

Relatório Gerencial RBOP11

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

julho24



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\$ 78.137.521,23 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.555

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

RBRS11
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\$182 mil; R\$1,79/cota.
- Despesas operacionais: R\$406 mil; R\$3,99/cota.
- Resultado: -R\$178 mil; -R\$1,75/cota.



Guidance de distribuição

- Distribuição de R\$2,85/cota em Julho
- Guidance no segundo semestre de R\$ 2,80/cota a R\$ 3,20/cota



Comercial | Nova Locação

- Esforços para redução da vacância no Edifício Vicente de Araújo.
- Parcerias com mercado imobiliário de Belo Horizonte.
- Divulgação e produção de vídeos tours do prédio.
- Iniciativa de um conjunto mobiliado para auxiliar na comercialização das unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

Em julho, o Fundo totalizou R\$ 182 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 1,79/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 406 mil, ou R\$ 3,99/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de R\$ 178 mil, equivalente a -R\$ 1,75/cota.

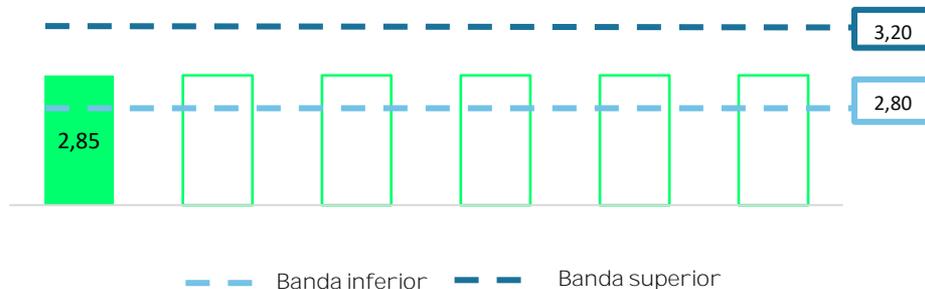
O rendimento anunciado em julho foi de R\$ 2,85/cota, já alinhado com o novo guidance para 2º semestre de 2024 divulgado pela equipe de gestão do Fundo. O montante distribuído representa 262,86% do resultado gerado no período e um dividend yield anualizado de 9,24%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 370,33/cota.

Reforçamos que apesar da geração de resultado estar negativa, 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.



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 | Banco Mercantil

Conforme divulgado no Fato Relevante de 24 de maio e informado nos relatórios anteriores, o Banco Mercantil assinou o aditivo ao contrato de locação referente a locação das lajes do Edifício Vicente de Araújo considerando as seguintes negociações (i) rescisão do 5º andar, que corresponde a 777,60 m², com previsão de 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 m², por mais dois anos.

Não houve alteração nos valores de locação por metro quadrado referente aos praticados atualmente. Com a saída antecipada do 5º andar, o Fundo sai de uma vacância física de 71,11% do portfólio, para uma vacância projetada 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.

Sendo assim, conforme previsto, o Banco Mercantil entregou as chaves do 5º andar 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.

A equipe de gestão está aumentando gradativamente o número de parceiros no mercado imobiliário mineiro para apresentar o edifício, as unidades disponíveis e as alternativas de locação no próprio edifício. Este relacionamento próximo continua trazendo resultados, refletindo no aumento de interessados, realizações de visitas e busca por informações do empreendimento.

Adicionalmente, através destas conversas, a equipe de gestão do Fundo verificou uma oportunidade em um nicho que ainda não está sendo bem explorado no mercado imobiliário de Belo Horizonte: imóveis prontos para locação.

Com isso, a Rio Bravo providenciará um conjunto mobiliado, entre 350 m² e 400 m², para auxiliar na comercialização das unidades disponíveis para locação no 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.

Mensagem do gestor ao Investidor

Gestão Imobiliária | Comercial

Sendo assim, segue abaixo a apresentação do layout que será executado para 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

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 julho, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo receberam 2 visitas de empresas do segmento de saúde e contact center.

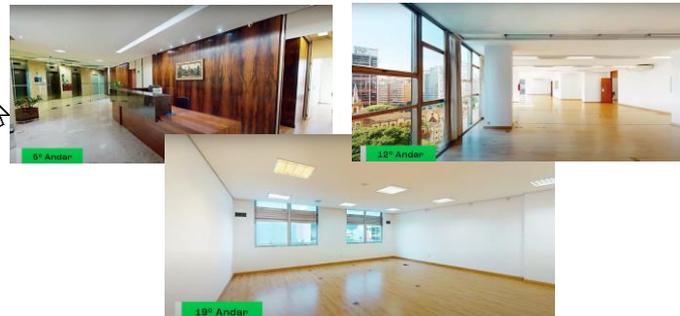
Conhecendo o Edifício Vicente de Araújo

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

[5º andar](#)

[12º andar](#)

[19º andar](#)



