RIO BRAVO

Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

AGOSTO 2025

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 | 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 • 13.500.306/0001-59

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 1,10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido (Mín. Mensal R$ 45.758,81 - data base 05/2022, reajustada anualmente pela variação do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • 20% sobre a diferença entre o valor de venda dos ativos e o valor de referência do ativo corrigido pelo IPCA;

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R$ 69.537.370,17 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.946

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.

FOF

Rio Bravo
Fundo de Fundos
RBFF11

Fundo de Fundos imobiliários 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.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

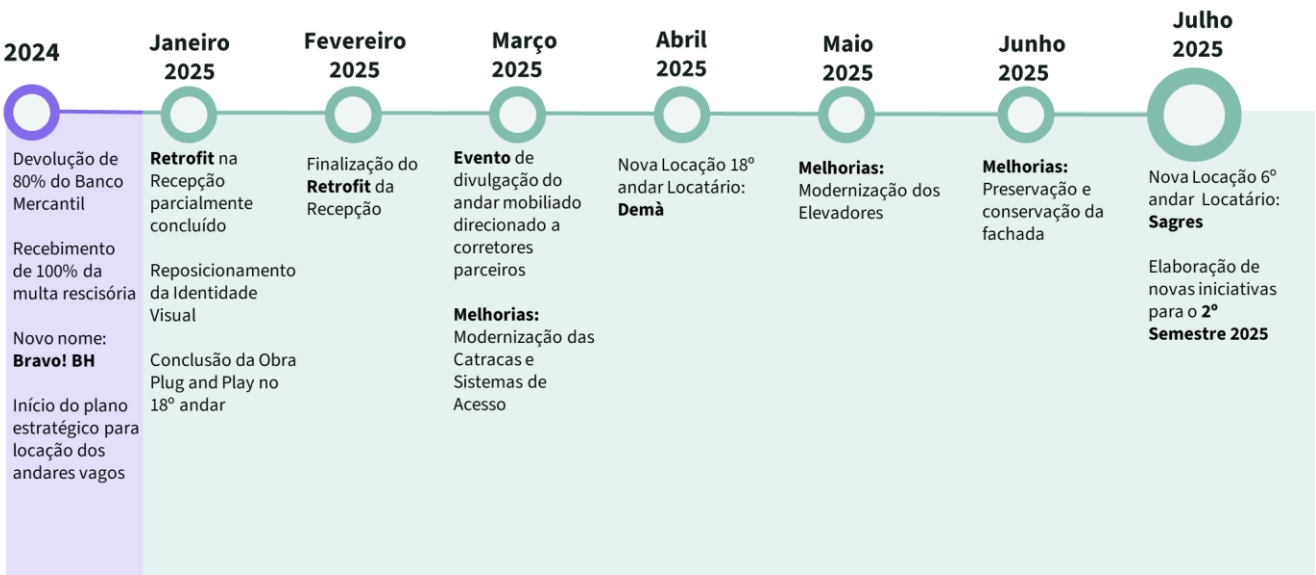
Desempenho do Fundo

Em agosto o Fundo totalizou R$ 254 mil em receitas imobiliárias, ou R$ 2,50 /cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R$ 339 mil, ou R$ 3,34/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de R$ - 46 mil.

Linha do Tempo | Último Semestre

Em 2024, o fundo passou por um momento marcante com a devolução de 80% do edifício pelo Banco Mercantil, deixando de ser um ativo monousuário e agora ocupando a apenas três andares. Esse movimento impactou negativamente as receitas e contribuiu para o aumento das despesas operacionais. Diante desse novo cenário, o time de gestão elaborou um plano estratégico, iniciado no ano de 2024 e que foi desenvolvido ao longo do primeiro semestre de 2025, com foco na revitalização do ativo e na criação de novas oportunidades para o fundo, seja de venda ou locação das áreas vacantes.

Abaixo um resumo das ações tomadas pelo Fundo:



Melhorias | Modernização dos Elevadores

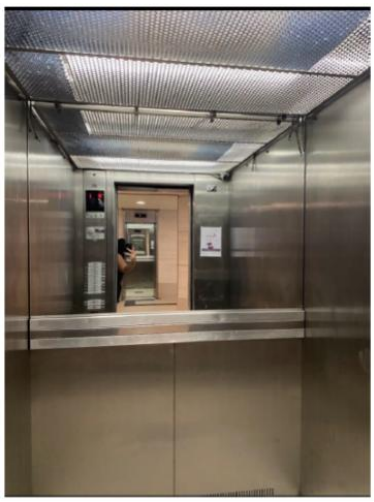
Conforme antecipado nos relatórios anteriores, o edifício passou por um processo de modernização dos elevadores, como parte da estratégia de reposicionamento e valorização do ativo no mercado corporativo. As obras, iniciadas na segunda quinzena de junho, foram concluídas antes do prazo estimado de cinco meses, trazendo melhorias significativas tanto do ponto de vista funcional quanto estético para o ativo.

