



# Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de  
Investimento Imobiliário de Responsabilidade  
Limitada

MARÇO 2026



# ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	08
Desempenho da Cota	09
Patrimônio do Fundo	10



# 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\$

75.126.323,81 (ref. março)

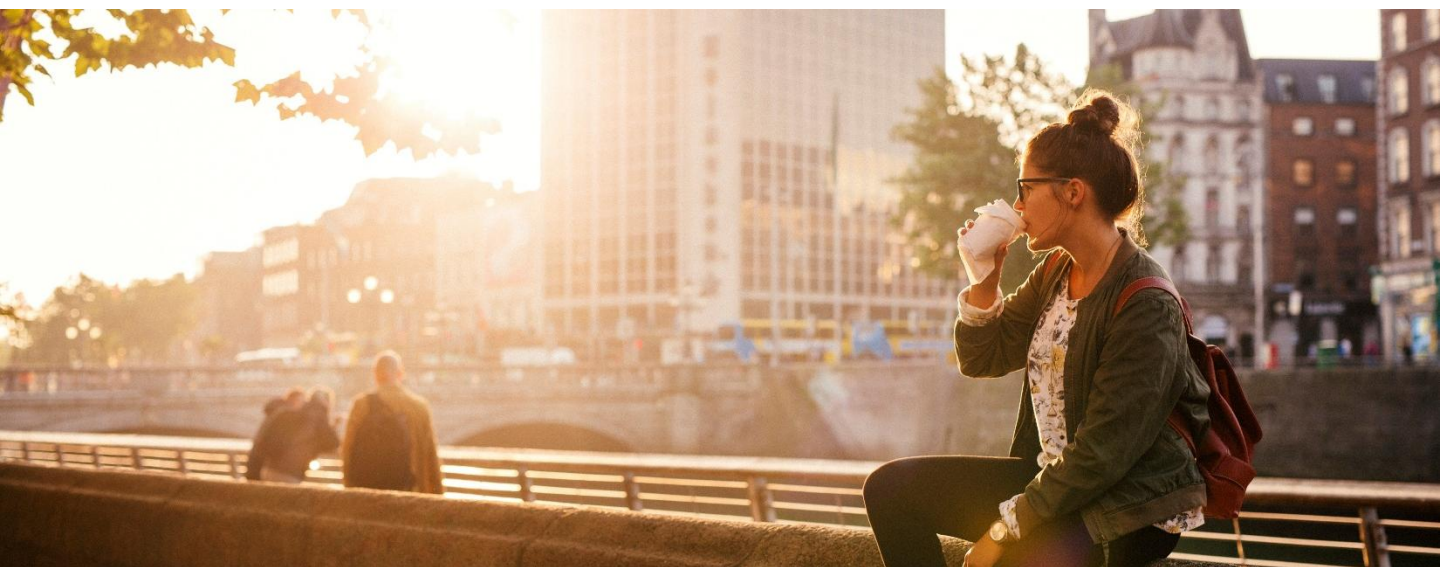
**INÍCIO DO FUNDO** • 08/04/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.612



# 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 março o Fundo totalizou **R\$ 344 mil** em receitas imobiliárias, ou **R\$ 3,38/cota**. Considerando que as despesas operacionais totalizaram **R\$ 327 mil**, ou **R\$ 3,21/cota**, o Fundo apresentou o resultado positivo de **R\$ 0,86/cota**. O rendimento anunciado e pago foi de **R\$ 0,65/cota**.

## Planejamento Estratégico | Projeto para Obra

No mês de março, em linha com a estratégia de adaptação do 5º andar, foi fechado o orçamento referente à obra de *semi plug and play*. Ao longo do período, a gestão avançou com as aprovações necessárias, garantindo que a contratação atenda a todos os critérios operacionais, encontrando-se atualmente em fase de análise da minuta contratual.

Paralelamente, a construtora contratada segue com a elaboração dos projetos executivos e o processo de aprovação junto a administração condominial, etapa fundamental para o início das atividades. O cronograma preliminar prevê o início das obras logo após a conclusão dessas aprovações, que estão previstas para 30/04/2026, o prazo estimado de execução de até quatro meses.

**A expectativa da gestão é de que essa obra de adaptação contribua diretamente para a aceleração de uma nova locação**, uma vez que as demandas atuais do mercado têm priorizado, de forma crescente, espaços prontos para ocupação e já mobiliados. Nesse contexto, o time comercial já vem atuando de forma proativa na divulgação do espaço, incluindo a apresentação do layout proposto a potenciais interessados, com o objetivo de antecipar negociações e capturar oportunidades ainda durante a fase de implantação.

