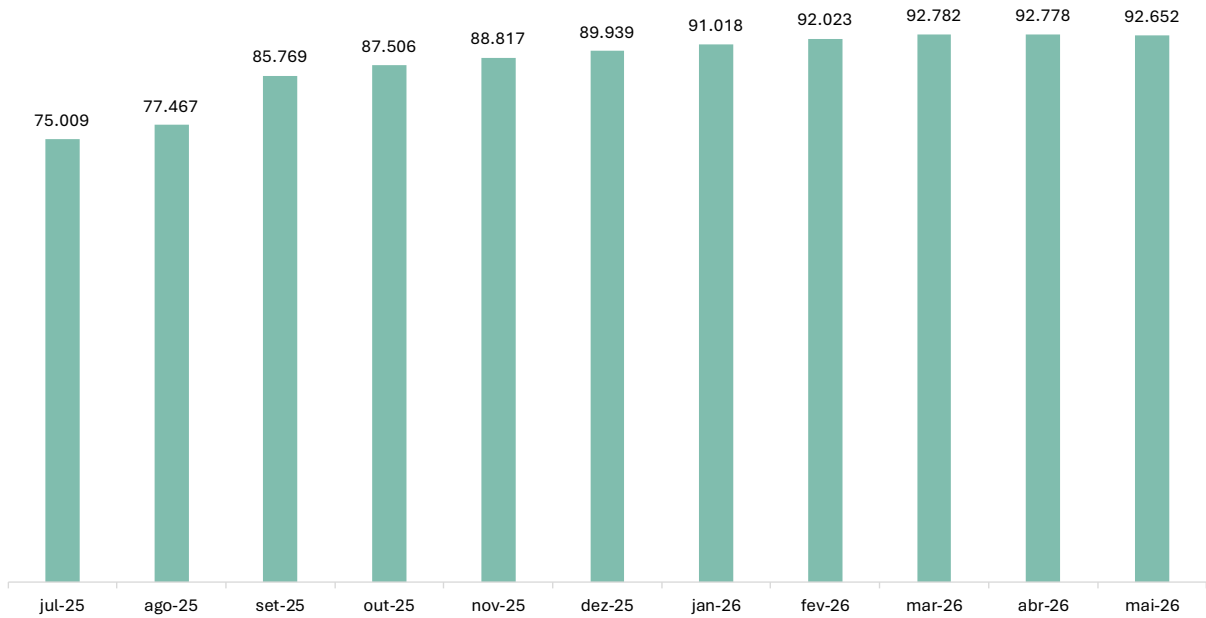


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

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*:

