



Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

OUTUBRO 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

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\$

69.511.525,68 (ref. outubro)

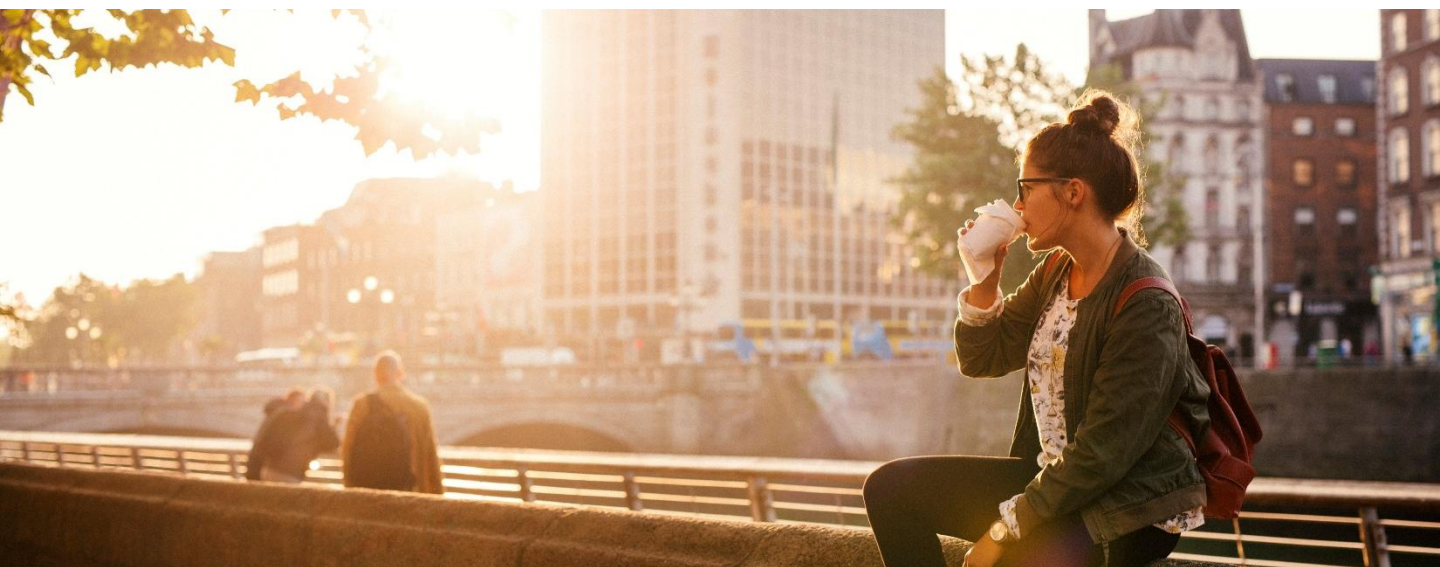
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.823



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 outubro o Fundo totalizou R\$ 290 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,85/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 344 mil, ou R\$ 3,39/cota, o Fundo apresentou um resultado negativo de R\$0,12/cota.

Vendas Oportunisticas | Novas Iniciativas

Conforme mencionado no último relatório, a gestão está conduzindo uma negociação de venda. Em outubro, as tratativas avançaram e as condições comerciais foram definidas. Como se trata de um espaço atualmente ocupado, a equipe de gestão enviou ao locatário o direito de preferência, que deve ser respondido no prazo de até 30 dias.

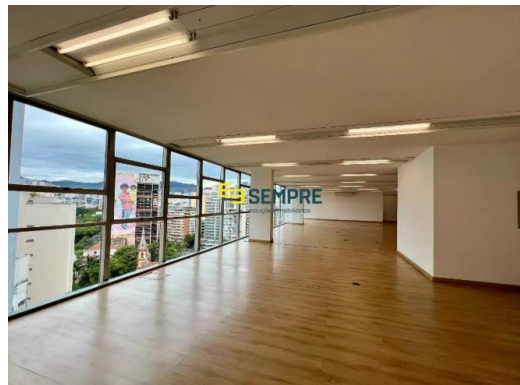
Após a conclusão dessa etapa, será iniciado o processo de diligência para análise da documentação do empreendimento.

Cada fase está sendo conduzida de forma diligente e organizada para garantir que todas as decisões sejam tomadas com segurança, transparência e em conformidade com as melhores práticas de mercado.

Consultoria Especializada com Atuação Local

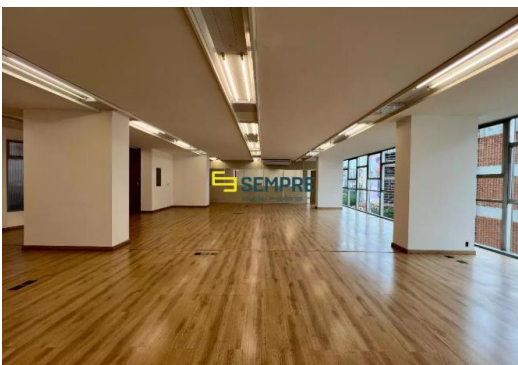
Conforme relatado anteriormente, a gestão firmou exclusividade com uma consultoria especializada em Belo Horizonte e segue acompanhando de perto todas as intervenções, além de monitorar novas demandas. Para garantir um acompanhamento eficiente, foi elaborado um plano de reuniões recorrentes, que permitirá mapear e compreender as demandas à medida que surgirem.

