



Relatório Gerencial

RBOP11

FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Março 25



riobravo.com.br

Um mundo de investimentos para você explorar **Rio Bravo**

Principais Fundos de Gestão ativa

Rio Bravo Renda Varejo

RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos

RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial

RBR11

Investimento para renda em ativos residencial de excelente localização

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade

RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito

Imobiliário

Crédito

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

TRBL11

FII imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa

RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos corporativos de São Paulo

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional

RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IG FIC FI-Infra

RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG

Informações sobre o Fundo

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\$ 69.962.120,41 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.301

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

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Receitas: R\$ 249 mil (R\$ 2,46/cota).
- Despesas: R\$ 349 mil (R\$ 3,44/cota).
- Resultado: - R\$ 49 mil
- Rendimento: R\$ 0,00/cota (*Dividend yield* anualizado: 0,00%).



Prospecção

- Ampliação da rede de parceiros em BH.
- Envio de proposta para locação de dois andares do Bravo! BH



Destques

- A obra de retrofit da recepção foi parcialmente concluída
- A entrega final do lounge e mobiliário está prevista para o próximo mês.
- Conclusão da obra do andar modelo

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

Em março o Fundo totalizou R\$ 274 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,70/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 378 mil, ou R\$ 3,72/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de -R\$ 66 mil.

Acontecimentos do mês

Melhorias | Sistema de Acesso - Catracas

Conforme antecipado nos relatórios anteriores, foi iniciada neste mês de março a implementação das novas catracas do tipo Flap e do sistema de controle de acesso no Edifício Bravo BH, conforme projeto aprovado anteriormente.

A catraca Flap, amplamente adotada em empreendimentos corporativos de alto padrão, é reconhecida por sua robustez e inovação tecnológica.

Entre seus diferenciais destacam-se:

- Maior segurança no controle de fluxo de pessoas;
- Eliminação do contato físico direto, aumentando o conforto e a higienização;
- Alta durabilidade e baixo custo de manutenção ao longo do tempo; e
- Integração facilitada com sistemas de segurança e automação predial.

A modernização do sistema de acesso reforça o posicionamento do ativo, refletindo diretamente na percepção de valor por parte dos ocupantes e visitantes.

Melhorias | Modernização dos Elevadores

Seguindo a estratégia de reposicionamento do ativo e alinhado à descaracterização da antiga ocupação monousuária, foi aprovada e iniciada a execução de um processo de modernização parcial (“semi-retrofit”) nas quatro cabines de elevadores — sendo três sociais e uma de serviço.

As melhorias contemplam:

- 1.Substituição e modernização do sistema de iluminação interna;
- 2.Rebaixamento e ajuste do forro/teto das cabines;
- 3.Polimento e recuperação estética dos painéis e superfícies.

A modernização não apenas melhora a funcionalidade e o conforto do transporte vertical, como também contribui para a percepção premium do empreendimento desde a entrada até a chegada ao pavimento de destino, reforçando a proposta de valor do Edifício Bravo BH como referência no mercado corporativo da capital mineira.

Comercialização e Relacionamento com o Mercado

Durante o mês de março, a equipe de gestão esteve presencialmente em Belo Horizonte organizando um evento estratégico voltado à divulgação e impulsionamento das locações do Edifício Bravo BH.

Mensagem do gestor ao Investidor

O encontro contou com a presença de representantes das principais consultorias imobiliárias, como CBRE, além de diversos parceiros locais do mercado imobiliário. O destaque do evento foi a apresentação do andar mobiliado no modelo "plug and play", conceito que agrega flexibilidade e agilidade para empresas que buscam rápida ocupação, com redução de CAPEX inicial.

O evento foi considerado um marco no processo de reposicionamento do ativo, fortalecendo o relacionamento com o mercado local.

Prospecção de Novos Locatários

A estratégia de prospecção ativa segue em execução, com ampliação contínua da base de parceiros comerciais em Belo Horizonte. A equipe de gestão do Fundo vem atuando diretamente junto às principais imobiliárias da região, apresentando o Edifício Bravo BH, suas unidades disponíveis e os modelos de locação atualmente ofertados.

