



R I O B R A V O

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Fevereiro 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\$ 26,00	R\$ 30,37	R\$ 13.411.424	515.824	R\$ 419.135,98
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	Dividend Yield Anualizado	Alocação em Ativos Alvo	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 0,11	0,37%	4,55%	R\$ 14.659.601	94%

Data Base: 28/02/2020

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

O fundo encerrou o mês de janeiro com 94% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 73% em 5 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +9,43% ao ano, além de 27% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial apresentou variação positiva de 0,22% durante o mês de fevereiro/20 (vs. +0,29% do CDI), o principal motivo foram as reavaliações dos shopping do FII Millenium.

Os dividendos referente ao mês de fevereiro/20 foram divulgados no dia 28/02/2020 e serão pagos no dia 10/03/2020 (mais detalhes na seção "Resultados")

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Não houve movimentação no mês de fevereiro 2020

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.



RIO BRAVO

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Fevereiro 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\$ 15.667.388

R\$ 30,37/cota

Cotas Emitidas:

515.824

Cota fechamento B3:

R\$ 26,00/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:

12 anos

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,11/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro/20 (pagos em fevereiro/20). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 2,34/cota, que representa um Dividend Yield de 5,86% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 39,96/cota).

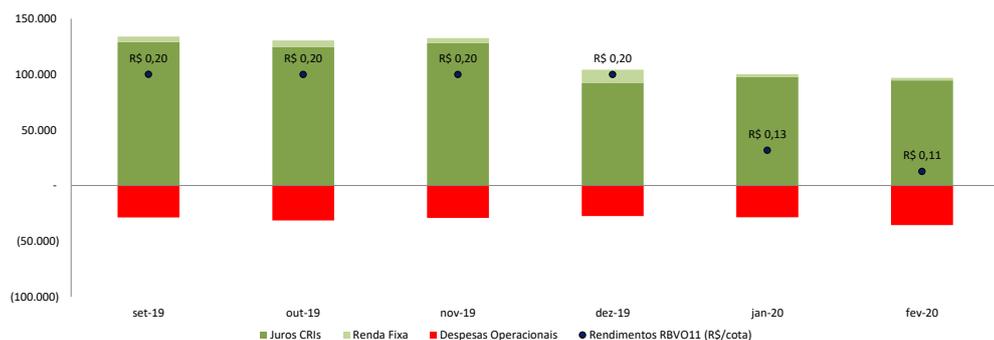
	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20
DRE						
Receitas Recorrentes	128.987,45	124.631,00	128.011,77	92.098,37	97.311,32	94.536,17
Juros CRIs	128.987,45	124.631,00	128.011,77	92.098,37	97.311,32	94.536,17
Receitas Não Recorrentes	-	-	-	-	-	-
Resultado operações CRIs	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
Renda Fixa	4.989,47	5.842,64	4.619,13	12.000,64	2.763,44	2.262,99
Total de Receitas	133.976,92	130.473,64	132.630,90	104.099,01	100.074,76	96.799,16
Despesas Operacionais	(28.727,19)	(31.346,97)	(29.046,28)	(27.452,39)	(28.547,26)	(35.556,59)
Despesas Operacionais	(28.727,19)	(31.346,97)	(29.046,28)	(27.452,39)	(28.547,26)	(35.556,59)

RESULTADO BRUTO	105.249,73	99.126,67	103.584,62	76.646,62	71.527,50	61.242,57
------------------------	-------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

Proventos Recibos (Emissões de Cotas)

RESULTADO LÍQUIDO	105.249,73	99.126,67	103.584,62	76.646,62	71.527,50	61.242,57
--------------------------	-------------------	------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

Rendimentos RBVO11 (R\$)	103.172,32	103.164,80	103.164,79	103.164,80	67.951,13	58.180,45
Rendimentos RBVO11 (% do Resultado Líquido)	98,0%	104,1%	99,6%	134,6%	95,0%	95,0%
Rendimentos RBVO11 (R\$/cota)	0,20	0,20	0,20	0,20	0,13	0,11
Saldo de resultado bruto (R\$/cota)	0,20	0,19	0,20	0,15	0,14	0,12
Quantidade de Cotas	515.824	515.824	515.824	515.824	515.824	515.824



RENTABILIDADE

O Retorno Total considera os dividendos recebidos pelos investidores e o ganho de valorização da cota patrimonial. Para efeitos comparativos ao Retorno Total reduzimos a taxa do CDI em 15%, pois as operações de CRIs são isentas de IR. Ao fazer a redução, pode-se visualizar claramente o spread referente ao CDI, de modo a tornar possível a comparação na ótica do investidor.

