

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

abril23

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\$ 78.442.434,13 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.643

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

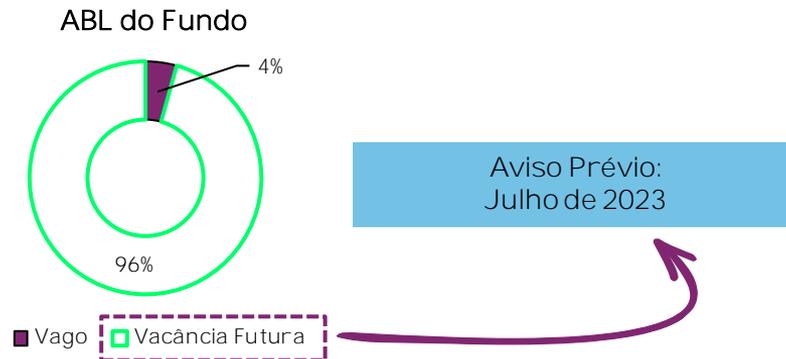
No mês de abril, o Fundo gerou R\$ 912 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 8,98/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 869 mil, ou R\$ 8,55/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 8,25/cota, representando 96,5% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 22,0% ao considerar o fechamento da cota em abril, de R\$ 450,00.

Destacamos que a geração de resultado do semestre corrente advém exclusivamente do contrato de locação do Edifício Sede, firmado com o Banco Mercantil, único locatário do Fundo. Conforme informado em relatórios anteriores, o locatário comunicou a intenção de rescindir integralmente o atual contrato de locação com o Fundo, sendo que a entrega da totalidade do imóvel está programada para ocorrer em agosto de 2023, ao fim do período de permanência mínimo garantido e do aviso prévio, previsto contratualmente.

Com a rescisão antecipada, o Fundo tem direito a multa equivalente a 8 aluguéis integrais, com recebimento previsto para o segundo semestre deste ano. Ademais, a vacância do portfólio passará para 100%.

Dessa forma, gostaríamos de atentar ao elevado, porém transitório, *dividend yield* que o Fundo vem apresentando nos últimos meses, dada a perspectiva de redução a partir do próximo semestre.

Entretanto, consideramos importante reforçar que apesar da comunicação de rescisão antecipada enviada pelo locatário, a equipe de gestão do Fundo permanece engajada em negociação para a manutenção parcial da ocupação, o que proporcionaria a redução da vacância do portfólio e a geração recorrente de receitas imobiliárias



Comentários do gestor

Frentes de Atuação

Além de atuar em negociações para manter a ocupação parcial do portfólio do Fundo, a equipe de gestão do Fundo vem trabalhando ativamente a comercialização dos ativos do portfólio, principalmente a Agência Rio de Janeiro, já disponível a mercado.

Por fim, buscando alternativas de posicionamento para o Edifício Sede que proporcionem cenários de melhor performance, com baixa vacância e melhores valores de locação, o Fundo contratou escritórios de arquitetura para realizar estudos criativos e de viabilidade técnica no empreendimento. Entre os contratados está o escritório Dal Plan Arquitetos, criado em 1992, que nasceu de atividades profissionais de seus fundadores na Europa, especificamente Londres e Milão. Trata-se de um escritório tradicional e bem-sucedido em concursos renomados de arquitetura.

A gestão compartilhará em momento oportuno as alternativas propostas, assim como sua viabilidade técnica e financeira.

