

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO  
BRAVO**

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

junho23

# 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\$ 78.368.583,98 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.794

## 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

Neste mês, o fundo gerou receitas imobiliárias de R\$ 912 mil, ou R\$ 8,98/cota, perfazendo o resultado de R\$ 789 mil, ou R\$ 7,77/cota. O rendimento anunciado e pago no mês de junho foi de R\$ 8,25/cota, representando uma distribuição de 98% do resultado gerado no período e uma *dividend yield* anualizado de 20,3% considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 488,00.

O fundo encerra o primeiro semestre do ano com uma distribuição média de R\$ 8,25/cota, em linha com o *guidance* de linearização dos rendimentos e com uma distribuição aproximada de 100% do resultado gerado no período.

Conforme informado em relatórios anteriores, voltamos a destacar o elevado, porém transitório *yield* que o Fundo vem apresentando nos últimos meses, dada a perspectiva de redução dos rendimentos a partir do segundo semestre de 2023, uma vez que a geração de resultado recorrente do Fundo será impactada negativamente com a rescisão parcial do único locatário do Fundo no Edifício Vicente de Araujo, localizado em BH. Detalharemos a ocupação do empreendimento no decorrer deste relatório.

## Comercial

Já no mês de julho, o Fundo celebrou distrato com o Banco Mercantil, único locatário do Fundo, referente à rescisão integral do Contrato de Locação do Edifício Vicente de Araújo (Edifício Sede), após cumprido o aviso prévio de 8 meses. Assim que a intenção de desocupação pela locatária foi anunciada, a equipe de gestão engajou em negociações para a manutenção parcial da sua ocupação. Como resultado deste esforço, foram celebrados 2 novos contratos de locação para o Edifício com a locatária referente a:

-  4 pavimentos para ocupação corporativa; e
-  loja térrea, onde está localizada a primeira agência do Banco Mercantil no país.

## »» Da rescisão

O aluguel, assim como as demais obrigações contratuais, deve ser devidamente quitado pela locatária até a competência julho, com efeito caixa em agosto, ao fim do período de garantia de permanência.

# Comentários do gestor

## >> Da rescisão

Com a rescisão antecipada no imóvel de forma integral, é devido ao fundo a multa prevista contratualmente de 8 aluguéis integrais, além do ressarcimento de concessões durante o período de locação, referente a um total de R\$ 72,50/cota. Ficou acordado que o recebimento da multa deverá ocorrer no formato parcelado, com parcelas corrigidas pela SELIC, dividido em 4 semestres, conforme abaixo:

-  1ª parcela em ago/23: 7% do total da multa;
-  2ª parcela em jan/24: 31% do total da multa;
-  3ª parcela em jul/24: 31% do total da multa;
-  4ª parcela em jan/25: 31% do total da multa.

O pagamento em parcelas semestrais é fundamental para o atual momento de transição do Fundo, que busca o reposicionamento do seu portfólio e aumento de sua ocupação. Dessa forma, o Fundo passa a ter um horizonte de caixa e de geração de resultado mais confortável.

Após a desocupação do ativo ainda estão previstos laudos técnicos dos principais sistemas do imóvel para análise da sua integridade, sendo certo que a locatária ficará responsável por eventuais despesas em decorrência de omissão e falta de manutenção.

## Comercial | Locação de lajes corporativas

O novo contrato firmado com a locatária para uso corporativo é referente aos andares 5º, 9º, 10º e 11º do Edifício Vicente de Araujo, correspondente a, aproximadamente, 3.004 m<sup>2</sup>, ou 18% da área locável do imóvel. O preço de locação firmado está em linha com os preços praticados por prédios corporativos na região.

O contrato tem vigência de 24 meses, com vencimento em julho de 2025. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 90 dias, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos nesse período. Ademais, o contrato ainda prevê um período de permanência mínima de 12 meses.

# Comentários do gestor

## Comercial | Locação da loja térrea

O novo contrato de locação da loja do Edifício Vicente de Araujo, localizado na esquina da Rua Rio de Janeiro com a Avenida Tamoios, corresponde a, aproximadamente, 633 m<sup>2</sup>, onde está localizada atualmente a operação da agência 001 do Banco Mercantil. O preço da locação da agência por m<sup>2</sup> é superior ao preço por m<sup>2</sup> praticado para as lajes, dada a natureza comercial e o valor do ponto para o varejo, exposição de marca e atendimento aos clientes do banco.

