RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo *03*

Mensagem do Gestor ao Investidor *05*

Resultados *08*

Desempenho da Cota *09*

Patrimônio do Fundo *10*

Clique no ícone no canto inferior direito para voltar ao menu.

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, consequentemente, 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$ 73.790.213,45 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.408



UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

PRINCIPAIS FUNDOS LISTADOS

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.

Shopping

Shopping Pátio Higienópolis FII
SHPH11

Fundo Imobiliário de Shopping localizado na região de Higienópolis - SP

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.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FI-Infra
RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Fundo

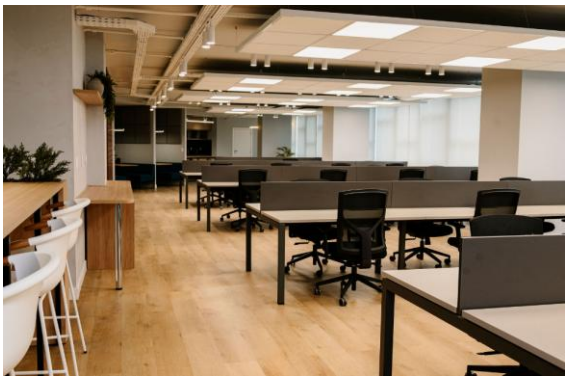
Em outubro o Fundo totalizou R$ 375 mil em receitas imobiliárias, ou R$ 3,69/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R$ 349 mil ou R$ 3,44/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R$ 0,72/cota. O rendimento anunciado e pago foi de R$ 1,45/cota.

Acompanhamento Obra I 5º andar

Durante o mês de outubro, foram concluídas as pendências relacionadas às aprovações de projetos e aos ajustes finais da obra de **Plug & Play do 5º andar do Bravo BH**. Com a conclusão desta etapa, o time de gestão realizou uma vistoria presencial no empreendimento para verificar os últimos pontos e formalizar o recebimento definitivo da obra.

Abaixo segue as fotos finais








MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR





O conjunto, correspondente a meio andar, já está sendo comercializado pelo time comercial do Fundo, em parceria com a CBRE e corretores locais, buscando ampliar a exposição do imóvel e alcançar potenciais ocupantes.

O conceito **Plug & Play**, caracterizado pela oferta de espaços prontos para ocupação, tem ganhado relevância no mercado corporativo ao proporcionar maior agilidade e menor necessidade de investimentos iniciais por parte dos futuros locatários.

Essa estratégia já foi adotada pelo RBOP11 em 2025, com a realização de uma obra em modelo semelhante no 18º andar do empreendimento. Na ocasião, após a conclusão das intervenções, o espaço foi locado em aproximadamente um mês, demonstrando boa aderência do produto ao mercado.

Diante desse histórico e da procura por espaços corporativos **modernos, amplos, eficientes e prontos para ocupação**, a Gestão mantém uma perspectiva positiva para a comercialização do 5º andar. Soma-se a esses atributos a localização do empreendimento na região central de Belo Horizonte, com facilidade de acesso a transporte, comércio e serviços.

Desocupação – Banco Mercantil

Conforme informado nos relatórios anteriores, o Banco Mercantil do Brasil deverá desocupar dois andares do empreendimento ao final de novembro de 2026.

Embora os espaços sejam devolvidos sem mobiliário, parte relevante da infraestrutura existente será preservada, incluindo carpetes, salas de reunião, banheiros e copa. A manutenção dessa estrutura tem como objetivo tornar os conjuntos mais atrativos para futuras ocupações, oferecendo ambientes amplos, com layout predominantemente aberto e menor necessidade de investimentos para adequação, seja por parte do Fundo ou de um futuro locatário.

Como parte do processo de devolução, estão previstas as seguintes intervenções:

- pintura geral das áreas e remoção integral da identidade visual e da comunicação corporativa do Banco;
- recomposição e regularização dos pisos e/ou carpetes, além da entrega das luminárias e lâmpadas em pleno funcionamento; e
- recomposição de paredes, forros e tetos que apresentem furos, aberturas ou avarias decorrentes da ocupação.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Acompanhamento das Demandas Comerciais