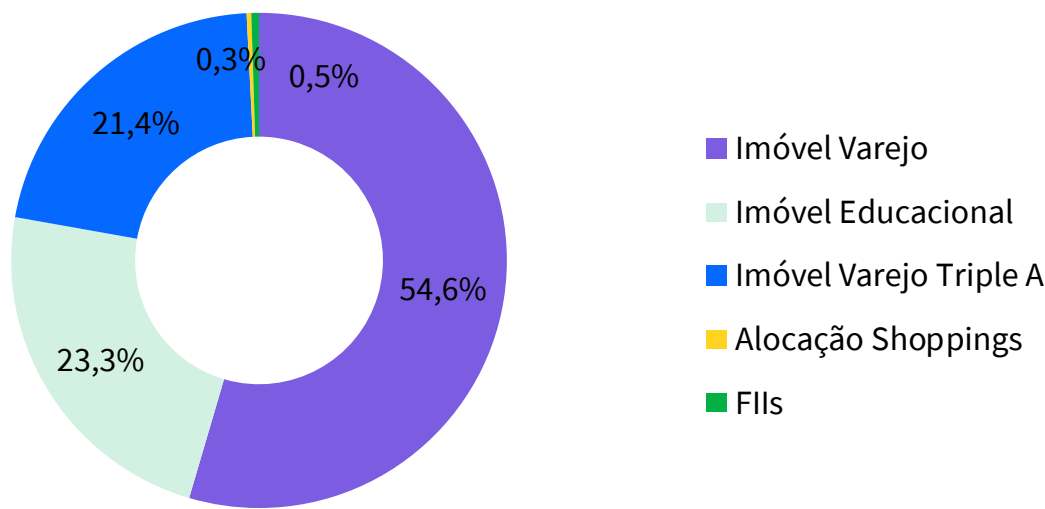
Imóvel Varejo

- 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

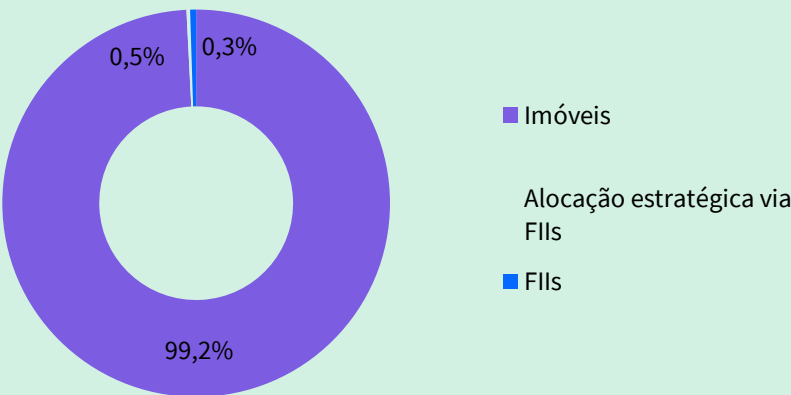
Tipologia (%Ativo)



PORTFÓLIO DO FUNDO



Alocação de Recursos (%Ativo)



*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



LOCALIZAÇÃO

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

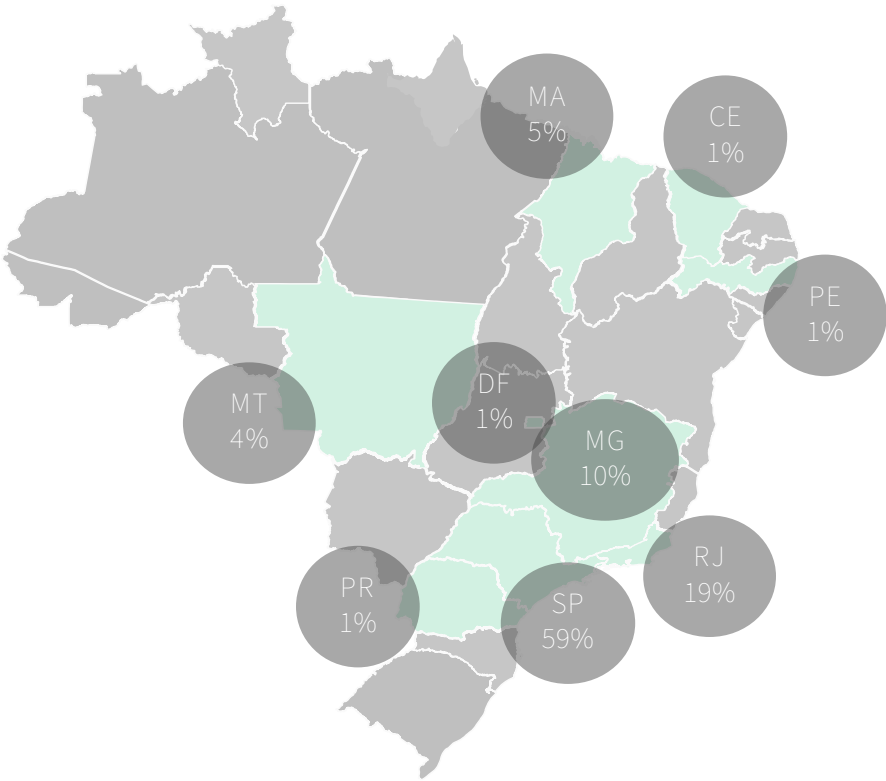


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 414 MM,
o equivalente a 21,4% do PL do Fundo