Frente 1
Negociação com o Banco Mercantil

Frente 2
Comercialização da Agência Rio de Janeiro

Frente 3
Reposicionamento do Edifício Sede

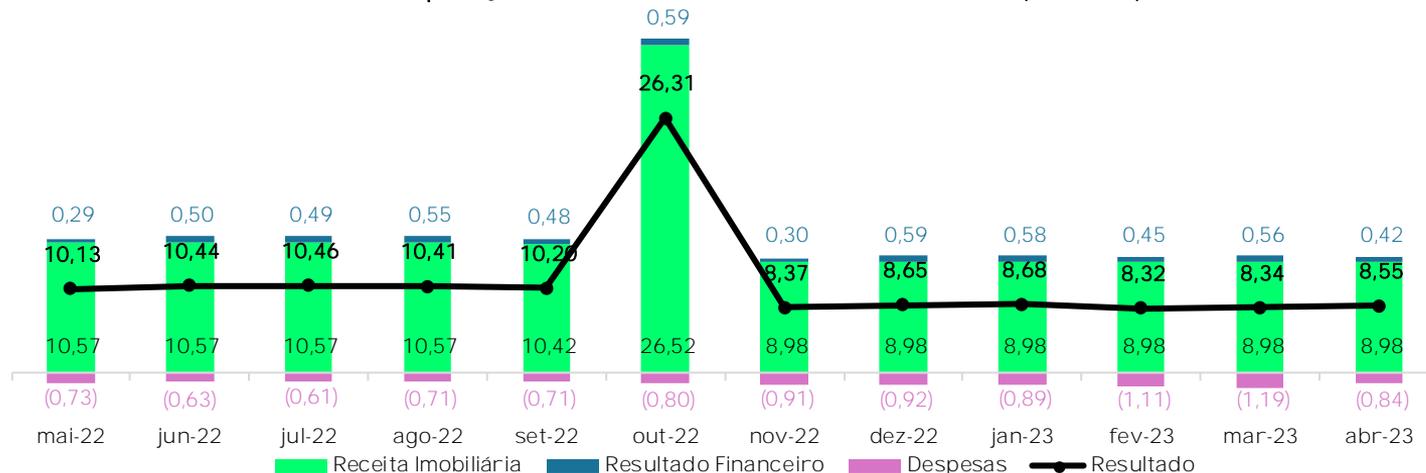
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	912.589,40	3.650.357,60	13.530.292,40
Receita Financeira	42.361,15	204.237,17	589.587,52
Despesas	-	85.875,45	-
Resultado	869.075,10	3.444.801,73	13.097.690,13
Resultado por cota	8,55	33,88	128,83
Rendimento por cota ¹	8,25	33,00	125,00
Resultado Acumulado ²	0,30	0,88	3,83

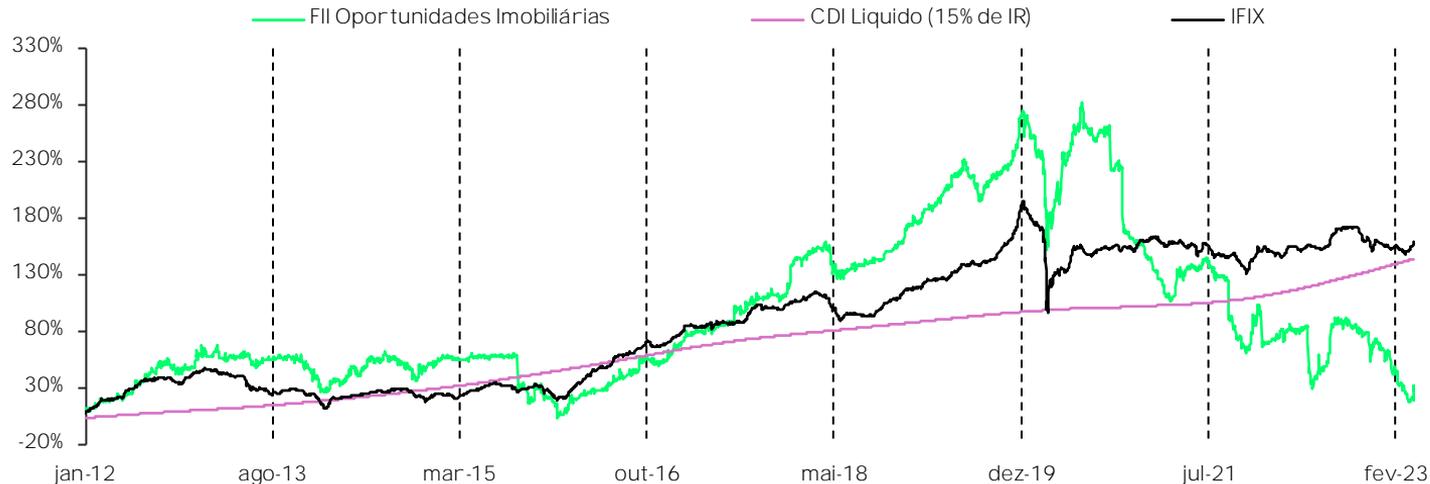
¹Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

²Proporção 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
FI Oportunidades Imobiliárias	1,12%	-26,55%	-29,93%	27,54%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	159,62%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FI Oportunidades Imobiliárias	1,85%	7,53%	17,86%	123,00%
CDI Líquido (15% de IR)	0,78%	3,57%	11,37%	143,98%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FI.

