



# Relatório Gerencial

## **RBOP11**

FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Fevereiro 25



[riobravo.com.br](http://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\$ 70.006.032,47 (ref. Fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.354

## 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 fevereiro, o Fundo totalizou R\$ 249 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,46/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 371 mil, ou R\$ 3,65/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de - R\$ 79 mil.

## Acontecimentos do mês

### Melhorias | Retrofit Recepção

Conforme anunciado em relatórios anteriores, a reforma da recepção do Edifício Bravo BH foi uma etapa crucial na evolução e modernização do ativo. Neste mês de fevereiro com a conclusão total da obra, podemos afirmar que o Fundo, em parceria com a Administração predial, entregou um espaço que reflete o compromisso com a qualidade e a constante valorização do imóvel.

A reforma não apenas renovou a estética do ambiente, mas também garantiu que a recepção se tornasse um ponto de referência em funcionalidade e atratividade, tanto para os condôminos quanto para os visitantes. A foto do lounge, que segue abaixo, ilustra o resultado dessa transformação, oferecendo um espaço que proporciona uma experiência de alto nível para todos que interagem com o prédio.

Vale ressaltar que a experiência do ocupante começa desde a entrada do Edifício Bravo BH e se estende até o seu destino final, nos andares. Este espaço modernizado é mais um passo para consolidarmos um ativo alinhado aos mais altos padrões do mercado, criando um ambiente que potencializa a atração de novos locatários e a permanência dos atuais.



### Evento | Comercialização

O time de gestão tem se empenhado ativamente em estratégias para impulsionar as locações do Edifício Bravo BH. Após a finalização das obras no 18º andar, o Fundo organizou um evento exclusivo direcionado ao público corporativo mineiro.

# Mensagem do gestor ao Investidor

O evento foi planejado em fevereiro e ocorreu em março contando com a participação dos principais corretores imobiliários locais e grandes consultorias, como a CBRE, com o objetivo de apresentar as novas características do imóvel e, especialmente, a modalidade "plug-and-play".

Para muitos, o conceito de "plug-and-play" já é familiar, especialmente em mercados como São Paulo, mas em Minas Gerais, essa alternativa ainda é relativamente inovadora. Esta modalidade oferece aos locatários a conveniência de ocupar um escritório totalmente mobiliado e com infraestrutura pronta para uso imediato, permitindo que as empresas comecem a operar de forma eficiente desde o primeiro dia. A tendência tem se mostrado um excelente custo-benefício, proporcionando praticidade e agilidade para empresas em diferentes estágios de desenvolvimento.

O evento foi um marco na divulgação dessas vantagens, e estamos confiantes de que as ações implementadas continuarão a atrair novos locatários e a fortalecer a presença do Edifício Bravo BH no mercado. Acreditamos que, com o aumento da conscientização sobre essas soluções modernas, as oportunidades de locação crescerão consideravelmente nos próximos meses.

## Prospecção de Novos Locatários

A gestão continua empenhada em ampliar a ocupação do Edifício Bravo BH. As melhorias realizadas no imóvel têm impactado positivamente a atratividade do edifício, refletindo-se em um aumento no número de visitas e propostas para as áreas disponíveis. No mês de fevereiro, o empreendimento recebeu 5 visitas de potenciais empresas, e uma proposta de locação está atualmente em análise. Este é um sinal claro de que as iniciativas da gestão estão gerando resultados concretos.

Estamos otimistas com o desenvolvimento dessas negociações e confiantes de que, em breve, o edifício contará com novas locações, o que trará benefícios adicionais tanto para o fundo quanto para os cotistas.

O time de gestão permanece totalmente comprometido com o ativo e com a constante busca por melhorias que agreguem valor ao Edifício Bravo BH. As ações implementadas em fevereiro, como a reforma da recepção, o mapeamento do evento de comercialização e a prospecção de novos locatários, demonstram nossa dedicação em manter o imóvel competitivo, atrativo e alinhado com as tendências do mercado. Continuaremos a monitorar de perto o desempenho do ativo e a buscar novas oportunidades para otimizar a rentabilidade e garantir o sucesso contínuo do Fundo.

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Número de Visitas

Em fevereiro, as unidades disponíveis do Ed. Bravo BH tiveram 05 visitas de possíveis ocupantes.

