



Relatório Gerencial

RBVA11

Rio Bravo Renda Varejo Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

MAIO 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\$ 1.662.786.345,18 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 01/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 156.143.050

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 5

NÚMERO DE COTISTAS • 92.652 (ref. maio)

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

6,5%
Vacância FísicaR\$ 9,63
Fechamento do MêsR\$ 1,66 bilhão
Patrimônio Líquido ¹R\$ 0,09
por cota de distribuição
de rendimentos no mêsR\$ 1,50 bilhão
Valor de Mercado11,2%
Dividend Yield² anualizado5.215
Valor negociado³ R\$/m²R\$ 1,97 milhão
Volume médio diário
Negociado6,5 anos
Wault⁴

DESTAQUES DO MÊS

Novas Locações
Ultra

O Fundo celebrou **2 contratos de locação** de longo prazo com a rede Ultra para os imóveis Paulista 436 e Duque de Caxias.

A operação amplia a exposição ao segmento de **bem-estar para 5,1%** da carteira e marca **a primeira locação simultânea de dois ativos para o mesmo locatário.**

Aquisição Imóvel
Flagship Portobello
Gabriel

Imóvel adquirido por **R\$ 81 milhões, ativo de varejo premium.**

O imóvel está locado em contrato BTS atípico de **20 anos** com IPCA, garantindo previsibilidade de receitas e cap rate estimado de 8,0% a.a.

Aquisição de Imóveis
Pátio Maria Antônia,
Estácio e PBKIDS

O Fundo adquiriu três imóveis por **R\$ 111,6 milhões**, a um cap rate estimado **de 11,0% a.a.**, ampliando a diversificação do portfólio. Os ativos reforçam exposição aos segmentos educacional, varejo e food hall, com contratos de longo prazo e localizações estratégicas em São Paulo e Rio de Janeiro.

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\$0,11/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 08.

NOVAS LOCAÇÕES NOS IMÓVEIS PAULISTA 436 E DUQUE DE CAXIAS

No mês, o Fundo celebrou **dois contratos de locação de longo prazo** com a rede de **academias Ultra** para ocupação dos imóveis localizados na **Avenida Paulista** e na **Avenida Duque de Caxias**, ambos em São Paulo (SP). Os contratos possuem **prazo de 20 anos**, reajuste anual pelo IPCA e estrutura de remuneração composta por aluguel mínimo acrescido de participação no faturamento das operações e na receita de estacionamento.

A operação representa a primeira locação simultânea de dois ativos do portfólio para o mesmo locatário e amplia a exposição do Fundo ao setor de bem-estar, que passa a representar 5,1% da carteira.

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 restaurante, stand de vendas de incorporadora, supermercado, operador de self-storage, farmácia e escritório.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Esses movimentos reforçam uma tese central da gestão: os imóveis do RBVA possuem um valor que transcende seus locatários originais, estando majoritariamente localizados em regiões 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.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FLAGSHIP PORTOBELLO GABRIEL (fato relevante)

No mês, o Fundo concluiu a aquisição da totalidade do imóvel **Flagship Portobello Gabriel**, localizado na **Alameda Gabriel Monteiro da Silva**, em São Paulo (SP), passando a deter **100% do ativo**. O investimento total foi de aproximadamente **R\$ 81 milhões**, realizado por meio de pagamento em caixa, amortização de cotas seniores detidas no FII SPGM e compensação de créditos relacionados à 6ª emissão do Fundo.

O imóvel possui área construída¹ de 1.771,28 m² e está locado para a **Portobello** por meio de contrato **Built to Suit (BTS) atípico** com prazo de **20 anos** e reajuste anual pelo IPCA. Localizado em um dos principais **corredores de arquitetura, design e decoração** da cidade de São Paulo, o ativo reforça a exposição do Fundo a imóveis urbanos de **varejo de alto padrão**, em região consolidada e com elevada liquidez imobiliária.

A operação consolida a participação do RBVA em um ativo já presente no portfólio, ampliando a exposição a uma locatária líder em seu segmento e contribuindo para a geração de receitas de longo prazo. O cap rate estabilizado estimado da aquisição é de 8,0% a.a.

Clique [aqui](#) para acessar o site da flagship da Portobello adquirida pelo Fundo.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PÁTIO MARIA ANTÔNIA, ESTÁCIO E PBKIDS (fato relevante)

No mês, o Fundo concluiu a aquisição de três imóveis: **Estácio**, no Rio de Janeiro (RJ), **PBKids Rebouças**, em São Paulo (SP), e **Pátio Maria Antônia**, em Higienópolis, São Paulo (SP), totalizando investimento de **R\$ 111,6 milhões**. As aquisições foram realizadas a uma taxa de capitalização estimada de **11,0% a.a.** e ampliaram a diversificação do portfólio por região, setor, inquilino e perfil contratual.

Os ativos incorporam características complementares à carteira do Fundo. O imóvel **Estácio** adiciona exposição ao setor educacional por meio de **contrato atípico** de longo prazo com uma das maiores instituições de ensino superior do país. O imóvel **PBKids** reforça a presença do Fundo em uma das regiões mais dinâmicas da cidade de São Paulo, por meio de ativo de **varejo** localizado na **Avenida Rebouças**. Já o **Pátio Maria Antônia** marca a entrada do RBVA no segmento de food hall, com ativo totalmente locado, localizado em **Higienópolis** e ocupado por locatários como **Smart Fit, McDonald's, Subway, Oakberry, Smoov, Santa Gula e Mamoru**.

¹ A área locável definitiva do imóvel é de 1.771,28 m², em substituição aos 1.838 m² divulgados anteriormente, refletindo a conclusão das obras e da regularização documental. A atualização não altera os valores nem as demais condições do contrato de locação.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

COMO ESSAS AQUISIÇÕES CONTRIBUEM PARA O RBVA

As aquisições concluídas ao longo do mês combinam diferentes vetores de geração de valor para o Fundo. De um lado, ativos como a Estácio foram adquiridos a taxas de capitalização superiores ao retorno implícito do portfólio, contribuindo para o crescimento da geração recorrente de caixa. De outro, aquisições como Portobello Gabriel, Pátio Maria Antônia e PBKids reforçam a qualidade e o posicionamento estratégico da carteira, por meio da incorporação de ativos premium, localizados em regiões consolidadas e ocupados por locatários relevantes em seus respectivos segmentos. Em conjunto, as operações fortalecem a diversificação do portfólio, ampliam a qualidade média dos ativos e contribuem para a construção de valor sustentável para os cotistas ao longo do tempo.

CONCLUSÃO 6ª EMISSÃO DE COTAS

No mês, o Fundo concluiu sua 6ª emissão de cotas, captando aproximadamente R\$ 96,5 milhões. A oferta superou o volume inicialmente ofertado, com exercício parcial do lote adicional, refletindo a demanda dos investidores pela estratégia e pelo portfólio do RBVA. Os recursos captados foram utilizados para suportar o ciclo de aquisições recentemente concluídas e fortalecer a estrutura de capital do Fundo.

