

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro22

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\$ 115.491.134,72 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.633

*A Rio Bravo só passa a fazer jus à nova taxa após início do trabalho de gestão ativa: conclusão de nova locação ou alienação ou início de obra *retrofit*. **Até que isto ocorra, é devida a taxa de 0,30% a.a. sobre o PL.**

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 setembro, o Fundo totalizou R\$ 1,059 milhão de receita imobiliária, ou R\$ 10,42/cota, realizando o resultado de R\$ 1,036 milhão, ou R\$ 10,20/cota. Neste mês, os rendimentos anunciados e pagos foram de R\$ 10,00/cota, equivalente 98,1% do resultado do período. A distribuição no período representa um *dividend yield* anualizado de 17,65% ao considerar o preço de fechamento da cota do último dia útil do mês.

A geração de resultado recorrente do Fundo será negativamente impactada pela desocupação da Agência Rio de Janeiro ocorrida no final de agosto, uma vez que o aluguel do imóvel representava cerca de 21,5% das receitas imobiliárias totais do Fundo até o referido mês. Contudo, a distribuição de rendimentos do Fundo no semestre corrente deverá apresentar significativo aumento, em razão do impacto não-recorrente do recebimento, por parte do Fundo, da multa de rescisão antecipada da agência.

A multa será utilizada na linearização de rendimentos até o fim deste ano. Portanto, sugerimos atenção ao elevado *yield* apresentado para o último trimestre de 2022, em decorrência do efeito não-recorrente da multa.

Nova gestão e Política de Investimento

Como detalhado no último relatório gerencial, [disponível aqui](#), em 16 de setembro de 2022 foi anunciado o resultado da Consulta Formal realizada com os cotistas, que aprovaram alterações significativas no regulamento do Fundo, como política de investimento, objetivo do fundo, nomenclatura e modelo de gestão.

Seguimos com as três principais frentes de atuação da gestão para enfrentar os desafios de *turnaround* do Fundo:

Frente 1
Negociação com o Banco Mercantil

Frente 2
Comercialização da Agência Rio de Janeiro

Frente 3
Reposicionamento do Edifício Sede

Comentários do gestor

Rescisão Contratual | Agência Rio de Janeiro

Conforme divulgado aos cotistas e ao mercado em geral via Fato Relevante publicado em janeiro de 2022, e em relatórios gerenciais anteriores, o Fundo recebeu notificação do Banco Mercantil do Brasil S.A. informando sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel “Agência Rio de Janeiro”, localizado na Av. Rio Branco, 89 - RJ.

O Locatário realizou a desocupação do imóvel ao final de agosto, após cumprir aviso prévio de 8 meses. Com a saída, o locatário arcará com multa prevista em contrato por rescisão antecipada de 8 aluguéis integrais, equivalente a aproximadamente R\$ 18,22/cota. O Distrato ao Contrato de Locação foi celebrado entre as partes e o Locatário realizou o pagamento integral da multa no mês de outubro, sendo seu impacto percebido no fluxo de caixa do Fundo no mês de outubro. Em contrapartida, a desocupação do imóvel impactará negativamente o resultado recorrente do Fundo em aproximadamente R\$ 2,18/cota com efeito caixa a partir de outubro.

Comercial | Prospecção

Com a celebração do Distrato mencionado acima, a gestão recebeu as chaves do ativo e já está trabalhando ativamente na comercialização do imóvel.

A equipe de gestão está atuando junto a consultorias imobiliárias, corretores autônomos e parceiros locais na divulgação da disponibilidade da locação da loja comercial. Ademais, estamos revisitando estratégias de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado, na busca pela atração de bons locatários.

Vencimento dos Contratos

Os contratos celebrados com o Fundo mantêm seus termos relacionados à vigência. O prazo de término do contrato do Ed. Sede é 07/2031, com Permanência Garantida até 07/2023, e a multa por rescisão antecipada é equivalente ao fluxo de aluguéis até a data de Permanência Garantida. A vacância de 4% se dá pela desocupação recente da Agência.

