

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

fevereiro24

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)

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\$ 79.647.495,78 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.538

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 fevereiro, o Fundo gerou R\$ 182 mil em receitas, ou R\$1,79/cota, perfazendo o resultado negativo de R\$ 323 mil, equivalente a -R\$ 3,18/cota.

As despesas operacionais do período totalizaram R\$ 543 mil, ou R\$ 5,35/cota, e foram impactadas extraordinariamente em R\$ 1,99/cota pelo pagamento da comissão de corretagem referente à nova locação da Loja do Edifício Manhattan Tower, localizado no Rio de Janeiro, conforme mais bem descrito no decorrer deste relatório e divulgado a mercado via [Fato Relevante no dia 15 de fevereiro](#).

READEQUAÇÃO GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

Em decorrência do aumento extraordinário das despesas, a equipe de gestão revisitou o *guidance* de distribuição de rendimentos para o restante do semestre corrente. A partir da competência março, a gestão projeta uma distribuição linear recorrente de R\$ 2,00/cota até o encerramento do semestre.

O ajuste na distribuição visa equalizar o montante distribuído com a geração de resultado no período, uma vez que o novo contrato de locação impactará positivamente as receitas do Fundo apenas a partir do segundo semestre de 2024, devido ao período de carência de pagamento de aluguel que cessará após junho.

Portanto, a redução de distribuição é pontual para o semestre e deve ser seguida de uma melhora nos resultados ordinários do Fundo com a nova locação no segundo semestre do ano, tudo mais constante.

AJUSTE DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Conforme estipulado e deliberado pelos cotistas na Consulta Formal 01/2022, a taxa de administração do Fundo passou a ser de 1,10% sobre o valor de mercado com a alteração do regulamento para gestão ativa. A Rio Bravo se comprometeu à época a só ser remunerada com a nova taxa após conclusão de alguma ação prática relacionada à gestão ativa, como a efetivação de um nova locação, mesmo com o trabalho intenso de gestão até tal efetivação.

Portanto, a partir de março, com a nova locação, passa a ser vigente a taxa de administração deliberada em 2022.

Comentários do gestor

Comercial | Nova locação

Este mês, o Fundo celebrou contrato de locação para a loja B, do Edifício Manhattan Tower, localizado na Av. Rio Branco, nº 89, no centro do Rio de Janeiro, aproximadamente 5% da ABL do portfólio do Fundo, com o locatário Banco de Brasília S.A. – BRB. A loja conta com 748 m². O BRB é uma instituição financeira com atuação em todo o Distrito Federal e regiões de influência, com agências em 8 estados brasileiros.

A locação foi um resultado do trabalho intenso da equipe de gestão do Fundo em realizar a divulgação diária e coordenada a *players* relevantes do mercado local, seja por contato direto com corretores autônomos quanto via grandes consultorias imobiliárias internacionais e nacionais. As qualificações técnicas do imóvel agregaram no momento de celebrar o contrato a um locatário com a atividade bancária, além de apresentar grande exposição por ser um imóvel de esquina, com testada dupla na principal avenida do centro do Rio de Janeiro.

O contrato tem duração de 60 meses com início em fevereiro e prevê 6 meses de carência de aluguel. Dessa forma, a receita proveniente desta locação incorporará o resultado do Fundo a partir do segundo semestre de 2024 e poderá impactar positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 1,06/cota, considerando aluguel e despesas de vacância, ao fim do período de carência.

A operação também marca o primeiro contrato de locação firmado desde a alteração da natureza do Fundo para um fundo imobiliário de gestão ativa. A gestão segue o intenso trabalho comercial para reduzir a vacância do Fundo e gerar bons resultados para seus cotistas.

Destaques da nova locação

- | **Imóvel:** Loja RJ. Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
- | **Nova locatária:** BRB – Banco de Brasília
- | **Ocupação do imóvel:** 100%
- | **Prazo:** 60 meses
- | **Impacto no resultado do Fundo:** R\$ 1,06/cota/mês a partir do segundo semestre

Comentários do gestor

Comercial | Gestão do portfólio

Conforme divulgado pela equipe gestão ao longo do segundo semestre do ano passado, diversos estudos de viabilidade técnica e financeira foram realizados para analisar investimentos nos ativos que compõem hoje o portfólio do Fundo, visando cenários de melhor performance, em especial para o Edifício Vicente de Araújo, localizado no centro de Belo Horizonte.



