



Relatório Gerencial

RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

JULHO 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
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 •

R\$ 1.763.626.741,64 (ref. junho)

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

299.783
m² ABL

29 Inquilinos

7,1%
Vacância FísicaR\$ 8,94
Fechamento do MêsR\$ 1,76 bilhão
Patrimônio Líquido ¹R\$ 0,09
por cota de distribuição
de rendimentos no mêsR\$ 1,47 bilhão
Valor de Mercado12,1%
Dividend Yield² anualizado5.512
Valor negociado³ R\$/m²R\$ 1,95 milhões
Volume médio diário
Negociado5,9 anos
Wault⁴

DESTAQUES DO MÊS

NOVA LOCAÇÃO
Ativo Centro Jundiá

- ✓ Contrato de locação firmado com a **Geo Cosméticos**.
- ✓ Área locada de **2.988 m²**.
- ✓ Prazo contratual de **10 anos**.
- ✓ Imóvel localizado em região estratégica de Jundiá.

RECEBIMENTO
Santo André

- ✓ Recebimento da segunda parcela de indenização pela desocupação do imóvel.
- ✓ Pagamento realizado pelo **Santander**.
- ✓ Valor recebido de **R\$ 2,75 milhões**.
- ✓ Continuidade do acordo de compensação previamente estabelecido.

REAVALIAÇÃO DE ATIVOS
Atualização do Portfólio

- ✓ Reavaliação conduzida por consultoria independente.
- ✓ Atualização das premissas de mercado dos ativos.
- ✓ Reflexo de novas locações e movimentações do portfólio.
- ✓ Valorização de ativos com perspectivas favoráveis de ocupação.

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 FILs, dividido pela ABL. ⁴WAULT: média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

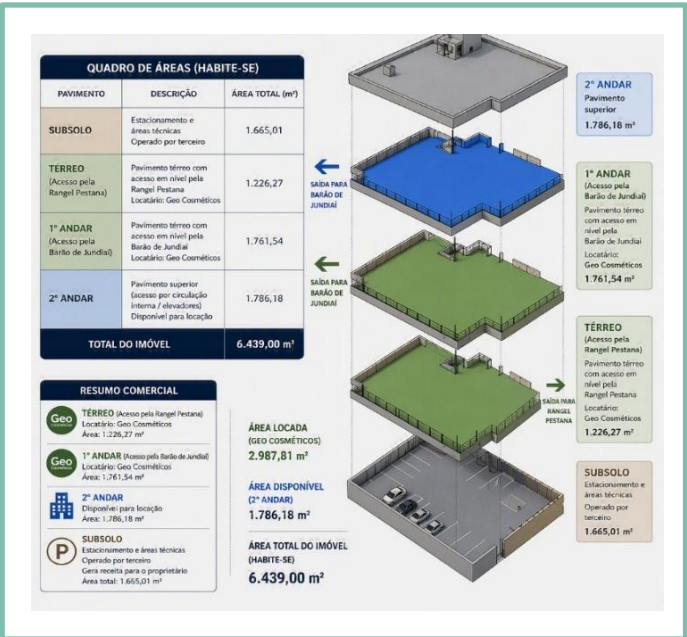
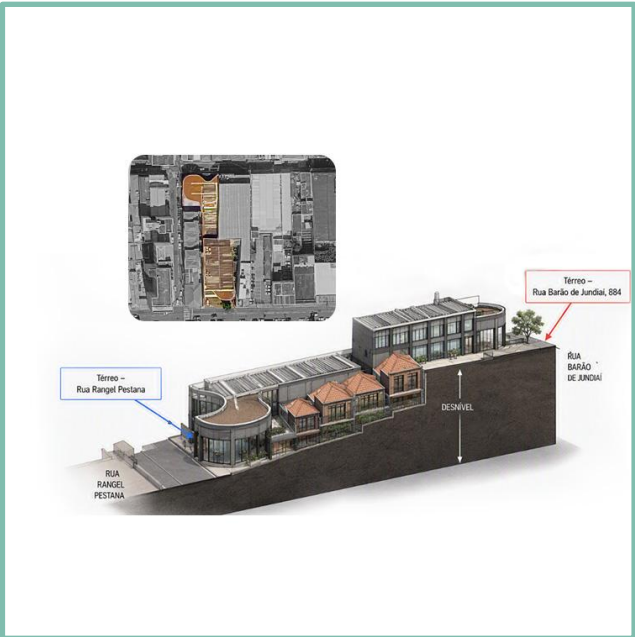
RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

No mês, o resultado do Fundo foi de **R\$ 0,088/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 10.

NOVA LOCAÇÃO NO ATIVO CENTRO JUNDIAÍ

No mês, o Fundo celebrou **contrato de locação com a Geo Cosméticos** para ocupação de dois pavimentos do ativo Centro Jundiaí, que somam aproximadamente **2.988 m² de área locada**. Com mais de 30 anos de atuação no segmento de beleza e cuidados pessoais, a empresa ocupará espaços com acesso direto e ampla visibilidade para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana. O contrato possui **prazo de dez anos, com vigência prevista até julho de 2036**, e reajuste anual pelo IPCA. O início efetivo da locação está condicionado à conclusão da desmobilização e à entrega do imóvel pelo Santander.

Localizado em uma das regiões comerciais mais tradicionais e movimentadas de Jundiaí, o ativo possui uma configuração diferenciada, com **duas fachadas ativas e dois acessos em nível térreo**, beneficiando-se tanto do intenso fluxo de pedestres no calçadão quanto da circulação de veículos. A contratação ocorreu antes mesmo da desocupação definitiva pelo atual inquilino e **sem necessidade de investimentos por parte do Fundo para viabilizar a nova ocupação**, reforçando a liquidez, a qualidade construtiva e a atratividade comercial do imóvel. A operação também preserva o potencial de geração de valor com a futura locação dos pavimentos remanescentes.



Com a nova locação, o RBVA amplia sua exposição ao setor de Saúde & Bem-estar. A transação representa mais um avanço na estratégia de reposicionamento do portfólio e reforça que o valor dos imóveis do RBVA transcende seus usos e ocupantes originais, combinando localizações consolidadas, flexibilidade de uso e geração sustentável de renda imobiliária para os cotistas.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

ESTRATÉGIA E POSICIONAMENTO

Ao longo dos últimos ciclos, o Fundo já demonstrou, na prática, a versatilidade e a qualidade intrínseca de seus ativos. Em um mesmo imóvel anteriormente ocupado por agência bancária, por exemplo, foi possível viabilizar conversões bem-sucedidas para operador de self-storage, restaurante, academia, stand de vendas de incorporadora, supermercado, farmácia e escritório.



RECEBIMENTO SANTO ANDRÉ | SANTANDER

Conforme informado no relatório gerencial de maio de 2026, o Fundo recebeu, no período, a segunda parcela da indenização referente à desocupação do imóvel de Santo André pelo Santander, no valor de **R\$ 2,75 milhões**. O recebimento pode ser observado na demonstração de resultado (DRE) do Fundo, na página 9, e contribuirá para o resultado distribuível do semestre.

REAVALIAÇÃO DE ATIVOS

O Fundo realizou uma atualização dos laudos de avaliação do portfólio, **conduzida pela consultoria independente Binswanger**, e teve como objetivo incorporar novas aquisições, novas locações e desocupações, refletir a evolução dos ativos vagos, e em reposicionamento e atualizar as premissas às condições atuais do mercado imobiliário. Considerando apenas os ativos que já integravam o portfólio em 2025, a avaliação apresentou **leve variação positiva de 0,02%**.