	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20
Rentabilidade						
Dividend Yield no Mês (a)	0,39%	0,36%	0,36%	0,44%	0,44%	0,37%
Dividend Yield Anualizado	8,09%	6,49%	5,53%	5,40%	5,38%	4,52%
Varição da Cota Patrimonial (b)	0,71%	9,60%	-1,85%	-17,78%	-0,64%	0,53%
Varição da Cota em Bolsa	-1,35%	-0,46%	5,08%	-25,64%	-3,14%	-18,39%
Retorno Total (a + b)	1,10%	9,99%	-1,49%	-17,42%	-0,20%	0,90%
Índices Comparáveis						
IFIX	1,04%	4,01%	3,52%	9,65%	-3,80%	-2,75%
CDI Bruto	0,46%	0,48%	0,55%	0,55%	0,36%	0,29%
CDI Líquido (85%)	0,39%	0,41%	0,47%	0,47%	0,31%	0,25%
% do CDI Líquido (Dividend Yield)	98,95%	87,34%	77,22%	93,88%	143,30%	149,88%
IPCA	-0,04%	0,10%	0,51%	1,15%	0,21%	0,15%
Acumulado dos últimos 12 meses						
RBVO11	8,06%	7,18%	6,13%	4,86%	4,89%	4,99%
CDI Bruto	6,27%	6,20%	6,27%	6,33%	6,13%	5,92%
IFIX	25,74%	24,51%	25,64%	34,77%	26,53%	21,79%
IPCA	2,89%	2,54%	3,27%	4,31%	4,19%	3,90%
Acumulado dos últimos 24 meses						
RBVO11	18,05%	17,80%	17,56%	15,15%	14,87%	14,72%
CDI Bruto	13,34%	13,16%	13,14%	13,16%	12,90%	12,71%
IFIX	20,86%	25,41%	30,60%	42,35%	33,77%	28,28%
IPCA	6,03%	6,13%	6,67%	7,90%	8,13%	7,94%

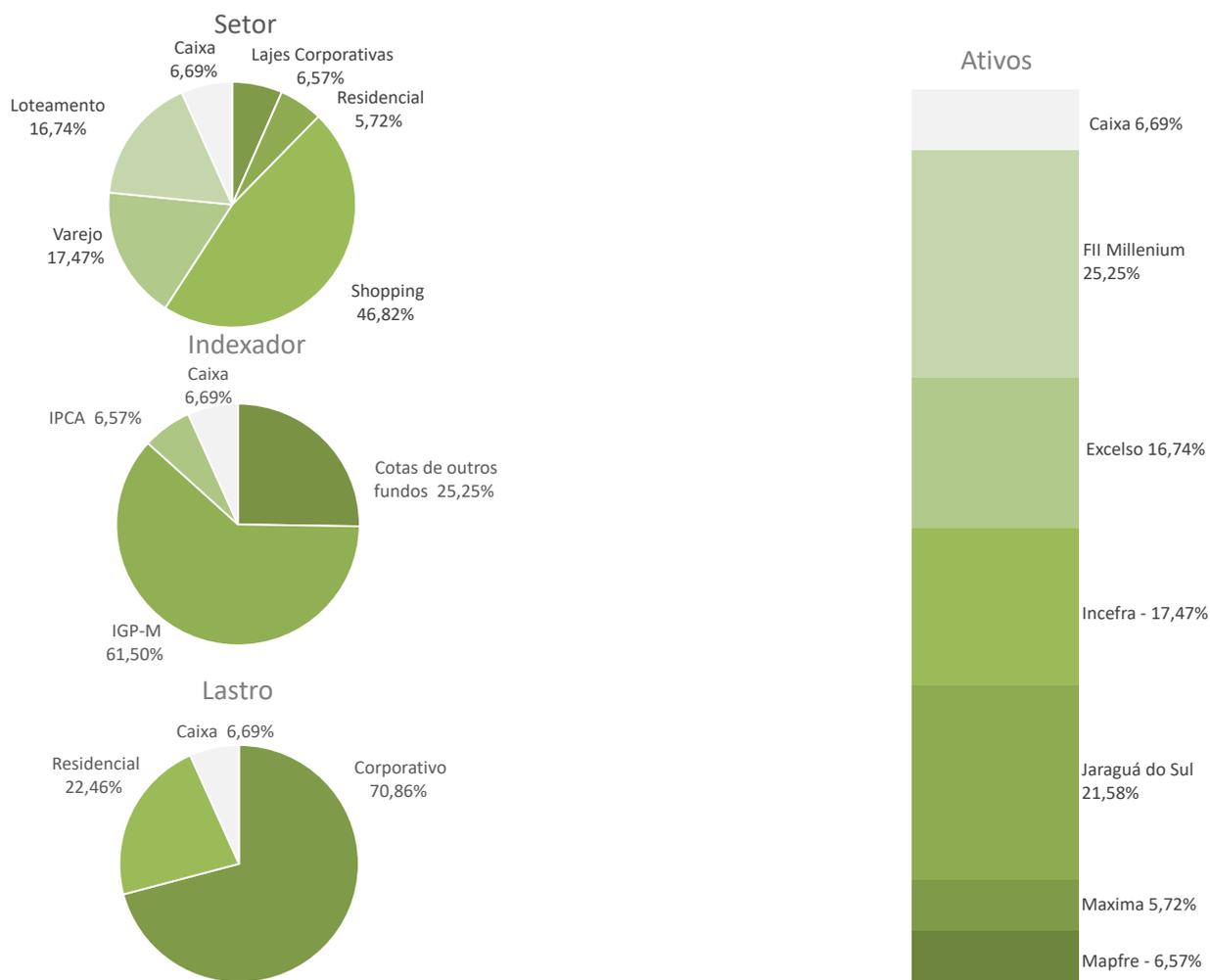
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento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