ACORDOS E INDENIZAÇÕES

No mês, o Fundo recebeu aproximadamente R\$ 6,25 milhões relacionados a acordos de desocupação, multas contratuais e indenizações. Os principais recebimentos foram: (i) R\$ 3,39 milhões referentes ao acordo celebrado com o Santander para desocupação do imóvel de Santo André, composto por multa contratual de R\$ 644.653,32 e pela primeira parcela da indenização pela recomposição do imóvel, no valor de R\$ 2,75 milhões; (ii) R\$ 1.513.808,35 referentes à indenização do imóvel Mutinga (Caixa); (iii) R\$ 986.124,81 referentes à indenização do imóvel Italianos (Caixa); e (iv) R\$ 354.053,45 referentes à multa contratual do imóvel Santos, anteriormente locado ao Santander.

Adicionalmente, o Fundo tem o recebimento de mais R\$ 2,75 milhões previsto para julho de 2026, referente à parcela remanescente da indenização do imóvel Santo André. Em conjunto, esses recebimentos impactaram positivamente o resultado do período e reforçaram a geração de caixa do Fundo.

A equipe de gestão, que já vinha atuando na comercialização dos imóveis devolvidos, segue intensificando os esforços de locação desses ativos, buscando recompor a ocupação e capturar novas oportunidades de geração de renda. A guidance de distribuição de R\$ 0,09 por cota permanece inalterada.

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.

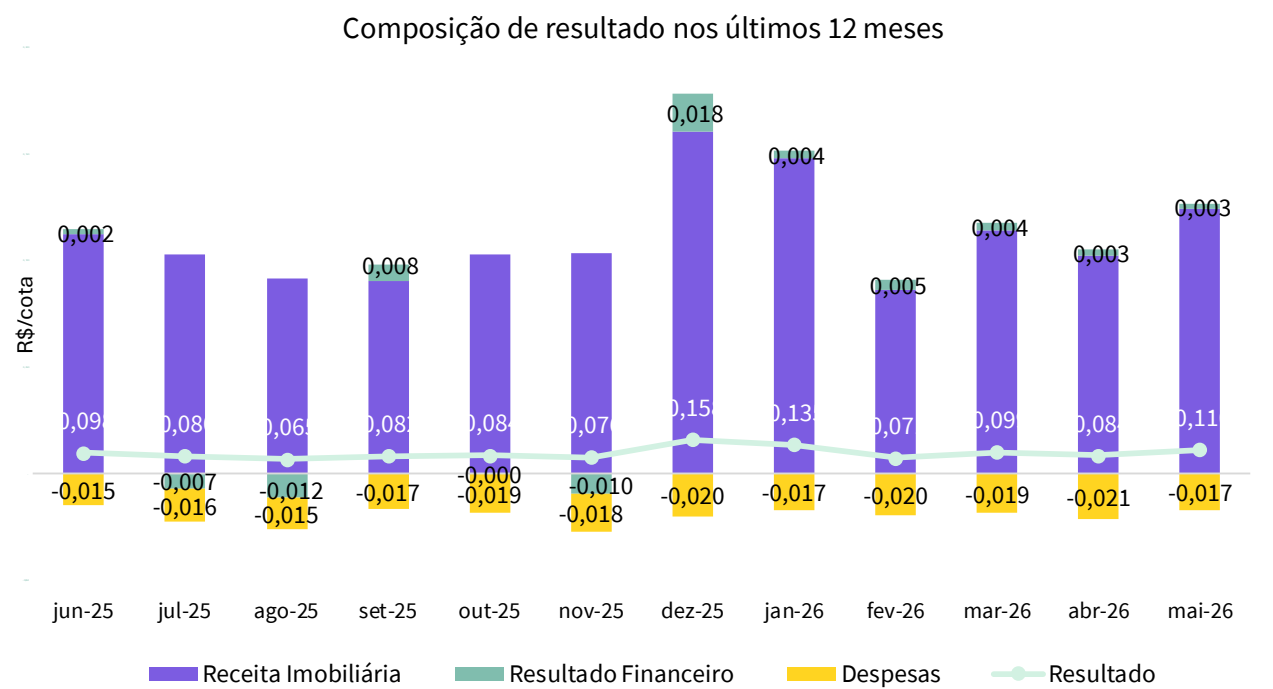


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Imóvel	Status
Liberdade	Locação assinada, concluindo o processo comercial do espaço.
Recife	Proposta aprovada, aguardando avanço da contraparte.
Fortaleza	Proposta aprovada, aguardando avanço da contraparte.
Jundiaí	Proposta em negociação, com tratativas comerciais em andamento.
Santos	Proposta em negociação, com tratativas comerciais em andamento.
Bom Retiro	Proposta em negociação, com tratativas comerciais em andamento.
Santo André	Visitas técnicas realizadas, com tratativas comerciais em evolução.
Mateo Bei	Proposta em negociação, com tratativas comerciais em andamento.

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

DRE	mar-26	abr-26	mai-26	Acumulado no 1º Semestre	Acumulado no ano
Resultado Imobiliário	17.971.606	15.964.678	19.403.845	89.896.997	89.896.997
Receita de Locação	13.633.510	13.523.648	18.838.458	75.390.858	75.390.858
Resultado de Venda de Imóveis¹	4.338.096	2.441.030	565.387	14.506.139	14.506.139
Resultado Financeiro	570.815	441.301	392.882	2.772.632	2.772.632
Rendimentos de FII's	157.102	126.261	155.757	1.048.037	1.048.037
Outros Resultados	413.714	315.040	237.125	1.724.595	1.724.595
Despesas	-2.890.691	-3.352.476	-2.669.216	-14.702.386	-14.702.386
Despesas de CRI	-795.993	-825.843	-784.947	-4.078.886	-4.078.886
Despesas de Vacância	-626.958	-543.418	-528.819	-2.656.652	-2.656.652
Taxa de Administração e Gestão	-824.573	-818.400	-820.250	-2.979.438	-2.979.438
Outros	-1.087.705	-1.606.357	-600.685	-5.938.975	-5.938.975
Resultado²	15.651.730	13.053.503	17.127.511	77.967.243	77.967.243
Rendimentos Distribuídos	14.052.875	14.052.875	14.052.875	70.264.373	70.264.373
Resultado por Cota	0,100	0,084	0,110	0,499	0,499
Rendimento por Cota	0,090	0,090	0,090	0,450	0,450
Resultado Acumulado³				0,049	0,049



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.