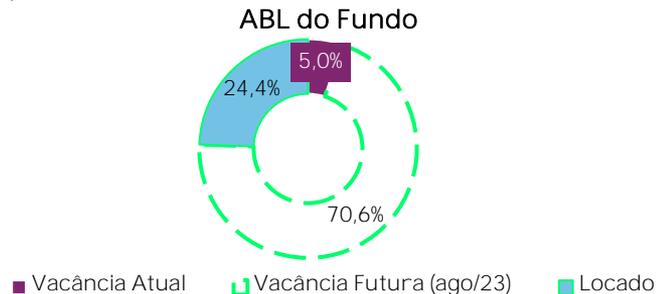
O contrato tem vigência de 60 meses, com vencimento em julho de 2028 e conta com descontos que cessarão no segundo semestre de 2024. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 180 dias, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos nesse período.

## O Fundo após as operações

As novas locações trarão impacto positivo ao resultado mensal do Fundo em aproximadamente R\$ 2,00/cota, considerando aluguel e despesas de vacância, findo o período de descontos contratualmente.

Ademais, o portfólio do Fundo passa a ter uma ocupação de 24,4%, saindo de um cenário de desocupação total. A ocupação considera a área locável do Edifício Vicente de Araujo, de aproximadamente 14.270 m<sup>2</sup>.

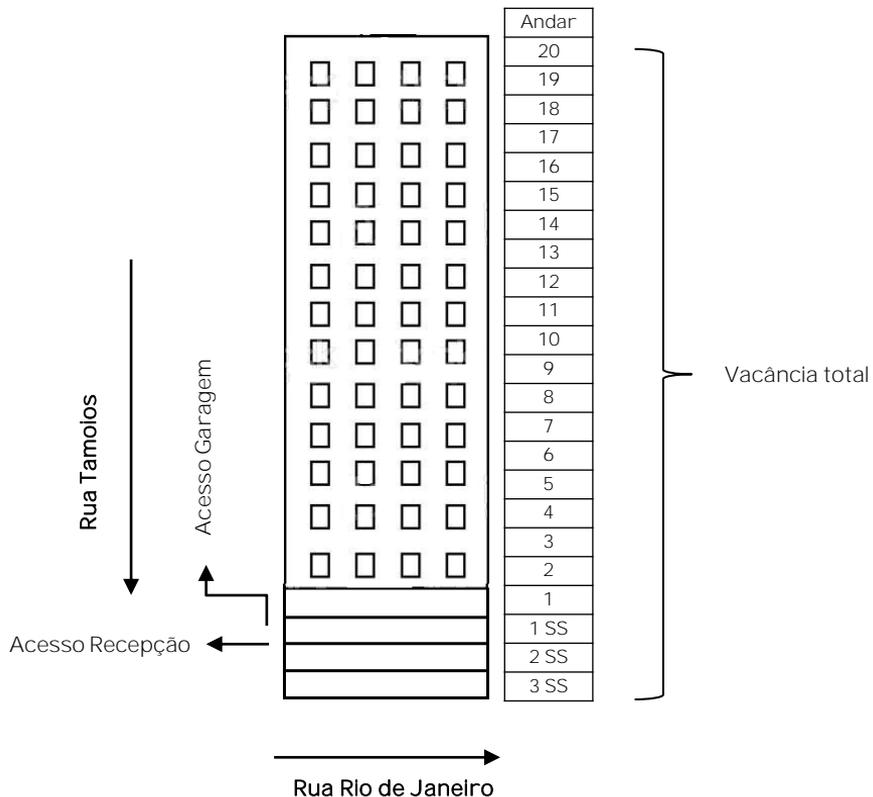
Anteriormente era divulgada a área construída do empreendimento como referência para o imóvel, por se tratar de um ativo monousuário e de gestão passiva.



