



Relatório Gerencial

RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

ABRIL 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	09
Desempenho da Cota	10
Patrimônio do Fundo	11



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

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\$

75.035.613,37 (ref. abril)

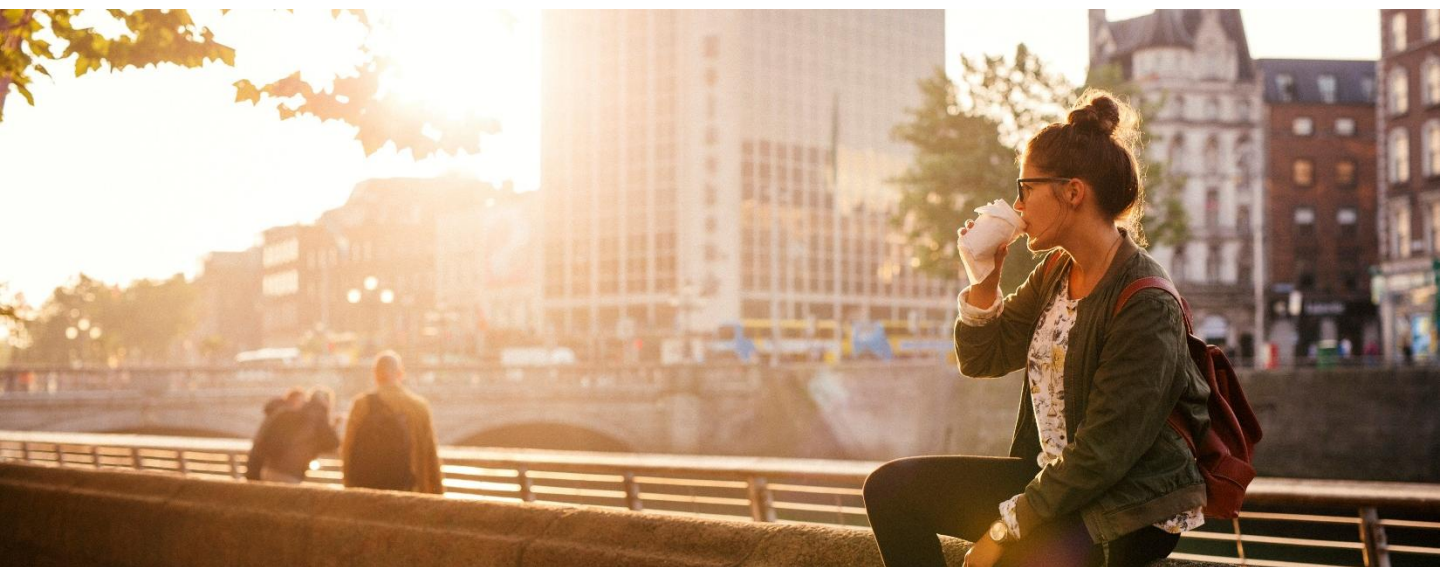
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.593



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.

Multiestratégia

Rio Bravo
Multiestratégia Imobiliária
RBFM11

Fundo Multiestratégia imobiliária 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 abril o Fundo totalizou **R\$ 372 mil** em receitas imobiliárias, ou **R\$ 3,66/cota**. Considerando que as despesas operacionais totalizaram **R\$ 306 mil**, ou **R\$ 3,01/cota**, o Fundo apresentou o resultado positivo de **R\$ 1,26/cota**. O rendimento anunciado e pago foi de **R\$ 0,70/cota**.

Planejamento Estratégico I Projeto para Obra

Em abril, o planejamento da obra seguiu evoluindo, com a assinatura do contrato de prestação de serviços com a construtora pela gestão e o avanço dos projetos para a fase final de aprovação junto ao condomínio.

