

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro23

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\$ 85.886.670,82 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.675

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 setembro, o Fundo apresentou receita imobiliárias de R\$ 182 mil, ou R\$ 1,79/cota, perfazendo o resultado negativo de R\$ 39 mil, equivalente a - R\$ 0,04/cota. O rendimento anunciado e pago dentro do mês foi de R\$ 2,40/cota, em linha com o guidance de distribuição de rendimento, representando um *dividend yield* anualizado de 9,7% ao considerar a cota de fechamento do mês, de R\$ 296,00/cota.

Neste mês, as receitas imobiliárias são compostas exclusivamente pelas receitas recorrentes provenientes da nova carteira de contratos de locação do Fundo, conforme detalhado via [Fato Relevante](#) e no [Relatório Gerencial](#) de julho, sendo certo que a sua redução dentro do semestre já era prevista e considerada dentro da linearização da distribuição de rendimentos do período.

Portanto, tendo em vista esse cenário, é preciso considerar o pagamento de rendimentos no semestre como um todo, de julho a dezembro/2023, para observar o pagamento mínimo obrigatório de 95% do resultado gerado em regime caixa. Caso o investidor observe algum mês isoladamente, pode haver confusão no entendimento da situação do fundo, que está passando por uma profunda transformação de perfil.

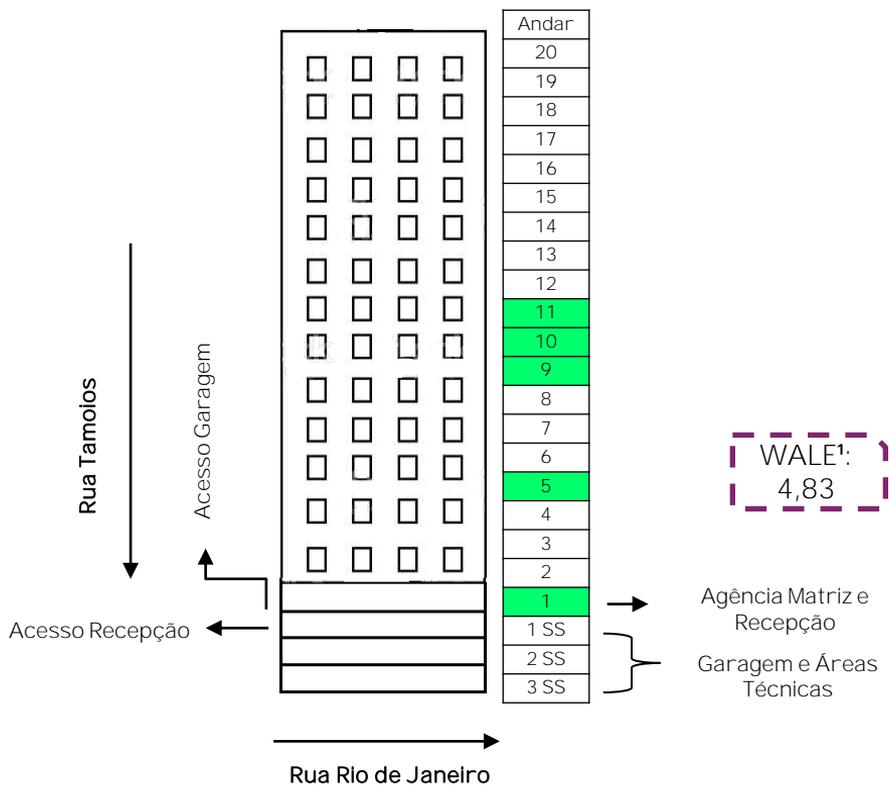
Guidance 2S 2023

O guidance de distribuição de rendimento para o segundo semestre deste ano segue em linha com as recentes movimentações da carteira do Fundo, ficando no patamar de R\$ 2,40/cota, em linha com a geração de resultado esperada do Fundo para o semestre, que conta com importantes componentes extraordinários dentro do seu resultado, como o recebimento de parcela da multa de rescisão parcial do antigo contrato de locação do Banco Mercantil.

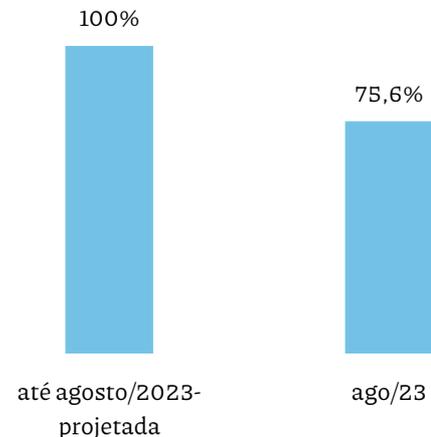
Comercial

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. Ademais, continuamos a realização de estudos de viabilidade técnica e financeira para proceder com investimentos que proporcionem cenários de melhor performance, buscando a redução de vacância e melhores valores de locação para os ativos do portfólio.

