



Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

MAIO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	09
Desempenho da Cota	10
Patrimônio do Fundo	11



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\$

74.849.600,08 (ref. maio)

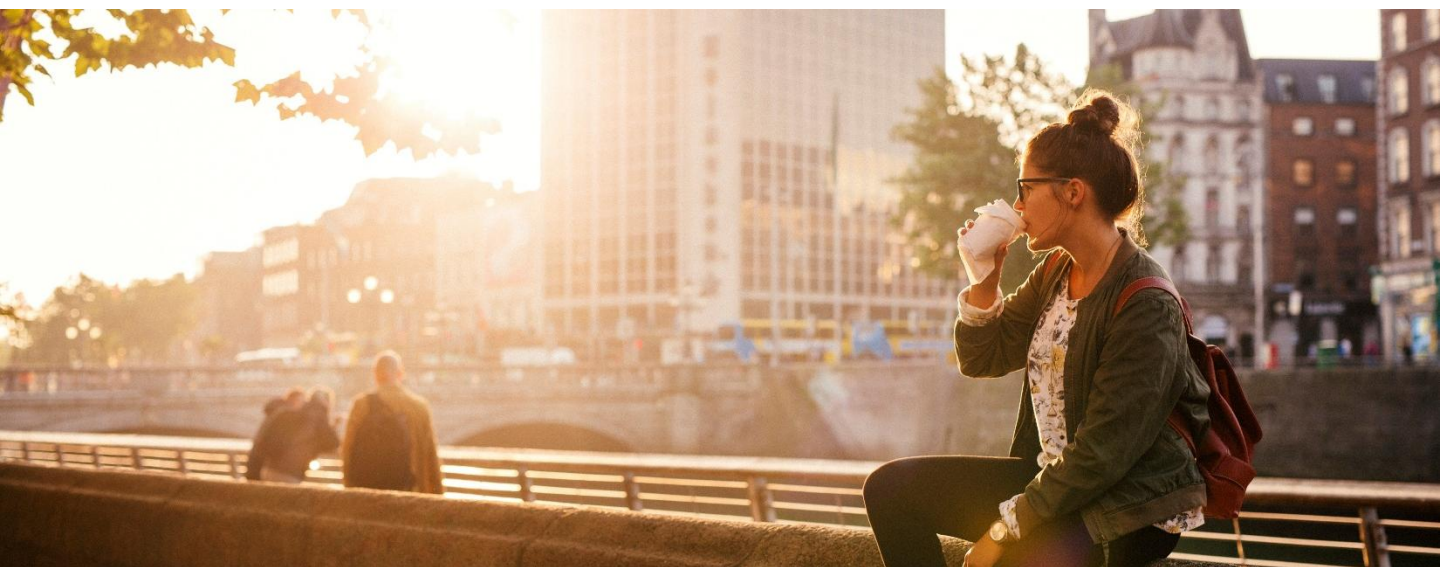
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.562



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 maio o Fundo totalizou **R\$ 319 mil** em receitas imobiliárias, ou **R\$ 3,14/cota**. Considerando que as despesas operacionais totalizaram **R\$ 328 mil**, ou **R\$ 3,23/cota**, o Fundo apresentou o resultado positivo de **R\$ 0,03/cota**. O rendimento anunciado e pago foi de **R\$ 1,10/cota**.

Acompanhamento Obra | 5º andar

O Fundo segue acompanhando o processo de desenvolvimento e validação dos projetos executivos necessários para a execução das obras de revitalização do 5º andar do Edifício Bravo BH.

A administração predial, conduzida pela CBRE, tem atuado de forma diligente em conjunto com a Gestão, apoiando todas as etapas do processo e assegurando que as intervenções sejam realizadas em conformidade com os padrões de segurança e preservação do ativo.