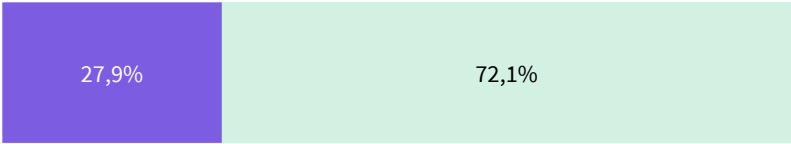


PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita Contratada por Estado

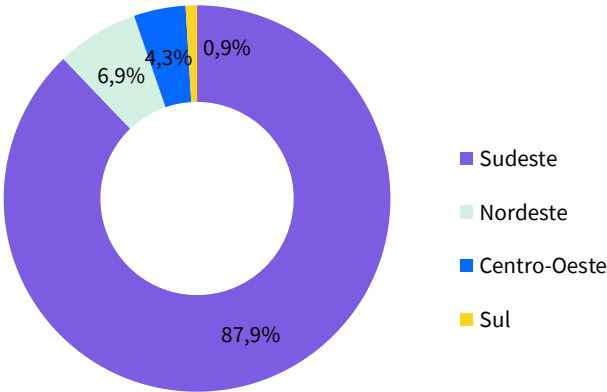


Receita Contratada por Indexador



IGP-M/FGV IPCA/IBGE

Receita Contratada por Região

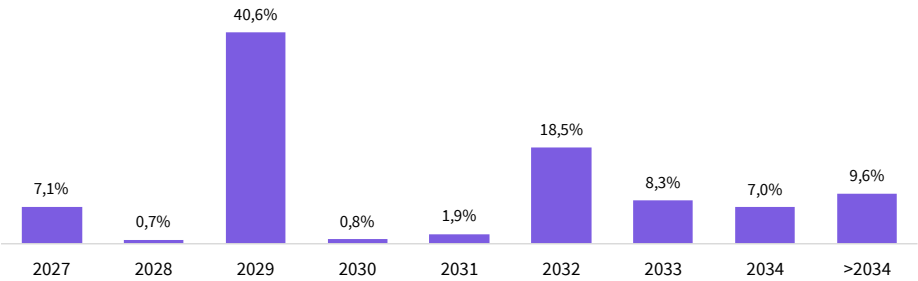


Gráficos por receita desconsidera Portobello.

