



Relatório Gerencial

RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

JULHO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	07
Desempenho da Cota	08
Patrimônio do Fundo	09



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\$

74.574.128,49 (ref. julho)

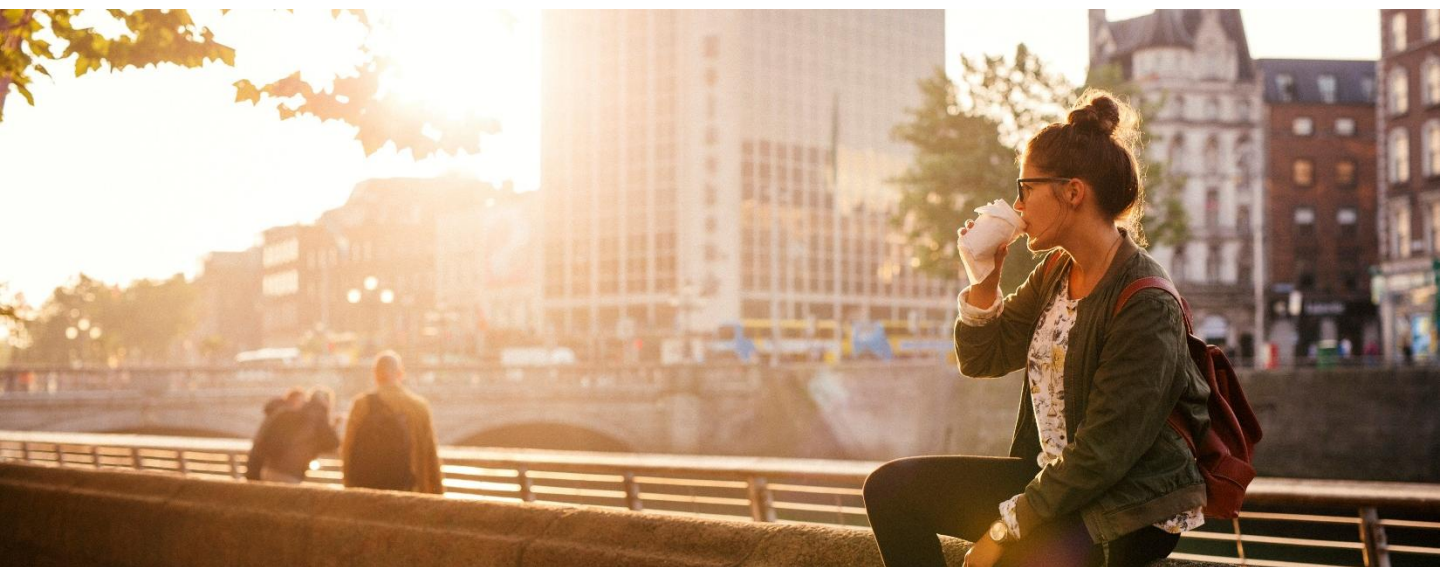
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.532



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 julho o Fundo totalizou R\$ 366 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 3,60/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 321 mil ou R\$ 3,17/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R\$ 1,09/cota. O rendimento anunciado e pago foi de R\$ 1,45/cota.

Acompanhamento Obra I 5º andar

As obras do 5º andar seguem avançando conforme o planejado e o cronograma encontra-se próximo da conclusão, com expectativa de entrega dentro do prazo originalmente estabelecido, prevista para a segunda quinzena de agosto.



Vale relembrar o layout desenvolvido pela gestão em conjunto com as equipes de Arquitetura e Engenharia, projetado para otimizar a ocupação de meio andar, totalizando 482 m². A configuração foi pensada para atender diferentes perfis e necessidades de trabalho, contemplando um espaço aberto (open space) com capacidade para até 56 colaboradores simultaneamente, duas salas de reunião com 8 posições cada, três phone booths para chamadas e reuniões individuais, além de uma copa ampla e funcional, proporcionando maior conforto e suporte às atividades da empresa.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Open Space



Copa



Acompanhamento de Demandas

Ao longo do mês de julho, a gestão acompanhou ativamente uma demanda comercial iniciada no mês anterior. As discussões avançaram para uma fase mais detalhada, contemplando estudos de layout e análises técnicas para adequação do espaço às necessidades operacionais da empresa interessada.

Como parte dessas avaliações, está sendo estudada a realização de obras de adaptação no conjunto, com o objetivo de atender aos requisitos específicos do potencial ocupante.