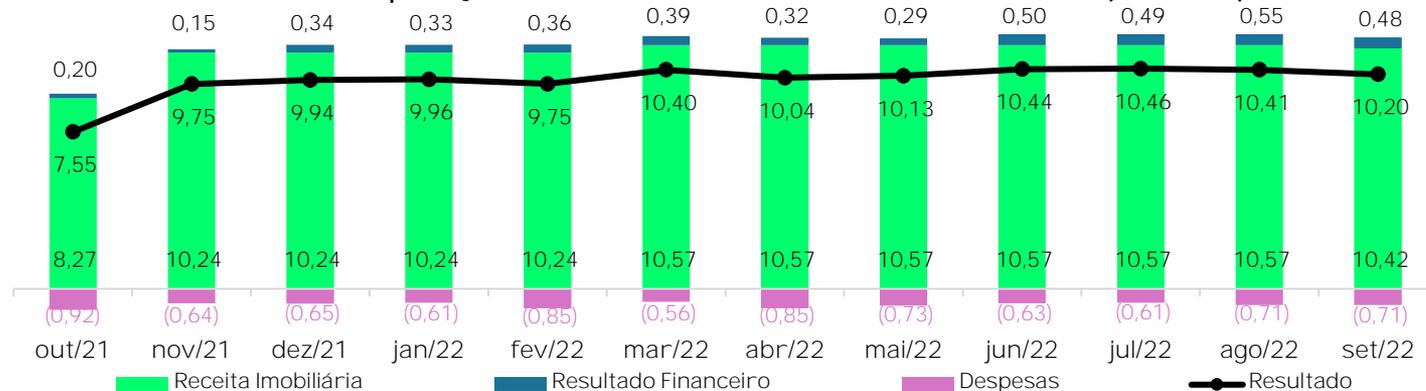


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.059.734,56	9.590.157,92	12.512.900,35
Receita Financeira	49.130,89	378.002,32	447.676,74
Despesas	- 72.171,85 -	636.973,95 -	860.942,77
Resultado	1.036.693,60	9.331.186,29	12.099.634,32
Resultado por cota	10,20	91,78	119,02
Rendimento por cota ¹	10,00	88,00	113,50
Resultado Acumulado ²	0,20	3,78	5,52

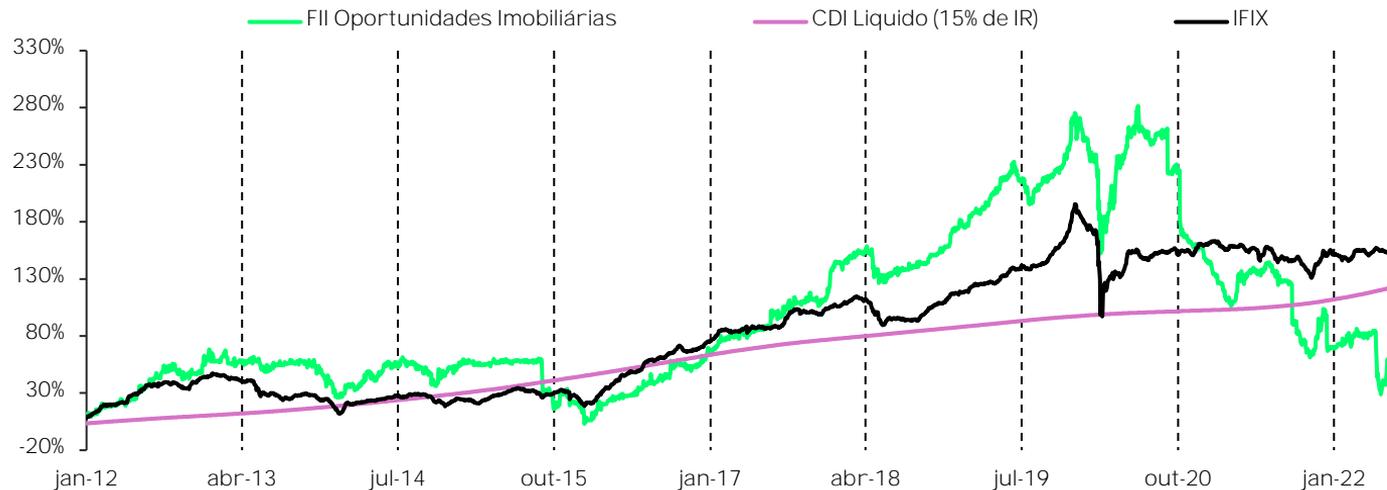
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

rentabilidade total ¹	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	1,71%	-6,75%	-15,63%	89,92%
IFIX	0,49%	6,63%	10,13%	171,67%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	1,47%	10,61%	13,70%	115,33%
CDI Líquido (15% de IR)	0,91%	7,56%	9,26%	127,94%

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
2020	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	6,90	6,90
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			
Δ	38%	38%	38%	33%	40%	40%	39%	33%	33%			

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.