Entre os blocos que apresentaram valorização, **Caixa, com alta de 14,5%**, influenciada principalmente pela atualização dos valores de mercado dos imóveis e das perspectivas de renovação ou relocação dos ativos; **Cogna, com 7,4%**; **GPA, com 3,1%**; e **Assaí, com 0,2%**.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Entre as desvalorizações, **os ativos vagos recuaram 35,2%**, em razão da revisão das premissas de comercialização, prazo de ocupação e investimentos necessários os ativos locados ao **Santander apresentaram queda de 20,5%**, refletindo principalmente a redução dos prazos contratuais remanescentes, os avisos de desocupação e a consequente incorporação de maior risco de vacância e reposicionamento nos laudos, enquanto o bloco **Pernambucanas apresentou leve queda de 1,7%**.

No âmbito desse processo, também foi realizada uma revisão das áreas dos imóveis do portfólio, conduzida por avaliador independente. Os critérios de mensuração foram padronizados a partir de uma hierarquia de fontes que prioriza, nesta ordem, a planta dos imóveis, o contrato de locação, o IPTU e a matrícula. A atualização é exclusivamente cadastral e documental. Não representa redução física do portfólio ou alteração nos espaços dos imóveis, tampouco gera impacto sobre os contratos de locação, as receitas contratadas, o resultado ou as distribuições do Fundo. As áreas atualizadas podem ser consultadas na página “Portfólio do Fundo”.

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
Liberdade	Contratos assinados, concluindo o processo de desocupação do imóvel pelo antigo locatário.
Recife	Proposta aprovada, aguardando avanço da contraparte.
Jundiaí	Contrato assinado.
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.

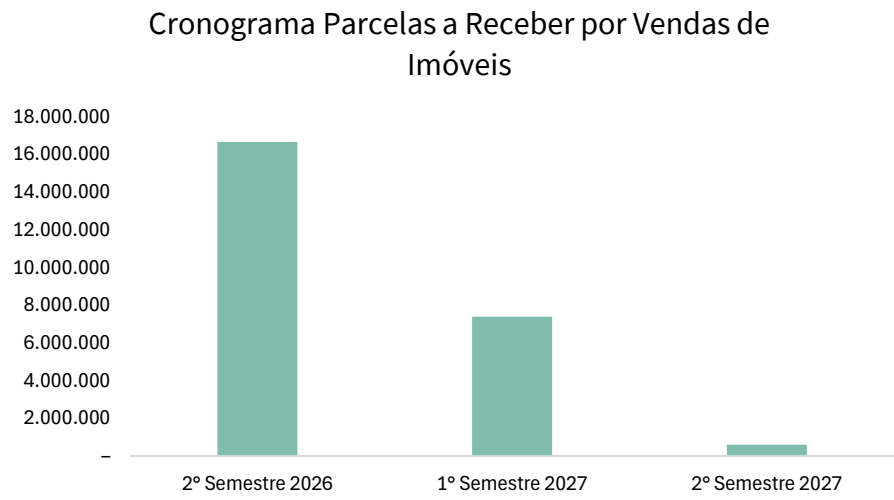
VALORES A RECEBER

Abaixo, apresentamos o cronograma das parcelas a receber referentes às vendas realizadas pelo Fundo.

Imóvel	2° Semestre 2026	1° Semestre 2027	2° Semestre 2027	Total
Haddock Lobo	4.993.911	4.993.911	-	9.987.822
Nilo Peçanha	1.558.727	-	-	1.558.727
São Gonçalo Centro	4.207.637	-	-	4.207.637
Venda Cotas Iguatemi	1.500.000	1.500.000	-	3.000.000
Senador Queirós	3.500.000	-	-	3.500.000
São Gonçalo Alcantara	900.000	900.000	600.000	2.400.000
Total	16.660.275	7.393.911	600.000	24.654.186



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.

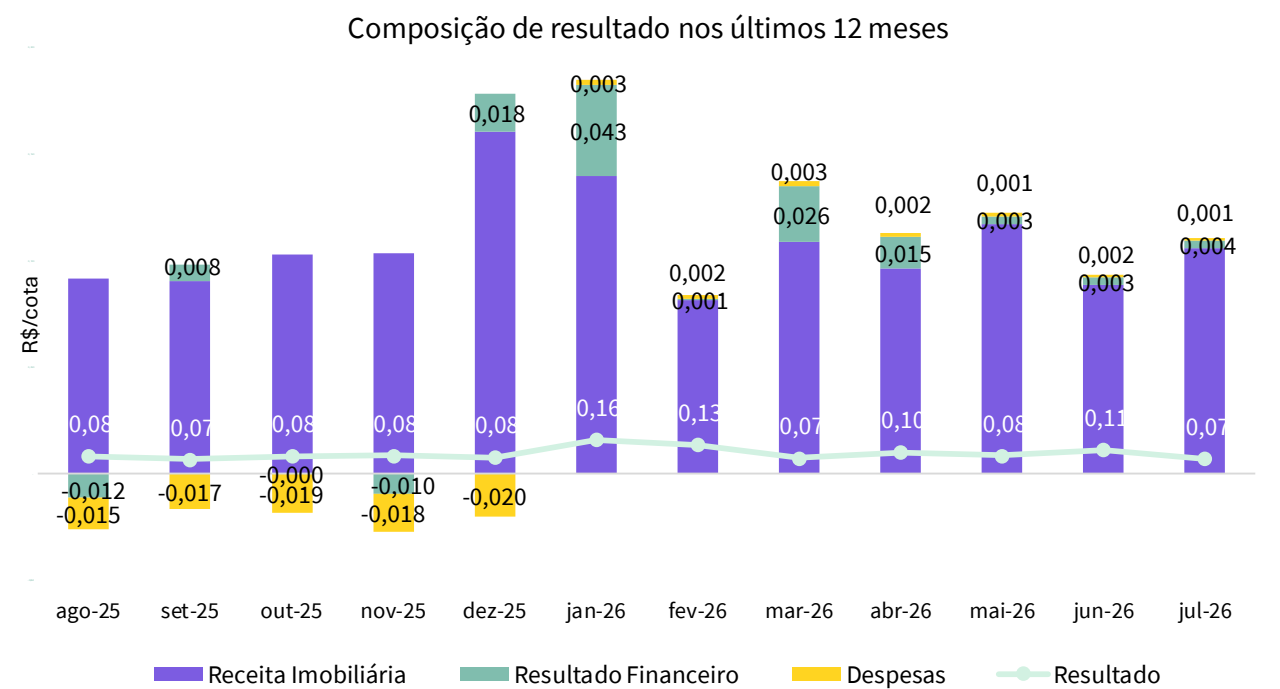
A gestão segue atuando na locação dos espaços vagos, e os investidores podem acompanhar a evolução dessas negociações na tabela apresentada acima. Considerando uma projeção das locações já firmadas e a potencial ocupação dos demais imóveis atualmente em comercialização, o resultado recorrente do Fundo 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	mai-26	jun-26	jul-26	Acumulado no 2º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	19.403.845	14.626.946	17.502.207	17.502.207	122.026.151
Receita de Locação	18.838.458	14.059.704	14.172.427	14.172.427	95.978.402
Receita de Multa Rescisória	5.894.586	0	2.750.000	2.750.000	10.394.586
Resultado de Venda de Imóveis¹	565.387	567.242	579.781	579.781	15.653.162
Resultado Financeiro	392.882	383.965	459.405	459.405	3.616.001
Rendimentos de FILs	155.757	112.655	229.473	229.473	1.390.164
Outros Resultados	237.125	271.310	229.932	229.932	2.225.837
Despesas	-2.669.216	-3.474.826	-3.438.572	-3.438.572	-21.615.785
Despesas de CRI	-784.947	-1.053.333	-1.035.591	-1.035.591	-6.167.810
Despesas de Vacância	-528.819	-490.920	-518.695	-518.695	-3.666.267
Taxa de Administração e Gestão	-820.250	-800.470	-791.878	-791.878	-5.466.622
Outros	-600.685	-1.130.102	-1.092.409	-1.092.409	-6.315.084
Resultado²	17.127.511	11.536.085	14.523.040	14.523.040	118.549.407
Rendimentos Distribuídos	14.052.875	14.874.133	14.874.133	14.874.133	114.886.771
Resultado por Cota	0,110	0,070	0,088	0,088	0,745
Rendimento por Cota	0,090	0,090	0,090	0,090	0,720
Resultado Acumulado³				-0,002	0,025



