

# Relatório Gerencial RBOP11

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias

**Agosto24**



[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

# 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\$ 79.319.931,73 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.572

## 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

## 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



# 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

# Mensagem do gestor ao Investidor

## DESTAQUES



### Desempenho Financeiro

- Receitas imobiliárias: R\$182 mil; R\$1,79/cota.
- Despesas operacionais: R\$204 mil; R\$2,02/cota.
- Resultado: R\$18 mil; R\$0,18/cota.



### Gestão Imobiliária | Comercial

- Rescisão do 5º andar e renovação de três andares.
- Projeto de reforma e mobiliário de conjunto até dezembro.
- Intensificação da divulgação com vídeo tours e visitas empresariais.
- Implantação de locação plug-and-play através de conjunto mobiliado



### Guidance de distribuição

- Distribuição do mês foi de R\$2,85/cota.
- Guidance no segundo semestre de R\$ 2,80/cota a R\$ 3,20/cota.

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Desempenho do mês

Em agosto, o Fundo totalizou R\$ 182 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,79/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 204 mil, ou R\$ 2,02/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R\$ 18 mil, equivalente a R\$ 0,18/cota.

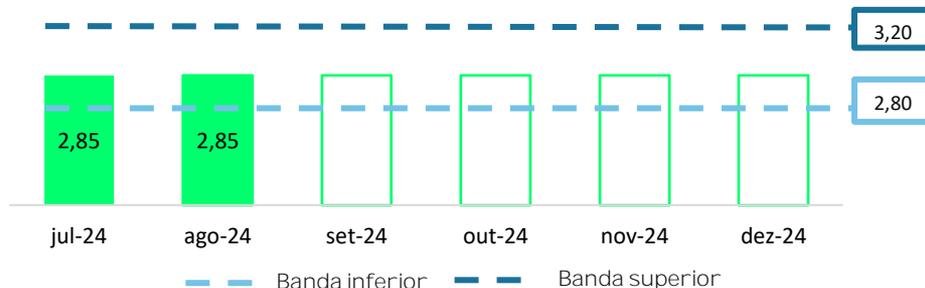
O rendimento anunciado em agosto foi de R\$ 2,85/cota, já alinhado com o novo guidance para 2º semestre de 2024, divulgado pela equipe de gestão do Fundo. O montante distribuído representa 16,1x o resultado gerado no período e um dividend yield anualizado de 9,29%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 368,05/cota.

Reforçamos que apesar da geração de resultado não condizer com a distribuição do fundo, o resultado geral esperado para este semestre corrente é positivo, considerando que o Banco Mercantil do Brasil, atual locatário de parcela significativa do portfólio, tem a obrigação de pagar a última parcela semestral da multa de rescisão antecipada referente a sua saída parcial do Edifício Vicente de Araújo. Além disso, vale lembrar que a partir de setembro (efeito caixa), com o término do período de carência, o Banco BRB, novo locatário da loja do Rio de Janeiro, começará a pagar o aluguel referente a esta locação.

## Guidance 2S 2024

Buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2024, fornecemos o guidance referente a distribuição de rendimentos esperada do Fundo, conforme prática já dotada pela equipe de gestão.

Projetamos uma distribuição média mensal de R\$ 2,80/cota a R\$ 3,20/cota para o 2S/2024, em linha com a geração de resultado do Fundo. Ressaltamos que o resultado projetado esperado é composto pelo resultado recorrente do Fundo, acrescido ( i ) da 4ª e última parcela da multa de rescisão contratual parcial do Banco Mercantil e; ( ii ) do início do recebimento do aluguel do Banco BRB referente a locação da loja do Rio de Janeiro.



<sup>1</sup>A PROJEÇÃO MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Gestão Imobiliária | Banco Mercantil

Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 24 de maio e informado nos relatórios anteriores, o Banco Mercantil assinou um aditivo referente a locação das lajes do Edifício Vicente de Araújo considerando as seguintes negociações ( i ) a rescisão do 5º andar, que corresponde a 777,60 m<sup>2</sup>, entrega das chaves em 01 de agosto de 2024, ou seja, após o período mínimo garantido; ( ii ) prorrogação do prazo contratual dos andares remanescentes, ou seja, 9º, 10º e 11º, que correspondem a 2.149 m<sup>2</sup>, até julho de 2026.

Não houve alteração nos valores de locação por metro quadrado referente aos praticados atualmente. Com a saída antecipada do 5º andar, o Fundo passou a ter uma vacância física de 76,29%, considerando a área locável do Edifício Vicente de Araújo. Já com o prolongamento do contrato dos 3 andares por mais 2 anos, 100% da receita contratada do Fundo para o imóvel passa a ter um vencimento em 2026 e 2029.

A entrega das chaves referente ao 5º andar foram realizadas em 31 de julho de 2024, providenciando as adequações necessárias no imóvel.

## Gestão Imobiliária | Comercial

A equipe de gestão do Fundo continua focando os seus esforços na comercialização das unidades disponíveis para locação no Edifício Vicente de Araújo, localizado no Centro de Belo Horizonte.

Com o objetivo de aumentar gradativamente o relacionamento com parceiros do mercado imobiliário de Minas Gerais, a equipe de gestão verificou uma oportunidade em um nicho que ainda não está sendo bem explorado no mercado imobiliário de Belo Horizonte: imóveis prontos para locação, também conhecido como plug-and-play ou turn-key.

