



Relatório Gerencial RBOP11

FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

Abril 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

RBRS11

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\$ 69.883.811,11 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.241

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

Desempenho do mês

Em abril o Fundo totalizou R\$ 249 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,46/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 369 mil, ou R\$ 3,63/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de -R\$ 83 mil.

Acontecimentos do mês

Nova Locação – Bravo! BH

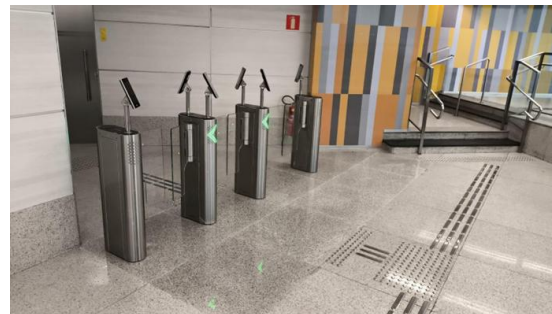
A gestão vem atuando de forma proativa na prospecção de novos locatários, por meio de iniciativas que têm fortalecido o relacionamento com os parceiros comerciais. O evento realizado no mês março trouxe retornos concretos, e neste mês de abril, o Fundo teve a satisfação de concluir uma nova locação.

Esta nova alocação foi firmada com o Demà uma Organização da Sociedade Civil (OSC), com 30 anos de atuação no Brasil, que une educação, trabalho e tecnologia inovadora com impacto social para criar oportunidades na vida de jovens, empresas e de toda a sociedade. O Demà ocupará o 18º andar do Bravo! BH.

O prazo de vigência do Contrato de Locação é de 60 meses e o valor de locação por m² 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\$ 0,27 por cota.

Melhorias | Instalação – Catracas Flap

Conforme mencionado nos relatórios anteriores, o Bravo! BH estava em um processo de melhoria na infraestrutura da recepção, com a substituição das catracas pelo modelo “flap” e em abril essa alteração foi concluída.



Mensagem do gestor ao Investidor

É importante destacar que com esse investimento, a recepção passa a desempenhar um papel ainda mais relevante. Trata-se de uma reconfiguração funcional que aprimora a fluidez do atendimento e a percepção de qualidade do espaço. Tornando-se um ponto de acolhimento e referência para visitantes e locatários. Esta mudança corrobora com o posicionamento do Bravo! BH como um ativo de alto padrão, condizente às melhores práticas e exigências de mercado.

Prospecção de Novos Locatários

A gestão mantém-se empenhada em impulsionar ativamente novas locações, ampliando a rede de contatos estratégicos no mercado imobiliário. O time também está comprometido com um controle rigoroso e um acompanhamento contínuo, com foco no aumento do número de propostas e no avanço das negociações. O empreendimento segue recebendo propostas de locação e a gestão está engajada e otimista com estas propostas, promovendo os ajustes necessários para alinhar as especificações do espaço às demandas apresentadas. O Fundo continua a aprimorar as estratégias de melhorias físicas e posicionamento estratégico, com o objetivo de reduzir a vacância, atender as demandas de mercado e aumentar a receita recorrente do fundo.

Número de visitas

No mês de abril, as unidades disponíveis para locação no Edifício Bravo! BH receberam 03 visitas comerciais, incluindo a do novo locatário Demà. A atuação da gestão foi marcada por assertividade e eficiência, conseguindo concluir o processo de locação ainda no mês de abril. Esse resultado evidencia não apenas o comprometimento com os cotistas, mas também a capacidade de conduzir negociações com agilidade, sem comprometer o processo de diligência.