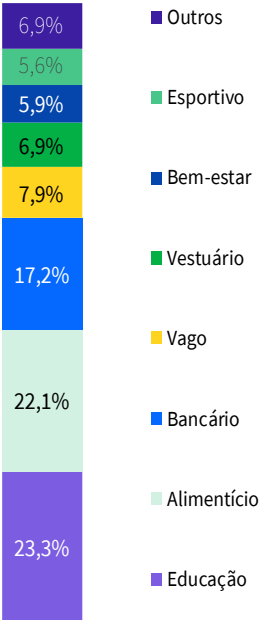


PATRIMÔNIO DO FUNDO

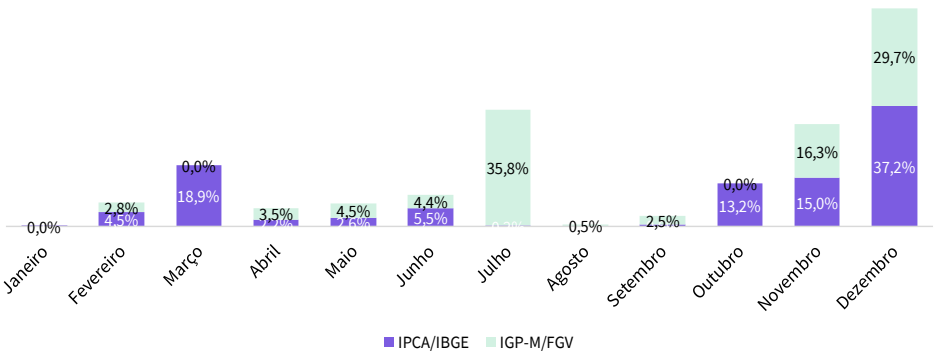
Cronograma de Vencimento por Receita



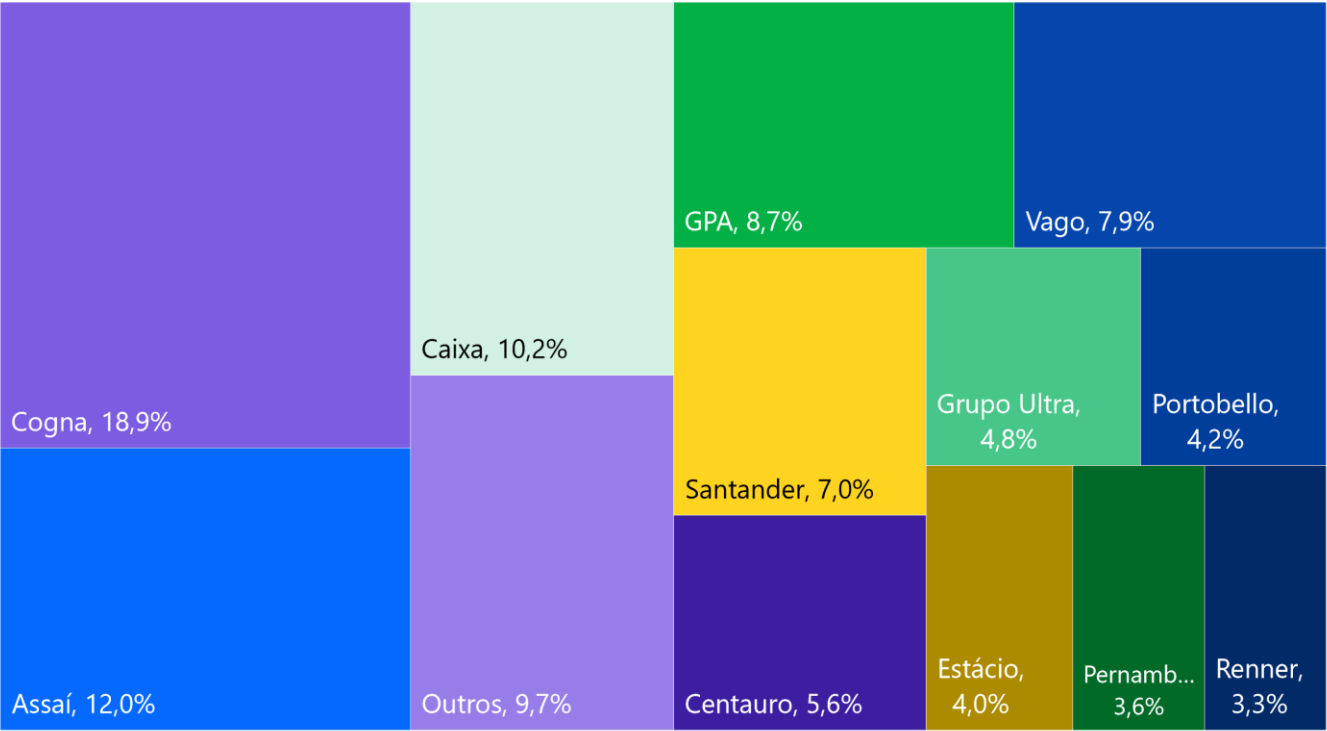
Setor (% Ativo)¹



Cronograma de Reajuste por Receita



Locatários (% do Ativo)²

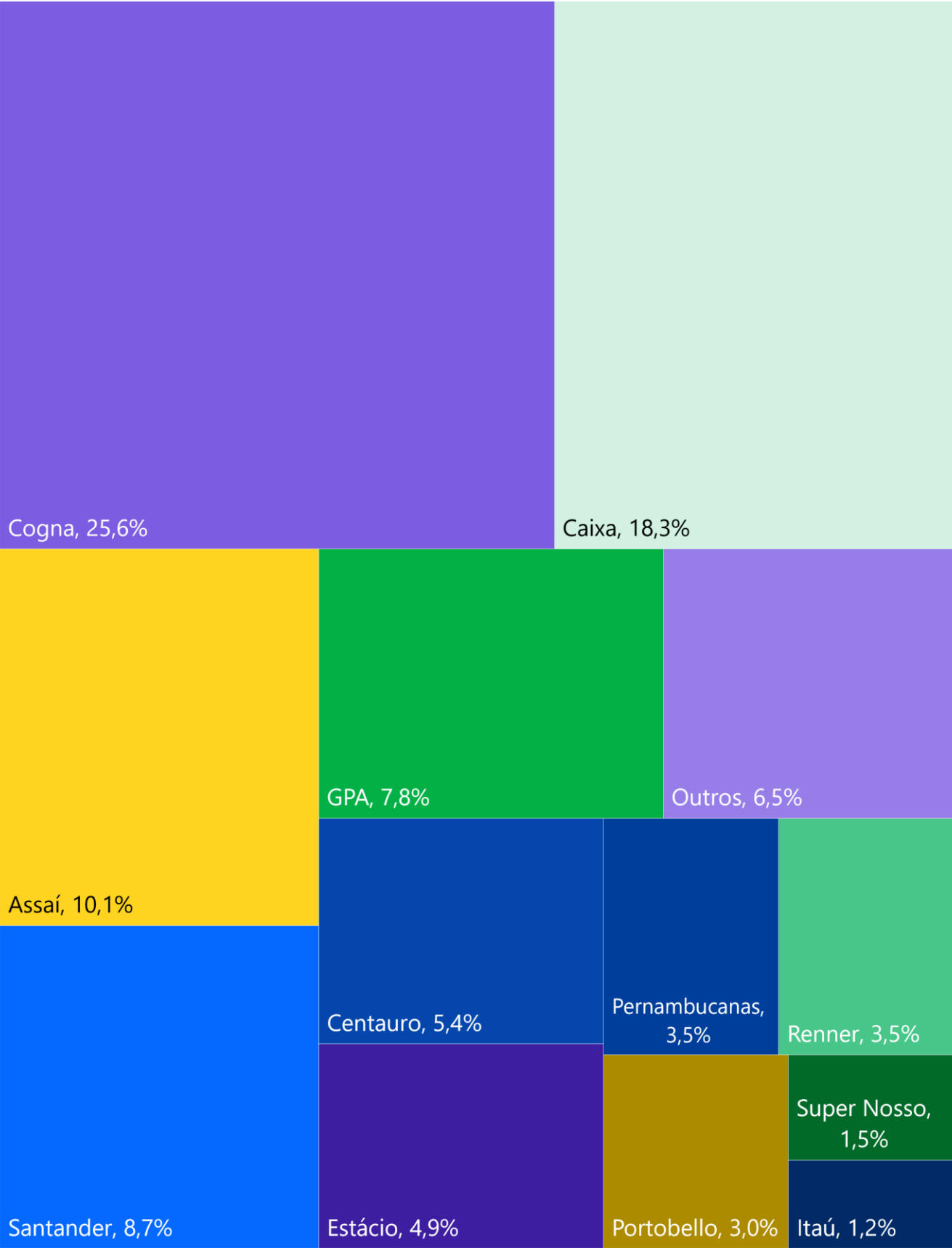


¹“Outros” inclui: Alocação em shoppings, Casa e