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.

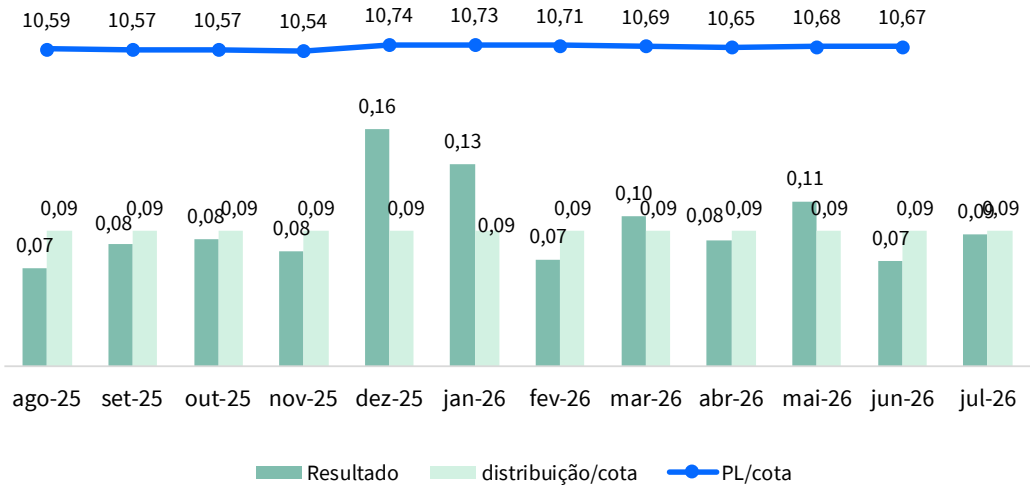


RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

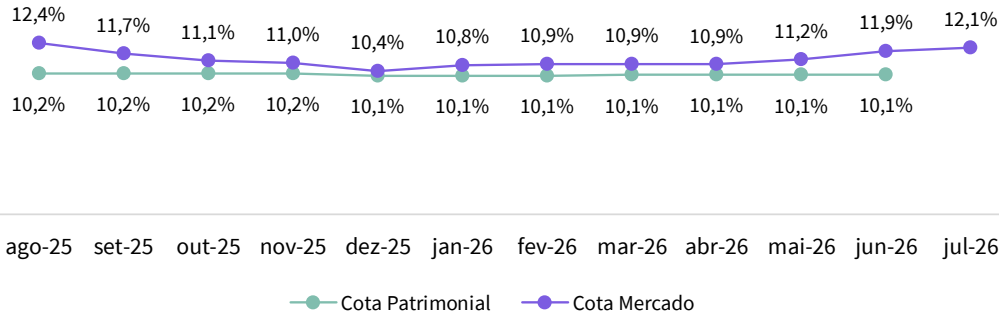
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2024	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09
2025	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2026	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09					
Δ¹	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					

Linearização da Distribuição
R\$ 0,09
(anunciado: 31/07 pago: 14/08)

Distribuição e PL/Cota



Dividend Yield Anualizado
12,1%

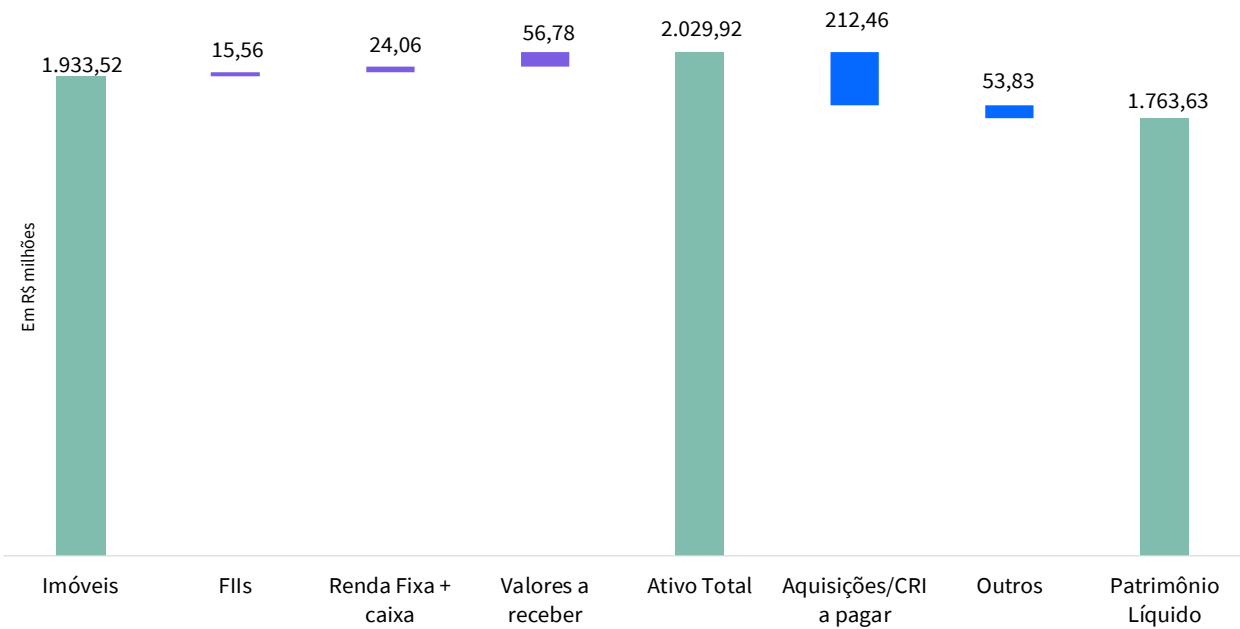


¹ Comparação entre 2025 e 2026.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Valores em R\$ milhões