O escopo do projeto incluiu a substituição do teto em acrílico, que já estava obsoleto por novos modelos em aço inox com spots de LED embutidos, proporcionando maior eficiência de iluminação e modernidade ao ambiente interno das cabines. O rebaixamento do teto também contribuiu para a melhoria da claridade com uma percepção visual mais sofisticada.

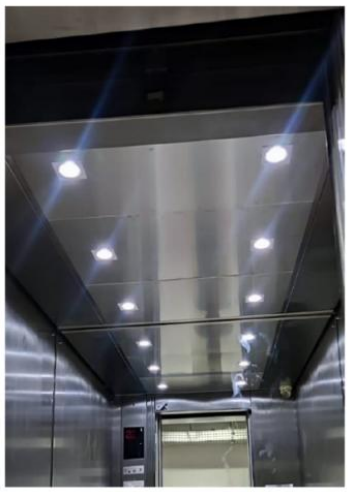
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Além disso, foi realizado o polimento completo das cabines, minimizando a visibilidade de marcas, riscos e imperfeições acumuladas ao longo dos anos. O resultado é um acabamento renovado, mais elegante e condizente com os padrões de excelência que o Fundo vem buscando para o empreendimento.

Antes



Depois



Melhorias | Lavagem da Fachada

Conforme mencionado no relatório de junho/25, a gestão, em parceria com a administração predial, deu início a um processo de preservação e conservação da fachada do edifício, o qual foi concluído com sucesso no mês de agosto.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Com essas intervenções, a gestão reforça seu compromisso com a constante evolução do ativo, com o objetivo de torná-lo cada vez mais atrativo para atender futuras demandas e valorizar ainda mais o empreendimento.

Clique aqui e confira o vídeo da limpeza da fachada

Antes

Depois

Com essas intervenções, a gestão reforça seu compromisso com a constante evolução do ativo, com o objetivo de torná-lo cada vez mais atrativo para atender futuras demandas e valorizar ainda mais o empreendimento.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Vendas Oportunísticas | Novas iniciativas

Após o recebimento de uma proposta de aquisição, a gestão realizou uma viagem a Belo Horizonte com o objetivo de conduzir as negociações presencialmente e explorar novas oportunidades de negócio. Foram realizadas reuniões e visitas técnicas relevantes; no entanto, o perfil e os interesses do potencial comprador não se mostraram alinhados à proposta de valor e ao posicionamento do ativo. Por essa razão, a proposta foi oficialmente declinada.

Apesar disso, a presença da gestão na cidade foi estrategicamente proveitosa para a prospecção de novas oportunidades. Como resultado, atualmente contamos com uma nova possibilidade de venda em fase de análise, com expectativas positivas quanto à sua viabilização.

Paralelamente às tratativas comerciais foram promovidas com reuniões as imobiliárias locais com foco na ampliação do relacionamento comercial, identificação de novas demandas e na coleta de percepções relevantes sobre o atual cenário do mercado corporativo de Belo Horizonte.

Planejamento Estratégico e Prospecção de Parcerias | 2º Semestre

O time de gestão está desenvolvendo o plano estratégico a ser implementado no segundo semestre, para identificação dos principais pontos de atenção e oportunidades de melhoria para o ativo.

Durante a visita a Belo Horizonte, a gestão também aproveitou para conhecer empresas de engenharia locais, estabelecendo parcerias estratégicas para a execução de obras e projetos de melhoria e à criação de layouts mais funcionais. Essas parcerias são fundamentais para garantir que as intervenções sejam realizadas com qualidade, agilidade e alinhamento às necessidades do empreendimento.

Acompanhamento de Demanda | Locação

Em agosto, a gestão avançou nas negociações com a empresa interessada em instalar um restaurante no Edifício Bravo! BH. Aproveitando a visita à cidade, também foram realizadas reuniões presenciais com o objetivo de entender com mais precisão as necessidades do potencial locatário. Atualmente, as exigências apresentadas estão sendo analisadas, com foco na viabilidade técnica e comercial da proposta.

A equipe comercial segue atuando de forma proativa e otimista, com boas perspectivas de concretização. A implantação do restaurante deve contribuir para a valorização do ativo e aumentar a visibilidade e atratividade do empreendimento.

