



Relatório Gerencial

RBOP11

FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

JANEIRO 25



riobravo.com.br

Um mundo de investimentos para você explorar **Rio Bravo**

Principais Fundos de Gestão ativa

Rio Bravo Renda Varejo

RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos

RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial

RBR11

Investimento para renda em ativos residencial de excelente localização

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade

RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito

Imobiliário

Crédito

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

TRBL11

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

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa

RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos corporativos de São Paulo

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional

RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IG FIC FI-Infra

RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG

Informações sobre o Fundo

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\$ 70.082.598,69 (ref. Janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.427

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, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

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*



Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Receitas: R\$ 249 mil (R\$ 2,46/cota).
- Despesas: R\$ 349 mil (R\$ 3,44/cota).
- Resultado: - R\$ 49 mil
- Rendimento: R\$ 0,00/cota (*Dividend yield* anualizado: 0,00%).



Prospecção

- Ampliação da rede de parceiros em BH.
- Envio de proposta para locação de dois andares do Bravo! BH



Destques

- A obra de retrofit da recepção foi parcialmente concluída
- A entrega final do lounge e mobiliário está prevista para o próximo mês.
- Conclusão da obra do andar modelo

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

Em janeiro o Fundo totalizou R\$ 249 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,46/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 349 mil, ou R\$ 3,44/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de -R\$ 49 mil.

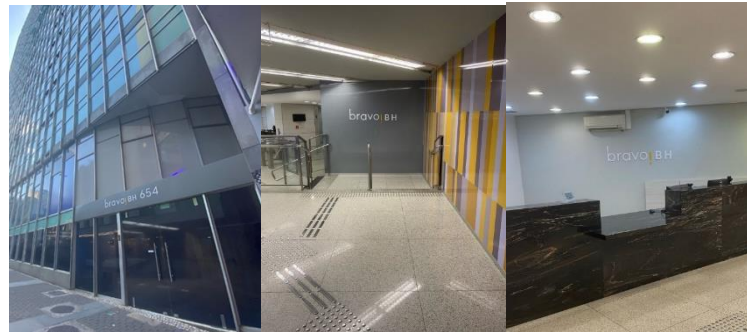
Acontecimentos do mês

Melhorias | Modernização

Retrofit Recepção

No mês de janeiro, avançamos significativamente na implementação da estratégia de reposicionamento e modernização do Edifício Bravo BH. A obra de retrofit da recepção foi parcialmente concluída, com destaque para a finalização da identidade visual da entrada do edifício, incluindo o balcão principal de acesso aos condôminos, adesivação da entrada com as cores estabelecidas, novo letreiro etc. A transformação da recepção é uma etapa importante para desvincular o edifício da identidade visual do banco, que no passado era proprietário do imóvel e ocupava 100% do ativo, e consolidar a imagem de um ativo atualizado e alinhado com os padrões do Fundo.

A entrega final do lounge e mobiliário está prevista para o próximo mês, finalizando essa fase de modernização e tornando o ambiente ainda mais atrativo e funcional.