O time comercial preparou alguns vídeos de divulgação e disponibilizou fotos atualizadas dos andares vagos, conforme detalhado abaixo:



Clique abaixo para acessar os vídeos

[2° Andar](#)



[4° Andar](#)

[19° Andar](#)

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



Planejamento estratégico | Projeto para obra

Em outubro, a gestão deu continuidade ao planejamento estratégico para o 2º semestre. Assim foi definida a execução de obras de adequação, com o objetivo de atender à crescente demanda por espaços prontos.

O 5º andar foi escolhido como local para a intervenção. A seleção desse andar ocorreu de forma criteriosa, priorizando o aproveitamento dos elementos já existentes, como pisos e banheiros. A proposta busca realizar ajustes com o mínimo de custo, otimizando os resultados e a funcionalidade do espaço.

O layout foi desenvolvido com o objetivo de ser funcional e eficiente, permitindo adaptação a diversos tipos de operação. Abaixo segue uma imagem ilustrativa.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

A expectativa é receber o modelo 3D no início de novembro. Paralelamente, a gestão está conduzindo a contratação do time de engenharia que será responsável pela execução da obra, garantindo que todos os aspectos técnicos e estruturais sejam cuidadosamente avaliados.

Essa etapa é fundamental para que o orçamento seja elaborado de forma precisa, contemplando tanto os custos de materiais quanto a mão de obra necessária, além de possibilitar o planejamento do cronograma de execução

Acompanhamento de Demanda | Locação

A gestão vinha conduzindo negociações com uma empresa interessada em instalar um restaurante no último andar do Edifício Bravo! BH. A proposta passou por análises técnicas, comerciais e orçamentárias, com foco na viabilidade das adaptações solicitadas pelo potencial locatário.

Informamos que a demanda foi declinada pelo cliente, que decidiu direcionar seus recursos para outro negócio. A equipe comercial segue atuando de forma proativa no mercado, mantendo contato com potenciais interessados e avaliando novas oportunidades alinhadas aos objetivos do Edifício Bravo! BH.

Visitas

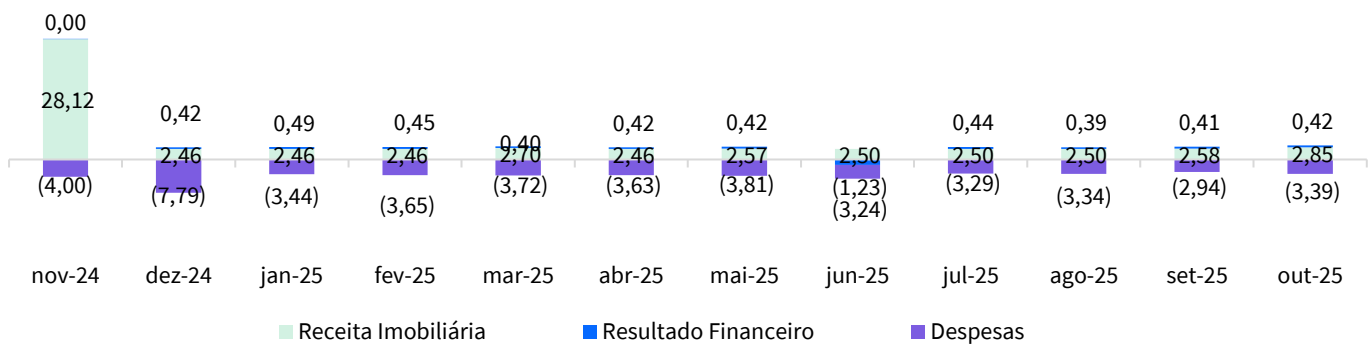
No mês de outubro, não foram realizadas visitas aos espaços vagos do Edifício Bravo! BH.

