



# Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de  
Investimento Imobiliário de Responsabilidade  
Limitada

FEVEREIRO 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\$

75.205.325,60 (ref. fevereiro)

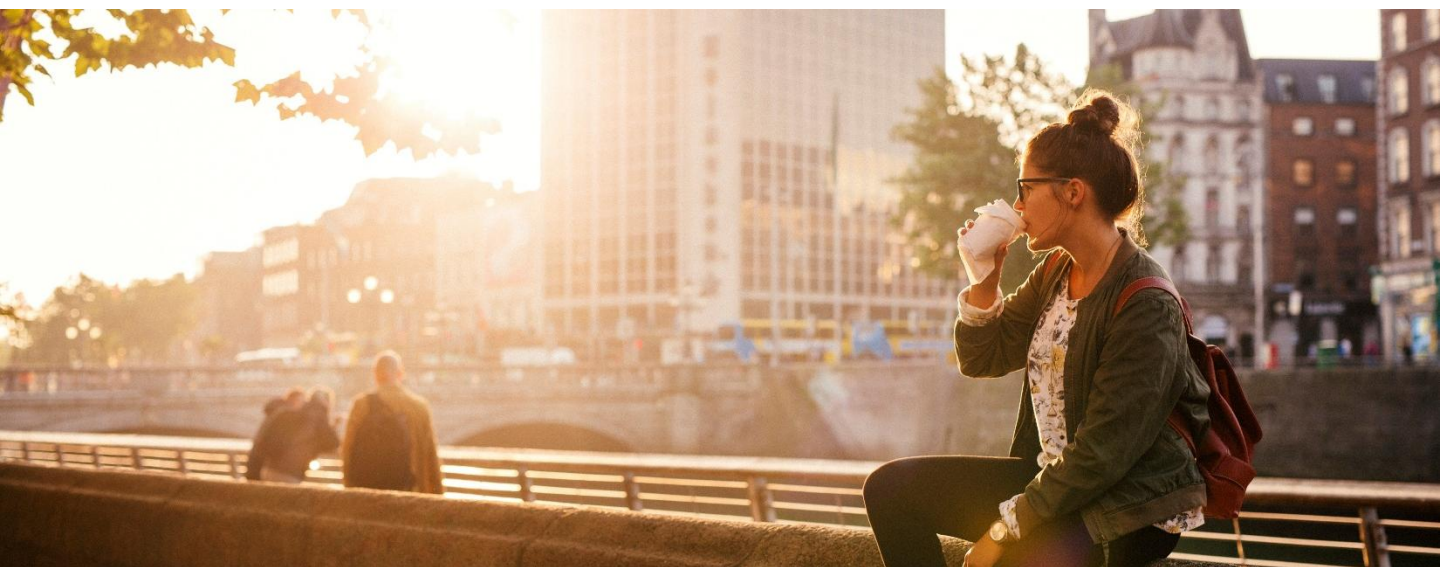
**INÍCIO DO FUNDO** • 08/04/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.644



# 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.

## 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.

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 fevereiro o Fundo totalizou R\$ 332 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 3,26/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 316 mil, ou R\$ 3,11/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R\$0,70/cota. O rendimento anunciado e pago foi de R\$ 0,65/cota.

## Expansão | Nova Locação

Conforme divulgado no Fato Relevante dia 19/02/2026, ocorreu uma nova locação por meio de uma expansão de um do locatário do imóvel. A locação representa um passo importante na estratégia de redução de vacância do imóvel, reforçando a confiança dos nossos locatários, na qualidade do ativo e na solidez da gestão.

A expansão foi realizada no conjunto 62 pela Fundação Sagres, instituição dedicada à promoção do acesso à educação, à informação e à cultura. O prazo de vigência é de 60 (sessenta meses), com início em fevereiro de 2026. O valor de locação por m<sup>2</sup> e as condições comerciais estão alinhadas com as últimas transações praticadas no mercado e na região onde o Imóvel está localizado. O impacto positivo na receita mensal será de R\$ 0,15 por cota.

Com essa nova alocação, a taxa de vacância do fundo foi reduzida de 72,33% para 69,62%.

## Consultoria Especializada com Atuação Local

Como mencionado nos relatórios anteriores, a gestão firmou uma parceria com uma imobiliária local, que vem realizando um trabalho direcionado ao público de Belo Horizonte, com o objetivo de captar novas prospecções e convertê-las em contratos de locação.

Após o início das campanhas no Google Ads, com anúncios direcionados a empresas interessadas em ocupar andares na região, os resultados se mostraram relevantes. A campanha alcançou mais de 51 mil impressões, atingiu cerca de 31 mil pessoas, gerou 529 cliques nos anúncios e resultou em 35 leads qualificados. Esses números reforçam o potencial de demanda pelo imóvel e validam o interesse do mercado pelos andares ofertados.