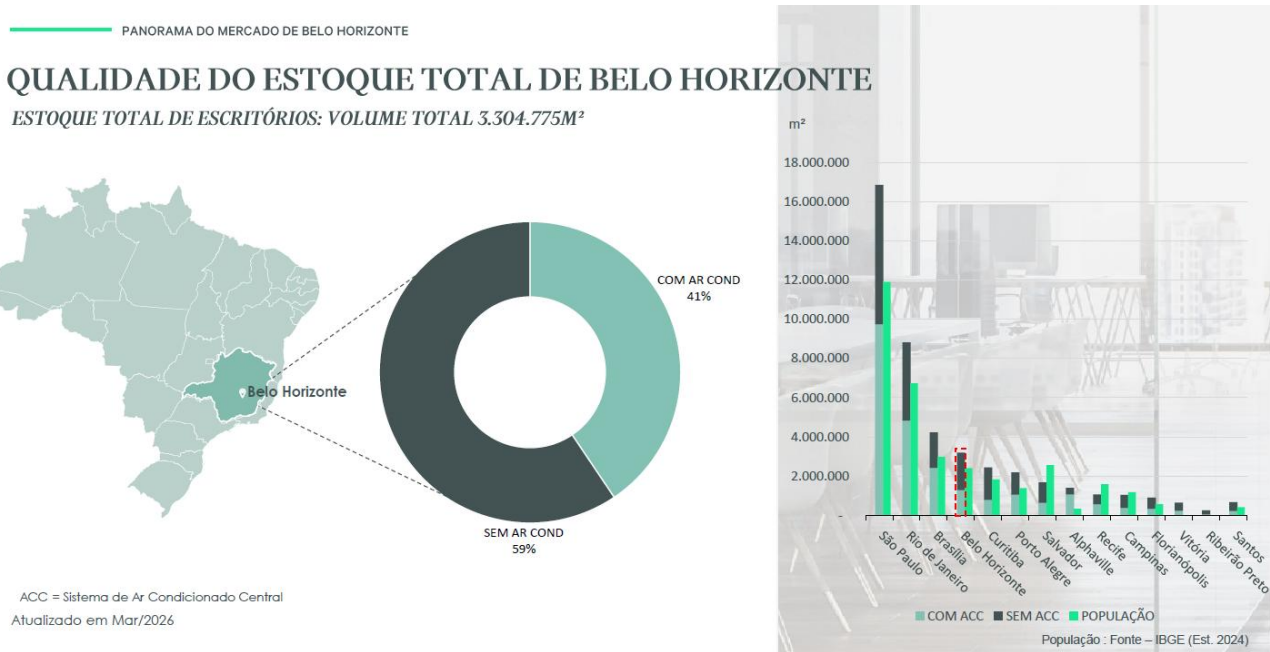
Paralelamente, a empresa responsável pela execução iniciou as intervenções preliminares, incluindo cadastro de colaboradores, demolições iniciais e mobilização de materiais.

A expectativa é de que, nos próximos dias, o cronograma seja atualizado, refletindo o avanço das frentes já iniciadas e os próximos passos da obra.

Análise de Mercado

O mercado de escritórios de Belo Horizonte apresenta uma base consolidada, com aproximadamente 3,3 milhões de m² de estoque, reforçando o papel da cidade como um relevante centro regional de negócios. A estrutura do mercado é diversificada, com diferentes regiões atendendo perfis variados de empresas, combinando centralidades tradicionais e eixos corporativos mais dinâmicos.

