



Relatório Gerencial

RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

NOVEMBRO 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\$

73.092.563,16 (ref. novembro)

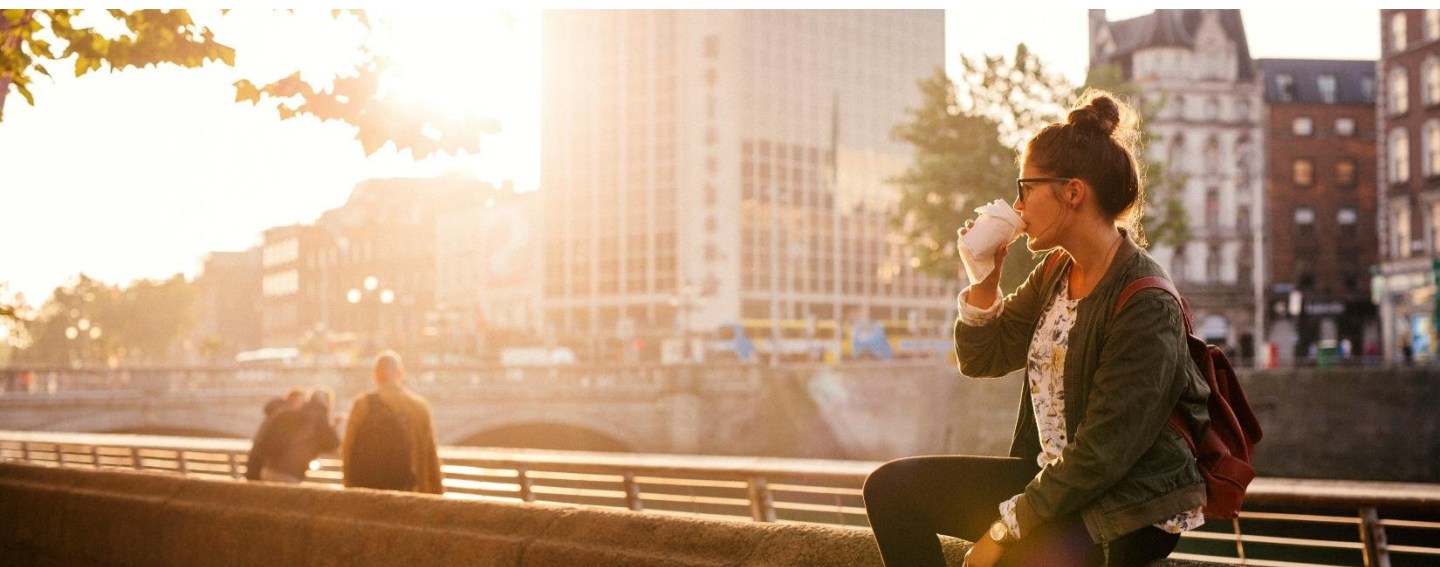
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.780



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 novembro o Fundo totalizou R\$ 289 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,85/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 308 mil, ou R\$ 3,03 cota, o Fundo apresentou um resultado negativo de -R\$ 0,14 /cota .

Vendas Oportunísticas I Novas Iniciativas

Em novembro, a gestão deu continuidade ao avanço da demanda de venda, e o processo já se encontra em fase de diligência. Nesta etapa, o time realiza uma análise minuciosa de toda a documentação do comprador, enquanto este avalia detalhadamente o imóvel. Esse processo de análise mútua é essencial para garantir transparência, embasar a tomada de decisão e assegurar que as próximas fases ocorram com segurança e em conformidade com as melhores práticas de mercado.

A expectativa é de que a conclusão desse negócio ocorra até o final de dezembro. A gestão segue confiante na apuração do resultado e mantém acompanhamento próximo de todas as etapas, assegurando que o processo avance conforme o planejado.

Consultoria Especializada com Atuação Local

Durante o mês de novembro foram iniciadas as primeiras estratégias de marketing para promover o Bravo! BH, com foco em ampliar a visibilidade do empreendimento e atrair potenciais locatários.

As ações incluíram o lançamento de uma campanha segmentada no Google Ads, direcionada a empresas que buscam lajes corporativas e áreas para expansão em Belo Horizonte, garantindo presença nos principais termos de busca relacionados ao mercado corporativo. Paralelamente, o imóvel foi ativado na plataforma ImoADS, reforçando sua exposição por meio de destaques visuais, descrição completa, integração automática com parceiros e maior alcance entre usuários que já pesquisam imóveis comerciais.