Paralelamente, também foram realizadas campanhas de e-mail marketing direcionadas a uma base qualificada de clientes e prospects, ampliando o alcance da divulgação e contribuindo para a geração de novas oportunidades concretas de locação.

## Melhorias no Imóvel

Em fevereiro, foram aprovadas melhorias importantes no Edifício Bravo! BH. Com o objetivo de modernizar as instalações e tornar o prédio mais seguro, competitivo e funcional, a gestão aprovou um investimento voltado à atualização do sistema de detecção de incêndio, contemplando a substituição dos detectores de fumaça e dos acionadores por equipamentos mais modernos e eficientes.

A gestão segue monitorando continuamente as necessidades de manutenção e atualização do empreendimento, buscando implementar melhorias que contribuam para a eficiência operacional, segurança das instalações e preservação do valor do imóvel no longo prazo.

Os custos relacionados a esse investimento serão absorvidos pela conta de contingência do condomínio.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## Número de Visitas

Com as intensas divulgações realizadas, em fevereiro o Bravo! BH recebeu 8 visitas ao empreendimento. Uma dessas visitas evoluiu para uma negociação, com interesse na locação de meio andar, demonstrando que as ações de divulgação e prospecção vêm gerando resultados concretos e oportunidades efetivas de ocupação.

Atualmente, o time comercial segue conduzindo ativamente essa negociação, dando continuidade às tratativas com o potencial locatário e buscando avançar para as próximas etapas do processo.