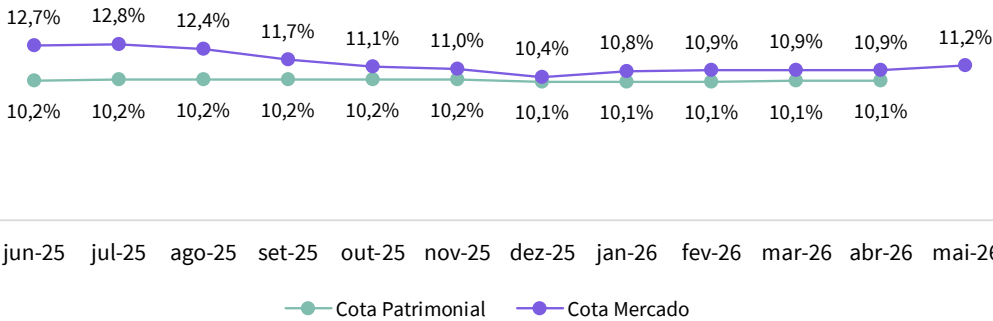
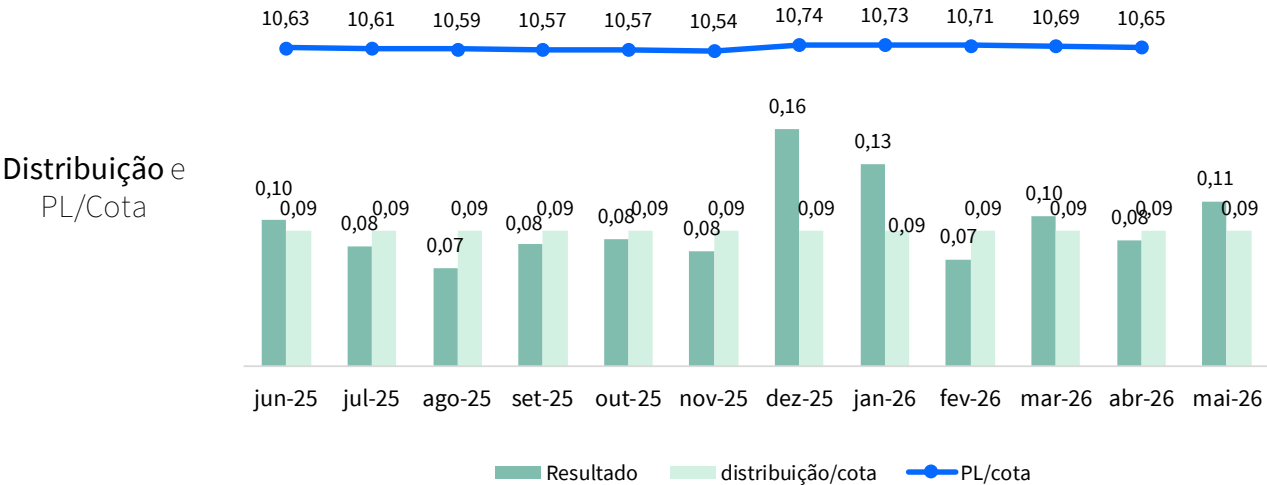
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

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							
Δ¹	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%							

Linearização da Distribuição

R\$ 0,09

(anunciado: 29/05 pago: 15/06)



Dividend Yield Anualizado

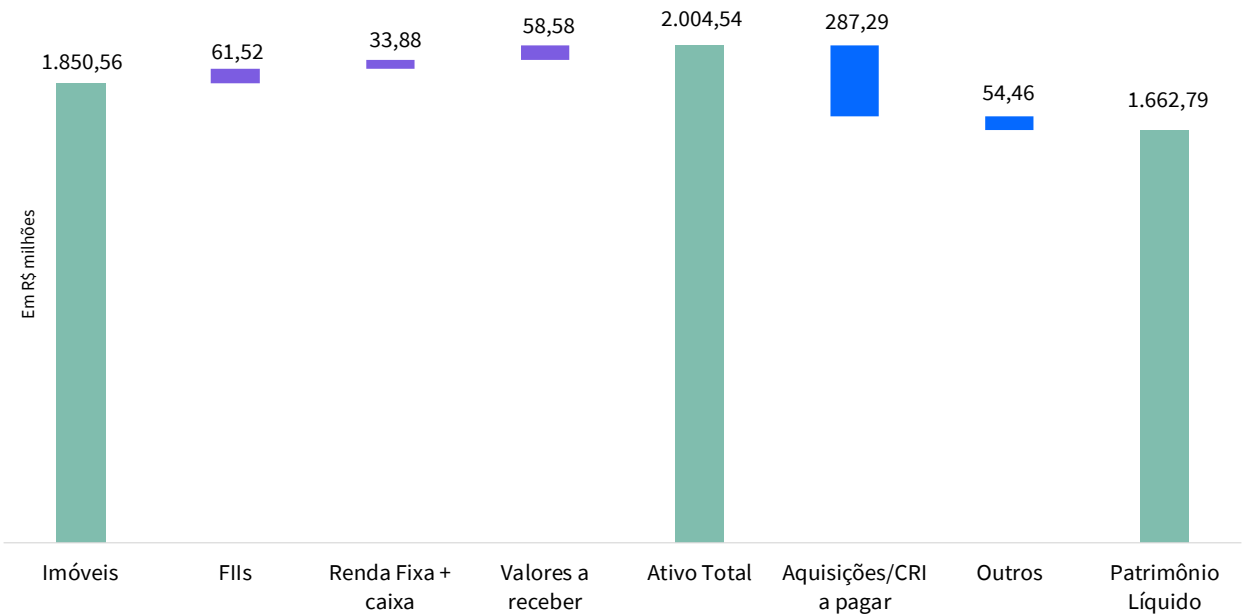
11,2%

¹ Comparação entre 2025 e 2026.



DETALHAMENTO DO BALANÇO

Composição do Patrimônio Líquido



Valores em R\$ milhões

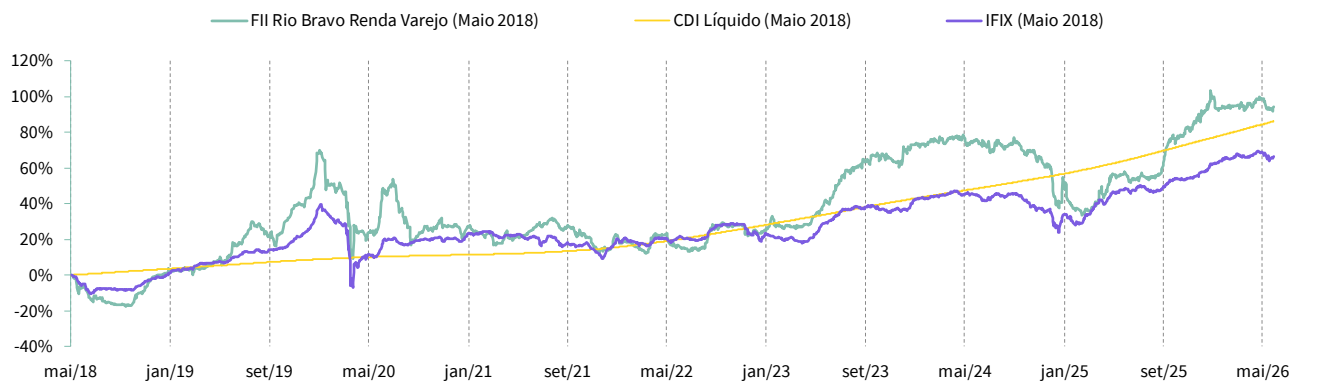
Ativo Total	2.004,54
Imóveis	1.850,56
FIIs	61,52
Renda Fixa + Caixa	33,88
Valores a receber ¹	58,58
Passivo Total	341,76
Aquisições/CRI a pagar	287,29
Outros	54,46
Patrimônio Líquido	1662,79
Números de cotas	156.143.050
Cota Patrimonial	10,65

