

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.

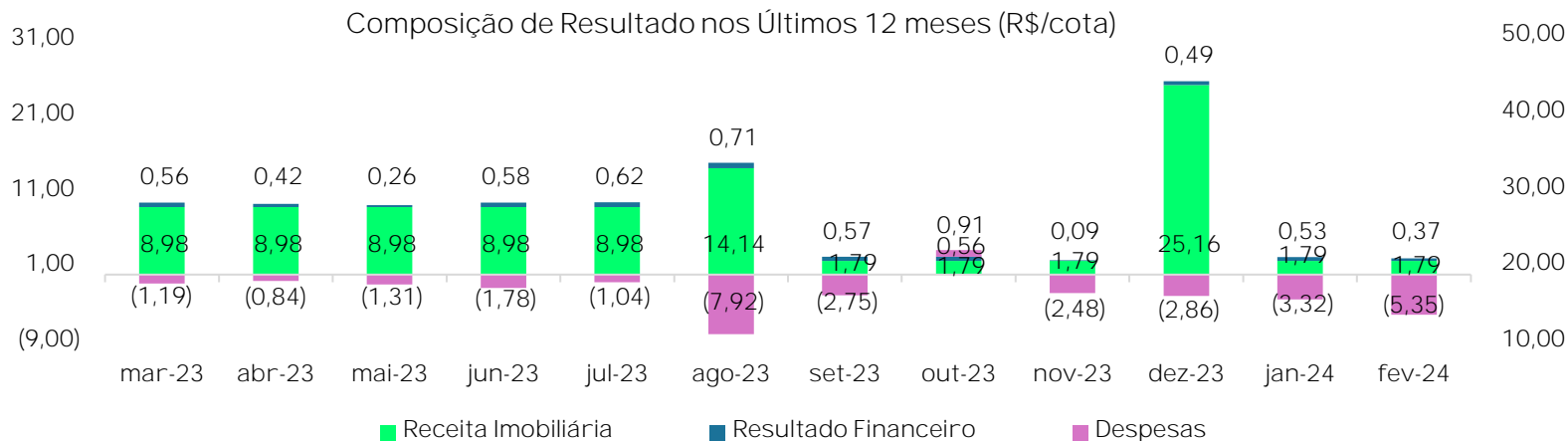
A proximidade com consultores e corretores locais de Belo Horizonte vem trazendo resultados preliminares ao notarmos que o número de interessados no ativo vem se intensificando, o que nos deixa otimistas em reduzir a vacância do imóvel, como visto com a Loja do Rio de Janeiro, ainda neste mês de fevereiro.

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.

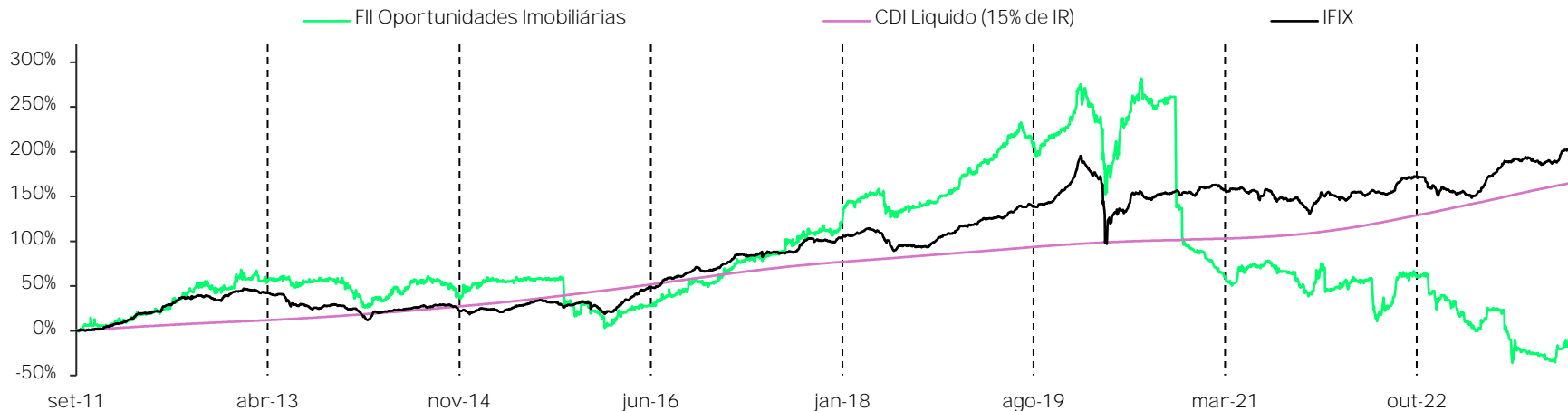
| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|-------------|-------------|---------------|
| Receita Imobiliária | 182.168,25 | 364.336,50 | 9.469.300,41 |
| Receita Financeira | 38.000,39 | 91.825,06 | 586.035,46 |
| Despesas | -543.502,09 | -881.064,77 | -3.042.915,80 |
| Resultado | -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.

