

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO  
BRAVO**

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

novembro22

# 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)

**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\$ 115.182.102,81 (ref. novembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 3.673

## 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 novembro, o Fundo totalizou R\$ 912 mil em receitas, ou R\$ 8,98/cota, contemplando o resultado aproximado de R\$ 850 mil, ou R\$ 8,37/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 10,00/cota, representando aproximadamente 120% do resultado do mês, representando um *dividend yield* de 18,3%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 655,00.

Destacamos que o Contrato de Locação referente ao Edifício Sede passou por reajuste anual previsto contratualmente pelo IGP-M em outubro, com efeito caixa no mês de novembro. Dessa forma, o resultado operacional do Fundo, ou seja, o resultado recorrente advindo da receita imobiliária, subtraído as despesas operacionais e de vacância do Fundo, é de cerca de R\$ 8,44/cota.

Relembramos que em outubro o Fundo recebeu a multa de rescisão antecipada referente a desocupação da Agência Rio de Janeiro. O resultado extraordinário gerado e não distribuído perfaz um Resultado Acumulado no semestre em novembro de R\$ 15,74/cota. Parte deste montante será distribuído na competência dezembro para que o resultado gerado e a distribuição semestral convirjam.

Dessa forma, sugerimos atenção ao elevado, mas transitório, *yield* apresentado e projetado para o último trimestre de 2022.

## Consulta Formal | Nova gestão e Política de Investimento

Como detalhado em 16 de setembro de 2022 via relatório gerencial, [disponível aqui](#), foi anunciado o resultado da Consulta Formal realizada com os cotistas, que aprovaram alterações significativas no regulamento do Fundo, como política de investimento, objetivo do Fundo, nomenclatura e modelo de gestão.

Seguimos com as três principais frentes de atuação da gestão para enfrentar os desafios de *turnaround* do Fundo:

Frente 1  
Negociação com o Banco Mercantil

Frente 2  
Comercialização da Agência Rio de Janeiro

Frente 3  
Reposicionamento do Edifício Sede



# Comentários do gestor

## Comercial | Negociações com o Banco Mercantil

Desde que assumiu o mandato para atuar ativamente nas negociações com o locatário, a Rio Bravo está engajada em tratativas com o Banco Mercantil (Frente de Atuação 1), buscando preservar os interesses do Fundo e de seus cotistas. A prioridade do time de gestão neste interim foi de manter o imóvel ocupado, total ou parcialmente, com condições comerciais adequadas ao mercado e que façam sentido para o Fundo.

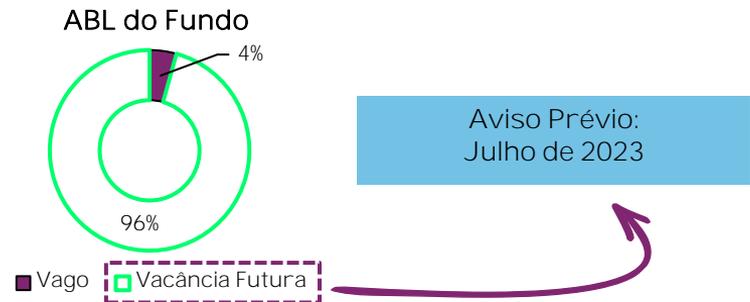
Após meses em negociação, o Fundo recebeu, já em dezembro, notificação do Banco Mercantil sobre a intenção de rescisão do Contrato de Locação do Edifício Sede a partir do dia 01 de agosto de 2023. Assim, o Locatário cumprirá período de aviso prévio previsto contratualmente de 8 meses, com início em dezembro e término em julho de 2023, coincidindo com o término do período de permanência garantida previsto em contrato.

É fundamental ressaltar que, apesar do envio da notificação informar a renúncia do contrato integral e iniciar a contagem do prazo do aviso prévio, **ela também reforça a intenção de permanência parcial e, por tanto, a equipe de gestão e o Locatário permanecem engajados em negociações para celebração de novo contrato de locação até o fim do período de aviso prévio.**

Hoje a receita de locação advinda do Edifício Sede corresponde a 100% da receita imobiliária do Fundo e a multa de rescisão antecipada corresponde a 8 aluguéis integrais, a serem recebidos no segundo semestre de 2023.

Reforçamos por fim que o time de gestão do Fundo permanece trabalhando arduamente em todas as Frentes de Atuação, incluindo a comercialização dos ativos do portfólio do Fundo, buscando por novos inquilinos e performando estudos sobre cenários de locação e reposicionamento do Edifício Sede, com o objetivo de auferir a maior rentabilidade possível.

