

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Crédito Imobiliário II

RBVO11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

janeiro24



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%

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)

9,88

Valor Patrimonial
(R\$/cota)

15,34

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

5,09

Liquidez em Bolsa
no Mês (em R\$ mil)

56,24

Último Rendimento
(R\$/cota)

0,41

Dividend Yield
no Mês

4,73%

Dividend Yield
Anualizado

74,18%

Alocação em Ativos
Alvos (em R\$ milhões)

8,75

Alocação em Ativos
Alvo (% PL)

100%

Comentários do gestor

O resultado caixa apresentado pelo Fundo no mês de janeiro de 2024 foi de R\$ 2,2457/cota, com distribuição de R\$ 0,41/cota. O valor remanescente, de R\$ 1,84/cota, será distribuído como rendimento, não amortização, no decorrer do 1º Semestre de 2024.

Conforme mencionado em relatórios anteriores, existe um desafio no desinvestimento dos ativos devido a liquidez, portanto, o trabalho de venda 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.

Sobre os ativos do fundo, segue uma breve atualização:

- CRI Jaraguá do Sul: no mês de janeiro/24 foi realizada a venda integral, o que impactou o resultado caixa de R\$ 2,20/cota e sua distribuição será diluída ao longo do 1º Semestre de 2024, já sendo refletida na distribuição anunciada em 31/01/2024, de R\$ 0,41/cota. Além disso, iniciamos também a amortização do Fundo com o desinvestimento, esta venda nos trouxe R\$ 5,04/cota para irmos amortizando o Fundo, também no decorrer do 1º Semestre de 2024.
- CRI Excelso: o time de gestão estima que a negociação de venda seja realizada dentro do 1º Semestre de 2024. Hoje o ativo está marcando a 29% do Par.
- CRI Banco Máxima: atualmente o ativo está vencido na CETIP porém não nos impede de continuar os esforço de venda do ativo. O time de gestão estima que a negociação de venda deva ser realizada dentro do 1º Semestre de 2024. Hoje o ativo está marcando a zero, mas estamos buscando alguma recuperação financeira.
- 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.

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

	mai - 23	j un- 23	j ul - 23	ago- 23	set- 23	out- 23	nov- 23	dez- 23	j an- 24
DRE									
Recei tas Recorrentes	27. 676, 63	25. 073, 70	25. 115, 68	28. 391, 37	24. 405, 11	24. 850, 80	29. 003, 28	32. 720, 32	31. 381, 42
Juros CRI s	24. 555, 37	21. 924, 09	21. 963, 63	25. 236, 91	21. 237, 61	21. 665, 60	21. 688, 50	24. 788, 81	21. 726, 19
Correção Monetária	3. 121, 26	3. 149, 61	3. 152, 05	3. 154, 46	3. 167, 50	3. 185, 20	7. 314, 78	7. 931, 51	9. 655, 23
Recei tas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resul tado operações CRI s	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Recei tas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	4. 349, 41	4. 414, 87	4. 501, 97	3. 992, 78	4. 681, 95	4. 345, 07	3. 846, 14	4. 194, 65	1. 150. 278, 35
Total de Recei tas	32. 026, 04	29. 488, 57	29. 617, 65	32. 384, 15	29. 087, 06	29. 195, 87	32. 849, 42	36. 914, 97	1. 181. 659, 77
Despesas Operaci onai s	(27. 077, 61)	(20. 675, 56)	(16. 144, 78)	(16. 209, 35)	(16. 494, 10)	(15. 997, 37)	(15. 998, 52)	(21. 299, 91)	(23. 285, 43)
Despesas Operaci onai s	(27. 077, 61)	(20. 675, 56)	(16. 144, 78)	(16. 209, 35)	(16. 494, 10)	(15. 997, 37)	(15. 998, 52)	(21. 299, 91)	(23. 285, 43)
RESULTADO LÍQUIDO	4. 948, 43	8. 813, 01	13. 472, 87	16. 174, 80	12. 592, 96	13. 198, 50	16. 850, 90	15. 615, 06	1. 158. 374, 34
Rendi mentos RBVO11 (R\$)	5. 158, 24	5. 158, 24	10. 316, 48	10. 316, 48	15. 474, 72	15. 474, 72	15. 474, 72	18. 053, 84	211. 487, 84
Rendi mentos RBVO11 (% do Resul tado l	104, 2%	58, 5%	76, 6%	63, 8%	122, 9%	117, 2%	91, 8%	115, 6%	18, 3%
Rendi mentos RBVO11 (R\$/ cota)	0, 010	0, 010	0, 020	0, 020	0, 030	0, 030	0, 030	0, 035	0, 41
Sal do de resul tado bruto (R\$/ cota)	0, 010	0, 017	0, 026	0, 031	0, 024	0, 026	0, 033	0, 030	2, 25

