

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Crédito Imobiliário II

RBVO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

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\$9.010.547,56

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 • 2.850

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)

10,99

Valor Patrimonial
(R\$/cota)

17,47

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

5,66

Liquidez em Bolsa
no Mês (em R\$ mil)

101,17

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,03

Dividend Yield
no Mês

0,24%

Dividend Yield
Anualizado**

2,87%

Alocação em Ativos
Alvos (em R\$ milhões)

9,26

Alocação em Ativos
Alvo (% PL)*

94,72%

*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 setembro de 2022 foi de R\$ 0,02/cota, com distribuição de R\$ 0,02/cota.

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 com foco na venda total do portfólio, primordialmente na venda do Shopping Gravataí (ativo do FII Millenium) e na performance do loteamento do ORI Excelso (para posterior venda).

As tabelas nas próximas páginas trazem os resultados e informações de rentabilidade dos últimos meses, desde abril 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

| | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | out-22 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRE | | | | | | |
| Receitas Recorrentes | 36.908,24 | 44.299,37 | 27.250,96 | 34.351,81 | 27.496,64 | 26.859,83 |
| Junos CRIs | 36.908,24 | 44.299,37 | 25.804,00 | 31.018,11 | 24.610,89 | 23.998,34 |
| Conexão Monetária | - | - | 1.446,96 | 3.333,70 | 2.885,75 | 2.861,49 |
| Receitas Não Recorrentes | - | - | - | - | - | - |
| Resultado operações CRIs | - | - | - | - | - | - |
| Outras Receitas | - | - | - | - | - | - |
| Renda Fixa | 5.024,97 | 4.757,67 | 12.477,28 | 6.510,59 | 4.611,96 | 4.049,75 |
| Total de Receitas | 41.933,21 | 49.057,04 | 39.728,24 | 40.862,40 | 32.108,60 | 30.909,58 |
| Despesas Operacionais | (36.056,07) | (21.549,25) | (18.655,89) | (19.354,50) | (19.835,12) | (19.139,33) |
| Despesas Operacionais | (36.056,07) | (21.549,25) | (18.655,89) | (19.354,50) | (19.835,12) | (19.139,33) |
| RESULTADO LÍQUIDO | 5.877,14 | 27.507,79 | 21.072,35 | 21.507,90 | 12.273,48 | 11.770,25 |
| Rendimentos RBVO11 (R\$) | 5.348,20 | 21.951,22 | 16.873,23 | 20.432,51 | 10.846,99 | 14.968,10 |
| Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido) | 91,0% | 79,8% | 80,1% | 95,0% | 88,4% | 127,2% |
| Rendimentos RBVO11 (R\$/cota) | 0,01 | 0,04 | 0,03 | 0,04 | 0,02 | 0,03 |
| Saldo de resultado bruto (R\$/cota) | 0,01 | 0,05 | 0,04 | 0,04 | 0,02 | 0,02 |

