



# Relatório Gerencial

## **RBOP11**

FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias

DEZEMBRO 24



[riobravo.com.br](http://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\$ 70.118.201,19 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.473

## 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\$ 240 mil (R\$ 2,46/cota).
- Despesas: R\$ 792 mil (R\$ 7,70/cota).
- Resultado: - R\$ 499 milhões (R\$ 4,92/cota).
- Rendimento: R\$ 0,00/cota (*Dividend yield* anualizado: 0,00%).



### Prospecção

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



### Destques

- Adiantamento os pagamentos referentes às obras.
- Obra do andar modelo em andamento (entrega: jan).
- Substituição das catracas por modelo Flap, mais moderno e eficiente

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Desempenho do mês

Em dezembro o Fundo totalizou R\$ 249 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 2,46/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 792 mil, ou R\$ 7,7/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de R\$ 499 mil, equivalente a R\$ 4,92/cota.

No mês de dezembro a gestão optou por adiantar os pagamentos referentes às obras e melhorias em andamento, aproveitando o resultado positivo no semestre por conta do recebimento da multa referente a rescisão do contrato do Banco Mercantil em relação apenas ao quinto andar do Edifício Vicente de Araújo.

Conforme mencionado nos últimos relatórios o montante não recorrente recebido em novembro era a última parcela do pagamento da multa. Esse montante foi importante para que o resultado do fundo fosse positivo dentro do semestre e pudesse arcar com as despesas referentes as obras e melhorias.

Abaixo destacamos os projetos realizados no edifício que visam a rápida absorção da vacância do ativo, revertendo assim o resultado negativo que o fluxo de caixa mensal do fundo gera.

## Acontecimentos do mês

### Melhorias | Modernização

#### Retrofit Recepção

Em continuidade à estratégia de reposicionamento e modernização do ativo o ativo ganhou um novo nome: **Bravo! BH** além disto terá a identidade visual alterada. Neste mês de dezembro o novo layout da recepção foi aprovado cuidadosamente pelo time de gestão. Abaixo fotos em 3D do projeto aprovado:



# Mensagem do gestor ao Investidor

O objetivo dessa modernização é desvincular o edifício das cores e da identidade visual associada ao Banco Mercantil, uma vez que o imóvel não está mais totalmente locado ao banco. A nova identidade visual reforça a imagem de um ativo atualizado, alinhado com os padrões do Fundo.

## Andar Modelo

A obra do andar modelo segue conforme o cronograma, com a previsão de entrega para 20 de janeiro. O andar modelo está sendo preparado para oferecer uma opção de locação totalmente pronta e mobiliada, o que representa um diferencial competitivo para atrair empresas interessadas em soluções práticas e de rápida implementação. Abaixo, seguem algumas imagens do andamento da obra:



## Catracas

O processo de substituição das catracas da recepção também foi avançado. Em dezembro, foi concluída a contratação do projeto e realizado o pagamento para a instalação das novas catracas Flap. Esse novo sistema proporciona maior segurança, durabilidade e um custo reduzido de manutenção.

Essas melhorias visam aumentar a competitividade do ativo, tornando-o mais atrativo para potenciais locatários e contribuindo para a formalização de contratos de locação condizentes com a qualidade do empreendimento.

## Comercialização | Prospecção de Novos Locatários

A equipe de gestão segue com esforços contínuos na comercialização das unidades disponíveis para locação no Bravo! BH. Para isso, foi ampliada a rede de parceiros no mercado imobiliário e intensificada a abordagem com corretores e empresas especializadas na prospecção de novos locatários.

As iniciativas de modernização e reposicionamento em curso são fundamentais para garantir a valorização do ativo Bravo! BH e sua maior competitividade no mercado imobiliário. As melhorias implementadas no edifício, incluindo o novo layout da recepção, a instalação de catracas de alta tecnologia e a criação do andar modelo, são estratégias que visam atrair novos locatários e consolidar a imagem do ativo como uma opção de alta qualidade e pronto para uso imediato. Essas ações têm como objetivo gerar um impacto positivo na ocupação do edifício e, consequentemente, no desempenho do fundo.

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Número de Visitas

Em dezembro, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo não receberam visitas.

