



Relatório Gerencial

RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada

AGOSTO 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\$

74.343.852,26 (ref. agosto)

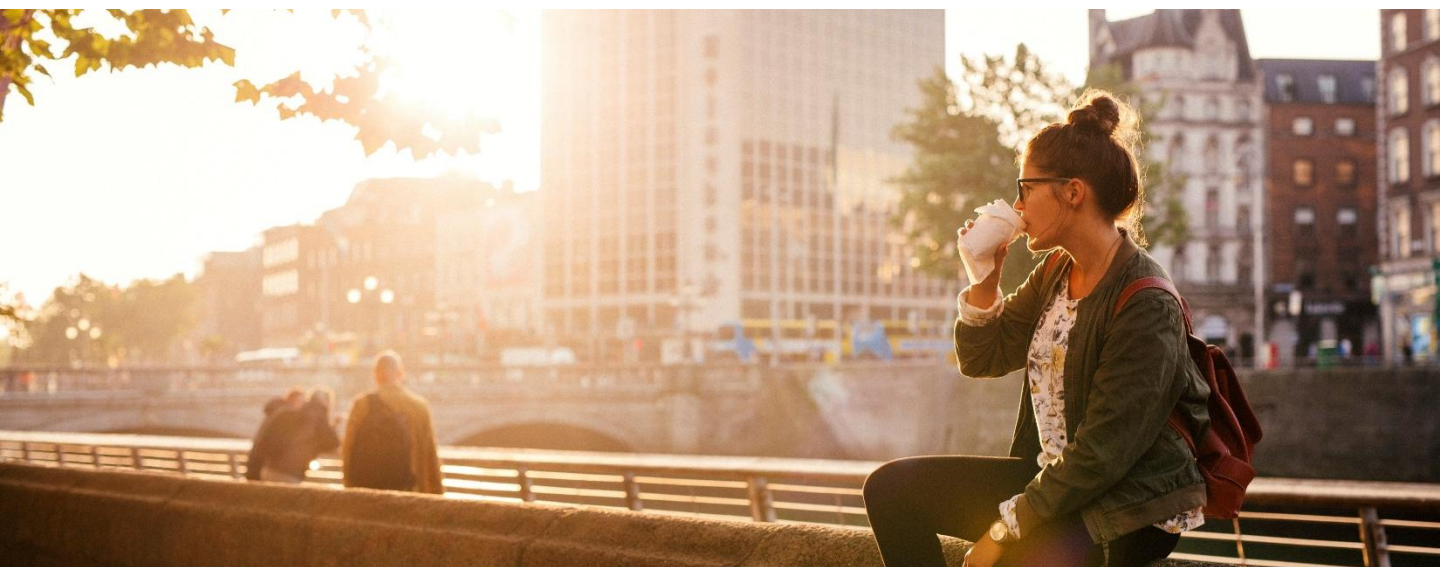
INÍCIO DO FUNDO • 08/04/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.461



UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

PRINCIPAIS FUNDOS LISTADOS

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.	Shopping Shopping Pátio Higienópolis FII SHPH11 Fundo Imobiliário de Shopping localizado na região de Higienópolis - SP
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.	Crédito para Infraestrutura Rio Bravo ESG IS FI-Infra RBIF11 Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11 Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.	

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Fundo

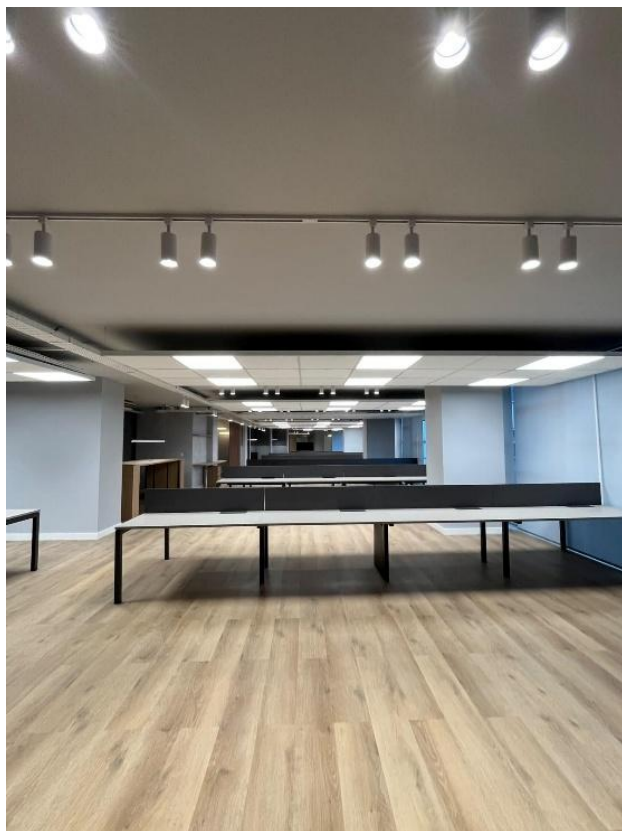
Em julho o Fundo totalizou R\$ 367 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 3,61/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 333 mil ou R\$ 3,28/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R\$ 0,87/cota. O rendimento anunciado e pago foi de R\$ 1,45/cota.