Ocupação Ed. Vicente de Araujo



Vacância física



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

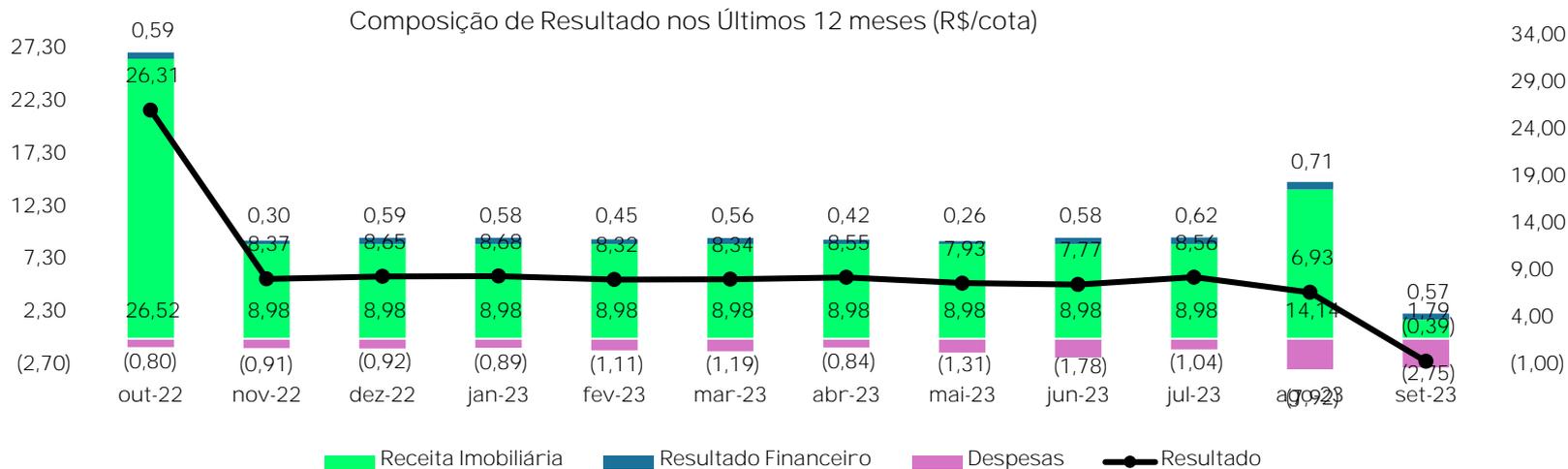
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada. Válido a partir de agosto.

Resultados

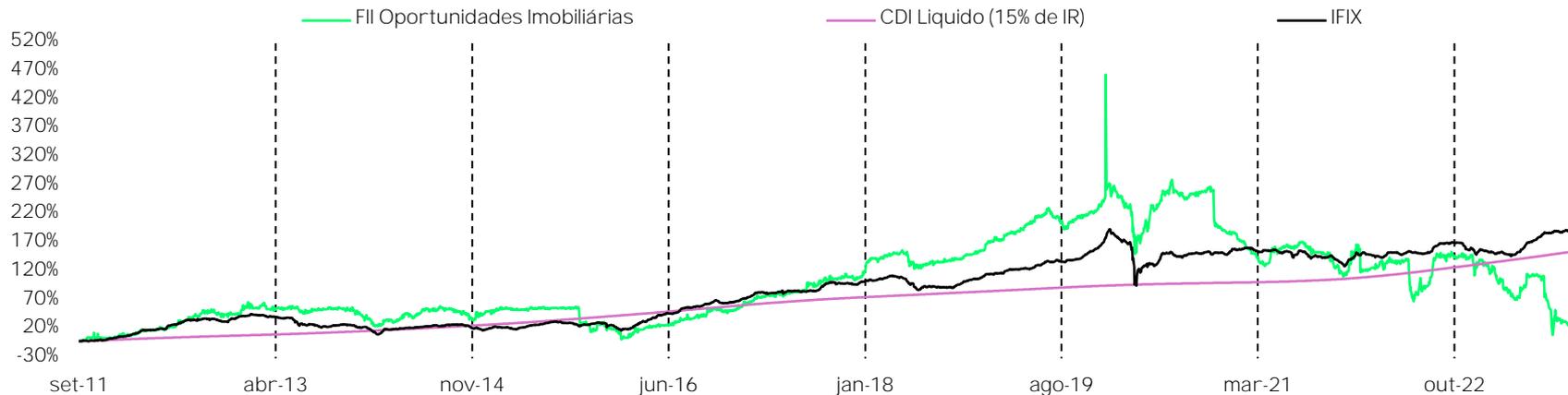
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	182.168,25	8.007.931,86	12.529.410,30
Receita Financeira	58.331,69	482.441,03	632.808,64
Despesas	-279.844,61	-1.914.169,47	-2.181.724,57
Resultado	-39.344,67	6.576.203,42	10.980.494,37
Resultado por cota	-0,39	64,69	108,01
Rendimento por cota ¹	2,40	56,70	98,70
Resultado Acumulado ²	-2,79	7,99	9,31

