



R I O B R A V O

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Abril de 2020

Valor de Mercado (R\$/cota)	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor de Mercado do Fundo	Nº de cotas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 22,70	R\$ 29,09	R\$ 11.709.205	515.824	R\$ 162.395,83
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Dividend Yield Anualizado	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 0,09	0,23%	2,82%	R\$ 13.869.799	92,4%

Data Base: 30/04/2020

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 abril/20, o fundo apresentava 92,4% do patrimônio alocado no ativo alvo da estratégia de gestão, totalizando 5 CRIs e R\$ 9,9MM cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de 8,64% ao ano (considerando os Índices do Boletim Focus do dia 30/04/2020, CDI de 2,75% a.a. e inflação de 1,97% a.a.), além de 26,4% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium

A cota patrimonial apresentou variação negativa de 3,36% durante o mês de abril/20 (vs. +0,28% do CDI). O Dividend Yield no mês ficou em 0,23% e nos últimos 12 meses foi de 2,82% (vs. +5,52% do CDI)

Adicionalmente, no fechamento do mês o fundo apresentava 7,5% da carteira em instrumentos de liquidez.

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Não houve movimentação no mês de abril 2020

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Abril 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\$ 15.005.397

R\$ 29,09/cota

Cotas Emitidas:

515.824

Cota fechamento B3:

R\$ 22,70/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.

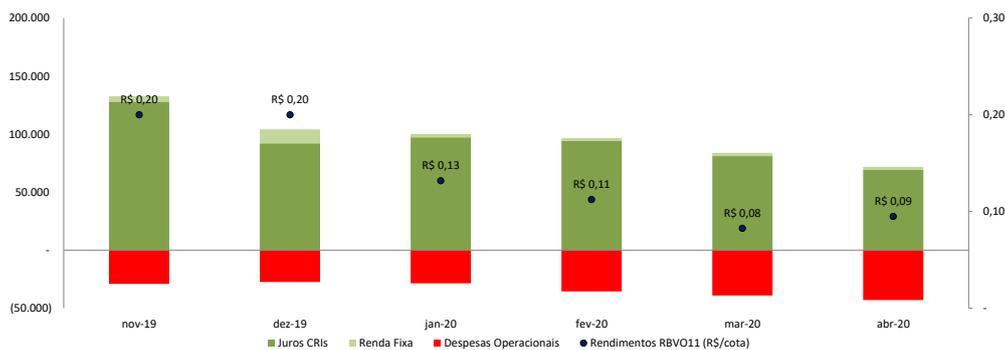
Prazo de Duração:

18 de dezembro 2024

RESULTADO

O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 28,6 mil e será distribuído R\$ 0,09/cota. Abaixo o histórico dos últimos 6 meses dos resultados do Fundo.

	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
DRE						
Receitas Recorrentes	128.011,77	92.098,37	97.311,32	94.292,88	81.034,31	69.234,99
Juros CRIs	128.011,77	92.098,37	97.311,32	94.292,88	81.034,31	69.234,99
Correção Monetária	-	-	-	-	-	12.754,60
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	4.619,13	12.000,64	2.763,44	2.262,99	2.786,18	2.407,62
Total de Receitas	132.630,90	104.099,01	100.074,76	96.555,87	83.820,49	71.642,61
Despesas Operacionais	(29.046,28)	(27.452,39)	(28.547,26)	(35.556,59)	(39.054,24)	(43.022,29)
Despesas Operacionais	(29.046,28)	(27.452,39)	(28.547,26)	(35.556,59)	(39.054,24)	(43.022,29)
RESULTADO BRUTO	103.584,62	76.646,62	71.527,50	60.999,28	44.766,25	28.620,32
Proventos Recibos (Emissões de Cotas)	-	-	-	-	-	-
RESULTADO LÍQUIDO	103.584,62	76.646,62	71.527,50	60.999,28	44.766,25	28.620,32
Rendimentos RBVO11 (R\$)	103.164,79	103.164,80	67.951,13	57.949,32	42.527,94	27.189,31
Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido)	99,6%	134,6%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)	0,20	0,20	0,13	0,11	0,08	0,09
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,20	0,15	0,14	0,12	0,09	0,09
Quantidade de Cotas	515.824	515.824	515.824	515.824	515.824	515.824