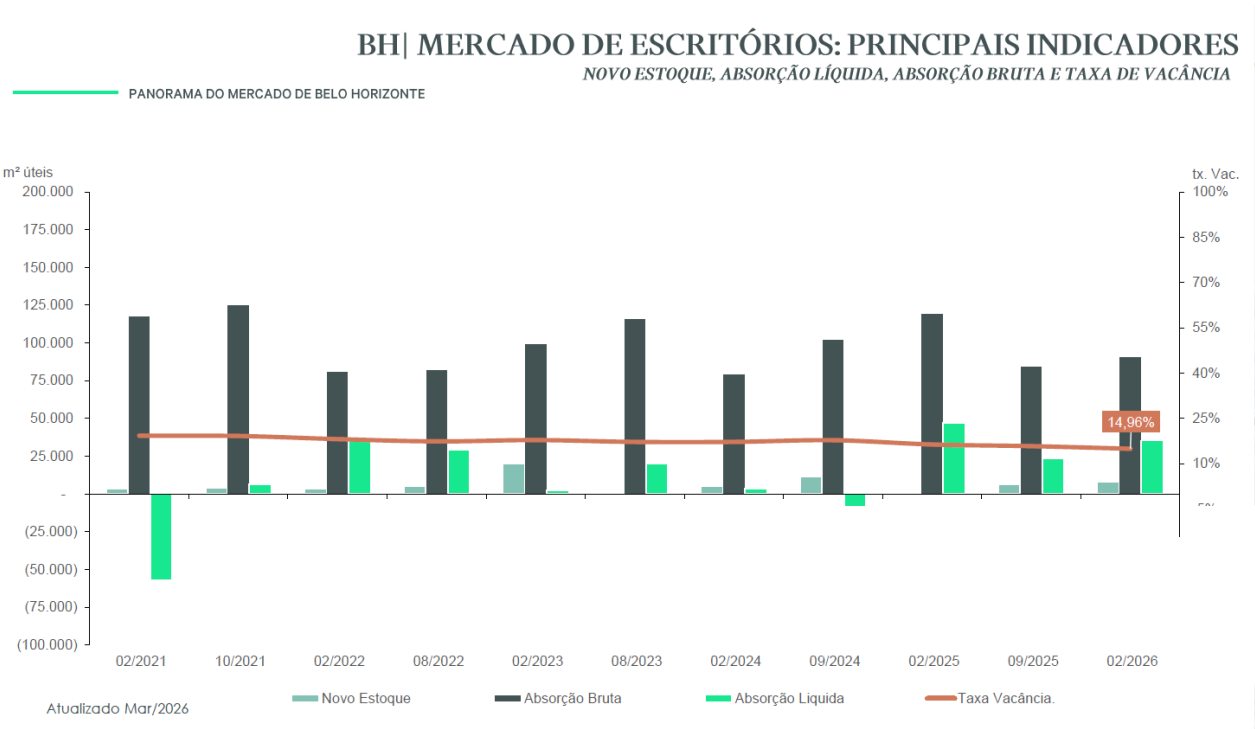
É possível identificar a coexistência entre ativos mais antigos e empreendimentos modernos, com cerca de 41% do estoque já contando com ar condicionado central, evidenciando uma base relevante de edifícios corporativos mais estruturados. Esse contexto sustenta a demanda por ativos de maior padrão e reforça o potencial de modernização e reposicionamento do mercado ao longo do tempo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

O gráfico abaixo apresenta a evolução dos principais indicadores do mercado, evidenciando a relação entre novo estoque, absorção e taxa de vacância ao longo do tempo. É possível perceber que, apesar das oscilações na absorção, o volume de novas entregas continua influenciando a dinâmica de ocupação, mantendo o mercado em constante ajuste.

Um ponto relevante é que a taxa de vacância vem caminhando de lado nos últimos períodos, sem redução significativa, permanecendo em torno de 15% até fev/2026. Esse comportamento indica um equilíbrio ainda gradual entre oferta e demanda, reforçando um cenário em que a ocupação evolui de forma lenta e cada vez mais atrelada à qualidade dos ativos disponíveis.



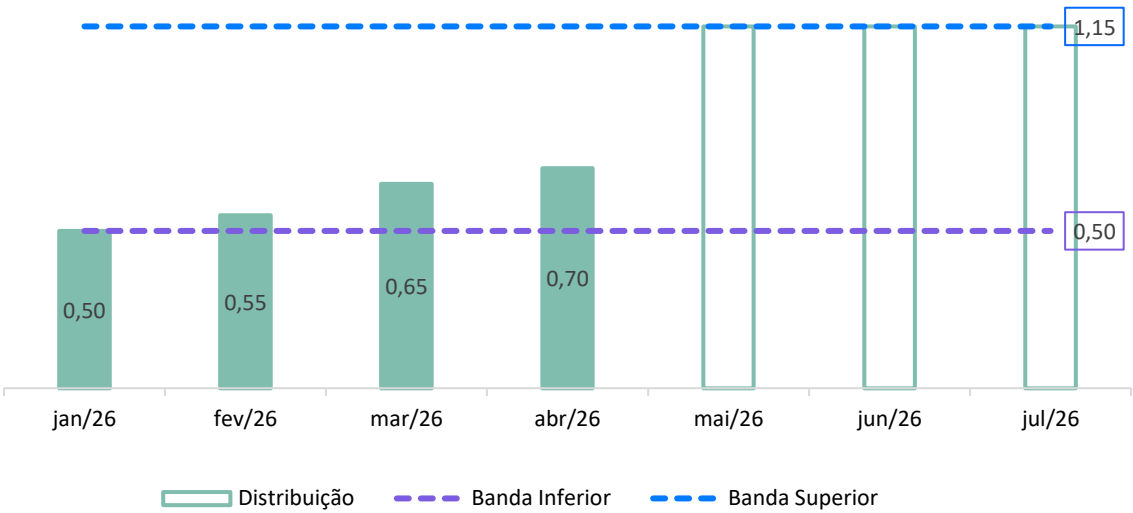
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

