



Relatório Gerencial

RBOP11

FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

NOVEMBRO 24



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\$ 76.636.584,05 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.520

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

DESTAQUES



Desempenho Financeiro

- Receitas: R\$ 2,8 milhões (R\$ 28,11/cota).
- Despesas: R\$ 406 mil (R\$ 4,00/cota).
- Resultado: R\$ 2,4 milhões (R\$ 24,11/cota).
- Rendimento: R\$ 3,50/cota (*Dividend yield* anualizado: 13,20%).



Prospecção

- Ampliação da rede de parceiros em BH.
- Envio de proposta para locação de dois andares do Bravo! BH



Destques

- Reposicionamento do Edifício Vicente Araújo como "Bravo! BH".
- Obra do andar modelo em andamento (entrega: dez/jan).
- Substituição das catracas por modelo Flap, mais moderno e eficiente

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

Em novembro o Fundo totalizou R\$ 2,8 milhões em receitas imobiliárias, ou R\$ 28,11/cota. Conforme já mencionado nos últimos relatórios, em novembro recebemos a última parcela da multa pela entrega antecipada do quinto andar do Edifício Vicente Araújo pelo Banco Mercantil.

Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 406 mil, ou R\$ 4,00/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R\$ 2,4 milhões, equivalente a R\$ 24,11/cota. O rendimento anunciado em novembro foi de R\$ 3,50/cota, alinhado com o *guidance* para 2º semestre de 2024.

Vale destacar que esse resultado gerado em novembro é extraordinário, tendo em vista o recebimento da multa, e não deve ser confundido com o resultado operacional recorrente do Fundo, que atualmente é deficitário, com mais despesas do que receitas para o Fundo.

Neste mês, além das novas cores e grafias que foram cuidadosamente escolhidas, o ativo ganhará um nome novo: Bravo! BH. Essa transformação faz parte de uma estratégia mais ampla de reposicionamento e modernização, alinhando o edifício com a identidade da Rio Bravo e reforçando sua presença no mercado. O projeto está em cotação com as demais construtoras para que possa ser iniciado.

A ideia com a nova identidade visual é que o prédio se desvincule das cores e grafias que tinha do Banco Mercantil, dado que o ativo hoje não é mais 100% locado ao Banco. A identidade visual está vinculada à identidade visual que a Rio Bravo deseja ter em seus ativos.

O projeto foi desenvolvido em parceria com o Estúdio Maya, mesmo escritório que realizou o projeto no Bravo! Paulista, ativo também de gestão da Rio Bravo localizado na Avenida Paulista, em São Paulo. Com a troca de identidade para o Bravo! Paulista, o ativo foi totalmente reposicionado e atualmente está 100% locado. Essa parceria traz ainda mais confiança na qualidade e no impacto do projeto, que promete transformar o edifício em um verdadeiro marco de modernidade e inovação em Belo Horizonte. Em paralelo estamos com a obra do andar modelo em andamento no ativo que já está tomando corpo e possui prazo de entrega ao final de dezembro/início de janeiro. Abaixo algumas fotos do andar modelo:



Mensagem do gestor ao Investidor

Guidance 2S 2024

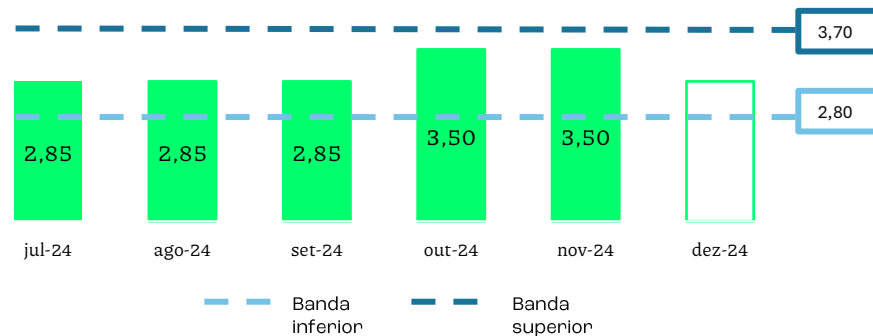
Buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2024, fornecemos o *guidance* referente à distribuição de rendimentos esperada do Fundo, conforme prática já dotada pela equipe de gestão.

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.



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



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

Melhorias

Em novembro, foi aprovado em Assembleia o projeto de substituição das catracas da recepção do empreendimento por catracas Flap. Este novo modelo traz diversas vantagens, destacando-se pela modernidade, integração tecnológica e eficiência operacional. Abaixo, seguem os principais benefícios dessa modernização:

- ✓ Design inovador, facilmente integrado aos mais diversos ambientes;
- ✓ Suporta diversas tecnologias (leitores e controladores);
- ✓ Possibilita atualizações futuras;
- ✓ Baixo custo de manutenção;
- ✓ Fácil operação;

A catraca Flap é um item diferenciado, que proporciona maior segurança, versatilidade tecnológica, facilidade de uso, durabilidade e baixo custo de manutenção. Seu sistema de abertura e fechamento por flaps elimina o contato direto com o usuário, garantindo maior conforto e praticidade.



