



Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

DEZEMBRO 2025



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\$

75.358.141,84 (ref. dezembro)

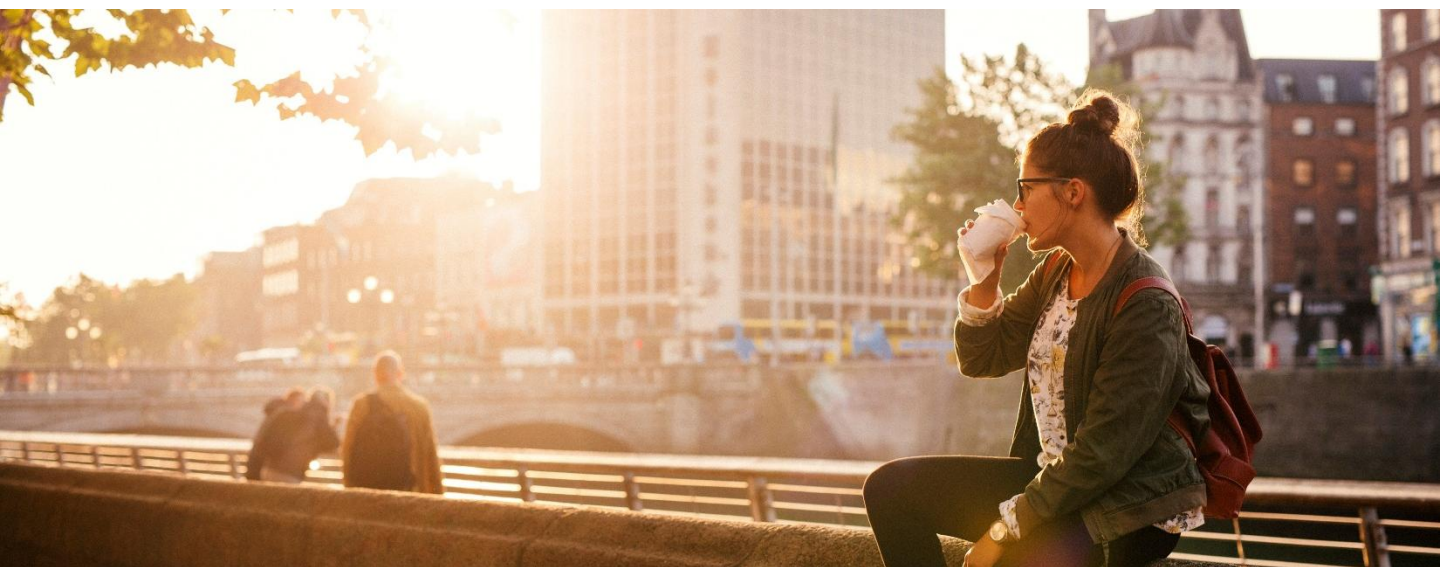
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.721



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
Multiestatégia
Imobiliária
RBFF11

Fundo Multiestatégia 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 dezembro o Fundo totalizou R\$ 3.304 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 32,50/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 1.741 milhões, ou R\$ 17,13 cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R\$ 16,08/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 14,50/cota.

Vendas Oportunísticas | Novas Iniciativas

Conforme divulgado no Fato Relevante dia 12/12/2025, a Gestão tem o prazer de informar a conclusão da venda da agência localizada no térreo do edifício Bravo! BH. A transação resultou em um lucro de R\$ 4,7 milhões, equivalente a R\$ 46,23 por cota, reforçando a capacidade do Fundo de realizar desinvestimentos com captura relevante de valor.

Após um processo de negociações conduzido de forma criteriosa, foram alcançadas condições comerciais alinhadas às expectativas do Fundo, resultando em uma liquidez de R\$ 3,1 milhões. Essa transação vai ao encontro da tese do Fundo, que consiste em gerar valor por meio da identificação e execução de oportunidades imobiliárias.

