

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

abril24

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\$ 79.224.176,21 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.506

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

Mensagem do gestor ao Investidor



Desempenho Financeiro

- Receitas imobiliárias: R\$182 mil; R\$1,79/cota.
- Despesas operacionais: R\$371 mil; R\$3,65/cota.
- Resultado: -R\$154 mil; -R\$1,52/cota.



Guidance de distribuição

- Guidance de distribuição: R\$2,00/cota até o encerramento do semestre.
- Expectativa de resultado positivo no semestre.
- Pagamento de multa pelo Banco Mercantil do Brasil.

DESTAQUES



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.
- 3 visitas em Abril ao Ed. Vicente de Araújo

Comentários do gestor

Desempenho do mês

Em abril, o Fundo totalizou R\$ 182 mil em receitas imobiliários, ou R\$ 1,79/cota. Considerando que as despesas operacionais totalizaram R\$ 371 mil, ou R\$ 3,65/cota, o Fundo apresentou o resultado negativo de R\$ 154 mil, equivalente a -R\$ 1,52/cota.

As despesas deste mês foram impactadas pelo novo cálculo da taxa de administração do Fundo, uma vez que a equipe de gestão deixa de conceder o desconto temporário concedido durante a Consulta Formal 01/2022, considerando que a gestão se comprometeu a só ser remunerada com a taxa integral prevista em regulamento após a conclusão de uma ação prática e concreta relacionada à gestão ativa desempenhada pela Gestora, mesmo com o trabalho intenso de gestão até tal efetivação.

Com a celebração da nova locação da Loja do Edifício Manhattan Tower, localizada no Rio de Janeiro, em fevereiro e mais bem detalhada no último relatório gerencial, a partir deste mês houve a cobrança integral da taxa de administração deliberada em 2022.

Por fim, ressaltamos que as despesas deste mês foram normalizadas após o impacto extraordinário referente a comissão de corretagem da referida locação, chegando a níveis estabilizados de acordo com as despesas recorrentes do Fundo.

Guidance de Distribuição

Conforme detalhado no último relatório, a equipe de gestão reforça o *guidance* para a continuidade do semestre corrente. Estimamos que a distribuição seguirá linearizada em R\$ 2,00/cota até o encerramento do semestre, em linha com a geração de resultado esperado para o período.

Reforçamos que apesar da geração de resultado estar negativa nos últimos meses, o resultado geral esperado para o semestre é positivo, considerando que o Banco Mercantil do Brasil, atual locatário de parcela significativa do portfólio tem a obrigação de pagar mais 2 parcelas semestrais da multa de rescisão antecipada referente a sua saída parcial do Edifício Vicente de Araújo, sendo que uma delas é esperada para ocorrer até o fim do atual semestre.

Comercial | Prospecção

Após a formalização da locação da loja do Rio de Janeiro, a equipe de gestão do Fundo direcionou os seus esforços para a redução da vacância no Edifício Vicente de Araújo, localizado no Centro de Belo Horizonte.

Para isso, a equipe de gestão está buscando um número maior de parceiros no mercado imobiliário mineiro para apresentar o edifício, as unidades disponíveis e as alternativas de locação no próprio edifício.

Comentários do gestor

Comercial | Prospecção | Continuação

Conforme informamos no relatório anterior, a proximidade com consultores e corretores locais de Belo Horizonte já vem 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 m² a 5.600 m² em áreas consecutivas, grande diferencial frente a edifícios concorrentes na região.

Em paralelo, há um forte trabalho de divulgação, inclusive com a produção de 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 abril, as unidades disponíveis do Ed. Vicente de Araújo receberam 3 visitas de empresas dos segmentos financeiro e coworking.

Conhecendo o Edifício Vicente de Araújo

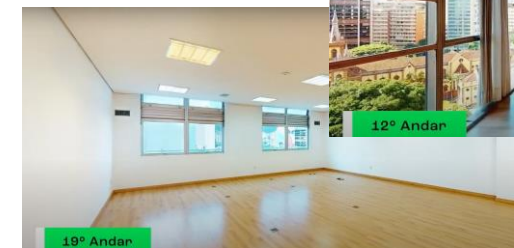
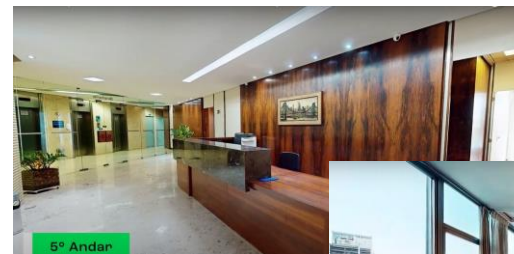
Para conhecer o edifício através dos vídeos tours elaborados, acesse os links abaixo

| [5° andar](#)



| [12° andar](#)

| [19° andar](#)