A região central sofre algumas penalidades, incluindo um estoque elevado, sendo, de acordo com o gráfico, a área mais representativa do mercado. Por outro lado, esse volume também reflete sua relevância histórica, além de contar com ampla infraestrutura e acessibilidade. Nesse contexto, vale destacar que edifícios com diferenciais competitivos, especialmente aqueles modernizados ou com espaços prontos para ocupação tendem a se destacar de forma mais clara frente à concorrência.

A gestão segue acompanhando ativamente o mercado de Belo Horizonte, mapeando tendências e identificando novas oportunidades, com o objetivo de antecipar movimentos e capturar demanda. Em paralelo, continua desenvolvendo iniciativas voltadas à valorização do ativo, buscando aumentar sua aderência às necessidades atuais dos ocupantes e reforçar sua competitividade no cenário local.

Guidance¹ 1S 2026

Com o objetivo de proporcionar maior previsibilidade aos rendimentos, a gestão optou por manter o *guidance* com uma faixa de distribuição, considerando um piso e um teto. Para os próximos meses, a gestão projeta um aumento de até 60% nos rendimentos, em decorrência do reajuste anual de um locatário. Esse resultado é fruto de diversas rodadas de negociação, que culminaram também na cobrança de valores retroativos.



¹ As projeções aqui mencionadas não constituem promessa ou garantia de resultados futuros.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

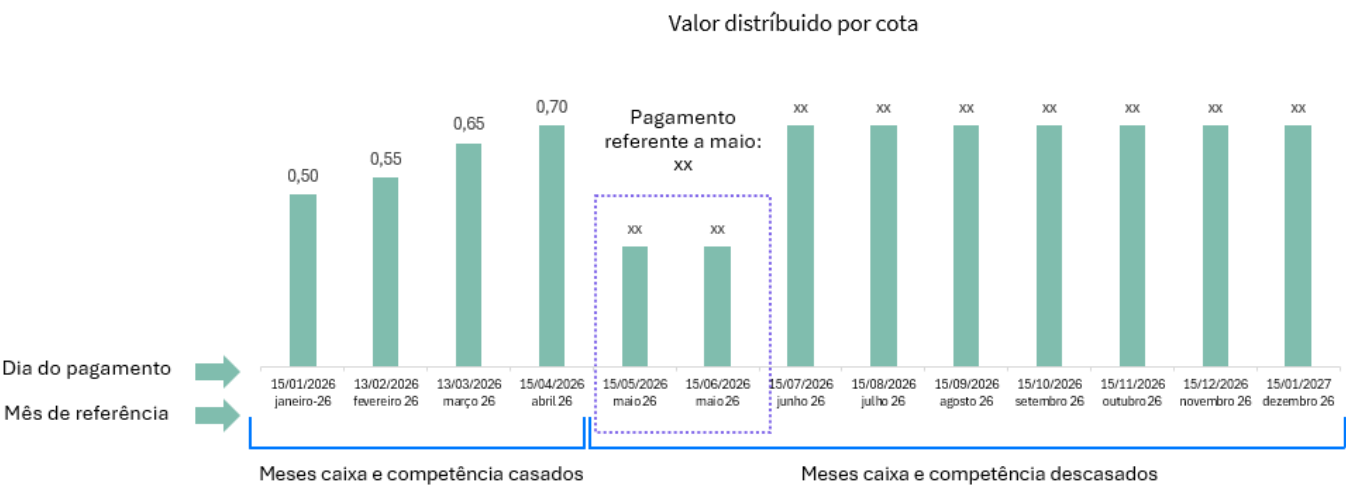
AGO

Em 28/04/2026, foi divulgado o resultado da consulta formal, com a aprovação dos três itens propostos:

- (i) Aprovar as Demonstrações Financeiras do Fundo referente ao ano de 2025.
- (ii) Proposta de alteração do Regulamento para permitir que as disponibilidades financeiras da classe, quando não aplicadas em Ativos Imobiliários, sejam investidas em ativos de renda fixa públicos ou privados, incluindo títulos, compromissadas e fundos de renda fixa.
- (iii) Alteração da data de anúncio da distribuição mensal de lucros para o último dia útil do mês, sem mudança na data de pagamento.

No mês de maio haverá um descasamento na distribuição sem perda de receita conforme ilustrado no gráfico abaixo.

Para mais informações, consulte o material na íntegra através do [link](#).

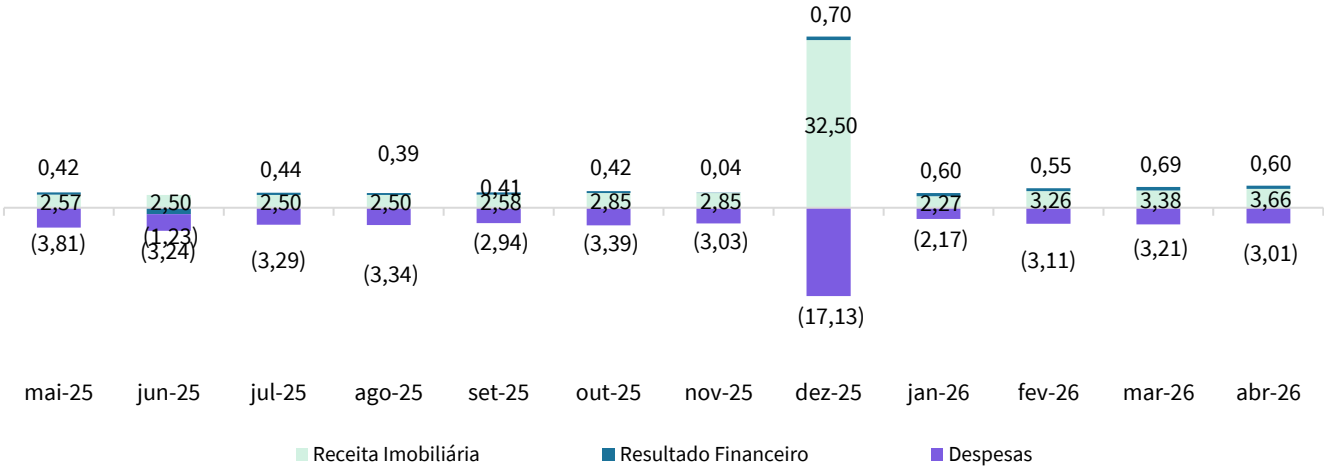


RESULTADOS E CONTRATOS

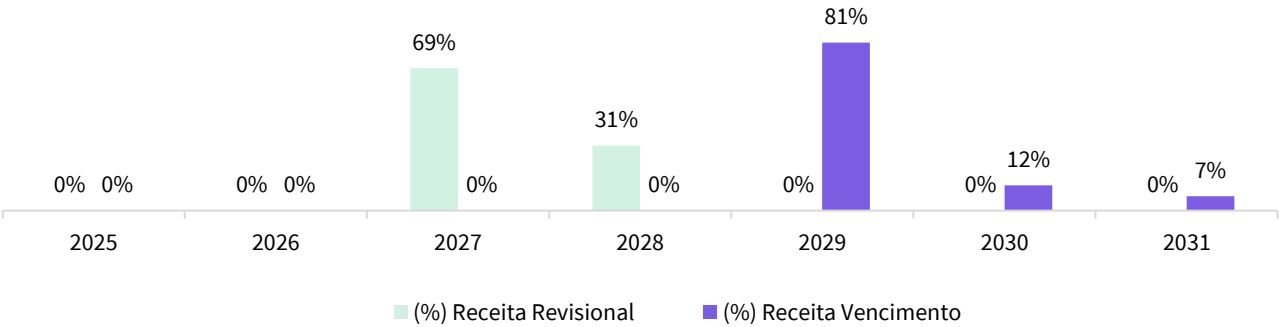
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	372.375,49	1.278.618,85	6.449.103,59
Receita de Aluguéis	249.334,07	912.235,43	3.069.709,31
Receita de Venda de Imóveis	123.041,42	366.383,42	3.379.394,28
Receita Financeira	61.322,97	249.036,48	409.214,94
Despesas	-305.569,10	-1.169.038,49	-5.251.573,93
Despesas de Vacância	-223.320,62	-874.980,12	-2.721.207,81
Outras Despesas	-82.248,48	-294.058,38	-2.530.366,13
Resultado ¹	128.129,37	358.616,84	1.606.744,60
Resultado por cota	1,26	3,53	15,80
Rendimento por cota	0,70	2,40	16,90
Resultado Acumulado	0,56	1,13	-1,10