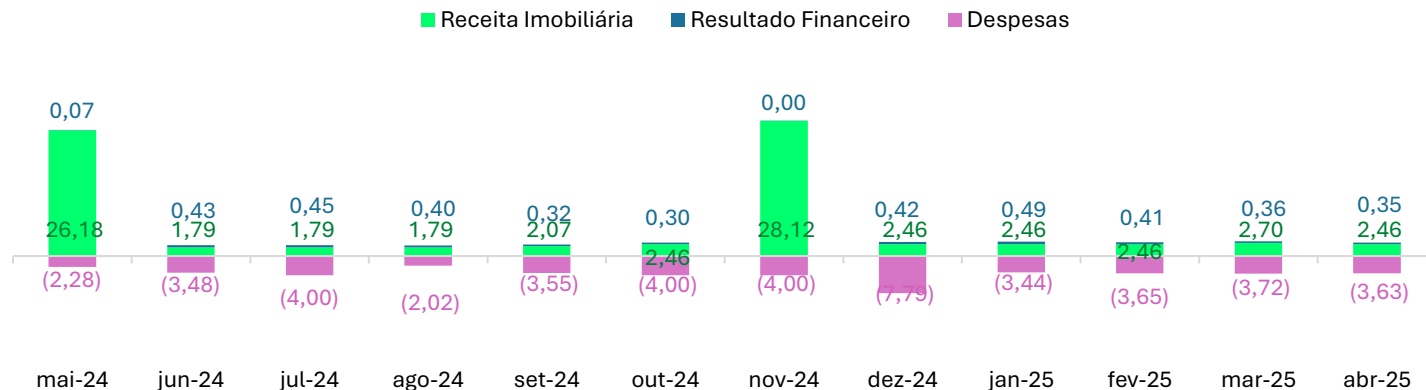
Desde o primeiro contato com a nova locatária até a formalização contratual, todas as fases foram tratadas com o devido cuidado técnico, garantindo segurança jurídica e transparência, sem comprometer a velocidade na tomada de decisões. O Fundo mantém seu compromisso com a valorização contínua e a manutenção da qualidade do ativo. As melhorias implementadas refletem a estratégia de posicionar o Edifício Bravo! BH como uma opção competitiva, atrativa e alinhada às demandas do mercado.

Resultados

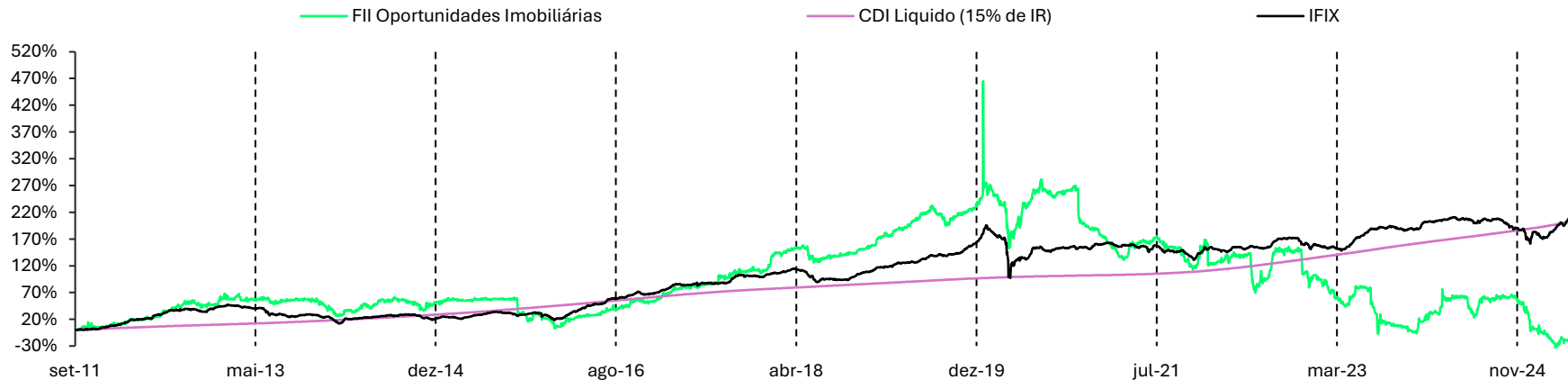
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	249.775,54	1.024.102,16	7.800.822,32
Receita Financeira	35.520,49	164.119,14	407.490,47
Despesas	-368.593,16	-1.467.218,19	-4.630.416,95
Resultado	-83.297,13	-278.996,89	3.577.895,84
Resultado por cota	-0,82	-2,74	35,19
Rendimento por cota¹	0,00	0,00	22,20
Resultado Acumulado²	-0,82	-2,74	12,99

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

	abr/25		jan/25		abr/24	
Valor da Cota	R\$	181,91	R\$	215,01	R\$	391,00
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	18.493.698,24	R\$	21.858.776,64	R\$	39.750.624,00

	mês		ano		12 meses	
Volume Negociado		448.976,03		1.861.637,63		7.054.049,76
Giro (% de cotas negociadas)		2,31%		9,68%		24,46%
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	0,00								
Δ	-100%	-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



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.