Com isso, a Rio Bravo providenciará um conjunto mobiliado, entre 350 m<sup>2</sup> e 400 m<sup>2</sup>, para auxiliar na comercialização das unidades disponíveis para locação no Edifício Vicente de Araújo. A ideia é entregar um conjunto com layout e mobiliário, com hall dos elevadores e sanitários modernizados para encantar os visitantes do edifício.

# Mensagem do gestor ao Investidor

Continuação Gestão Imobiliária | Comercial

Sendo assim, adicionalmente ao layout que já havíamos apresentado no relatório do mês anterior, gostaríamos de apresentar as perspectivas em 3D de como ficará o “conjunto modelo”:

## layout

1. HALL ELEVADORES
2. RECEPÇÃO
3. STAFF-OPEN SPACE
4. SALA DE REUNIÕES
5. PHONE BOOTH
6. COPA
7. POOL DE IMPRESSÃO
8. CPD
9. SANIT. MASCULINO
10. SANIT. FEMININO
11. SANIT. PCD
12. BRAINSTORMING
13. DML



Segue abaixo as perspectivas do conjunto em 3D:



# Mensagem do gestor ao Investidor

Continuação Gestão Imobiliária | Comercial



Assim que finalizado, os cotistas serão avisados através do relatório mensal.

Em paralelo, há um forte trabalho de divulgação do ativo, incluindo o envio dos vídeos tours de alguns andares do prédio. O vídeo tour trata-se de importante ferramenta para apresentar às empresas demandantes, com o objetivo de atrair os interessados para uma visita ao empreendimento.

Em agosto, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo receberam 1 visita de empresa do segmento de contact center.

Conhecendo o Edifício Vicente de Araújo

Para conhecer o edifício através dos vídeos tours elaborados, acesse os links abaixo

[5º andar](#)

[12º andar](#)

[19º andar](#)



# Resultados

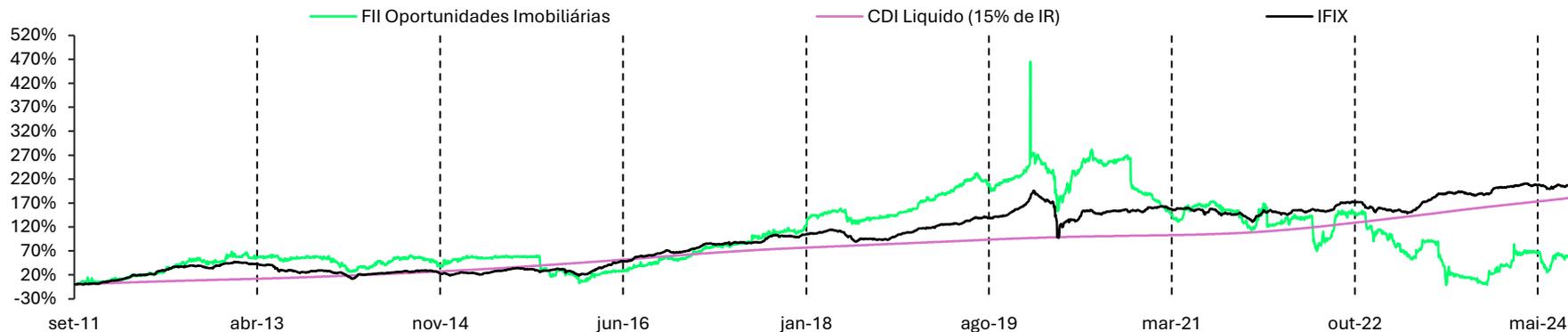
	mês	ano	12 meses
<b>Receita Imobiliária</b>	182.168,25	3.936.559,89	7.040.938,99
<b>Receita Financeira</b>	40.647,22	285.025,08	459.872,94
<b>Despesas</b>	-204.856,30	-2.816.504,90	-3.546.614,54
<b>Resultado</b>	17.959,17	1.405.080,07	3.954.197,39
<b>Resultado por cota</b>	0,18	13,82	38,89
<b>Rendimento por cota<sup>1</sup></b>	0,00	17,75	51,24
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	0,18	-3,93	-12,35

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).



# Desempenho da cota e distribuição



## Rentabilidade

	ago/24		jan/24		ago/23	
<b>Valor da Cota</b>	R\$	368,05	R\$	320,01	R\$	311,00
<b>Quantidade de Cotas</b>		101.664		101.664		101.664
<b>Valor de Mercado</b>	R\$	37.417.435,20	R\$	32.533.496,64	R\$	31.617.504,00

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	879.777,83	5.698.263,47	7.976.246,06
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2,34%	15,67%	23,52%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	9,50	9,50	9,50	9,50	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	22,00
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	2,00	2,00	2,00	3,15	2,85	2,85	2,85				
<b>Δ</b>	<b>-65%</b>	<b>-76%</b>	<b>-76%</b>	<b>-76%</b>	<b>-62%</b>	<b>-65%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>				

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 m<sup>2</sup>

**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



# Patrimônio do Fundo



## 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 m<sup>2</sup>

**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](#).





# RIO BRAVO



[riobravo.com.br](https://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 expresso 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.