

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Crédito Imobiliário II

RBVO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 15.769.670/0001-44

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

TAXA DE GESTÃO • 0,65% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

TAXA DE PERFORMANCE • 20% sobre o que exceder IPCA + 5,71%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 8.932.917,24 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 18/12/2012

PRAZO DE DURAÇÃO • 18/12/2024

QUANTIDADE DE COTAS • 515.824

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.641

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

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



Principais Números

Valor de Mercado
(R\$/cota)

12,41

Valor Patrimonial
(R\$/cota)

17,32

Valor de Mercado do
Fundo (em R\$ milhões)

6,26

Liquidez em Bolsa
no Mês (em R\$ mil)

88,59

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,03

Dividend Yield
no Mês

0,25%

Dividend Yield
Anualizado**

3,02%

Alocação em Ativos
Alvos (em R\$ milhões)

9,14

Alocação em Ativos
Alvo (% PL)*

86%

*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

**Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

Comentários do gestor

O resultado apresentado pelo Fundo no mês de julho de 2022 foi de R\$ 0,04/cota, com distribuição de R\$ 0,03/cota. Adicionalmente, será efetuado o pagamento de amortização de R\$ 1,03 milhões, equivalente a R\$ 2,00/cota. Nos últimos meses realizamos 2 transações de venda, o que possibilitou tal amortização.

Abaixo o detalhamento das transações:

1ª Transação: Venda do Shopping Lajeado (Ativo do FII Millenium).

A venda do Shopping Lajeado foi concluída no dia 30/12/2021 por um valor R\$ 23.500.000 equivalente a 11,9% acima do valor do laudo do imóvel (R\$ 21.000.000). O valor efetivamente recebido pelo FII Millenium foi de R\$ 1.097.450,00, valor equivalente a participação de 4,67%.

O Fundo ainda detém o Shopping Gravataí, na qual está com esforço de venda. Atualmente o laudo de avaliação está em R\$ 66.400.000, e a participação do FII Millenium é de 15,56%.

2ª Transação: Venda parcial do CRI Excelso.

No dia 23 de junho de 2022, foi realizada a assembleia geral de titulares do CRI na qual foi aprovada (i) a redução do saldo devedor em 26 de maio de 2022 de R\$16,97mm para R\$12,01mm, (ii) alteração do indexador IGP-M para IPCA, (iii) redução da taxa de juros de 12% para 10% e (iv) Contratação da MGC Capital Consultoria para prestar o serviço de recuperação da inadimplência dos créditos cedidos. Medidas que os investidores entenderam cabíveis dada a situação da carteira de recebíveis que lastreia o CRI. de 2022.

O RBVO11 era detentor de 22,22% da emissão (equivalente a 2 PUs). No dia 29 de junho de 2022 efetuamos a venda de 1 PU, no qual recebemos um montante de R\$861.940,00.

Conforme aprovado em assembleia e divulgado no Fato Relevante do dia 13/12/2021, [disponível neste link](#), as amortizações estão previstas para ocorrerem de forma extraordinária. Não é possível que haja previsão para os demais pagamentos, pois o pagamento das amortizações ocorrerá à medida que os ativos que compõem a carteira forem alienados. Ressaltamos que os ativos que compõem o portfólio do Fundo não têm liquidez, portanto, o trabalho de alienação acaba sendo mais demorado e complexo, o que leva mais tempo para efetivar essas movimentações. De toda forma, a gestão segue trabalhando com o intuito de dar celeridade neste processo e possui como estimativa liquidar todos os ativos até o final do segundo semestre de 2022.

Com as vendas realizadas, reduzimos exposição em dois ativos que possuíam baixa liquidez. A gestão continua trabalhando para a venda total do portfólio, focando primordialmente na venda do Shopping Gravataí (ativo do FII Millenium) e na performance do loteamento do CRI Excelso (para posterior venda).