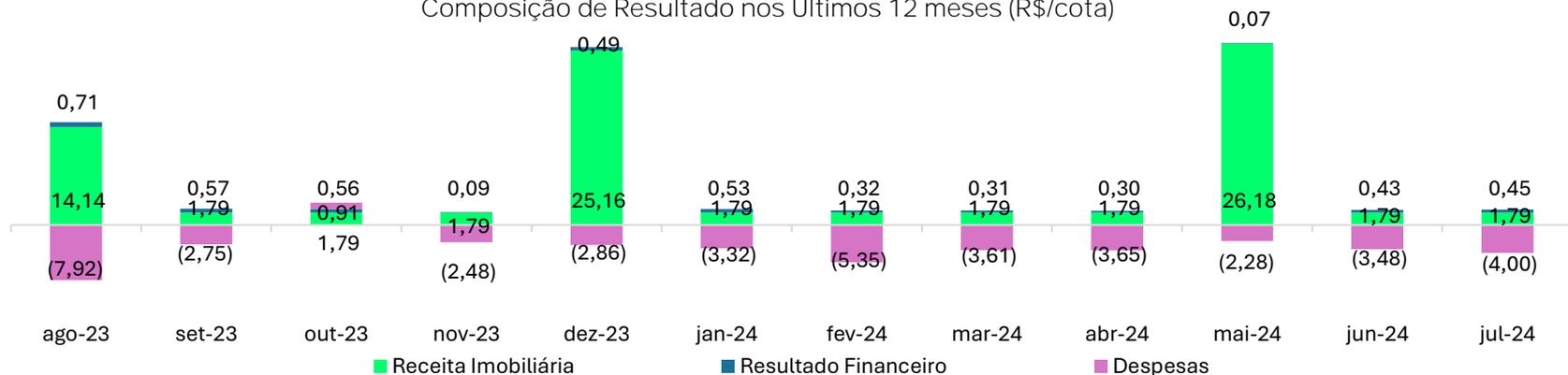
Resultados

| | mês | ano | 12 meses |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária | 182.160,00 | 3.754.391,64 | 8.296.408,55 |
| Receita Financeira | 45.906,70 | 244.377,86 | 491.347,40 |
| Despesas | -406.385,36 | -2.611.648,61 | -4.146.661,48 |
| Resultado | -178.318,66 | 1.387.120,90 | 4.641.094,47 |
| Resultado por cota | -1,75 | 13,64 | 45,65 |
| Rendimento por cota¹ | 2,85 | 17,75 | 53,64 |
| Resultado Acumulado² | -4,60 | -4,11 | -7,99 |

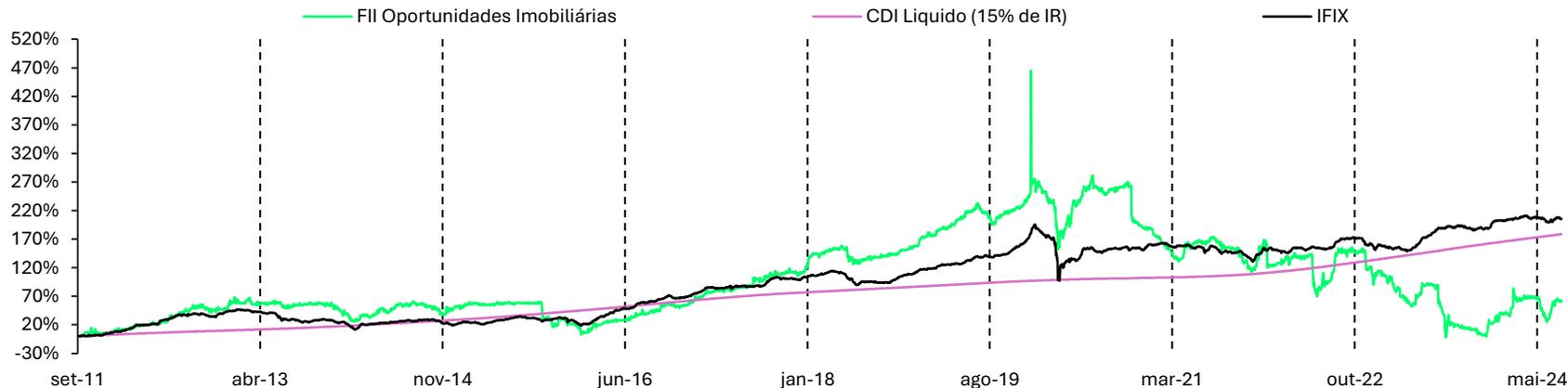
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

| | juI/24 | jan/24 | juI/23 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valor da Cota | R\$ 370,33 | R\$ 320,01 | R\$ 257,01 |
| Quantidade de Cotas | 101.664 | 101.664 | 101.664 |
| Valor de Mercado | R\$ 37.649.229,12 | R\$ 32.533.496,64 | R\$ 26.128.664,64 |

| | mês | ano | 12 meses |
|-------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Volume Negociado | 590.011,45 | 4.818.485,64 | 8.283.383,41 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,58% | 13,33% | 24,95% |
| 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 | | | | | |
| Δ | -65% | -76% | -76% | -76% | -62% | -65% | 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: 25,02%

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.