RESULTADOS E CONTRATOS

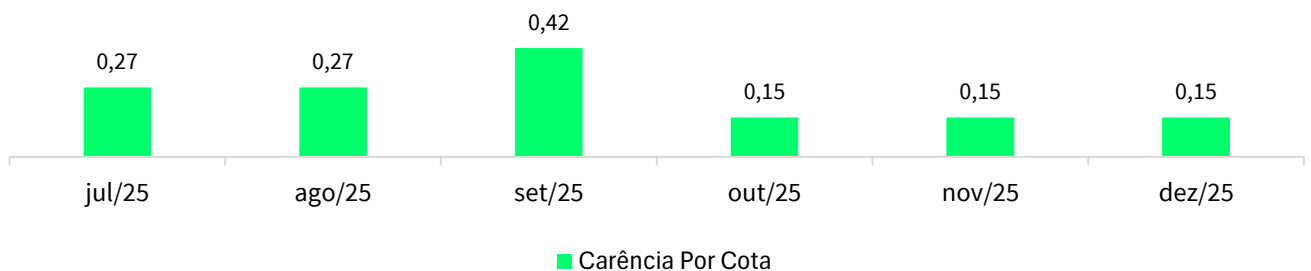
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	289.963,02	2.600.136,82	5.708.419,01
Receita Financeira	42.376,23	264.173,03	307.090,45
Despesas	-344.246,43	-3.500.229,37	-4.699.281,69
Despesas de Vacância	-230.814,07	-2.489.423,30	-3.121.091,44
Outras Despesas	-113.432,36	-1.010.806,07	-1.578.190,25
Resultado¹	-11.907,18	-635.919,52	1.316.227,78
Resultado por cota	-0,12	-6,26	12,95
Rendimento por cota	0,00	0,00	3,50
Resultado Acumulado	-0,12	-6,26	9,45

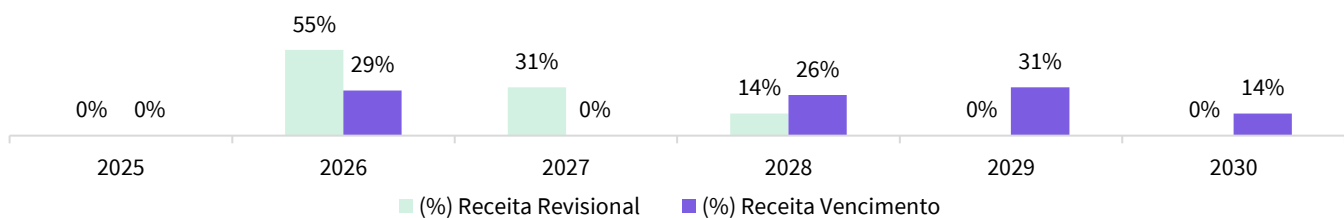
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Carência por Cota

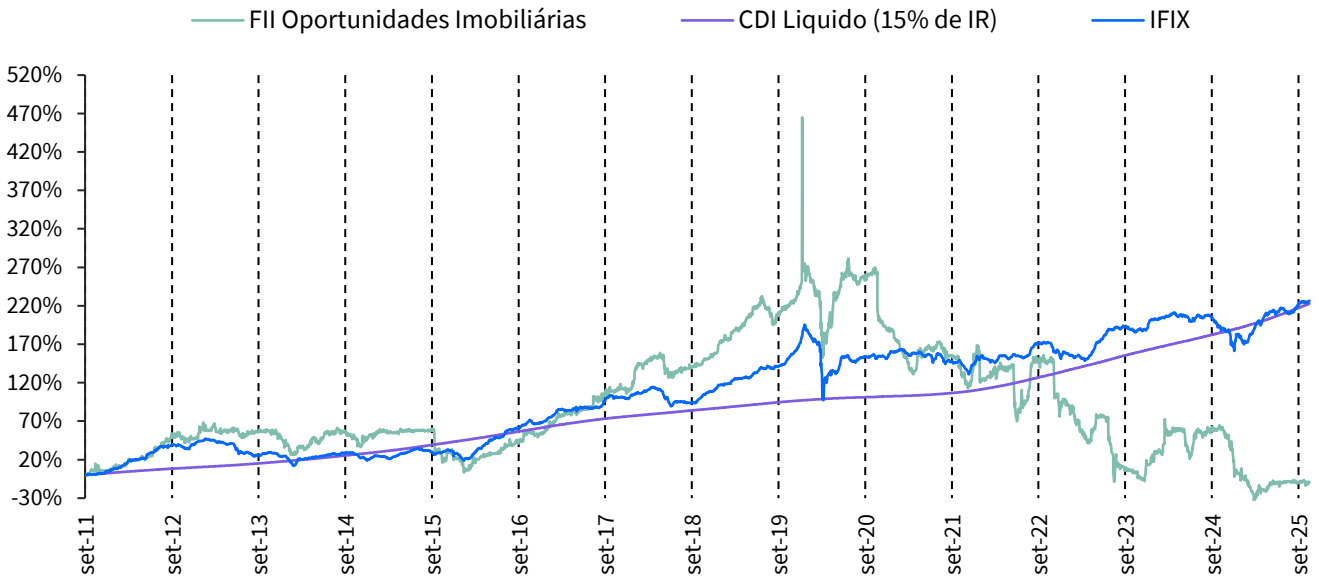


Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	out/25	jan/25	out/24
Valor da Cota	R\$ 209,99	R\$ 215,01	R\$ 371,01
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 21.348.423,36	R\$ 21.858.776,64	R\$ 37.718.360,64

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	383.299,38	4.931.707,80	6.160.453,33
Giro (% de cotas negociadas)	1,82%	24,32%	28,34%
Presença em Pregões	100%	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	0,00	0,00	0,00		

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: 13.746,38 m²

Locatários: Banco Mercantil do Brasil , Sagres, Renapsi

Ocupação do Ativo: 28,29%

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

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.

 **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.