

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Crédito Imobiliário II

RBVO11



**RIO  
BRAVO**

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

setembro22

# 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\$8.847.165,06 (ref. setembro)

**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



Valor de Mercado  
(R\$/cota)

11,63

Valor Patrimonial  
(R\$/cota)

17,15

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

5,99

## Principais Números

Liquidez em Bolsa  
no Mês (em R\$ mil)

130,59

Último Rendimento  
(R\$/cota)

0,02

Dividend Yield  
no Mês

0,17%

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

2,01%

Alocação em Ativos  
Alvos (em R\$ milhões)

9,21

Alocação em Ativos  
Alvo (% PL)\*

94,75%

\*Patrimônio Líquido referente ao mês anterior;

\*\*Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido o 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 CRI 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

	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
<b>DRE</b>						
Receitas Recorrentes	39.414,05	36.908,24	44.299,37	27.250,96	34.351,81	27.496,64
Juros CRIs	39.414,05	36.908,24	44.299,37	25.804,00	31.018,11	24.610,89
Correção Monetária	-	-	-	1.446,96	3.333,70	2.885,75
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	3.408,89	5.024,97	4.757,67	12.477,28	6.510,59	4.611,96
<b>Total de Receitas</b>	<b>42.822,94</b>	<b>41.933,21</b>	<b>49.057,04</b>	<b>39.728,24</b>	<b>40.862,40</b>	<b>32.108,60</b>
Despesas Operacionais	(21.076,94)	(36.056,07)	(21.549,25)	(18.655,89)	(19.354,50)	(19.835,12)
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(21.076,94)</b>	<b>(36.056,07)</b>	<b>(21.549,25)</b>	<b>(18.655,89)</b>	<b>(19.354,50)</b>	<b>(19.835,12)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>21.746,00</b>	<b>5.877,14</b>	<b>27.507,79</b>	<b>21.072,35</b>	<b>21.507,90</b>	<b>12.273,48</b>
Rendimentos RBVO11 (R\$)	20.658,70	5.348,20	21.951,22	16.873,23	20.432,51	10.846,99
Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido)	95,0%	91,0%	79,8%	80,1%	95,0%	88,4%
Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)	0,04	0,01	0,04	0,03	0,04	0,02
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,04	0,01	0,05	0,04	0,04	0,02

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de imp.ostos. 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.

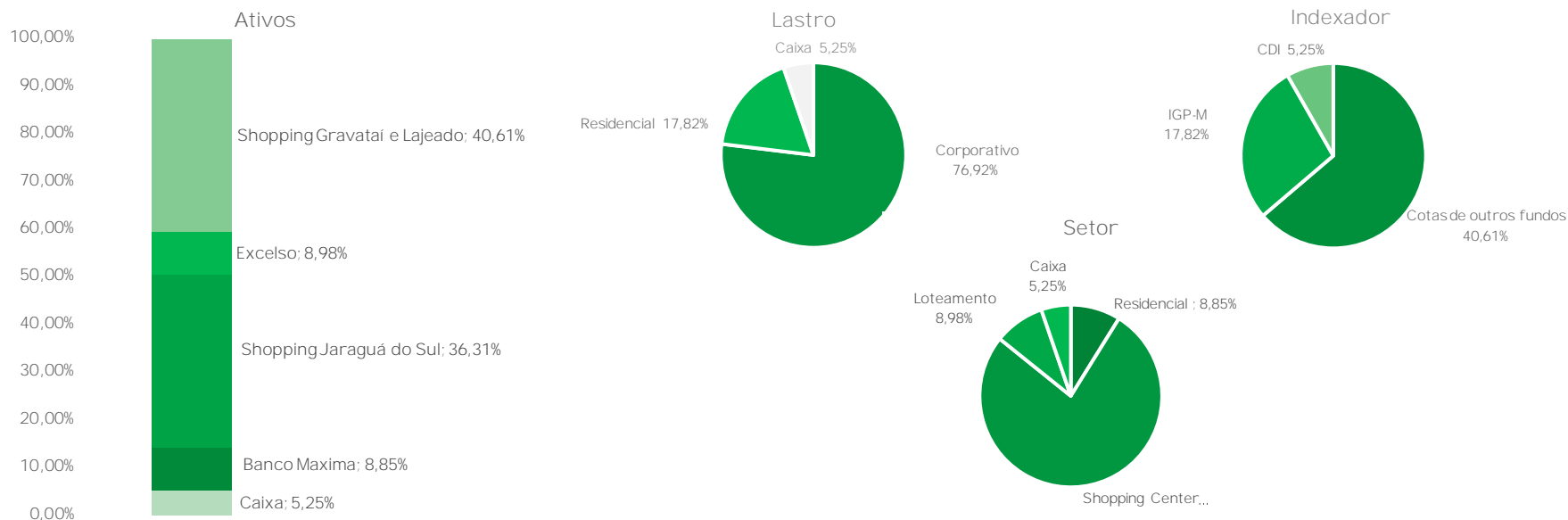
## Rentabilidade

	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
<b>Rentabilidade</b>						
Dividend Yield no Mês (a)	0,30%	0,08%	0,32%	0,25%	0,30%	0,17%
Dividend Yield Anualizado	3,69%	0,94%	3,95%	3,02%	3,72%	2,01%
Variação da Cota Patrimonial (b)	0,48%	1,34%	-9,02%	-19,63%	-1,19%	-0,15%
Variação da Cota em Bolsa	-2,25%	1,85%	-9,02%	-2,81%	-10,30%	8,82%
Retorno Total (a + b)	0,79%	1,42%	-8,73%	-19,43%	-0,89%	0,01%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%
CDI Bruto	0,83%	1,03%	1,02%	1,03%	1,17%	1,07%
CDI Líquido (85%)	0,71%	0,88%	0,86%	0,88%	0,99%	0,91%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	42,66%	8,91%	37,44%	28,25%	30,66%	18,21%
IPCA	1,06%	0,47%	0,67%	-0,67%	-0,36%	-0,29%
<b>Acumulado dos últimos 12 meses</b>						
RBVO11	3,68%	3,52%	3,58%	3,63%	3,57%	3,38%
CDI Bruto	7,09%	7,91%	8,68%	9,41%	10,23%	10,92%
IFIX	-1,67%	0,15%	1,49%	-0,34%	8,25%	10,14%
IPCA	11,29%	11,47%	11,29%	9,96%	8,62%	7,06%
<b>Acumulado dos últimos 24 meses</b>						
RBVO11	6,43%	6,30%	6,37%	6,39%	6,36%	6,17%
CDI Bruto	9,39%	10,26%	11,14%	12,08%	13,21%	14,23%
IFIX	8,04%	6,11%	-0,39%	2,95%	6,97%	7,00%
IPCA	18,74%	19,75%	20,24%	19,01%	18,30%	17,20%

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 Maxima	Cibrasec	860.231,90	8,85%	jul-23	6,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Residencial	N/A
CRI 2	Shopping Jaraguá do Sul	Habitasec	3.529.811,73	36,31%	jun-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" LF	Shopping Center	24%
CRI 3	Excelso	Ápice Sec.	872.592,08	8,98%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento	N/A
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado		3.948.047,86	40,61%			Cotas de outros fundos		Corporativo		Shopping Center	N/A
Liquidez	Caixa		510.761,08	5,25%	-	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	8,85%
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	36,31%
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	8,98%
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