## Guidance 1S 2025

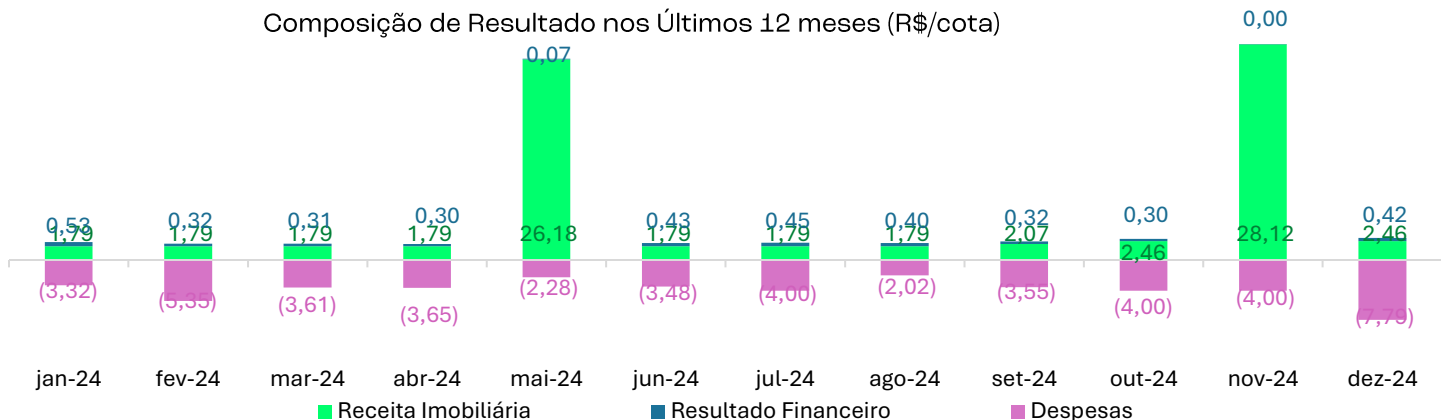
Para o próximo semestre, a gestão optou por manter a distribuição zerada no fundo, dado que o resultado mensal das operações é negativo. Em outras palavras, as receitas são completamente consumidas pelas despesas do fundo. Conforme informado nos relatórios dos últimos meses, nos semestres anteriores recebemos parcelas da multa referente à rescisão do contrato de aluguel do 5º andar do Edifício Vicente de Araújo, agora denominado Bravo! BH. Esse valor permitiu que o fundo obtivesse um resultado positivo e, consequentemente, distribuiu dividendos. Em novembro, recebemos a última parcela dessa multa.

A partir de agora, o resultado do fundo dependerá exclusivamente de suas operações. A gestão está confiante de que as melhorias e obras realizadas no edifício atrairão novos inquilinos, revertendo o resultado do fluxo de caixa.

# Resultados

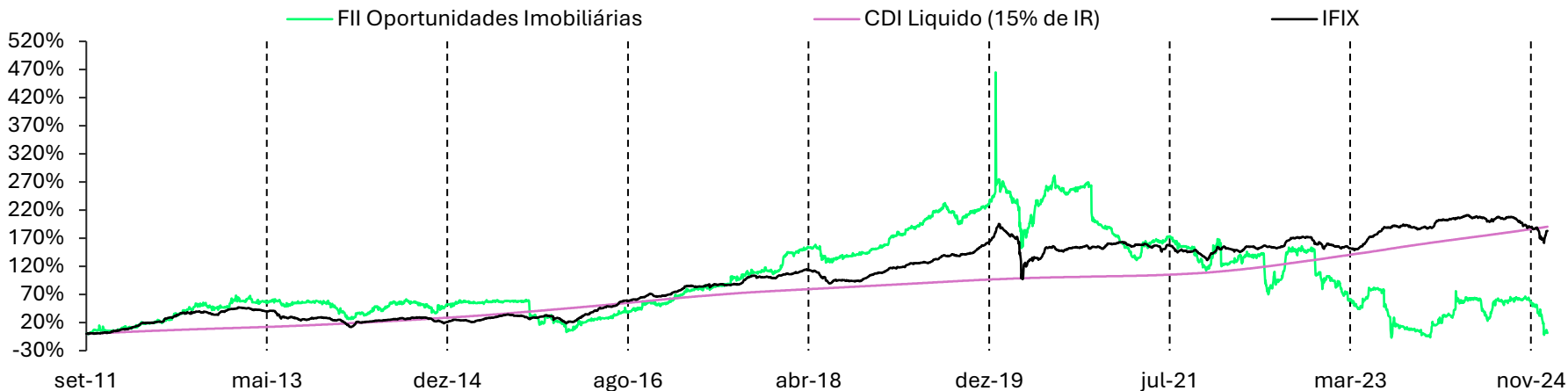
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	249.775,54	7.505.393,16	7.505.393,16
Receita Financeira	42.902,46	390.946,70	390.946,70
Despesas	-792.441,78	-4.782.978,03	-4.782.978,03
Resultado	-499.763,78	3.113.361,83	3.113.361,83
Resultado por cota	-4,92	30,62	30,62
Rendimento por cota <sup>1</sup>	0,00	31,10	31,10
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-4,92	-0,48	-0,48

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.