O time de gestão segue em busca de melhorias no ativo a fim de torná-los mais competitivos em relação ao mercado, atraindo novos locatários e firmando contratos de locações que reflitam a sua qualidade. Vale ressaltar que o valor das catracas será despesado no mês de dezembro.

Comercial | Prospecção

A equipe de gestão do Fundo permanece focada na comercialização das unidades disponíveis para locação no Edifício Bravo! BH, localizado no Centro de Belo Horizonte. Para isso, está expandindo gradativamente a rede de parceiros no mercado imobiliário mineiro, com o objetivo de apresentar o edifício, as unidades disponíveis e as alternativas de locação de forma eficaz.

Mensagem do gestor ao Investidor

Comercial | Prospecção

Este relacionamento estreito tem gerado resultados positivos, refletindo no crescente número de interessados e na demanda por informações sobre o empreendimento.

Além disso, o Fundo acredita que a criação de um andar modelo, totalmente pronto e mobiliado, será um grande diferencial para o sucesso do empreendimento, oferecendo às empresas uma opção de locação que alia praticidade e agilidade na tomada de decisão.

Número de Visistas

Em novembro, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo não receberam visitas. No entanto o time de gestão enviou uma proposta pró ativa para locação de dois andares para uma grande empresa que demonstrou interesse na locação.

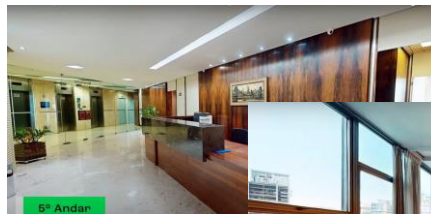
Conhecendo o Edifício Vicente de Araújo

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

[5º andar](#)

[12º andar](#)

[19º andar](#)

