

# Relatório Gerencial RBVO11

FII Rio Bravo Crédito Imobiliário II



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

julho24

# 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 • 5.752

## 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



# Um mundo de investimentos para você explorar

## Família renda Rio Bravo

### Rio Bravo Renda Corporativo

RCRB11  
Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Corporativo

### Rio Bravo Fundo de Fundos

RBFF11  
Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

### Rio Bravo Renda Residencial

RBRS11  
Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

### Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

RBHY11  
Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

### Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade

RBHG11  
Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

## Imobiliário

Logístico

### FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

TRBL11  
Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Varejo

### Rio Bravo Renda Varejo

RBVA11  
Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Educacional

### Rio Bravo Renda Educacional

RBED11  
Investimento em imóveis com operações educacionais.

## Crédito

Crédito Para Infraestrutura

### Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra

RBIF11  
Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

## Principais Números

Valor Patrimonial  
(R\$/cota)

**8,99**

Valor de Mercado  
(R\$/cota)

**27,90**

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

**14,39**

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

**5.210**

Último Rendimento  
(R\$/cota)

**0,01**

Dividend Yield no Mês

**0,08%**

Dividend Yield  
Anualizado

**0,92%**

Alocação em Ativos Alvo  
(em R\$ milhões)

**4,05**

Alocação em Ativos Alvo  
(% PL)

**87%**



# Comentários do Gestor

## Desempenho do Mês

**Na DRE, disponível na página 5, é demonstrado um novo patamar de receitas recorrentes do Fundo a partir de julho/24, valor que pode ser volátil nos meses seguintes.**

Conforme mencionado em relatórios anteriores, existe um desafio no desinvestimento dos ativos devido à 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:

- FII Millenium (Shopping Gravataí): a equipe de gestão vem trabalhando na negociação, desde o início de 2022, da venda definitiva do ativo. Em relação à precificação, é provável que fique próximo de 62% do valor marcado, ou seja, R\$ 2.111.214,11 ou R\$ 4,0929/cota.
- CRI Excelso: estamos em negociação para venda definitiva do ativo, sendo provável que fique próximo de 12% do valor marcado, ou seja, R\$ 200.000,00 ou R\$ 0,3877/cota. Estimamos que a negociação de venda seja realizada em agosto/24.
- CRI Banco Máxima: hoje o ativo já está marcando a zero no balanço e a **chance de recebimento é remota.**

**Considerando as vendas nas premissas e condições mencionadas acima, juntamente com o Caixa do Fundo, a Cota Patrimonial Ajustada previstas é de R\$ 5,6035/cota.**

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.





## Desempenho do Fundo

|                                             | fev-24             | mar-24             | abr-24             | mai-24             | jun-24             | jul-24             |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRE</b>                                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Receitas Recorrentes                        | 24.796,28          | 8.692,00           | 2.794,88           | 56.913,34          | 17.517,85          | 1.020,00           |
| Juros CRIs                                  | 21.227,53          | 8.692,00           | 2.794,88           | 3.416,57           | 17.517,85          | 1.020,00           |
| Correção Monetária                          | 3.568,75           | -                  | -                  | 53.496,77          | -                  | -                  |
| Receitas Não Recorrentes                    | 5.833,59           | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Resultado operações CRIs                    | 5.833,59           | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Outras Receitas                             | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Renda Fixa                                  | 18.842,94          | 21.535,22          | 13.455,71          | 10.788,07          | 7.888,43           | 5.814,42           |
| <b>Total de Receitas</b>                    | <b>49.472,81</b>   | <b>30.227,22</b>   | <b>16.250,59</b>   | <b>67.701,41</b>   | <b>25.406,28</b>   | <b>6.834,42</b>    |
| Despesas Operacionais                       | (19.686,47)        | (22.817,80)        | (20.744,90)        | (24.886,15)        | (20.196,63)        | (16.567,75)        |
| <b>Despesas Operacionais</b>                | <b>(19.686,47)</b> | <b>(22.817,80)</b> | <b>(20.744,90)</b> | <b>(24.886,15)</b> | <b>(20.196,63)</b> | <b>(16.567,75)</b> |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO</b>                    | <b>29.786,34</b>   | <b>7.409,42 -</b>  | <b>4.494,31</b>    | <b>42.815,26</b>   | <b>5.209,65 -</b>  | <b>9.733,33</b>    |
| Rendimentos RBVO11 (R\$)                    | 216.646,08         | 190.854,88         | 180.538,40         | 201.171,36         | 216.646,08         | 5.158,24           |
| Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido) | 727,3%             | 2575,8%            | -4017,0%           | 469,9%             | 4158,6%            | -53,0%             |
| Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)               | 0,42               | 0,37               | 0,35               | 0,39               | 0,4200             | 0,01               |
| Saldo de resultado bruto (R\$/cota)         | 0,06               | 0,01               | (0,01)             | 0,08               | 0,0101 -           | 0,02               |