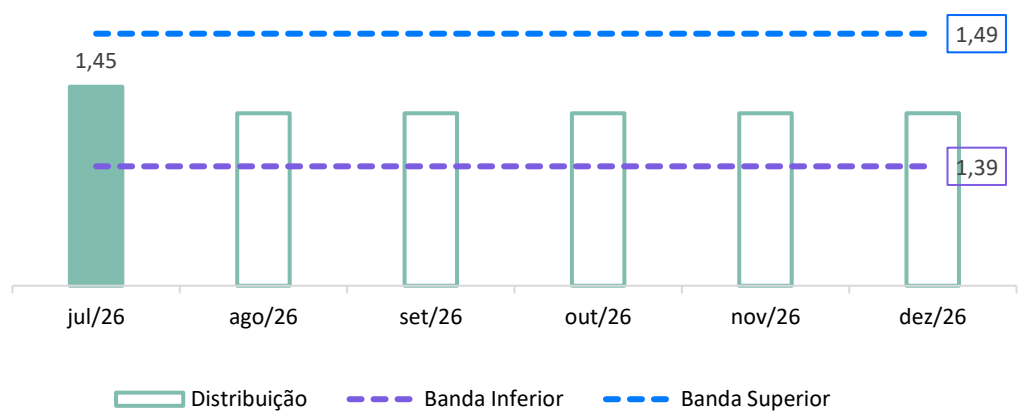


MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

As condições comerciais em discussão consideram que o investimento necessário para essas adequações seja incorporado à negociação locatícia, por meio do repasse dos custos ao longo do contrato de locação. As tratativas seguem em andamento, apresentando evolução positiva e alinhamento entre as partes quanto às condições negociais, com perspectivas favoráveis para a formalização do contrato de locação.

Guidance¹ de distribuição: R\$ 1,39 a R\$ 1,49 por cota

No que se refere às distribuições, a expectativa é de manutenção de um fluxo relativamente linear ao longo do semestre, sustentado pelo recebimento das parcelas remanescentes da venda realizada em 2025, cujo pagamento está previsto para ocorrer ao longo do segundo semestre de 2026. Adicionalmente, as receitas recorrentes de locação deverão apresentar incremento em razão dos reajustes contratuais anuais e do encerramento de períodos de carência atualmente vigentes, contribuindo positivamente para a geração de resultados do fundo.



Número de Visitas

No mês de julho, o edifício recebeu duas visitas comerciais com potenciais interessados na ocupação dos espaços disponíveis. As visitas tiveram como foco a apresentação da infraestrutura do empreendimento, das áreas locáveis e dos diferenciais competitivos do ativo, reforçando as oportunidades de comercialização atualmente em prospecção.

