

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO  
BRAVO**

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

novembro23

# 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)

Desconto temporário na taxa para 0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

**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\$ 85.381.769,22 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.621

## 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

Em novembro, o Fundo apresentou receitas totais de R\$ 182 mil, ou R\$ 1,86/cota, novo patamar de receitas de locação do Fundo. Já as despesas operacionais ficaram na casa de R\$ 251 mil, ou R\$ 2,47/cota, impactado principalmente pelas despesas recorrentes de vacância e despesas não recorrentes relacionadas a estudos técnicos do Edifício Vicente de Araújo, que serão mais bem detalhados ao decorrer deste relatório.

Com isso, o resultado do Fundo no mês foi de - R\$ 60 mil, equivalente a -R\$ 0,59/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 2,40/cota, mesmo com o resultado negativo, graças à linearização da distribuição de resultados executada pela gestão ao longo do semestre, de modo a evitar solavancos nos pagamentos mensais aos cotistas.

Com o fechamento de novembro, o Fundo distribuiu por volta de 68% do resultado caixa gerado no semestre. Para equiparar a distribuição de rendimentos do Fundo com, no mínimo, 95% do resultado gerado no semestre, o Fundo deve aumentar a distribuição de resultados anunciada em dezembro. Portanto, esse aumento não se refere a qualquer aumento de receitas de locação do Fundo, e não devem ser considerado como novo patamar de distribuição mensal do Fundo a partir de janeiro de 2024.

## Guidance 2S 2023

Para buscar a linearização dos rendimentos no semestre, o time de gestão projetou, no começo do segundo semestre de 2023, um cenário que considerava um maior impacto da linha de despesas do Fundo, composta principalmente por despesas de vacância, como a taxa condominial do Edifício Vicente de Araújo, que se encontra com baixa ocupação, além de despesas não recorrentes relacionadas a levantamentos técnicos estudos de reposicionamento do mesmo Edifício.

Com essa projeção, foi divulgado o *guidance* de distribuição mensal, de julho a dezembro de 2023, de R\$ 2,40/cota.

Com o decorrer do semestre, a equipe de gestão conseguiu reduzir o impacto dessas linhas ao buscar maior eficiência junto aos prestadores de serviço do Fundo, impactando positivamente o resultado gerado no período, o que permitiu esse aumento na distribuição de dezembro, última do semestre, conforme já descrito no quadro anterior.



# Comentários do gestor

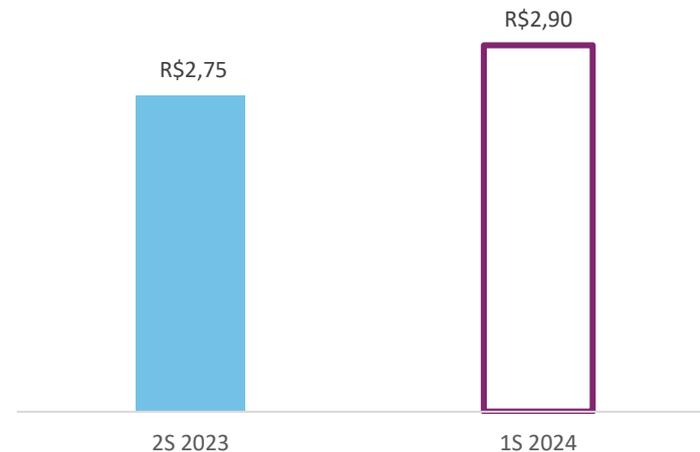
## Guidance 1S 2024

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

Projetamos uma distribuição média mensal de R\$ 2,90/cota para o 1S-2024, em linha com a geração de resultado do Fundo. Ressaltamos que o resultado projetado esperado é composto pelo resultado recorrente do Fundo, acrescido da 2ª parcela da multa de rescisão contratual do antigo locatário integral do Fundo, o Banco Mercantil, equivalente a aproximadamente R\$ 22,50/cota.

Maiores informações do parcelamento da multa de rescisão estão detalhadas no [relatório gerencial de junho deste ano](#).

Distribuição de Rendimentos Semestral  
(R\$/cota)



A PROJEÇÃO ACIMA MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO.