## Prospecção de Expansão

**No decorrer do mês março, o time comercial foi acionado por um ocupante do empreendimento com interesse em expandir sua operação por meio da locação de um andar adicional no ativo. O movimento reforça a satisfação do ocupante, bem como o potencial de crescimento orgânico dentro do próprio edifício.**

O time comercial está atuando ativamente na condução das negociações, buscando alinhar valores e condições contratuais que sejam aderentes às expectativas do locatário e às diretrizes do ativo. A expectativa é de avançar nas tratativas ao longo das próximas semanas, com potencial de conversão em uma nova locação no curto prazo.

## Comunicação Visual Edifício Manhattan Tower

Ainda neste mês o locatário BRB, que ocupa a fachada ativa do empreendimento iniciou o processo de aprovação junto a administração predial para adesivação da fachada ocupada no edifício Manhattan Tower. A iniciativa representa um avanço relevante na personalização do espaço, reforçando a presença institucional do locatário no empreendimento.

A gestão segue acompanhando o processo, garantindo a conformidade com os padrões do condomínio e apoiando iniciativas que agreguem valor ao empreendimento como um todo.



# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



Foto ilustrativa

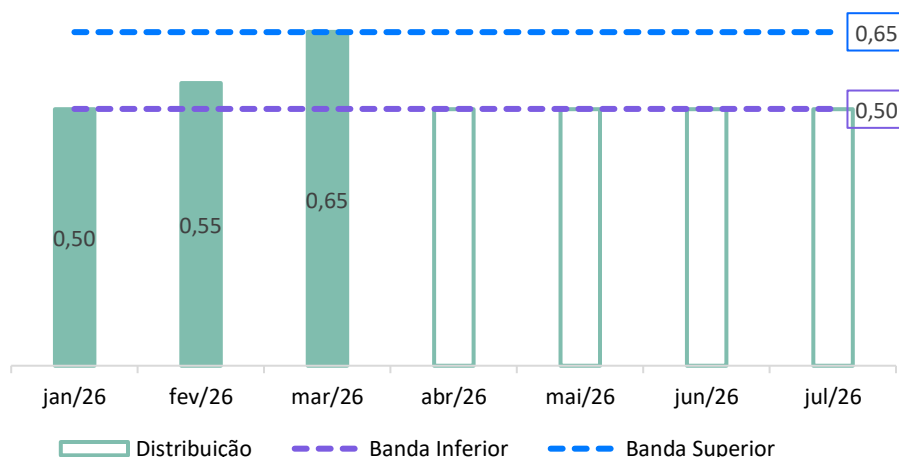
## Número de Visitas

Em março, o Bravo! BH recebeu a visita de um potencial inquilino ao empreendimento. Após a apresentação, houve evolução para uma proposta com a intenção de ocupação de um andar completo. A empresa atua no ramo de seguros, o que reforça o interesse de diferentes setores pelo ativo, evidenciando sua versatilidade e aderência ao mercado.

O time comercial segue atuando ativamente na estruturação da proposta, com o objetivo de convertê-la em uma nova locação nas próximas semanas.

## Guidance<sup>1</sup> 1S 2026

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.



<sup>1</sup> As projeções aqui mencionadas não constituem promessa ou garantia de resultados futuros.



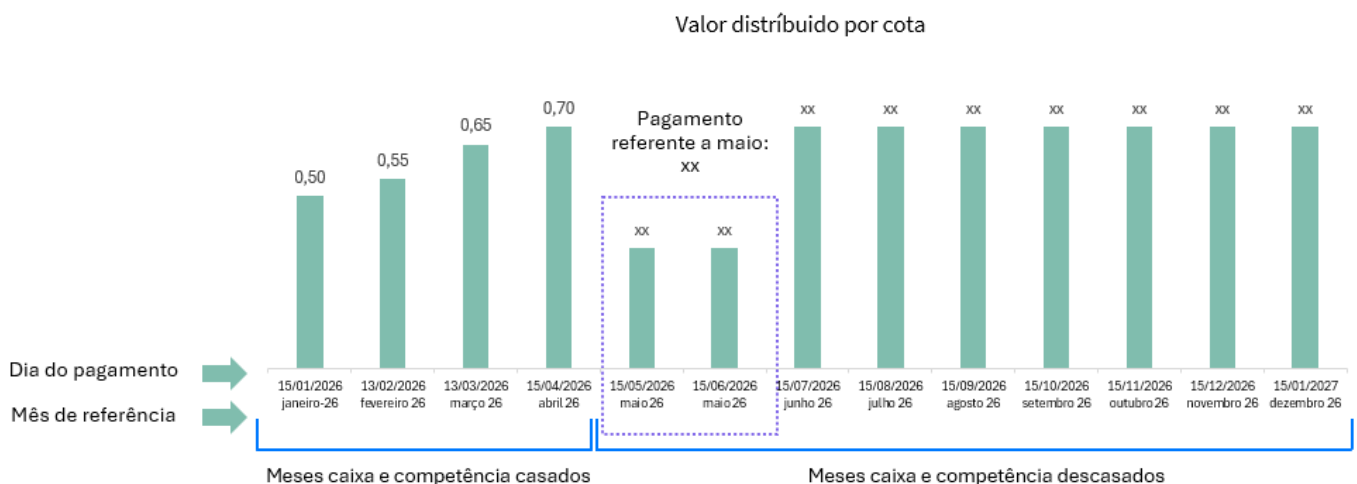
# MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