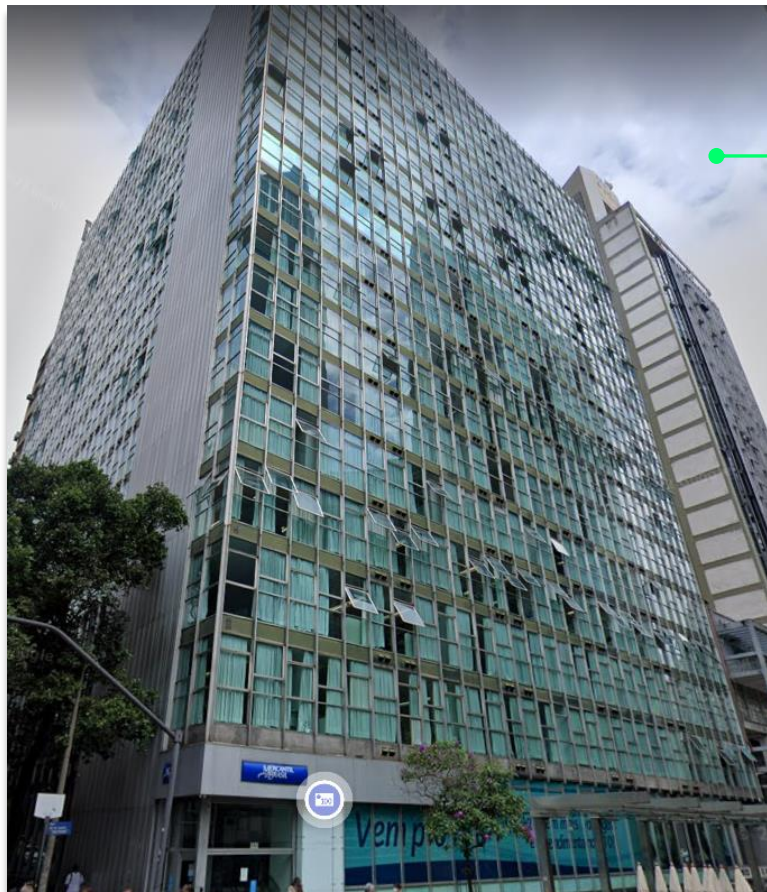
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

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



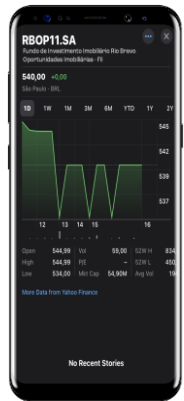
Loja - Edifício Manhattan Tower

- | **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?



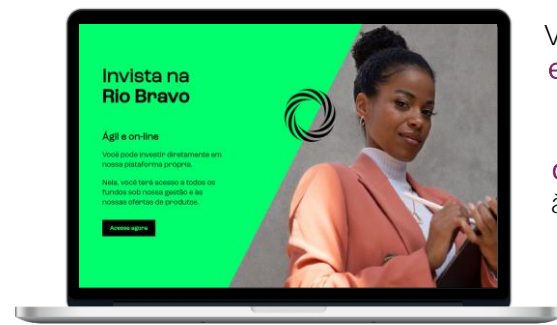
Via corretora:



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.