O pagamento da operação será realizado de forma parcelada, sendo 64% do montante à vista e os 36% remanescentes a prazo, com atualização monetária pelo IPCA, o que contribui para a preservação do valor econômico da transação ao longo do tempo.

A Taxa Interna de Retorno (TIR¹) apurada para a operação foi de 15,7% a.a, considerando um período de investimento de aproximadamente 14 anos, refletindo a atratividade financeira e a disciplina na alocação e reciclagem de capital do Fundo.

Guidance ² 1S 2026

Para o primeiro semestre de 2026, a gestão projeta uma distribuição linearizada de R\$ 0,50/cota, que considera:

- o pagamento das parcelas decorrentes da venda realizada em dezembro/2025;
- o efeito positivo com o término do período de carência do locatário Sagres.

Planejamento Estratégico | Projeto para Obra

A gestão analisa novas alternativas de investimento para a alocação dos recursos oriundos da venda, além de oportunidades de desinvestimento no mercado. O recente aquecimento na originação de negócios reforça o potencial de novas prospecções com geração de ganhos de capital.

Em linha com esse processo, conforme apresentado no último relatório, a empresa de arquitetura contratada concluiu o desenvolvimento do projeto em 3D. Na sequência, ao longo do mês de dezembro, a empresa de engenharia avançou na elaboração do orçamento executivo, detalhando os custos envolvidos na intervenção planejada.

Atualmente, o projeto encontra-se em análise pelo time de gestão, que avalia de forma criteriosa as alternativas para a implementação das adequações, considerando aspectos técnicos, financeiros e o momento mais oportuno para sua execução, em linha com a estratégia do Fundo e a maximização de valor do ativo.

¹ A TIR é uma métrica de rentabilidade que considera (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, incluindo todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.

² As projeções aqui mencionadas não constituem promessa ou garantia de resultados futuros.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Reavaliação Imobiliária

Como parte do processo de encerramento do exercício de 2025, o Fundo realizou a avaliação dos ativos que compõem sua carteira. As avaliações foram conduzidas com base em um fluxo de caixa projetado para um horizonte de 10 anos, considerando as receitas e despesas estimadas de cada empreendimento, bem como a aplicação de uma taxa de perpetuidade ao final do período projetado.

Os fluxos de caixa projetados foram trazidos a valor presente por meio da aplicação de uma taxa de desconto (ou taxa de atratividade), definida a partir de uma análise criteriosa dos principais fatores que impactam o desempenho dos ativos, abrangendo:

- Aspectos microeconômicos, como níveis de preços de locação praticados, potencial de reajustes e estrutura de despesas operacionais;
- Aspectos macroeconômicos, incluindo a curva de juros vigente e a dinâmica do mercado imobiliário.

#	Imóvel	Município	UF	Área Locável (m ²)	Valor de Mercado para 100% do imóvel (R\$)	Participação do FII no Imóvel	Valor Proporcional a Participação do FII (R\$)
1	EDIFÍCIO VICENTE DE ARAÚJO	Belo Horizonte	MG	14.959,17	58.100.000	100%	58.100.000
2	AGÊNCIA RIO BRANCO	Rio de Janeiro	RJ	748,00	12.500.000	100%	12.500.000
TOTAL				15.707,17	70.600.000,00		70.600.000,00

Os ativos apresentaram valorização aproximada de 5% em relação ao último laudo de avaliação, datado de 2024. Esse desempenho foi impulsionado, principalmente, pelo aumento das receitas de locação, decorrente da entrada de novos locatários ao longo de 2025.

Número de visitas

No mês de dezembro, foram realizadas duas visitas aos espaços atualmente vagos do Edifício Bravo! BH, por empresas dos segmentos de engenharia e advocacia. Durante as visitas, os potenciais locatários demonstraram interesse nas áreas apresentadas, avaliando as possibilidades de ocupação de acordo com suas necessidades operacionais.