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 abril/2026

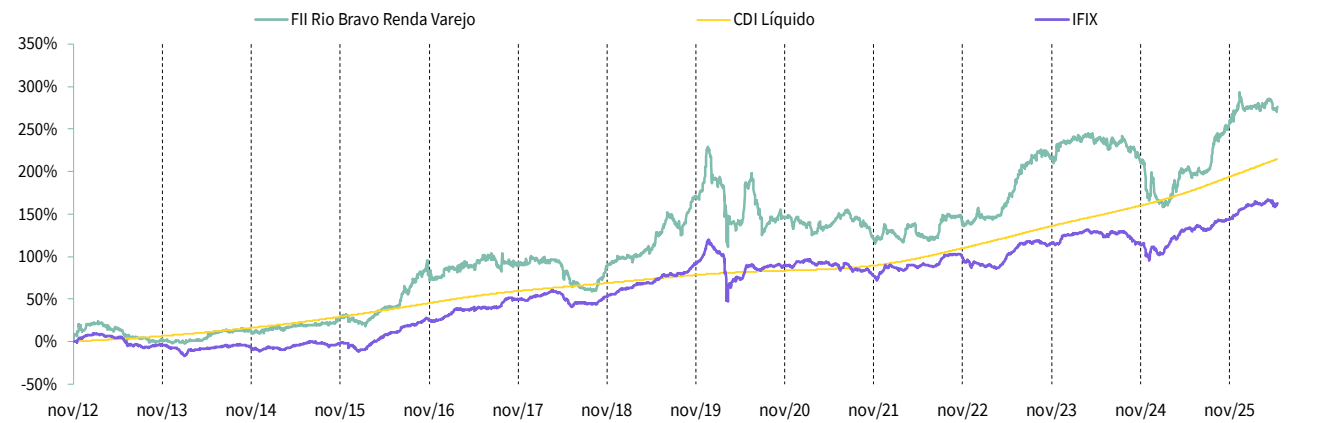


DESEMPENHO DA COTA E VOLUME

Rentabilidade Gestão Ativa



Rentabilidade desde o Início



Rentabilidade	Mai/26	Acumulado 2026	Desde Início da Gestão Ativa (mai/2018)
Valor da cota Referencia Inicial	9,86	7,51	4,43
Valor da cota Final	9,54	9,54	9,54
RBVA	-3,25%	27,02%	115,36%
IFIX	-1,33%	24,43%	74,84%
CDI	0,91%	17,67%	85,70%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-355,70%	152,90%	134,61%

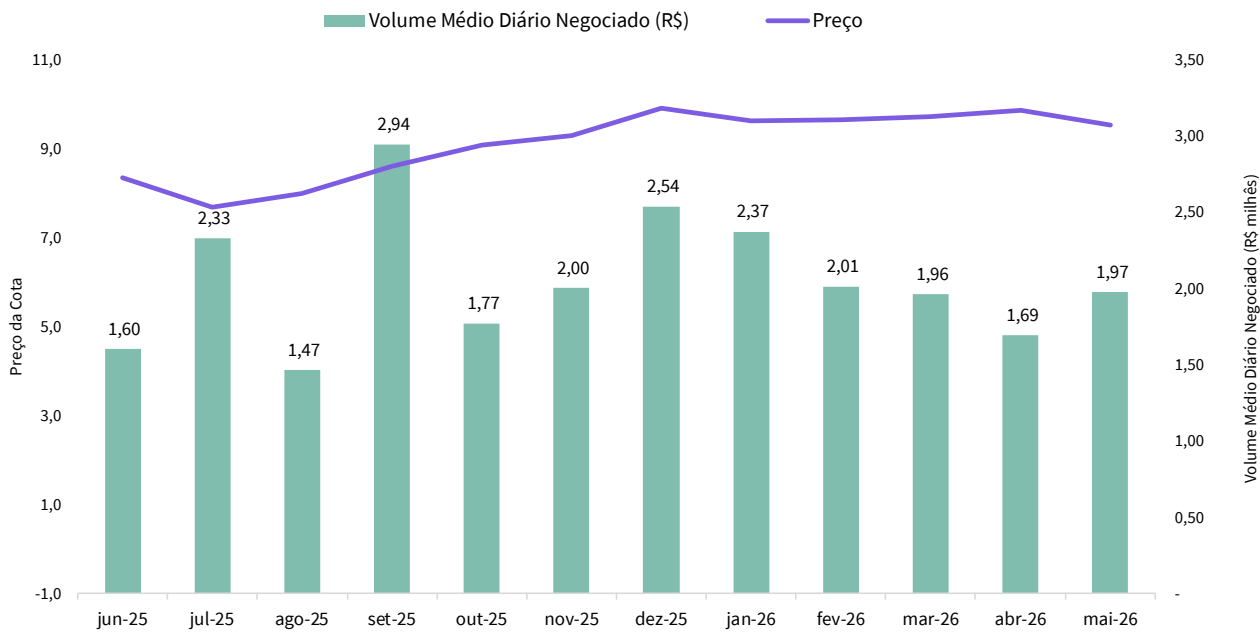
115% de valorização
desde o início da gestão
ativa

Início da gestão ativa
em maio de 2018

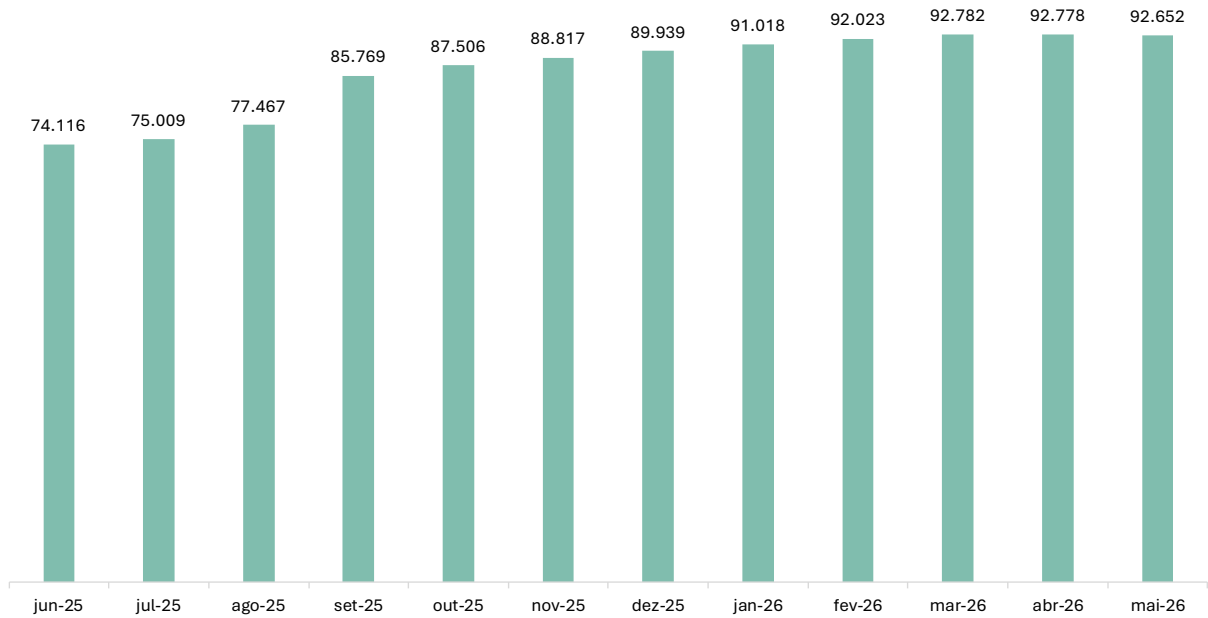
Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos.
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto.
CDI líquido considera 15% de IR.