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

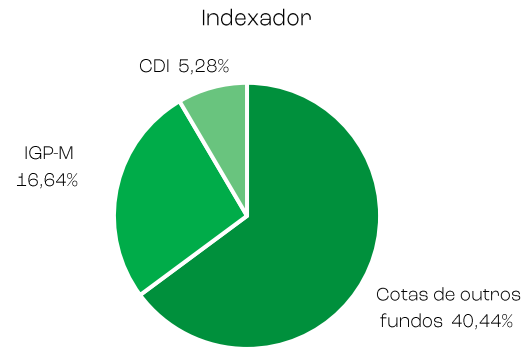
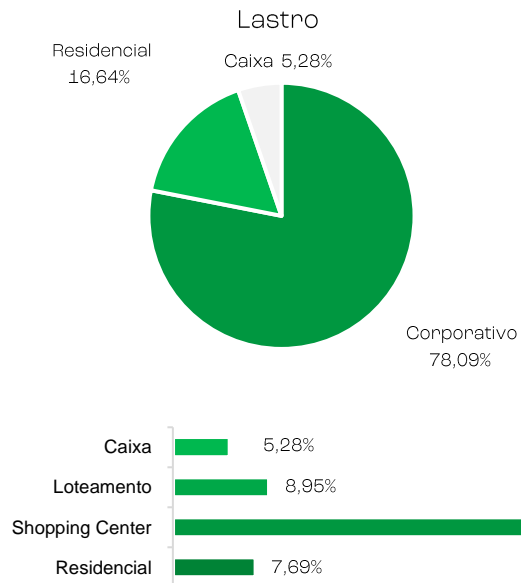
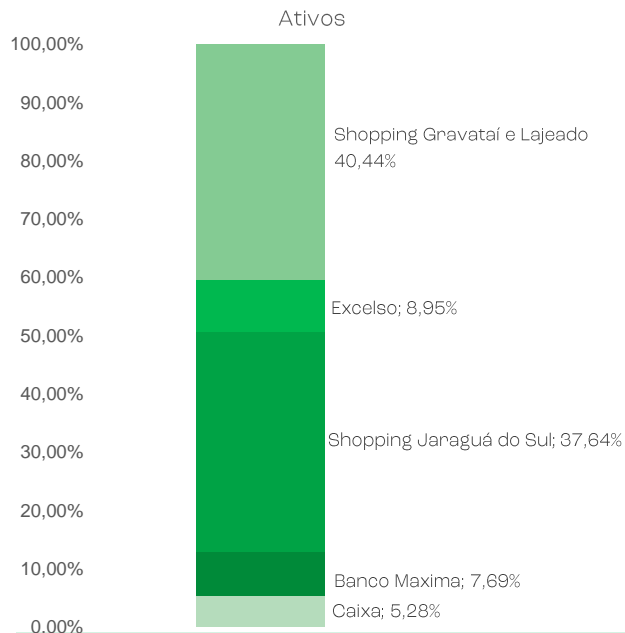
| | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | out-22 |
|---------------------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Rentabilidade | | | | | | |
| Dividend Yield no Mês (a) | 0,08% | 0,32% | 0,25% | 0,30% | 0,17% | 0,24% |
| Dividend Yield Anualizado | 0,94% | 3,95% | 3,02% | 3,72% | 2,01% | 2,87% |
| Variação da Cota Patrimonial (b) | 1,34% | -9,02% | -19,63% | -1,19% | -0,15% | 1,75% |
| Variação da Cota em Bolsa | 1,85% | -9,02% | -2,81% | -10,30% | 8,82% | -7,31% |
| Retorno Total (a + b) | 1,42% | -8,73% | -19,43% | -0,89% | 0,01% | 1,99% |
| Índices Comparáveis | | | | | | |
| IFIX | 0,26% | -0,88% | 0,66% | 5,76% | 0,49% | 0,02% |
| CDI Bruto | 1,03% | 1,02% | 1,03% | 1,17% | 1,07% | 1,03% |
| CDI Líquido (85%) | 0,88% | 0,86% | 0,88% | 0,99% | 0,91% | 0,87% |
| % do CDI Líquido (Dividend Yield) | 8,91% | 37,44% | 28,25% | 30,66% | 18,21% | 27,04% |
| IPCA | 0,47% | 0,67% | -0,67% | -0,36% | -0,29% | 0,59% |
| Acumulado dos últimos 12 meses | | | | | | |
| RBVO11 | 3,52% | 3,58% | 3,63% | 3,57% | 3,38% | 3,34% |
| CDI Bruto | 7,91% | 8,68% | 9,41% | 10,23% | 10,92% | 11,52% |
| IFIX | 0,15% | 1,49% | -0,34% | 8,25% | 10,14% | 11,81% |
| IPCA | 11,47% | 11,29% | 9,96% | 8,62% | 7,06% | 6,36% |
| Acumulado dos últimos 24 meses | | | | | | |
| RBVO11 | 6,30% | 6,37% | 6,39% | 6,36% | 6,17% | 5,98% |
| CDI Bruto | 10,26% | 11,14% | 12,08% | 13,21% | 14,23% | 15,22% |
| IFIX | 6,11% | -0,39% | 2,95% | 6,97% | 7,00% | 8,11% |
| IPCA | 19,75% | 20,24% | 19,01% | 18,30% | 17,20% | 16,89% |

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 | Sector | LTV |
|---------------|-----------------------------|------------|--------------|---------|------------|-------------|------------------------|-----------|-------------|---------|-----------------|-----|
| CRI 1 | Banco Maxima | Cibrasec | 751.855,47 | 7,69% | jul-23 | 6,50% | IGP-M | Mensal | Residencial | - | Residencial | N/A |
| CRI 2 | Shopping Jaraguá do Sul | Habitasec | 3.682.634,54 | 37,64% | jun-23 | 6,00% | IPCA | Mensal | Corporativo | "AA" LF | Shopping Center | 24% |
| CRI 3 | Excelso | Ápice Sec. | 875.550,36 | 8,95% | set-25 | 12,00% | IGP-M | Mensal | Residencial | - | Loteamento | N/A |
| FII Millenium | Shopping Gravataí e Lajeado | | 3.956.419,07 | 40,44% | | | Cotas de outros fundos | | Corporativo | | Shopping Center | N/A |
| Liquidez | Caixa | | 516.306,95 | 5,28% | - | 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 | 7,69% |
| 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 | 37,64% |
| Vencimento | 05 de junho de 2023 |
| Garantia(s) | (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 | 8,95% |
| 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

