

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO  
BRAVO**

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

agosto23

# 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\$ 86.309.331,29 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.712

## 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

Em agosto, o Fundo gerou R\$ 1.437 mil em receitas imobiliárias, ou R\$14,14/cota, levando a um resultado de R\$ 704 mil, ou R\$ 6,93/cota. O rendimento anunciado e pago durante o mês foi de R\$ 2,40/cota, o que representa uma distribuição de 34,6% do resultado gerado no período e um dividend yield anualizado de 9,3% ao considerar a cota de fechamento do mês, de R\$ 311,00.

Conforme destacado no último relatório gerencial, o resultado do Fundo ainda está sofrendo impacto positivo do contrato recentemente rescindido com o Banco Mercantil, no mês de julho, referente a totalidade do Edifício Vicente de Anájuo, localizado em Belo Horizonte. O contrato tinha vigência até a competência julho, com último impacto caixa no mês de agosto.

Ademais, no mês de agosto, o Fundo recebeu a primeira parcela da multa de rescisão antecipada do referido contrato, equivalente ao ressarcimento dos descontos concedidos e a 7% do montante total estabelecido referente a multa de rescisão, que resultou em, aproximadamente, \$5,16/cota.

A partir do mês de setembro, as receitas imobiliárias do Fundo serão representadas apenas pelos novos contratos de locação firmados com o Mercantil para a ocupação parcial do Edifício Vicente de Anájuo, conforme detalhado via [Fato Relevante](#) e no [Relatório Gerencial de julho](#).

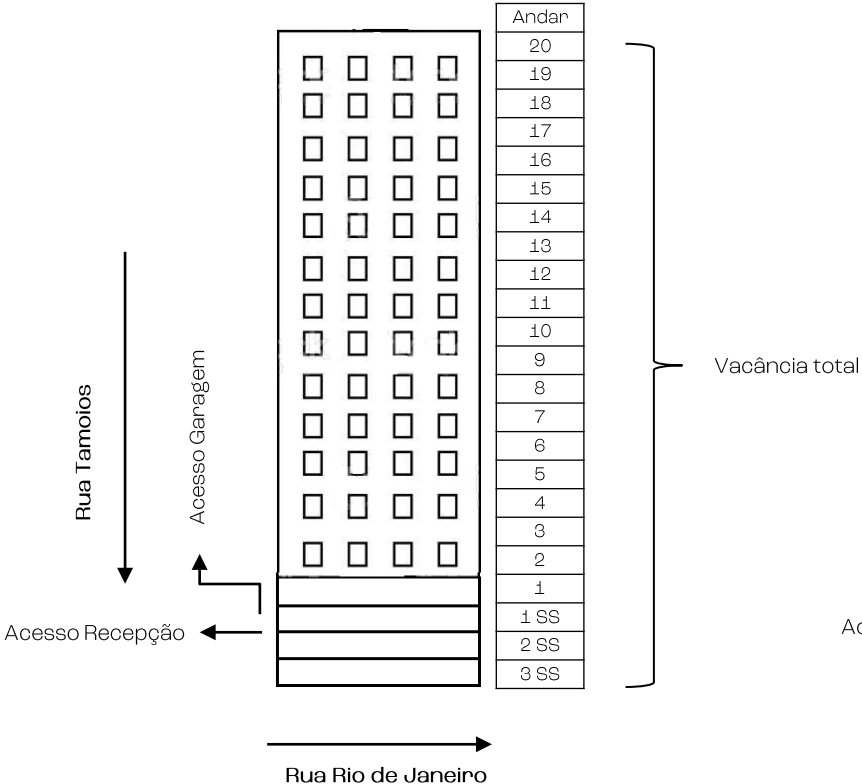
## Guidance 2S 2023

Em linha com as recentes movimentações na carteira do Fundo, o guidance de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2023 é de R\$ 2,40/cota, em linha com a geração de resultado esperada para o Fundo. A equipe de gestão segue empenhada na busca por ocupantes em potencial, visando aumentar a ocupação do portfólio do Fundo e, conseqüentemente, a sua geração de resultado.