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*:

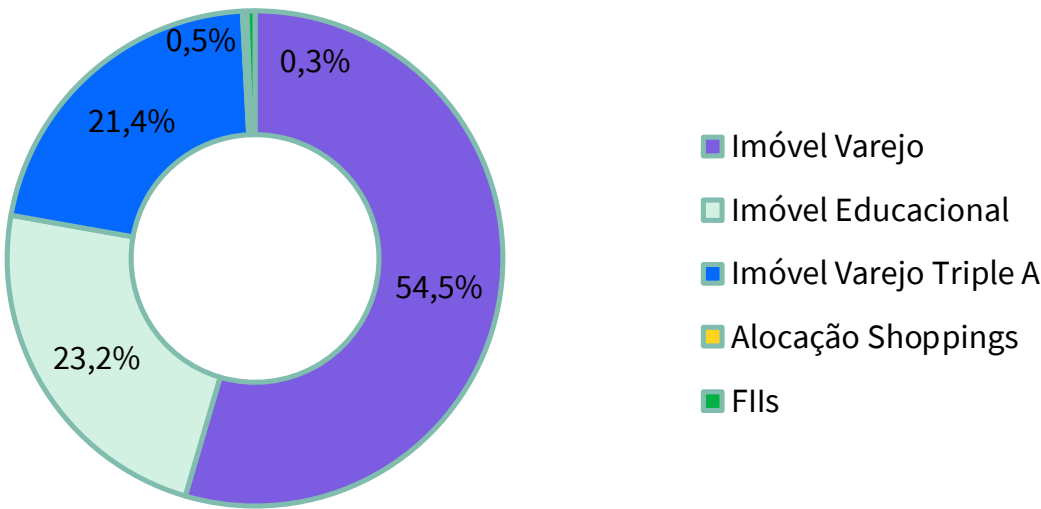
Imóvel Varejo

- 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

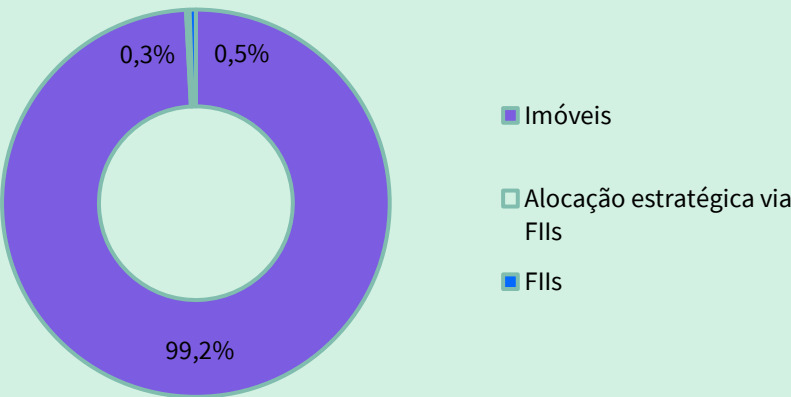
Tipologia (%Ativo)



PORTFÓLIO DO FUNDO



Alocação de Recursos (%Ativo)

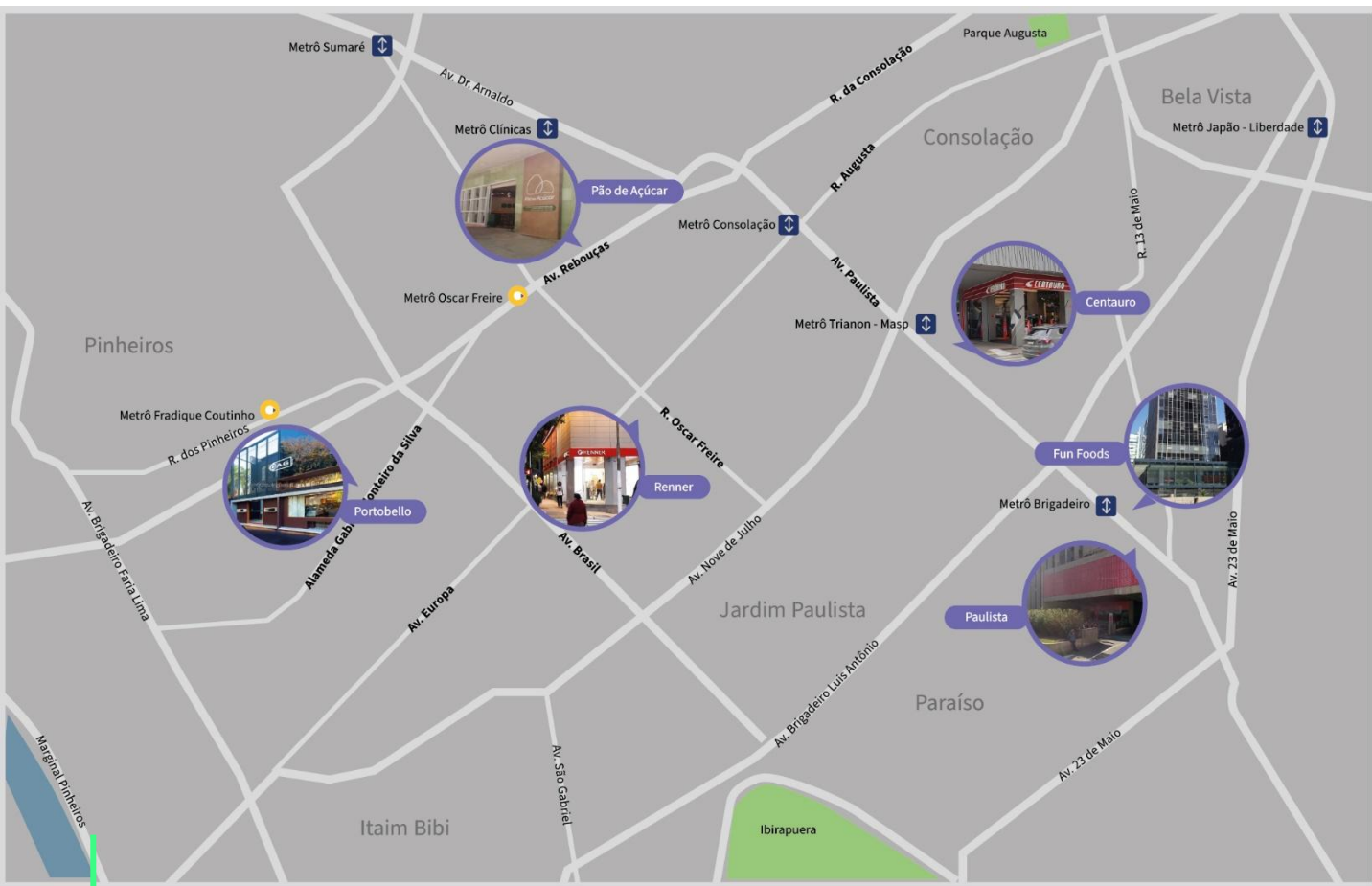


*Considera posição direta e indireta em imóveis de rua.