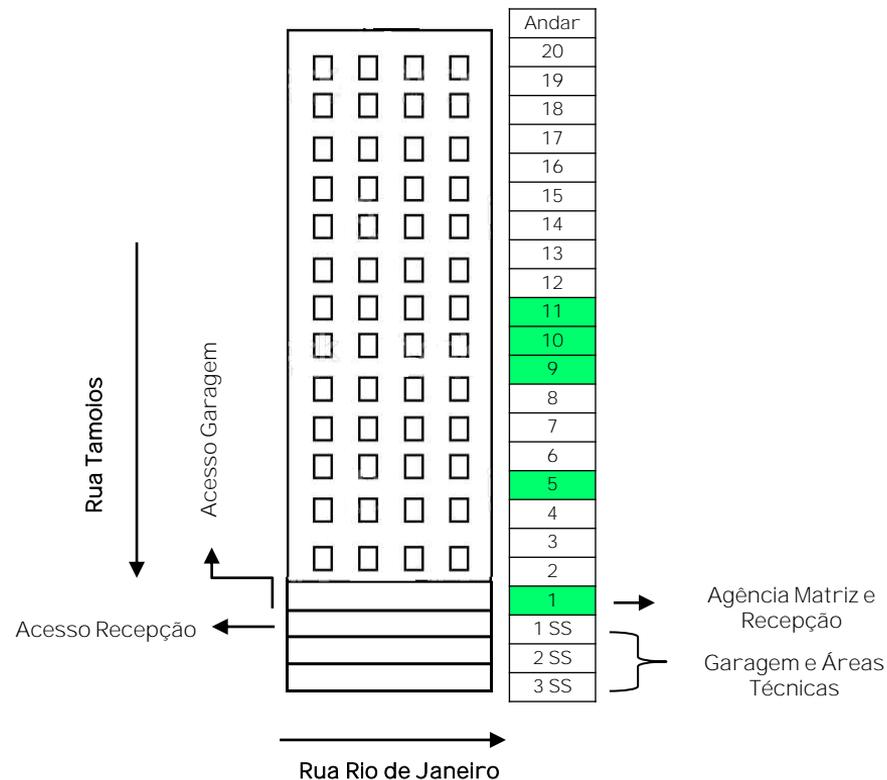
Com a divisão da operação no empreendimento e a iminente constituição do condomínio no Edifício, a equipe de gestão vem realizando estudos e trabalhando para identificar a área privativa do imóvel conforme as normas da ABNT, que não consideram corredores, garagem, áreas técnicas e demais áreas comuns. Essa nova medição preliminar resultou na área de 14.273 m<sup>2</sup>, valor que ainda está pendente de validação junto ao cartório de registro de imóveis.

O novo quadro de áreas do empreendimento está em fase de registro e será divulgado na íntegra nos próximos relatórios, uma vez concluído.

## >> Cenário de vacância integral



## >> Novo Cenário



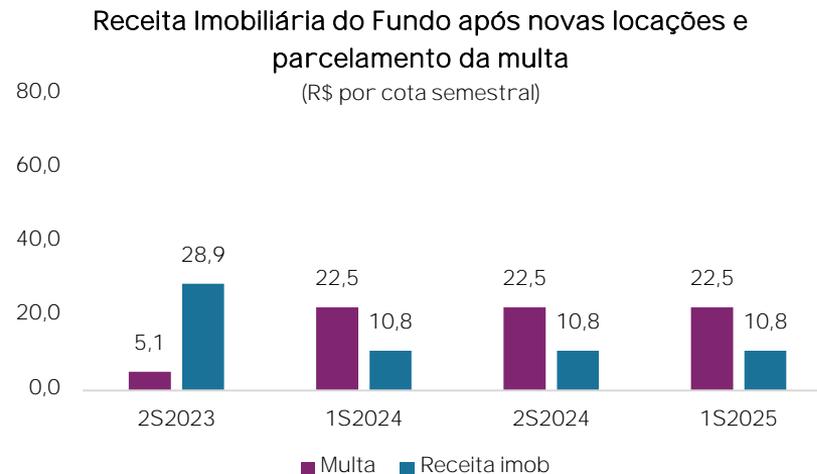
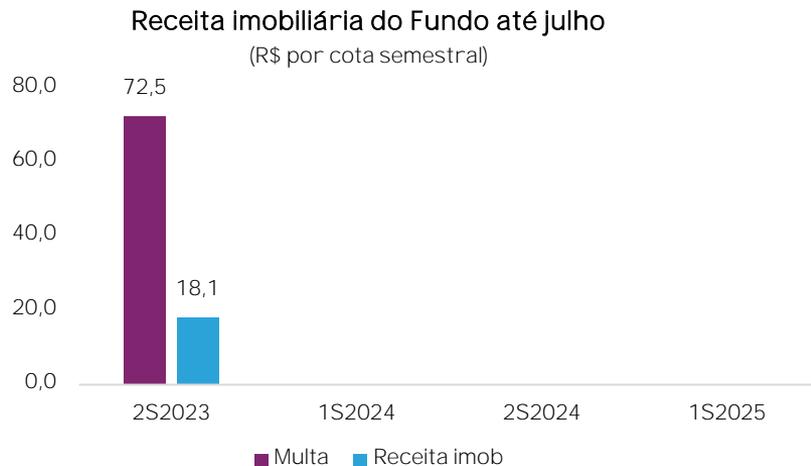
A área em verde representa as novas ocupações do Banco. A retratação acima é meramente ilustrativa e não guarda as proporções exatas do empreendimento.



