



RIO BRAVO

## Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Março de 2020

Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor de Mercado do Fundo	Nº de cotas	Liquidez em Bolsa no Mês
<b>R\$ 23,00</b>	<b>R\$ 30,17</b>	<b>R\$ 11.863.952</b>	<b>515.824</b>	<b>R\$ 157.205,76</b>
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Dividend Yield Anualizado	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
<b>R\$ 0,08</b>	<b>0,27%</b>	<b>3,33%</b>	<b>R\$ 14.482.519</b>	<b>93%</b>

Data Base: 31/03/2020

### SOBRE O FUNDO

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário II – FII iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2012 e tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, podendo também adquirir Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH e outros ativos de renda fixa não imobiliários. O início de negociação do fundo na bolsa de valores se deu no dia 26 de dezembro de 2012, sob o código RBVO11.

Seus rendimentos são isentos de imposto de renda para os investidores, desde que sejam pessoas físicas e não detenham mais de 10% do total de cotas emitidas pelo fundo. O prazo de duração é de 12 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 10 parcelas anuais iguais a partir do 36º mês de atividade do fundo (dezembro/15). O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

### COMENTÁRIO DO GESTOR

No fechamento de março/20, o fundo apresentava 93,6% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 5 CRIs e R\$ 10,5MM cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de 8,73% ao ano (considerando os Índices do Boletim Focus do dia 27/03/2020, CDI de 3,50% a.a. e inflação de 2,94% a.a.), além de 26,5% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millennium

A cota patrimonial apresentou variação negativa de 1,46% durante o mês de março/20 (vs. +0,32% do CDI). O Dividend Yield no mês ficou em 0,27% e nos últimos 12 meses foi de 3,33% (vs. +5,76% do CDI)

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 6,8% da carteira em instrumentos de liquidez.

### MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Não houve movimentação no mês de março 2020

# Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Março de 2020

## Características do Fundo

**Nome:**  
Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII

**Código de Negociação:**

RBVO11

**Objetivo:**  
Investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

**Início do Fundo:**

18 de dezembro de 2012

**Patrimônio Líquido:**

R\$ 15.563.986

R\$ 30,17/cota

**Cotas Emitidas:**

515.824

**Cota fechamento B3:**

R\$ 23,00/cota

**Gestor:**

Rio Bravo Investimentos

**Taxa de Gestão:**

0,65% a.a. sobre o PL do Fundo

**Taxa de Performance:**

20% sobre o que exceder IPCA + 5,71%

**Administrador:**

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda

**Taxa de Administração:**

0,10% a.a. sobre o PL do Fundo

**Periodicidade dos Rendimentos:**

Mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo.

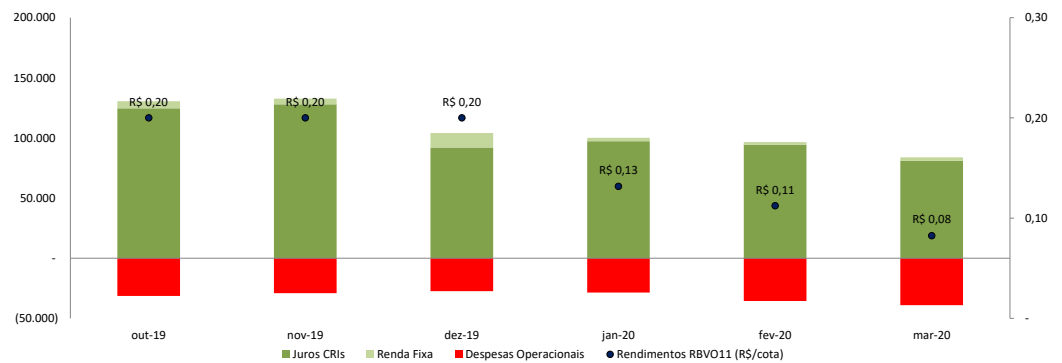
**Prazo de Duração:**

18 de dezembro 2024

## RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 44,7 mil e será distribuído 95% desse valor, equivalente a R\$ 0,08/cota. Abaixo o histórico dos últimos 6 meses dos resultados do Fundo.