O time comercial segue atuando de forma proativa e dedicada no acompanhamento dessas prospecções, conduzindo negociações e buscando converter os contatos realizados em novas locações, com o objetivo de reduzir a vacância e fortalecer a geração de receita do empreendimento.

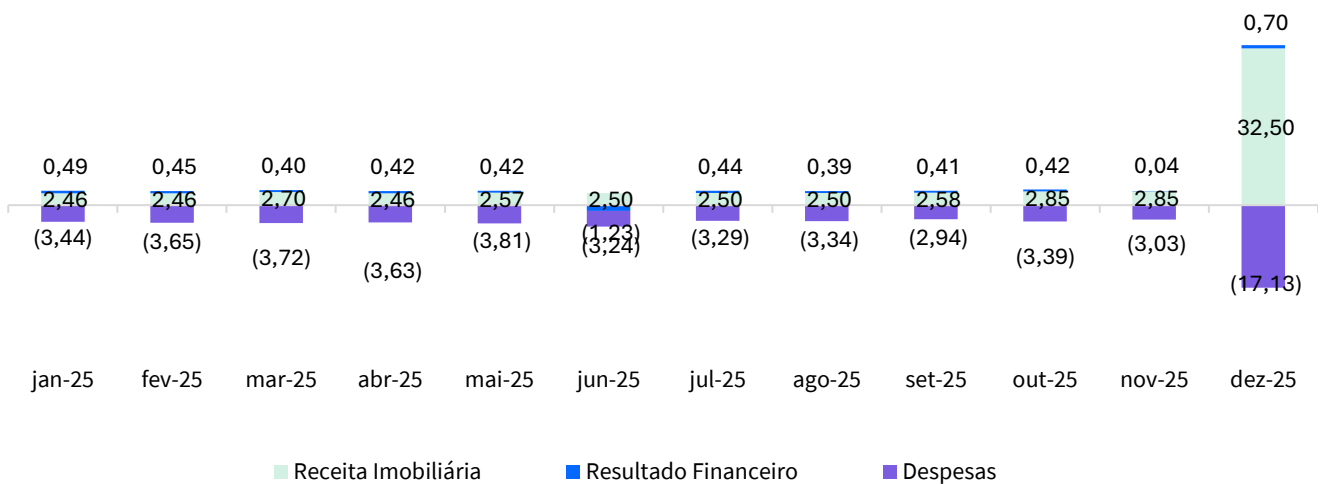


RESULTADOS E CONTRATOS

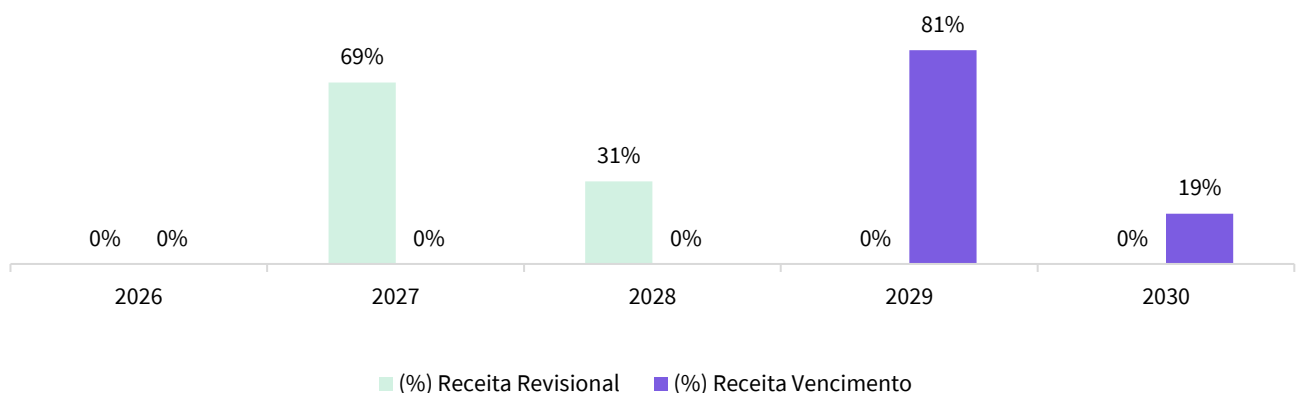
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	3.304.487,06	6.194.586,90	6.194.586,90
Receita Financeira	71.176,41	339.124,27	339.124,27
Despesas	-1.741.163,76	-5.549.722,38	-5.549.722,38
Despesas de Vacância	-222.365,72	-2.942.212,58	-2.942.212,58
Outras Despesas	-1.518.798,04	-2.607.509,80	-2.607.509,80
Resultado¹	1.634.499,72	983.988,79	983.988,79
Resultado por cota	16,08	9,68	9,68
Rendimento por cota	14,50	14,50	14,50
Resultado Acumulado	1,58	-4,82	-4,82

