

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Crédito Imobiliário II

RBVO11



**RIO  
BRAVO**

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

agosto23



# 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\$ 9.302.292,73

**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** • 2.622

## 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)

8,40

Valor Patrimonial  
(R\$/cota)

17,96

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

4,33

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

51,48

Último Rendimento  
(R\$/cota)

0,02

Dividend Yield  
no Mês

0,21%

Dividend Yield  
Anualizado

2,55%

Alocação em Ativos  
Alvos (em R\$ milhões)

9,26

Alocação em Ativos  
Alvo (% PL)

100%

## Comentários do gestor

O resultado apresentado pelo Fundo no mês de agosto de 2023 foi de R\$ 0,03/cota, com distribuição de R\$ 0,02/cota.

Conforme mencionado em relatórios anteriores, existe um desafio na alienação dos ativos devido a 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.

Em relação ao CRI Excelso, o time de gestão estima que a negociação de venda deve ser realizada dentro do ano de 2023 e negociado em linha com os as especificidades da carteira.

Em relação ao FII Millenium (Shopping Gravataí) a equipe de gestão vem trabalhando na negociação desde o início de 2022, porém, até o momento, as propostas recebidas não estavam condizentes com a visão da gestão para o ativo.

O CRI Shopping Jaraguá do Sul é importante para a manutenção do fundo, por conta disso, deve ser o último ativo a ser vendido. Dos quatro ativos, o CRI Shopping Jaraguá do Sul é o ativo mais líquido no momento.

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.

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

	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
<b>DRE</b>						
<b>Receitas Recorrentes</b>	27.005,27	25.539,48	27.676,63	25.073,70	25.115,68	28.391,37
Juros CRIs	23.983,58	22.464,27	24.555,37	21.924,09	21.963,63	25.236,91
Correção Monetária	3.021,69	3.075,21	3.121,26	3.149,61	3.152,05	3.154,46
<b>Receitas Não Recorrentes</b>	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
<b>Renda Fixa</b>	4.732,86	3.736,44	4.349,41	4.414,87	4.501,97	4.833,46
<b>Total de Receitas</b>	<b>31.738,13</b>	<b>29.275,92</b>	<b>32.026,04</b>	<b>29.488,57</b>	<b>29.617,65</b>	<b>33.224,83</b>
Despesas Operacionais	(25.405,11)	(26.001,40)	(27.077,61)	(20.675,56)	(16.144,78)	(16.209,35)
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(25.405,11)</b>	<b>(26.001,40)</b>	<b>(27.077,61)</b>	<b>(20.675,56)</b>	<b>(16.144,78)</b>	<b>(16.209,35)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>6.333,02</b>	<b>3.274,52</b>	<b>4.948,43</b>	<b>8.813,01</b>	<b>13.472,87</b>	<b>17.015,48</b>
Rendimentos RBVO11 (R\$)	5.158,24	5.158,24	5.158,24	5.158,24	10.316,48	10.316,48
Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido)	81,4%	157,5%	104,2%	58,5%	76,6%	60,6%
Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,01	0,01	0,01	0,02	0,03	0,03