Visitas

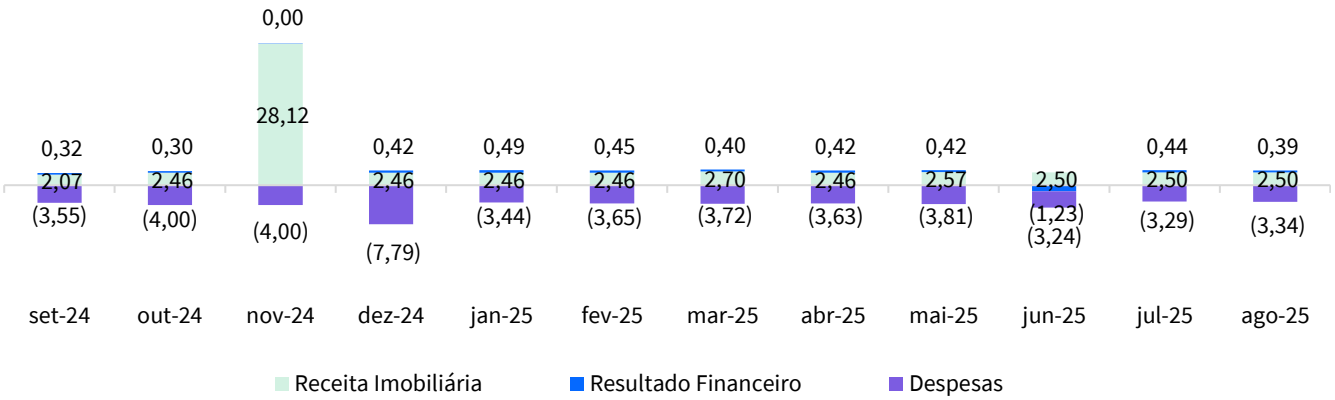
No mês de agosto, as unidades disponíveis para locação no Edifício Bravo! BH receberam 03 novas visitas comerciais.

RESULTADOS E CONTRATOS

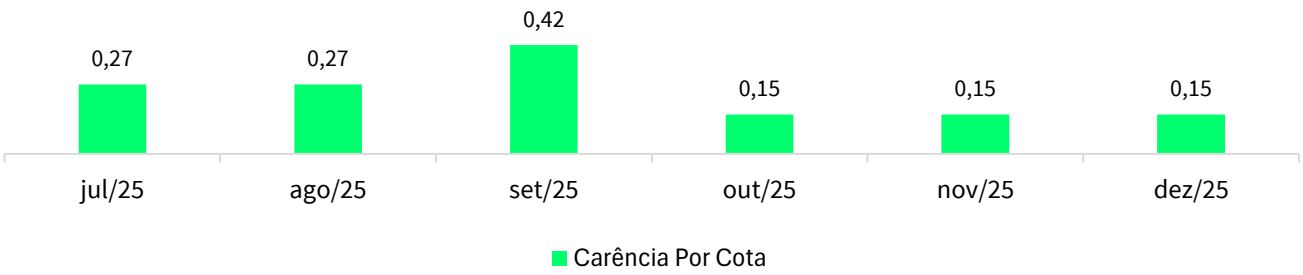
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	254.162,00	2.047.652,04	5.616.485,31
Receita Financeira	39.189,94	180.155,32	286.076,94
Despesas	-339.364,86	-2.857.186,45	-4.823.659,58
Despesas de Vacância	-227.379,29	-2.040.120,30	-3.257.022,69
Outras Despesas	-111.985,57	-817.066,15	-1.566.636,89
Resultado[1]	-46.012,92	-629.379,09	1.078.902,67
Resultado por cota	-0,45	-6,19	10,61
Rendimento por cota	0,00	0,00	10,50
Resultado Acumulado	-0,45	-6,19	0,11

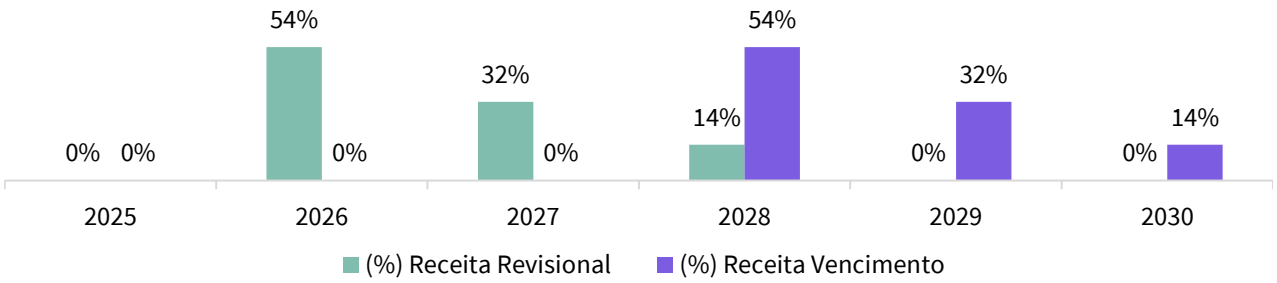
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R$/cota)