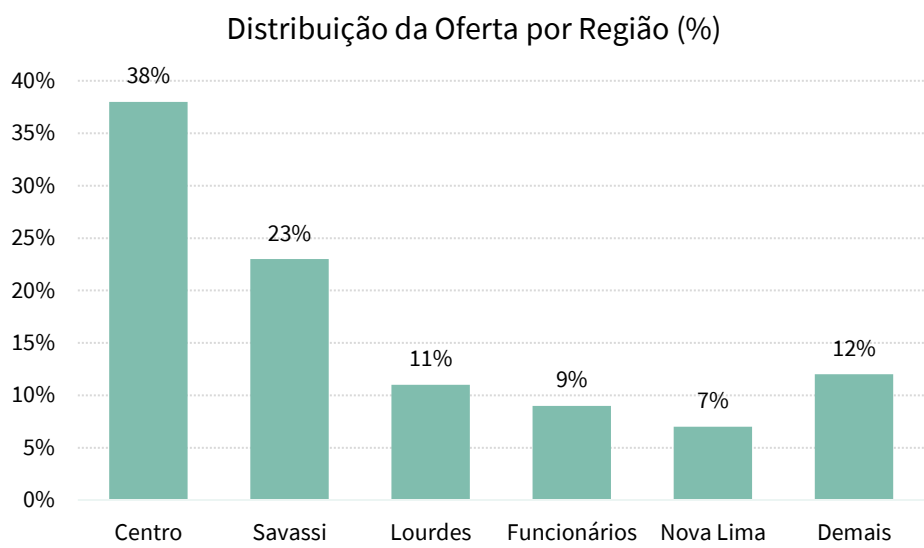
Além disso, a divulgação nas redes sociais foi intensificada, com a programação de um carrossel no Instagram da consultoria imobiliária, promovendo contato direto via DM ou WhatsApp e ampliando o alcance orgânico junto ao público-alvo.

Essas ações integradas fortalecem a presença do Bravo! BH nos principais canais digitais, aumentando a prospecção de potenciais interessados, com o objetivo de concretizar novas locações e reduzir a vacância do empreendimento.

Análise de Mercado

Um estudo realizado para o fechamento do terceiro trimestre de 2025 identificou que a região central de Belo Horizonte apresenta uma oferta elevada de imóveis corporativos especialmente quando comparada a outras áreas da cidade. Esse cenário indica uma concorrência acirrada e reforça que os potenciais locatários têm diversas opções, o que pode impactar o ritmo de ocupação e a definição de condições comerciais mais competitivas.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



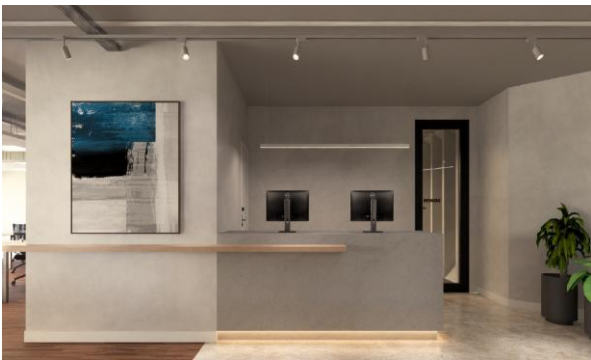
Fonte: Sempre Soluções Imobiliárias

A gestão entende que o desafio é significativo e, por isso, tem adotado estratégias direcionadas para destacar o Bravo! BH no mercado, incluindo a contratação de consultoria especializada, a implementação de ações de marketing segmentadas, a comunicação ativa com corretores e a execução de projetos de melhorias e obras, com o objetivo de tornar o empreendimento mais atrativo e competitivo frente à elevada oferta de imóveis na região.

