



Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

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

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

AVALIE O
RELATÓRIO

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

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\$

69.575.719,75 (ref. julho)

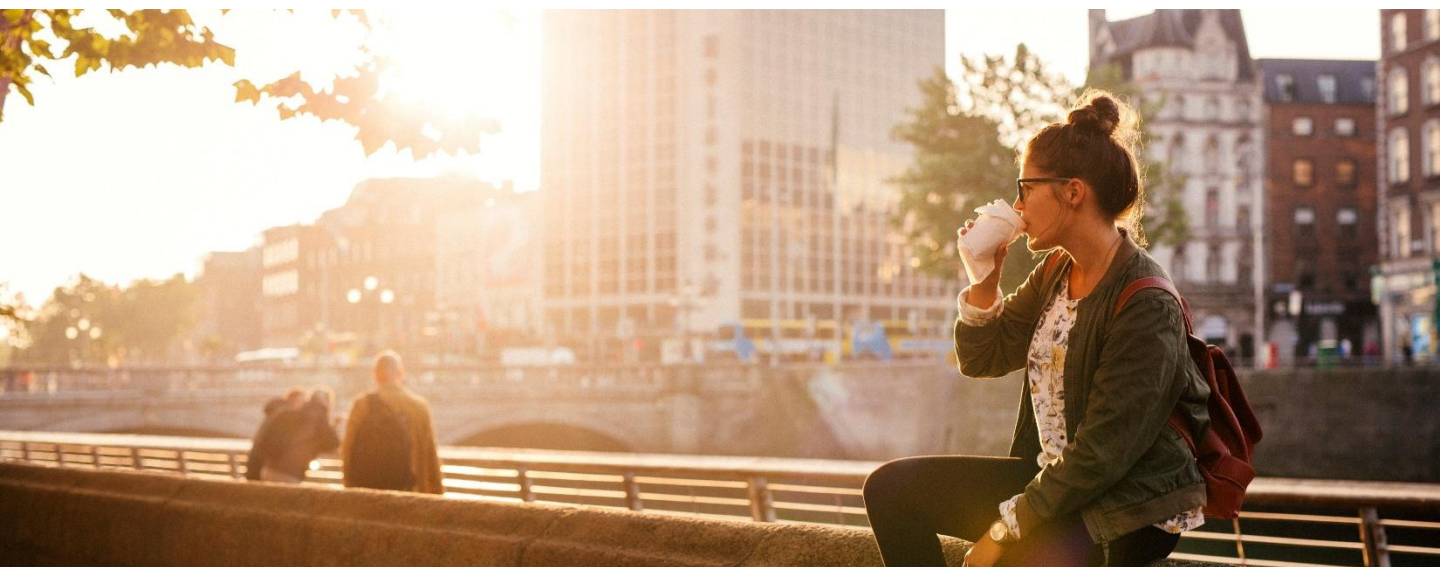
INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.016



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 julho o Fundo totalizou R\$ 254 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,50/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 334mil, ou R\$ 3,29/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de R\$ -35 mil.

Nova Locação – Bravo! BH

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#) dia 23/07/2025 informamos que foi concluída a nova locação do 6º andar do empreendimento Bravo! BH para a Fundação Sagres, instituição dedicada à promoção do acesso à educação, à informação e à cultura.