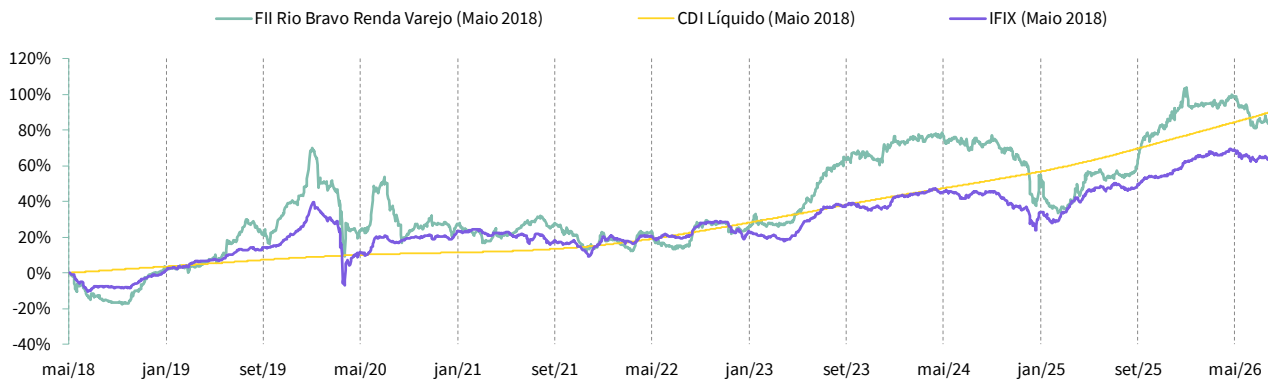
Ativo Total	2.029,92
Imóveis	1.933,52
FIIs	15,56
Renda Fixa + Caixa	24,06
Valores a receber ¹	56,78
Passivo Total	266,29
Aquisições/CRI a pagar	212,46
Outros	53,83
Patrimônio Líquido	1.763,63
Números de cotas	165.268.143
Cota Patrimonial	10,67

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 junho/2026

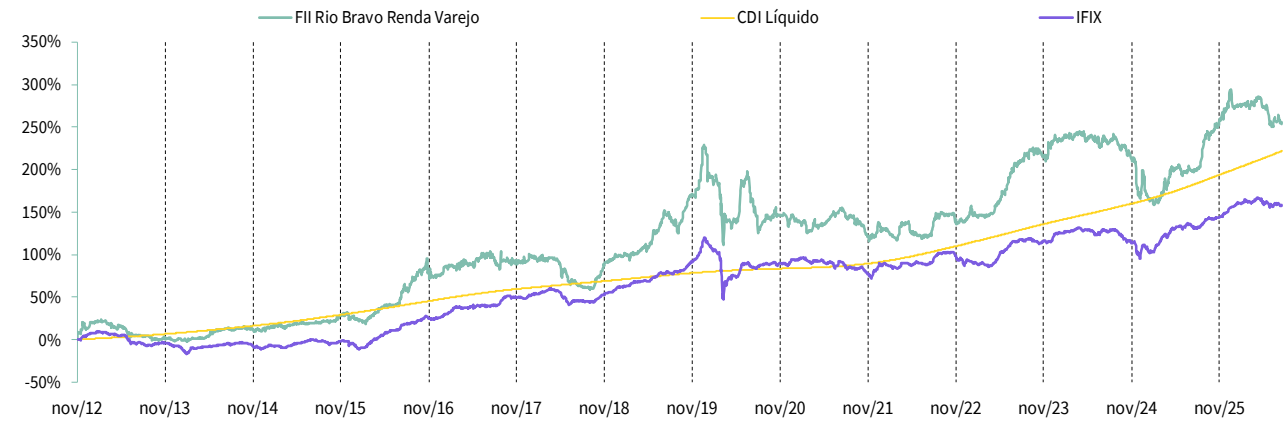


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	Jul/26	Acumulado 2026	Desde Início da Gestão Ativa (maio/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	8,93	9,82	4,30
Valor da cota Final	8,85	8,85	8,85
RBVA	-0,89%	-9,88%	105,75%
IFIX	-0,32%	1,14%	72,18%
CDI	1,03%	6,92%	89,71%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-85,86%	-142,70%	117,88%