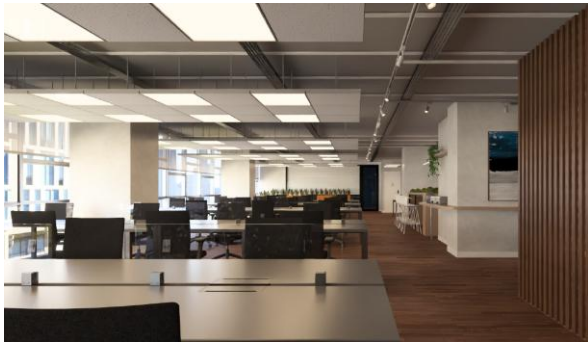
Planejamento estratégico I Projeto para obra

No mês de novembro, seguindo a estratégia de intervenção no 5º andar, a empresa de arquitetura desenvolveu o projeto em 3D. O layout proposto foi planejado para ser compatível com diferentes segmentos de empresas, permitindo flexibilidade na ocupação e facilidade de adaptação às necessidades de cada locatário. As cores neutras escolhidas potencializam a personalização do espaço, ao mesmo tempo em que transmitem modernidade e sofisticação.

Essa intervenção estratégica visa valorizar o imóvel, reduzir a vacância e aumentar o interesse de potenciais ocupantes, tornando o 5º andar mais competitivo frente à oferta de imóveis corporativos na região. Além disso, o projeto contribui para melhorar a experiência dos usuários, com espaços funcionais e agradáveis, alinhados às tendências de mercado e às melhores práticas de design corporativo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



O projeto encontra-se atualmente em fase de orçamento, e a gestão estima que, até o próximo mês, serão definidos valores mais precisos e um cronograma detalhado de execução. Essa etapa é fundamental para garantir o planejamento eficiente das obras, otimizar recursos e assegurar que as intervenções sejam realizadas de forma coordenada e dentro dos prazos previstos.

Número de visitas

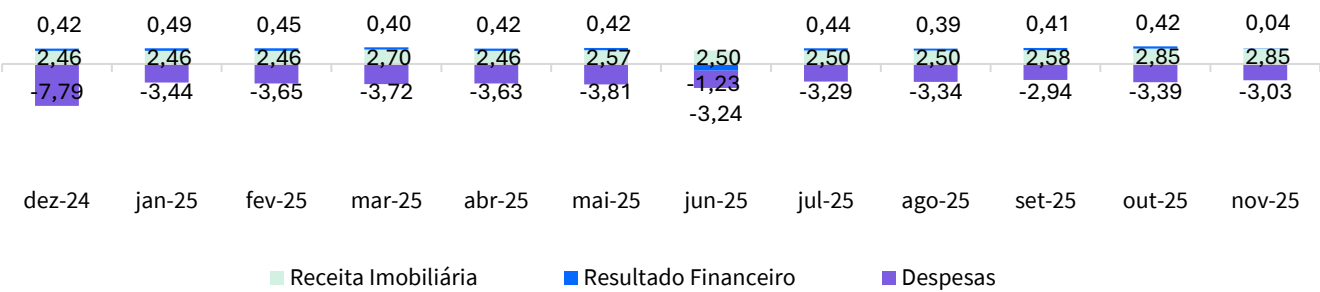
No mês de novembro, não foram realizadas visitas aos espaços vagos do Edifício Bravo! BH.

RESULTADOS E CONTRATOS

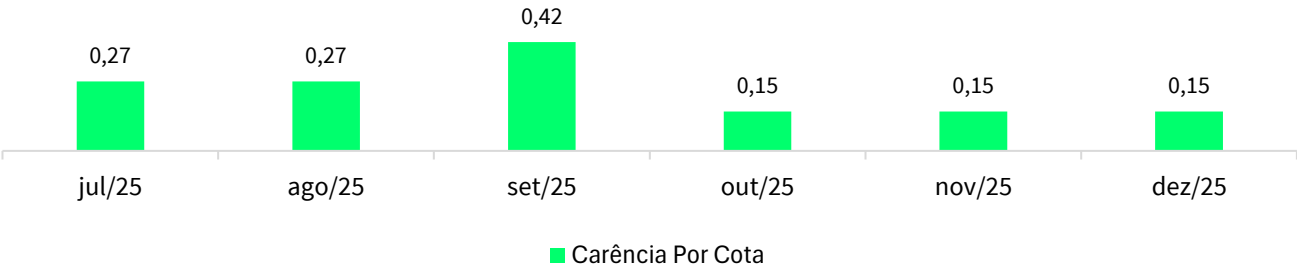
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	289.963,02	2.890.099,84	3.139.875,38
Receita Financeira	3.774,83	267.947,86	310.850,32
Despesas	-308.329,26	-3.808.558,63	-4.601.000,40
Despesas de Vacância	-230.423,56	-2.719.846,86	-3.043.037,60
Outras Despesas	-77.905,70	-1.088.711,77	-1.557.962,80
Resultado ¹	-14.591,41	-650.510,93	-1.150.274,70
Resultado por cota	-0,14	-6,40	-11,31
Rendimento por cota	0,00	0,00	0,00
Resultado Acumulado	-0,14	-6,40	-11,31