## AGO

Foi convocada uma consulta formal aos cotistas do Fundo para deliberação das seguintes matérias:

- (i) Aprovar as Demonstrações Financeiras do Fundo referente ao ano de 2025.
- (ii) Proposta de alteração do Regulamento para permitir que as disponibilidades financeiras da classe, quando não aplicadas em Ativos Imobiliários, sejam investidas em ativos de renda fixa públicos ou privados, incluindo títulos, compromissadas e fundos de renda fixa.
- (iii) Alteração da data de anúncio da distribuição mensal de lucros para o último dia útil do mês, sem mudança na data de pagamento.

Se aprovada a matéria (iii), haverá um descasamento na distribuição sem perda de receita conforme ilustrado no gráfico abaixo.



### O voto pode ser realizado de 3 formas:

1. **Voto Via Plataforma Digital:** o Cotista receberá por e-mail, do remetente [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com), link de acesso à folha de voto eletrônica, por meio da qual poderá enviar a manifestação de voto de forma totalmente digital.
2. **Voto Via Carta-Resposta:** o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta.
3. **Voto Via Área do Investidor da B3:** os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

#### PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS

16H  
28/04/2026

#### LINKS

Consulta Formal N°01/2026  
Proposta da Administradora

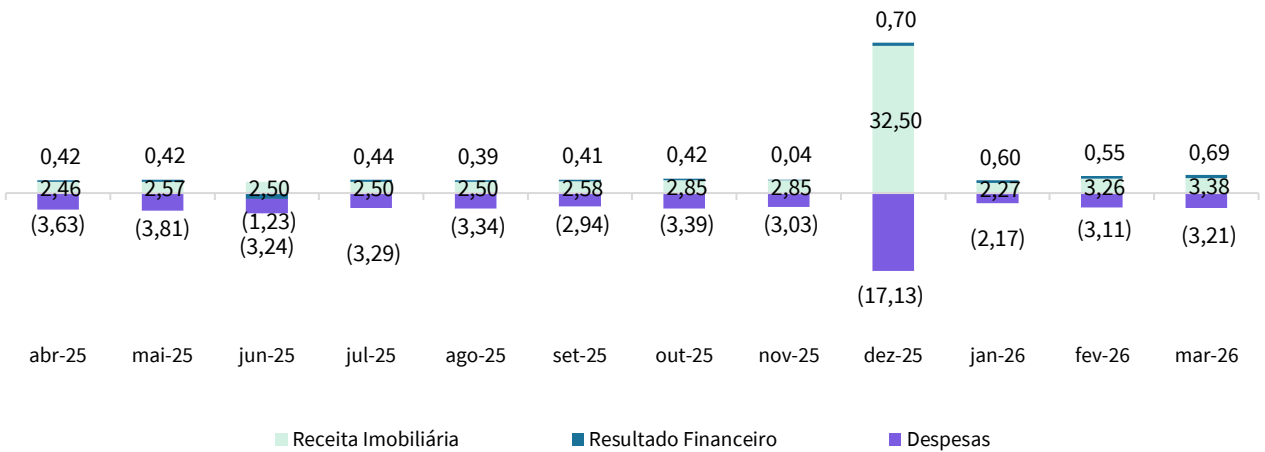


# RESULTADOS E CONTRATOS

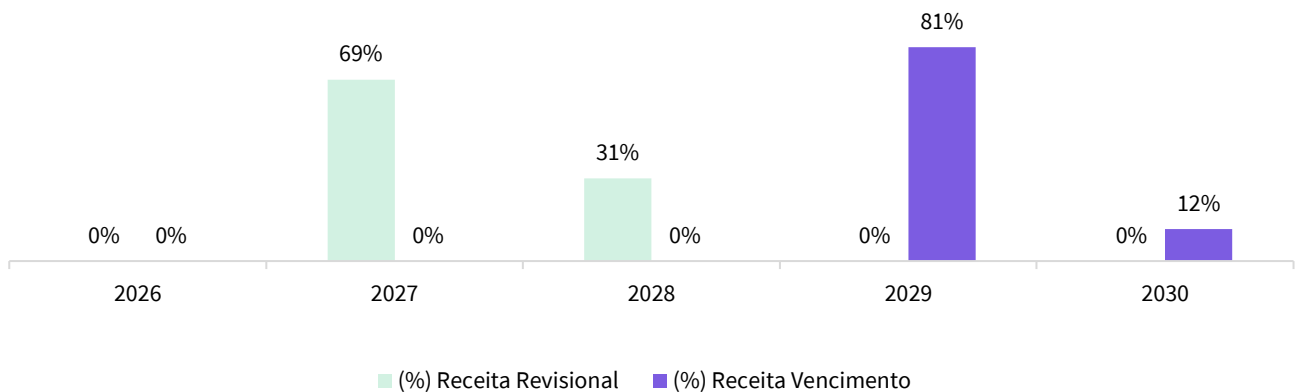