Os primeiros resultados desta atuação já começaram a ser colhidos. No mês de março, recebemos uma proposta formal de locação que se encontra em fase de análise e negociação. Trata-se de um importante indicativo de tração comercial, alinhado com os esforços empreendidos nas últimas semanas.

O time de gestão permanece comprometido com a valorização contínua do ativo, por meio de intervenções físicas, posicionamento estratégico e ações de marketing voltadas à redução da vacância e à maximização da receita do Fundo.

As melhorias implementadas neste mês reforçam o compromisso com a excelência operacional e colocam o Edifício Bravo BH em um novo patamar de competitividade no mercado corporativo de Belo Horizonte.

Número de Visitas

No mês de março, as unidades disponíveis para locação no Edifício Bravo BH receberam 03 visitas comerciais. A expectativa é de que, a partir das ações intensificadas em março, esse número apresente crescimento progressivo nos próximos meses, impulsionado pelo aumento da visibilidade do ativo no mercado e pela atratividade das novas melhorias implementadas.

Guidance 1S 2025

Para o semestre, a gestão optou por manter a distribuição zerada no fundo, dado que o resultado mensal das operações é negativo. Em outras palavras, as receitas são completamente consumidas pelas despesas do fundo. Conforme informado nos relatórios dos últimos meses, nos semestres anteriores recebemos parcelas da multa referente à rescisão do contrato de aluguel do 5º andar do Edifício Vicente de Araújo, agora denominado Bravo! BH. Esse valor permitiu que o fundo obtivesse um resultado positivo e, conseqüentemente, distribuisse dividendos. Em novembro, recebemos a última parcela dessa multa.

A partir de agora, o resultado do fundo dependerá exclusivamente de suas operações. A gestão está confiante de que as melhorias e obras realizadas no edifício atrairão novos inquilinos, revertendo o resultado do fluxo de caixa.

Mensagem do gestor ao Investidor

Quer ficar por dentro dos relatórios mensais dos nossos fundos? Assista aos vídeos no nosso canal do YouTube



Para acessar, [clique aqui](#).