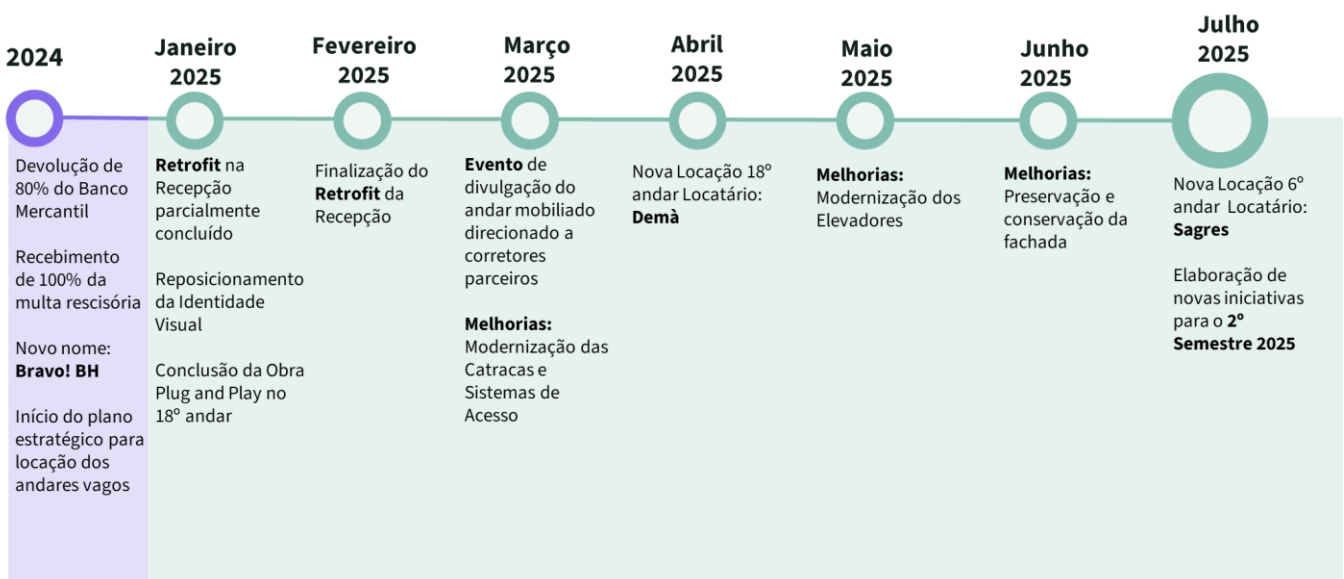
O contrato de locação possui prazo de vigência de 60 meses. O valor de locação por metro quadrado, bem como as demais condições comerciais, estão em linha com as últimas transações realizadas no mercado e na região em que o imóvel está localizado.

Essa nova locação gerará um impacto positivo estimado de R\$ 0,07 por cota na receita mensal do fundo, representando um avanço significativo na estratégia de redução da vacância do ativo.

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:



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Com todas as iniciativas implementadas no primeiro semestre de 2025, é nítida a evolução e a concretização do Bravo BH para público mineiro, evidenciada pela concretização de duas novas locações. Para o segundo semestre de 2025, a gestão está focada na elaboração de novas frentes estratégicas, visando a continuidade da valorização do empreendimento e na absorção da vacância.

Vendas Oportunísticas | Novas iniciativas

Conforme mencionado no último relatório, o time de gestão vem atuando na frente de vendas oportunísticas, avaliando a possibilidade de desinvestimento de parte do imóvel com o objetivo de aumentar a liquidez da carteira. A intenção é realocar os recursos obtidos em obras e melhorias que contribuam para a valorização e o aumento do potencial do ativo e das receitas imobiliárias.

Nesse contexto, o fundo recebeu uma proposta de aquisição, que está em análise pelo time de gestão. Todos os aspectos relevantes estão sendo cuidadosamente avaliados, para definição da melhor estratégia para o fundo e seus cotistas.

Renovação Antecipada

Como resultado da iniciativa da gestão com a implantação do modelo plug-and-play, o maior ocupante do edifício manifestou interesse em realizar melhorias nos andares que ocupa, condicionadas à renovação do contrato por um prazo estendido de até 84 meses.

A gestão está conduzindo as tratativas com o objetivo de viabilizar as obras em contrapartida à majoração do valor mensal de locação, o que representa uma relevante oportunidade de incremento nas receitas recorrentes do fundo, além de contribuir para a manutenção do locatário no longo prazo.

Prospecção e Visitas

No mês de julho, as unidades disponíveis para locação no Edifício Bravo! BH receberam 3 visitas comerciais. Uma delas resultou na abertura de tratativas com uma empresa do ramo alimentício, que demonstrou grande interesse em instalar seu restaurante no prédio. A proposta da empresa é transformar o local em um ponto de referência gastronômico e turístico em Belo Horizonte.

