

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

maio23

# 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\$ 78.417.993,59 (ref. maio)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.709

## 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

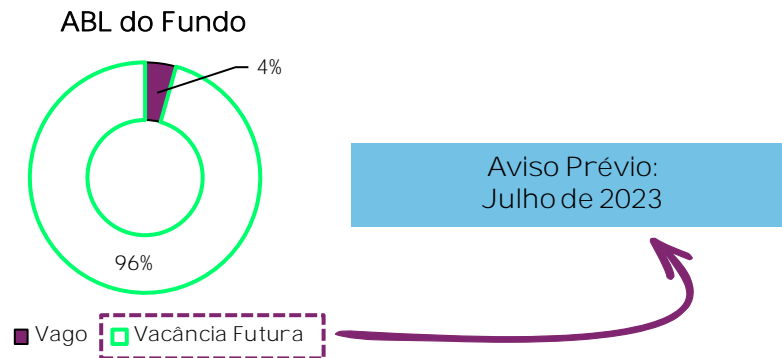
## Desempenho do mês

No mês de maio, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 912 mil, ou R\$ 8,98/cota, perfazendo o resultado de R\$ 805 mil, ou R\$ 7,93/cota. O rendimento anunciado e pago no mês foi de R\$ 8,25/cota, representando 104% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 19,4%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 509,00/cota.

Conforme informado em relatórios anteriores, voltamos a destacar o elevado, porém transitório, *dividend yield* que o Fundo vem apresentando nos últimos meses, dada a perspectiva de redução dos rendimentos a partir do próximo semestre, uma vez que a geração de resultado recorrente do Fundo advém do contrato de locação referente ao Edifício Vicente de Araujo (Edifício Sede), firmado com o Banco Mercantil, único locatário do Fundo, que já formalizou sua intenção de rescindir integralmente o atual contrato de locação com o Fundo.

A entrega da totalidade do imóvel está prevista para ocorrer em agosto de 2023, ao fim do período de permanência mínimo garantido e do aviso prévio. Com a rescisão antecipada, o Fundo receberá multa equivalente a 8 aluguéis integrais, com o recebimento previsto para o segundo semestre de 2023.

Por fim, consideramos importante reforçar que apesar da comunicação de rescisão integral antecipada enviada pelo locatário, a equipe de gestão permanece engajada em negociações para a manutenção parcial da ocupação. Estamos otimistas com o avanço das negociações, que, em caso de sucesso, proporcionariam a redução da vacância do portfólio e a geração recorrente de receitas imobiliárias.



# Comentários do gestor

## Reposicionamento do Edifício Vicente de Araújo

Buscando alternativas de posicionamento para o Edifício Vicente de Araújo 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 Pian 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.

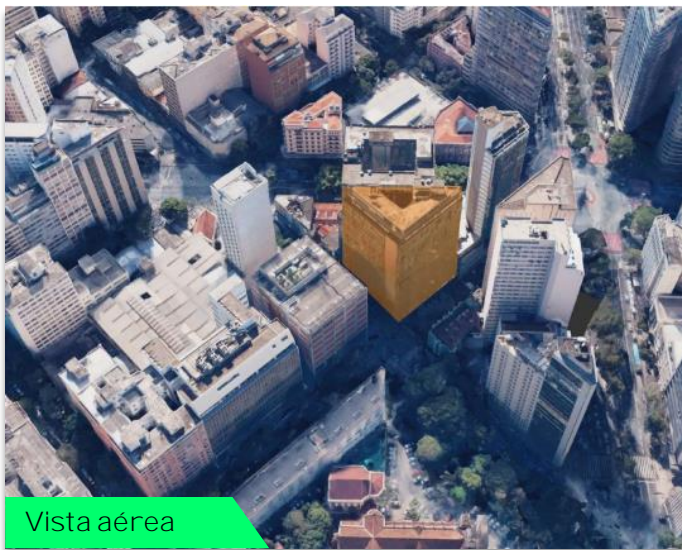
Com a evolução dos trabalhos em conjunto com os escritórios contratados, compartilhamos o projeto preliminar de *retrofit* elaborado para o edifício. Após extenso trabalho de inteligência, que ainda está em andamento, o time de gestão entende que transformar o empreendimento em uso misto, com aproximadamente 9 pavimentos dedicados a locação residencial e 9 pavimentos exclusivos para ocupação corporativa, permite que ele se posicione mais adequadamente a demanda da região do Centro de Belo Horizonte para interessados nos dois modelos de ocupação.



# Comentários do gestor

## Reposicionamento do Edifício Vicente de Araújo

Maiores detalhes do projeto serão compartilhados uma vez finalizados os últimos detalhes do estudo técnico e legal, assim como sua viabilidade financeira, que devem ocorrer nos próximos meses. Reforçamos que o projeto, assim como os estudos de viabilidade, ainda se encontra em fase de desenvolvimento e podem sofrer alterações substanciais até a sua conclusão.