105% de valorização
desde o início da gestão
ativa

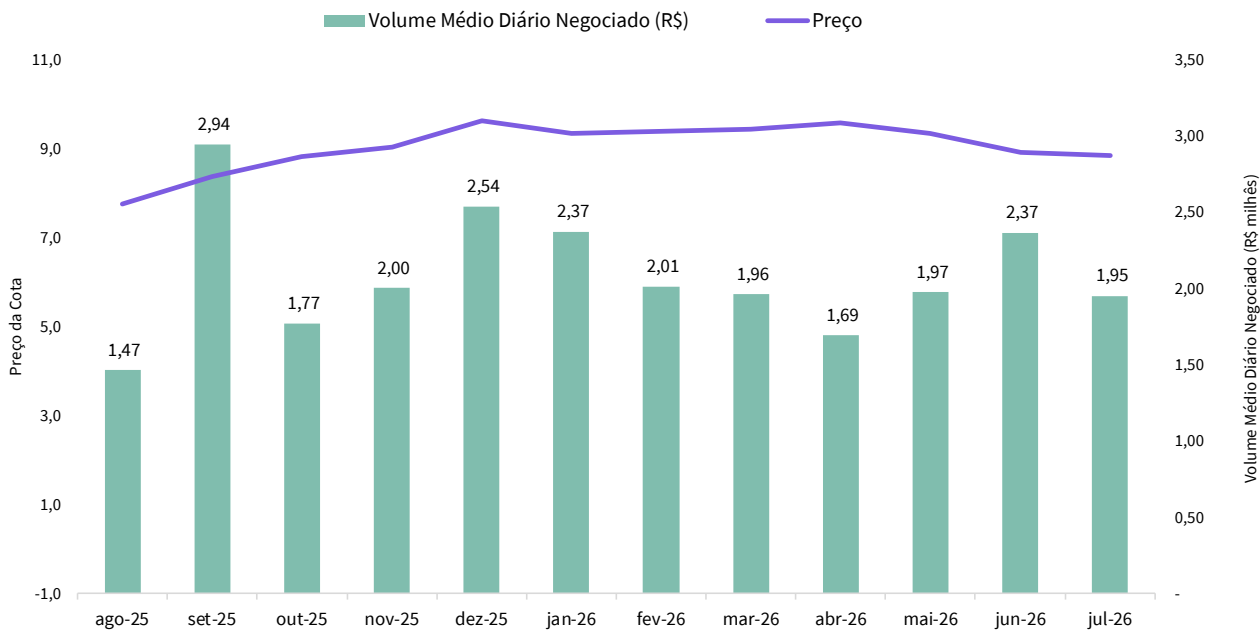
Início da gestão ativa
em maio de 2018

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

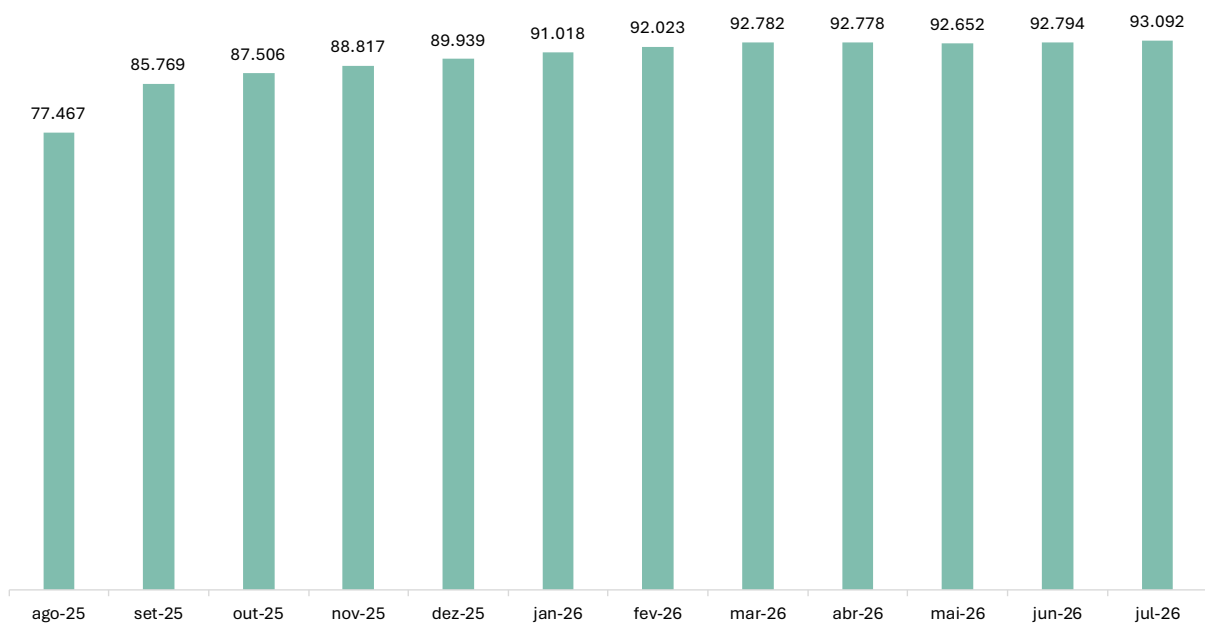


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Preço de Cota e Liquidez



Número de Cotistas



PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

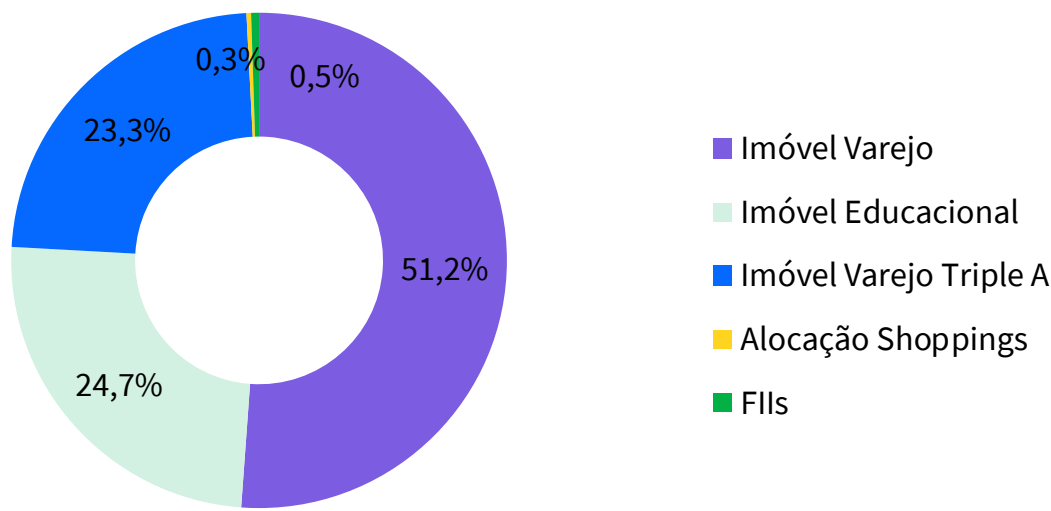
Imóvel Varejo

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

Imóvel Varejo Triple A

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

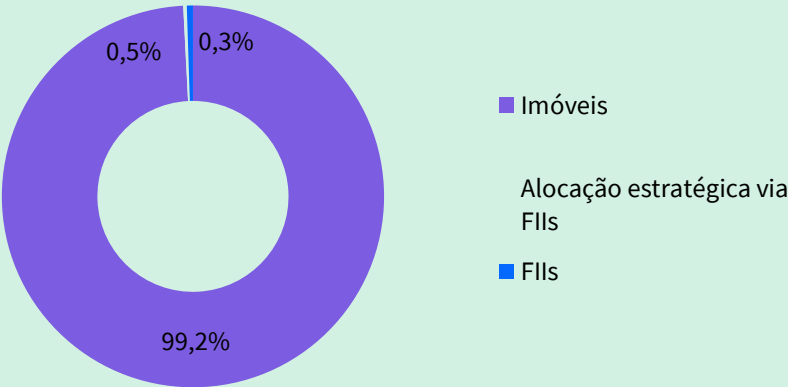
Tipologia (%Ativo)



PORTFÓLIO DO FUNDO



Alocação de Recursos (%Ativo)



*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



LOCALIZAÇÃO

Principais imóveis Triple A na região de São Paulo Capital

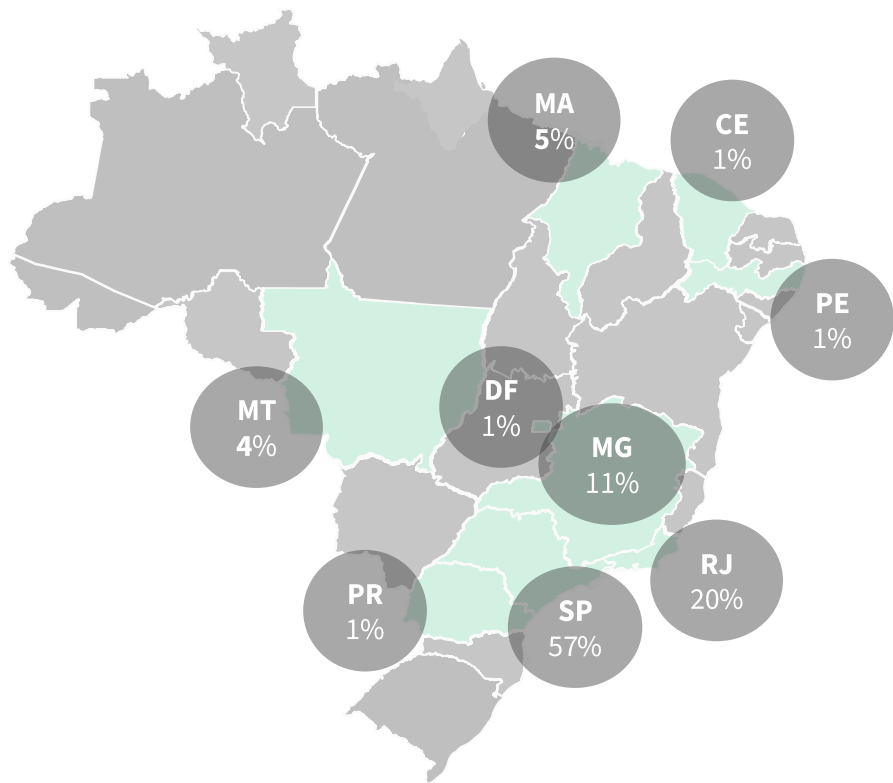


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 453 MM,
o equivalente a 23,3% do PL do Fundo

