Relatório Gerencial RBOP11

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

maio24

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$ 79.000.675,86 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.503

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, consequentemente, 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

Imobiliário

Varejo

Rio Bravo Renda Varejo
RBVA11
Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

FOF

Rio Bravo Fundo de Fundos
RBFF11
Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

Residencial

Rio Bravo Renda Residencial
RBRS11
Investimento para renda em ativos residencial de excelente localização

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

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield
RBHY11
Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade
RBHG11
Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IG FIC FI-Infra
RBFI11
Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES

Desempenho Financeiro

- Receitas imobiliárias: R$2,6 milhões; R$26,18/cota.
- Despesas operacionais: R$231 mil; R$2,28/cota.
- Resultado: R$2,4 milhões; R$23,97/cota.

Guidance de distribuição

- Guidance de distribuição: R$2,00/cota até o encerramento do semestre.
- Pagamento de multa pelo Banco Mercantil do Brasil.
- Guidance no segundo semestre de R$ 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.
- 2 visitas em Maio ao Ed. Vicente de Araújo

Mensagem do gestor ao Investidor

Desempenho do mês

Em maio, o Fundo totalizou R$ 2,661 milhões em receitas imobiliárias, ou R$ 26,18/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R$ 231 mil, ou R$ 2,28/cota, o Fundo apresentou o resultado positivo de R$ 2,437 milhões, equivalente a R$ 23,97/cota.

Guidance de Distribuição

O rendimento anunciado e pago em junho foi de R$ 3,15/cota, que representa uma distribuição de rendimentos de aproximadamente 96% do resultado gerado no primeiro semestre de 2024.

Pedimos que se atentem ao fato que o volume de distribuição ocorrido neste mês é extraordinário e transitório e que o patamar de distribuição de rendimentos normalizará e seguirá o guidance para o segundo semestre de 2024, detalhado a seguir.

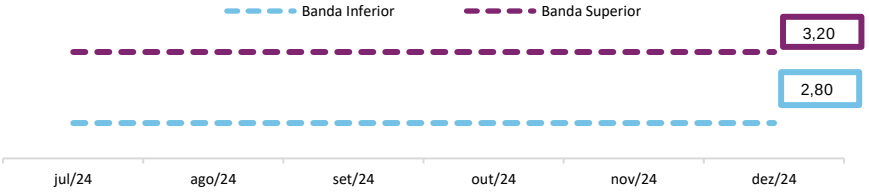
Guidance 2S 2024

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.

[1]A PROJEÇÃO MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

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.

Guidance de Distribuição[1] para 2S (R$/cota)



Gestão Imobiliária | Banco Mercantil

Conforme divulgado no Fato Relevante de 24 de maio, 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) comunicando a intenção de rescisão do 5º andar, que corresponde a 777,60 m^2, 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 m^2, por mais dois anos.

Acesse Fato Relevante: Link

Mensagem do gestor ao Investidor

Comercial | Prospecção | Continuação

A equipe de gestão do Fundo tem focado 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.

Além disso, são realizadas divulgações periódicas comunicando as alternativas de áreas entre 350 m^2 a 5.600 m^2 em áreas consecutivas, grande diferencial frente a edifícios concorrentes na região.

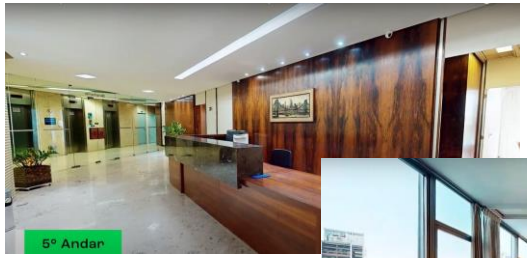
Em paralelo, há um forte trabalho de divulgação do ativo, incluindo o envio dos vídeos tours de alguns andares do prédio. O vídeo tour trata-se de importante ferramenta para apresentar às empresas demandantes, com o objetivo de atrair os interessados para uma visita ao empreendimento.