	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20
<b>DRE</b>						
Receitas Recorrentes	124.631,00	128.011,77	92.098,37	97.311,32	94.292,88	81.034,31
Juros CRIs	124.631,00	128.011,77	92.098,37	97.311,32	94.292,88	81.034,31
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	5.842,64	4.619,13	12.000,64	2.763,44	2.262,99	2.786,18
<b>Total de Receitas</b>	<b>130.473,64</b>	<b>132.630,90</b>	<b>104.099,01</b>	<b>100.074,76</b>	<b>96.555,87</b>	<b>83.820,49</b>
Despesas Operacionais	(31.346,97)	(29.046,28)	(27.452,39)	(28.547,26)	(35.556,59)	(39.054,24)
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(31.346,97)</b>	<b>(29.046,28)</b>	<b>(27.452,39)</b>	<b>(28.547,26)</b>	<b>(35.556,59)</b>	<b>(39.054,24)</b>
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>99.126,67</b>	<b>103.584,62</b>	<b>76.646,62</b>	<b>71.527,50</b>	<b>60.999,28</b>	<b>44.766,25</b>
<b>Proventos Recibos (Emissões de Cotas)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>99.126,67</b>	<b>103.584,62</b>	<b>76.646,62</b>	<b>71.527,50</b>	<b>60.999,28</b>	<b>44.766,25</b>
Rendimentos RBVO11 (R\$)	103.164,80	103.164,79	103.164,80	67.951,13	57.949,32	42.527,94
Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido)	104,1%	99,6%	134,6%	95,0%	95,0%	95,0%
Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)	0,20	0,20	0,20	0,13	0,11	0,08
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,19	0,20	0,15	0,14	0,12	0,09
Quantidade de Cotas	515.824	515.824	515.824	515.824	515.824	515.824

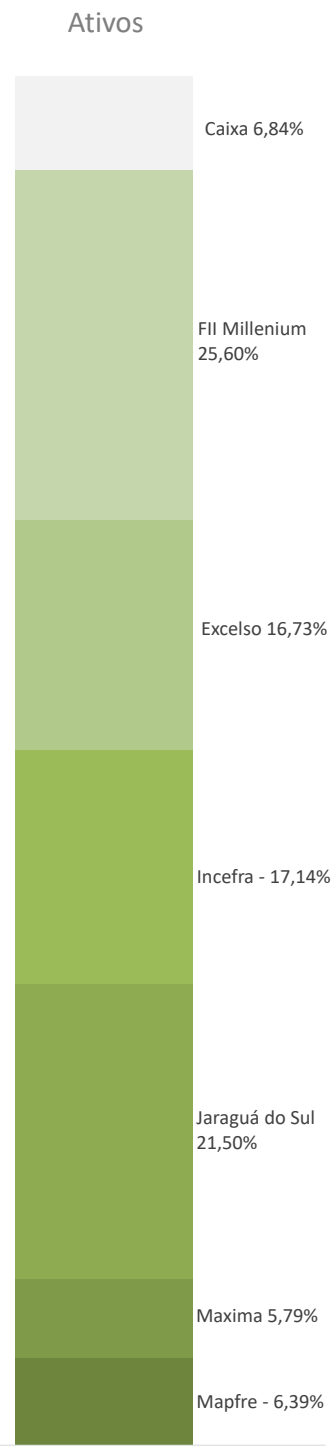
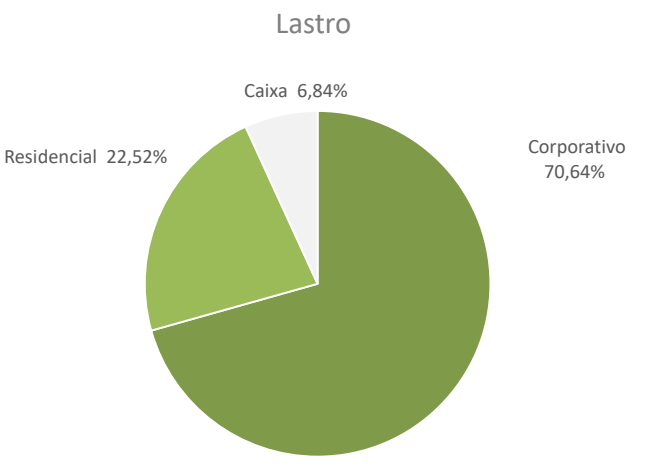
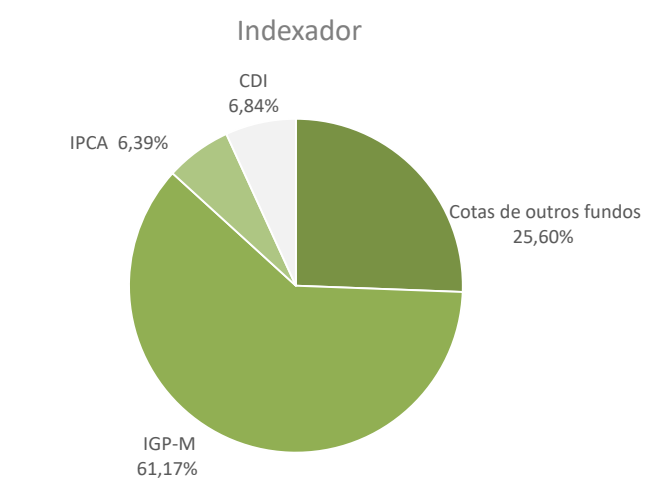
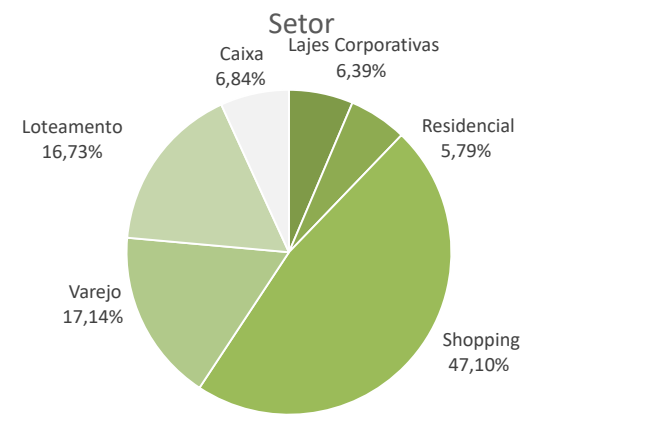