# Comentários do gestor

## Edifício Vicente de Araújo | Estudo técnico e levantamento de área locável

Conforme mencionado em relatórios gerenciais anteriores, a partir do momento que a Rio Bravo assumiu a gestão do Fundo, a equipe de gestão vem buscando alternativas para os ativos do portfólio para sua melhor rentabilização.

Em continuidade aos estudos realizados desde então, no mês de novembro foi concluído mais uma etapa deste processo, com a conclusão do levantamento cadastral arquitetônico atualizado do Edifício Vicente de Araújo, em BH. O levantamento cadastral consiste na medição in loco de todas as áreas construídas e de passeio do empreendimento, com o objetivo de elaborar projeto arquitetônico que represente de forma fiel a atual situação do edifício.

Como resultado deste trabalho, identificou-se que o empreendimento tem na verdade 17.289 m<sup>2</sup> de área construída, aproximadamente 5% de ganho referente a área anteriormente reportada na certidão de baixa (Habite-se) do Edifício. Dessa forma, o Fundo ganha mais área locável para rentabilizar. O ganho de área também se refletirá no quadro de áreas privativas do edifício após retificações nos órgãos competentes.

## Comercial

O time de Gestão do Fundo tem dado continuidade no processo de comercialização, mantendo contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar ainda mais as nossas disponibilidades de locação da loja do Rio de Janeiro e de andares do Edifício Vicente de Araújo.

A equipe de Gestão realizou um evento para corretores do Rio de Janeiro para apresentar e divulgar a disponibilidade do imóvel da Avenida Rio Branco.

Quanto ao imóvel de Belo Horizonte, temos divulgado à imobiliárias locais e enfatizado que devido a versatilidade do nosso imóvel, conseguimos atender demandas de 700 m<sup>2</sup> a 5.600 m<sup>2</sup> em áreas consecutivas.

# Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	182.168,25	8.372.268,36	9.284.857,76
Receita Financeira	9.312,50	548.652,38	608.622,04
Despesas	-251.752,12	-2.073.886,27	-2.167.196,26
Resultado	-60.271,37	6.847.034,47	7.726.283,54
Resultado por cota	-0,59	67,35	76,00
Rendimento por cota <sup>1</sup>	2,40	61,50	83,50
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-2,99	5,85	-7,50
	-	91,31%	109,87%

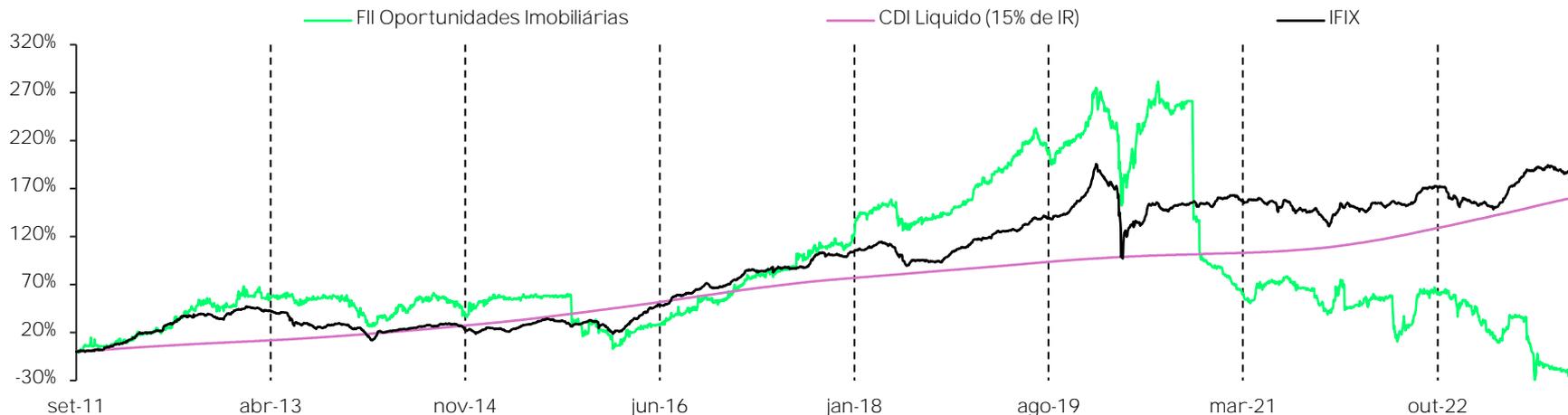
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> 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

