

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Crédito Imobiliário II

RBVO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

janeiro23

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\$8.828.054,19

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 • 2.804

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)

9,80

Valor Patrimonial
(R\$/cota)

17,11

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

5,06

Liquidez em Bolsa
no Mês (em R\$ mil)

69,49

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,01

Dividend Yield
no Mês

0,09%

Dividend Yield
Anualizado**

1,08%

Alocação em Ativos
Alvos (em R\$ milhões)

9,18

Alocação em Ativos
Alvo (% PL)*

104%

*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 janeiro de 2023 foi de R\$ 0,01/cota, com distribuição de R\$ 0,01/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 agosto 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

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
DRE						
Receitas Recorrentes	34.351,81	27.496,64	26.859,83	27.492,71	32.175,06	22.930,68
Juros CRIs	31.018,11	24.610,89	23.998,34	24.650,66	29.278,18	19.997,27
Correção Monetária	3.333,70	2.885,75	2.861,49	2.842,05	2.896,88	2.933,41
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	6.510,59	4.611,96	4.049,75	4.020,92	4.434,21	4.460,72
Total de Receitas	40.862,40	32.108,60	30.909,58	31.513,63	36.609,27	27.391,40
Despesas Operacionais	(18.745,50)	(19.835,12)	(19.139,33)	(21.616,52)	(35.559,03)	(21.801,04)
Despesas Operacionais	(18.745,50)	(19.835,12)	(19.139,33)	(21.616,52)	(35.559,03)	(21.801,04)
RESULTADO LÍQUIDO	22.116,90	12.273,48	11.770,25	9.897,11	1.050,24	5.590,36
Rendimentos RBVO11 (R\$)	21.011,06	10.846,99	14.968,10	10.316,48	2.579,12	5.310,85
Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido)	95,0%	88,4%	127,2%	104,2%	245,6%	95,0%
Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)	0,04	0,02	0,03	0,02	0,01	0,01
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,04	0,02	0,02	0,02	0,00	0,01

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

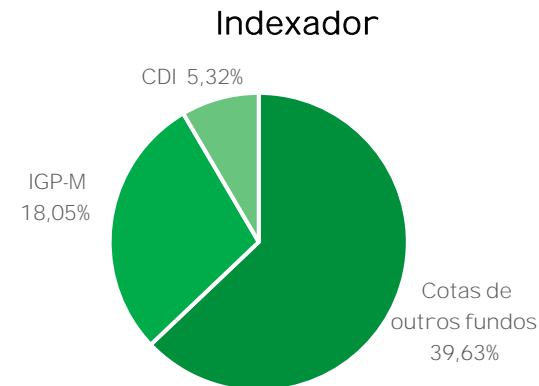
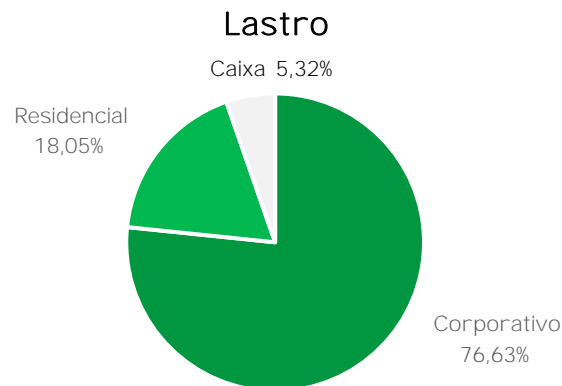
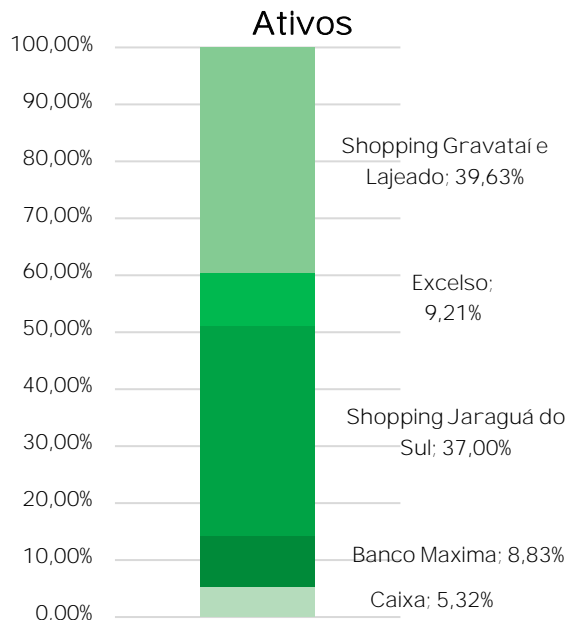
	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,31%	0,17%	0,24%	0,17%	0,04%	0,09%
Dividend Yield Anualizado	3,83%	2,01%	2,87%	2,03%	0,51%	1,08%
Variação da Cota Patrimonial (b)	-1,19%	-0,15%	1,75%	-0,60%	-0,09%	-0,97%
Variação da Cota em Bolsa	-10,30%	8,82%	-7,31%	-0,27%	-3,91%	-7,20%
Retorno Total (a + b)	-0,88%	0,01%	1,99%	-0,43%	-0,05%	-0,89%
Índices Comparáveis						
IFIX	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%
CDI Bruto	1,17%	1,07%	1,03%	1,03%	1,12%	1,12%
CDI Líquido (85%)	0,99%	0,91%	0,87%	0,87%	0,95%	0,95%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	31,53%	18,21%	27,04%	19,20%	4,45%	9,34%
IPCA	-0,36%	-0,29%	0,59%	0,41%	0,62%	0,53%
Acumulado dos últimos 12 meses						
RBVO11	3,57%	3,39%	3,35%	3,27%	2,92%	2,67%
CDI Bruto	10,23%	10,92%	11,52%	12,01%	12,41%	12,85%
IFIX	8,25%	10,14%	11,81%	11,20%	2,23%	1,60%
IPCA	8,62%	7,06%	6,36%	5,80%	5,80%	5,78%

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	856.255,98	8,83%	jul-23	6,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Residencial	N/A
CRI 2	Shopping Jaraguá do Sul	Habitasec	3.586.640,73	37,00%	jun-23	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" LF	Shopping Center	24%
CRI 3	Excelso	Ápice Sec.	893.134,75	9,21%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento	N/A
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado		3.841.831,60	39,63%			Cotas de outros fundos		Corporativo		Shopping Center	N/A
Liquidez	Caixa		516.170,75	5,32%	-	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	8,83%
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	37,00%
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	9,21%
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