A expectativa é de que as obras sejam iniciadas até o final do próximo mês. Paralelamente, a empresa contratada segue executando intervenções pontuais preparatórias, sem impacto estrutural ao empreendimento, contribuindo para o cumprimento do cronograma previsto.

Comercialização | Prospecção de Novos Locatários

A Gestão permanece atuando de forma ativa na prospecção de novos locatários para o Edifício Bravo BH. Nesse contexto, são mantidas agendas recorrentes com consultorias imobiliárias e players relevantes da região, com o objetivo de ampliar a visibilidade do empreendimento e apresentar seus diferenciais competitivos.

Entre os principais atributos destacados estão a localização estratégica do edifício, e as recentes melhorias implementadas, que ampliam sua atratividade para empresas em busca de espaços corporativos prontos para ocupação.

Adicionalmente, a Gestão segue avaliando oportunidades de parcerias estratégicas que possam contribuir para o fortalecimento da comercialização e para a geração de valor ao portfólio do Fundo.

Evento | Café da manhã com corretores

Após a conclusão das obras do 5º andar, a Gestão promoverá um evento exclusivo voltado a corretores e parceiros do mercado imobiliário, com o objetivo de apresentar as áreas disponíveis para locação e reforçar os diferenciais competitivos do empreendimento.

Durante o encontro, os participantes poderão conhecer de perto as adaptações realizadas no pavimento, que estará totalmente preparado para ocupação imediata, além de obter informações detalhadas sobre as oportunidades atualmente disponíveis no edifício.

A Gestão mantém uma perspectiva positiva em relação aos resultados da iniciativa, considerando o histórico bem-sucedido de ações semelhantes realizadas no empreendimento. Como exemplo, destaca-se o evento promovido em 2025 para apresentação do 18º andar, que contribuiu para a rápida comercialização do espaço após a conclusão das obras.

Dessa forma, espera-se que a nova ação fortaleça o posicionamento do Bravo BH no mercado corporativo e contribua para a atração de potenciais locatários.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

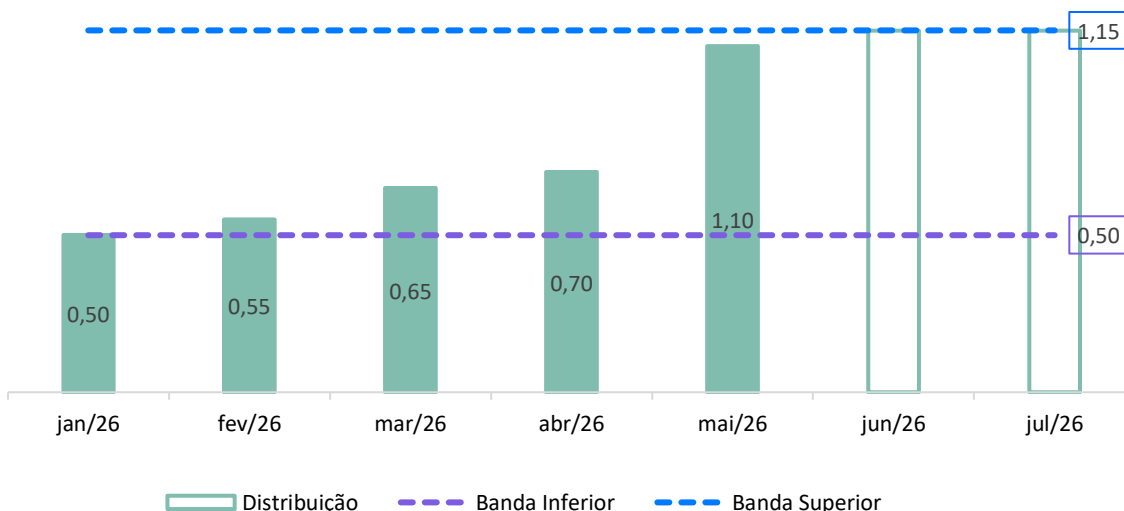
Número de Visitas

No mês de maio, as áreas disponíveis para locação no Edifício Bravo BH receberam três visitas comerciais.