Vista aérea



Panorama

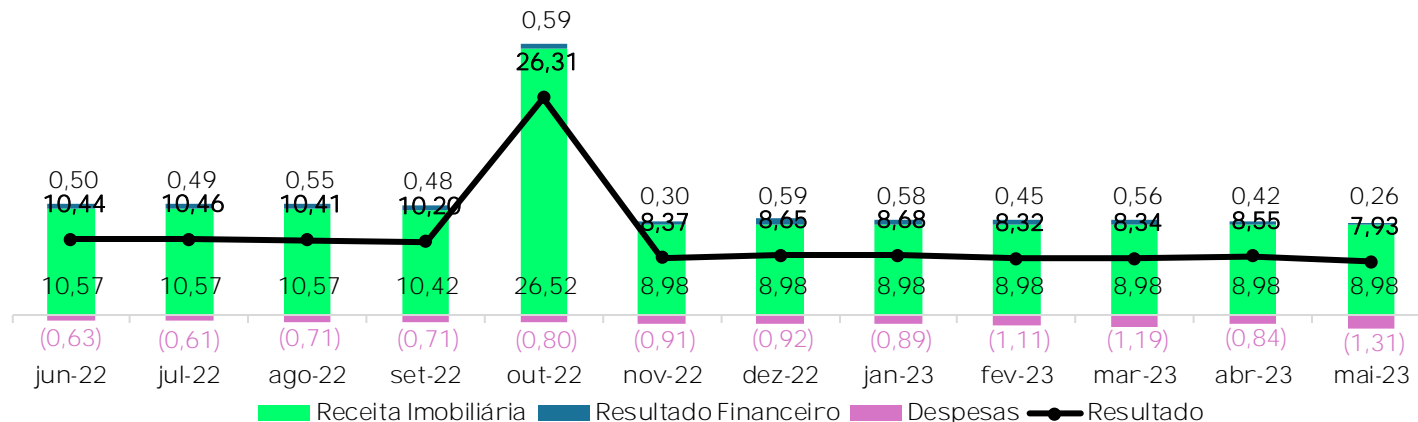
# Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	912.589,40	4.562.947,00	13.368.201,35
Receita Financeira	26.176,63	230.413,80	586.167,56
Despesas	-	132.884,35	-
Resultado	805.881,69	4.250.683,42	12.873.908,57
Resultado por cota	7,93	41,81	126,63
Rendimento por cota <sup>1</sup>	8,25	41,25	123,25
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-	0,32	0,56

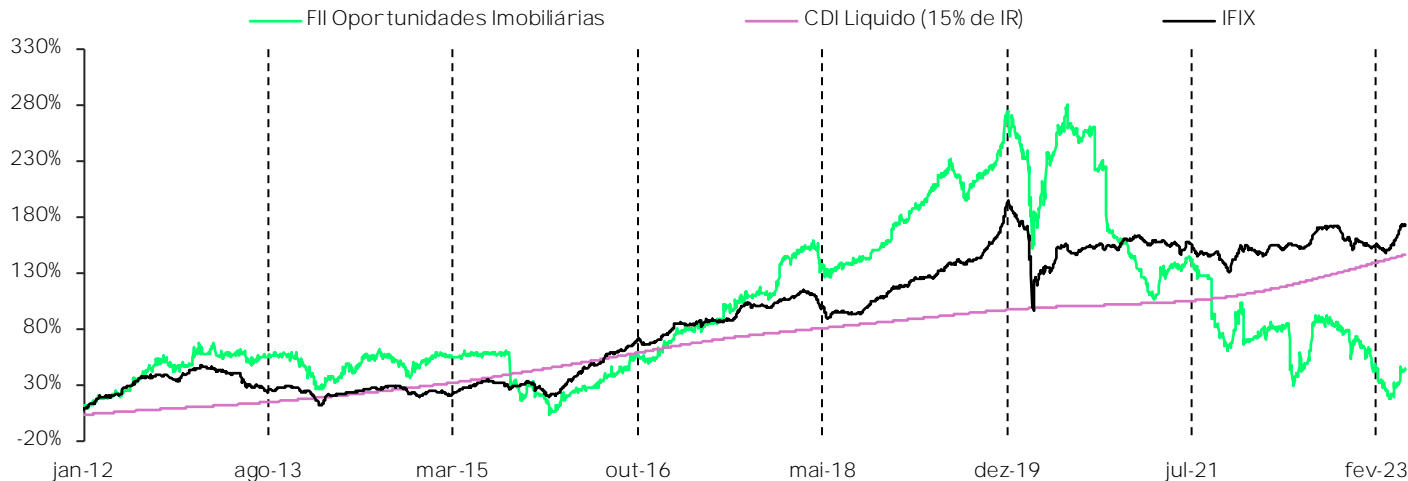
<sup>1</sup>Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup>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 <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FI Oportunidades Imobiliárias	13,11%	-16,92%	-21,10%	44,26%
IFIX	5,43%	5,10%	6,84%	173,72%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FI Oportunidades Imobiliárias	1,83%	8,86%	17,86%	123,83%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	4,56%	11,46%	146,55%

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

<sup>2</sup> 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	8,25							
<b>Δ</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-18%</b>							

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.