LOCALIZAÇÃO

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

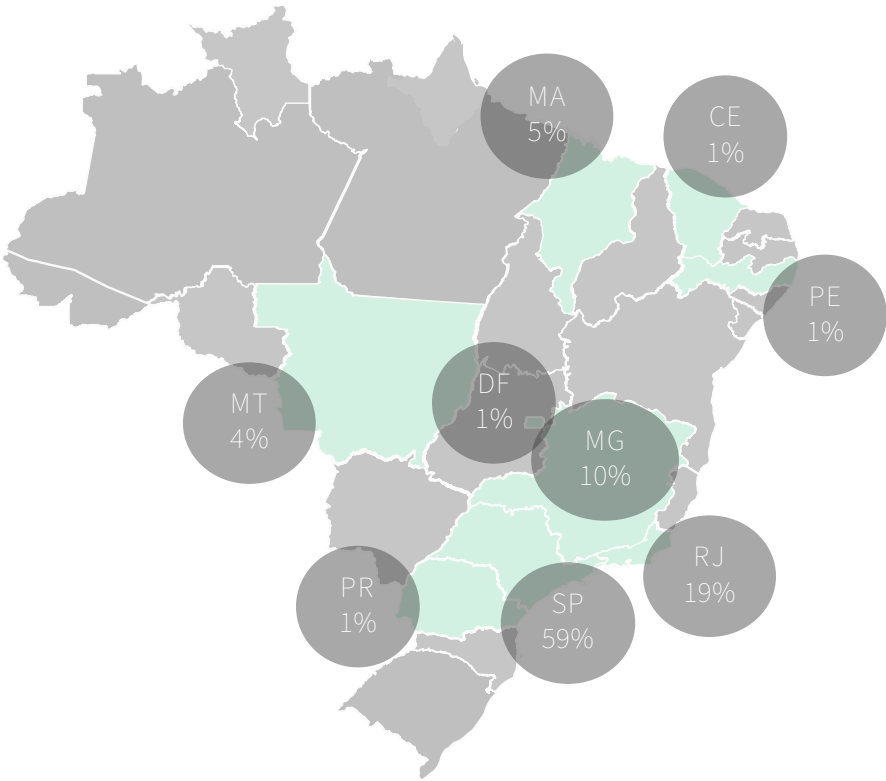


O portfólio totaliza aproximadamente R\$ 414 MM,
o equivalente a 21,4% do PL do Fundo



PATRIMÔNIO DO FUNDO

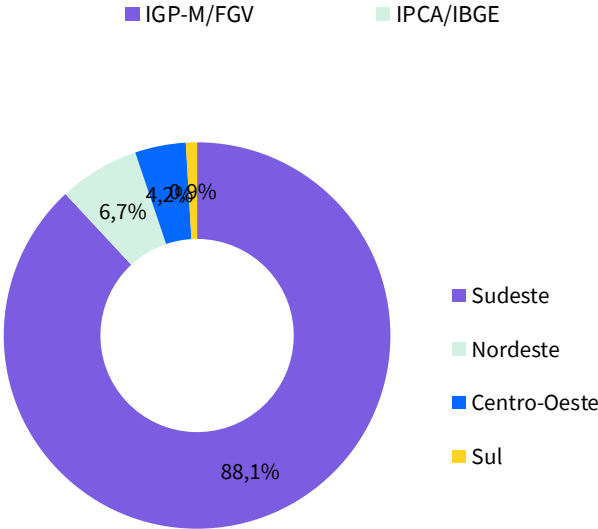
Receita Contratada por Estado



Receita Contratada por Indexador



Receita Contratada por Região

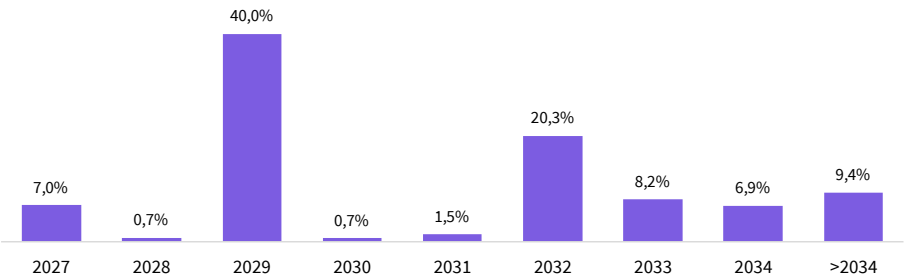


Gráficos por receita desconsidera Portobello.

