

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro23

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 (Min. Mensal R\$ 45.758,81 - data base 05/2022, reajustada anualmente pela variação do IGP-M)

Desconto temporário na taxa para 0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

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\$ 80.518.930,66 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.542

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:



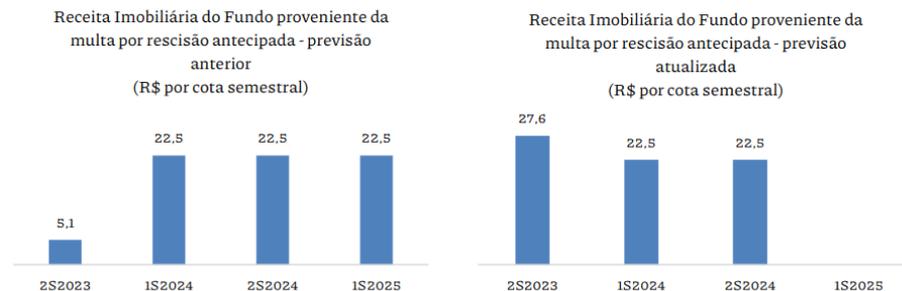
- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês de dezembro, o Fundo gerou receitas totais de R\$ 2.557 mil, ou R\$ 25,16/cota. A linha de receitas foi positivamente impactada no mês pelo pagamento antecipado da 2ª parcela da multa de rescisão parcial do contrato de locação do Edifício Vicente de Araújo, localizado em Belo Horizonte. O recebimento da multa deveria ocorrer de forma parcelada, em 4 semestres devidamente corrigidas pela SELIC, sendo que a 2ª parcela estava programada para ocorrer em janeiro de 2024.

Com a antecipação pela Locatário da parcela, o segundo semestre de 2023 contou com dois recebimentos extraordinários provenientes da multa, gerando um pagamento extraordinário de rendimentos pelo Fundo. Detalhamos no gráfico ao lado o recebimento semestral esperado que estava previsto e a previsão atualizada. Maiores informações da antecipação do pagamento e da multa de rescisão estão detalhadas no [Fato Relevante publicado em 16 de janeiro de 2024](#).



Como as despesas operacionais foram de R\$ 290 mil, ou R\$ 2,86/cota, o resultado do Fundo no mês foi de R\$ 2.317 mil, ou R\$ 22,8/cota. O rendimento anunciado e pago em dezembro foi de R\$ 4,50/cota, além da distribuição complementar de R\$ 21,79/cota, com pagamento programado para 31 de janeiro, totalizando uma distribuição de R\$ 26,29/cota no mês, que representa uma distribuição de rendimentos de aproximadamente 95% do resultado gerado no segundo semestre de 2023.

Pedimos que se atentem ao fato que o volume de distribuição ocorrido neste mês é extraordinário e transitório, e que o patamar de distribuição de rendimentos normalizará e seguirá o *guidance* para o primeiro semestre de 2024, detalhado a seguir.

Comentários do gestor

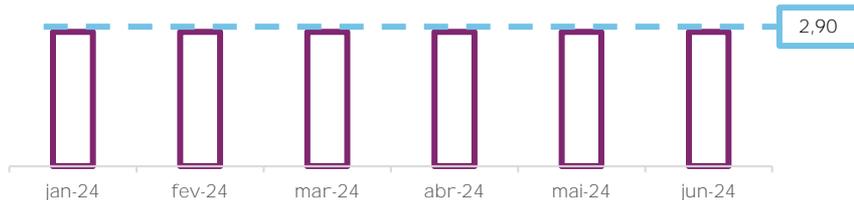
Guidance 1S 2024

O *guidance* de distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2024, divulgado no último relatório gerencial, não sofrerá alteração, apesar do adiantamento da 2ª parcela da multa pela Locatária.

A projeção de uma distribuição média mensal de R\$ 2,90/cota para o 1S-2024 se manterá uma vez que a equipe de gestão do Fundo antecipará as futuras parcelas da multa de rescisão antecipada em um semestre, não impactando a projeção para o ano de 2024.

Contudo, destacamos que o fluxo de caixa do Fundo não contará mais com o impacto extraordinário do recebimento de uma parcela da multa no primeiro semestre de 2025.

Guidance de Distribuição dos Dividendos (R\$/cota)



A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO.

Comercial

O time de Gestão do Fundo vem dando continuidade no processo de comercialização dos ativos do portfólio, buscando manter contato próximos com diversas consultorias imobiliárias e corretores locais para divulgar ainda mais as disponibilidades de locação da loja do Rio de Janeiro e das lajes corporativas do Edifício Vicente de Araújo.

