



Relatório Gerencial

RBOP11

FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Maio 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

RBRS11
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

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\$ 69.810.522,49 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.175

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

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

Em maio, o Fundo totalizou R\$ 261 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,57/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 386 mil, ou R\$ 3,81/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de -R\$ 83 mil.

O Fundo segue sem distribuir rendimentos em razão do resultado deficitário. Conforme avançemos na comercialização e locação do empreendimento e a taxa de vacância seja reduzida, o Fundo poderá voltar a obter resultados positivos e realizar distribuições recorrentes.

Acontecimentos do mês

Nova Locação – Bravo! BH

Como mencionado no [Comunicado ao Mercado](#), divulgado ao mercado no dia 05 de maio, após ações efetivas do time de gestão, o fundo concretizou uma nova locação realizada com o Demà, uma Organização da Sociedade Civil (OSC), e teve seu início contratual oficializado em maio/25. Essa locação refere-se ao 18º andar do Bravo! BH, e a receita mensal, após o término do período de carência, irá gerar um acréscimo de R\$0,27 por cota na receita imobiliária do Fundo.

Com a nova locação, o Fundo passa a ter ocupação de 28,3% de sua área locável. A Demà passa a compor o portfólio de inquilinos do Fundo junto ao Banco Mercantil do Brasil e ao BRB.

Melhorias | Modernização dos Elevadores

Como mencionado nos relatórios anteriores, o Bravo! BH está passando por melhorias nos elevadores, como parte da estratégia de modernização e reposicionamento do ativo no mercado. Esse processo de "semi-retrofit" tem foco na substituição e reforma de elementos relevantes nas cabines.

Atualmente, os tetos dos elevadores utilizam modelos antigos em acrílico, que oferecem baixa eficiência luminosa. Como solução, será realizada a substituição por modelos em aço inox com spots de LED embutidos. Além disso, o teto será rebaixado, o que aumentará a claridade interna e contribuirá para uma maior valorização estética do espaço.

Outro ponto de destaque será o polimento completo das cabines, com o objetivo de reduzir a visibilidade de marcas antigas e outras imperfeições, proporcionando um aspecto renovado e mais sofisticado. A previsão para o início das obras é na segunda quinzena de junho, com conclusão estimada em até 5 meses.

Essa modernização eleva a percepção de valor e qualidade do empreendimento, proporcionando uma experiência mais agradável e reforçando o posicionamento do edifício como uma referência no mercado corporativo, alinhando-se às expectativas de empresas que buscam ambientes modernos, bem-cuidados e com padrão elevado de excelência.

Mensagem do gestor ao Investidor

Melhorias | Novas Iniciativas

Após uma avaliação detalhada das necessidades de manutenção e melhorias, a gestão está atualmente conduzindo um processo orçamentário para viabilizar a lavagem completa da fachada do edifício. Essa iniciativa visa preservar a estética do prédio, valorizar o empreendimento e garantir a conservação adequada das estruturas externas, contribuindo para a imagem positiva do imóvel no mercado.

Estimamos que em breve teremos informações mais detalhadas sobre o progresso dessa contratação, assim como o cronograma previsto para a execução do serviço.

Número de visitas

No mês de maio, as unidades disponíveis para locação no Edifício Bravo! BH receberam **05 visitas comerciais**. A partir dessas visitas, uma nova tratativa foi iniciada, e a equipe comercial está otimista e atuando ativamente para convertê-la em uma nova locação.

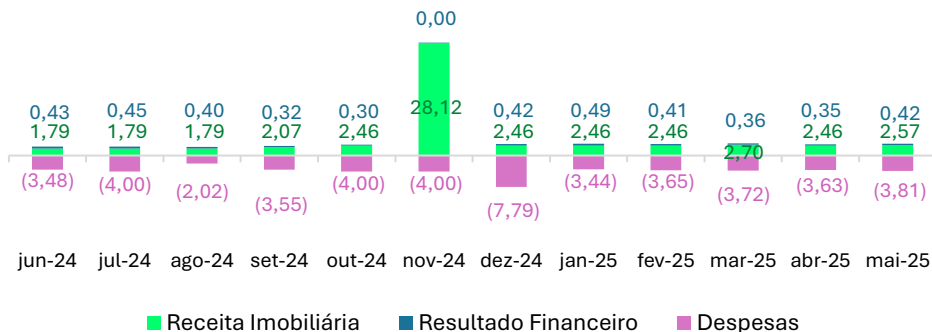
Importante destacar que esse volume de visitas tem apresentado crescimento constante, demonstrando maior assertividade e qualidade em cada prospecção realizada. Esse aumento reflete o aprimoramento das estratégias comerciais, que têm gerado contatos mais qualificados e alinhados ao perfil do empreendimento, potencializando as chances de concretização de novas locações.