Em maio, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo receberam 2 visitas de empresas dos segmentos financeiro 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

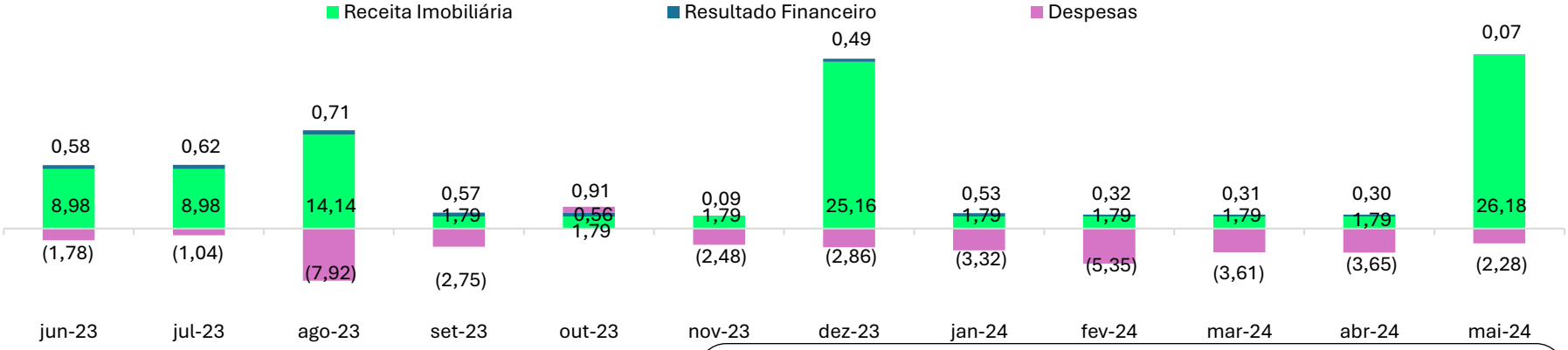


Resultados

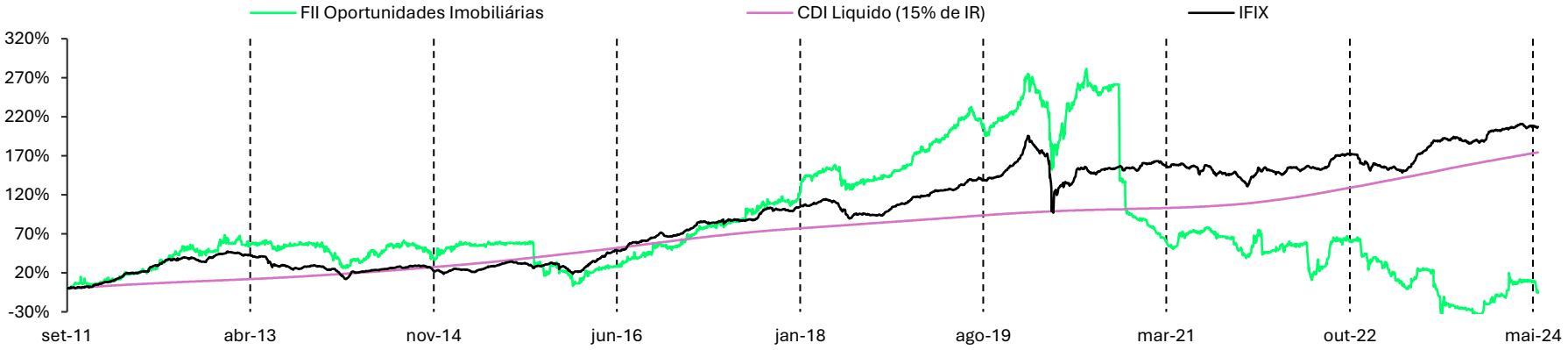
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	2.661.390,39	3.390.063,39	9.757.259,10
Receita Financeira	7.440,92	155.016,29	523.559,69
Despesas	-231.452,78	-1.851.232,05	-3.672.989,17
Resultado	2.437.378,53	1.693.847,63	6.607.829,63
Resultado por cota	23,97	16,66	65,00
Rendimento por cota[1]	3,15	12,05	58,59
Resultado Acumulado[2]	20,82	4,61	6,41

[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

	mai/24	jan/24	mai/23
Valor da Cota	R$ 333,00	R$ 320,01	R$ 509,00
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R$ 33.854.112,00	R$ 32.533.496,64	R$ 51.746.976,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	484.641,16	4.334.878,71	12.266.410,68
Giro (% de cotas negociadas)	1,28%	11,86%	33,97%
Presença em Pregões	95,24%	99%	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.