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

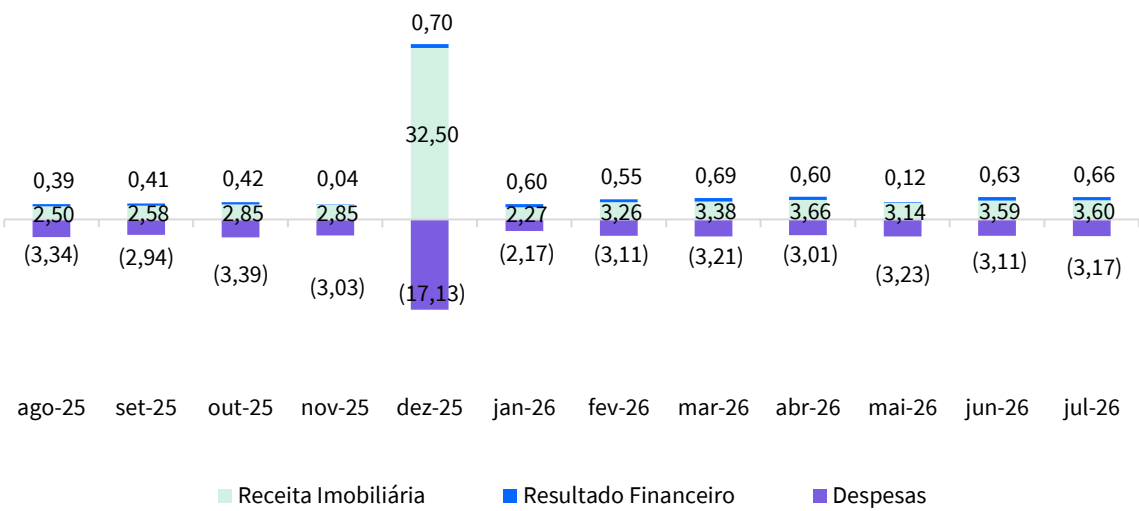


RESULTADOS E CONTRATOS

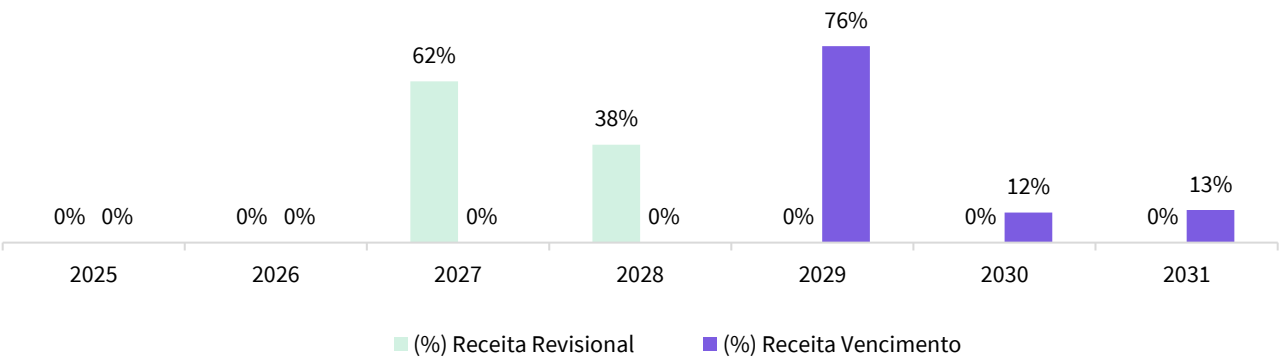
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	366.387,28	2.328.656,67	6.729.753,53
Receita de Aluguéis	238.870,18	1.583.882,26	2.971.968,26
Receita de Venda de Imóveis	127.517,10	744.774,41	3.757.785,27
Receita Financeira	66.757,20	391.835,21	589.994,10
Despesas	-321.945,93	-2.135.369,15	-5.167.269,94
Despesas de Vacância	-229.962,41	-1.577.521,70	-2.706.993,27
Outras Despesas	-91.983,52	-557.847,46	-2.460.276,67
Resultado ¹	111.198,55	585.122,72	2.152.477,69
Resultado por cota	1,09	5,76	21,17
Rendimento por cota	1,45	6,05	20,55
Resultado Acumulado	-0,36	-0,29	0,62

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



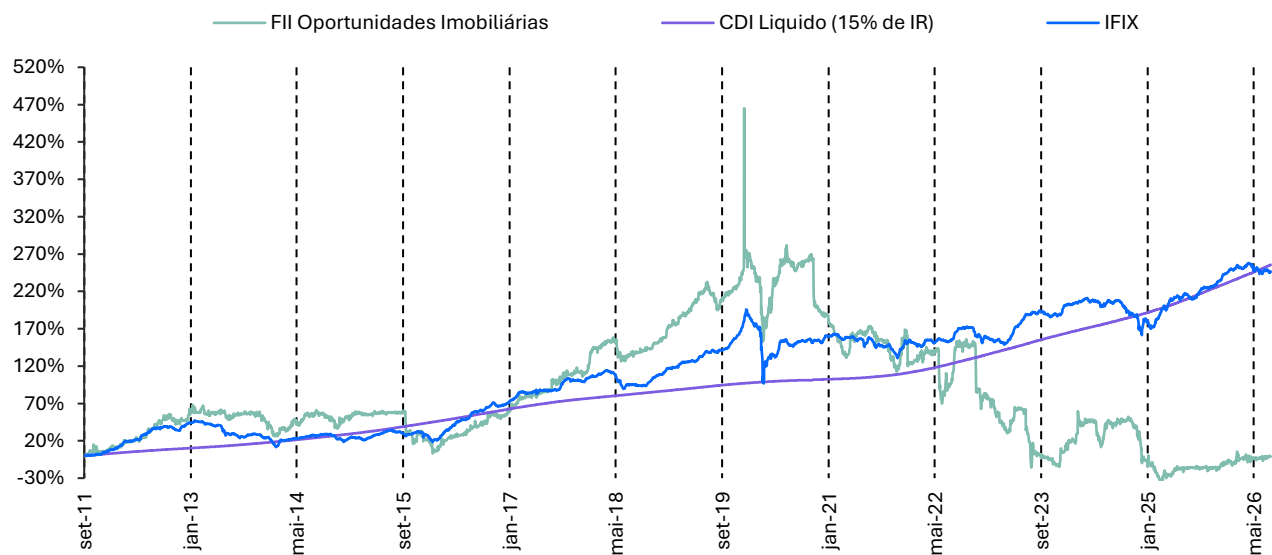
Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	juL/26		jan/26		juL/25	
Valor da Cota	R\$	229,02	R\$	215,58	R\$	209,99
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	23.283.089,28	R\$	21.916.725,12	R\$	21.348.423,36

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	410.211,66	1.955.837,42	4.217.951,35
Giro (% de cotas negociadas)	1,77%	4,66%	4,96%
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	1,10	1,10	1,45					

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

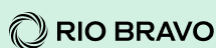
Ocupação do Ativo: 100%

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.