## RENTABILIDADE

	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20
<b>Rentabilidade</b>						
Dividend Yield no Mês (a)	0,36%	0,36%	0,44%	0,44%	0,37%	0,27%
Dividend Yield Anualizado	6,49%	5,53%	5,40%	5,38%	4,53%	3,34%
Varição da Cota Patrimonial (b)	9,60%	-1,85%	-17,78%	-0,64%	0,22%	-1,46%
Varição da Cota em Bolsa	-0,45%	5,08%	-25,64%	-3,14%	-15,80%	-12,38%
Retorno Total (a + b)	9,99%	-1,49%	-17,42%	-0,20%	0,59%	-1,19%
<b>Índices Comparáveis</b>						
IFIX	4,01%	3,52%	9,65%	-3,80%	-2,75%	-15,85%
CDI Bruto	0,48%	0,55%	0,55%	0,36%	0,29%	0,32%
CDI Líquido (85%)	0,41%	0,47%	0,47%	0,31%	0,25%	0,27%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	87,34%	77,22%	93,88%	143,30%	150,05%	100,91%
IPCA	0,10%	0,51%	1,15%	0,21%	0,25%	0,11%
<b>Acumulado dos últimos 12 meses</b>						
RBVO11	7,18%	6,13%	4,86%	4,89%	4,99%	4,89%
CDI Bruto	6,20%	6,27%	6,33%	6,13%	5,92%	5,76%
IFIX	24,51%	25,64%	34,77%	26,53%	21,79%	0,49%
IPCA	2,54%	3,27%	4,31%	4,19%	4,00%	3,34%
<b>Acumulado dos últimos 24 meses</b>						
RBVO11	17,80%	17,56%	15,15%	14,87%	14,72%	14,36%
CDI Bruto	13,16%	13,14%	13,16%	12,90%	12,71%	12,47%
IFIX	25,41%	30,60%	42,35%	33,77%	28,28%	5,83%
IPCA	6,13%	6,67%	7,90%	8,13%	8,05%	8,07%



### DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



## ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Rating	Setor
CRI 1	Mapfre/Aliança	Gaia Sec.	994.040,59	6,39%	out-22	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 2	Banco Maxima	Cibrasec	900.208,36	5,79%	jul-23	6,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Residencial
CRI 3	Shopping Jaraguá do Sul	Habitasec	3.343.202,66	21,50%	jun-23	7,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"AA" LF	Shopping
CRI 4	Incefra	Cibrasec	2.664.595,77	17,14%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating	Varejo
CRI 5	Excelso	Ápice Sec.	2.601.198,95	16,73%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado		3.979.272,17	25,60%			Cotas de outros fundos		Corporativo		Shopping
Liquidez	Caixa		1.063.704,88	6,84%	-	77,50%	CDI		Caixa		Caixa