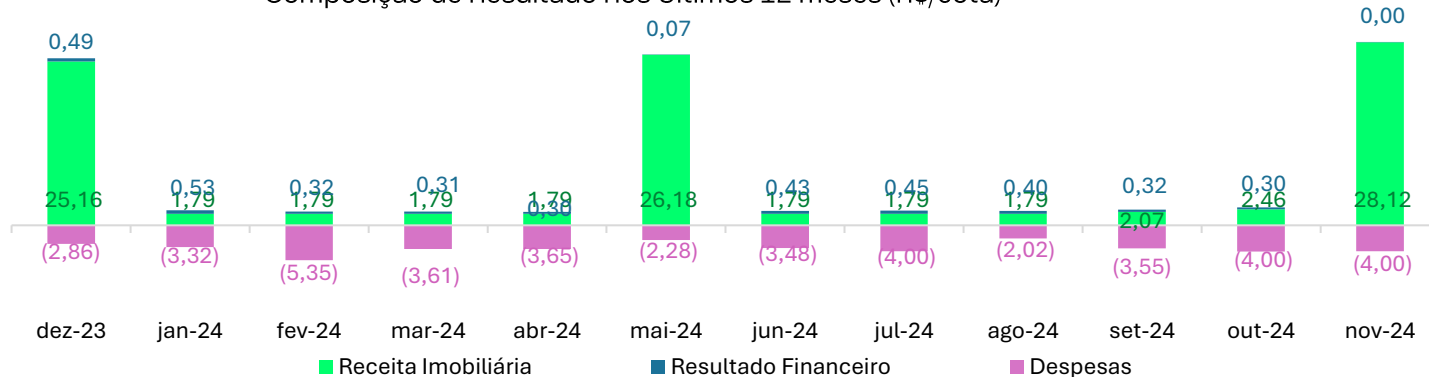


Resultados

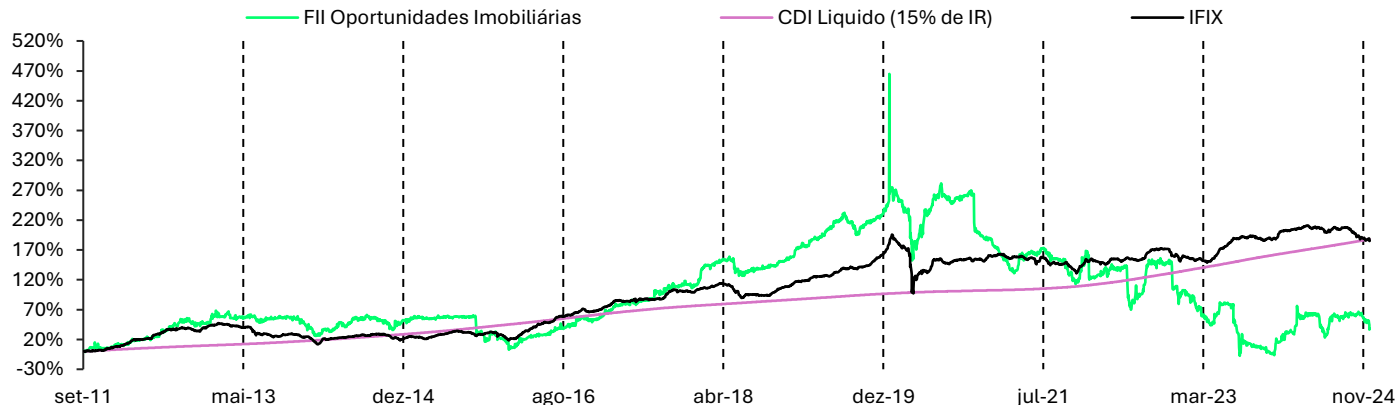
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	2.858.506,65	7.255.617,62	9.813.491,97
Receita Financeira	14,96	348.044,24	398.349,06
Despesas	-406.610,54	-3.990.536,26	-4.281.084,49
Resultado	2.451.911,07	3.613.125,61	5.930.756,55
Resultado por cota	24,12	35,54	58,34
Rendimento por cota¹	3,50	31,10	57,39
Resultado acumulado período	20,62	4,44	0,95

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

	nov/24		jan/24		nov/23	
Valor da Cota	R\$	318,09	R\$	320,01	R\$	261,99
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	32.338.301,76	R\$	32.533.496,64	R\$	26.634.951,36

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	451.761,58	8.265.665,73	9.048.187,91
Giro (% de cotas negociadas)	1,28%	22,64%	25,34%
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	2,90	2,00	2,00	2,00	3,15	2,85	2,85	2,85	3,50	3,50	
Δ	-65%	-65%	-76%	-76%	-76%	-62%	19%	19%	19%	46%	46%	

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%

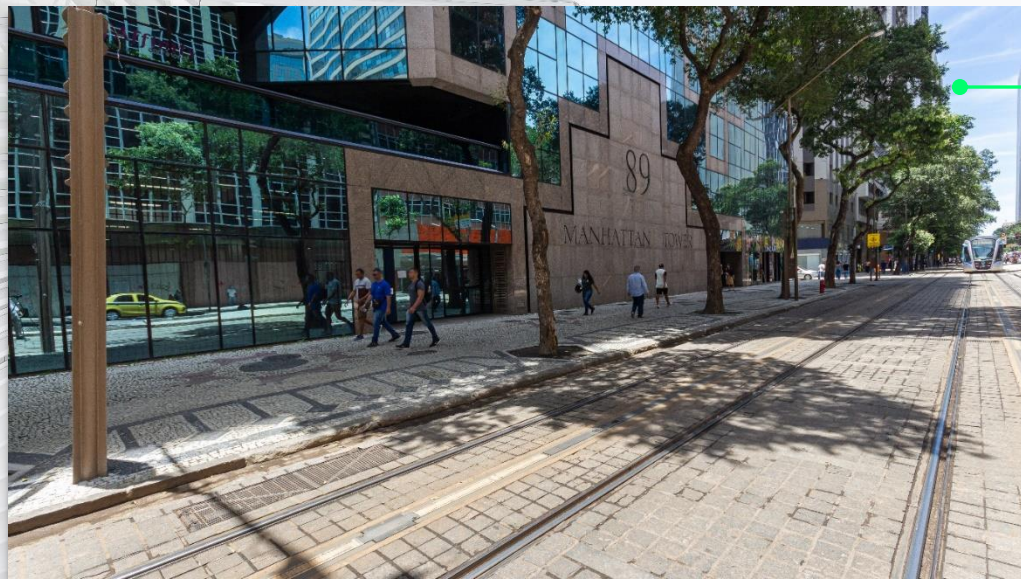
Participação do Fundo no Empreendimento: 100%

Data de Aquisição: 12/07/2011

Vigência: 24 meses | início em 01/08/2023 – término em 31/07/2026

Permanência mínima: 12 meses





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

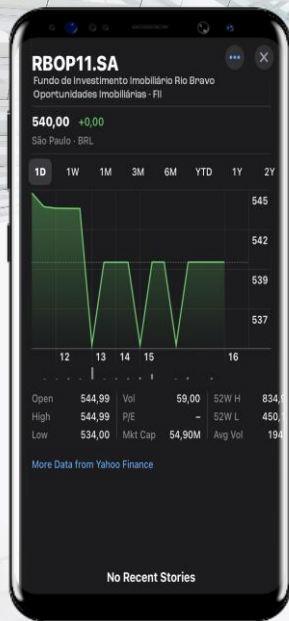
Data de Aquisição: 12/07/2011

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.