

Relatório Gerencial RBOP11

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

Setembro24



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\$ 77.659.294,00 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.597

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



Desempenho Financeiro

- Receitas imobiliárias: R\$210 mil; R\$2,07/cota.
- Despesas operacionais: R\$360 mil; R\$3,55/cota.
- Resultado: R\$ -117 mil; R\$ -1,15/cota.



Guidance de distribuição

- Distribuição do mês foi de R\$2,85/cota.
- Guidance no segundo semestre de R\$ 2,80/cota a R\$ 3,70/cota.



Gestão Imobiliária | Comercial

- 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

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

Em setembro o Fundo totalizou R\$ 210 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,07/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 360 mil, ou R\$ 3,55/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de R\$ 117 mil, equivalente a - R\$ 1,15/cota.

O rendimento anunciado em setembro 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 o valor maior do que o resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,24%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 370,00 cota.

Reforçamos que, embora a geração de resultados não esteja alinhada com a distribuição do fundo, o resultado geral esperado para este semestre é positivo. Isso se deve ao fato de que o Banco Mercantil do Brasil, atual locatário de uma parte significativa do portfólio, deve pagar a última parcela semestral da multa de rescisão antecipada pela sua saída parcial do Edifício Vicente de Araújo.

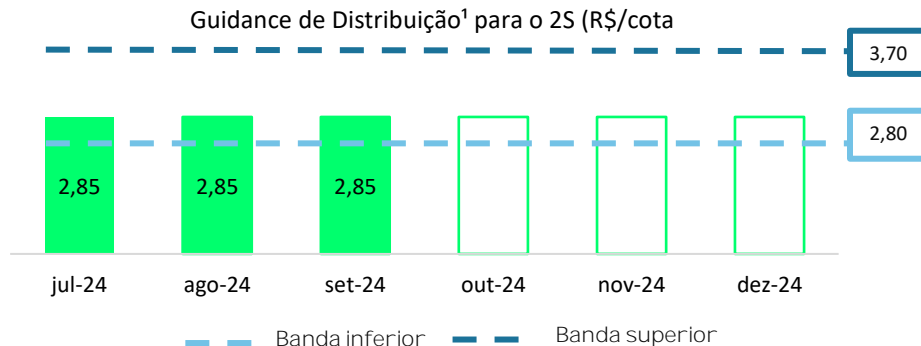
Conforme mencionado nos últimos relatórios gerenciais, setembro marca o fim da carência do banco BRB no edifício Manhattan. Portanto, recebemos neste mês o valor correspondente aos dias de aluguel do inquilino. Além disso, a rescisão do contrato do 5º andar do Banco Mercantil no edifício Vicente Araujo foi considerada no fluxo de caixa e com essa entrega, a vacância do fundo passa para 80,7%.

Em setembro, também recebemos o repasse do índice de reajuste dos contratos.

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\$ 3,70/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.



¹A 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 | Comercial

Conforme havíamos comentado nos relatórios dos meses anteriores a equipe de gestão fechou um projeto junto a CH3 para reformar e mobiliar um conjunto de aproximadamente 400m² do Edifício Vicente de Araújo. A ideia é entregar um conjunto com layout e mobiliado, com hall dos elevadores e sanitários modernizados para encantar os visitantes do edifício.

Encerramos setembro com a primeira semana de obras no edifício. A fim de darmos mais transparência aos cotistas deixamos o layout do andar modelo aprovado e o percentual da obra que já foi realizado. Lembrando que é esperado que a obra seja entregue no início do mês de dezembro, totalizando 14 semanas.

Acompanhamento da Reforma

	Semana 1	Semana 2
Data Início da semana	23/09/2024	28/09/2024
Data Fim da semana	28/09/2024	03/10/2024
Semanal	1,90%	8,90%
Acumulado	1,90%	10,80%



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



Mensagem do gestor ao Investidor

Gestão Imobiliária | Comercial



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

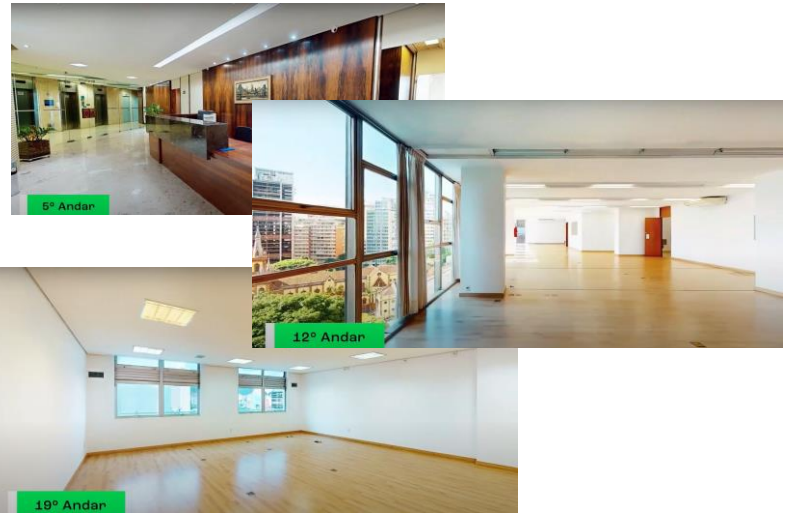
Em paralelo, há um forte trabalho de divulgação do ativo, incluindo o envio dos vídeos tours de alguns andares do prédio. O vídeo tour trata-se de importante ferramenta para apresentar às empresas demandantes, com o objetivo de atrair os interessados para uma visita ao empreendimento.

Em setembro, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo não receberam visitas.