Acompanhamento Obra I 5º andar

No mês de agosto, as obras avançaram de forma satisfatória. Neste momento, a equipe está concentrada na montagem da marcenaria. A mobília já foi 100% entregue e instalada, e os trabalhos seguem com os acabamentos, incluindo pinturas e pequenos ajustes.

Além disso, o time de gestão já possui agenda programada para receber oficialmente a obra até o final do próximo mês, ocasião em que será realizada uma visita ao empreendimento.

A iniciativa também tem como objetivo receber corretores e parceiros estratégicos para que possam conhecer melhor o espaço, realizar registros fotográficos e apoiar as ações de divulgação, contribuindo para a prospecção de novos locatários.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



Rescisão antecipada | Mercantil do Brasil S/A

Conforme divulgado em [Fato Relevante](#), o Banco Mercantil do Brasil S/A notificou formalmente o fundo sobre seu interesse em devolver dois dos três andares atualmente ocupados no empreendimento. A devolução compreenderá os 11º e 9º andares, permanecendo a locação apenas do 10º andar.

A área a ser devolvida totaliza 1.463,8 m², e o impacto negativo estimado decorrente da vacância corresponde a R\$ 0,88 por cota. O locatário cumprirá o período de aviso prévio até 27/11/2026. Em função da rescisão antecipada, o fundo fará jus ao recebimento de uma multa contratual equivalente a R\$ 1,65 por cota.

Diante desse cenário, a gestão está programando uma visita ao imóvel para avaliar as condições atuais dos andares e identificar oportunidades de aproveitar eventuais benfeitorias existentes, com o objetivo de agilizar o processo de comercialização dos espaços. Paralelamente, a equipe comercial segue atuando de forma ativa no reposicionamento dessas áreas junto ao mercado, buscando minimizar o período de vacância e acelerar a prospecção de novos locatários.

Acompanhamento de Demandas

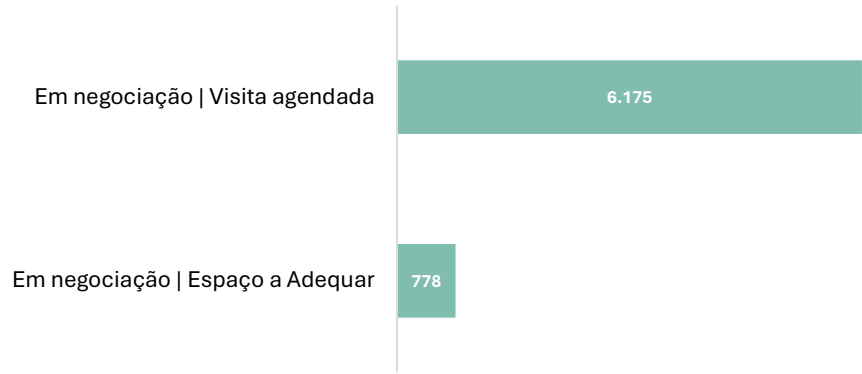
Ao longo do mês de agosto, a gestão seguiu acompanhando ativamente a demanda comercial em negociação. As discussões avançaram na definição do layout e no detalhamento dos orçamentos para adequação do espaço, mantendo um fluxo positivo entre as partes. A demanda segue aquecida e com evolução consistente, tendo inclusive motivado novas visitas ao empreendimento para aprofundamento das avaliações e alinhamento dos próximos passos da potencial locação.

Paralelamente, a gestão realizou uma reunião preliminar com um potencial locatário em busca de aproximadamente 6.000 m² de área. Como próximo passo, foi agendada uma visita ao empreendimento para apresentação do prédio e das estruturas atualmente disponíveis. Caso a negociação avance, a demanda poderá representar cerca de 47% da área do edifício, com potencial relevante de aumento da ocupação e da receita do ativo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Prospecções e Negociações em Curso /m²

