

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Crédito Imobiliário II

RBVO11



# RIO BRAVO

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

março24



# 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)

15,79

Valor Patrimonial  
(R\$/cota)

12,31

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

8,14

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

963,03

Último Rendimento  
(R\$/cota)

0,37

Dividend Yield  
no Mês

3,97%

Dividend Yield  
Anualizado

59,63%

Alocação em Ativos  
Alvos (em R\$ milhões)

7,17

Alocação em Ativos  
Alvo (% PL)

62%

## Comentários do gestor

Encerramos o 1º trimestre de 2024 com resultado caixa de R\$ 2,3178/cota, dos quais já distribuimos R\$ 1,2000/cota. O valor remanescente, de R\$ 1,1178/cota, será distribuído como rendimento, não amortização, no decorrer do 2º trimestre de 2024. Vale ressaltar que esse resultado é extraordinário, em razão da venda do CRI mencionado mais abaixo. Na DRE, disponível na página 5, é demonstrado um novo patamar de receitas recorrentes do Fundo a partir de março, valor que pode ser volátil nos meses seguintes. Portanto, é importante que o investidor sempre se atente ao resultado recorrente do Fundo.

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 nas distribuições anunciadas em janeiro, fevereiro e março, totalizando R\$ 1,20/cota. Além disso, já foi iniciada a amortização do Fundo com o desinvestimento: a venda trouxe ao Fundo R\$ 5,04/cota para amortizações no decorrer do 1º semestre de 2024. Já no primeiro trimestre, foram amortizados R\$ 3,60/cota. O valor remanescente, de R\$ 1,44/cota, será distribuído como amortização no decorrer do 2º trimestre 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 esforços 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

|                                             | out-23               | nov-23               | dez-23               | jan-24                  | fev-24               | mar-24              |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>DRE</b>                                  |                      |                      |                      |                         |                      |                     |
| Receitas Recorrentes                        | 24.850,80            | 29.003,28            | 32.720,32            | 31.381,42               | 24.796,28            | 8.692,00            |
| Juros CRIs                                  | 21.665,60            | 21.688,50            | 24.788,81            | 21.726,19               | 21.227,53            | 8.692,00            |
| Correção Monetária                          | 3.185,20             | 7.314,78             | 7.931,51             | 9.655,23                | 3.568,75             | -                   |
| Receitas Não Recorrentes                    | -                    | -                    | -                    | 1.135.774,26            | 5.833,59             | -                   |
| Resultado operações CRIs                    | -                    | -                    | -                    | 1.135.774,26            | 5.833,59             | -                   |
| Outras Receitas                             | -                    | -                    | -                    | -                       | -                    | -                   |
| Renda Fixa                                  | 4.345,07             | 3.846,14             | 4.194,65             | 14.504,09               | 18.842,94            | 21.535,22           |
| <b>Total de Receitas</b>                    | <b>29.195,87</b>     | <b>32.849,42</b>     | <b>36.914,97</b>     | <b>1.181.659,77</b>     | <b>49.472,81</b>     | <b>30.227,22</b>    |
| <br>Despesas Operacionais                   | <br>(15.997,37)      | <br>(15.998,52)      | <br>(21.299,91)      | <br>(23.285,43)         | <br>(19.686,47)      | <br>(22.817,80)     |
| <b>Despesas Operacionais</b>                | <b>(15.997,37)</b>   | <b>(15.998,52)</b>   | <b>(21.299,91)</b>   | <b>(23.285,43)</b>      | <b>(19.686,47)</b>   | <b>(22.817,80)</b>  |
| <br><b>RESULTADO LÍQUIDO</b>                | <br><b>13.198,50</b> | <br><b>16.850,90</b> | <br><b>15.615,06</b> | <br><b>1.158.374,34</b> | <br><b>29.786,34</b> | <br><b>7.409,42</b> |
| Rendimentos RBVO11 (R\$)                    | 15.474,72            | 15.474,72            | 18.053,84            | 211.487,84              | 216.646,08           | 190.854,88          |
| Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido) | 117,2%               | 91,8%                | 115,6%               | 18,3%                   | 727,3%               | 2575,8%             |
| Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)               | 0,0300               | 0,0300               | 0,0350               | 0,4100                  | 0,4200               | 0,3700              |
| Saldo de resultado bruto (R\$/cota)         | 0,0256               | 0,0327               | 0,0303               | 2,2457                  | 0,0577               | 0,0144              |