Dando continuidade no acompanhamento de visitas que aconteceram na loja do Rio de Janeiro, em novembro o imóvel recebeu 3 visitas, referentes à nova demanda, de empresas do segmento de tecnologia.



# Comentários do gestor

## Consulta Formal | Informações Adicionais

No decorrer da Consulta Formal nº1/2022, a Rio Bravo, buscando endereçar da melhor forma possível as demandas dos cotistas, assumiu os compromissos a seguir:

-  Somente serão adquiridos novos ativos após a conclusão de primeira nova locação em um dos ativos do atual portfólio do Fundo;
-  A primeira nova aquisição deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas;
-  A primeira nova emissão de cotas deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas;
-  A nova remuneração da Administradora só será devida apenas após a conclusão de primeira nova locação ou alienação ou início de *retrofit* em um dos atuais ativos do portfólio do Fundo. Até lá, a Administradora concederá desconto na Taxa de Administração para que permaneça em 0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido;
-  Publicação de estudo de viabilidade após concluído a negociação com o Mercantil, os estudos vocacionais dos ativos e os potenciais investimentos a serem realizados. Somente após o andamento das frentes mencionadas será possível haver visibilidade sobre a futura geração de resultado e distribuição do Fundo.

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	912.589,40	13.199.046,96	14.240.217,29
Receita Financeira	30.703,21	468.400,27	503.212,48
Despesas	- 92.739,32 -	811.219,06 -	877.068,12
Resultado	850.553,29	12.856.228,17	13.866.361,65
Resultado por cota	8,37	126,46	136,39
Rendimento por cota <sup>1</sup>	10,00	108,00	118,50
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	- 1,63	18,46	17,89

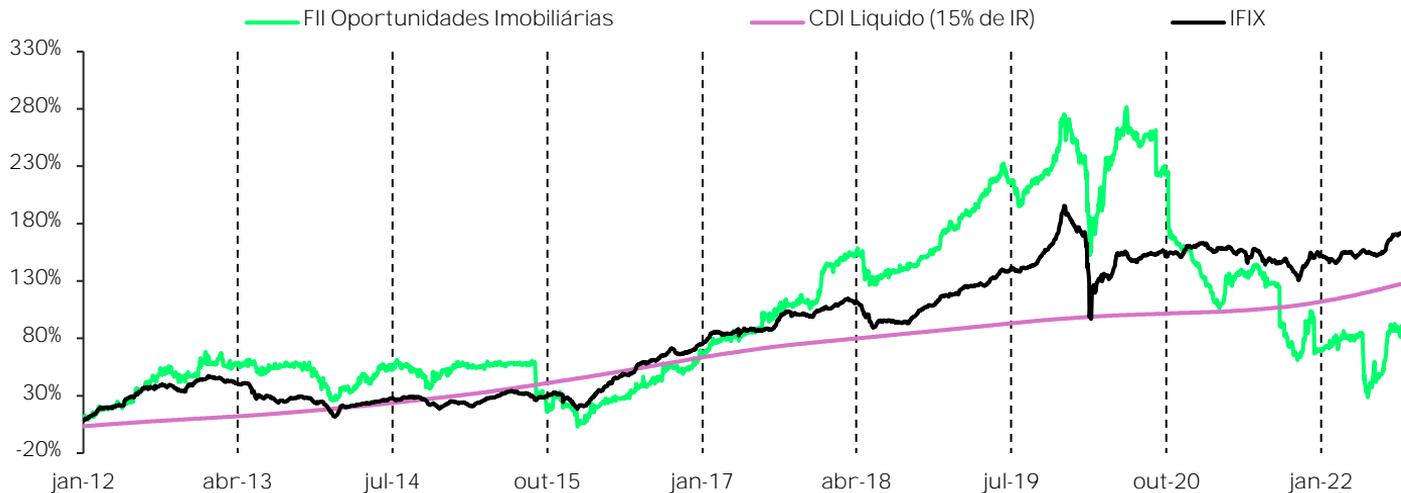
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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	-3,52%	-11,87%	7,99%	79,49%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	160,44%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	1,50%	13,01%	16,79%	117,33%
CDI Líquido (15% de IR)	0,87%	9,46%	10,18%	132,31%

<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
2020	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	6,90	6,90
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	
<b>Δ</b>	<b>38%</b>	<b>38%</b>	<b>38%</b>	<b>33%</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>39%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</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.



