

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

fevereiro23

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\$ 78.396.590,65 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.610

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

Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos (IR) foram enviados aos investidores até o dia 28 de fevereiro de 2023 de forma física e digital, como detalhado abaixo.

Atendimento Digital

Para acessar o IR, basta entrar no autoatendimento digital da Rio Bravo.

Falar no WhatsApp

Também é possível enviar uma mensagem pelo **chatbot** do nosso website, localizado no canto inferior da tela.

O e-mail informe@riobravo.com.br também está disponível para receber as demandas dos investidores que desejam acessar seu extrato de IR.

Passo a passo para acesso à plataforma digital da Rio Bravo:

- 01 Clique [no link](#) e faça o seu login;
- 02 Caso seja o seu primeiro acesso, na tela de login clique em “**Primeiro Acesso**”;
- 03 Preencha seus dados pessoais; Selecione o melhor canal para receber o código de autenticação;
- 04 Digite o código de autenticação recebido;
- 05 Defina a sua senha e salve-a. Esta senha será importante para acessos futuros aos seus documentos;
- 06 Acesso criado! Você já pode acessar o Portal de Documentos da Rio Bravo Investimentos.

IMPORTANTE: A Via Digital é enviada considerando o endereço de e-mail cadastrado junto à B3, por meio das corretoras e agentes de custódia, e junto ao agente escriturador. É de extrema importância que os Cotistas mantenham os dados cadastrais atualizados.

Os investidores que não possuem e-mail disponível na base fornecida pela B3 receberão apenas a via física do IR. O prazo para recebimento pode variar conforme operação dos Correios.



Comentários do gestor

Desempenho do mês

No mês de fevereiro, o Fundo gerou R\$ 912 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 8,98/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 845 mil, ou R\$ 8,32/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 8,25/cota, representando 99,2% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 19,4% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 510,01.

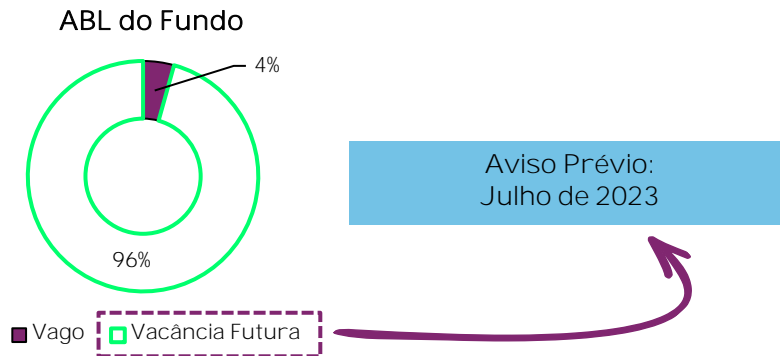
A distribuição de rendimentos deste semestre é constituída exclusivamente pelo resultado recorrente do Fundo, sendo que a equipe de gestão projeta uma distribuição linearizada de rendimentos no patamar de R\$ 8,25/cota até o fim do período.

Ressaltamos que a desocupação já anunciada pelo Banco Mercantil, atual e único locatário do Edifício Sede, localizado em Belo Horizonte, impactará a receita imobiliária do Fundo apenas no segundo semestre do ano, com a sua desocupação total ou parcial do empreendimento e com o recebimento da multa de rescisão antecipada de 8 aluguéis integrais.

A distribuição de rendimentos sofrerá relevante impacto negativo a partir de 2024, sem a recorrência de renda gerada do Edifício Sede, que hoje é equivalente a 100% da receita imobiliária do Fundo, e o impacto extraordinário da multa de rescisão antecipada.

Comercial | Gestão e Prospecção

Em 2022, o Banco Mercantil notificou a Administradora sobre a intenção de rescisão do Contrato de Locação do Edifício Sede a partir de agosto de 2023, ao fim do período de permanência mínima garantida, previsto em contrato. É fundamental ressaltar que, apesar da notificação informar a renúncia do contrato integral e iniciar a contagem do prazo de aviso prévio, ela também reforça a intenção de permanência parcial e, portanto, a equipe de gestão e o Locatário permanecem engajados em negociações para celebração de novo contrato de locação até o fim do período de aviso prévio.



Comentários do gestor

Comercial | Gestão e Prospecção

A Gestão do Fundo permanece atuando ativamente nas negociações buscando manter relevante ocupação do ativo com condições comerciais adequadas ao mercado e atrativas ao Fundo. Hoje, a receita advinda do Edifício Sede corresponde a 100% da receita imobiliária do Fundo.