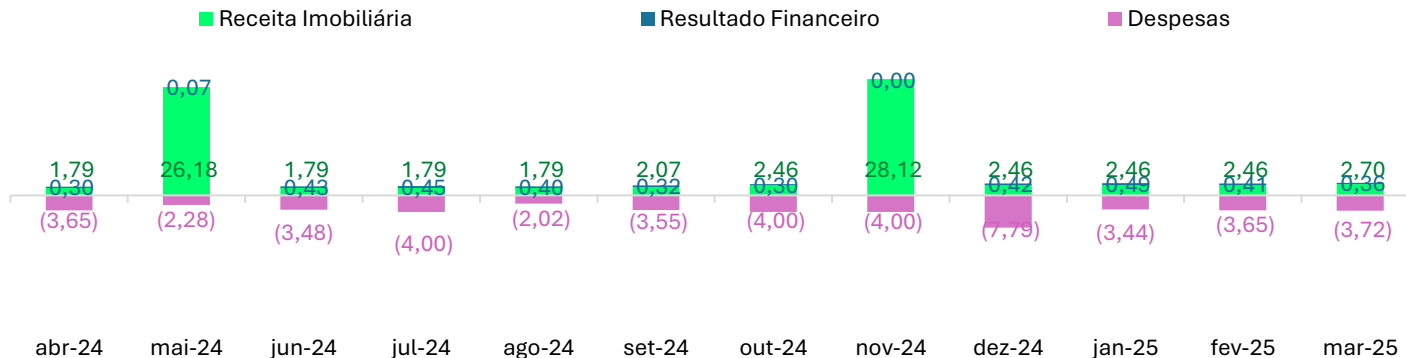


Resultados

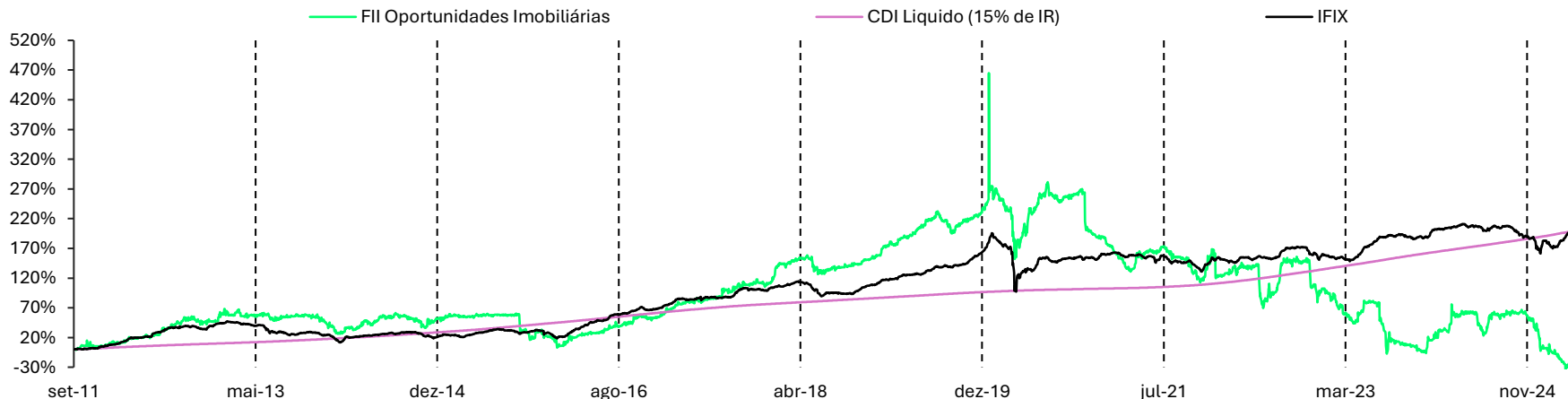
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	249.775,54	249.775,54	7.573.000,45
Receita Financeira	50.046,81	50.046,81	387.168,84
Despesas	-349.456,92	-349.456,92	-4.794.872,27
Resultado	-49.634,57	-49.634,57	3.165.297,02
Resultado por cota	-0,49	-0,49	31,13
Rendimento por cota¹	0,00	0,00	28,20
Resultado Acumulado	-0,49	-0,49	2,93

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

	mar/25		jan/25		mar/24	
Valor da Cota	R\$	188,24	R\$	215,01	R\$	374,21
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	19.137.231,36	R\$	21.858.776,64	R\$	38.043.685,44

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	630.324,26	1.412.661,60	7.477.590,16
Giro (% de cotas negociadas)	3,85%	7,36%	24,36%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	26,29
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									
Δ	-100%	-100%	-100%									

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.



Edifício Vicente de Araújo

Agência nº 001 do Banco Mercantil

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: 14.273 m²

Locatário: Banco Mercantil do Brasil

Ocupação do Ativo: 19,07%

Participação do Fundo no Empreendimento: 100%

Data de Aquisição: 12/07/2011

Vigência: 24 meses | início em 01/08/2023 – término em 31/07/2026

Permanência mínima: 12 meses





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

Ocupação do Ativo: 100%

Locatário: Banco de Brasília (BRB)

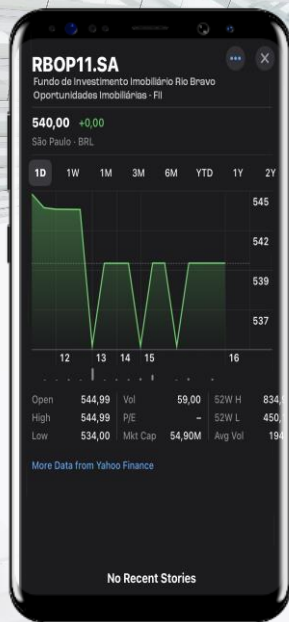
Participação do Fundo no Empreendimento:
Aproximadamente 7% do Ed. Manhattan Tower

Data de Aquisição: 12/07/2011

Área central da cidade do Rio de Janeiro

Como Investir?

Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RBOP11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).





riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.