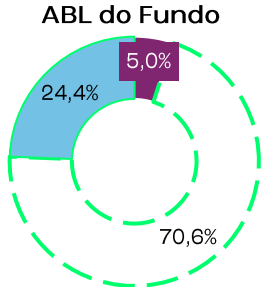
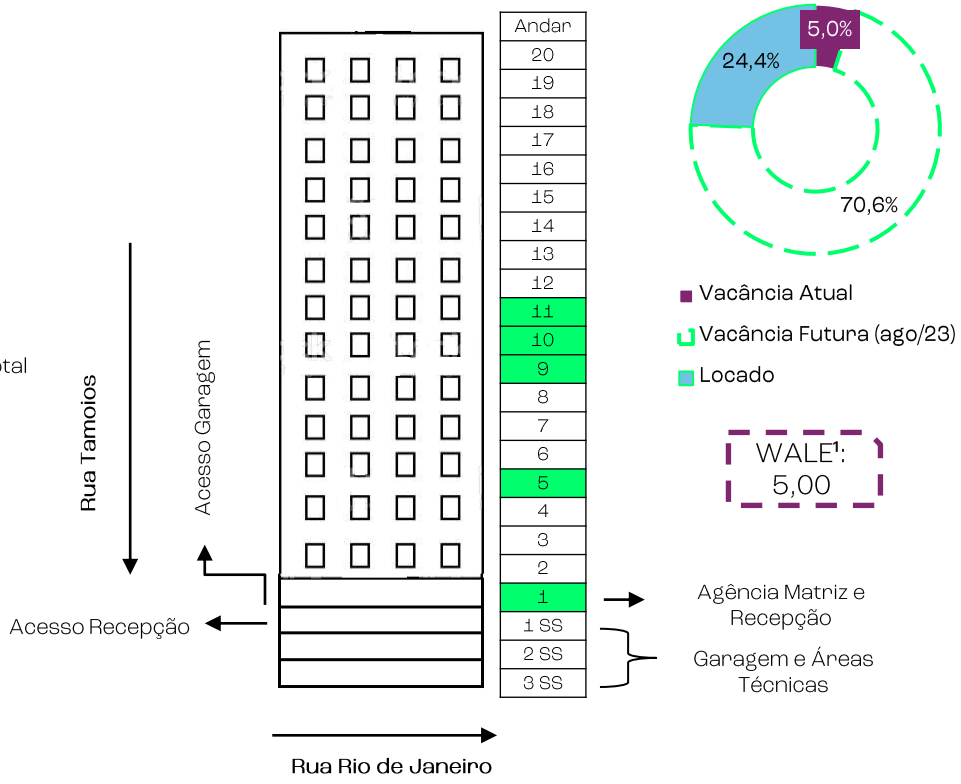
## Comercial

A Gestão continua seus estudos de viabilidade técnica e financeira para realizar investimentos no ativo que proporcionem cenários de melhor performance, com baixa vacância e melhores valores de locação. Ademais, a equipe de gestão permanece empenhada em buscar os melhores esforços na busca por novos inquilinos para aumentar o nível de ocupação do portfólio do Fundo após a importante celebração de contrato de locação parcial para o Edifício Vicente de Anájuo.

## >> Cenário de vacância integral



## >> Novo Cenário



- Vacância Atual
- Vacância Futura (ago/23)
- Locado

WALE\*: 5,00

Agência Matriz e Recepção

Garagem e Áreas Técnicas

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

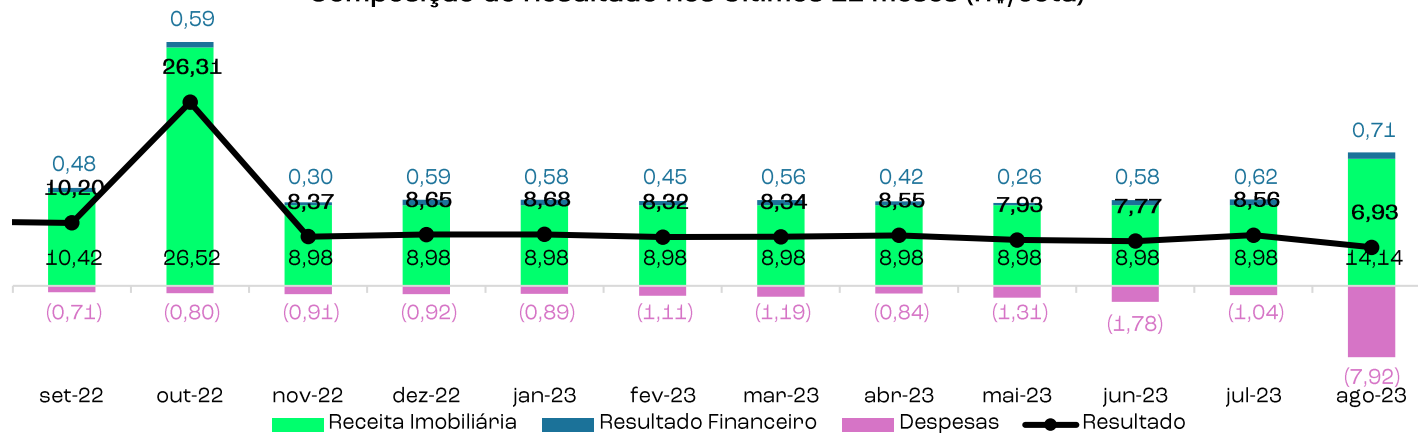
\*WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada. Válido a partir de agosto.