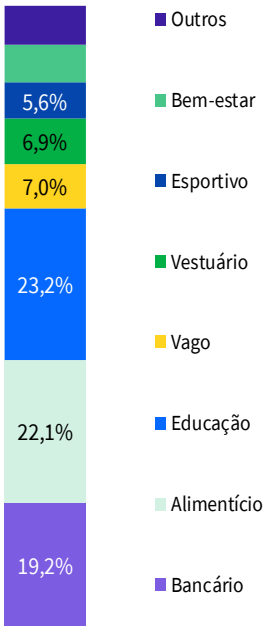


PATRIMÔNIO DO FUNDO

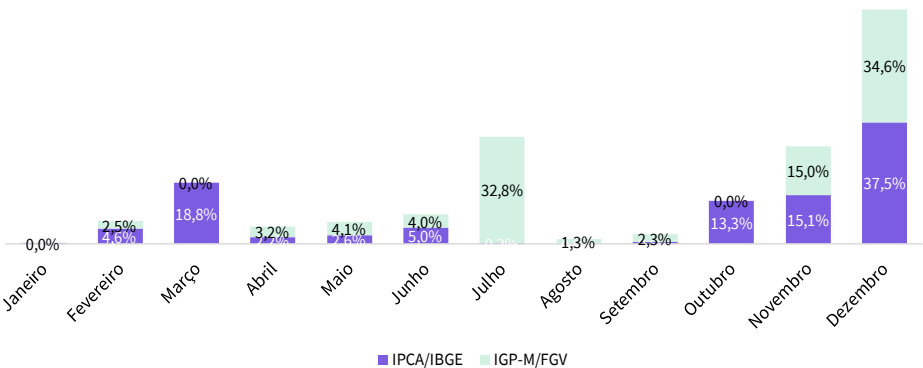
Cronograma de Vencimento por Receita



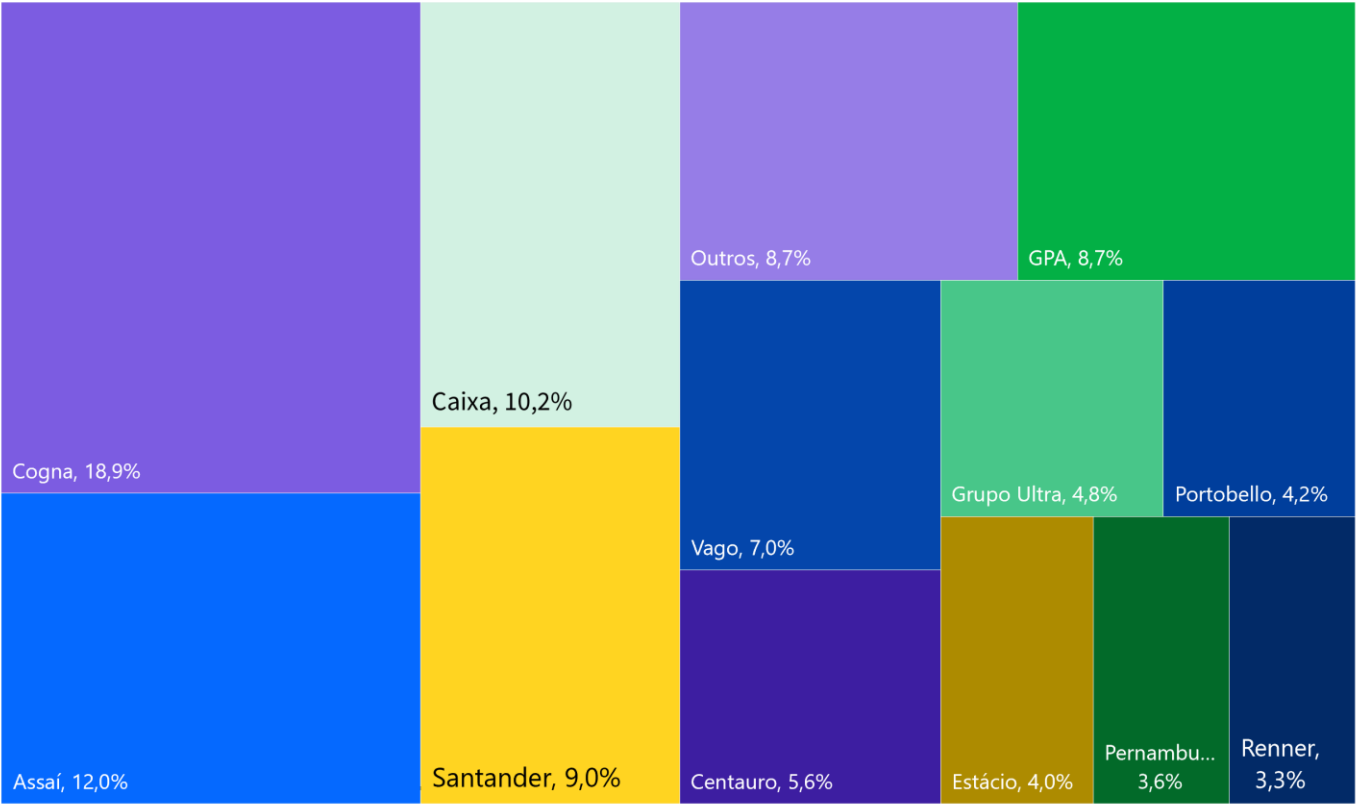
Setor (% Ativo)¹



Cronograma de Reajuste por Receita



Locatários (% do Ativo)²



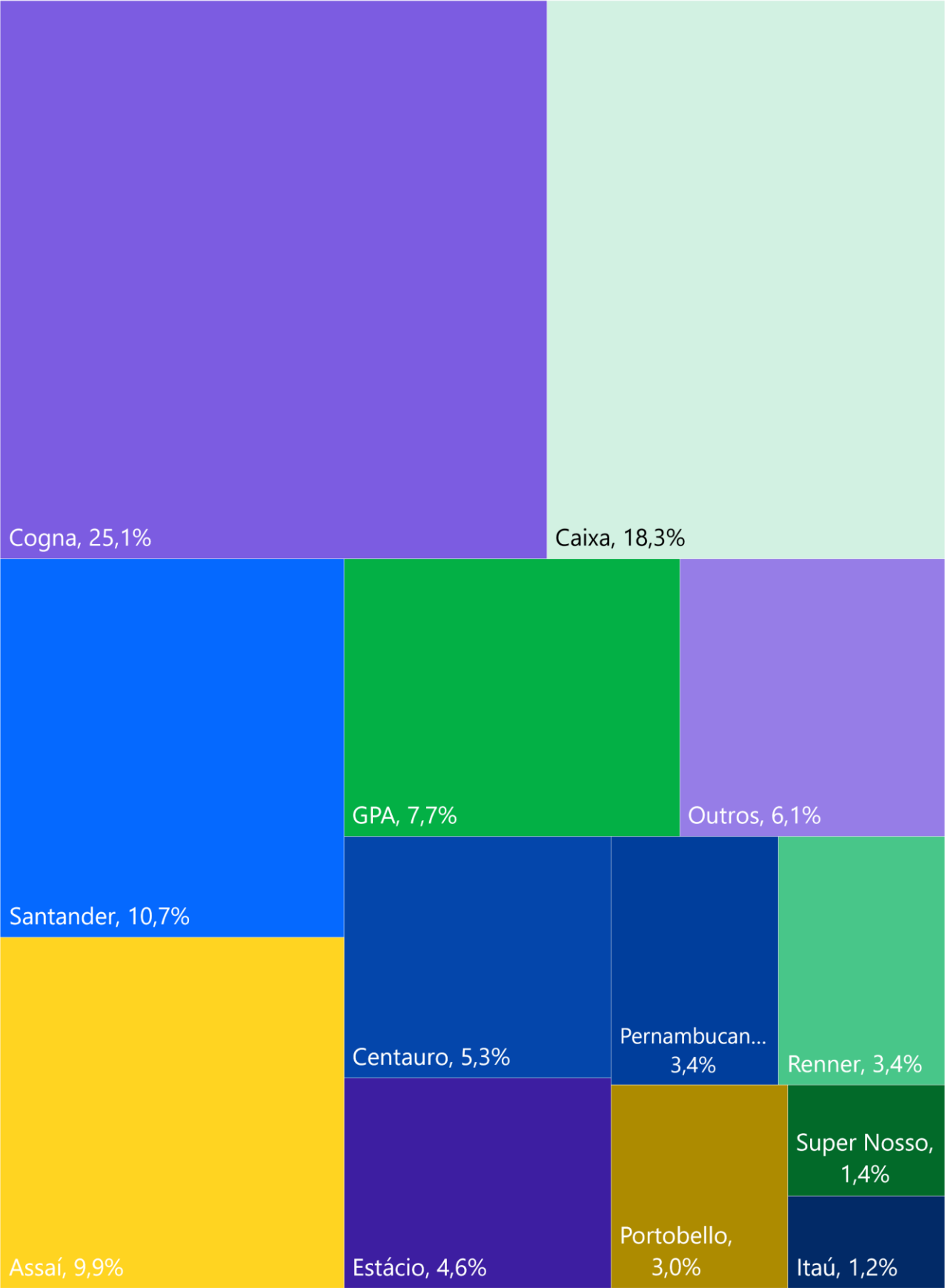
¹“Outros” inclui: Alocação em shoppings, Casa e Construção, Investimento, Bem-estar, Incorporação, Self-storage, Conveniência, Corporativo, Alimentação e posição em FIIs.

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.