A Gestão segue acompanhando de perto as oportunidades geradas a partir desses contatos e mantém esforços contínuos de prospecção e relacionamento com o mercado, visando a conversão das negociações em novos contratos de locação.

Guidance¹ 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. Para os próximos meses, a gestão projeta um aumento de até 60% nos rendimentos, em decorrência do reajuste anual de um locatário. Esse resultado é fruto de diversas rodadas de negociação, que culminaram também na cobrança de valores retroativos.



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

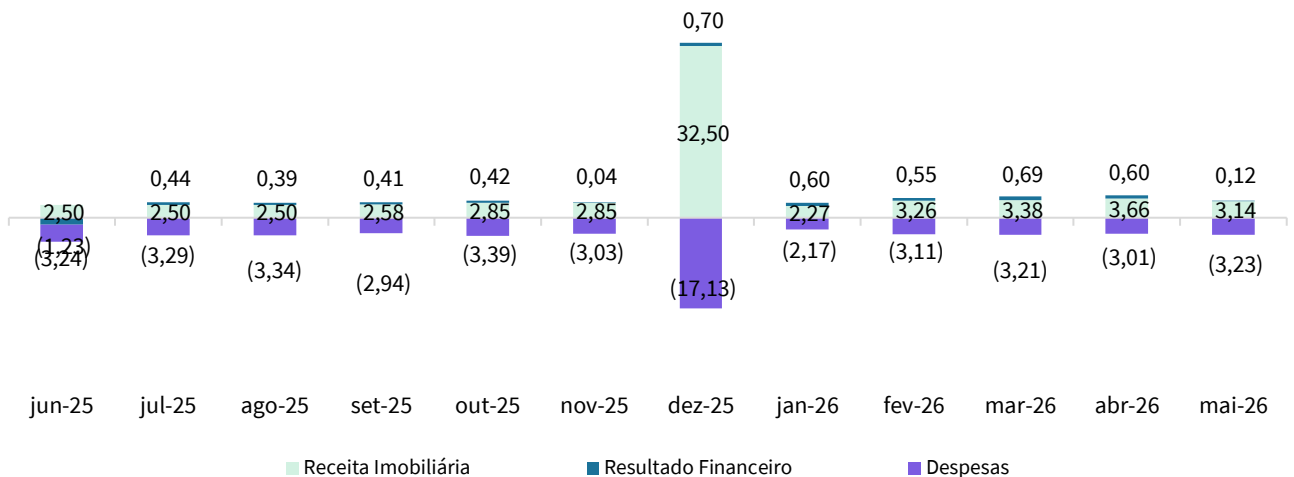


RESULTADOS E CONTRATOS

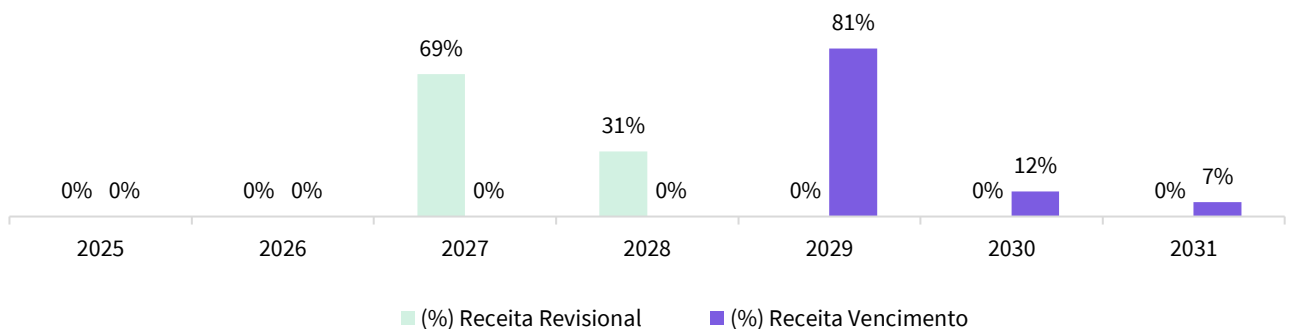
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	319.084,92	1.597.703,78	6.507.135,72
Receita de Aluguéis	194.440,47	1.106.675,90	3.003.096,98
Receita de Venda de Imóveis	124.644,45	491.027,88	3.504.038,74
Receita Financeira	12.308,43	261.344,91	379.279,95
Despesas	-328.321,07	-1.497.359,56	-5.193.023,19
Despesas de Vacância	-238.064,04	-1.113.044,16	-2.705.160,40
Outras Despesas	-90.257,03	-384.315,41	-2.487.862,79
Resultado¹	3.072,28	361.689,12	1.693.392,48
Resultado por cota	0,03	3,56	16,66
Rendimento por cota	1,10	3,50	18,00
Resultado Acumulado	-1,07	0,06	-1,34