# Contratos e Vacância

## O Fundo após as negociações

Tendo em vista as negociações já esclarecidas, a projeção de receita imobiliária para os próximos semestres, tudo mais constante, é a seguinte:



## Guidance 2S 2023

Conforme prática adotada pela equipe de gestão, com o objetivo de dar transparência à estratégia de distribuição de rendimentos, fornecemos *guidance* para o segundo semestre do ano. Com as recentes movimentações na carteira do Fundo, projetamos uma distribuição de rendimentos mensal média para o Fundo de **R\$ 2,40/cota** para o semestre que se inicia, em linha com a geração de resultado recorrente esperada para o Fundo.



# 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.

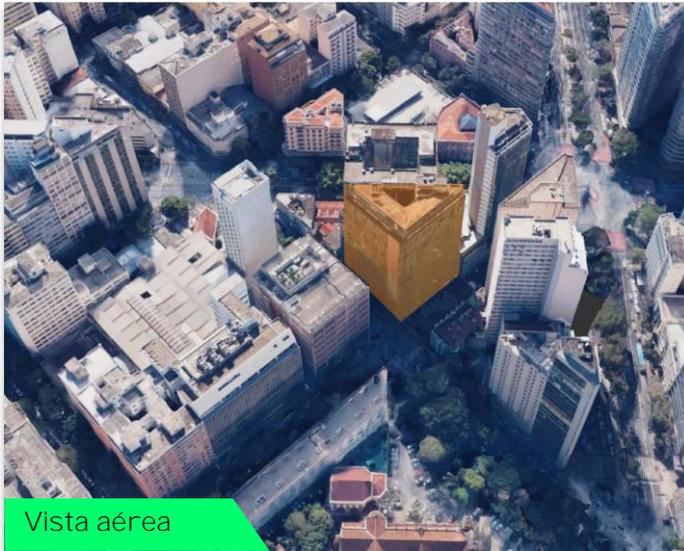


Panorama

# 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

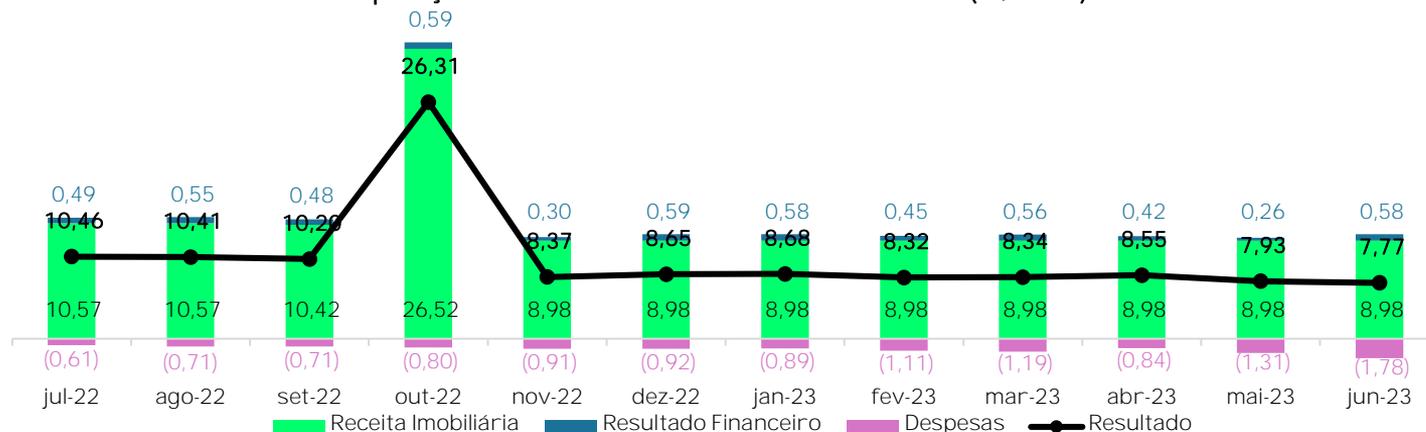
# Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	912.589,40	5.475.536,40	13.206.110,30
Receita Financeira	58.485,67	288.899,47	593.954,68
Despesas	-	181.449,56	-
Resultado	789.625,52	5.040.308,93	12.602.491,65
Resultado por cota	7,77	49,58	123,96
Rendimento por cota <sup>1</sup>	8,25	49,50	121,50
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-	0,48	2,46