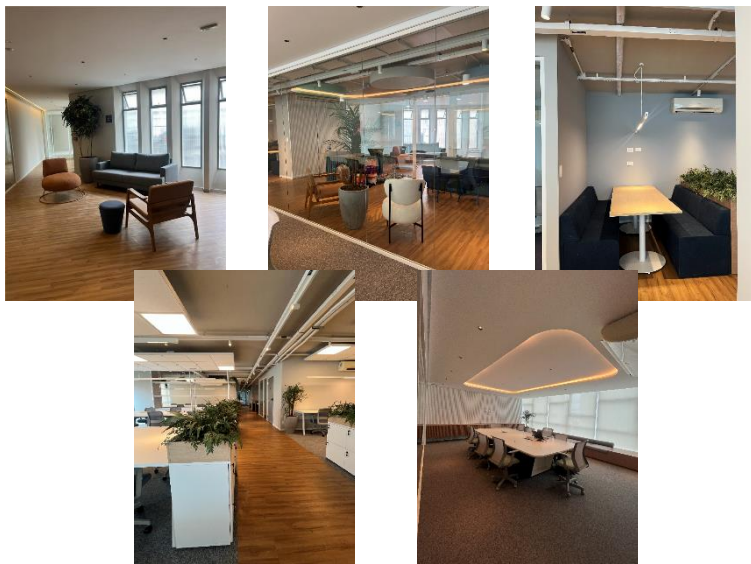


Melhorias | Andar Modelo

É com grande satisfação que comunicamos aos cotistas a conclusão da obra do andar modelo, conforme informado no relatório anterior. O 18º andar do Edifício Bravo BH passou por uma repaginação completa, com mobília de alta qualidade, acabamento moderno e um layout funcional, ideal para atender às necessidades de empresas que buscam um ambiente prático e eficiente.

Mensagem do gestor ao Investidor

Além da estrutura de ponta, o andar conta com localização privilegiada, com fácil acesso ao transporte público e estacionamento a apenas 30 metros de distância. A vista da Paróquia de São José também é um atrativo adicional. O 18º andar está pronto para ocupação, representando um diferencial significativo para atrair empresas em busca de soluções rápidas e de qualidade. Abaixo, seguem algumas imagens do andar:



Catracas

Outra atualização de janeiro foi a aprovação do sistema/software de acesso para as novas catracas Flap, que foram contratadas no final do ano passado. As novas catracas contarão com um sistema de reconhecimento fácil, além de um design moderno e eficiente, garantindo mais segurança e comodidade para todos os usuários do edifício.

Comercialização | Prospecção de Novos Locatários

A gestão do Fundo continua a trabalhar de forma ativa na prospecção de novos locatários para o Bravo BH. Estamos mantendo uma aproximação constante com consultorias imobiliárias da região, promovendo ativamente as qualidades do edifício, como sua localização privilegiada e as recentes melhorias implementadas.

Embora em janeiro não tenha ocorrido visitação nas unidades disponíveis, continuamos monitorando o mercado e buscando otimizar a ocupação do ativo. A busca por parcerias estratégicas segue em andamento, visando ampliar as possibilidades de crescimento e valorização do portfólio do Fundo.

O Fundo permanece comprometido com a contínua valorização e qualidade do ativo. As melhorias realizadas são um reflexo na estratégia em manter o Edifício Bravo BH competitivo, atraente e alinhado às necessidades do mercado. Estamos confiantes de que as ações implementadas ao longo dos próximos meses contribuam diretamente para novas locações.

Mensagem do gestor ao Investidor

Número de Visitas

Em dezembro, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo não receberam visitas.

Guidance 1S 2025

Para o semestre, a gestão optou por manter a distribuição zerada no fundo, dado que o resultado mensal das operações é negativo. Em outras palavras, as receitas são completamente consumidas pelas despesas do fundo. Conforme informado nos relatórios dos últimos meses, nos semestres anteriores recebemos parcelas da multa referente à rescisão do contrato de aluguel do 5º andar do Edifício Vicente de Araújo, agora denominado Bravo! BH. Esse valor permitiu que o fundo obtivesse um resultado positivo e, consequentemente, distribísse dividendos. Em novembro, recebemos a última parcela dessa multa.

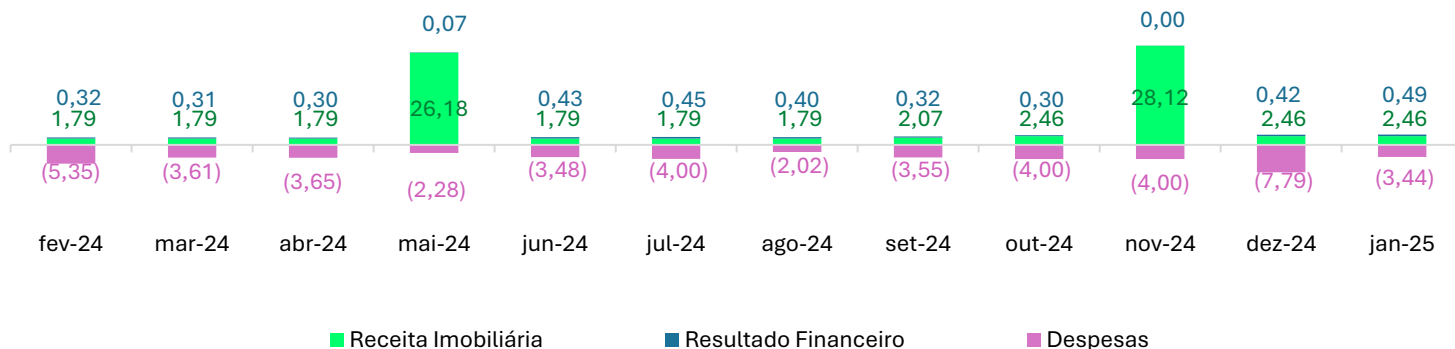
A partir de agora, o resultado do fundo dependerá exclusivamente de suas operações. A gestão está confiante de que as melhorias e obras realizadas no edifício atrairão novos inquilinos, revertendo o resultado do fluxo de caixa.