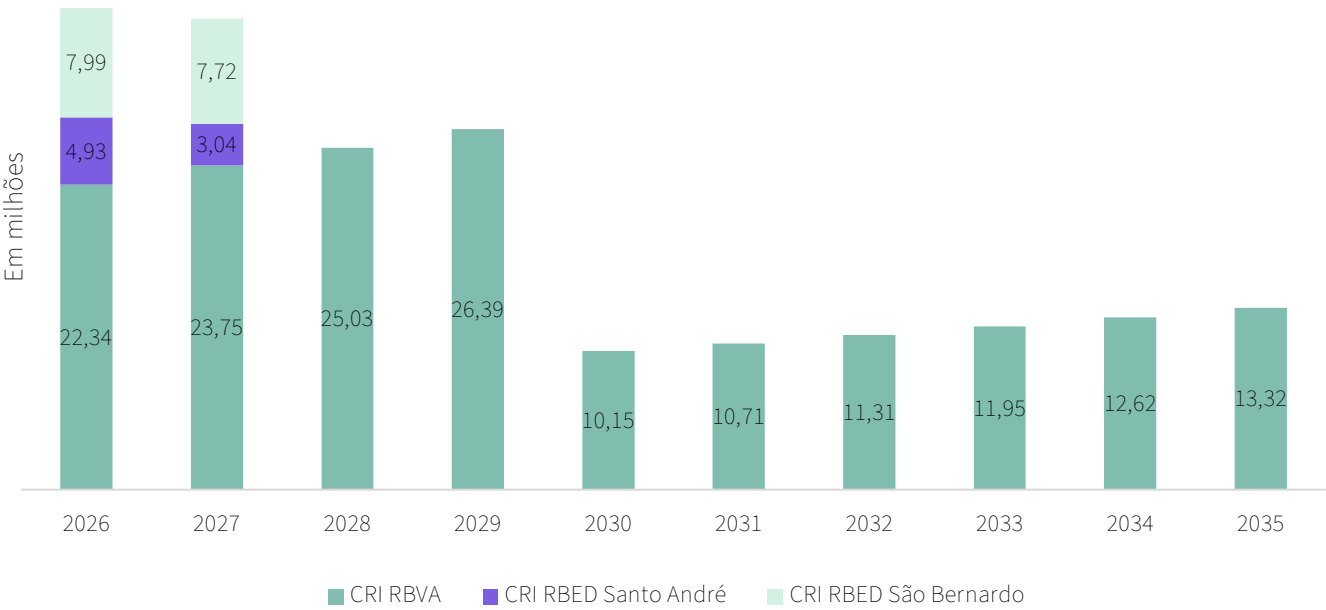
PATRIMÔNIO DO FUNDO

Receita por locatário



ALAVANCAGEM

Cronograma de Amortização Anual



Operação	Aquisição imóveis Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos, Imóvel Santo André (abr/2021) e São Bernardo do Campo (out/2022)
Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos) Santo André - julho/2027 SBC - novembro/2027
Remuneração	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a. Santo André - IPCA + 6,00% a.a. SBC - IPCA + 4,48% a.a.
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	CRI RBVA : R\$ 159,11 milhões CRI RBED Santo André: R\$ 5,89 milhões CRI RBED SBC: R\$ 12,34 milhões
Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	10,74%

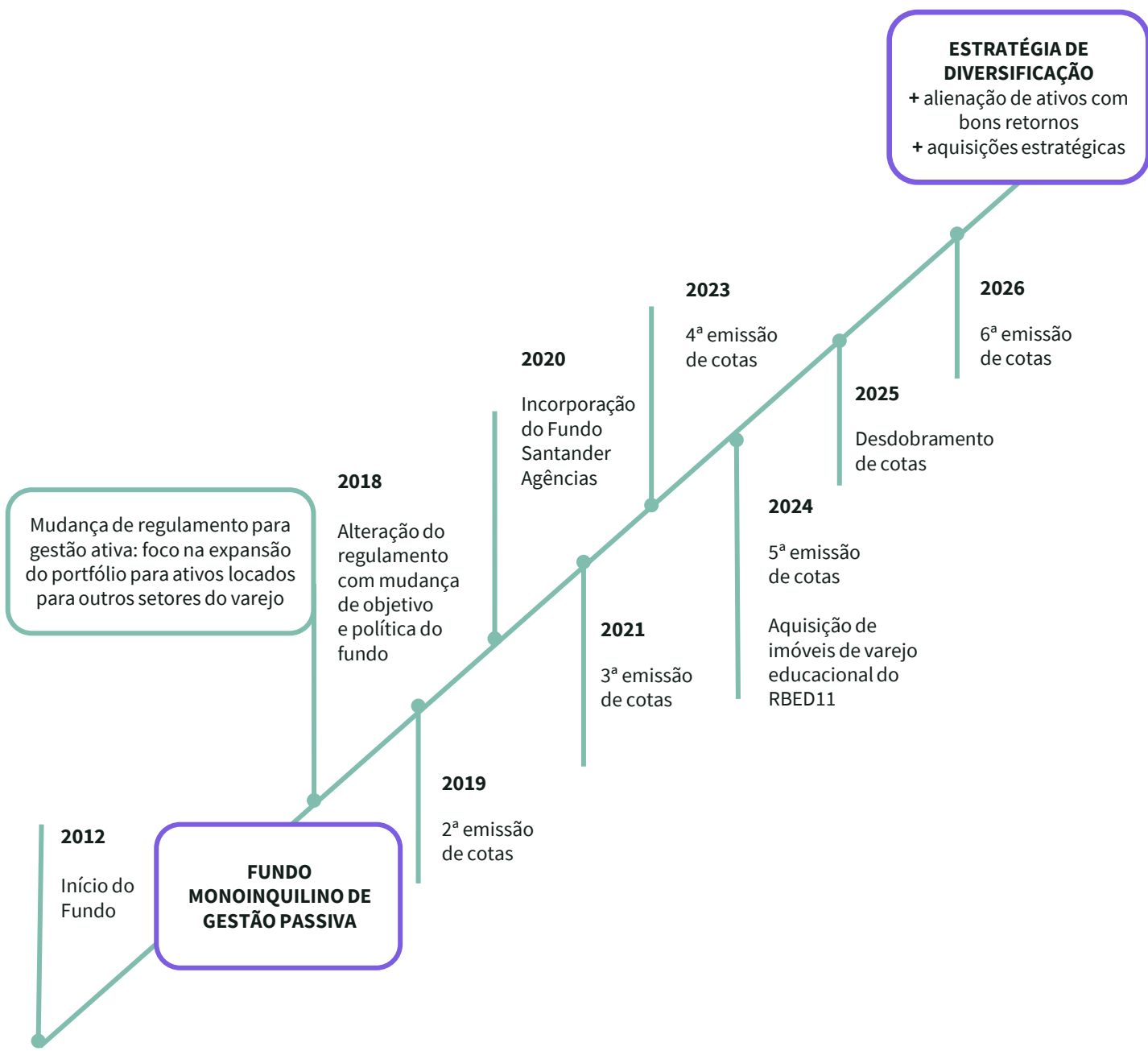
Importante destacar que não vislumbramos risco de o Fundo deixar de pagar a sua alavancagem, uma vez que a estrutura de alavancagem utiliza os aluguéis recebidos pelo GPA para pagamento dos valores devidos. Ou seja, o valor dos pagamentos realizados pelo Fundo será igual ou menor do que o valor dos aluguéis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

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

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



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

Planilha de Fundamentos

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	Confialtiva	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

Planilha de Fundamentos

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	Vago	Vago	2.107 m²		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	Vago	Vago	2.857 m²		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

BB Investimentos (30/10/2025)



Café com FII (04/06/2025)



FII Fácil (30/07/2024)



Clube FII (03/05/2024)



Café com FII (29/05/2024)



Clube FII (17/03/2023)



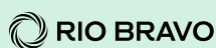
Você ainda não segue a **Nossa** **página no** **YouTube ?**

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.