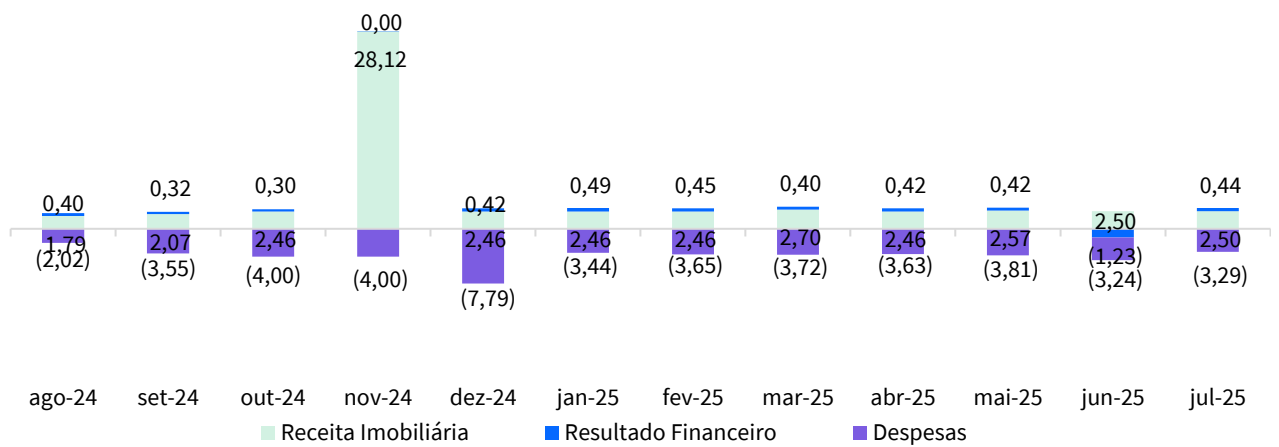
A equipe comercial está otimista e segue atuando de forma proativa para viabilizar a locação. Acreditamos que essa potencial parceria trará uma visibilidade significativa para o edifício Bravo! BH, contribuindo para a valorização do ativo.

RESULTADOS E CONTRATOS

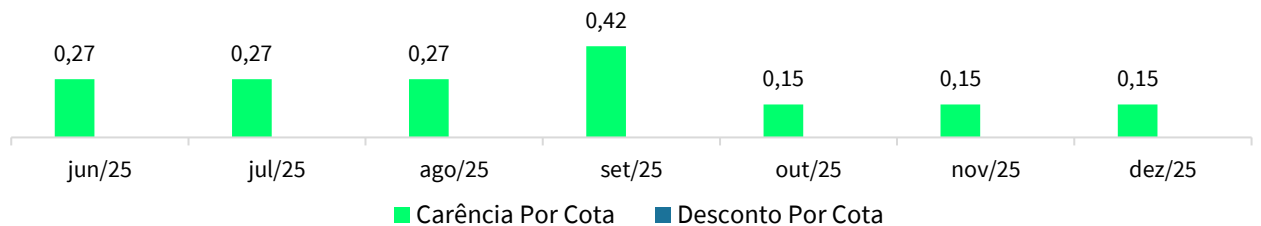
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	254.167,54	1.793.490,04	5.544.491,56
Receita Financeira	45.225,11	140.965,38	287.534,22
Despesas	-334.231,07	-2.517.821,60	-4.689.151,02
Resultado	-34.838,42	-583.366,18	1.142.874,76
Resultado por cota	-0,34	-5,74	11,24
Rendimento por cota¹	0,00	0,00	13,35
Resultado Acumulado	-0,34	-5,74	-2,11