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	8,25	8,25								
Δ	-13%	-13%	-13%	-13%								

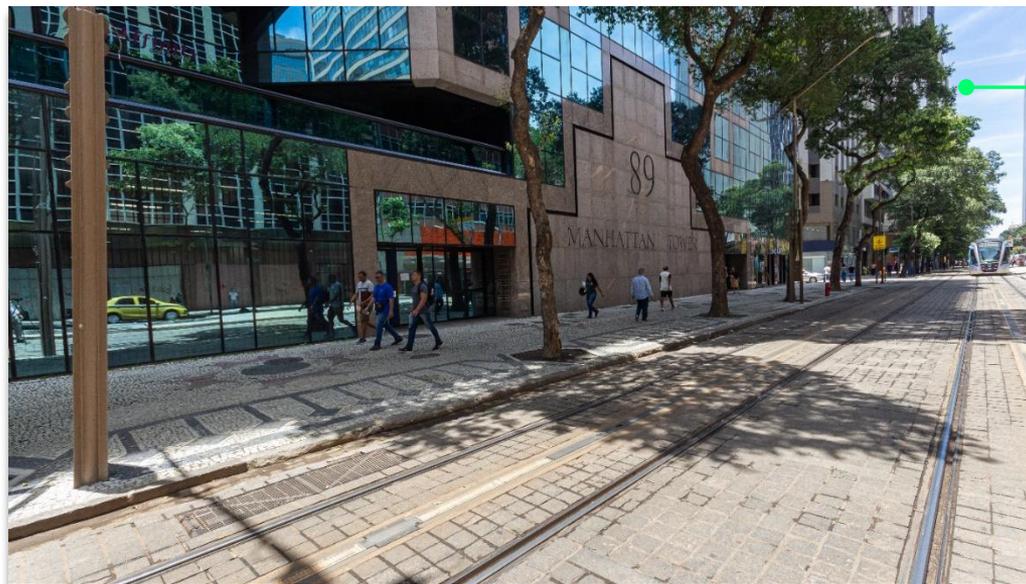
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.



Edifício Vicente de Araújo Banco Mercantil

- | Agência nº 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 Construída:** 16.468 m²
- | **Ocupação do Ativo:** 100%
- | **Participação do Fundo no Empreendimento:** 100%
- | **Data de Aquisição:** 12/07/2011
- | **Vigência:** 60 meses | início em 01/08/2023 – término em 31/07/2028
- | **Data de rescisão anunciada:** 31/07/2023
- | **Multa de rescisão:** 3 alugueis proporcionais



Loja - Edifício Manhattan Tower

- | **Localização:** Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
- | Loja Localizada no térreo de edifício comercial consolidado
- | **Área Construída:** 748/m²
- | **Ocupação do Ativo:** 0%
- | **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

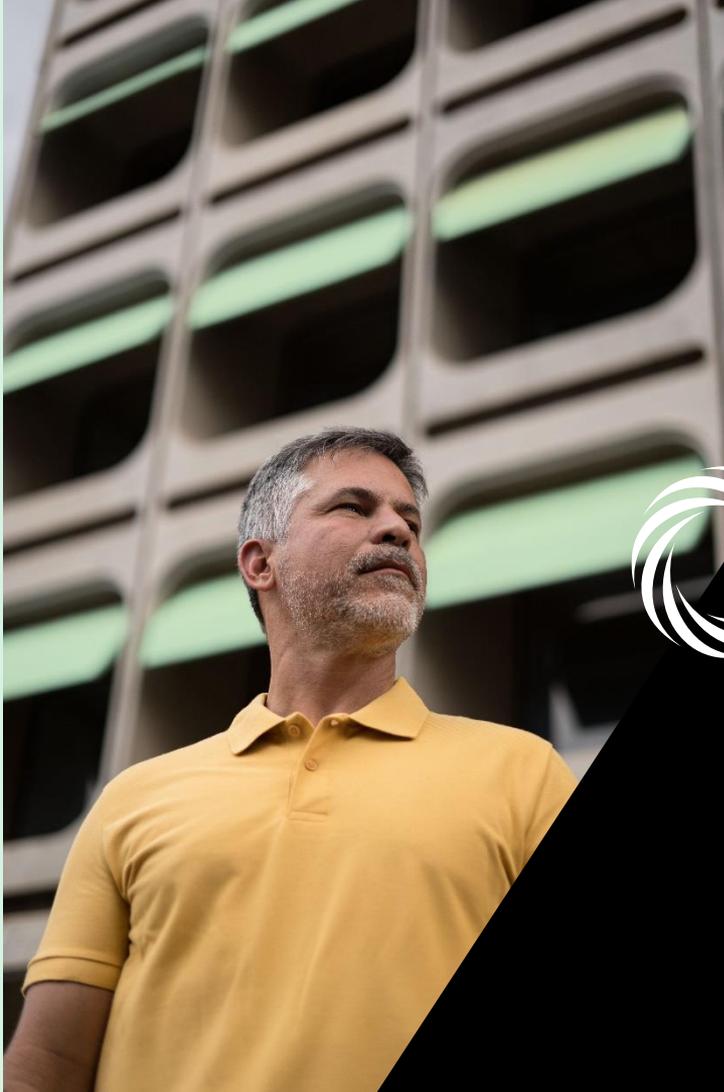
Invista conosco:



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
+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 expresse 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.