Construção, Investimento, Bem-estar, Incorporação, Self-storage, Conveniência, Corporativo, Alimentação e posição em FIIs.
²“Outros” inclui: PBKids, Super Nosso, Itaú, Fan Food, Smoov, Oakberry, Santa Gula, Subway, Smartfit, Mamoru, Mc Donald’s, Plano&Plano, Goodbe, M3Storage, Ânima, Panvel, Confialtiva e Posição em FIIs.



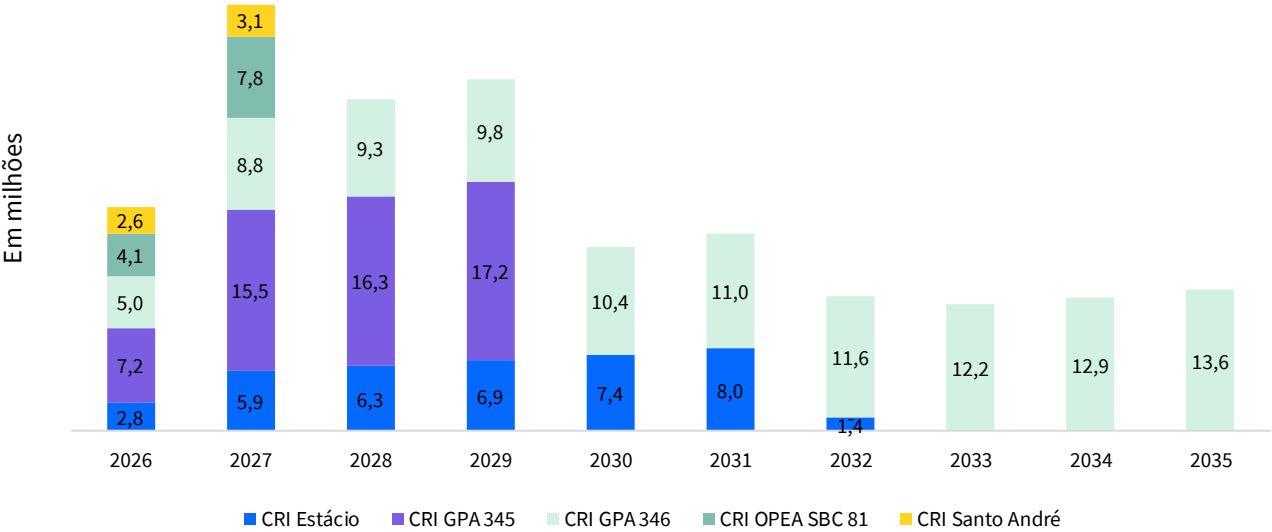
PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por locatário



ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização Anual¹



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\$ 38,64 milhões CRI GPA 345 - R\$ 54,65 milhões CRI GPA 346 - R\$ 100,67 milhões CRI OPEA SBC 81 - R\$ 11,65 milhões CRI Santo André – R\$ 5,46 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	12,66%

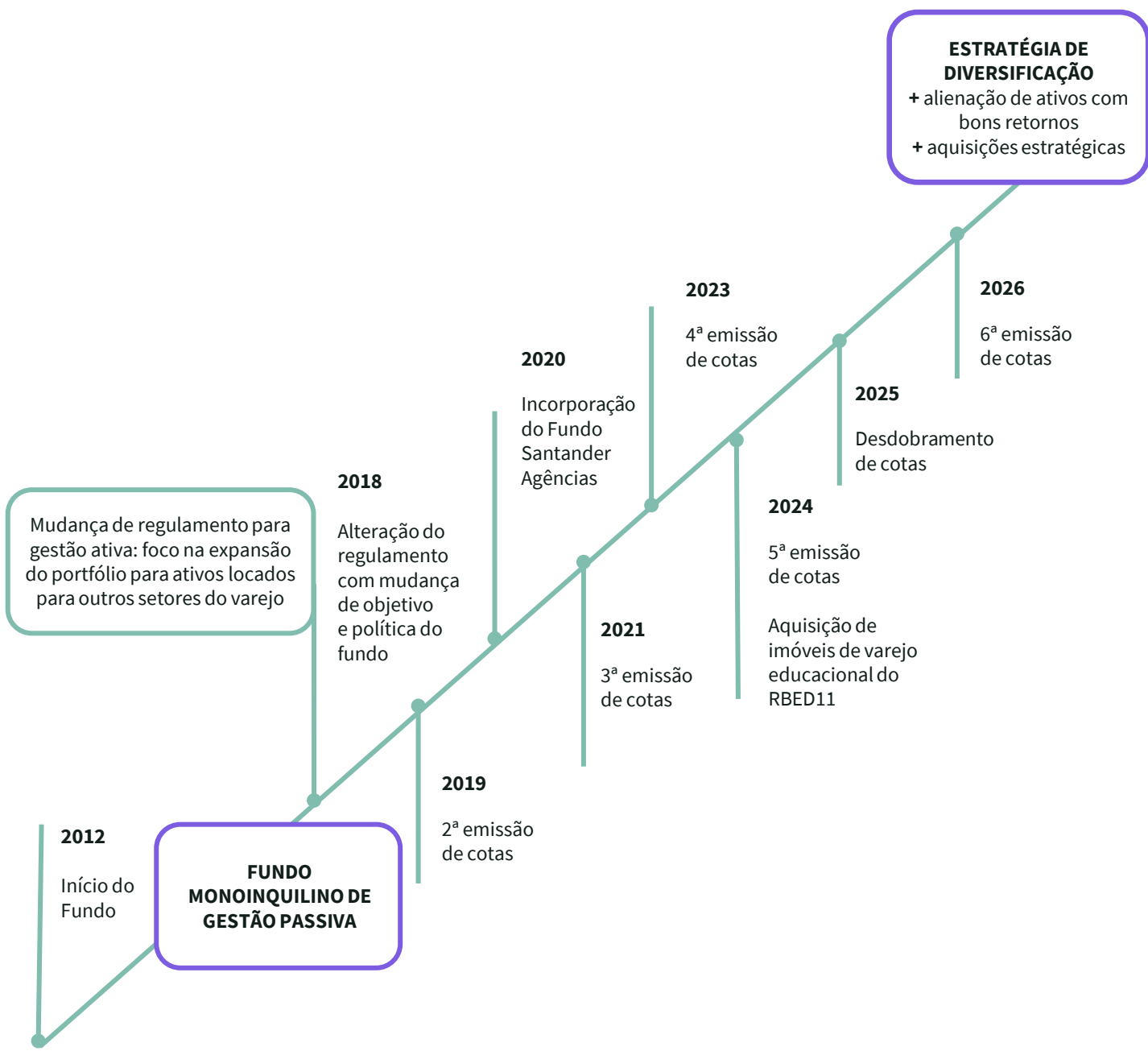
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis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

Correção monetária considerada até a emissão do relatório mensal da Securitizadora.
¹O CRI anteriormente denominado como CRI RBVA, composto pelos CRIS GPA 345 e GPA 346, passaram a ser classificados separadamente, refletindo melhor a estrutura da operação. Também foram atualizadas as nomenclaturas dos CRIs RBED São Bernardo e RBED Santo André, que passaram a ser identificados como CRI OPEA SBC 81 e CRI Santo André, respectivamente. Adicionalmente, foi incluído no gráfico o CRI Estácio, após aquisição do ativo Estácio pelo Fundo em junho.