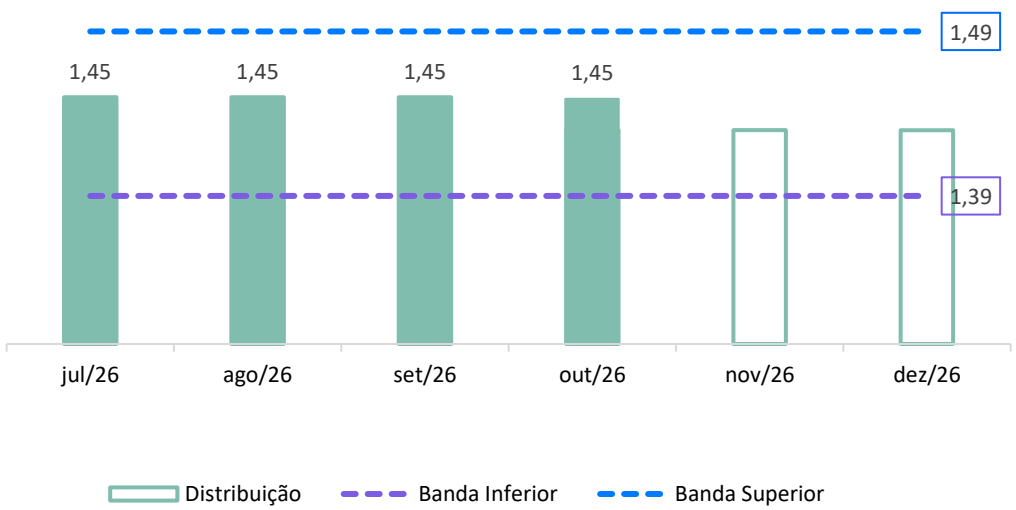
O time comercial segue avançando nas tratativas para a locação do conjunto recém-reformado. As condições apresentadas encontram-se aderentes aos parâmetros comerciais esperados pela Gestão e, neste momento, as partes avançam na negociação da minuta do contrato de locação.

Adicionalmente, o Fundo recebeu uma nova proposta para a locação de meio andar mobiliado. A Gestão está avaliando a possibilidade de realizar uma nova obra de adequação do espaço, desta vez associada à formalização prévia de um contrato de locação.

Essa estrutura é especialmente interessante para o Fundo, pois permite avaliar o investimento necessário para a adequação do imóvel já considerando uma ocupação contratada, trazendo maior previsibilidade sobre o retorno do investimento e sobre a geração de receita imobiliária para o RBOP11.

Guidance[1] 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.



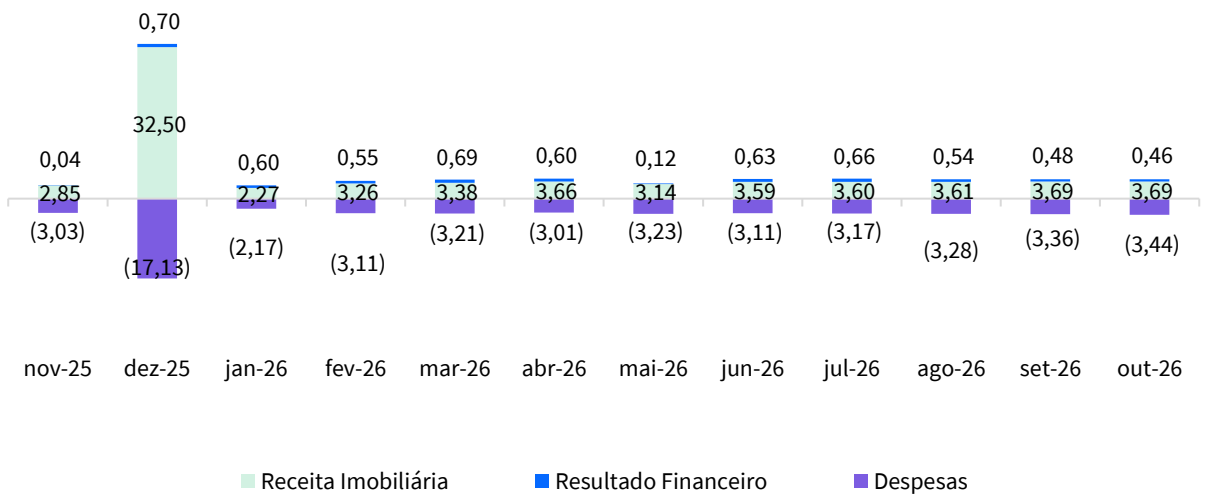
[1] As projeções aqui mencionadas não constituem promessa ou garantia de resultados futuros.