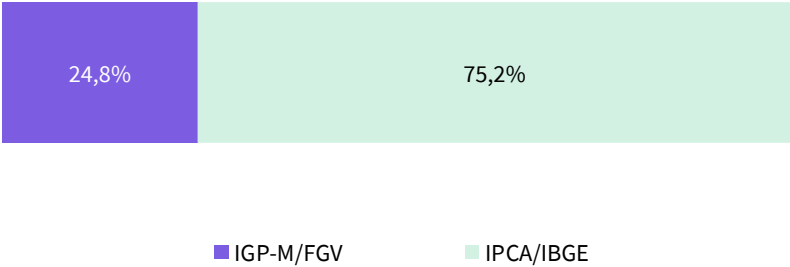


PATRIMÔNIO DO FUNDO

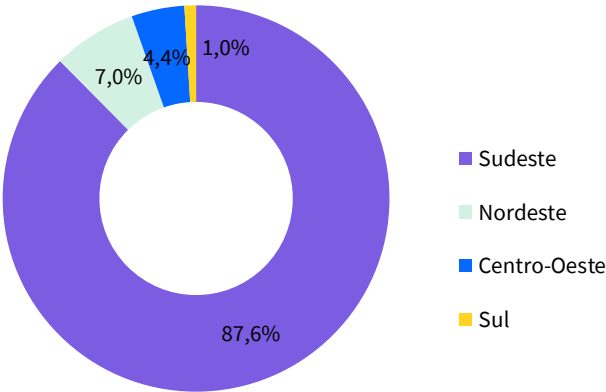
Receita Contratada por Estado



Receita Contratada por Indexador



Receita Contratada por Região

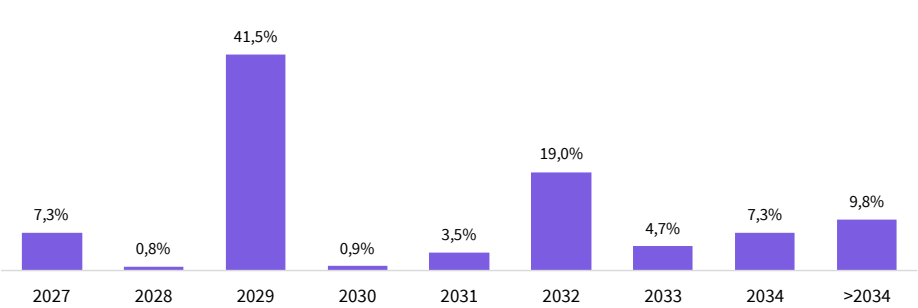


Gráficos por receita desconsidera Portobello.