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](#)



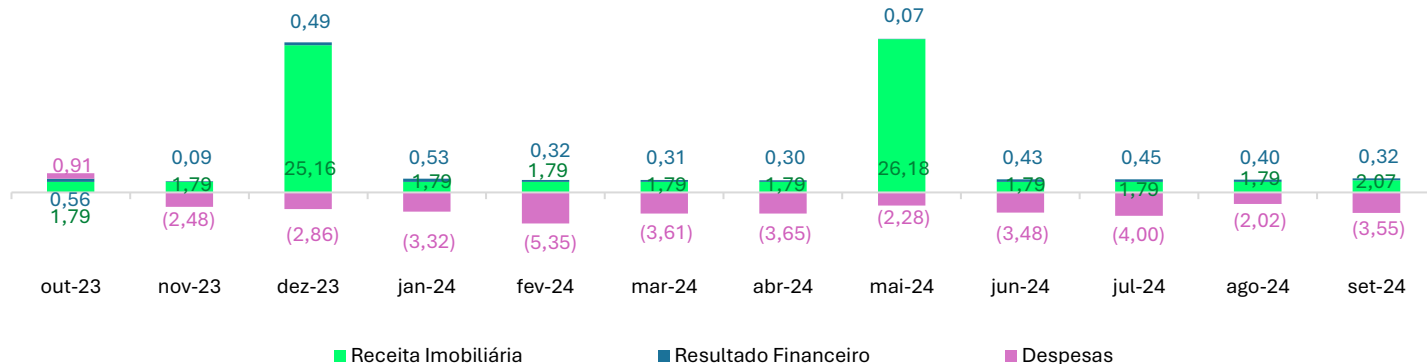
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	210.775,54	4.147.335,43	7.069.546,28
Receita Financeira	32.931,44	317.956,52	434.472,69
Despesas	-360.558,40	-3.177.063,30	-3.627.328,33
Resultado	-116.851,42	1.288.228,65	3.876.690,64
Resultado por cota	-1,15	12,67	38,13
Rendimento por cota¹	0,00	17,75	48,84
Resultado Acumulado²	-1,15	-5,08	-10,71

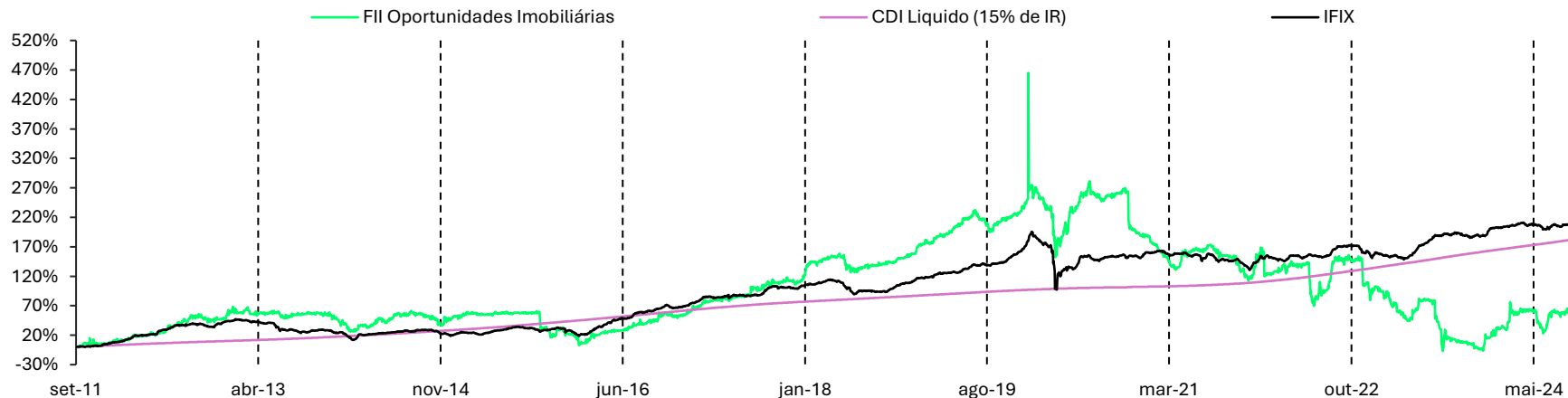
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

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



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

	set/24		jan/24		set/23	
Valor da Cota	R\$	370,00	R\$	320,01	R\$	296,00
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	37.615.680,00	R\$	32.533.496,64	R\$	30.092.544,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	813.950,08	7.173.249,17	8.905.346,81
Giro (% de cotas negociadas)	2,14%	19,67%	25,75%
Presença em Pregões	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	2,85			
Δ	-65%	-76%	-76%	-76%	-62%	-65%	19%	19%	19%			

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



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 m²

Ocupação do Ativo: 100%

Locatário: Banco de Brasília (BRB)

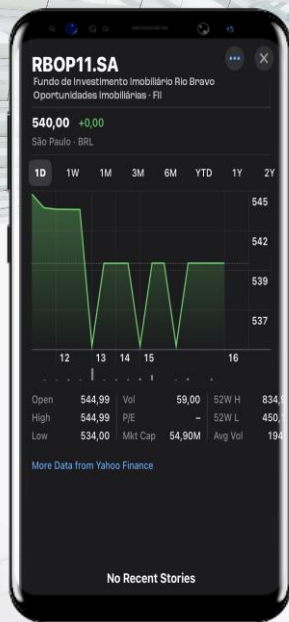
Participação do Fundo no Empreendimento:
Aproximadamente 7% do Ed. Manhattan Tower

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](#).





RIO BRAVO



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.