LIQUIDEZ

No fechamento do mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$26,00, o que representa um valor de mercado total do fundo de R\$13,41MM. O valor patrimonial da cota foi de R\$30,37

	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20
Liquidez						
Volume negociado (R\$)	541.475	1.347.596	394.496	1.038.380	987.206	419.136
Quantidade negociada (Cotas)	13.297	33.836	9.399	31.458	30.099	15.883
Giro	2,05%	4,65%	1,39%	4,43%	6,37%	2,68%
PL de Mercado do Fundo	26.452.094	28.996.379	28.473.895	23.416.833	15.504.444	15.667.388

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



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.



RIO BRAVO

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBV011

Relatório Mensal - Fevereiro de 2020

ATIVOS DA CARTEIRA

Ativo	Nome	Emissor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	Rating
CRI 1	Mapfre/Aliança	Gaia Sec.	1.031.375,17	6,57%	out-22	6,50%	IPCA	Mensal	Corporativo	"A" Fitch
CRI 2	Banco Maxima	Cibrasec	898.076,90	5,72%	jul-23	6,50%	IGP-M	Mensal	Residencial	-
CRI 3	Shopping Jaraguá do Sul	Habitasec	3.389.602,14	21,58%	jun-23	7,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"AA" LF
CRI 4	Incefra	Cibrasec	2.744.416,25	17,47%	fev-25	11,50%	IGP-M	Mensal	Corporativo	"A-" SR Rating
CRI 5	Excelso	Ápice Sec.	2.630.133,47	16,74%	set-25	12,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	-
FII Millenium	Shopping Gravataí e Lajeado		3.965.996,98	25,25%			Cotas de outros fundos		Corporativo	
Liquidez	Caixa		1.050.282,41	6,69%	Liquidez em D0	77,50%	Caixa		Caixa	

Detalhes dos CRIs

CRI 1 - MAPFRE/ALIANÇA



Devedor	Mapfre e Aliança Seguros
Taxa	IPGM + 6,30%
% PL	6,57%
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	5,72%
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	21,58%
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	17,47%
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

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.



RIO BRAVO

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Fevereiro de 2020

Detalhes dos CRIs

CRI 5 - Excelso



Devedor	Excelso Construtora
Taxa	IGP-M + 12,00%
% PL	16,74%
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 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.

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.

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.

(i) CRI 5 - Excelso: O papel não está se pagando por completo pelo fato da elevada inadimplência no loteamento, trazendo um baixo recebimento. Estamos reestruturando tanto a operação, para trazeremos mais garantias, como também estamos junto com o Tomador no gerenciamento/governança do loteamento, para melhor performance e diminuição da inadimplência.



RIO BRAVO

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - RBVO11

Relatório Mensal - Fevereiro de 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

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