



RF Renda Fixa

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO 2017

Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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 fundo¹. O prazo de duração do fundo 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.

Características

Fundo	Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII	Cotas Emitidas	515.824
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário	Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Público Alvo	Investidores em Geral	PL na Emissão	R\$ 51.582.400,00
Início	18/12/2012	Liquidez	Negociação em Bolsa
Prazo de Duração	12 anos	Código de Negociação	RBVO11
Vencimento	18/12/2024	Código ISIN	BRRBVOCTF007
Taxa de Administração	0,75% a.a. sobre o valor investido em ativos imobiliários	Administrador	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
Amortização	Anual, a partir do 36º mês	Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av. Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
Rendimentos	Mensal, sem carência		
Benchmark	IPCA + 5,71% a.a.		
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder IPCA + 5,71% a.a.		

¹ E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

Comentários do Gestor

O fundo encerrou agosto com 70,8% de seu patrimônio investido em 13 diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação² +8,33% ao ano, além de 21,1% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium. A cota patrimonial apresentou variação de 0,13% durante o mês de agosto (vs +0,80% do CDI) e de -17,48% no ano (vs +7,34% do CDI). Nos últimos 12 meses, a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de -14,35%. As rentabilidades no ano de 2017 e em 12 meses foram negativamente impactadas pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRI 3 e 13, conforme já comentado nos relatórios mensais anteriores.

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - AGOSTO/17

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	Sep-28	IPCA + 6,30% a.a.	2.8%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	Oct-22	IPCA + 6,30% a.a.	4.7%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	Dec-19	IGP-M + 11,00% a.a.	0.0%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	Jul-23	IGP-M + 6,50% a.a.	5.4%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	May-23	IPCA + 6,00% a.a.	10.1%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	Jun-23	IGP-M + 7,50%	9.5%
CRI 7	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	Sep-28	IPCA + 8,50%	16.0%
CRI 8	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	Oct-23	IPCA + 7,30%	3.1%
CRI 9	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	Jan-21	IGP-M + 9,50%	2.6%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	Feb-25	IGP-M + 11,50%	8.9%
CRI 11	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	Oct-26	IPCA + 10,40%	1.3%
CRI 12	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	Sep-25	IGP-M + 12,00%	6.3%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	Dec-17	IGP-M + 16,00%	0.0%
TOTAL CRIs						Inflação + 8.33% a.a.**	70.8%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	21.1%
TOTAL FIs						-	21.1%
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	8.4%
Provisões							-0.4%
TOTAL							100.0%

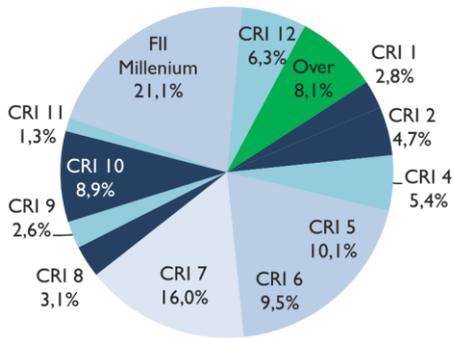
* Considerando IR de 22,50%

** Taxa média ponderada dos CRI's

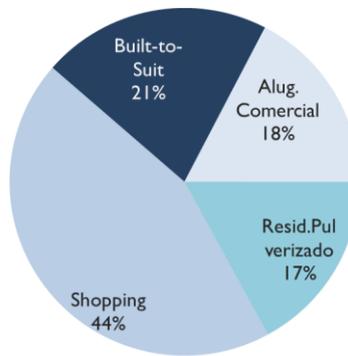
***Taxa média da carteira total considera curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente

² O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura "Inflação" para abranger os dois índices