Resultados e contratos

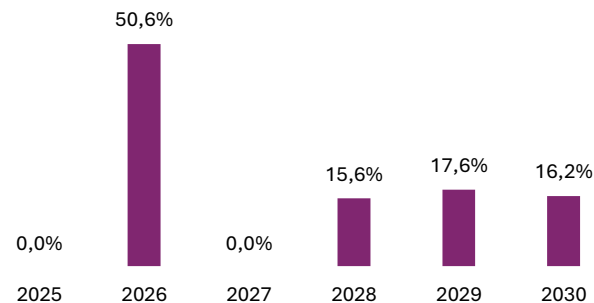
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	261.052,80	1.285.154,96	5.400.484,73
Receita Financeira	42.243,42	206.362,56	442.292,97
Despesas	-386.871,82	-1.854.090,01	-4.785.835,99
Resultado	-83.575,60	-362.572,49	1.056.941,71
Resultado por cota	-0,82	-3,57	10,40
Rendimento por cota¹	0,00	0,00	19,05
Resultado Acumulado	-0,82	-3,57	-8,65

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

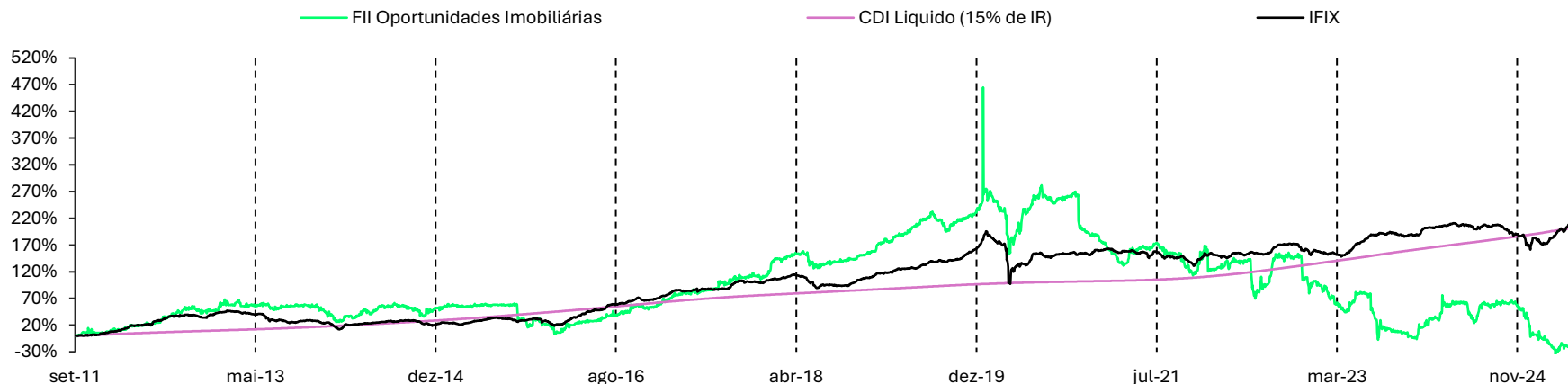
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Cronograma de vencimento dos contratos (% área locável)



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

	mai/25	jan/25	mai/24
Valor da Cota	R\$ 213,79	R\$ 215,01	R\$ 333,00
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 21.734.746,56	R\$ 21.858.776,64	R\$ 33.854.112,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	516.327,94	2.377.965,57	7.072.440,52
Giro (% de cotas negociadas)	2,56%	12,24%	25,70%
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	0,00	0,00	0,00	0,00							
Δ	-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 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 e Demà

Ocupação do Ativo: 24,5%

Participação do Fundo no Empreendimento: 100%

Data de Aquisição: 12/07/2011





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



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 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.