Ressaltamos também que os quadros nas próximas páginas trazem os resultados e informações de rentabilidade dos últimos meses, desde fevereiro de 2022.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

Resultados no Mês

	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
DRE						
Receitas Recorrentes	50.769,93	31.965,39	39.414,05	36.908,24	44.299,37	27.250,96
Juros CRIs	50.769,93	31.965,39	39.414,05	36.908,24	44.299,37	25.804,00
Correção Monetária	-	-	-	-	-	1.446,96
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	4.295,53	4.201,17	3.408,89	5.024,97	4.757,67	12.477,28
Total de Receitas	55.065,46	36.166,56	42.822,94	41.933,21	49.057,04	39.728,24
Despesas Operacionais	(11.231,35)	(41.108,46)	(21.076,94)	(36.056,07)	(21.549,25)	(18.655,89)
Despesas Operacionais	(11.231,35)	(41.108,46)	(21.076,94)	(36.056,07)	(21.549,25)	(18.655,89)
RESULTADO LÍQUIDO						
	43.834,11	- 4.941,90	21.746,00	5.877,14	27.507,79	21.072,35
Rendimentos RBVO11 (R\$)	36.458,35	9.738,69	20.658,70	5.348,20	21.951,22	16.873,23
Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido)	83,2%	-197,1%	95,0%	91,0%	79,8%	80,1%
Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)	0,07	0,02	0,04	0,01	0,04	0,03
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,08	- 0,01	0,04	0,01	0,05	0,04

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



Rentabilidade

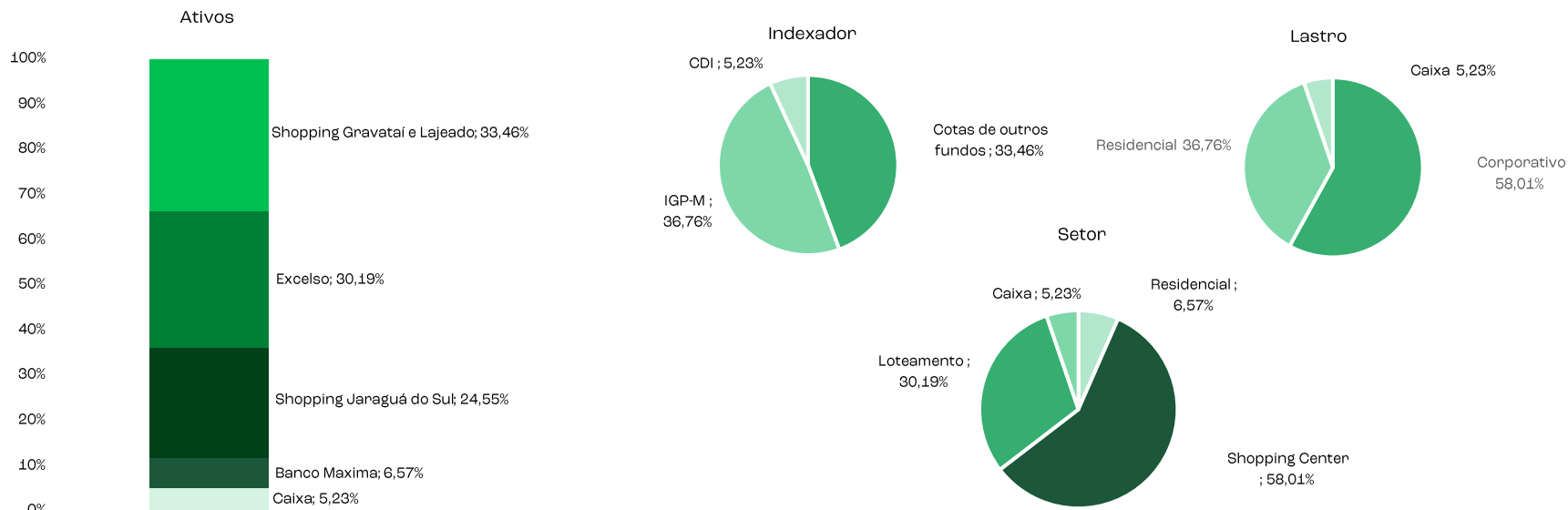
	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,53%	0,14%	0,30%	0,08%	0,32%	0,25%
Dividend Yield Anualizado	6,53%	1,72%	3,69%	0,94%	3,95%	3,02%
Variação da Cota Patrimonial (b)	-0,14%	1,95%	0,48%	1,34%	-9,02%	-19,63%
Variação da Cota em Bolsa	-1,86%	-3,64%	-2,25%	1,85%	-9,02%	-2,81%
Retorno Total (a + b)	0,39%	2,09%	0,79%	1,42%	-8,73%	-19,43%
Índices Comparáveis						
IFIX	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%
CDI Bruto	0,76%	0,93%	0,83%	1,03%	1,02%	1,03%
CDI Líquido (85%)	0,65%	0,79%	0,71%	0,88%	0,86%	0,88%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	81,81%	18,03%	42,66%	8,91%	37,44%	28,25%
IPCA	1,01%	1,62%	1,06%	0,47%	0,67%	-0,68%
Acumulado dos últimos 12 meses						
RBVO11	3,34%	3,36%	3,68%	3,52%	3,58%	3,63%
CDI Bruto	5,66%	6,43%	7,09%	7,91%	8,68%	9,41%
IFIX	-5,03%	-2,33%	-1,67%	0,15%	1,49%	-0,34%
IPCA	10,31%	11,14%	11,29%	11,47%	11,29%	9,95%
Acumulado dos últimos 24 meses						
RBVO11	6,43%	6,34%	6,43%	6,30%	6,37%	6,39%
CDI Bruto	8,14%	8,80%	9,39%	10,26%	11,14%	12,08%
IFIX	-7,52%	11,45%	8,04%	6,11%	-0,39%	2,95%
IPCA	15,34%	17,13%	18,74%	19,75%	20,24%	19,00%

