



Relatório Gerencial RBOP11

Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias FII
Responsabilidade Limitada

Junho 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

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\$ 69.611.785,62 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.106

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 junho o Fundo totalizou R\$ 254 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,50/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 329 mil, ou R\$ 3,24/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de - 34 R\$ mil.

Melhorias | Lavagem da Fachada

Em junho, a gestão, em conjunto com o time de administração predial, contratou uma empresa especializada para realizar a limpeza da fachada do edifício. Essa ação tem como principal objetivo preservar a conservação do prédio e contribuir para sua valorização no mercado.

O prazo estimado para mobilização e conclusão dos serviços é de até 60 dias. Esse período estendido deve-se à necessidade de realizar a limpeza aos finais de semana, de forma a minimizar os impactos provocados pelo isolamento da área. Durante os dias úteis, o alto fluxo de pedestres inviabiliza o bloqueio da calçada, tornando inviável a execução segura da atividade.

Essa iniciativa trará uma renovação visual significativa ao prédio, tornando-o mais atrativo e acolhedor, o que contribuirá positivamente para a prospecção de novos locatários. A equipe de gestão segue plenamente dedicada ao ativo, mantendo um compromisso contínuo com a identificação e implementação de melhorias que contribuam para a valorização e o fortalecimento do Edifício Bravo! BH no mercado.

Vendas Oportunísticas | Novas iniciativas

A gestão vem analisando e estudando cuidadosamente a estratégia de desinvestimento em alguns andares, com o objetivo principal de aumentar a liquidez da carteira e redirecionar os recursos obtidos para novas frentes de investimento com maior potencial de valorização. Essa iniciativa faz parte de uma abordagem dinâmica e proativa, alinhada com as tendências do mercado e com a visão de longo prazo do fundo.

Nesse contexto, a ideia é utilizar os recursos gerados com essa transação e investir na reforma de outros andares, oferecendo espaços mobiliados, no modelo "plug and play".

A gestão reconhece que a oferta de andares no modelo "plug-and-play" representa um diferencial competitivo na prospecção de novos locatários. Essa solução, que consiste em espaços prontos para uso, com infraestrutura e mobiliário completos, vem ganhando força no mercado corporativo, acompanhando a crescente demanda por flexibilidade, agilidade na ocupação e menor investimento inicial (CAPEX) por parte das empresas. Ao alinhar o produto a essa tendência consolidada, o Fundo se posiciona de forma estratégica para atrair inquilinos que buscam soluções práticas, modernas e eficientes.

Mensagem do gestor ao Investidor

Número de visitas

No mês de junho, as unidades disponíveis para locação no Edifício Bravo! BH receberam 2 visitas comerciais. Dentre essas visitas, uma oportunidade avançou para a fase de negociações. A gestão está otimista com o andamento das tratativas e o time comercial está atuando ativamente nesse processo, conduzindo reuniões, alinhando expectativas e fornecendo todas as informações necessárias para garantir a conversão da proposta em um negócio concretizado.

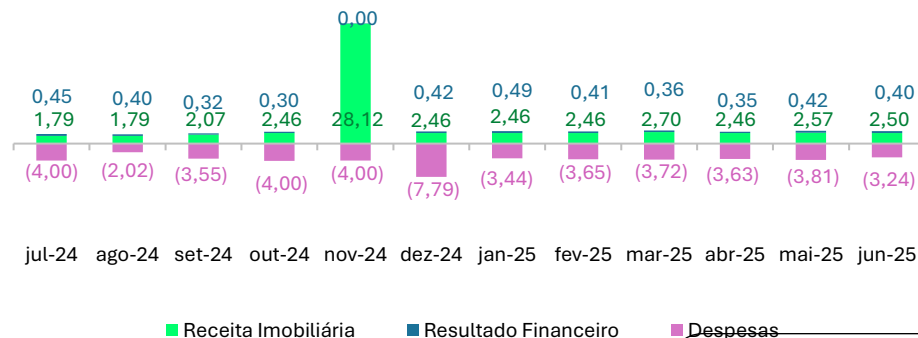
Seguimos mantendo um relacionamento próximo e contínuo com as principais consultorias e imobiliárias corporativas da região, que têm se mostrado parceiras estratégicas na promoção do Edifício Bravo! BH. Essas parcerias têm possibilitado uma divulgação mais ampla e qualificada do ativo, alcançando um público-alvo mais alinhado ao perfil desejado para ocupação dos espaços disponíveis.