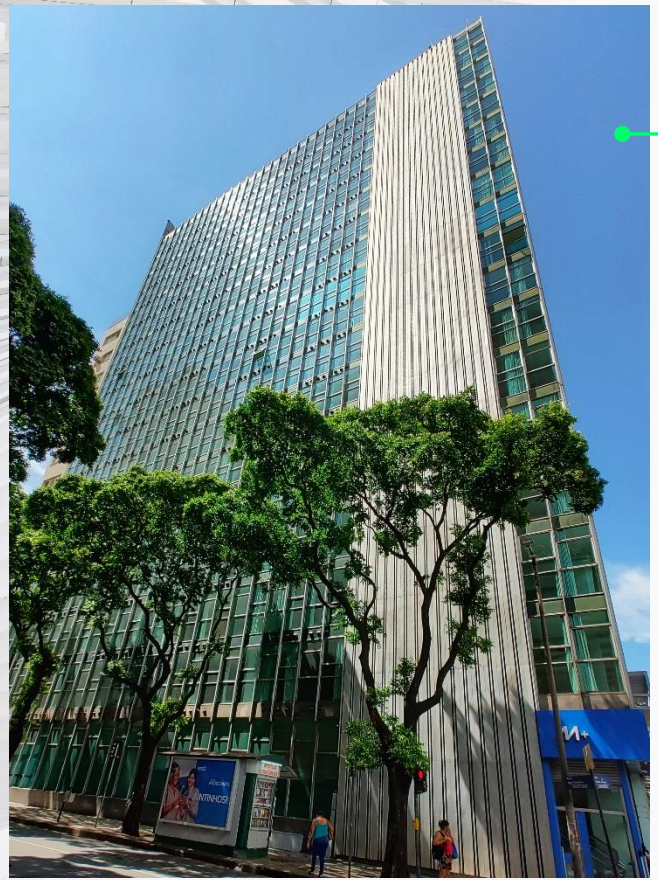
Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	2,00	2,00	3,15							
Δ	**-65%**	**-76%**	**-76%**	**-76%**	**-62%**							

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.

Patrimônio do Fundo

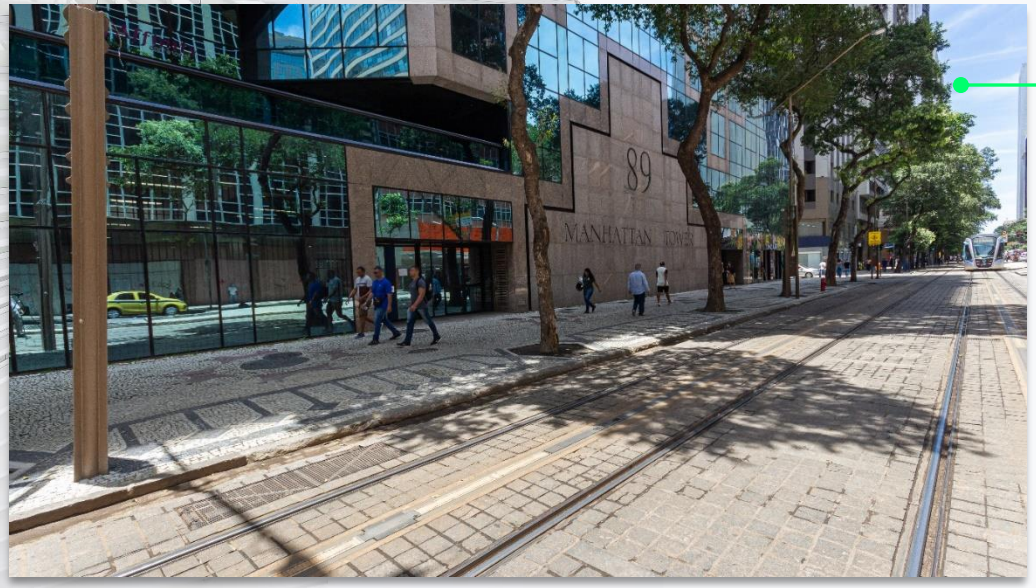


Edifício Vicente de Araújo

- **Agência n° 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^2
- **Locatários**: 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 Manhatthan Tower

- **Localização:** Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
- Loja Localizada no térreo de edifício comercial consolidado
- **Área Locável:** 748 m^2
- **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:

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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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.