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



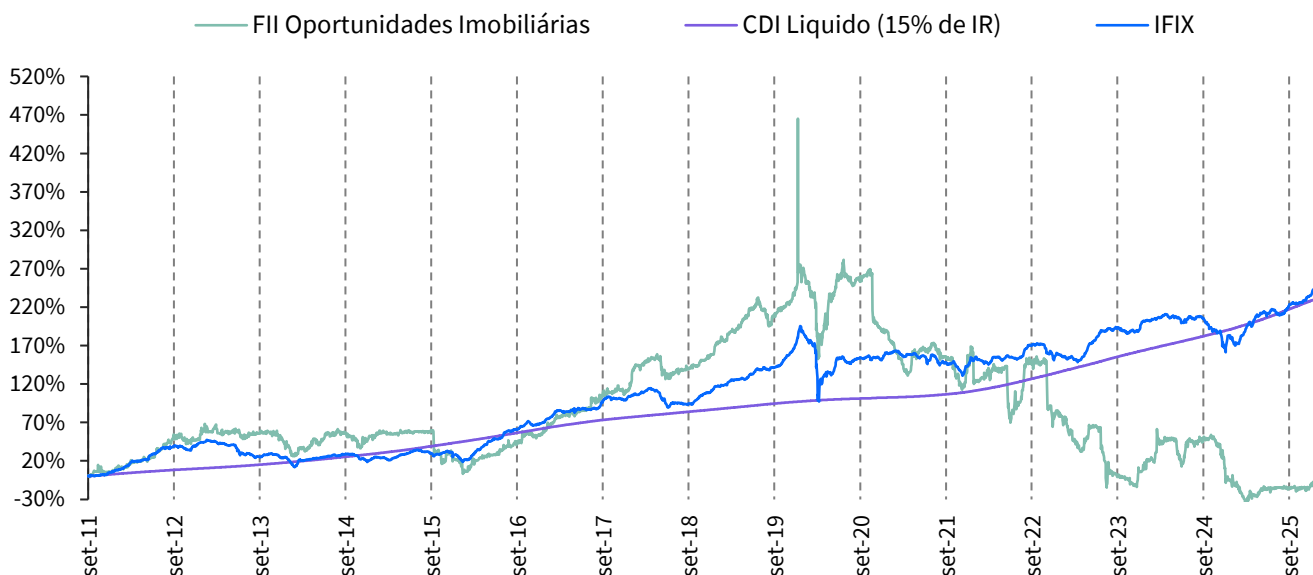
Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	dez/25		jan/25		dez/24	
Valor da Cota	R\$	217,39	R\$	215,01	R\$	234,00
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	22.100.736,96	R\$	21.858.776,64	R\$	23.789.376,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	389.873,85	5.617.682,55	5.617.682,55
Giro (% de cotas negociadas)	1,81%	27,53%	27,53%
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	14,50

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: 24,65%

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





 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.