## 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, conseqüentemente, distribuísse dividendos. Em novembro, recebemos a última parcela dessa multa.

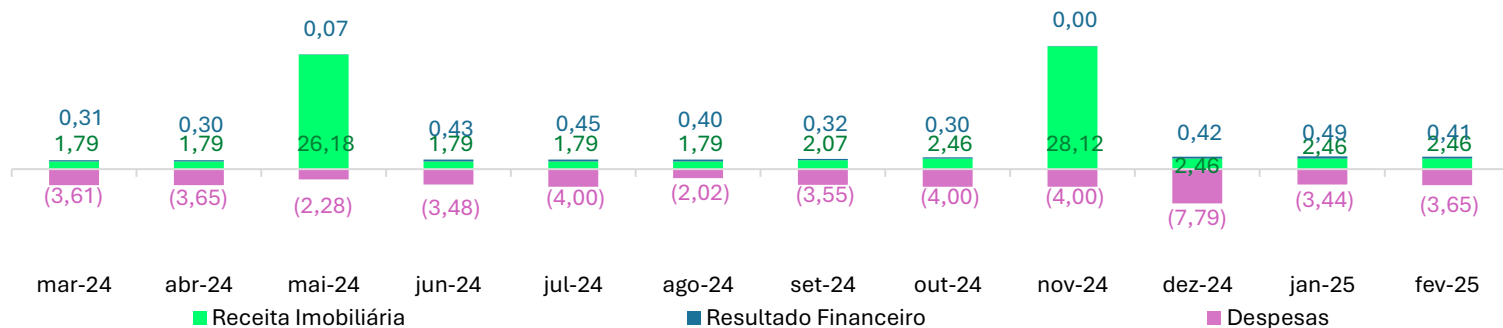
A partir de agora, o resultado do fundo dependerá exclusivamente de suas operações. A gestão está confiante de que as melhorias e obras realizadas no edifício atrairão novos inquilinos, revertendo o resultado do fluxo de caixa.

# Resultados

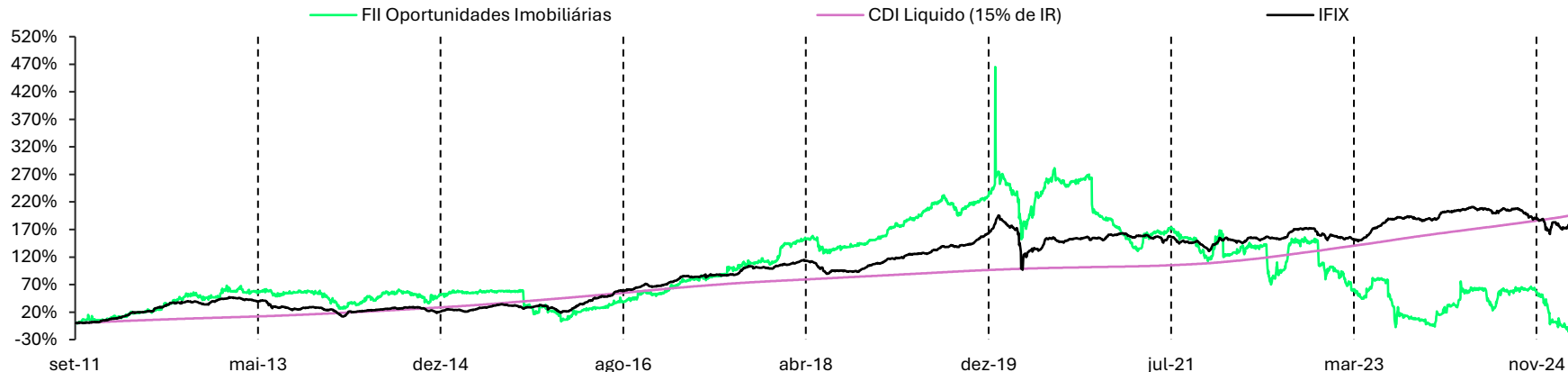
	mês	ano	12 meses
<b>Receita Imobiliária</b>	249.775,54	249.775,54	7.573.000,45
<b>Receita Financeira</b>	50.046,81	50.046,81	387.168,84
<b>Despesas</b>	-349.456,92	-349.456,92	-4.794.872,27
<b>Resultado</b>	-49.634,57	-49.634,57	3.165.297,02
<b>Resultado por cota</b>	-0,49	-0,49	31,13
<b>Rendimento por cota<sup>1</sup></b>	0,00	0,00	28,20
<b>Resultado Acumulado</b>	-0,49	-0,49	2,93