	nov/23	jan/23	nov/22
Valor da Cota	R\$ 261,99	R\$ 569,00	R\$ 655,00
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 26.634.951,36	R\$ 57.846.816,00	R\$ 66.589.920,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	439.275,74	14.499.924,43	16.612.960,82
Giro (% de cotas negociadas)	1,63%	34,02%	37,47%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>2</sup> 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
2021	6,90	6,90	6,90	7,15	7,15	7,15	7,20	7,50	7,50	7,50	7,50	10,50
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	
$\Delta$	-13%	-13%	-13%	-13%	-18%	-18%	-76%	-76%	-76%	-76%	-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 m<sup>2</sup>
- | **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 m<sup>2</sup>
- | **Ocupação do Ativo:** 0%
- | **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?



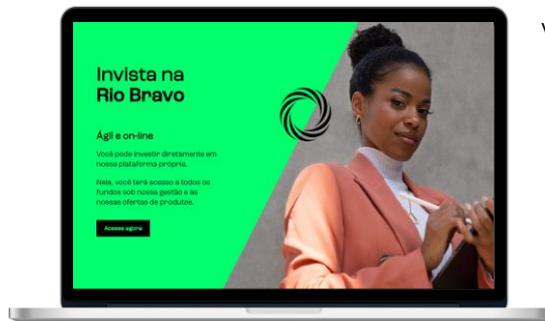
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

**RBOP11**

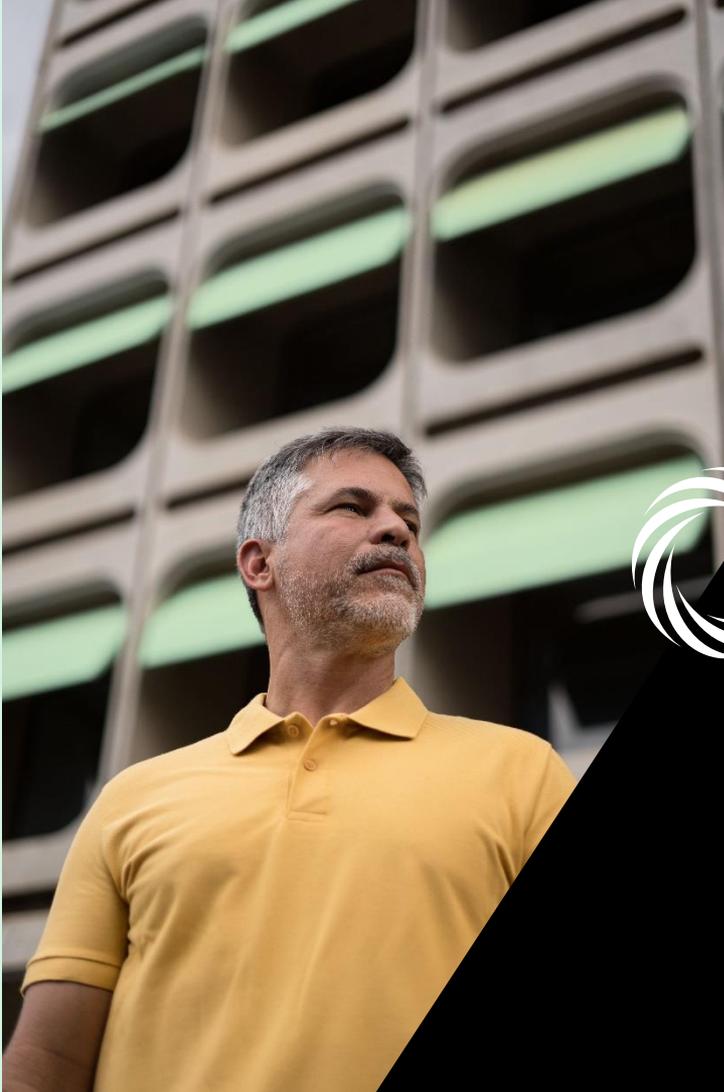
Invista conosco:



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](mailto: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.