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).



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	-4,82%	-46,82%	-48,62%	28,72%
IFIX	0,20%	12,28%	7,64%	192,42%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	0,77%	12,29%	15,63%	125,96%
CDI Líquido (15% de IR)	0,83%	8,44%	11,43%	156,57%

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	8,25	8,25	8,25	8,25	2,40	2,40	2,40			
Δ	-13%	-13%	-13%	-13%	-18%	-18%	-76%	-76%	-76%			

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 Tambois 300 com Rua Rio de Janeiro 680)
- | **Área Locável:** 14.273 m²
- | **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 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?



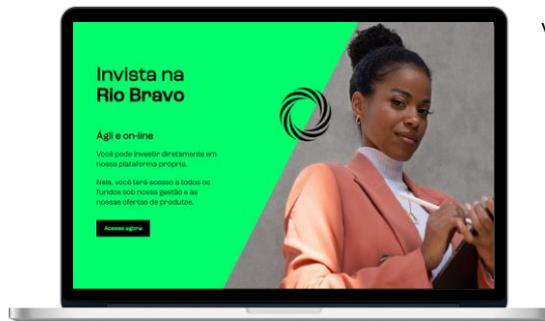
Via corretora:



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

RBOP11

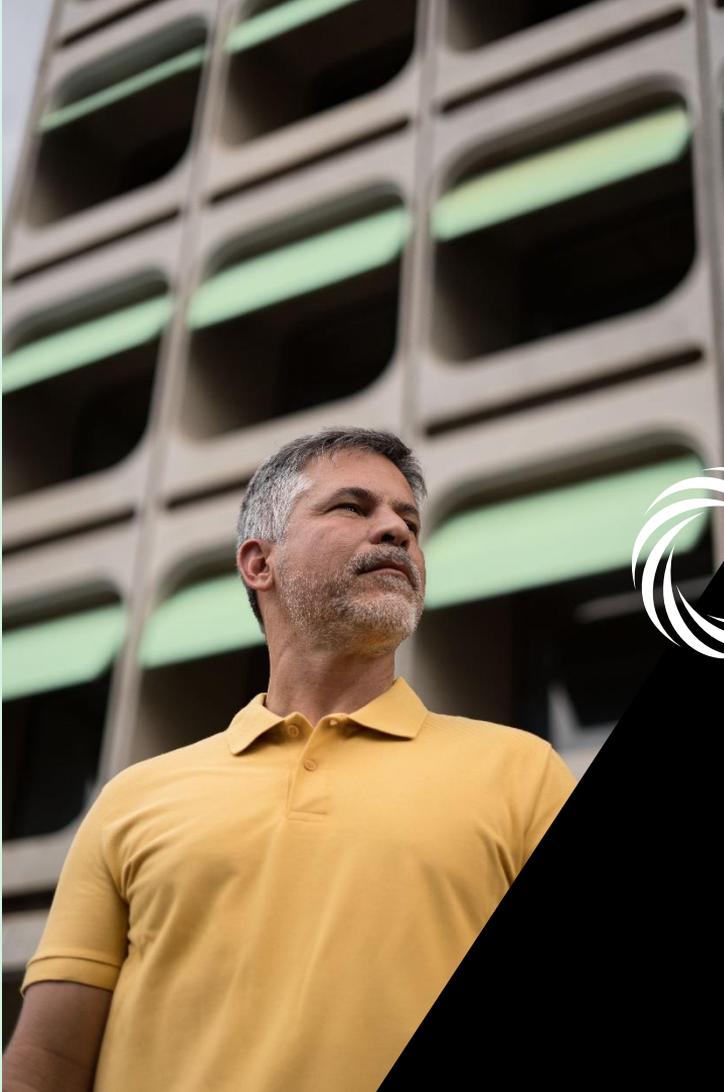
Invista conosco:



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

RI: +55 11 3509 6500 | 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.