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

	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
<b>Rentabilidade</b>						
Dividend Yield no Mês (a)	0,09%	0,09%	0,10%	0,10%	0,21%	0,21%
Dividend Yield Anualizado	1,10%	1,13%	1,17%	1,20%	2,49%	2,55%
Varição da Cota Patrimonial (b)	1,14%	0,79%	1,27%	0,91%	0,55%	-0,50%
Varição da Cota em Bolsa	-4,46%	-12,22%	-3,06%	11,66%	2,38%	0,93%
Retorno Total (a + b)	1,23%	0,88%	1,36%	1,01%	0,76%	-0,29%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	-1,69%	3,52%	5,43%	4,70%	1,33%	0,78%
CDI Bruto	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%
CDI Líquido (85%)	1,00%	0,78%	0,95%	0,91%	0,91%	0,97%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	9,14%	12,05%	10,19%	10,94%	22,55%	21,64%
IPCA	0,71%	0,61%	0,23%	-0,08%	0,12%	0,23%
<b>Acumulado dos últimos 12 meses</b>						
RBVO11	2,26%	2,04%	2,06%	1,84%	1,79%	1,69%
CDI Bruto	13,30%	13,39%	13,49%	13,56%	13,60%	13,57%
IFIX	-0,68%	1,61%	6,85%	12,86%	13,61%	8,26%
IPCA	4,66%	4,20%	3,95%	3,17%	3,99%	4,61%
<b>Acumulado dos últimos 24 meses</b>						
RBVO11	5,69%	5,79%	5,65%	5,48%	5,48%	5,32%
CDI Bruto	20,58%	21,44%	22,47%	23,41%	24,29%	25,18%
IFIX	-3,00%	-0,09%	7,00%	14,54%	13,22%	17,18%
IPCA	16,33%	15,96%	15,86%	14,82%	14,35%	13,62%

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	Código IF	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Lastro	Rating	Setor	LTV
CRI 1	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	Habitasec	3.885.395	41,9%	dez-35	6,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	"AA" LF	Shopping Center	24%
CRI 2	15C0198462	Excelso	Ápice Sec.	961.124	10,4%	set-25	10,00%	IPCA	Mensal	Residencial	-	Loteamento	N/A
CRI 3	13C0038450	Banco Maxima	Cibrasec	812.125	8,8%	jan-24	6,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Residencial	N/A

Ativo	Nome	Gestora	Posição	% do PL
FII Millenium	Shopping Gravataí	Rio Bravo	3.875.462	39,5%
Caixa Bruto	Itaú Soberano FIC FI Renda Fixa Simples LP		560.644	6,1%
	Conta Corrente		3.385	0,0%
Provisões	Distribuição de Rendimento, Receitas e Despesas	-	22.880	-0,2%
<b>Caixa Líquido</b>	<b>Caixa Bruto - Provisões</b>		<b>541.149</b>	<b>5,8%</b>
<i>PDD - Provisão para Devedores Duvidosos</i>		-	<i>812.424</i>	<i>-8,8%</i>

### Ativos



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 – Shopping Jaraguá do Sul

<b>Devedor</b>	Breithaupt Construções S.A.
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,00%
<b>% PL</b>	41,9%
<b>Vencimento</b>	05 de dezembro de 2035
<b>Garantia(s)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Cessão Fiduciária do aluguel das lojas atuais e futuras, salas comerciais;</li> <li>(ii) Alienação Fiduciária dos imóveis;</li> <li>(iii) Fundo de Liquidez;</li> <li>(iv) Fundo de obra no valor remanescente;</li> <li>(v) Alienação Fiduciária de 100% das ações da SPE do shopping;</li> <li>(vi) Coobrigação.</li> </ul>
<b>Localização</b>	Jaraguá do Sul - SC







## Detalhamento dos ativos

### CRI 2 – Excelso

<b>Devedor</b>	Excelso Construtora
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00%
<b>% PL</b>	10,4%
<b>Vencimento</b>	25 de setembro de 2025
<b>Garantia(s)</b>	(i) Overcollateral de 25%; (ii) Coobrigação da Excelso; (iii) Fiança dos sócios; (iv) Fundo de obras; (v) Hipoteca dos lotes; (vi) Fundo de reserva.
<b>Localização</b>	São João Del Rei - MG





## Detalhamento dos ativos

### CRI 3 – Banco Máxima

<b>Devedor</b>	Cibrasec
<b>Taxa</b>	IGP-M + 6,50%
<b>% PL</b>	8,8%
<b>Vencimento</b>	24 de janeiro de 2024
<b>Garantia(s)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Alienação Fiduciária de todos os imóveis aos quais se referem os contratos lastro da operação;</li> <li>(ii) Subordinação de 10%.</li> </ul>
<b>Localização</b>	São Paulo – SP e Rio de Janeiro - RJ





## 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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 6600





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um carácter 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.