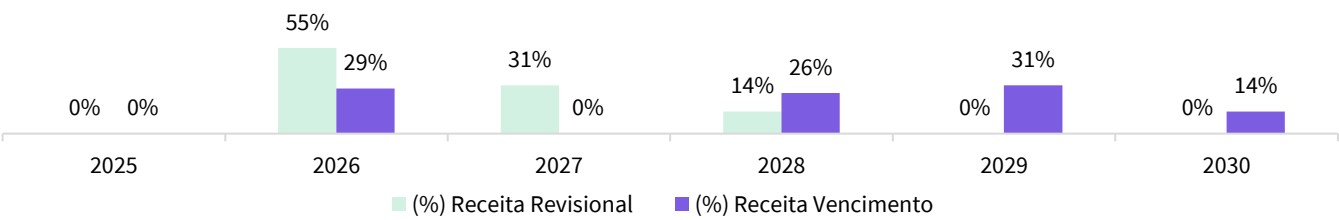
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Carência por Cota

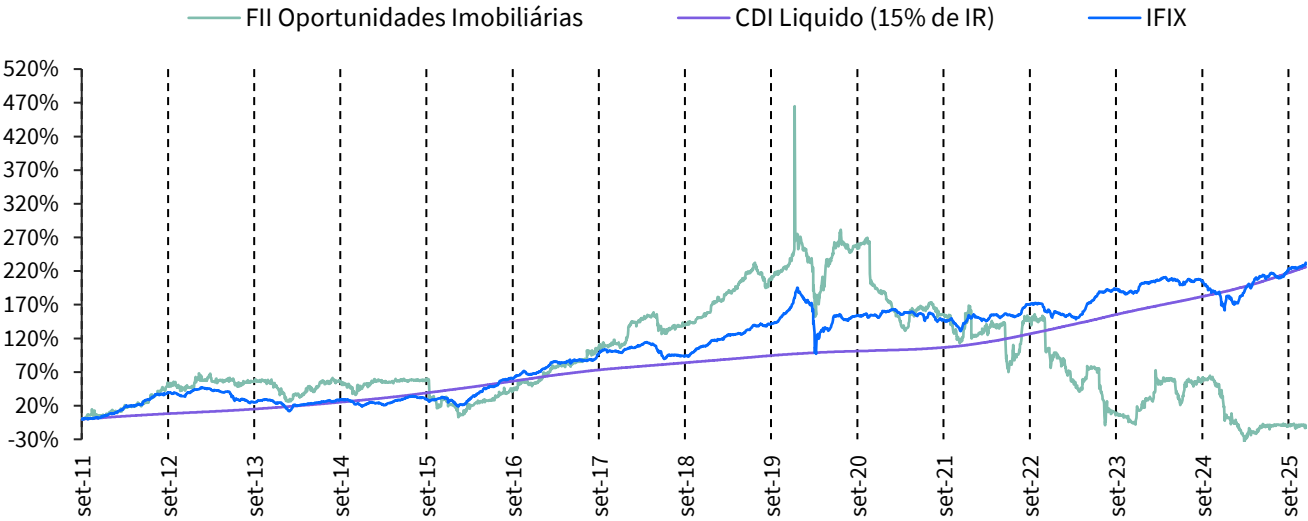


Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	nov/25		jan/25		nov/24	
Valor da Cota	R\$	201,01	R\$	215,01	R\$	318,09
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	20.435.480,64	R\$	21.858.776,64	R\$	32.338.301,76

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	296.100,90	5.227.808,70	6.004.792,65
Giro (% de cotas negociadas)	1,40%	25,72%	28,45%
Presença em Pregões	100%	100%	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	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

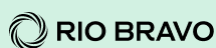
Locatário: Banco BRB

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



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 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.