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

|                                   | fev-24  | mar-24  | abr-24  | mai-24  | jun-24  | jul-24 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Rentabilidade                     |         |         |         |         |         |        |
| Dividend Yield no Mês (a)         | 4,80%   | 3,97%   | 3,62%   | 3,70%   | 3,66%   | 0,08%  |
| Dividend Yield Anualizado         | 75,59%  | 59,63%  | 53,24%  | 54,70%  | 54,02%  | 0,92%  |
| Variação da Cota Patrimonial (b)  | -10,31% | -10,59% | -12,94% | -6,41%  | -9,70%  | -0,17% |
| Variação da Cota em Bolsa         | 1,01%   | 33,85%  | -12,73% | 31,48%  | -4,31%  | 38,04% |
| Retorno Total (a + b)             | -6,01%  | -7,03%  | -9,79%  | -2,94%  | -6,39%  | -0,09% |
| Índices Comparáveis               |         |         |         |         |         |        |
| IFIX                              | 0,79%   | 1,43%   | -0,77%  | 0,02%   | -1,04%  | 0,52%  |
| CDI Bruto                         | 0,81%   | 0,83%   | 0,88%   | 0,83%   | 0,79%   | 0,91%  |
| CDI Líquido (85%)                 | 0,69%   | 0,71%   | 0,75%   | 0,71%   | 0,67%   | 0,77%  |
| % do CDI Líquido (Dividend Yield) | 699,36% | 563,32% | 484,09% | 522,78% | 546,89% | 9,92%  |
| IPCA*                             | 0,83%   | 0,28%   | 0,38%   | 0,46%   | 0,21%   | 0,34%  |
| Acumulado dos últimos 12 meses    |         |         |         |         |         |        |
| RBVO11                            | 12,20%  | 16,55%  | 20,66%  | 25,00%  | 29,46%  | 29,29% |
| CDI Bruto                         | 12,75%  | 12,36%  | 12,32%  | 12,00%  | 11,68%  | 11,50% |
| IFIX                              | 19,42%  | 23,21%  | 18,10%  | 12,04%  | 5,90%   | 5,06%  |
| IPCA                              | 4,50%   | 4,05%   | 3,81%   | 4,05%   | 4,35%   | 4,58%  |
| Acumulado dos últimos 24 meses    |         |         |         |         |         |        |
| RBVO11                            | 14,79%  | 19,18%  | 23,12%  | 27,58%  | 31,83%  | 31,61% |
| CDI Bruto                         | 27,43%  | 27,31%  | 27,36%  | 27,11%  | 26,82%  | 26,66% |
| IFIX                              | 22,35%  | 22,37%  | 20,00%  | 19,70%  | 19,52%  | 19,35% |
| IPCA                              | 10,36%  | 8,90%   | 8,17%   | 8,16%   | 7,66%   | 8,76%  |

\*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.





# Ativo da carteira



| Ativo | Código IF  | Nome         | Emissor    | Posição   | % do PL | Vencimento | Taxa (a.a.) | Indexador | Pagamento | Lastro      | Rating | Setor       | LTV |
|-------|------------|--------------|------------|-----------|---------|------------|-------------|-----------|-----------|-------------|--------|-------------|-----|
| CRI 1 | 15C0198462 | Excelso      | Ápice Sec. | 1.621.363 | 34,9%   | set-25     | 10,00%      | IPCA      | Mensal    | Residencial | -      | Loteamento  | N/A |
| CRI 2 | 13C0038450 | Banco Maxima | Cibrasec   | 712.840   | 15,34%  | jan-24     | 6,50%       | IGP-M     | Mensal    | Residencial | -      | Residencial | N/A |

| Ativo                                   | Nome                                 | Posição           | % do PL   |        |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------|--------|
| FII                                     | FII Millenium                        | Shopping Gravataí | 3.638.849 | 78,3%  |
| Caixa Bruto                             | Itaú Soberano FIC FI Renda Fixa Simp | 584.139           | 12,6%     |        |
|                                         | Conta Corrente                       | 3.580             | 0,1%      |        |
| Caixa                                   |                                      | 587.718           | 12,6%     |        |
| PDD - Provisão para Devedores Duvidosos |                                      | -                 | 1.914.066 | -41,2% |

## 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 1 – Excelso

|             |                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Devedor     | Excelso Construtora                                                                                                                                                 |
| Taxa        | IPCA + 10,00%                                                                                                                                                       |
| % PL        | 9,0%                                                                                                                                                                |
| 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 2 – 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.





# RIO BRAVO

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

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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.