Neste período, a Gestora analisou diversas alternativas de investimento para reposicionamento do ativo que proporcionem melhor performance e atrativa relação de retorno no investimento.

Após extenso trabalho de inteligência em conjunto com parceiros renomados e experientes na região que o imóvel está localizado, a equipe de gestão chegou à conclusão de que a alternativa mais atrativa para os cotistas do Fundo é focar seus esforços na comercialização das áreas vagas do Edifício Vicente de Araújo na composição que o imóvel se encontra atualmente, sem a realização de investimentos substanciais para alterar sua estrutura.

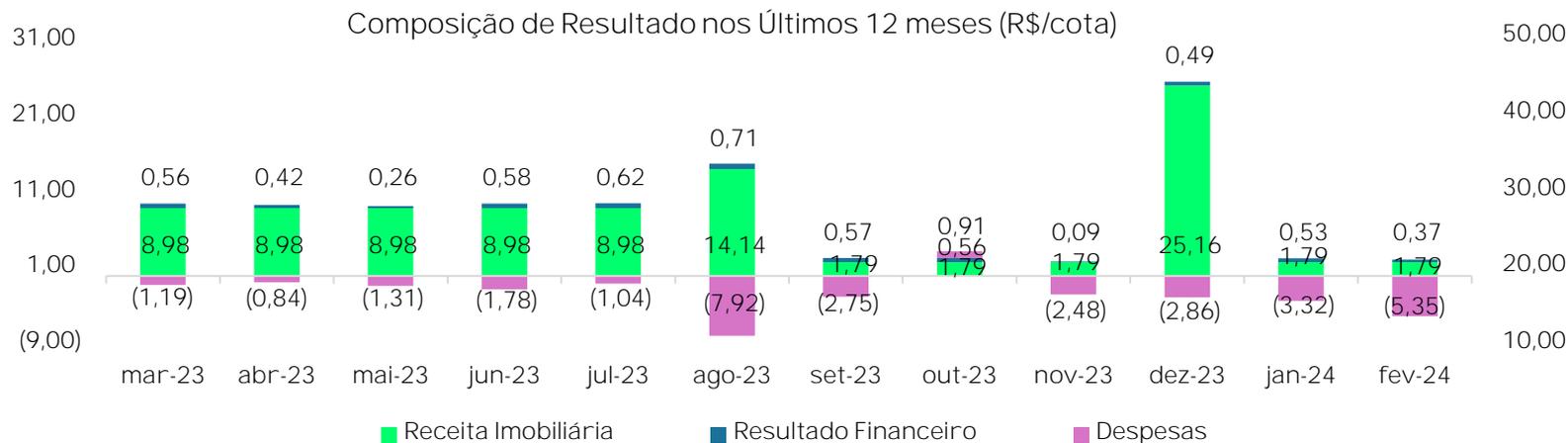
A proximidade com consultores e corretores locais de Belo Horizonte vem trazendo resultados preliminares ao notarmos que o número de interessados no ativo vem se intensificando, o que nos deixa otimistas em reduzir a vacância do imóvel, como visto com a Loja do Rio de Janeiro, ainda neste mês de fevereiro.

Realizamos divulgações periódicas enfatizando as qualidades do Edifício e sua versatilidade, que consegue atender demandas entre 350 m² a 5.600 m² em áreas consecutivas, grande diferencial frente a edifícios concorrentes na região.