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.437.637,81	7.825.763,61	13.406.976,61
Receita Financeira	72.121,68	424.109,34	623.607,84
Despesas	- 804.903,24 -	1.634.324,86 -	1.974.051,81
Resultado	704.856,26	6.615.548,09	12.056.532,64
Resultado por cota	6,93	65,07	118,59
Rendimento por cota <sup>1</sup>	2,40	54,30	106,30
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	4,53	10,77	12,29

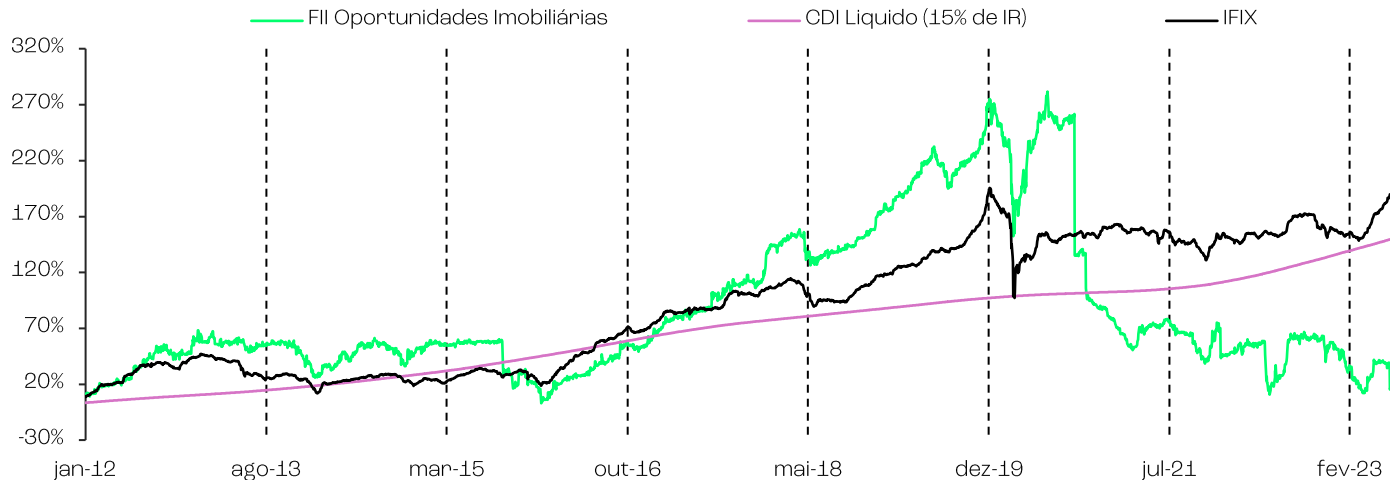
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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	21,87%	-44,13%	-45,09%	-11,86%
IFIX	0,49%	12,06%	7,95%	191,83%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FI Oportunidades Imobiliárias	0,93%	11,90%	16,79%	125,72%
CDI líquido (15% de IR)	0,97%	7,54%	11,52%	154,24%

<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.