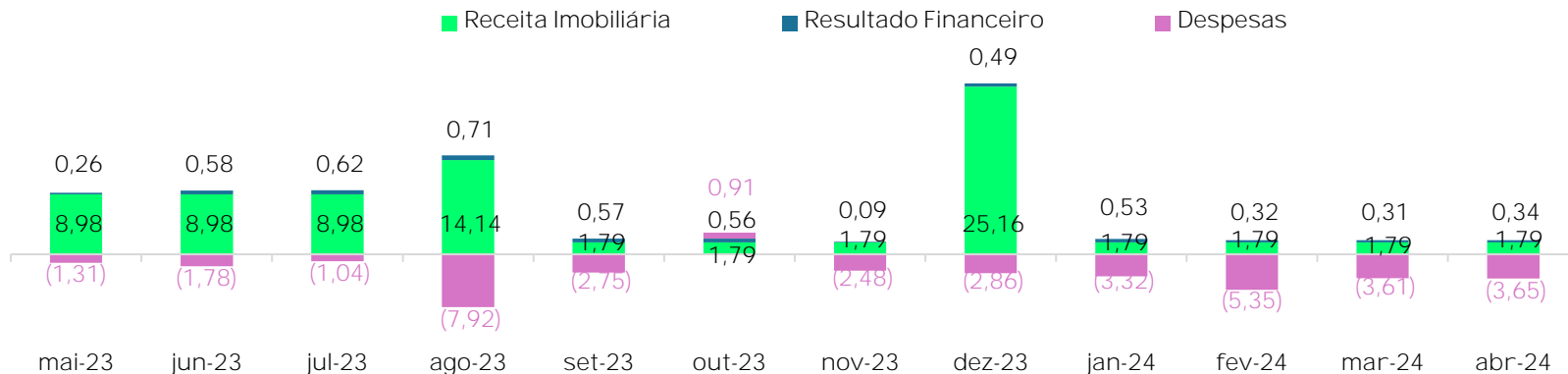


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	182.168,25	728.673,00	8.008.458,11
Receita Financeira	34.454,52	152.033,26	546.753,29
Despesas	-371.320,72	-1.619.779,27	-3.574.420,73
Resultado	-154.697,95	-739.073,01	4.980.790,67
Resultado por cota	-1,52	-7,27	48,99
Rendimento por cota ¹	2,00	8,90	63,69
Resultado Acumulado ²	-3,52	-16,17	-14,70

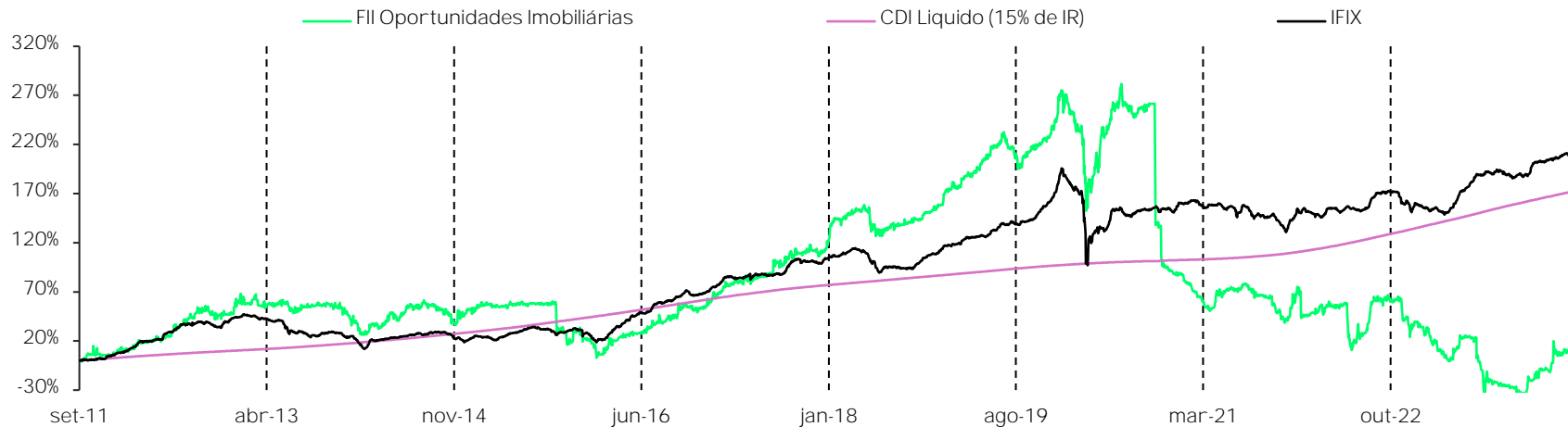
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

	abr/24		jan/24		abr/23	
Valor da Cota	R\$	391,00	R\$	320,01	R\$	450,00
Quantidade de Cotas		101.664		101.664		101.664
Valor de Mercado	R\$	39.750.624,00	R\$	32.533.496,64	R\$	45.748.800,00

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	872.516,43	3.850.237,55	13.197.393,58
Giro (% de cotas negociadas)	2,21%	10,58%	35,56%
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	2,00	2,00								
Δ	-65%	-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 na 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



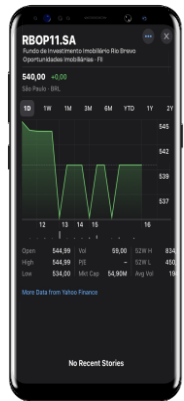
Loja - Edifício Manhattan Tower

- | **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?



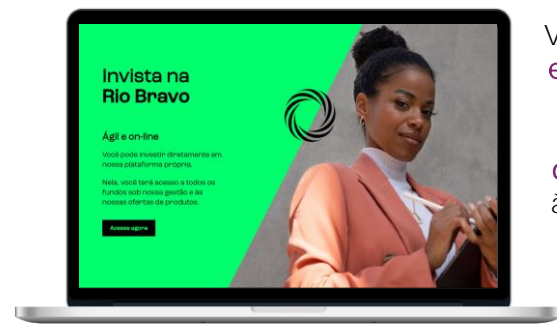
Via corretora:



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.