RESULTADOS E CONTRATOS

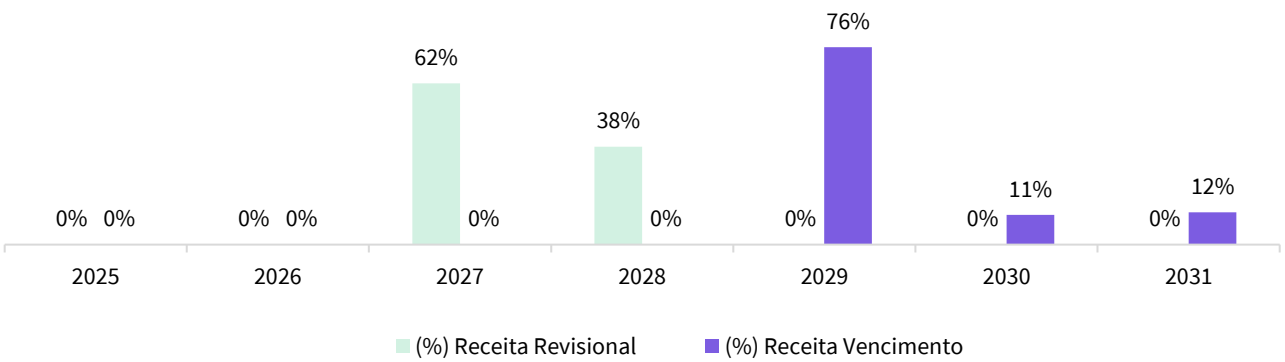
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	375.490,06	3.446.821,38	7.041.271,46
Receita de Aluguéis	246.686,85	2.316.126,14	2.897.565,36
Receita de Venda de Imóveis	128.803,21	1.130.695,24	4.143.706,10
Receita Financeira	47.192,18	542.832,45	617.783,69
Despesas	-349.959,72	-3.160.028,81	-5.209.521,82
Despesas de Vacância	-236.745,14	-2.291.207,66	-2.743.996,94
Outras Despesas	-113.214,58	-868.821,15	-2.465.524,88
Resultado[1]	72.722,52	829.625,02	2.449.533,33
Resultado por cota	0,72	8,16	24,09
Rendimento por cota	1,45	10,40	24,90
Resultado Acumulado	-0,73	-2,24	-0,81

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

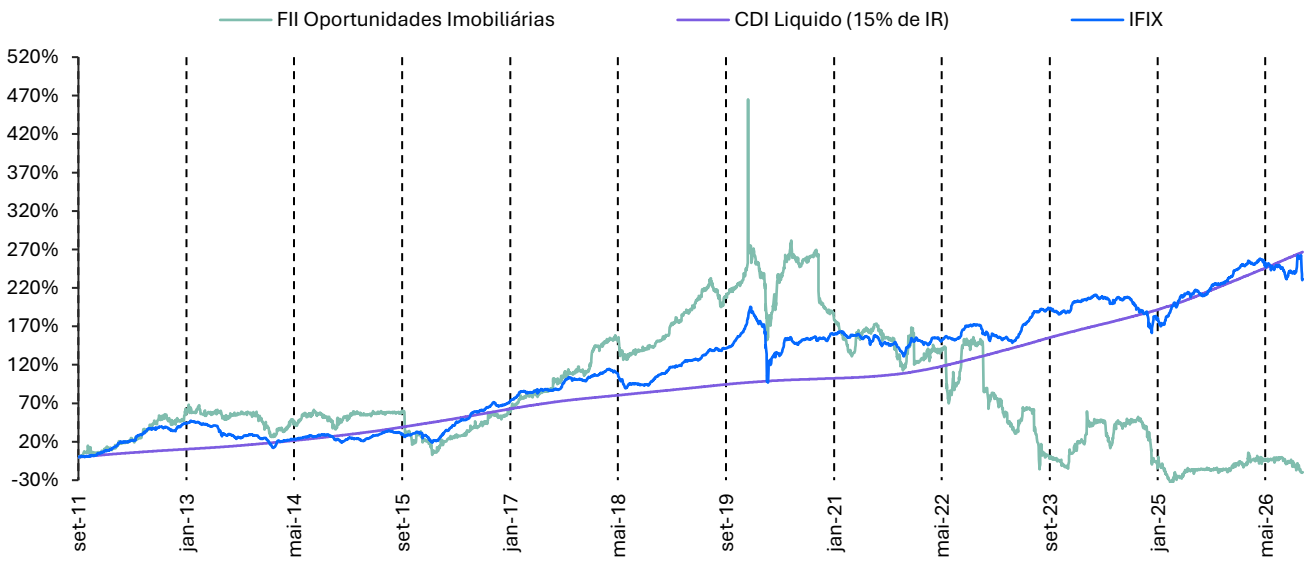


Cronograma Contratos



[1] Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	out/26	jan/26	out/25
Valor da Cota	R$ 185,95	R$ 215,58	R$ 209,99
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R$ 18.904.420,80	R$ 21.916.725,12	R$ 21.348.423,36

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	132.270,85	2.722.722,56	3.408.697,31
Giro (% de cotas negociadas)	0,66%	8,17%	8,20%
Presença em Pregões	95%	95%	96%

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	1,45	1,45	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 MANHATTHAN 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



RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

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 expresso 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3° andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600