



Relatório Gerencial

RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

JANEIRO 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\$

75.299.675,11 (ref. janeiro)

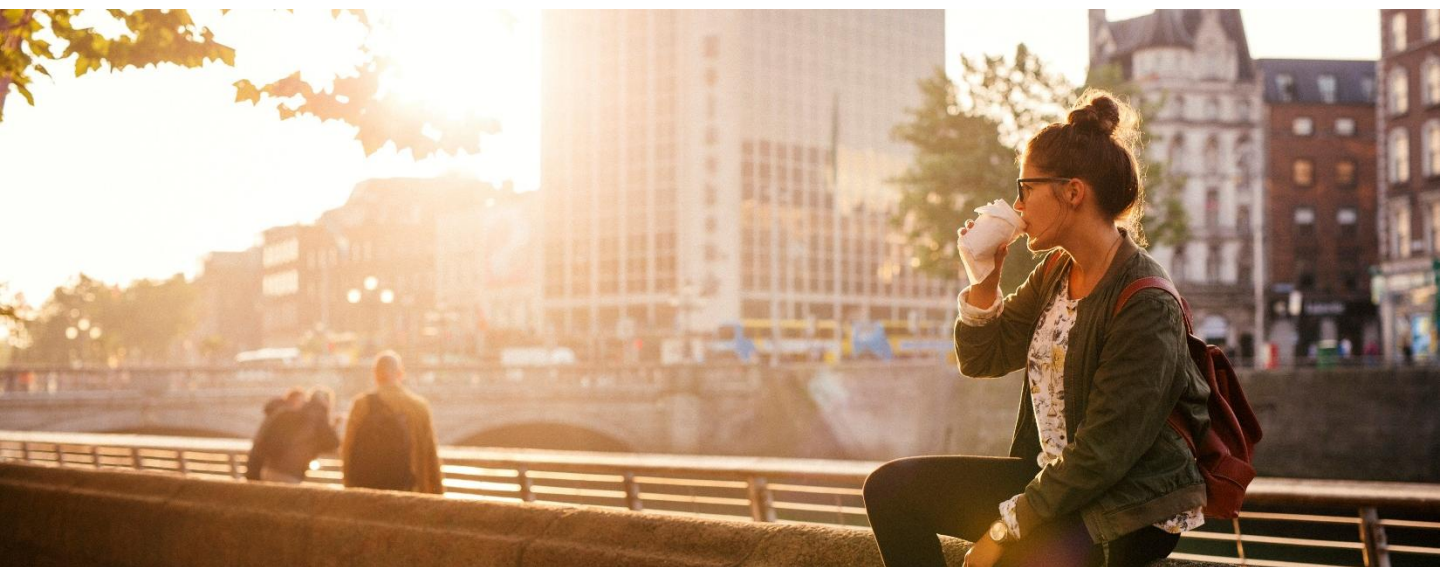
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.686



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
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 janeiro o Fundo totalizou R\$ 231 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,27/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 220 mil, ou R\$ 2,17/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R\$ 0,70/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 0,50/cota.

Expansão | Nova Locação

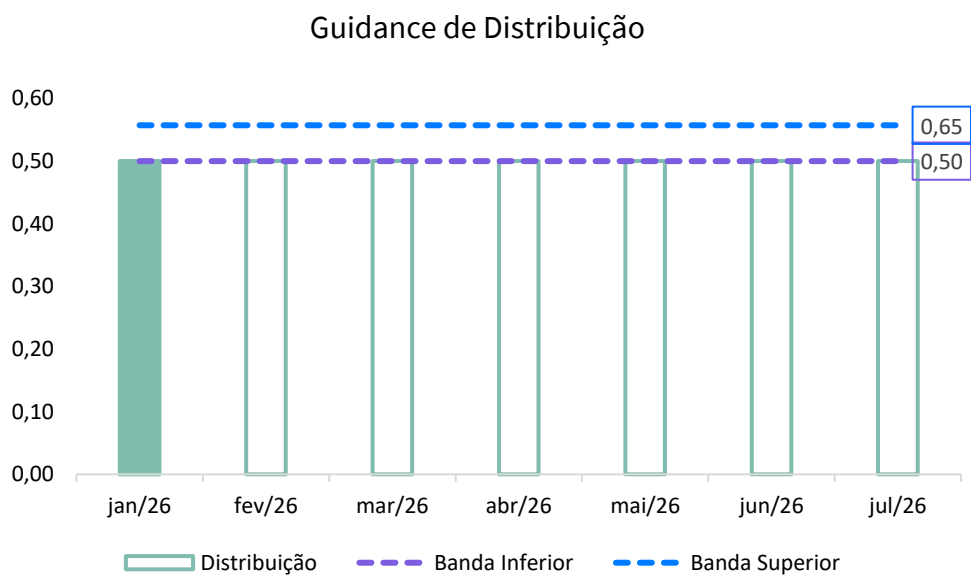
Em janeiro, um dos locatários do Bravo! BH demonstrou interesse em expandir sua operação no edifício, dando início às negociações conduzidas pelo time comercial. As tratativas consideraram a necessidade do locatário por áreas adicionais, bem como a viabilidade técnica e as condições comerciais da operação.

