

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias

RBOP11



**RIO  
BRAVO**

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

dezembro22

# 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\$ 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

Em dezembro, o Fundo totalizou R\$ 912 mil em receitas, ou R\$ 8,98/cota, contemplando o resultado aproximado de R\$ 879 mil, ou R\$ 8,65/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 22,00/cota, representando 254,4% do resultado do mês. A distribuição representa um *dividend yield* anualizado de 42,5% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 620,96.

A distribuição deste mês apresenta forte componente extraordinário, fonte de (i) o recebimento, neste semestre, da multa de rescisão antecipada referente ao contrato de locação da Agência Rio de Janeiro e (ii) parcela de resultado acumulado do semestre corrente distribuída quase em sua totalidade.

Assim, destacamos o elevado, porém transitório, *yield* apresentado não somente neste mês de dezembro, mas para todo o segundo semestre de 2022. Seguindo para 2023, a equipe de gestão projeta uma distribuição de rendimento para o primeiro semestre do ano no patamar de R\$ 8,25/cota. Sendo este patamar em linha com a nova geração de resultado recorrente do Fundo para 2023, considerando as movimentações da carteira ocorridas em 2022.

Com o anúncio da saída, mesmo que parcial, do Banco Mercantil, único locatário do Edifício Sede, localizado em Belo Horizonte, estima-se que a geração de resultado do Fundo será apenas impactada a partir de 2024, visto que a desocupação está programada para ocorrer no segundo semestre de 2023 e o locatário deve arcar com multa por rescisão antecipada de 8 aluguéis integrais.

Conforme divulgado no último relatório e via Fato Relevante em 07 de dezembro, o Fundo recebeu notificação do Banco Mercantil, único locatário do Edifício Sede, localizado em Belo Horizonte, sobre sua intenção de rescindir o Contrato de Locação a partir de agosto de 2023.

## Reavaliação do Portfólio

Em dezembro, o portfólio do Fundo foi reavaliado pela consultoria CBRE para a marcação do novo valor justo dos seus dois ativos em carteira. O novo valor patrimonial por cota do Fundo passa a ser R\$ 770,49, ante R\$ 1.132,97 do mês anterior, uma redução de 32%, semelhante à variação contábil dos seus ativos.

# Comentários do gestor

## Reavaliação do Portfólio

A variação do valor do portfólio do Fundo é justificada sobretudo pelo (i) anúncio de rescisão antecipada dos contratos de locação, contratos estes que tinham longo prazo de duração, (ii) desafios relacionados às condições do mercado imobiliário nas regiões em que os imóveis se encontram e (iii) necessidade de readequação dos ativos do portfólio às novas condições comerciais do mercado imobiliário.

## Retrospectiva 2022

No segundo semestre de 2022, os cotistas aprovaram via Consulta Formal, alterações profundas no regulamento do Fundo, de extrema importância para a sua sustentabilidade, principalmente em um ano marcado por negociações contratuais referentes a ambos os imóveis do Fundo com repercussões significativas.

O até então fundo fiduciário Mercantil do Brasil passa a se chamar Rio Bravo Oportunidades imobiliárias, fundo de gestão ativa que ganha flexibilidade para comercializar ativos, buscar novos inquilinos e estudar possibilidades de investimento, em busca da melhor rentabilização do seu portfólio.

Agradecemos a confiança dos investidores depositada na Rio Bravo, que desde então vem fazendo um trabalho de gestão do portfólio e busca executar o *turnaround* do veículo, o transformando de um fundo passivo, fiduciário, monoinquilino, em um veículo de gestão ativa, que buscará diversificar locatários e ativos imobiliário.

Em busca desta transformação, a equipe de gestão da Rio Bravo trabalha em três principais frentes de atuação imediata 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

Trazemos a expertise dos turnarounds já realizados pela Rio Bravo como gestora e temos confiança que, com muito trabalho, é possível modernizar o fundo e trazer competitividade para o novo Oportunidades imobiliárias. Contem conosco.



# Comentários do gestor

## Comercial | Negociações com o Banco Mercantil

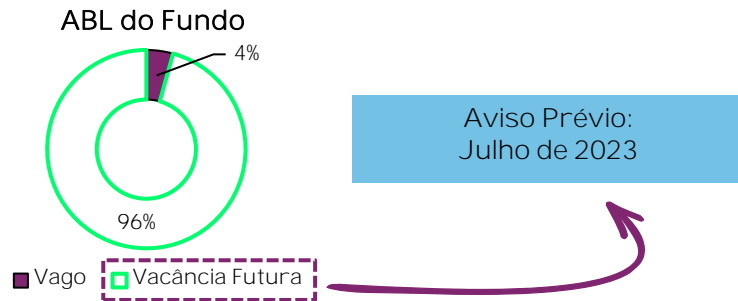
Desde que assumiu o mandato para atuar ativamente nas negociações com o locatário, a Rio Bravo está engajada em tratativas com o Banco Mercantil (Frente de Atuação 1), buscando preservar os interesses do Fundo e de seus cotistas. A prioridade do time de gestão neste interim foi de manter o imóvel ocupado,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