# Patrimônio do fundo

## ED. SEDE



**Localização:** Rua Rio de Janeiro, 654 – Belo Horizonte/MG

**Área Bruta Locável (ABL):**  
16.468 m<sup>2</sup>

**Participação no Empreendimento:** 100%

**Data de Aquisição:** 12/07/2011

**Prazo Contrato:** 07/2031

**Prazo da Permanência Garantida:** 31/07/2023

**Multa por Rescisão Antecipada:**  
8 meses de aluguel

**Multa por Rescisão Antecipada antes do prazo de permanência garantida:** Fluxo restante dos aluguéis até 07/2023

**Índice de Reajuste:** IGP-M

**Mês de Reajuste:** Outubro

**Receita Mensal:** R\$ 843.020,56

## LOJA RIO DE JANEIRO



**Localização:** Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ

**Área Bruta Locável (ABL):** 748 m<sup>2</sup>

**Participação no Empreendimento:**  
Aprox. 7% do Ed. Manhattan Tower

**Data de Aquisição:** 12/07/2011

**Ocupação:** loja vaga

# Como investir?



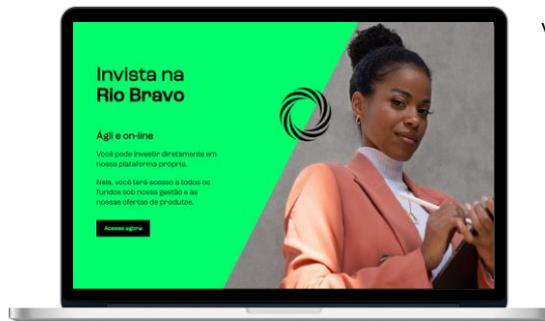
Via corretora:



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

**RBOP11**

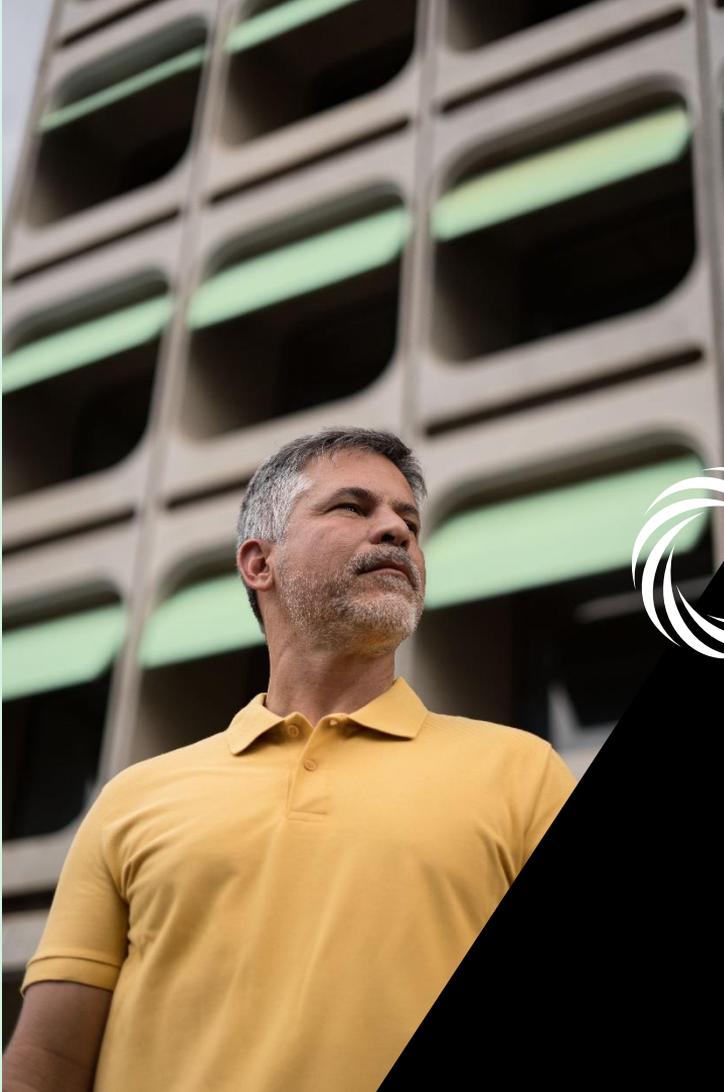
Invista conosco:



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 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.