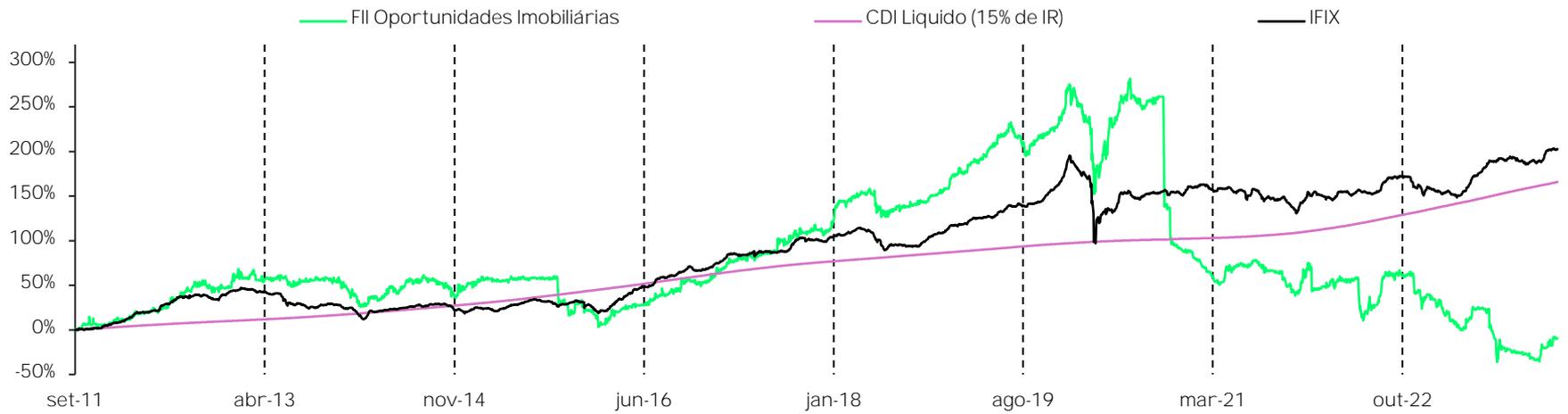
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	182.168,25	364.336,50	9.469.300,41
Receita Financeira	38.000,39	91.825,06	586.035,46
Despesas	-543.502,09	-881.064,77	-3.042.915,80
Resultado	-323.333,45	-424.903,21	7.012.420,07
Resultado por cota	-3,18	-4,18	68,98
Rendimento por cota ¹	2,00	4,90	76,19
Resultado Acumulado ²	-5,18	-9,08	-7,21
		-117,24%	110,46%

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).



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

	fev/24		jan/24		fev/23	
Valor da Cota	R\$	352,39	R\$	320,01	R\$	510,01
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	35.825.376,96	R\$	32.533.496,64	R\$	51.849.656,64

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	587.004,16	1.795.520,74	14.403.818,66
Giro (% de cotas negociadas)	1,78%	5,42%	37,47%
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
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										
Δ	-65%	-76%										

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:** 100%
- | **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

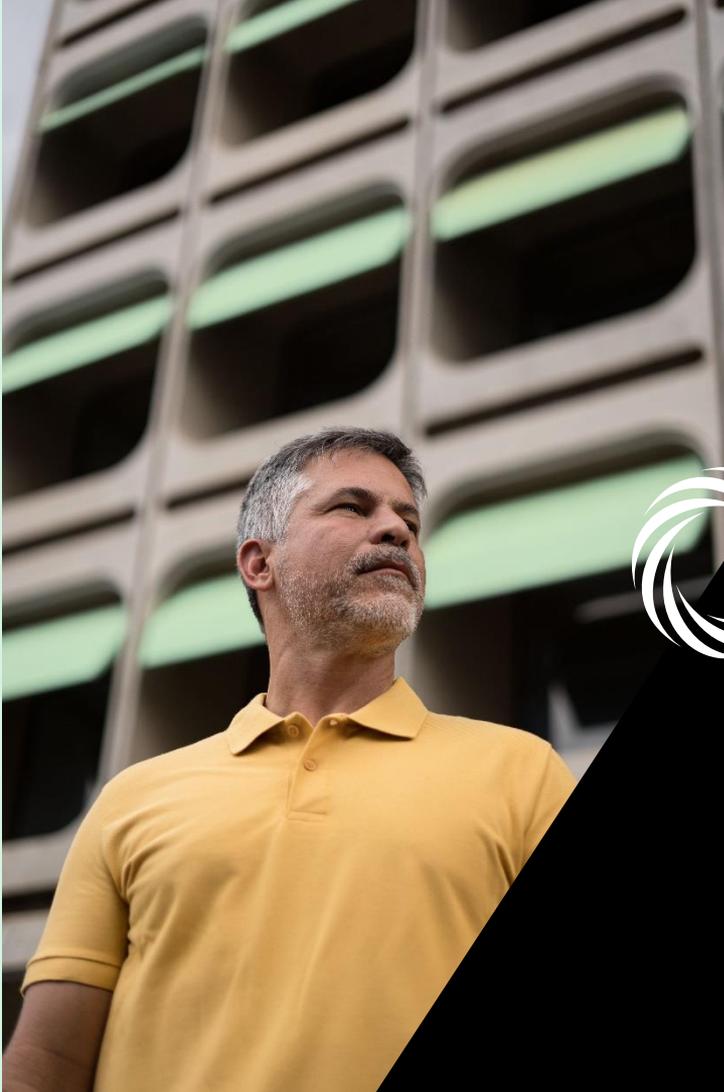
Invista conosco:



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.