Carência por Cota

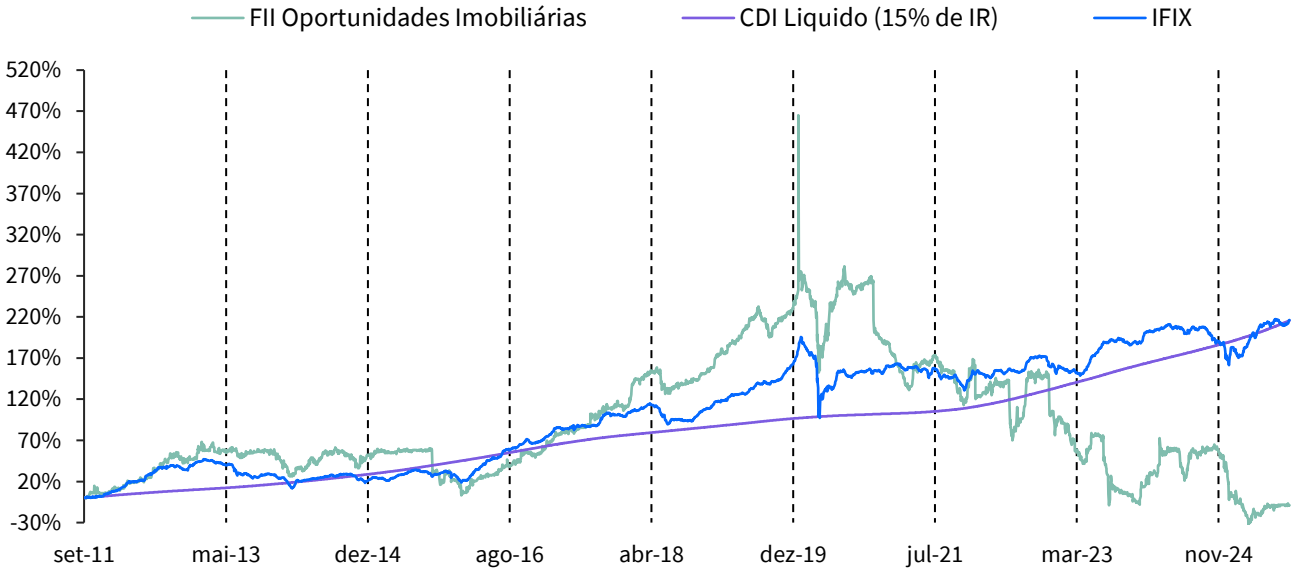


Cronograma Contratos



[1] Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	ago/25	jan/25	ago/24
Valor da Cota	R$ 210,00	R$ 215,01	R$ 368,05
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R$ 21.349.440,00	R$ 21.858.776,64	R$ 37.417.435,20

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	717.425,58	4.072.994,20	6.756.344,79
Giro (% de cotas negociadas)	3,38%	20,26%	28,09%
Presença em Pregões	100%	99%	100%

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	26,29
2024	2,90	2,90	2,00	2,00	2,00	3,15	2,85	2,85	2,85	3,50	3,50	0,00
2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Δ	**-100%**	**-100%**	**-100%**	**-100%**	**-100%**	**-100%**	**-100%**	**-100%**				

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

BRAVO! BH

Agência n° 001 do Banco Mercantil

Localização: Rua Rio de Janeiro, 654 – Belo Horizonte/MG

Tipologia: Pavimento térreo de esquina (Rua Tamoios 300 com Rua Rio de Janeiro 680)

Área Locável: 13.746,38 m²

Locatários: Banco Mercantil do Brasil e Demà

Ocupação do Ativo: 28,29%

Participação do Fundo no Empreendimento: 100%

Data de Aquisição: 12/07/2011

LOJA - EDIFÍCIO MANHATTHAN TOWER

Localização: Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ

Loja Localizada no térreo de edifício comercial consolidado

Área Locável: 748 m²

Ocupação do Ativo: 100%

Participação do Fundo no Empreendimento: Aproximadamente 7% do Ed. Manhattan Tower

Data de Aquisição: 12/07/2011

Área central da cidade do Rio de Janeiro

RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

RIO BRAVO

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 expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

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