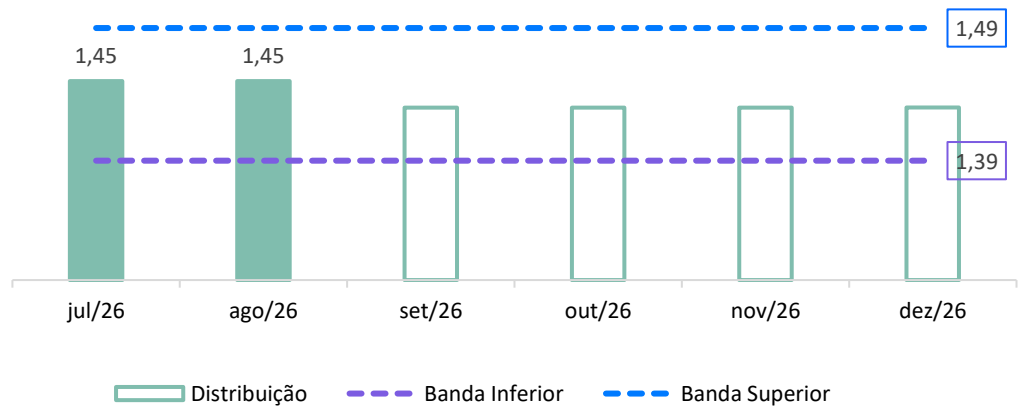


Número de Visitas

No mês de agosto, o edifício recebeu **três visitas comerciais** de potenciais locatários. As visitas tiveram como objetivo apresentar o empreendimento, seus diferenciais e as áreas disponíveis para ocupação, incluindo tanto os conjuntos open space, quanto o conjunto em fase final de obras. A estratégia comercial tem sido oferecer diferentes opções de ocupação, atendendo a perfis variados de empresas e ampliando o potencial de atração do ativo.

Guidance¹ de distribuição: R\$ 1,39 a R\$ 1,49 por cota

No que se refere às distribuições, a expectativa é de manutenção de um fluxo relativamente linear ao longo do semestre, sustentado pelo recebimento das parcelas remanescentes da venda realizada em 2025, cujo pagamento está previsto para ocorrer ao longo do segundo semestre de 2026. Adicionalmente, as receitas recorrentes de locação deverão apresentar incremento em razão dos reajustes contratuais anuais e do encerramento de períodos de carência atualmente vigentes, contribuindo positivamente para a geração de resultados do fundo.