Ao longo do mês de janeiro, a demanda ganhou ainda mais consistência e, neste momento, o processo encontra-se em fase de elaboração de minuta pelo time jurídico. A expectativa é que as assinaturas sejam concluídas até o próximo mês, o que deverá contribuir para a redução da vacância do edifício e o aumento das receitas recorrentes.

Guidance ¹ 1S 2026

A distribuição deste mês foi de R\$ 0,55 por cota. Esse incremento ocorreu após a gestão revisar todas as projeções de despesas que apresentaram aumento inferior ao inicialmente projetado. Outro fator que contribuiu para esse resultado foi o avanço das tratativas relacionadas à expansão de um locatário.

Com o objetivo de proporcionar maior previsibilidade aos rendimentos, a gestão optou por manter o *guidance* com uma faixa de distribuição, considerando um piso e um teto.



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



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Planejamento Estratégico

Nos últimos meses, o centro de Belo Horizonte vem ganhando destaque em termos de investimentos, impulsionado por iniciativas da Prefeitura voltadas à valorização da região central. Nesse contexto, a Prefeitura de Belo Horizonte encaminhou à Câmara Municipal um projeto de lei que institui incentivos urbanísticos e fiscais para a revitalização do centro e de áreas adjacentes.

A proposta, denominada Operação Urbana Simplificada (OUS) Regeneração dos Bairros do Centro, tem como objetivo estimular a implantação de empreendimentos residenciais e comerciais, contribuindo para o adensamento urbano e a dinamização econômica da região.

A gestão recebeu algumas propostas para avaliação relacionadas a retrofits e alterações relevantes no empreendimento, e segue analisando de forma cautelosa todas as oportunidades apresentadas. Além disso, a gestão entende que o atual movimento de valorização do centro de Belo Horizonte tende a contribuir significativamente para a valorização do empreendimento, o aumento de seu valor de mercado e a maior demanda por parte de empresas interessadas em estabelecer suas operações na região.

Leia mais em: [Prefeitura de BH lança medidas de incentivo para renovação da região central - Agência MG](#)

[Fundo de investimentos dá primeiro passo para revitalização da ex-sede do Banco Mercantil](#)

Número de Visitas

No mês de janeiro, foram realizadas duas visitas aos espaços atualmente vagos do Edifício Bravo! BH. A primeira foi conduzida por uma imobiliária, que fotografou os ambientes e coletou informações relevantes para divulgação em seu site e demais canais de comunicação. A segunda visita foi realizada por um potencial inquilino do segmento de advocacia.

O time de gestão segue atuando de forma proativa e alinhada ao time comercial, acompanhando as negociações em andamento, avaliando oportunidades e buscando transformar o interesse demonstrado em novos contratos de locação, contribuindo para a redução da vacância e o fortalecimento das receitas do empreendimento.