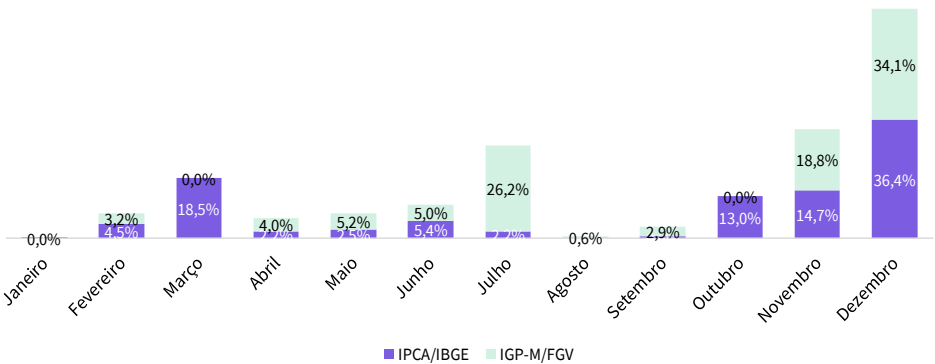


PATRIMÔNIO DO FUNDO

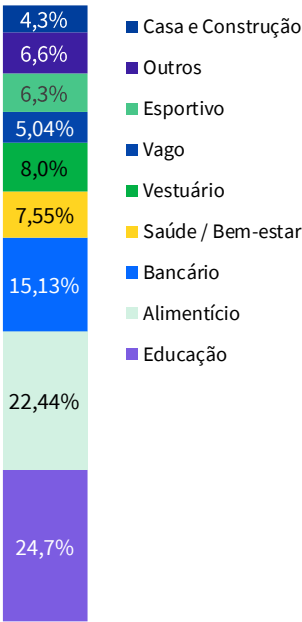
Cronograma de Vencimento por Receita



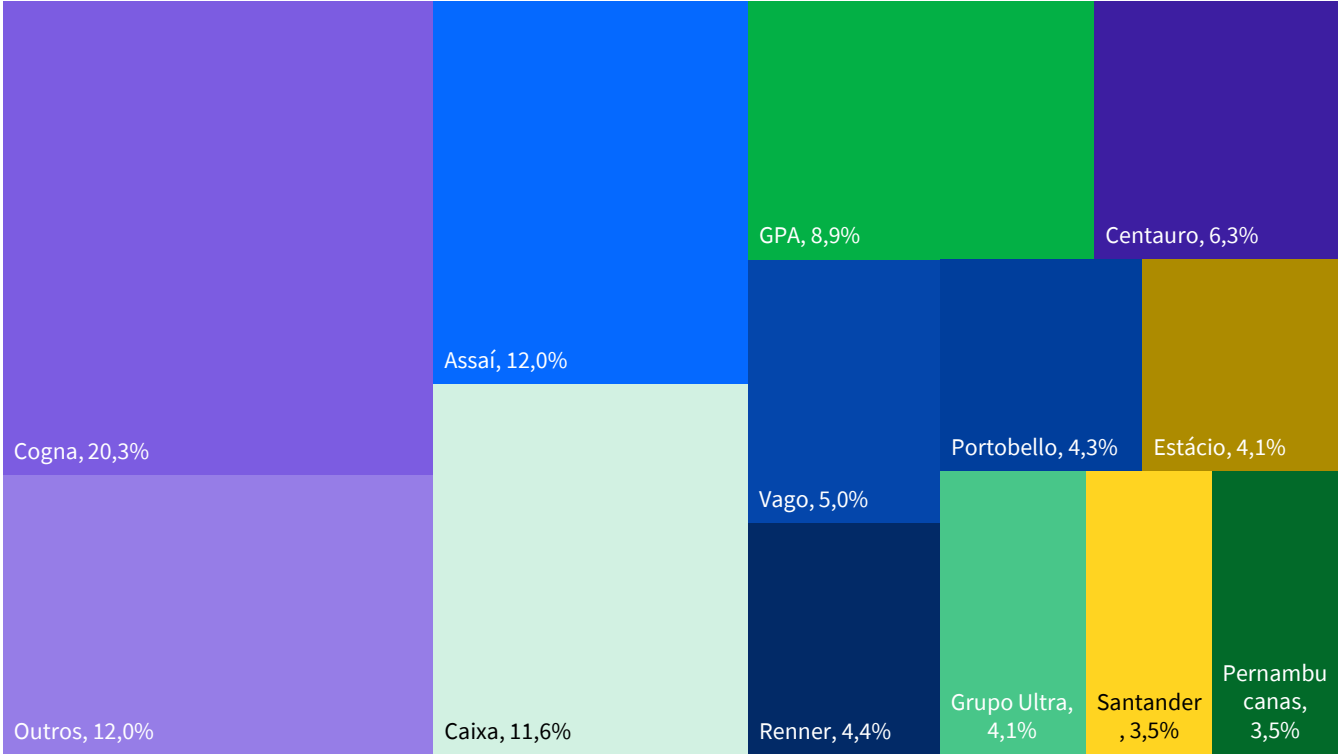
Cronograma de Reajuste por Receita



Sector (% Ativo)¹



Locatários (% do Ativo)²



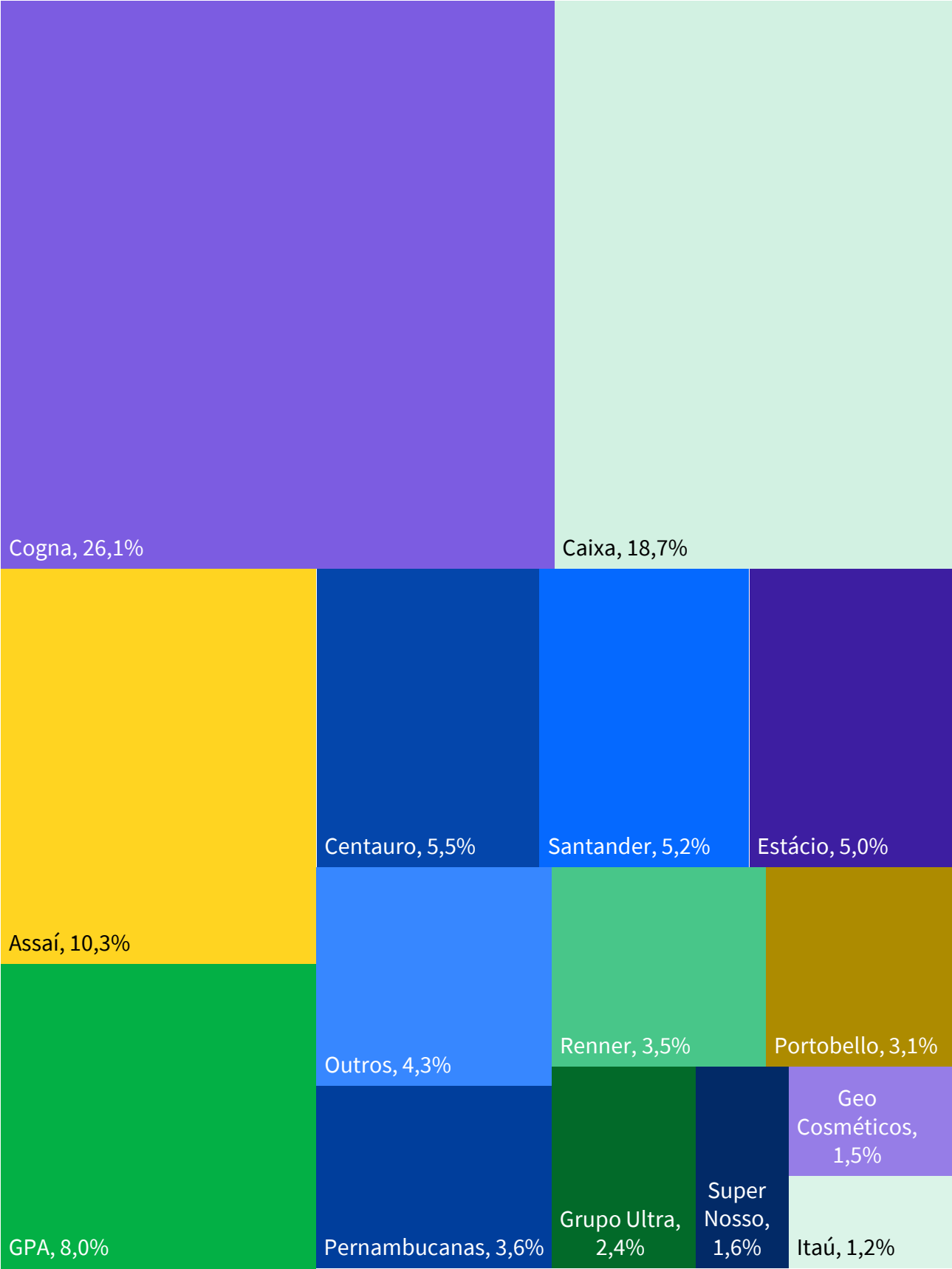
¹“Outros” inclui: Alocação em shoppings, Varejo, Investimento, Bem-estar, Incorporação, Self-storage, Conveniência, Corporativo, Alimentação e posição em FILs.

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, Geo Cosméticos e Posição em FILs.



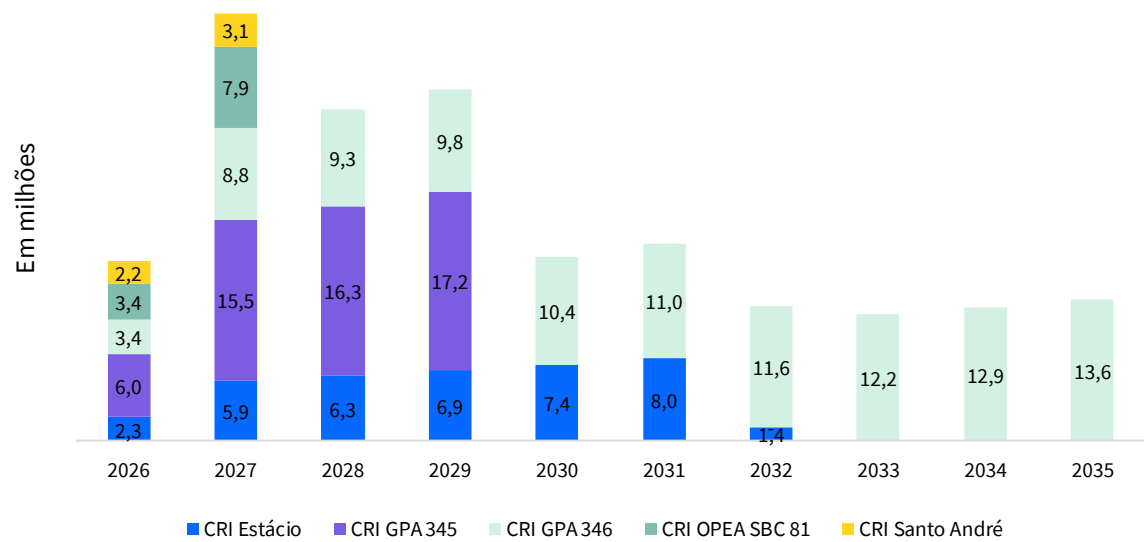
PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por locatário



ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização Anual¹



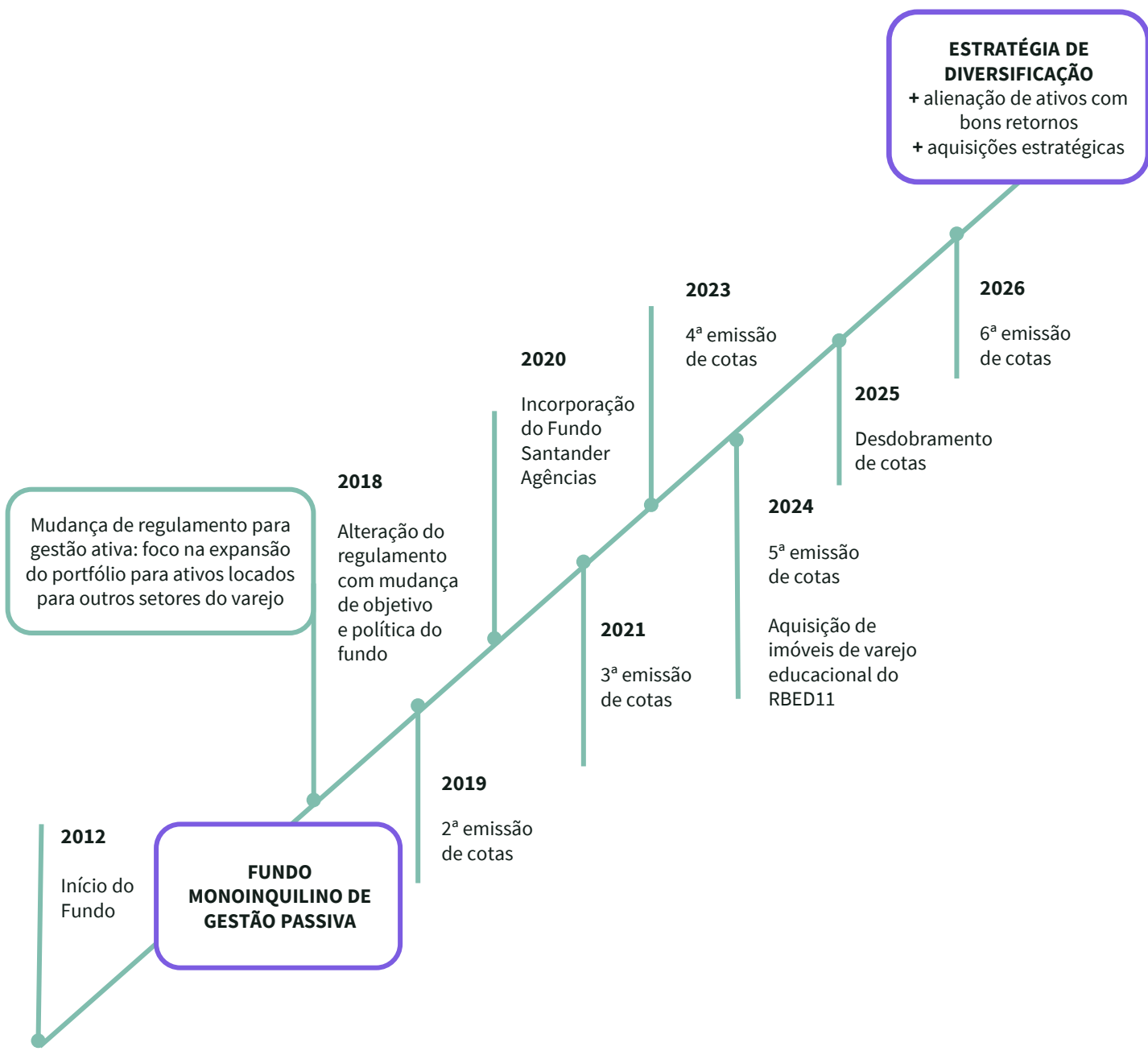
Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021), São Bernardo do Campo (out/2022) e Imóvel Estácio (mai/2026)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Prazo para o Pagamento	CRI Estácio – fevereiro/2032 CRI GPA 345 – dezembro/2029 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\$ 38,18 milhões CRI GPA 345 - R\$ 53,46 milhões CRI GPA 346 - R\$ 99,99 milhões CRI OPEA SBC 81 - R\$ 10,98 milhões CRI Santo André – R\$ 5,26milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	11,79%

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



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	2.582 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Centro - Fortaleza/CE	Rua Floriano Peixoto 915	Fortaleza	CE	Santander	Típico	2.374 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	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	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	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 Itapua, 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	3.540 m²	jun-31	Imóvel Varejo	Clique aqui
Estacionamento - Centro - Jundiaí/SP	R Barao de Jundiai 884	Jundiaí	SP	Vago	Típico	1.665 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
- Centro - Jundiaí/SP	R Barao de Jundiai 884	Jundiaí	SP	Vago	Vago	219 m²		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	831 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Centro - Santo André/SP	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	SP	Vago	Vago	6.085 m²		Imóvel Varejo	Clique aqui
Cogna - Santo André - Santo André/SP	Rua Coronel Abílio Soares, 163, Centro	Santo André	SP	Cogna	Atípico	7.628 m²	jun-27	Imóvel Educacional	Clique aqui
M3Storage - Centro - Santos/SP	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	SP	M3Storage	Típico	2.439 m²	jun-31	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	1.491 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	24.270 m²	out-34	Imóvel Educacional	Clique aqui
Assaí - Jardim Apolo - São José dos Campos/SP	Avenida Jorge Zarur, 100	São José dos Campos	SP	Assaí	Atípico	32.286 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	3.820 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Ânima - Consolação - São Paulo/SP	Rua da Consolação, 2320	São Paulo	SP	Ânima	Atípico	569 m²	out-29	Imóvel Educacional	Clique aqui
Grupo Ultra - Berrini - São Paulo/SP	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	São Paulo	SP	Grupo Ultra	Típico	1.032 m²	set-34	Imóvel Varejo	Clique aqui
- Ed. Olivetti Paulista - São Paulo/SP	Av Paulista 447 Loja	São Paulo	SP	Fan Food	Típico	701 m²	out-35	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Guarapiranga - São Paulo/SP	Av. de Pinedo, 228	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.313 m²	nov-27	Imóvel Varejo	Clique aqui
Caixa - Jardim da Saúde - São Paulo/SP	Av. do Cursino, 1348	São Paulo	SP	Caixa	Atípico	1.836 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	Típico	2.310 m²	mai-46	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - Liberdade - São Paulo/SP	Av. Liberdade, 151	São Paulo	SP	Santander	Típico	5.033 m²	dez-32	Imóvel Varejo	Clique aqui
Santander - São Mateus - São Paulo/SP	Av. Mateo Bei 3286	São Paulo	SP	Santander	Típico	2.048 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	Típico	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	753 m²	mai-30	Imóvel Varejo	Clique aqui
Goodbe - Monções - São Paulo/SP	Av. Sto. Amaro, 3332	São Paulo	SP	Goodbe	Típico	618 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	576 m²	dez-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
Pernambucanas - Assis - São Paulo/SP	Avenida Rui Barbosa, 205, Loja, Centro	São Paulo	SP	Pernambucanas	Atípico	2.267 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	1.221 m²	nov-29	Imóvel Varejo	Clique aqui
M3Storage - Italianos - São Paulo/SP	R. dos Italianos, 609 - São Paulo/SP	São Paulo	SP	M3Storage	Típico	521 m²	jun-31	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	2.667 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	2.045 m²	out-33	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui
GPA - Tatuapé - São Paulo/SP	Rua Serra do Japi, 647	São Paulo	SP	GPA	Atípico	5.161 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	1.645 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	455 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	1.820 m²	out-34	Imóvel Varejo Triple A	Clique aqui

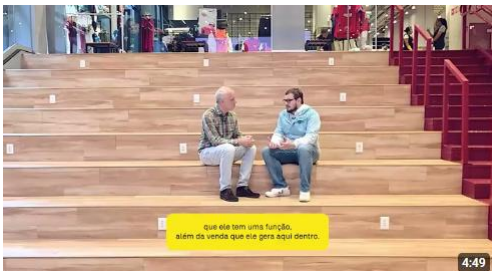


NA MÍDIA

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

W

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

W

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 ?**

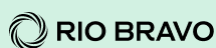
Confira a visão dos nossos gestores sobre os resultados do mês no nosso canal no YouTube.

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.