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



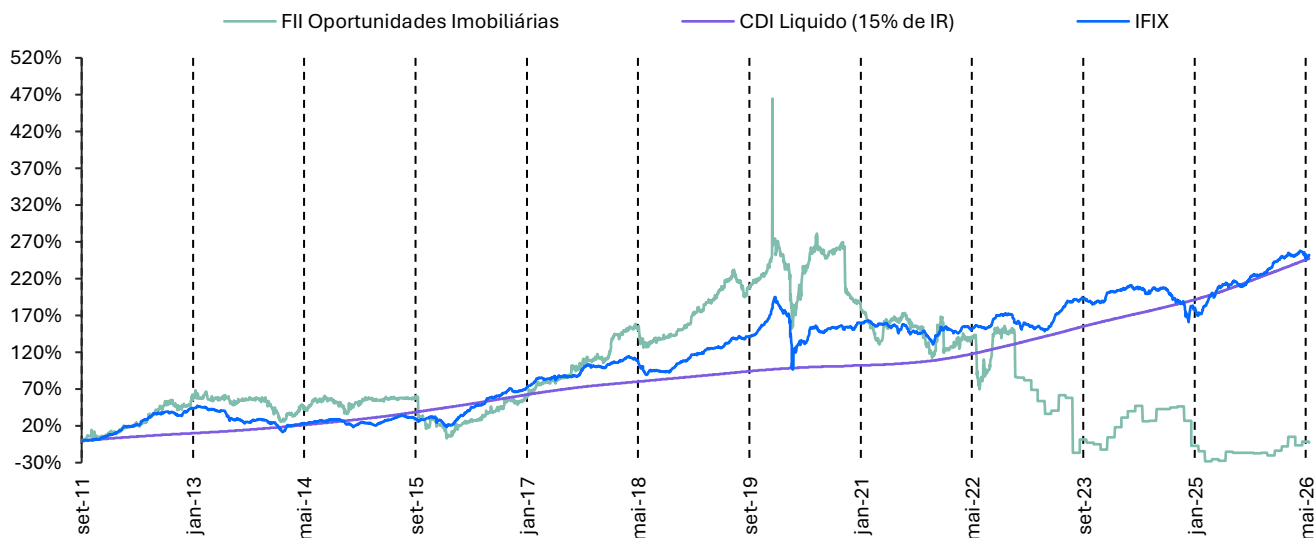
Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	mai/26		jan/26		mai/25	
Valor da Cota	R\$	224,29	R\$	215,58	R\$	213,79
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	22.802.218,56	R\$	21.916.725,12	R\$	21.734.746,56

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	289.983,75	1.241.588,45	4.481.305,43
Giro (% de cotas negociadas)	1,29%	1,54%	2,09%
Presença em Pregões	100%	97%	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	0,70	1,10							

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: 27,62%

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.