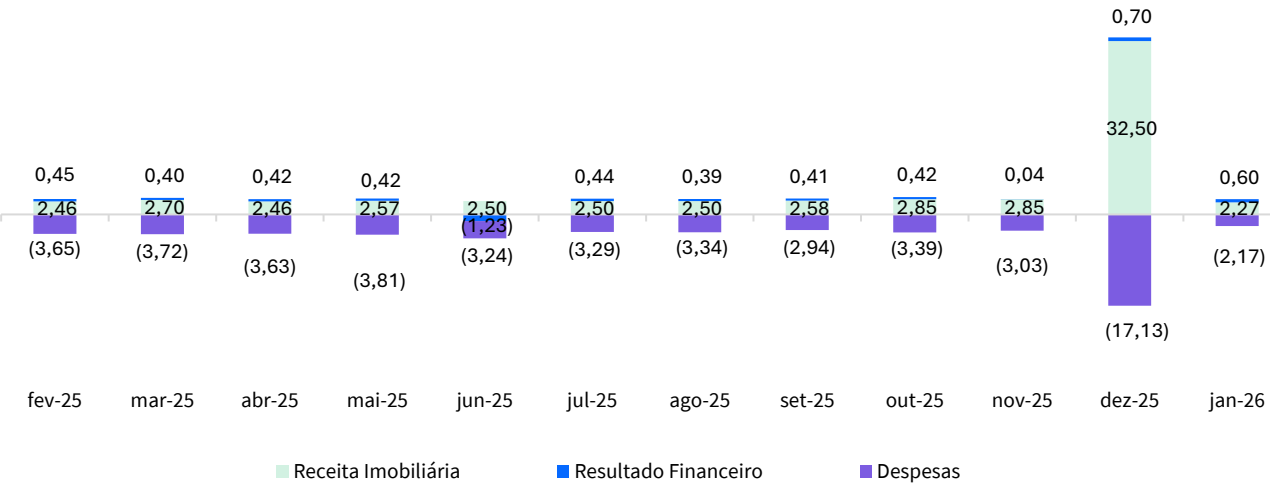


RESULTADOS E CONTRATOS

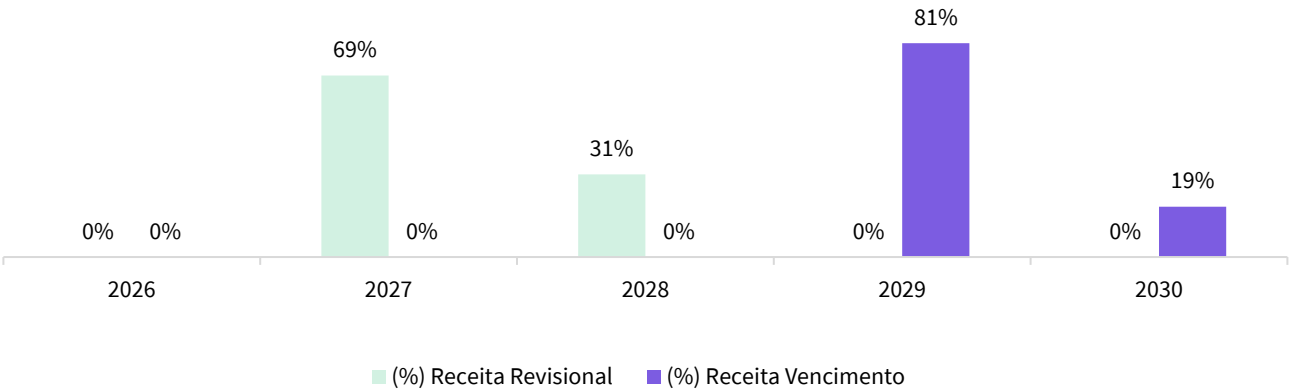
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	230.796,82	230.796,82	6.175.608,18
Receita Financeira	61.034,97	61.034,97	350.112,43
Despesas	-220.350,15	-220.350,15	-5.420.615,61
Despesas de Vacância	-197.273,68	-197.273,68	-2.885.011,37
Outras Despesas	-23.076,47	-23.076,47	-2.535.604,24
Resultado ¹	71.481,64	71.481,64	1.105.105,00
Resultado por cota	0,70	0,70	10,87
Rendimento por cota	0,50	0,50	15,00
Resultado Acumulado	0,20	0,20	-4,13

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



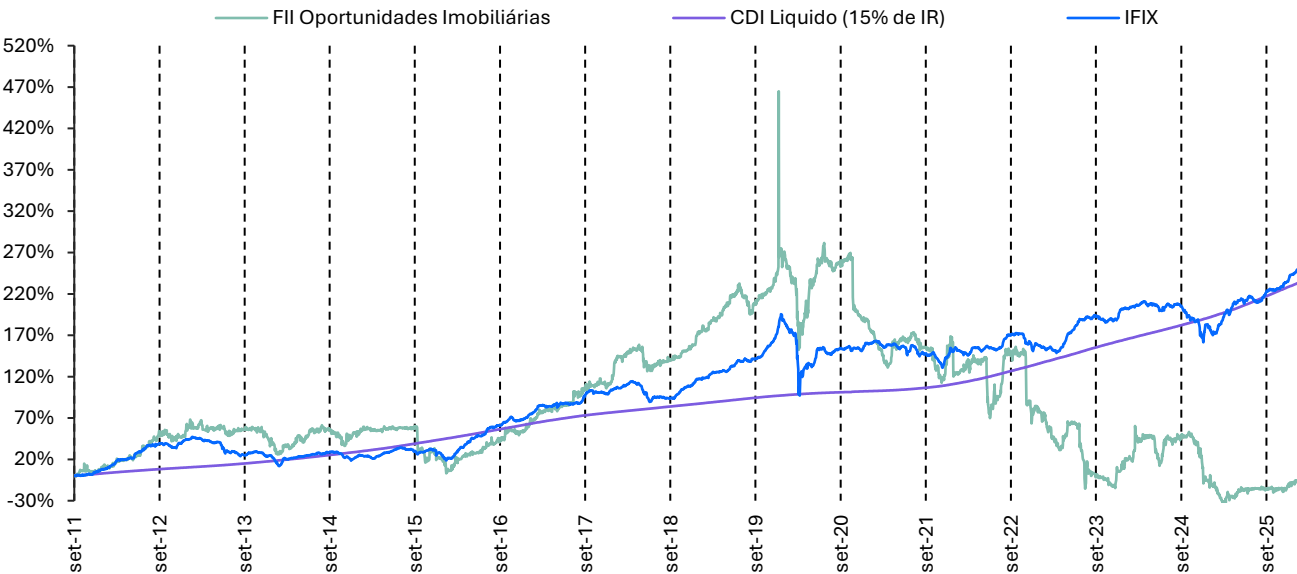
Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	jan/26		jan/26		jan/25	
Valor da Cota	R\$	215,58	R\$	215,58	R\$	215,01
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	21.916.725,12	R\$	21.916.725,12	R\$	21.858.776,64

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	229.927,55	229.927,55	5.309.931,88
Giro (% de cotas negociadas)	1,06%	1,06%	26,26%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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											

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

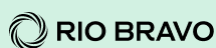
Ocupação do Ativo: 100%

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





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.