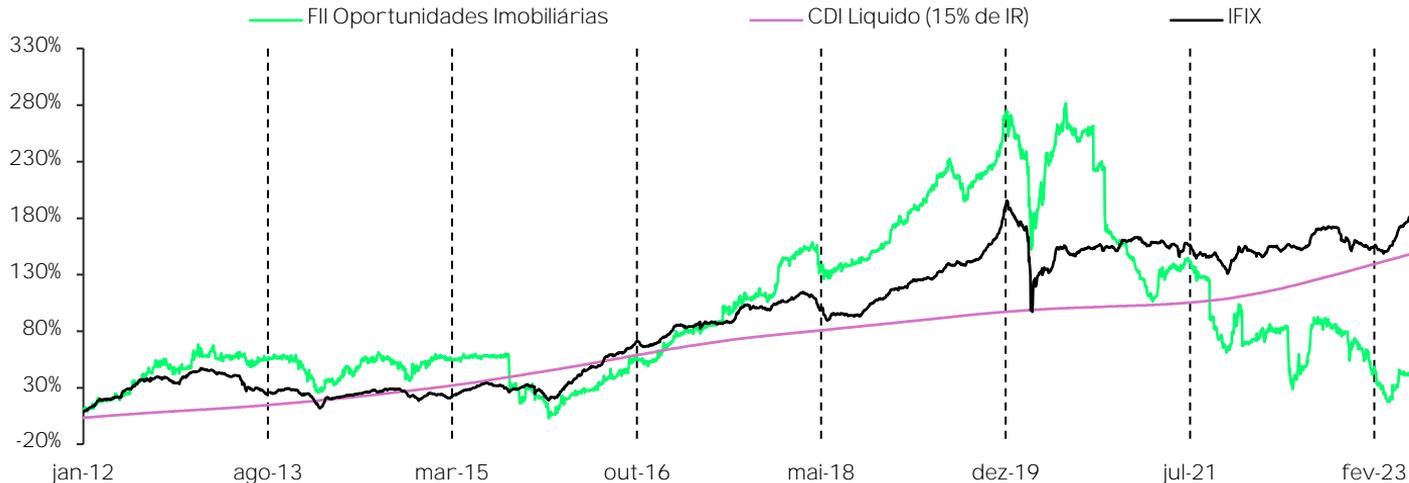
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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
FII Oportunidades Imobiliárias	-4,13%	-20,35%	0,91%	38,31%
IFIX	4,71%	10,05%	12,87%	186,61%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	1,62%	10,19%	23,92%	124,65%
CDI Líquido (15% de IR)	0,91%	5,52%	11,51%	149,04%

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

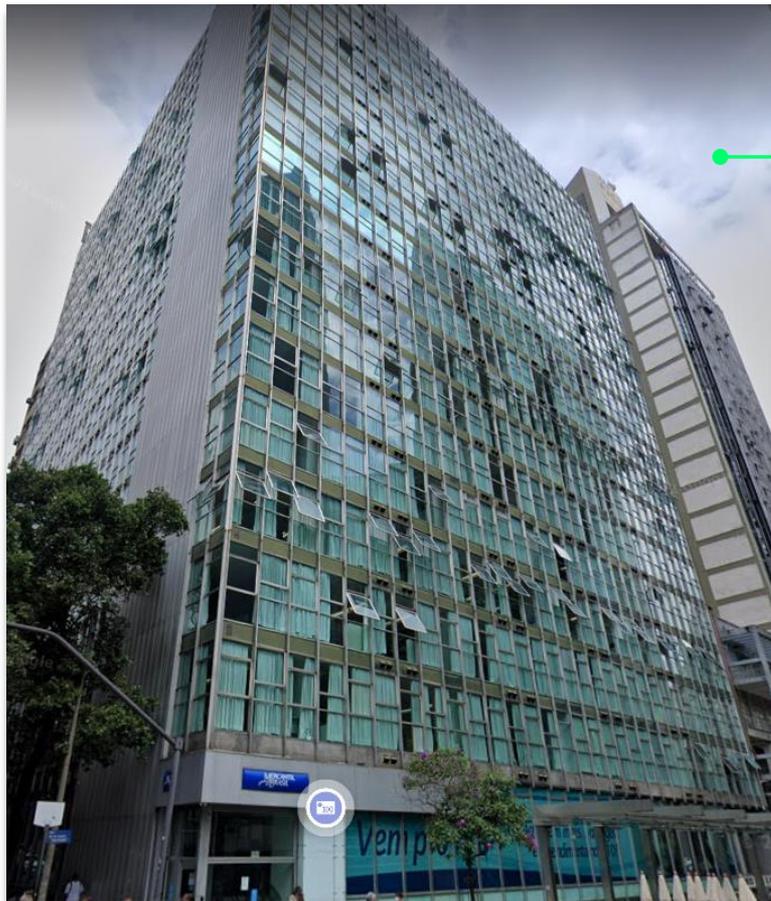
<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