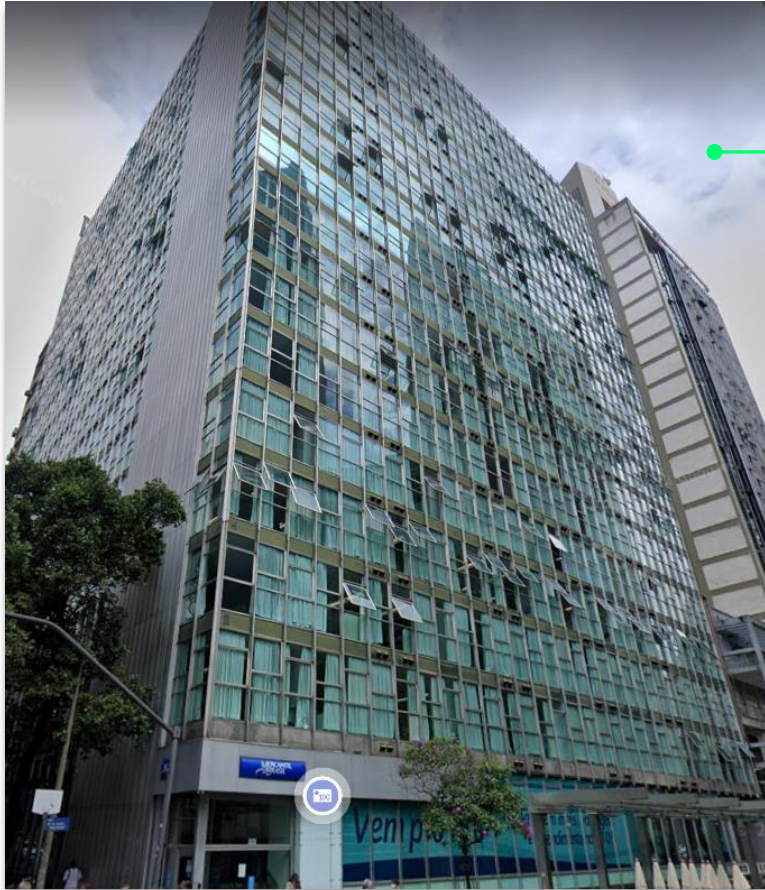
## Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	8,25	2,40	2,40				
<b>Δ</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-18%</b>	<b>-18%</b>	<b>-76%</b>	<b>-76%</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.

## Patrimônio do Fundo



# 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 Tamoiós 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

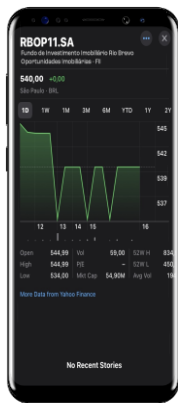
- | **Localização:** Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
- | Loja Localizada no térreo de edifício comercial consolidado
- | **Área Locável:** 748 m<sup>2</sup>
- | **Ocupação do Ativo:** 0%
- | **Participação do Fundo no Empreendimento:**  
Aproximadamente 7% do Ed. Manhattan Tower
- | **Data 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**

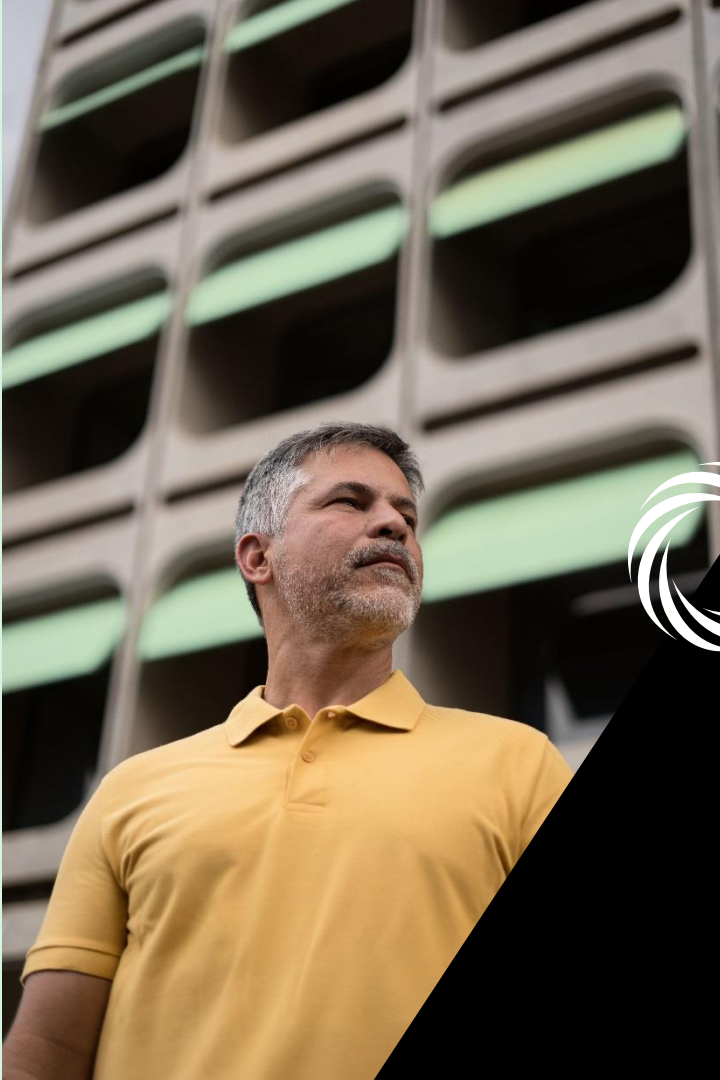
Invista conosco:



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.