# 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:

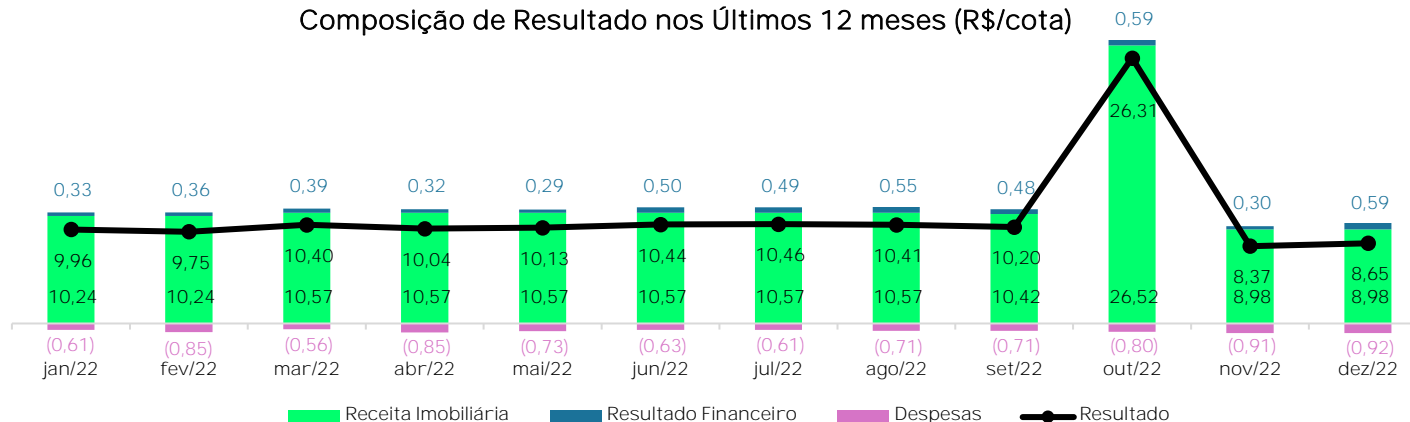
-  Somente serão adquiridos novos ativos após a conclusão de **primeira nova locação em um dos ativos** do atual portfólio do Fundo;
-  A primeira nova aquisição deverá ser **aprovada em assembleia geral de cotistas**;
-  A primeira nova emissão de cotas deverá ser **aprovada em assembleia geral de cotistas**;
-  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 concluídos 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	14.111.636,36	14.111.636,36
Receita Financeira	59.969,66	528.369,93	528.369,93
Despesas	- 93.309,99 -	904.529,05 -	904.529,05
Resultado	879.249,07	13.735.477,24	13.735.477,24
Resultado por cota	8,65	135,11	135,11
Rendimento por cota <sup>1</sup>	8,25	116,25	116,25
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	0,40	18,86	18,86

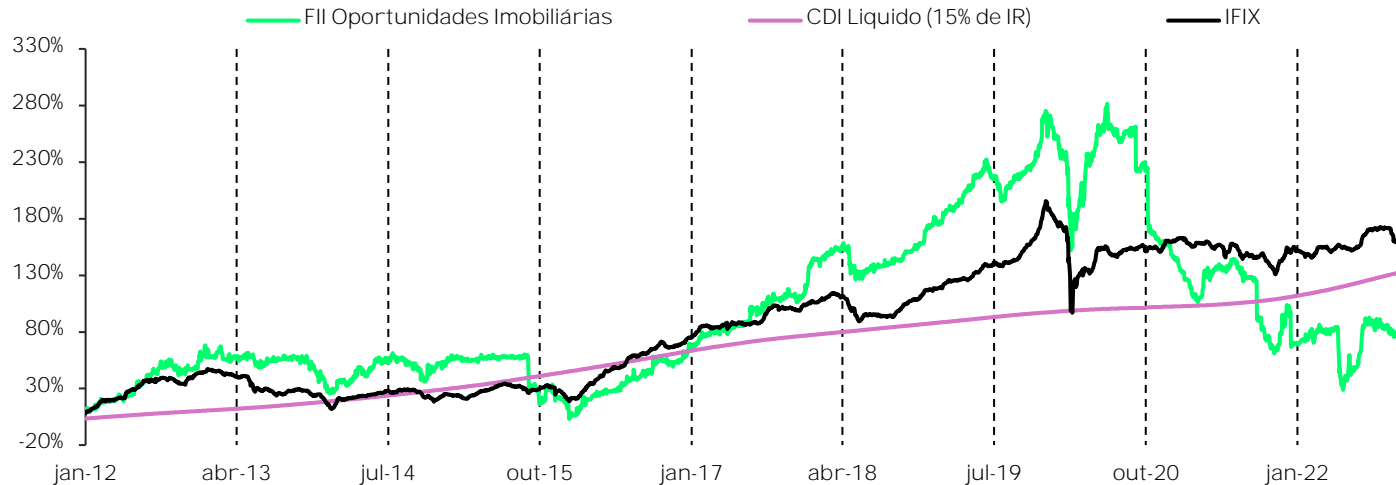
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<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	-3,26%	-14,74%	-14,74%	73,63%
IFIX	0,00%	2,22%	2,22%	160,43%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Oportunidades Imobiliárias	1,53%	14,21%	14,21%	118,33%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	10,52%	10,52%	134,76%

<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	22,00
<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>	<b>110%</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

## 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\$ 912.589,40

## 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?



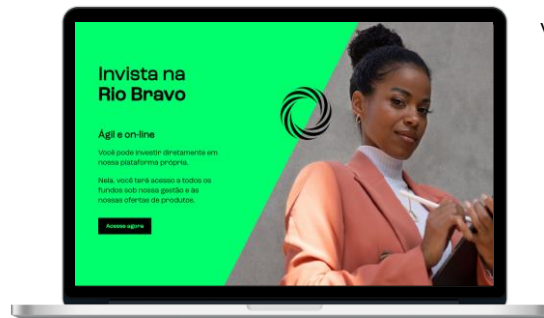
Via corretora:



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.