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



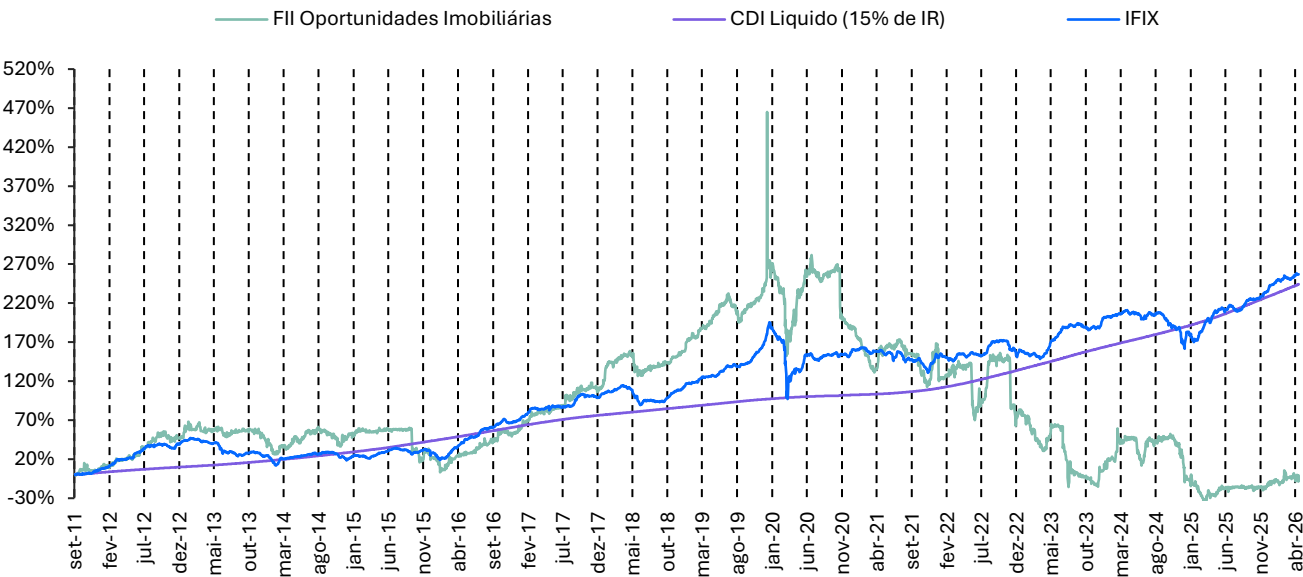
Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	abr/26		jan/26		abr/25	
Valor da Cota	R\$	228,25	R\$	215,58	R\$	181,91
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	23.204.808,00	R\$	21.916.725,12	R\$	18.493.698,24

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	165.474,07	951.604,70	4.707.649,62
Giro (% de cotas negociadas)	0,74%	4,34%	22,20%
Presença em Pregões	100%	96%	98%

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,00	0,00	0,00	14,50
2026	0,50	0,55	0,65	0,70								

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

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: 13.082,50 m²

Locatários: Banco Mercantil do Brasil , Sagres, Renapsi

Ocupação do Ativo: 27,62%

Participação do Fundo no Empreendimento: 95%

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

Locatário: Banco BRB

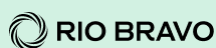
Ocupação do Ativo: 100%

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





Aqui, o futuro é concreto.



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.