# Desempenho da cota e distribuição



## Rentabilidade

	dez/24		jan/24		dez/23	
<b>Valor da Cota</b>	R\$	234,00	R\$	320,01	R\$	306,50
<b>Quantidade de Cotas</b>		101.664		101.664		101.664
<b>Valor de Mercado</b>	R\$	23.789.376,00	R\$	32.533.496,64	R\$	31.160.016,00

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	776.983,95	9.042.649,68	9.042.649,68
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	2,73%	25,37%	25,37%
<b>Presença em Pregões</b>	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	0,00
<b>Δ</b>	<b>-65%</b>	<b>-65%</b>	<b>-76%</b>	<b>-76%</b>	<b>-76%</b>	<b>-62%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>	<b>46%</b>	<b>46%</b>	<b>-100%</b>

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 m<sup>2</sup>

**Locatário:** Banco Mercantil do Brasil

**Ocupação do Ativo:** 19,07%

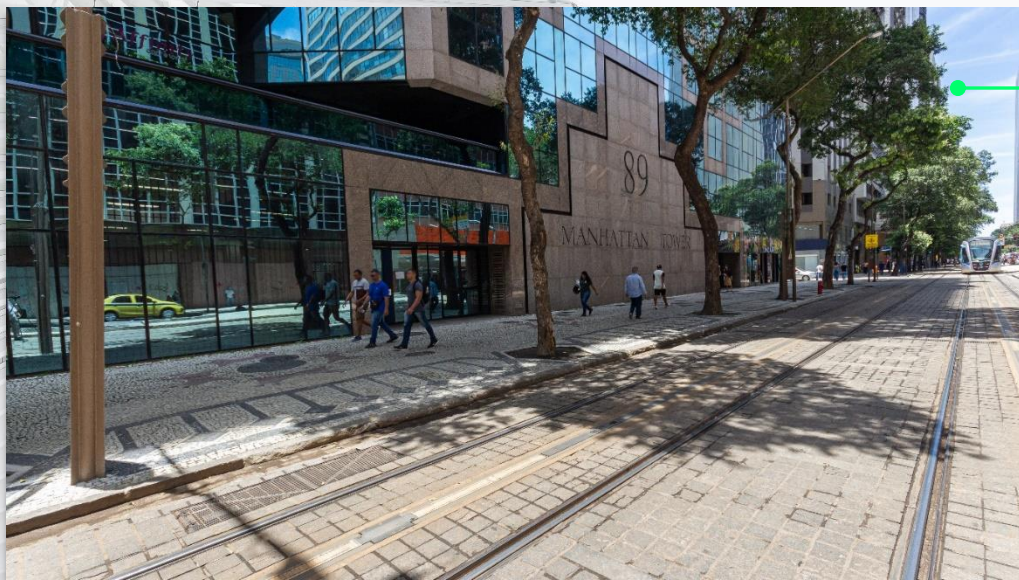
**Participação do Fundo no Empreendimento:** 100%

**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 m<sup>2</sup>

**Ocupação do Ativo:** 100%

**Locatário:** Banco de Brasília (BRB)

**Participação do Fundo no Empreendimento:**  
Aproximadamente 7% do Ed. Manhattan Tower

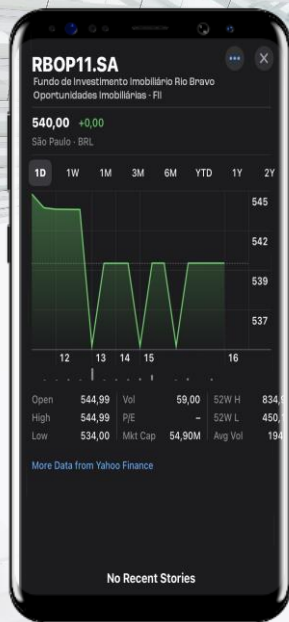
**Data de Aquisição:** 12/07/2011

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](#).







[riobravo.com.br](https://riobravo.com.br)

**Fale com o RI**

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

3509-6500

**Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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 expresse 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.