Resultados

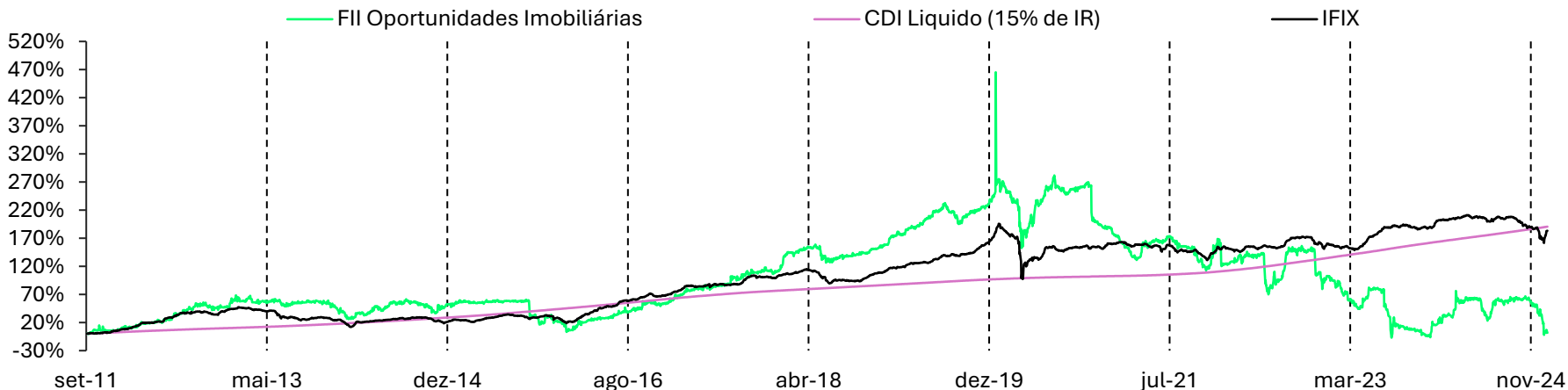
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	249.775,54	249.775,54	7.573.000,45
Receita Financeira	50.046,81	50.046,81	387.168,84
Despesas	-349.456,92	-349.456,92	-4.794.872,27
Resultado	-49.634,57	-49.634,57	3.165.297,02
Resultado por cota	-0,49	-0,49	31,13
Rendimento por cota¹	0,00	0,00	28,20
Resultado Acumulado	-0,49	-0,49	2,93

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

	jan/25	jan/25	jan/24
Valor da Cota	R\$ 215,01	R\$ 215,01	R\$ 320,01
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 21.858.776,64	R\$ 21.858.776,64	R\$ 32.533.496,64

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	537.678,22	537.678,22	8.371.811,32
Giro (% de cotas negociadas)	2,33%	2,33%	24,06%
Presença em Pregões	100%	100%	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											
Δ	-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.



Edifício Vicente de Araújo

Agência nº 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: 14.273 m²

Locatário: Banco Mercantil do Brasil

Ocupação do Ativo: 19,07%

Participação do Fundo no Empreendimento: 100%

Data de Aquisição: 12/07/2011

Vigência: 24 meses | início em 01/08/2023 – término em 31/07/2026

Permanência mínima: 12 meses





Loja - Edifício Manhattan 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%

Locatário: Banco de Brasília (BRB)

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

Como Investir?

Via corretora:



Buscar no **Home Broker** da corretora pelo **ticker**:

RBOP11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.