Resultados e contratos

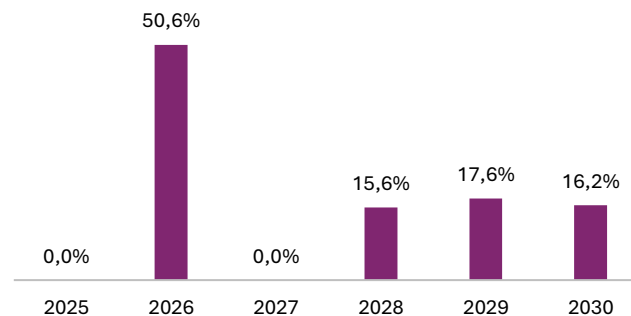
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	254.167,54	1.539.322,50	5.472.484,02
Receita Financeira	40.882,81	247.245,37	439.720,91
Despesas	-329.531,78	-2.183.621,78	-4.761.336,57
Resultado	-34.481,43	-397.053,91	1.150.868,37
Resultado por cota	-0,34	-3,91	11,32
Rendimento por cota¹	0,00	0,00	16,20
Resultado Acumulado	-0,34	-3,91	-4,88

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

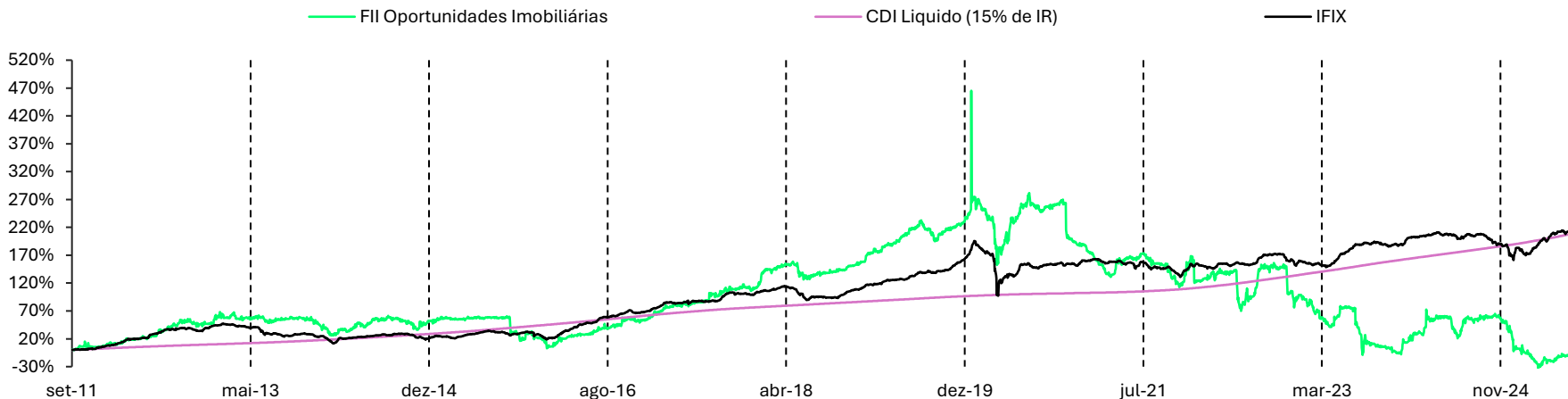
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Cronograma de vencimento dos contratos (% área locável)



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

	jun/25	jan/25	jun/24
Valor da Cota	R\$ 210,00	R\$ 215,01	R\$ 332,50
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 21.349.440,00	R\$ 21.858.776,64	R\$ 33.803.280,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	398.795,90	2.776.761,47	6.929.901,34
Giro (% de cotas negociadas)	1,91%	14,14%	25,90%
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	0,00	0,00						
Δ	-100%	-100%	-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.



Bravo! BH

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 e Demà

Ocupação do Ativo: 24,5%

Participação do Fundo no Empreendimento: 100%

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

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.