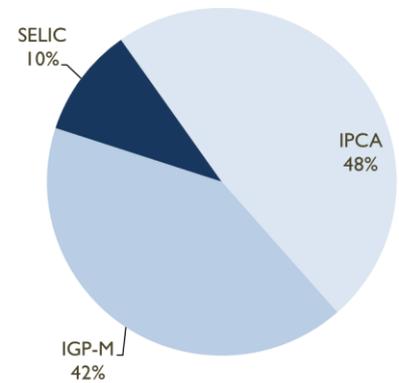
Carteira



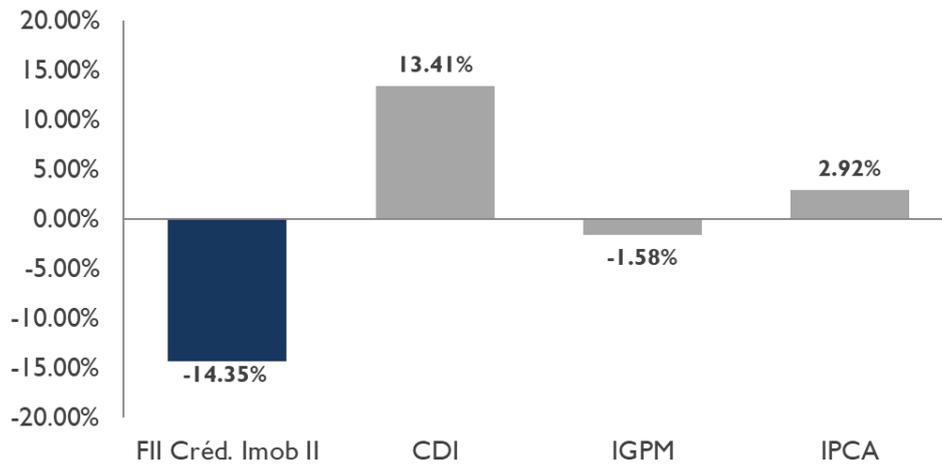
Lastro Carteira Imobiliária



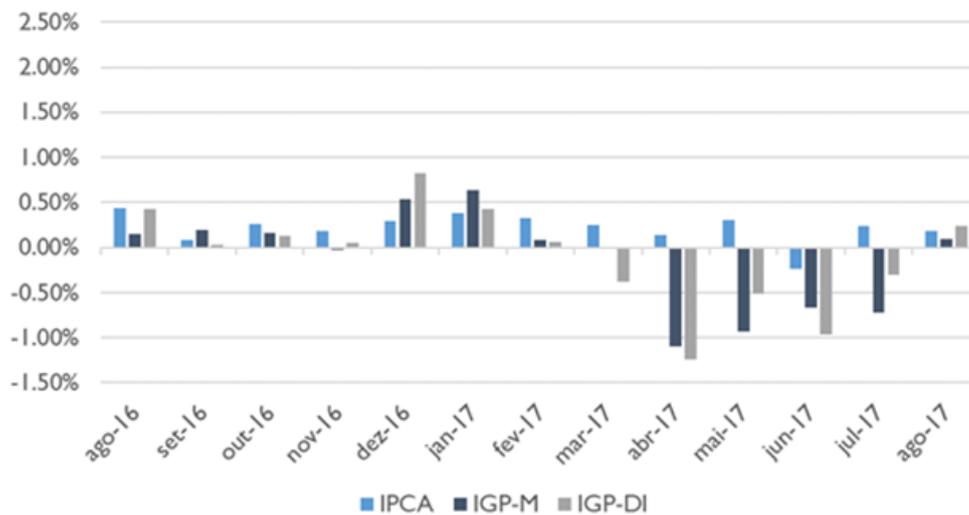
Indexadores Carteira



Variação - Últimos 12 meses

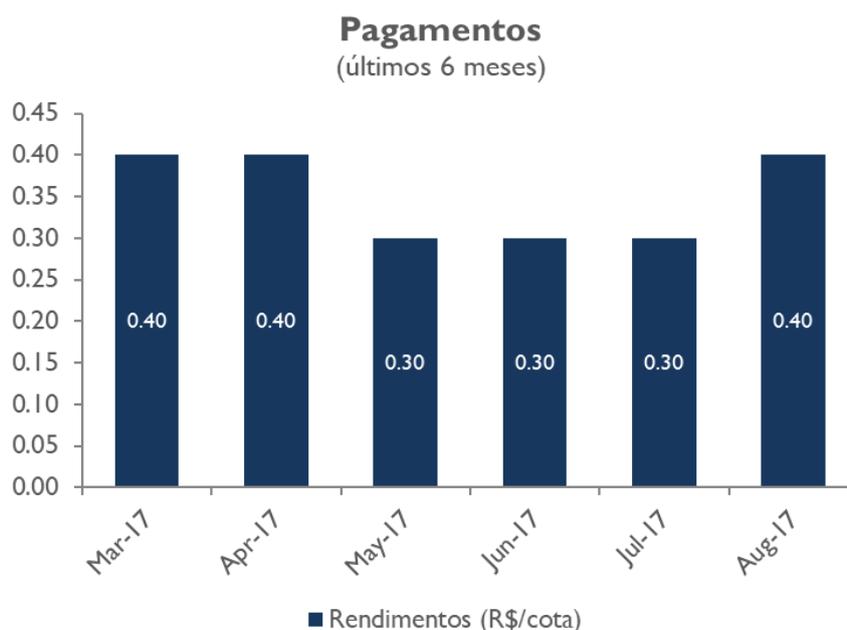


Indicadores de Inflação



Evolução da Cota	Aug-17
Cota no início do período	R\$ 70.83
Rendimentos Incurridos - Competência	R\$ 0.09
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0.40
Amortizações	R\$ 0.00
Cota no fim do período	R\$ 70.52

Distribuições

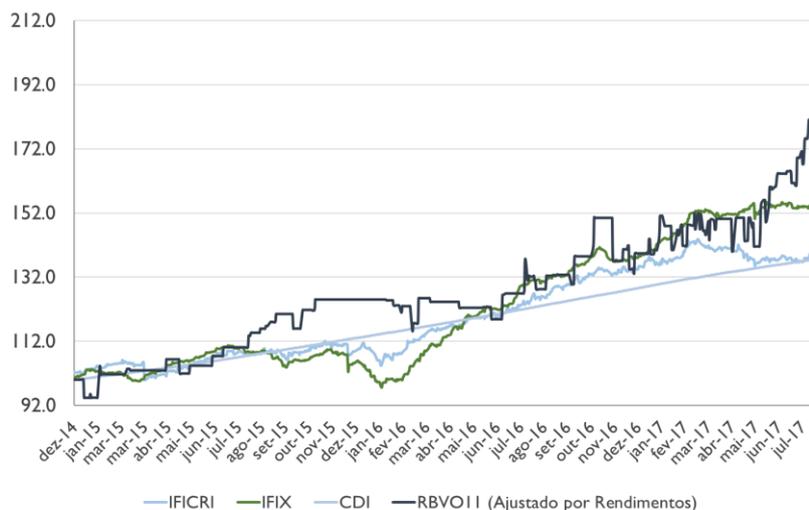


O fundo distribuiu R\$ 0,40/cota em rendimentos referentes ao mês de agosto/17 (que serão pagos dia 8 de setembro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 6,81% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 70,52, e de 7,19% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 66,72/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 6,83/cota, que representa um Dividend Yield de 8,26%, considerando a cota patrimonial média do fundo nos últimos doze meses (R\$ 82,65/cota) e de 8,56% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 79,75/cota).

Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, no mês foi de +3,02%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 0,87% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de -0,72%.

**Rio Bravo Crédito Imobiliário II
(base 100 em 31/12/2014)**



Quadro Resumo

Mês	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17
RBVOII	0.12%	-8.34%	-5.13%	-8.04%	1.40%	-3.30%
IFIX	0.20%	0.15%	1.03%	0.88%	-0.39%	0.87%
IFICRI - Rio Bravo	-1.37%	0.41%	-2.70%	0.38%	1.53%	-0.72%
CDI	1.05%	0.79%	0.93%	0.81%	0.80%	0.80%
Patrimônio (R\$ MM)	36.54	36.56	36.35	36.01	36.53	36.37
Cota Patrimonial (R\$/cota)	70.83	70.88	70.47	69.81	70.83	70.52
Valor de Mercado (R\$ MM)	43.90	40.23	38.17	35.10	35.59	34.42
Cotação Bolsa (R\$/cota)	85.10	78.00	74.00	68.05	69.00	66.72
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	120%	110%	105%	97%	97%	95%
Amortização (R\$/cota)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rendimentos (R\$/cota)	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30	0.40
Pagamento Total ao Cotista	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30	0.40

* número de cotas negociadas no mês/número total de cotas emitidas