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

|                                       | out - 23 | nov- 23 | dez- 23 | j an- 24 | f ev- 24 | mar- 24 |
|---------------------------------------|----------|---------|---------|----------|----------|---------|
| <b>Rentabilidade</b>                  |          |         |         |          |          |         |
| Dividend Yield no Mês (a)             | 0,33%    | 0,34%   | 0,40%   | 4,73%    | 4,80%    | 3,97%   |
| Dividend Yield Anualizado             | 4,06%    | 4,15%   | 4,96%   | 74,18%   | 75,59%   | 59,63%  |
| Variação da Cota Patrimonial (b)      | -5,69%   | 0,94%   | 0,59%   | -9,79%   | -10,31%  | -10,59% |
| Variação da Cota em Bolsa             | -3,07%   | 1,95%   | -0,59%  | -4,50%   | 1,01%    | 33,85%  |
| Retorno Total (a + b)                 | -5,37%   | 1,28%   | 1,00%   | -5,52%   | -6,01%   | -7,03%  |
| <b>Índices Comparáveis</b>            |          |         |         |          |          |         |
| IFIX                                  | -1,95%   | 0,66%   | 4,25%   | 0,49%    | 0,79%    | 1,43%   |
| CDI Bruto                             | 1,00%    | 0,92%   | 0,89%   | 0,97%    | 0,81%    | 0,83%   |
| CDI Líquido (85%)                     | 0,85%    | 0,78%   | 0,76%   | 0,82%    | 0,69%    | 0,71%   |
| % do CDI Líquido (Dividend Yield)     | 39,03%   | 43,43%  | 53,45%  | 574,05%  | 699,36%  | 563,32% |
| IPCA*                                 | 0,24%    | 0,28%   | 0,56%   | 0,42%    | 0,83%    | 0,28%   |
| <b>Acumulado dos últimos 12 meses</b> |          |         |         |          |          |         |
| RBVO11                                | 1,94%    | 2,12%   | 2,49%   | 7,25%    | 12,20%   | 16,55%  |
| CDI Bruto                             | 13,42%   | 13,30%  | 13,04%  | 12,87%   | 12,75%   | 12,36%  |
| IFIX                                  | 5,49%    | 10,78%  | 15,49%  | 17,94%   | 19,42%   | 23,21%  |
| IPCA                                  | 4,82%    | 4,68%   | 4,62%   | 4,51%    | 4,50%    | 4,05%   |
| <b>Acumulado dos últimos 24 meses</b> |          |         |         |          |          |         |
| RBVO11                                | 5,36%    | 5,46%   | 5,48%   | 10,11%   | 14,79%   | 19,18%  |
| CDI Bruto                             | 26,49%   | 26,91%  | 27,07%  | 27,37%   | 27,43%   | 27,31%  |
| IFIX                                  | 17,94%   | 23,20%  | 18,06%  | 19,83%   | 22,35%   | 22,37%  |
| IPCA                                  | 11,49%   | 10,75%  | 10,68%  | 10,55%   | 10,36%   | 8,90%   |

\*Projeção Anbima

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

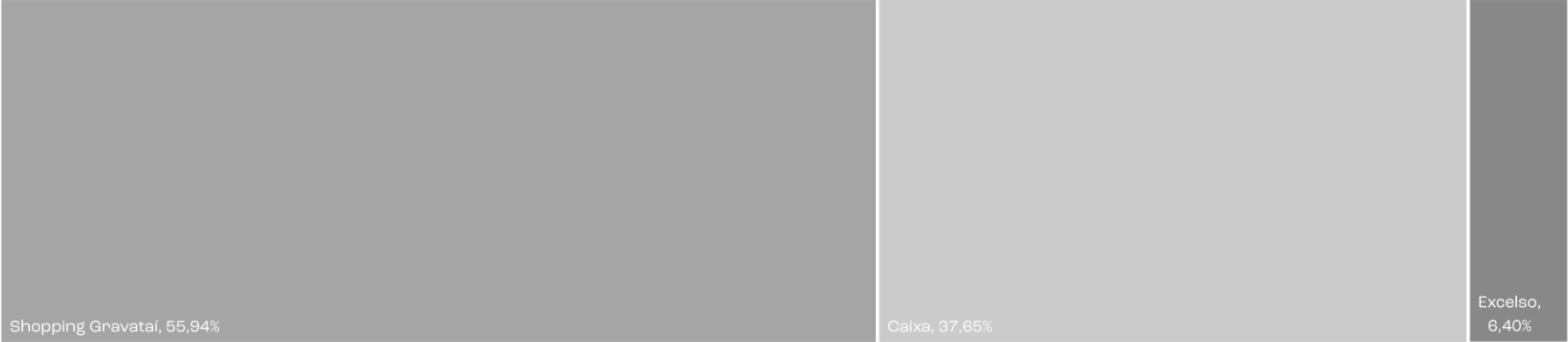
| Ativo | Código IF  | Nome       | Emissor   | Posição   | % do PL | Vencimento | taxa (a.a.) | Indexador | Pagamento | Lastro      | Rating | Setor       | LTV |
|-------|------------|------------|-----------|-----------|---------|------------|-------------|-----------|-----------|-------------|--------|-------------|-----|
| CRI 1 | 1500198462 | Excelso    | Ápice Se  | 1.566.833 | 21,9%   | set-25     | 10,00%      | I PCA     | Mensal    | Residencial | -      | Lotamento   | N/A |
| CRI 2 | 1300038450 | Banco Maxi | Brasilsec | 839.757   | 11,71%  | jan-24     | 6,50%       | I GP- M   | Mensal    | Residencial | -      | Residencial | N/A |

| Ativo | Nome                              | Posição   | % do PL |
|-------|-----------------------------------|-----------|---------|
| FII   | FII MII eni um Shoppi ng Gravataí | 4.011.045 | 55,9%   |

|             |                            |           |       |
|-------------|----------------------------|-----------|-------|
| Caixa Bruto | Itaú Soberano FIC FI Renda | 2.696.305 | 37,6% |
|             | Conta Corrente             | 3.229     | 0,0%  |
| Caixa       |                            | 2.699.534 | 37,6% |

|                                         |             |         |
|-----------------------------------------|-------------|---------|
| PDD - Provisão para Devedores Duvidosos | - 1.946.888 | - 27,2% |
|-----------------------------------------|-------------|---------|

## 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        | 6,4%                                                                                                                                                                |
| Vencimento  | 25 de setembro de 2025                                                                                                                                              |
| Garantia(s) | (i) Overcollateral de 25%;<br>(ii) Coobrigação da Excelso;<br>(iii) Fiança dos sócios;<br>(iv) Fundo de obras;<br>(v) Hipoteca dos lotes;<br>(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;<br>(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](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 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.