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	Contrato	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
- Centro - Fortaleza/CE	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	CE	Vago	Vago	2.511 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto 915	Fortaleza	CE	Santander	Típico	2.220 m²	jun-33	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	24.287 m²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Super Nosso - Centro - Belo Horizonte/MG	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	MG	Super Nosso	Típico	4.193 m²	mar-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Funcionários - Belo Horizonte/MG	Rua dos Timbiras, 1375, Boa Viagem	Belo Horizonte	MG	Cogna	Atípico	5.940 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Centro - Betim/MG	Avenida Presidente Kubitschek, 227, Centro	Betim	MG	Cogna	Atípico	24.483 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Jardim Europa - Cuiabá/MT	Avenida Manoel José de Arruda, 3100	Cuiabá	MT	Cogna	Atípico	15.659 m²	mar-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Parnamirim - Recife/PE	Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261	Recife	PE	GPA	Atípico	4.583 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Santo Antônio - Recife/PE	Rua Imperador Dom Pedro II, 255	Recife	PE	Vago	Vago	2.357 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Corporativo Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Confaltiva	Típico	1.188 m²	out-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Corporativo Monsenhor Celso - Curitiba/PR	Rua Monsenhor Celso, 154	Curitiba	PR	Vago	Típico	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	571 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	3.256 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - 14 bis - Rio de Janeiro/RJ	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Típico	1.900 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	510 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	697 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	919 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	1.140 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	1.484 m²	nov-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Ouvidor - Rio de Janeiro/RJ	Av. Rio Branco, 115	Rio de Janeiro	RJ	Vago	Vago	1.240 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Candelária - Rio de Janeiro/RJ	Rua Buenos Aires, 48	Rio de Janeiro	RJ	Vago	Vago	1.040 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	2.034 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	917 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	735 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Bandeira - Rio de Janeiro/RJ	R. Mariz e Barros, 79 (Loja)	Rio de Janeiro	RJ	Caixa	Atípico	1.339 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Vila Santa Cecília - Volta Redonda/RJ	Rua 12, 239	Volta Redonda	RJ	Santander	Típico	2.920 m²	dez-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Centro Histórico - Porto Alegre/RS	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	RS	Vago	Vago	2.107 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Vila Rossi e Borchí - Campinas/SP	Av. Barão de Itapura, nº 2233	Campinas	SP	GPA	Atípico	3.167 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	Atípico	667 m²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Centro - Guarujá/SP	Estrada do Pernambuco, nº 500	Guarujá	SP	GPA	Atípico	2.780 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
Santander - Centro - Jundiaí/SP	R Barao de Jundiaí 884	Jundiaí	SP	Santander	Típico	6.439 m²	jun-33	Imóvel Varejo	Clique aqui