Reforçamos, por fim, que o time de gestão do Fundo permanece trabalhando arduamente em todas as Frentes de Atuação imediata, incluindo a comercialização dos ativos do seu portfólio, buscando novos inquilinos e performando estudos sobre cenários de ocupação e posicionamento do Edifício Sede. Em 2023, o portfólio do Fundo recebeu 2 visitas de ocupantes em potencial dos segmentos coworking e tecnologia/comercial

Frente 1
Negociação com o Banco Mercantil

Frente 2
Comercialização da Agência Rio de Janeiro

Frente 3
Reposicionamento do Edifício Sede

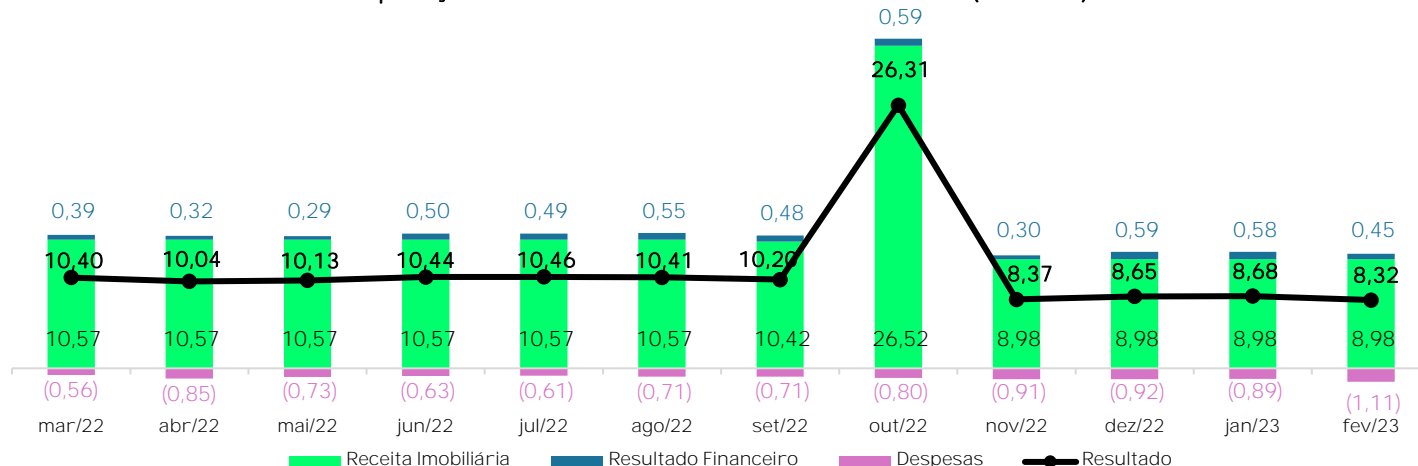
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	912.589,40	1.825.178,80	13.854.474,50
Receita Financeira	45.277,60	104.746,80	562.599,34
Despesas	-	112.514,12	-
Resultado	845.352,88	1.727.342,13	13.458.263,16
Resultado por cota	8,32	16,99	132,38
Rendimento por cota ¹	8,25	16,50	127,50
Resultado Acumulado ²	0,07	0,49	4,88

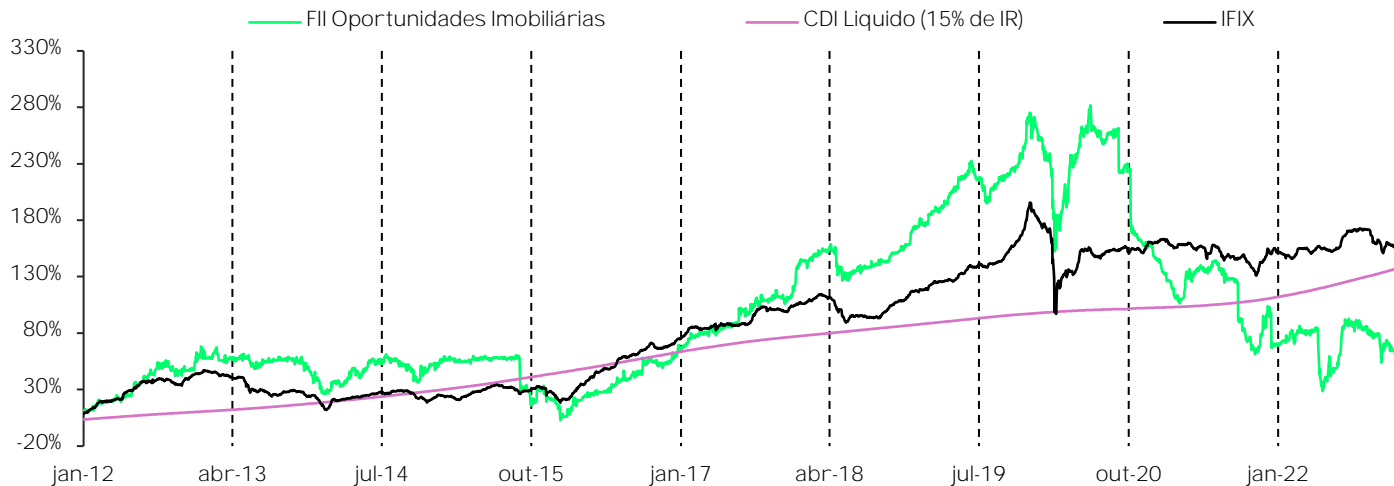
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	-9,08%	-16,75%	-18,76%	44,54%
IFIX	-0,45%	-2,05%	2,45%	155,10%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	1,45%	4,87%	18,13%	121,35%
CDI Líquido (15% de IR)	0,78%	1,74%	11,05%	139,26%