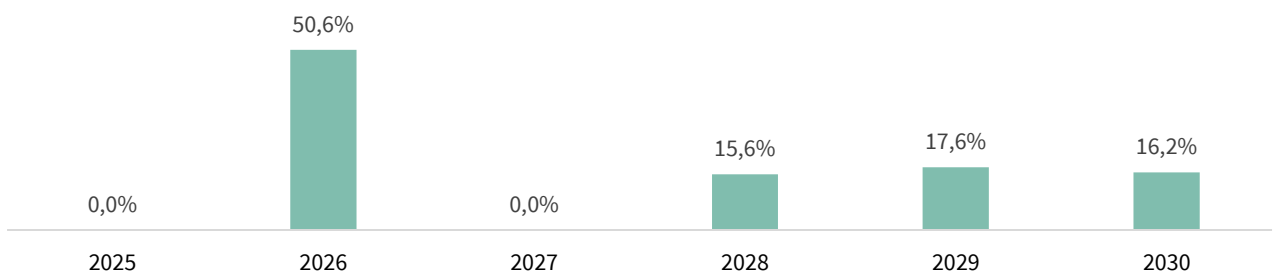
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Desconto e Carência por Cota

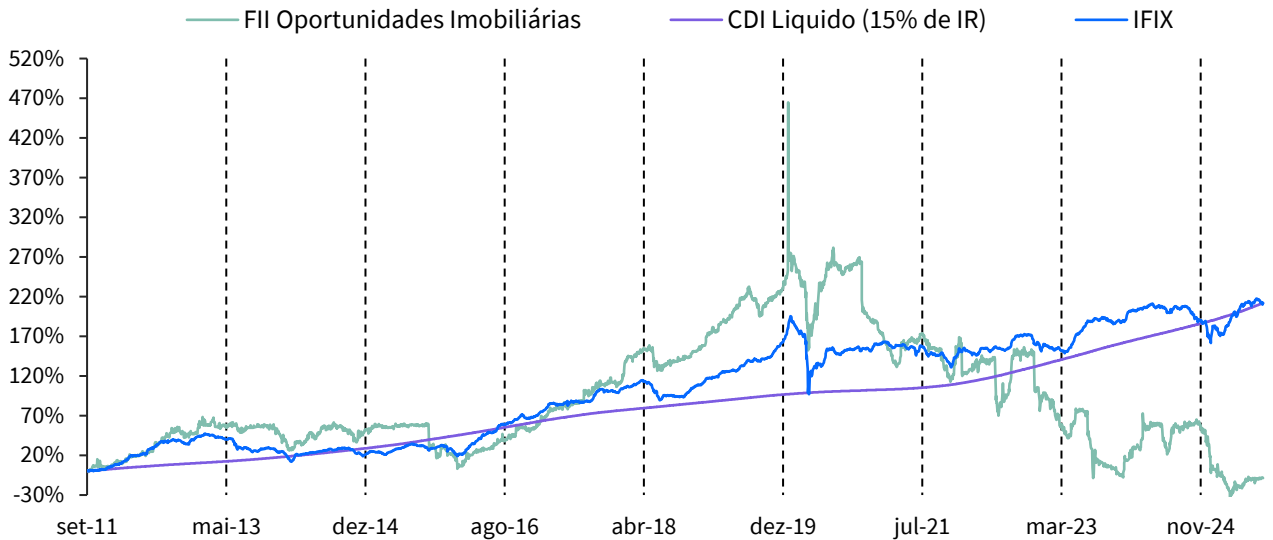


Cronograma de vencimento dos contratos (% área locável)



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	jul/25	jan/25	jul/24
Valor da Cota	R\$ 209,99	R\$ 215,01	R\$ 370,33
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 21.348.423,36	R\$ 21.858.776,64	R\$ 37.649.229,12

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	578.807,15	3.355.568,62	6.918.697,04
Giro (% de cotas negociadas)	2,74%	16,88%	27,05%
Presença em Pregões	96%	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					
Δ	-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 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

Locatários: Banco Mercantil do Brasil e Demà

Ocupação do Ativo: 27,25%

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



 RIO BRAVO

Impulsionando a geração
de investimentos e
investidores conscientes.

 **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 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.

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