Relembramos que a equipe de comercialização sediou um evento para corretores do Rio de Janeiro para apresentar e divulgar a disponibilidade do imóvel da Avenida Rio Branco. O evento se mostrou um sucesso e já está refletindo em maior interesse pelo ativo, aumentando o fluxo de visitas.

Quanto ao imóvel de Belo Horizonte, realizamos divulgações periódicas à imobiliárias locais, enfatizando a versatilidade do imóvel, que consegue atender demandas entre 350 m² a 5.600 m² em áreas consecutivas.

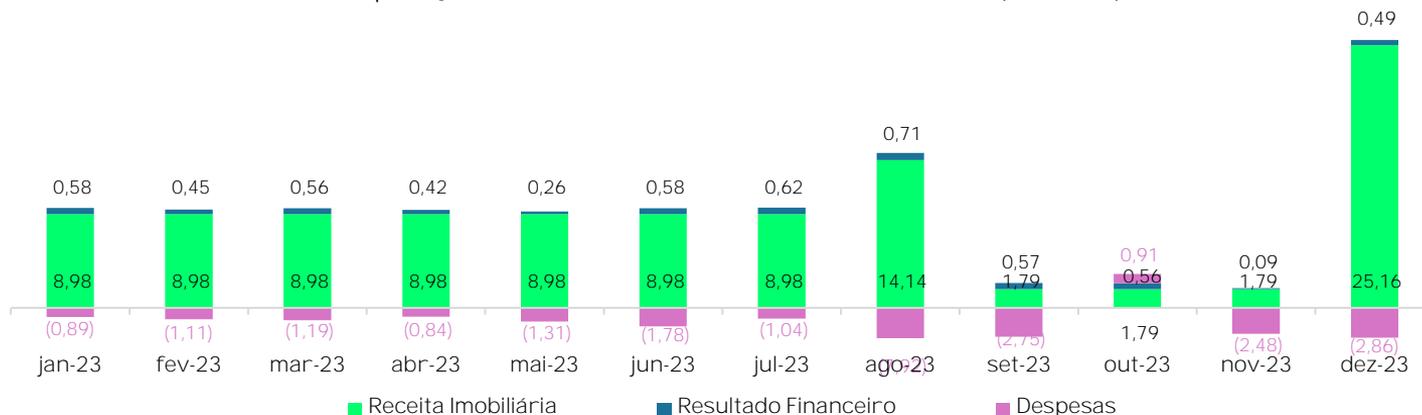
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	2.557.874,35	10.930.142,71	10.930.142,71
Receita Financeira	50.304,82	598.957,20	598.957,20
Despesas	-290.548,23	-2.364.434,50	-2.364.434,50
Resultado	2.317.630,94	9.164.665,41	9.164.665,41
Resultado por cota	22,80	90,15	90,15
Rendimento por cota ¹	26,29	87,79	87,79
Resultado Acumulado ²	-3,49	2,36	2,36
		97,39%	97,39%

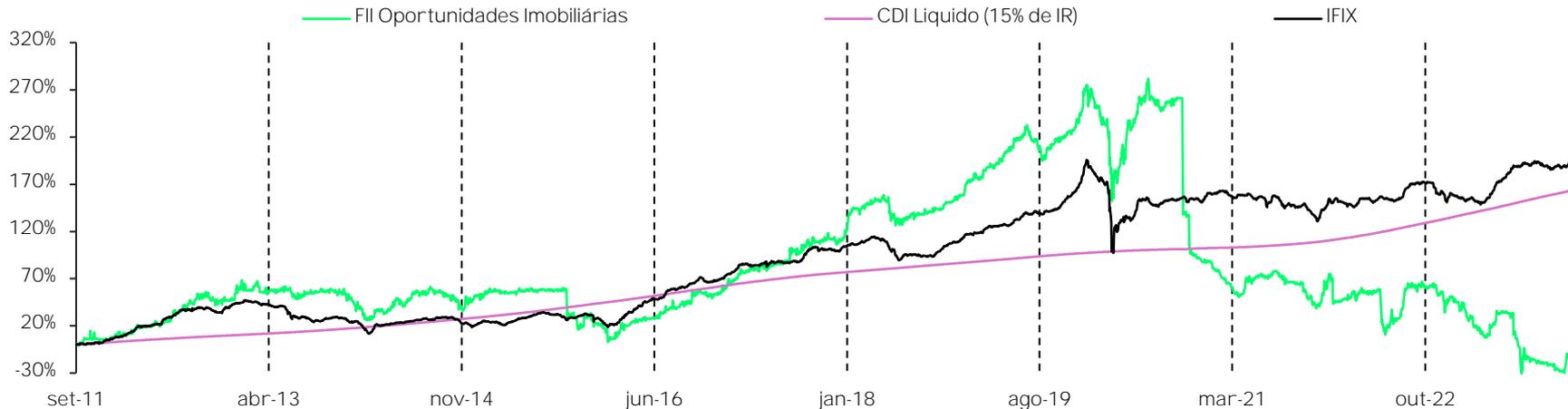
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