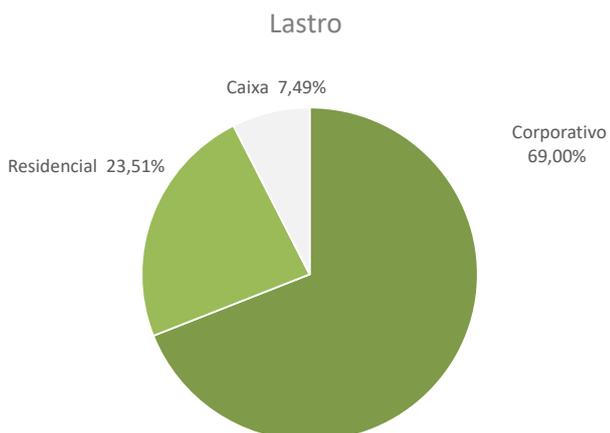
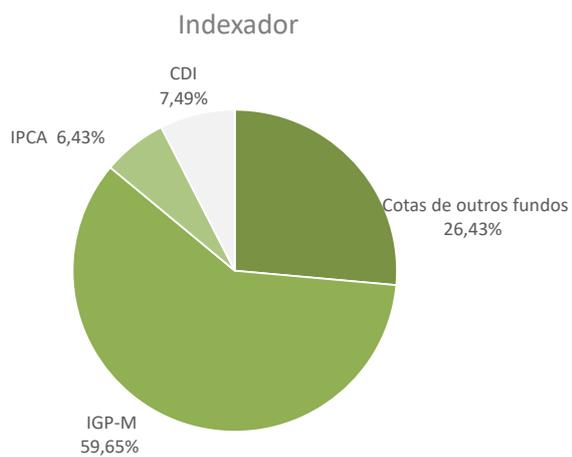
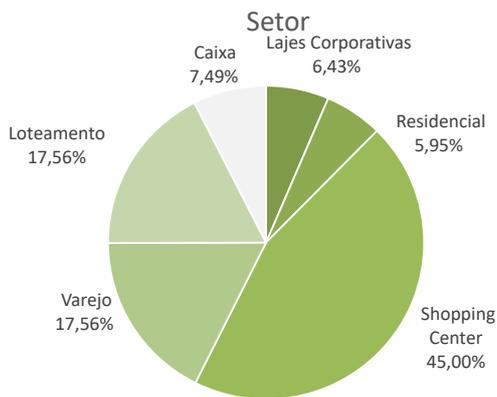
RENTABILIDADE

	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,36%	0,44%	0,44%	0,37%	0,27%	0,23%
Dividend Yield Anualizado	5,53%	5,40%	5,38%	4,53%	3,33%	2,82%
Variação da Cota Patrimonial (b)	-1,85%	-17,78%	-0,64%	0,22%	-1,46%	-3,36%
Variação da Cota em Bolsa	5,08%	-25,64%	-3,14%	-15,80%	-12,38%	11,74%
Retorno Total (a + b)	-1,49%	-17,42%	-0,20%	0,59%	-1,19%	-3,13%
Índices Comparáveis						
IFIX	3,52%	9,65%	-3,80%	-2,75%	-15,85%	4,39%
CDI Bruto	0,55%	0,55%	0,36%	0,29%	0,32%	0,28%
CDI Líquido (85%)	0,47%	0,47%	0,31%	0,25%	0,27%	0,24%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	77,22%	93,88%	143,30%	149,94%	100,64%	95,71%
IPCA	0,51%	1,15%	0,21%	0,25%	0,07%	-0,21%
Acumulado dos últimos 12 meses						
RBVO11	6,13%	4,86%	4,89%	4,99%	4,89%	4,72%
CDI Bruto	6,27%	6,33%	6,13%	5,92%	5,76%	5,52%
IFIX	25,64%	34,77%	26,53%	21,79%	0,49%	3,83%
IPCA	3,27%	4,31%	4,19%	4,00%	3,30%	2,50%
Acumulado dos últimos 24 meses						
RBVO11	17,56%	15,15%	14,87%	14,72%	14,36%	14,06%
CDI Bruto	13,14%	13,16%	12,90%	12,71%	12,47%	12,21%
IFIX	30,60%	42,35%	33,77%	28,28%	5,83%	11,44%
IPCA	6,67%	7,90%	8,13%	8,05%	8,03%	7,57%