## 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	8,25						
<b>Δ</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-18%</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 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.



## 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 Tambois 300 com Rua Rio de Janeiro 680)
- | **Área Locável:** 14.273 m<sup>2</sup>
- | **Locatários:** Banco Mercantil do Brasil
- | **Ocupação do Ativo:** 18%
- | **Participação do Fundo no Empreendimento:** 100%
- | **Data de Aquisição:** 12/07/2011
- | **Vigência:** 24 meses | início em 01/08/2023 – término em 31/07/2025
- | **Permanência mínima:** 12 meses



## Loja - Edifício Manhattan Tower

- | **Localização:** Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
- | Loja Localizada no térreo de edifício comercial consolidado
- | **Área Locável:** 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**

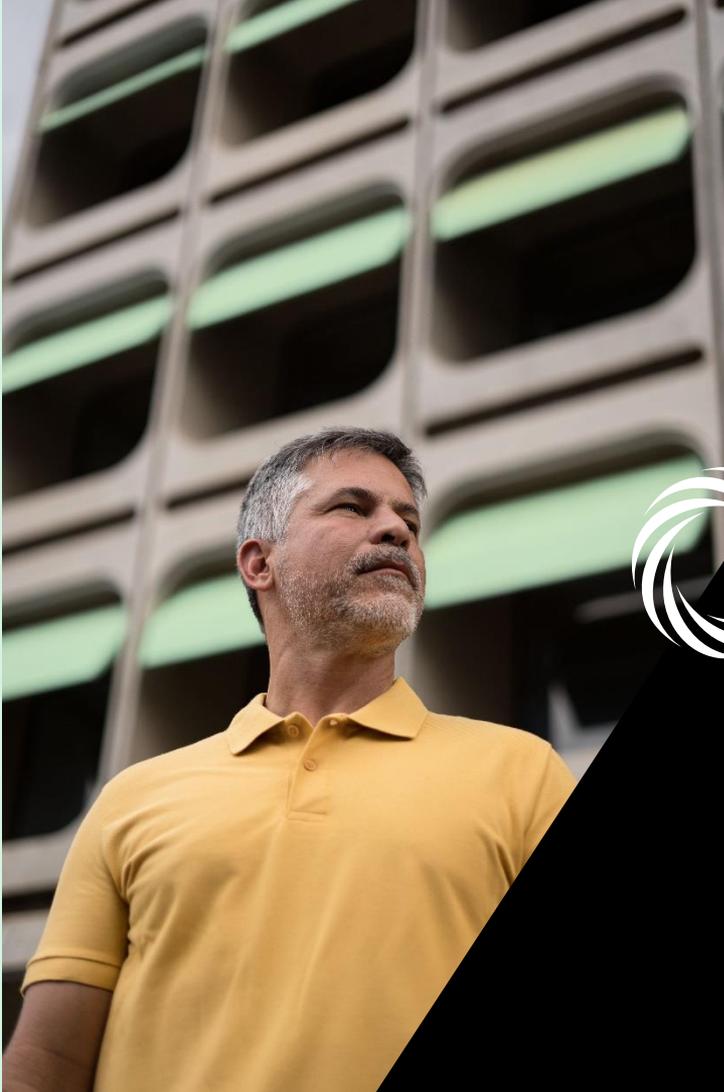
Invista conosco:



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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 6600





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.