	dez/23	jan/23	dez/22
Valor da Cota	R\$ 306,50	R\$ 569,00	R\$ 620,96
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 31.160.016,00	R\$ 57.846.816,00	R\$ 63.129.277,44

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	782.522,18	15.282.446,61	15.282.446,61
Giro (% de cotas negociadas)	2,70%	36,73%	36,73%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	6,90	6,90	6,90	7,15	7,15	7,15	7,20	7,50	7,50	7,50	7,50	10,50
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
Δ	-13%	-13%	-13%	-13%	-18%	-18%	-76%	-76%	-76%	-76%	-76%	20%

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 Tambois 300 com Rua Rio de Janeiro 680)
- | **Área Locável:** 14.273 m²
- | **Locatários:** Banco Mercantil do Brasil
- | **Ocupação do Ativo:** 18%
- | **Participação do Fundo no Empreendimento:** 100%
- | **Data de Aquisição:** 12/07/2011
- | **Vigência:** 24 meses | início em 01/08/2023 – término em 31/07/2025
- | **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:** 0%
- | **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

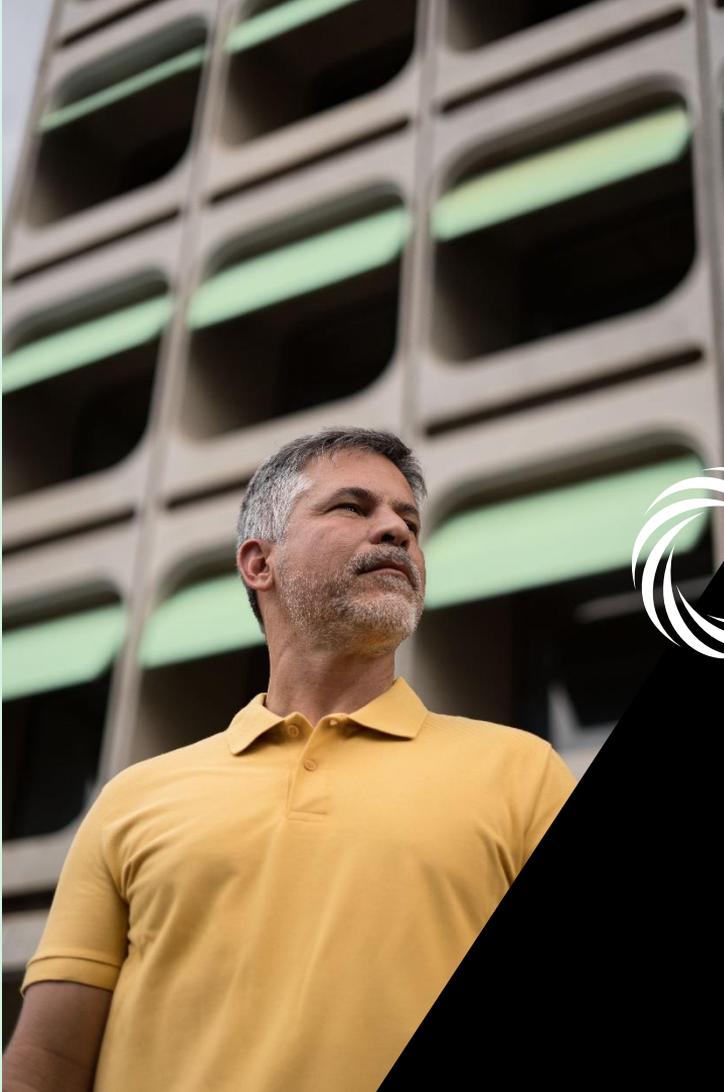
Invista conosco:



Você pode investir **diretamente** em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos os fundos sob nossa gestão** e às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 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.