PORTFÓLIO DO FUNDO

Nome	Endereço	Cidade	Estado	Locatário	Contrato	ABL	Término Contrato	Classificação do ativo	Visualizar no Google Street View
Mutinga - Osasco/SP	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	Osasco	SP	Vago	Vago	804 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Centro - Santo André/SP	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	Santander	Típico	6.242 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Santo André	SP	Cogna	Atípico	7.722 m²	jun-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	Vago	Vago	4.505 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Centro - São Bernardo do Campo/SP	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
Plano&Plano - Centro - São Bernardo do Campo/SP	R. Marechal Deodoro 460	São Bernardo do Campo	SP	Plano&Plano	Típico	1.524 m²	abr-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - São Bernardo do Campo - São Bernardo do Campo/SP	Avenida Doutor Rudge Ramos, 1501, Rudge Ramos	São Bernardo do Campo	SP	Cogna	Atípico	23.771 m²	out-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Assai - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	São José dos Campos	SP	Assai	Atípico	34.749 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Brooklin - São Paulo/SP	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872	São Paulo	SP	GPA	Atípico	3.793 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Ânima - Consolação - São Paulo/SP	Rua da Consolação, 2320	São Paulo	SP	Ânima	Atípico	587 m²	out-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	1.874 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	Fan Food	Típico	1.010 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.312 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.833 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Imperador - São Paulo/SP	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.025 m²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Duque de Caxias - São Paulo/SP	Av. Duque de Caxias, 200	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Vago	2.107 m²	mai-46	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	Santander	Típico	5.002 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	Santander	Típico	2.059 m²	Aviso Prévio	Imóvel Varejo	Clique aqui
Centauro - Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 1.227	São Paulo	SP	Centauro	Típico	2.551 m²	jul-41	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 436	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Vago	2.857 m²	mai-46	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
M3Storage - Nova Paulista - São Paulo/SP	Av. Paulista, 726 - L1	São Paulo	SP	M3Storage	Típico	693 m²	fev-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Vila Mascote - São Paulo/SP	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	500 m²	mai-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	Goodbe	Típico	930 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Parque Maria Helena - Suzano/SP	Av. Vereador João Batista Fitipaldi, 115 – Vila Maluf	Suzano	SP	Caixa	Atípico	581 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	Atípico	2.227 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Taipas - São Paulo/SP	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.335 m²	Prazo Indeterminado	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pátéo do Colégio - São Paulo/SP	Lg. Pátéo do Colégio, 1 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	676 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Italianos - São Paulo/SP	R. dos Italianos, 609 – São Paulo/SP	São Paulo	SP	Vago	Vago	521 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pinheiros - São Paulo/SP	R. Paes Leme, 250 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	910 m²	Aviso Prévio	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Pedro Vicente - São Paulo/SP	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	814 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
GPA - Pinheiros - São Paulo/SP	Rua Alves Guimarães, nº 50	São Paulo	SP	GPA	Atípico	2.935 m²	dez-29	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Pernambucanas - Franca - São Paulo/SP	Rua Major Claudiano, 1800, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	Atípico	4.360 m²	out-37	Imóvel Varejo	Clique aqui
Renner - Oscar Freire - São Paulo/SP	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	São Paulo	SP	Renner	Típico	2.083 m²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	São Paulo	SP	GPA	Atípico	5.083 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Santa Fé do Sul - São Paulo/SP	Rua Sete, 825, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	Atípico	1.020 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Ipiranga - São Paulo/SP	Rua Silva Bueno, 2374, Loja, Ipiranga	São Paulo	SP	Pernambucanas	Atípico	1.000 m²	out-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Portobello - Jardins - São Paulo/SP	Alameda Gabriel Monteiro, 1193	São Paulo	SP	Portobello	Atípico	1.771 m²	fev-46	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
PBKids - Avenida Rebouças - São Paulo/SP	Avenida Rebouças, nº 2538, São Paulo/SP	São Paulo	SP	PBKids	Atípico	456 m²	dez-27	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
Pátio Maria Antônia - Higienópolis - São Paulo/SP	Rua Maria Antônia, 140, Higienópolis, São Paulo/SP	São Paulo	SP	Diversos	Típico	1.873 m²	out-34	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui

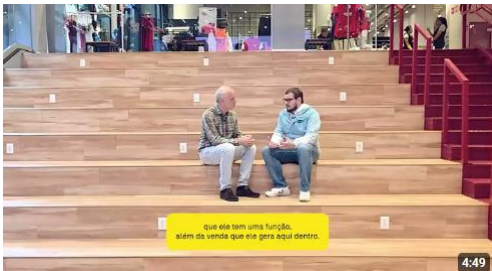


NA MÍDIA

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)



FII Fácil (30/07/2024)



Café com FII (29/05/2024)



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)

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 Thomé

20/05/2025 16:15

f

X

W

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

Vinicius Alves

21/05/2025 11:03 • Atualizado 2 semanas atrás

Seguir

f

X

in

Ativos mencionados na matéria

RBVA11

-0,93%



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

Vinicius Alves

20/05/2025 10:52 • Atualizado 2 meses atrás

Seguir

f

X

in

Ativos mencionados na matéria

RBVA11

-0,93%

MALL11

-0,67%



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.



Você ainda não segue a **Nossa** **página no** **YouTube ?**

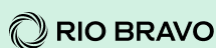
Confira a visão dos nossos gestores sobre os resultados do mês no nosso canal no YouTube.

Você vai encontrar análises completas, insights e destaques que complementam o relatório gerencial.

Clique, assista e fique por dentro das principais atualizações e decisões estratégicas da Gestão.



Inscreva-se



Aqui, o futuro é concreto.



riobravo.com.br

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





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

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