### Detalhes dos CRIs

#### CRI 1 - MAPFRE/ALIANÇA



<b>Devedor</b>	Mapfre e Aliança Seguros
<b>Taxa</b>	IGP-M + 6,50%
<b>% PL</b>	6,39%
<b>Vencimento</b>	15/out/22

<b>Garantia(s)</b>	(i) AF dos imóveis lastros; (ii) Coobrigação da SRB Properties e Administração de Bens Ltda; (III) Fundo de Reserva (3 PMTs)
<b>Localização</b>	São Carlos – SP

#### CRI 2 - Banco Maxima



<b>Devedor</b>	Cibrasec
<b>Taxa</b>	IGP-M + 6,50%
<b>% PL</b>	5,79%
<b>Vencimento</b>	22/jul/23

<b>Garantia(s)</b>	(i) AF de todos os imóveis aos quais se referem os contratos lastro da operação; (ii) Subordinação de 10%
<b>Localização</b>	São Paulo, Santos, Guarulhos, São Caetano do Sul e Rio de Janeiro

#### CRI 3 - Shopping Jaraguá do Sul



<b>Devedor</b>	Breithaupt Construções S.A
<b>Taxa</b>	IGP-M + 7,50%
<b>% PL</b>	21,50%
<b>Vencimento</b>	05/jun/23

<b>Garantia(s)</b>	(i) Cessão Fiduciária do aluguel das lojas atuais e futuras, salas comerciais; (ii) AF dos imóveis; (iii) Fundo de Liquidez (R\$8mm); (iv) Fundo de obra no valor remanescente; (v) AF de 100% das ações da SPE do shopping; (vi) Coobrigação da devedora.
<b>Localização</b>	Jaraguá do Sul - SC

#### CRI 4 - Incefra



<b>Devedor</b>	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda
<b>Taxa</b>	IGP-M+11,50%
<b>% PL</b>	17,14%
<b>Vencimento</b>	26/fev/25

<b>Garantia(s)</b>	(i) Fiança da Fragnani Empreendimentos e Participações S/A e da Agropecuária Fragnani Ltda; (ii) AF dos imóveis objeto da locação, avaliados em R\$ 92 milhões.
<b>Localização</b>	Cordeirópolis-SP

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Excelso



<b>Devedor</b>	Excelso Construtora
<b>Taxa</b>	IGP-M + 12,00%
<b>% PL</b>	16,73%
<b>Vencimento</b>	25/set/25

<b>Garantia(s)</b>	(i) Overcollateral de 25%; (ii) Coobrigação da Excelso; (iii) Fiança dos sócios; (iv) Fundo de obras; (v) Hipoteca dos lotes; e (iv) fundo de reserva.
<b>Localização</b>	São João Del Rei - MG

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 Gravataí7. A partir de então, o Fundo passou a ser cotista do FII Millenium que, por sua vez detinha os CRI Gravataí.



RIO BRAVO

## Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Março de 2020

### CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Abaixo, evidencia-se o status do CRI com histórico recente de eventos que já influenciaram o fluxo de pagamentos do papel previsto na aquisição do título.

**(i) CRI 3 - Shopping Jaraquá do Sul:** Com a prorrogação do decreto de quarentena para até o dia 7 de Abril no estado de Santa Catarina, todas as atividades não essenciais permanecem fechadas. Na cidade de Jaraguá do Sul já foram confirmados 2 casos de COVID-19. Com o fechamento dos shoppings por todo Brasil, a Associação Brasileira de Lojista de Shoppings (ALSHOP) anunciou que não haverá cobrança de alugueis durante o tempo que os shoppings estiverem fechados. O aluguel dos shoppings referente ao mês de março será cobrado proporcional aos dias nos quais os shopping estavam aberto, o qual deverá ser pago após a normalização da pandemia e. O RBVO11 deve sentir os impactos dessas medidas na distribuição de rendimento no mes de maio/20, quando serao pagos os rendimentos referente ao mês de abril/20.

**(ii) CRI 5 - Excelso:** Dada a elevada inadimplência no loteamento, estamos reestruturando a operação, para trazeremos mais garantias, e estamos junto com o Tomador no gerenciamento/governança do loteamento, para melhor performance e diminuição da inadimplência.

O Fundo está em fase de elaboração das DF's do exercício de 2019 e será concluída dentro do prazo CVM de 31/03/2020.

### SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

### CONTATOS

#### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

#### OUVIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site 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 expresse 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.