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



Ativos da carteira

Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Lastro	Rating	Setor	LTV
CRI 1	Banco Máxima	Cibrasec	700.675,07	6,56%	jul-23	6,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Residencial	N/A
CRI 2	Shopping Jaraguá do Sul	Habitasec	3.644.192,60	34,13%	jun-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" LF	Shopping Center	24%
CRI 3	Excelso	Ápice Sec.	869.110,66	8,14%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento	N/A
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado		3.932.756,40	36,83%			Cotas de outros fundos		Corporativo		Shopping Center	N/A
Liquidez	Caixa		1.531.588,54	14,34%	-	77,50%	CDI		Caixa		Caixa	



Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.

Detalhamento dos ativos

CRI 1 – Banco Máxima

Devedor	Cibrasec
Taxa	IGP-M + 6,50%
% PL	6,56%
Vencimento	22 de julho de 2023
Garantia(s)	(i) Alienação Fiduciária de todos os imóveis aos quais se referem os contratos lastro da operação; (ii) Subordinação de 10%.
Localização	São Paulo – SP e Rio de Janeiro - RJ





Detalhamento dos ativos

CRI 2 – Shopping Jaraguá do Sul

Devedor	Breithaupt Construções S.A.
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	34,13%
Vencimento	05 de junho de 2023
Garantia(s)	<ul style="list-style-type: none"> (i) Cessão Fiduciária do aluguel das lojas atuais e futuras, salas comerciais; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis; (iii) Fundo de Liquidez; (iv) Fundo de obra no valor remanescente; (v) Alienação Fiduciária de 100% das ações da SPE do shopping; (vi) Coobrigação.
Localização	Jaraguá do Sul - SC





Detalhamento dos ativos

CRI 3 – Excelso

Devedor	Excelso Construtora
Taxa	IPCA + 10,00%
% PL	8,14%
Vencimento	25 de setembro de 2025
Garantia(s)	(i) Overcollateral de 25%; (ii) Coobrigação da Excelso; (iii) Fiança dos sócios; (iv) Fundo de obras; (v) Hipoteca dos lotes; (vi) Fundo de reserva.
Localização	São João Del Rei - MG





Detalhamento dos ativos

FII MILLENIUM – Shopping Gravataí

A posição no Fundo de Investimento Imobiliário Millenium (“FII Millenium”) decorre do processo de execução extrajudicial do extinto CRI 7ª série/1ª emissão da Ápice Securitizadora – Shopping Gravataí (“CRI Gravataí”). Em julho de 2017, o Fundo subscreveu cotas do FII Millenium e as integralizou com o CRI Gravataí. A partir de então, o Fundo passou a ser cotista do FII Millenium que, por sua vez, detinha o CRI Gravataí.





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