## Resultados

	mês	ano	12 meses
<b>Receita Imobiliária</b>	343.889,89	906.243,36	6.326.503,64
Receita de Aluguéis	221.887,27	662.901,36	3.070.150,78
Receita de Venda de Imóveis	122.002,62	243.342,00	3.256.352,86
<b>Receita Financeira</b>	70.433,00	187.713,51	390.586,71
<b>Despesas</b>	-326.588,59	-863.469,40	-5.314.598,00
Despesas de Vacância	-222.465,61	-651.659,50	-2.777.519,65
Outras Despesas	-104.122,98	-211.809,90	-2.537.078,35
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	112.931,95	230.487,47	1.402.492,35
<b>Resultado por cota</b>	0,86	2,27	13,80
<b>Rendimento por cota</b>	0,65	1,70	16,20
<b>Resultado Acumulado</b>	0,46	0,57	-2,40

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



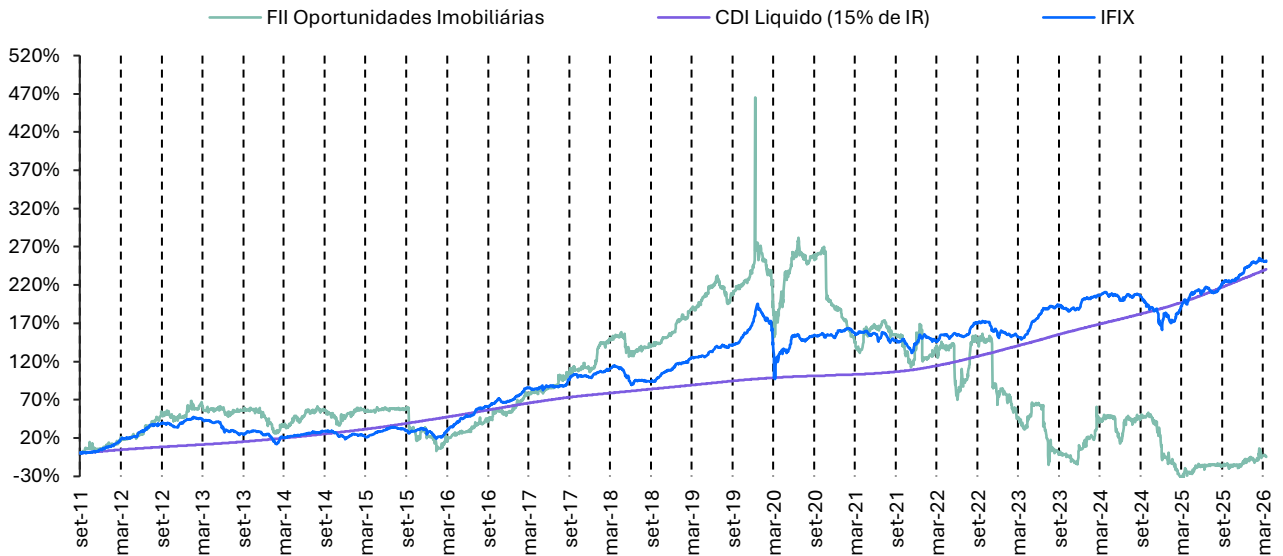
## Cronograma Contratos



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



# DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



## Rentabilidade

	mar/26		jan/26		mar/25	
<b>Valor da Cota</b>	R\$	218,32	R\$	215,58	R\$	188,24
<b>Quantidade de Cotas</b>		101.664		101.664		101.664
<b>Valor de Mercado</b>	R\$	22.195.284,48	R\$	21.916.725,12	R\$	19.137.231,36

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	189.131,97	786.130,63	4.991.151,58
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	0,84%	3,61%	23,78%
<b>Presença em Pregões</b>	86,36%	95%	98%

## 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	0,55	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).