Patrimônio do fundo

ED. SEDE



Localização: Rua Rio de Janeiro, 654 – Belo Horizonte/MG

Área Bruta Locável (ABL):
16.468 m²

Participação no Empreendimento: 100%

Data de Aquisição: 12/07/2011

Prazo Contrato: 07/2031

Prazo da Permanência Garantida: 31/07/2023

Multa por Rescisão Antecipada:
8 meses de aluguel

Multa por Rescisão Antecipada antes do prazo de permanência garantida: Fluxo restante dos aluguéis até 07/2023

Índice de Reajuste: IGP-M

Mês de Reajuste: Outubro

Receita Mensal: R\$ 843.020,56

AGÊNCIA RIO BRANCO



Localização: Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ

Área Bruta Locável (ABL): 748 m²

Participação no Empreendimento:
25 % do Ed. Manhattan Tower

Data de Aquisição: 12/07/2011

Ocupação: loja vaga

Como investir?



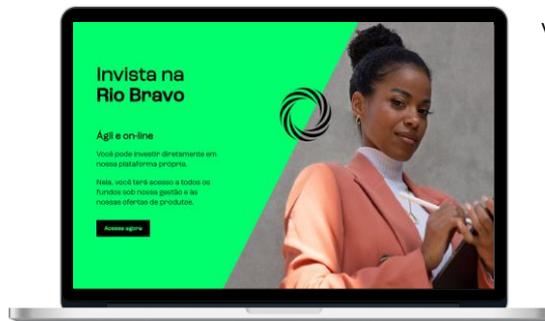
Via corretora:



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

RBOP11

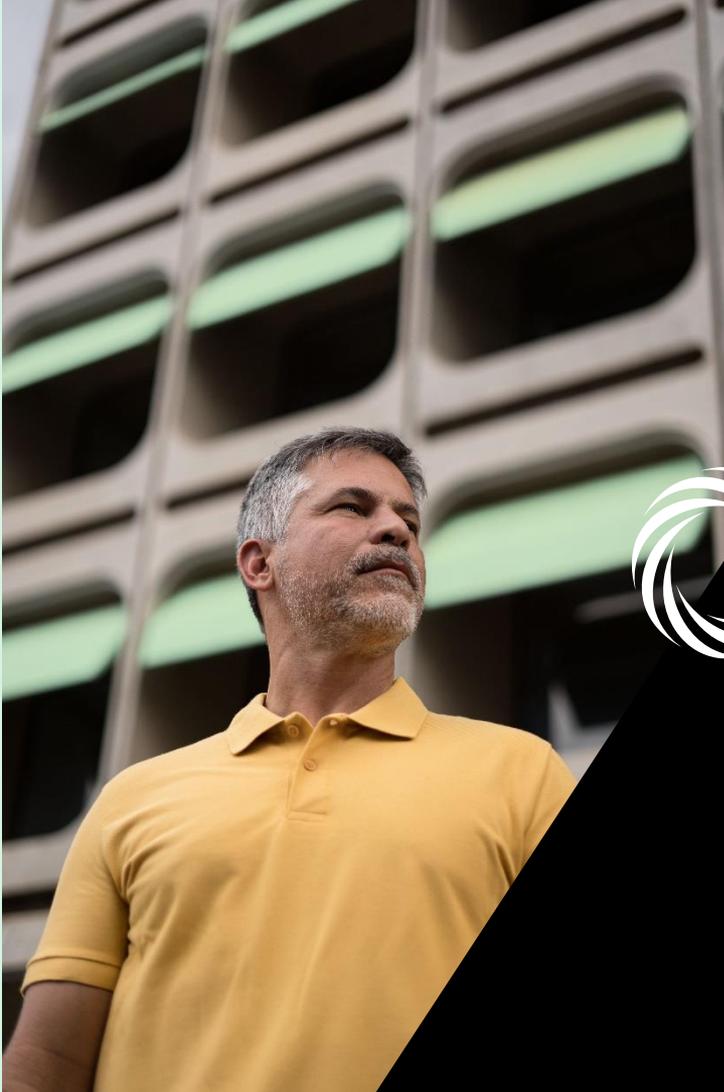
Invista conosco:



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
+55 11 3509 6600 /ri@riobravo.com.br





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.