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

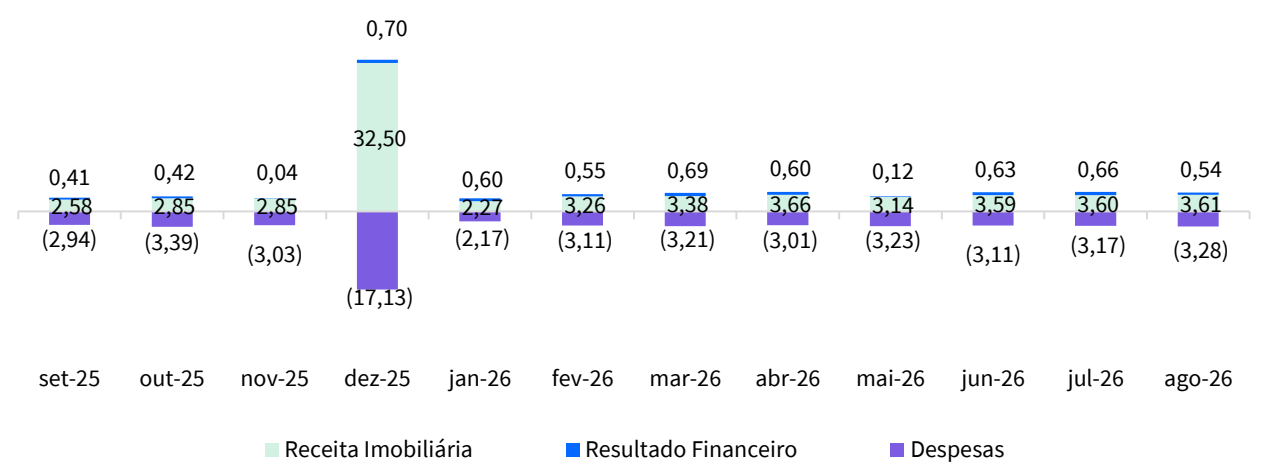


RESULTADOS E CONTRATOS

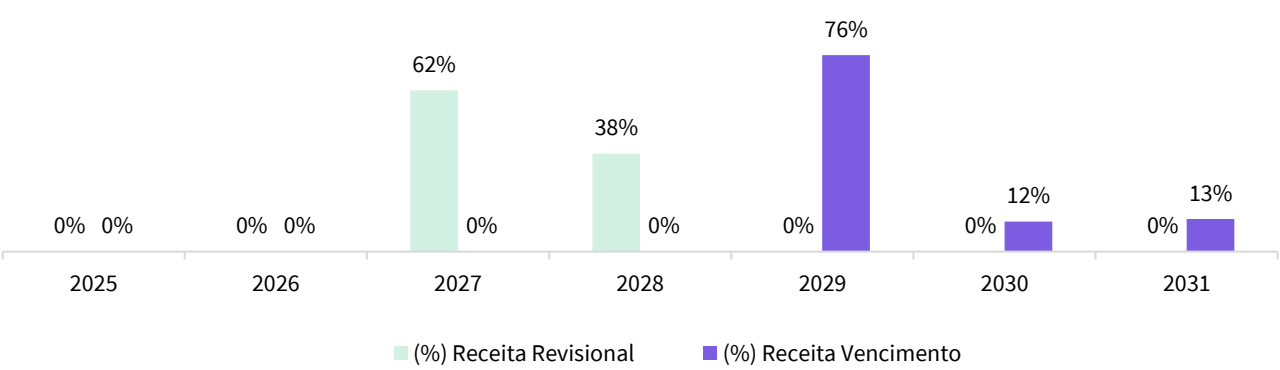
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	367.257,45	2.695.914,12	6.842.848,98
Receita de Aluguéis	238.870,18	1.822.752,44	2.956.676,44
Receita de Venda de Imóveis	128.730,34	873.161,68	3.886.172,54
Receita Financeira	55.294,61	447.129,82	606.098,77
Despesas	-333.608,56	-2.468.977,71	-5.161.513,64
Despesas de Vacância	-233.273,44	-1.810.795,14	-2.712.887,42
Outras Despesas	-100.335,12	-658.182,58	-2.448.626,23
Resultado ¹	88.943,50	674.066,23	2.287.434,11
Resultado por cota	0,87	6,63	22,50
Rendimento por cota	1,45	7,50	22,00
Resultado Acumulado	-0,58	-0,87	0,50

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



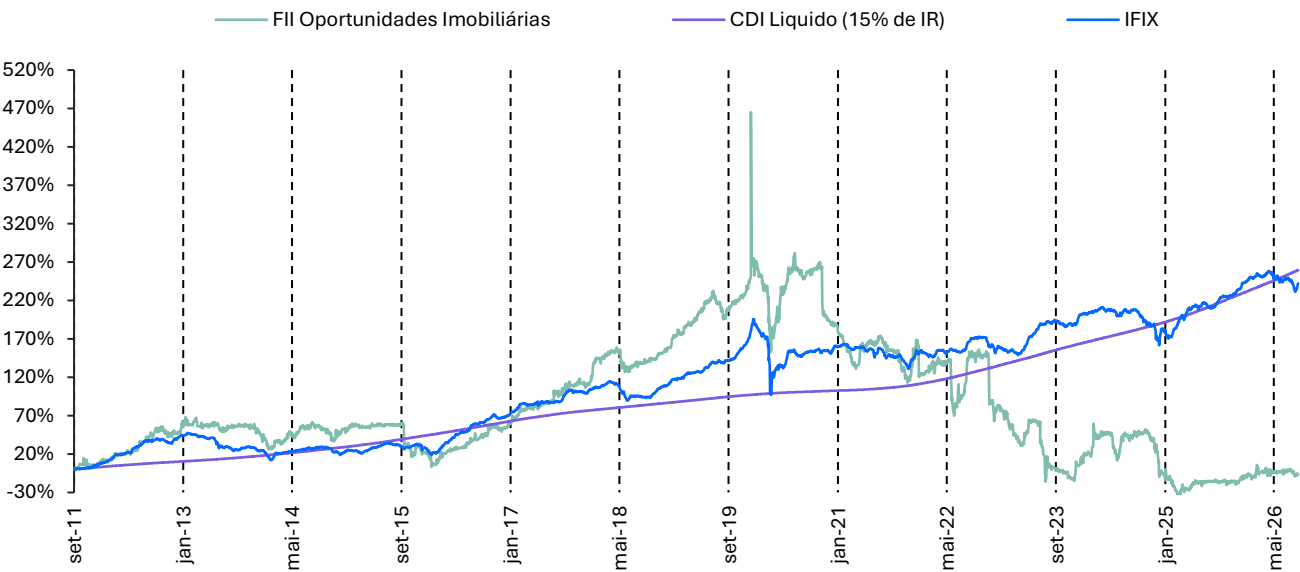
Cronograma Contratos



¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO



Rentabilidade

	ago/26		jan/26		ago/25	
Valor da Cota	R\$	216,00	R\$	215,58	R\$	210,00
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	21.959.424,00	R\$	21.916.725,12	R\$	21.349.440,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	507.490,24	2.463.327,66	4.008.016,01
Giro (% de cotas negociadas)	2,25%	6,91%	7,12%
Presença em Pregões	90%	95%	97%

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	1,10	1,45	1,45				

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

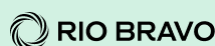
Ocupação do Ativo: 100%

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





Aqui, o futuro é concreto.

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.



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