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
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										
Δ	-13%	-13%										

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\$ 912.589,40

LOJA RIO DE JANEIRO



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

Área Bruta Locável (ABL): 748 m²

Participação no Empreendimento:
Aprox. 7% do Ed. Manhattan Tower

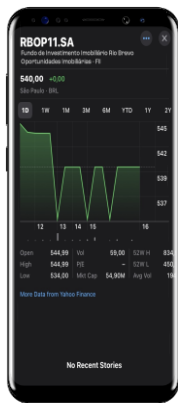
Data de Aquisição: 12/07/2011

Ocupação: loja vaga

Como investir?



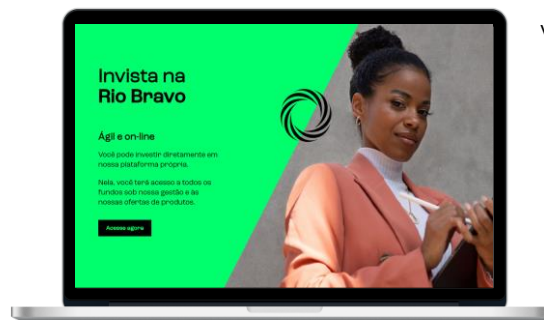
Via corretora:



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

RBOP11

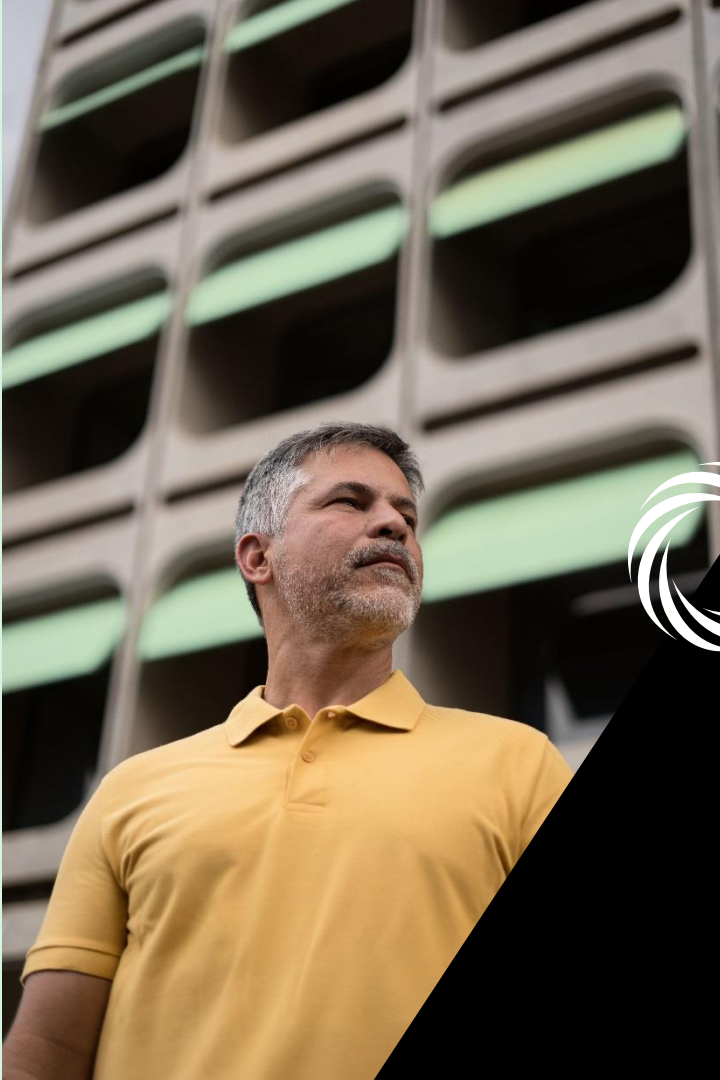
Invista conosco:



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.