

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

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\$ 115.339.969,82 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.679

*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

No mês de outubro, o Fundo gerou um total de R\$ 2,696 milhões em receitas, ou R\$ 26,52/cota, perfazendo o resultado de R\$ 2,674 milhões, ou R\$ 26,31/cota. Isto porque o Banco Mercantil desocupou a Agência Rio de Janeiro ao final de agosto e pagou, em outubro, a multa por rescisão antecipada equivalente a R\$ 18,22/cota. Portanto, o recebimento extraordinário impactou positivamente o resultado do Fundo e se somou à receita recorrente do aluguel do Ed. Sede, de R\$ 8,29/cota.

É importante ressaltar que, com a desocupação, o patamar do resultado operacional do Fundo, ou seja, o resultado recorrente advindo de receita imobiliária, subtraído o custo de ocupação da Agência Rio de Janeiro, é de cerca de R\$ 7,75/cota/mês.

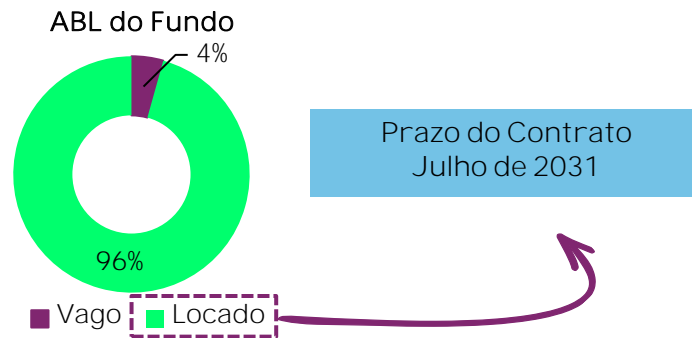
Parte do resultado extraordinário proveniente da multa já foi utilizado para complementar as distribuições anunciadas de R\$ 10,00/cota de outubro e novembro, em busca de uma maior linearização da renda ao longo do trimestre, e o restante será, obrigatoriamente, distribuído até o encerramento do ano.

Dessa forma, sugerimos atenção ao elevado, mas transitório, *yield* apresentado e projetado para o último trimestre de 2022.

Vencimento dos Contratos

O Contrato de locação referente ao Edifício Sede tem duração até julho de 2031, com permanência garantida até julho de 2023. A multa por rescisão antecipada é equivalente ao fluxo de aluguéis até a data de Permanência Garantida.

Com a recente rescisão da locação referente a Agência Rio de Janeiro, a vacância física do Fundo está em 4,0%.



Comentários do gestor

Comercial | Prospecção

A equipe de gestão busca zerar a vacância do Fundo divulgando a disponibilidade para consultorias imobiliárias, corretores autônomos e parceiros locais. Ademais, revisitamos constantemente as estratégias de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado, na busca pela atração de bons locatários.

Em paralelo, elaboraremos o vídeo tour da Agência Rio de Janeiro, importante ferramenta para auxiliar na divulgação e comercialização do imóvel às empresas interessadas. Assim que finalizarmos, divulgaremos o link para conhecerem o imóvel. Adicionalmente, passaremos a mudar a nomenclatura de Agência para Loja Rio de Janeiro nos materiais de divulgação, uma vez que acreditamos que o ativo tem vocação para abrir uma ocupação de varejo, não necessariamente uma agência bancária.

A partir deste mês divulgaremos o número de visitas que estão acontecendo na loja do Rio de Janeiro para que possam acompanhar. Em outubro o imóvel recebeu 1 visita, referente à nova demanda de empresas do segmento de tecnologia.

Consulta Formal | Nova gestão e Política de Investimento

Como detalhado em 16 de setembro de 2022 via relatório gerencial, [disponível aqui](#), 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

Consulta Formal | Informações Adicionais

No decorrer da Consulta, a Rio Bravo, buscando endereçar da melhor forma possível as demandas dos cotistas, assumiu os compromissos a seguir:

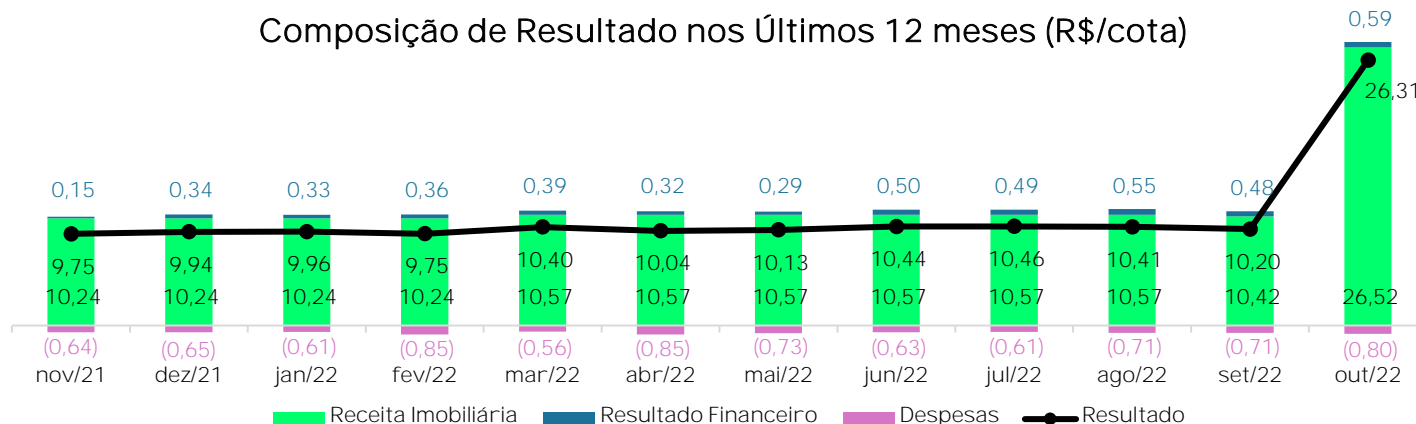
-  Somente serão adquiridos novos ativos após a conclusão de primeira nova locação em um dos ativos do atual portfólio do Fundo;
-  A primeira nova aquisição deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas;
-  A primeira nova emissão de cotas deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas;
-  A nova remuneração da Administradora só será devida apenas após a conclusão de primeira nova locação ou alienação ou início de *retrofit* em um dos atuais ativos do portfólio do Fundo. Até lá, a Administradora concederá desconto na Taxa de Administração para que permaneça em 0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido;
-  Publicação de estudo de viabilidade após concluído a negociação com o Mercantil, os estudos vocacionais dos ativos e os potenciais investimentos a serem realizados. Somente após o andamento das frentes mencionadas será possível haver visibilidade sobre a futura geração de resultado e distribuição do Fundo.

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	2.696.299,64	12.286.457,56	14.368.798,22
Receita Financeira	59.694,74	437.697,06	487.463,25
Despesas	- 81.505,79 -	718.479,74 -	849.282,38
Resultado	2.674.488,59	12.005.674,88	14.006.979,09
Resultado por cota	26,31	118,09	137,78
Rendimento por cota ¹	10,00	98,00	116,00
Resultado Acumulado ²	16,31	20,09	21,78

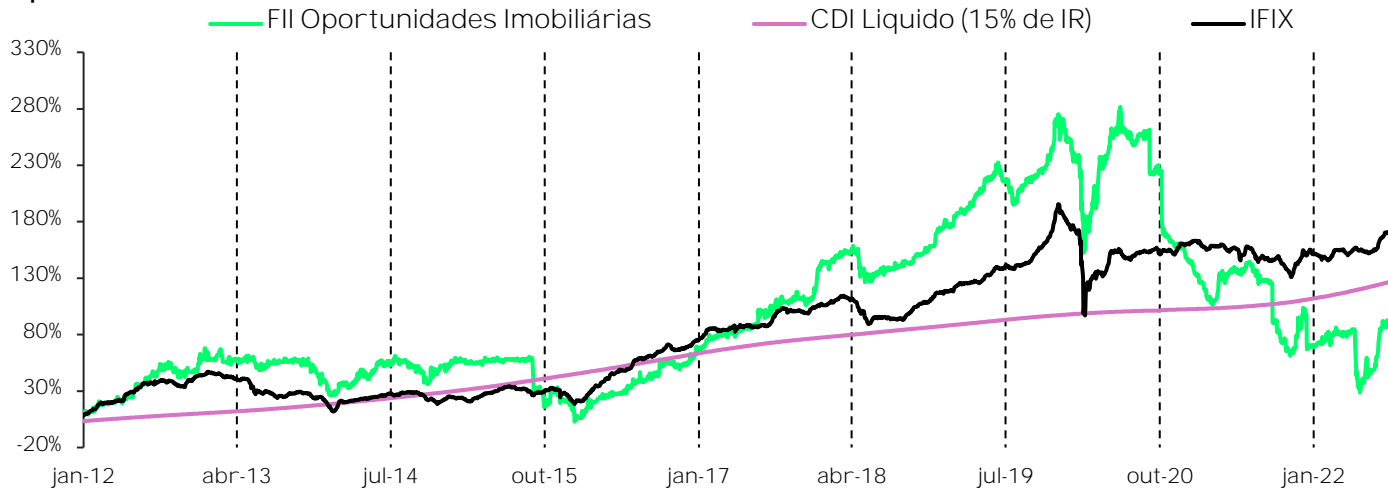
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	-2,04%	-8,65%	8,00%	86,04%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	171,73%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	1,47%	11,81%	15,69%	116,33%
CDI Líquido (15% de IR)	0,87%	8,50%	9,77%	130,12%

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	10,00		
Δ	38%	38%	38%	33%	40%	40%	39%	33%	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 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

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

LOJA RIO DE JANEIRO



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?



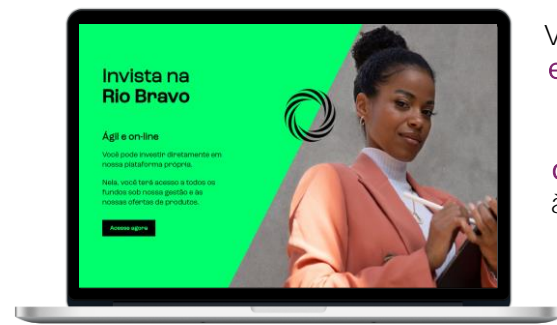
Via corretora:



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.