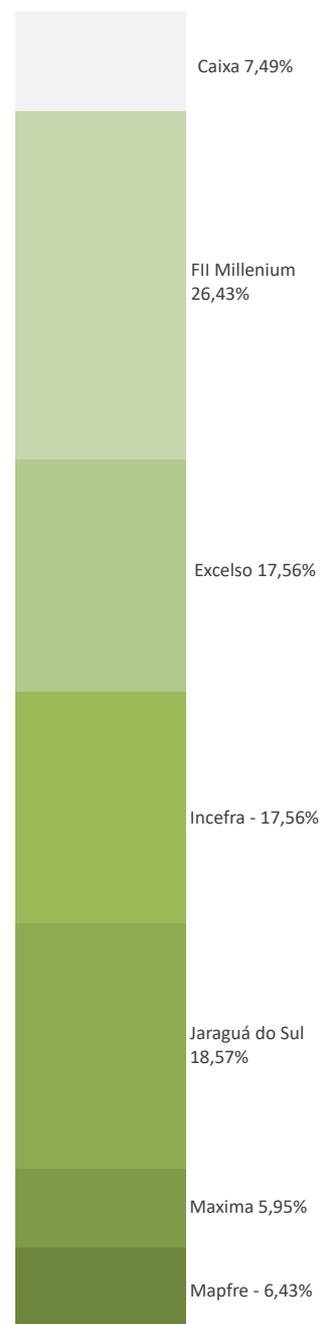
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.



DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



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.

ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Rating	Setor
CRI 1	Mapfre/Aliança	Gaia Sec.	964.419,47	6,43%	out-22	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch	Lajes Corporativas
CRI 2	Banco Maxima	Cibrasec	892.205,32	5,95%	jul-23	6,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Residencial
CRI 3	Shopping Jaraguá do Sul	Habitasec	2.784.575,34	18,57%	jun-23	7,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"AA" LF	Shopping Center
CRI 4	Incefra	Cibrasec	2.633.275,83	17,56%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating	Varejo
CRI 5	Excelso	Ápice Sec.	2.632.668,35	17,56%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-	Loteamento
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado		3.962.654,36	26,43%			Cotas de outros fundos		Corporativo		Shopping Center
Liquidez	Caixa		1.123.437,98	7,49%	-	77,50%	CDI		Caixa		Caixa

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - MAPFRE/ALIANÇA



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IGPM + 6,50%
% PL	6,43%
Vencimento	15/out/22

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

CRI 2 - Banco Maxima



Devedor	Cibrasec
Taxa	IGP-M + 6,50%
% PL	5,95%
Vencimento	22/jul/23

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

CRI 3 - Shopping Jaraguá do Sul



Devedor	Breithaupt Construções S.A
Taxa	IGP-M + 7,50%
% PL	18,57%
Vencimento	05/jun/23

Garantia(s)	(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.
Localização	Jaraguá do Sul - SC

CRI 4 - Incefra



Devedor	Indústria Cerâmica Fragnani Ltda
Taxa	IGP-M+11,50%
% PL	17,56%
Vencimento	26/fev/25

Garantia(s)	(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.
Localização	Cordeirópolis-SP



RIO BRAVO

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Abril de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Excelso



Devedor	Excelso Construtora
Taxa	IGP-M + 12,00%
% PL	17,56%
Vencimento	25/set/25

Garantia(s)	(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.
Localização	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 integrou 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 - Abril 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: Em decorrência dos impactos gerados pela a crise do covid-19 nas atividades da empresa, foi acordado em assembleia: **(i)** carência de principal de 6 meses (abril/20 até setembro/20) e **(ii)** diluição desse valor até o vencimento da operação (junho/23).

(ii) CRI 4 - Incefra: Em decorrência dos impactos gerados pela a crise do covid-19 nas atividades da empresa, foi acordado em assembleia: **(i)** carência de juros e principal de 2 meses (abril/20 e maio/20) e **(ii)** a diluição dos valores em 18 meses (até dezembro/21. A carência poderá ser postergada por mais 2 meses (julho/20) dependendo de nova ações para o combate da pandemia.

(iii) CRI 5 - Excelso: O fluxo da operação está inferior ao esperado devido à elevada inadimplência no loteamento. Estamos conversando com a empresa responsável para melhorar o gerenciamento e governança do loteamento com o objetivo de melhorar a performance da carteira e atuando para trazer mais garantias para operação

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

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.

www.riobravo.com.br