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



# Desempenho da cota e distribuição



## Rentabilidade

	fev/25		jan/25		fev/24	
<b>Valor da Cota</b>	R\$	181,01	R\$	215,01	R\$	352,39
<b>Quantidade de Cotas</b>		101.664		101.664		101.664
<b>Valor de Mercado</b>	R\$	18.402.200,64	R\$	21.858.776,64	R\$	35.825.376,96

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	244.659,12	782.337,34	8.029.466,28
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	1,18%	3,51%	23,46%
<b>Presença em Pregões</b>	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	0,00										
<b>Δ</b>	<b>-100%</b>	<b>-100%</b>										

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 m<sup>2</sup>

**Locatário:** Banco Mercantil do Brasil

**Ocupação do Ativo:** 19,07%

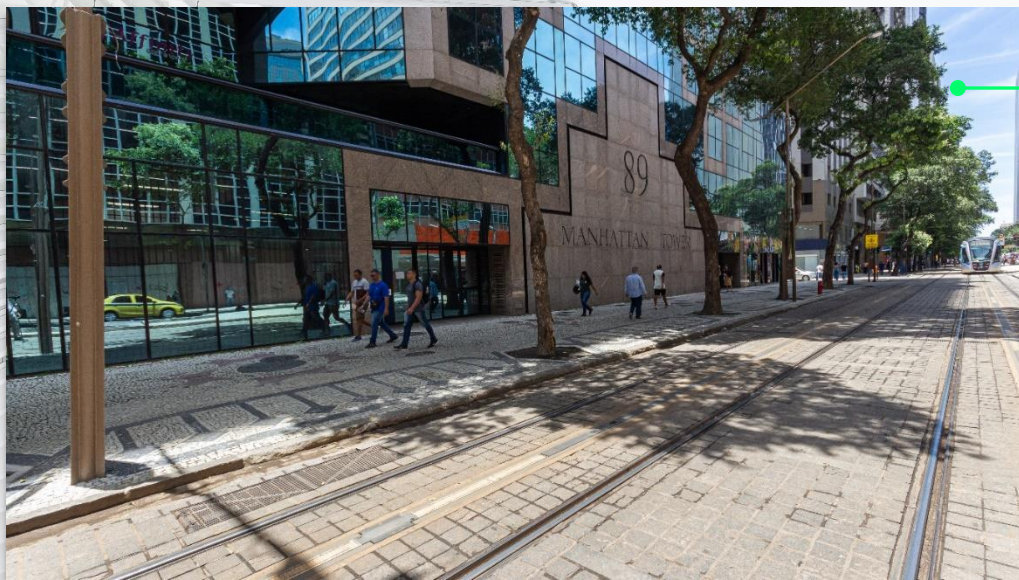
**Participação do Fundo no Empreendimento:** 100%

**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 m<sup>2</sup>

**Ocupação do Ativo:** 100%

**Locatário:** Banco de Brasília (BRB)

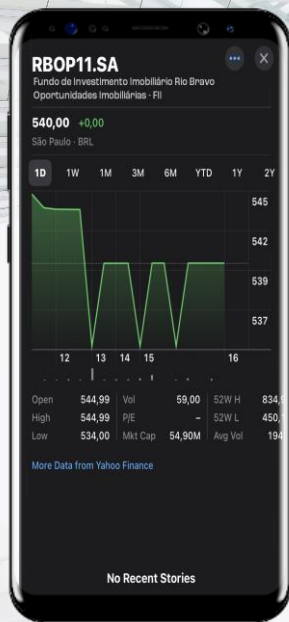
**Participação do Fundo no Empreendimento:**  
Aproximadamente 7% do Ed. Manhattan Tower

**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](mailto:ri@riobravo.com.br)

[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

3509-6500

**Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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 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.