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 - 23	j un- 23	j ul - 23	ago- 23	set- 23	out- 23	nov- 23	dez- 23	j an- 24
Rentabilidade									
Dividend Yield no Mês (a)	0,10%	0,10%	0,21%	0,21%	0,32%	0,33%	0,34%	0,40%	4,73%
Dividend Yield Anualizado	1,17%	1,20%	2,49%	2,55%	3,95%	4,06%	4,15%	4,96%	74,18%
Variação da Cota Patrimonial (b)	1,27%	0,91%	0,55%	- 0,50%	- 0,97%	- 5,69%	0,94%	0,59%	- 9,79%
Variação da Cota em Bol sa	- 3,06%	11,66%	2,38%	0,93%	1,90%	- 3,07%	1,95%	- 0,59%	- 4,50%
Retorno Total (a + b)	1,36%	1,01%	0,76%	- 0,29%	- 0,65%	- 5,37%	1,28%	1,00%	- 5,52%
Índices Comparáveis									
IFI X	5,43%	4,70%	1,33%	0,49%	0,18%	- 1,95%	0,66%	4,25%	0,49%
CDI Bruto	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,89%	0,97%
CDI Líquido (85%)	0,95%	0,91%	0,91%	0,97%	0,82%	0,85%	0,78%	0,76%	0,82%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	10,19%	10,94%	22,55%	21,64%	39,23%	39,03%	43,43%	53,45%	574,05%
IPCA	0,23%	- 0,08%	0,12%	0,23%	0,26%	0,24%	0,28%	0,56%	0,42%
Acumulado dos últimos 12 meses									
RBVO11	2,06%	1,84%	1,79%	1,69%	1,85%	1,94%	2,12%	2,49%	7,25%
CDI Bruto	13,49%	13,56%	13,60%	13,57%	13,45%	13,42%	13,30%	13,04%	12,87%
IFI X	6,85%	12,86%	13,61%	7,95%	7,61%	5,49%	10,78%	15,49%	17,94%
IPCA	3,95%	3,17%	3,99%	4,61%	5,19%	4,82%	4,68%	4,62%	4,51%
Acumulado dos últimos 24 meses									
RBVO11	5,65%	5,48%	5,48%	5,32%	5,30%	5,36%	5,46%	5,48%	10,11%
CDI Bruto	22,47%	23,41%	24,29%	25,18%	25,84%	26,49%	26,91%	27,07%	27,37%
IFI X	7,00%	14,54%	13,22%	16,85%	18,53%	17,94%	23,20%	18,06%	19,83%
IPCA	15,86%	14,82%	14,35%	13,62%	12,61%	11,49%	10,75%	10,68%	10,55%

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

At i vo	Códi do I F	Nome	Emi ssor	Posi ção	% do PL	Venci ment o	taxa (a. a. I	Indexador	Pagament o	Last no	Rat i ng	Set or	LTV
CRI 1	1500198462	Excel so	Ápi ce Se	1. 546. 308	17, 7%	set - 25	10, 00%	I PCA	Mensal	Resi denci al	-	Lot eament o	N/ A
CRI 2	1300038450	Banco Maxi má	Q brasec	839. 757	9, 6%	j an- 24	6, 50%	I GP- M	Mensal	Resi denci al	-	Resi denci al	N/ A
At i vo		Nome		Posi ção		% do PL							
FII	FII	MII eni um Shoppi ng Gravataí		3. 964. 125		45, 3%							
Caixa Bruto		Itaú Soberano FICFI Renda		4. 333. 757		49, 5%							
		Conta Corrente		5. 023		0, 1%							
Caixa				4. 338. 780		49, 6%							
PDD - Provi são para Devedores Duvi dosos				- 1. 935. 938		- 22, 1%							

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 2 – Excelso

Devedor	Excelso Construtora
Taxa	IPCA + 10,00%
% PL	5,13%
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

CRI 3 – Banco Máxima

Devedor	Cibrasec
Taxa	IGP-M + 6,50%
% PL	0,1%
Vencimento	24 de janeiro de 2024
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

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

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 caráter 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.