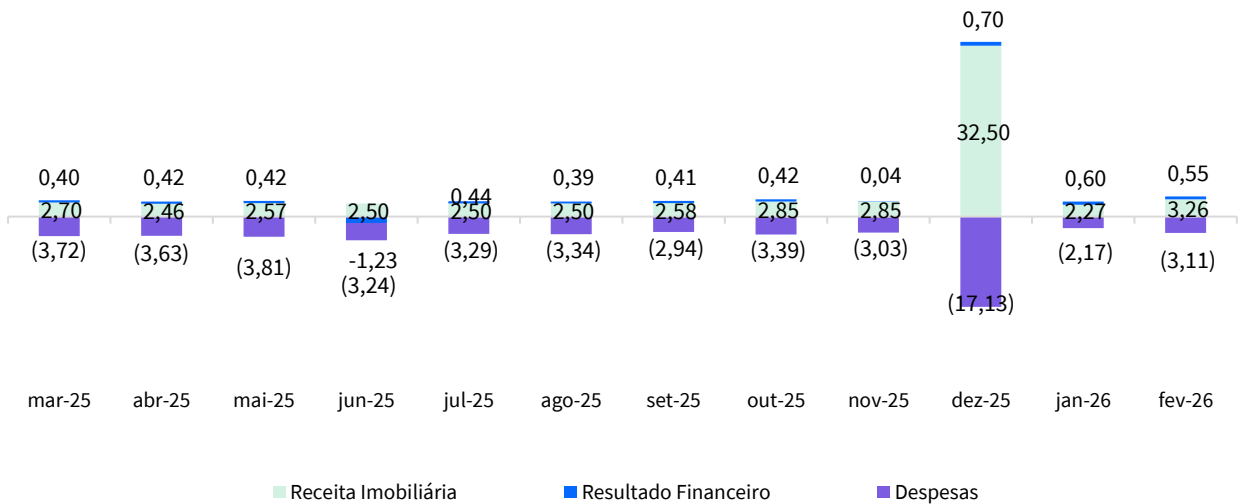


# RESULTADOS E CONTRATOS

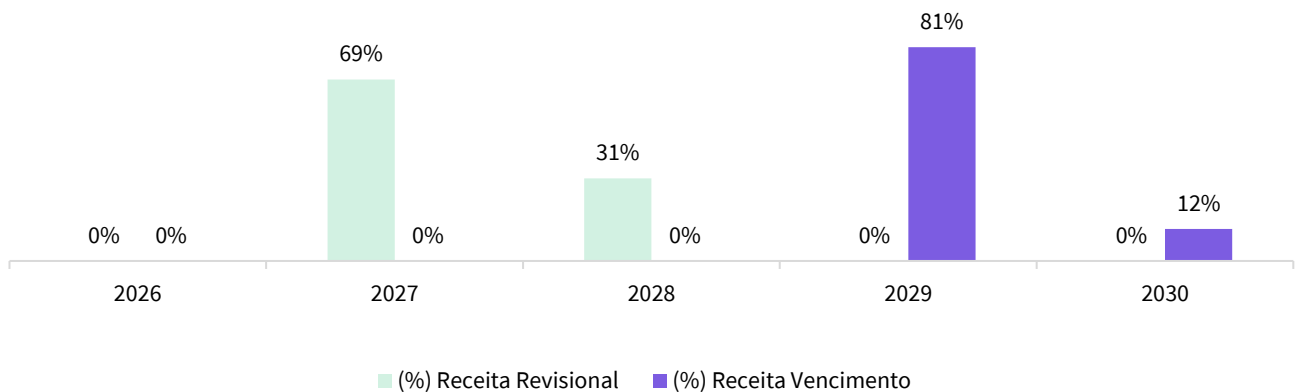
## Resultados

	mês	ano	12 meses
<b>Receita Imobiliária</b>	331.556,64	562.353,46	6.257.389,28
<b>Receita Financeira</b>	56.245,54	117.280,51	360.993,78
<b>Despesas</b>	-316.530,66	-536.880,81	-5.366.121,31
<b>Despesas de Vacância</b>	-231.920,21	-429.193,89	-2.832.001,98
<b>Outras Despesas</b>	-84.610,45	-107.686,92	-2.534.119,33
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	71.271,53	142.753,17	1.252.261,76
<b>Resultado por cota</b>	0,70	1,40	12,32
<b>Rendimento por cota</b>	0,65	1,15	15,65
<b>Resultado Acumulado</b>	0,05	0,25	-3,33

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



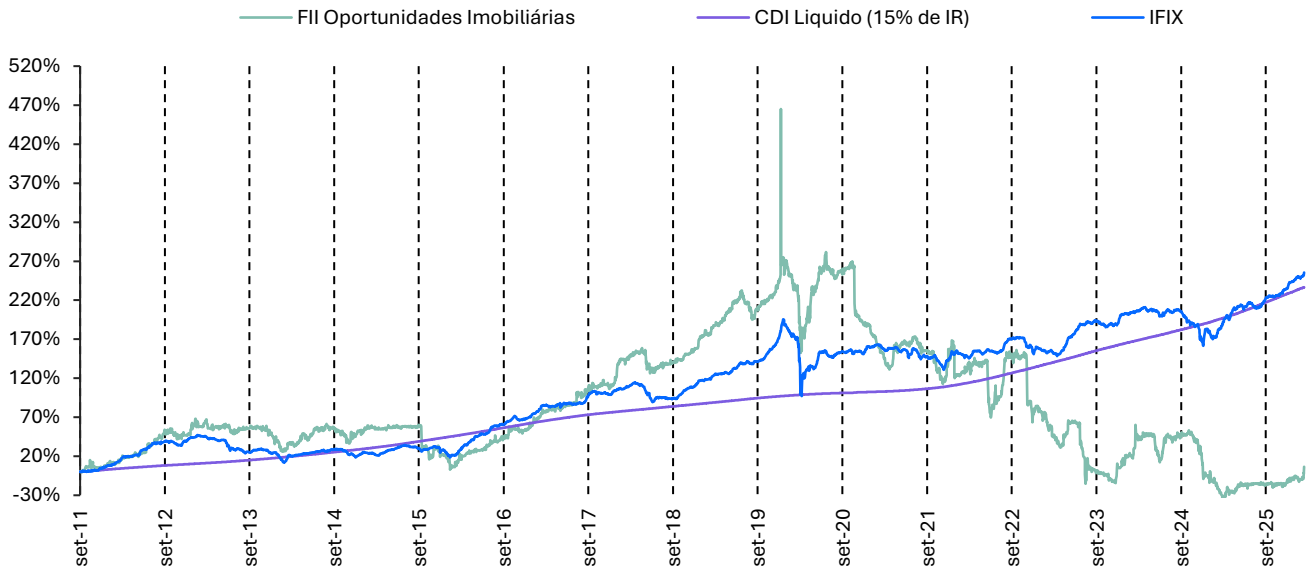
## Cronograma Contratos



<sup>1</sup>Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



# DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



## Rentabilidade

	fev/26		jan/26		fev/25	
<b>Valor da Cota</b>	R\$	244,80	R\$	215,58	R\$	181,01
<b>Quantidade de Cotas</b>		101.664		101.664		101.664
<b>Valor de Mercado</b>	R\$	24.887.347,20	R\$	21.916.725,12	R\$	18.402.200,64

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	367.071,11	596.998,66	5.432.343,87
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	1,71%	2,77%	26,79%
<b>Presença em Pregões</b>	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	0,65										

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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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](https://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](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br).

