

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	13.500.306/0001-59
Data de Funcionamento:	08/04/2011	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBOPCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	101.664,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJ 32 - BLOCO B-VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	..-/-		
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Eng Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar	11 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	..-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	..-/-		
1.6	Consultor Especializado:	..-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	..-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	A Classe tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo, visando à obtenção de renda e/ou ganho de capital, por meio das seguintes modalidades: (a) investimento direto em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (b) investimento indireto, por meio da aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, cupons, direitos, recibos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e demais valores mobiliários, desde que emitidos por companhias registradas na CVM e compatíveis com a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM nº 175; (c) aquisição de cotas, ações ou direitos de sociedades que tenham por objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis; (d) aquisição de cotas de outros fundos de investimento, inclusive não imobiliários, desde que permitidos pela CVM, inclusive aqueles administrados ou geridos pela Instituição Administradora, pela Gestora e/ou suas afiliadas; (e) aquisição de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC); (f) certificados de recebíveis imobiliários; (g) títulos e valores mobiliários destinados ao financiamento de empreendimentos imobiliários; e (h) demais ativos admitidos pela regulamentação vigente. Adicionalmente, a Classe prevê a realização de investimentos em obras de adaptação e modernização dos imóveis, com foco na atualização da infraestrutura, na melhoria da eficiência operacional e na valorização dos ativos, destacando-se a implantação de novos sistemas de controle de acesso por meio de catracas e a modernização dos elevadores.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O Fundo registrou lucro contábil no exercício de R\$ 3,7 milhões, devido principalmente a venda do Conjunto 11 em dezembro do imóvel de Belo Horizonte.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Seguimos otimistas com o processo de suavização da política monetária, com uma sequência de cortes de juros cuja largada deve ocorrer na reunião do Copom de março (11/03). Embora desdobramentos geopolíticos recentes tragam pressões inflacionárias, avaliamos que seus efeitos serão de natureza transitória, sem alteração estrutural do cenário base. O câmbio, sustentado em patamares mais apreciados, tem funcionado como âncora fundamental do processo desinflacionário brasileiro, evidenciado de forma nítida na retração dos preços de comercializáveis — em especial, alimentos. Condições de oferta mais benignas devem igualmente contribuir para manter essa categoria, que representa mais de um quinto da cesta do IPCA, em níveis menos pressionados ao consumidor. As expectativas de inflação seguem convergindo de forma sustentada em direção ao centro da meta — atualmente em 3,91% —, ao passo que os dados de atividade econômica apontam arrefecimento considerável na margem, particularmente no consumo. Esperamos a manutenção dessa dinâmica ao longo de 2026. O principal ponto de dissonância entre os analistas reside no mercado de trabalho. A inflação de serviços — essencialmente uma inflação salarial — permanece em níveis superiores ao teto da meta, demonstrando elevada resiliência. A combinação de reajustes salariais acima do INPC, avanço da formalização da força de trabalho e desemprego em mínimas históricas (5,4% na última PNAD Contínua) tende a sustentar esse desafio à autoridade monetária. O maior grau de indexação dessa categoria reduz a sensibilidade dos preços ao aperto monetário no curto prazo, limitando a velocidade da convergência. Assim, para 2026 projetamos crescimento econômico modesto, próximo a 1,7%, com desaceleração continuada do consumo e acomodação gradual dos preços livres — a despeito da persistência no componente de serviços. O principal risco mapeável ao cenário é o papel do câmbio no processo desinflacionário: a volatilidade do dólar e a escalada de tensões geopolíticas permanecem como vetores com potencial de trazer consequências deletérias à inflação doméstica.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A redução dos níveis de vacância permanece como uma das principais prioridades da gestão, refletindo o compromisso contínuo com a atração de locatários qualificados e a celebração de contratos alinhados ao padrão, à localização e ao potencial dos ativos que compõem o portfólio do Fundo Rio Bravo			

	Oportunidades. Nesse contexto, a gestão do ativo no Fundo RBOP11 atua de forma proativa na prospecção de novas oportunidades comerciais e no desenvolvimento de parcerias estratégicas. A equipe mantém relacionamento permanente com consultorias especializadas e segue promovendo o empreendimento junto a potenciais ocupantes, destacando seus diferenciais competitivos, como a localização e transporte de fácil acesso. Adicionalmente, ao longo de 2025 foram realizadas obras de adaptação de forma estratégica, com o objetivo de modernizar os espaços, fachada, recepção e adequar os andares às demandas atuais do mercado e ampliar o leque de opções disponíveis aos potenciais locatários. Essas melhorias contribuem diretamente para o aumento da atratividade do empreendimento e para a gradual redução da vacância..A gestão permanece comprometida com a valorização dos ativos e com a maximização do retorno aos cotistas, em linha com as dinâmicas do mercado imobiliário corporativo.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Edifício Sede	55.395.584,15	SIM
	Rio Branco	12.500.000,00	SIM
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	A CBRE empresa de avaliação externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o fluxo de caixa dos imóveis de propriedade do Fundo na data-base Dezembro de 202 (em 2024 foi avaliado pela CBRE na data-base de outubro). A avaliação ao Valor Justo foi realizada pelo método da capitalização da renda através do Fluxo de Caixa Descontado (FCD) num horizonte de 10 anos analisando-se as condições contratuais vigentes. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Para balizar o valor de mercado e assessorar a Rio Bravo na negociação foi contratada a CBRE assegurando que os valores pactuados entre as partes são valores de mercado justificáveis e de acordo com os preços praticados na região.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B CJ 32 - Vila Olímpia - São Paulo/SP www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser feitas nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracaofii@riobravo.com.br e FIIOportunidadesImobiliarias@riobravo.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 77 da Resolução CVM nº 175, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas no artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Classe pagará à Administradora uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponde a 1,10% (um por cento e dez centésimos por cento) ao ano sobre: (a) o valor do patrimônio líquido da Classe, caso a Classe não acompanhe índice de mercado; ou (b) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão da Classe tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado. Em ambos os casos, a remuneração será provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao prestados, dos observada, serviços ainda, a remuneração mínima de R\$ 45.758,81 (quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e um centavos) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas na data base de 01/05/2022.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	776.157,96	1,03%	3,51%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade: 60
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 8930378854
	E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica: Administrador de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/07/1994
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Rio Bravo Investimentos	Desde 2015	CIO Chief Investment Officer
	Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	CEO Chief Executive Officer
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Investimentos Imobiliários
			Investimentos Imobiliários

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	2.726,00	91.644,00	90,14%	80,20%	9,94%
	Acima de 5% até 10%	1,00	10.020,00	9,86%	9,86%	0,00%
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.						
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Não possui informação apresentada.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Não possui informação apresentada.					

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---