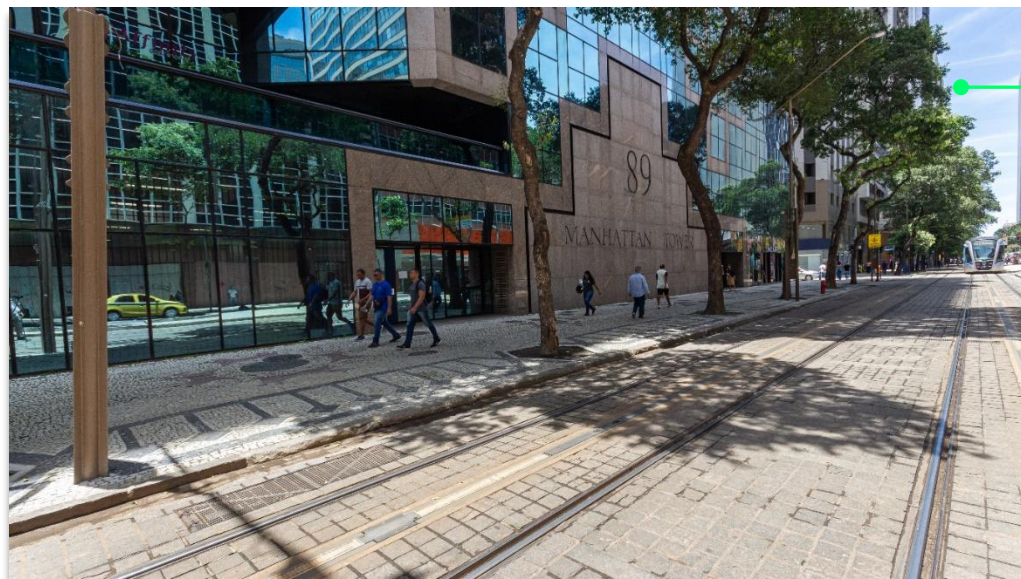
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



## Edifício Vicente de Araújo

- | 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 m<sup>2</sup>
- | Locatários: Banco Mercantil do Brasil
- | 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





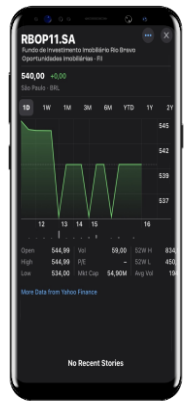
## Loja - Edifício Manhattan Tower

- | **Localização:** Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
- | Loja Localizada no térreo de edifício comercial consolidado
- | **Área Construída:** 748/m<sup>2</sup>
- | **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**

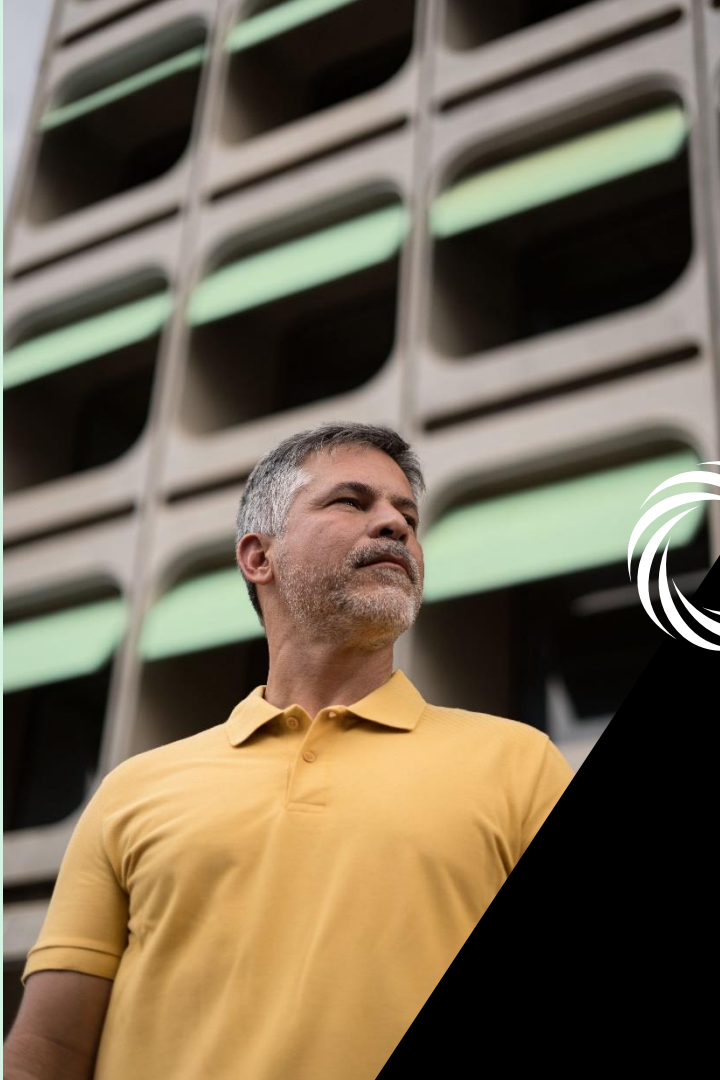
Invista conosco:



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.