



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 2016

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.		

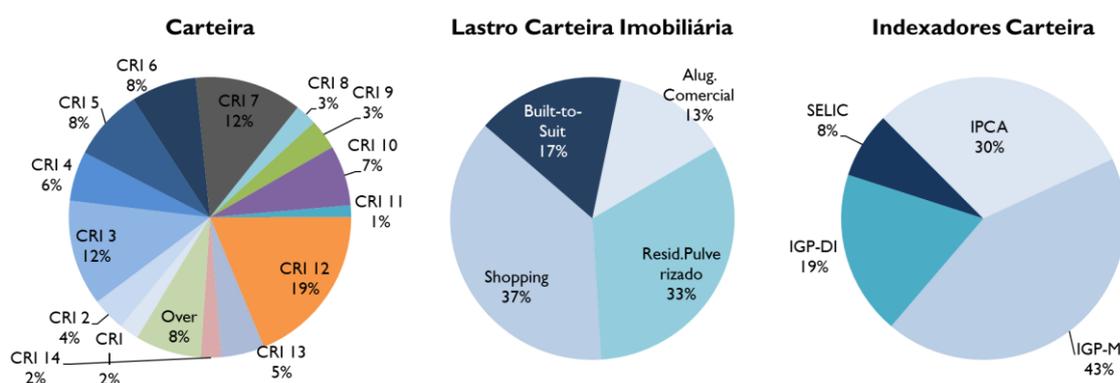
¹ E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

Comentários do Gestor

O fundo encerrou dezembro com 92,4% de seu patrimônio investido em 14 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de $\text{Inflação}^2 + 8,99\%^3$ a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (7,6%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a 77,5% da variação diária da taxa Selic. Assim, o fundo possui uma taxa, antes de custos e considerando a posição em caixa e antes de custos, média ponderada de remuneração de inflação + 8,77%⁴ a.a.. Durante o mês de dezembro, o fundo realizou a venda da totalidade da posição detida no CRI da 320ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities (CRI Alphaville), além da venda de parte do que estava alocado no CRI 1.

A venda dos ativos teve como finalidade gerar liquidez suficiente para que o fundo fizesse frente ao pagamento da 2ª amortização de cotas, paga no dia 20 de dezembro no valor de R\$ 9,77/cota. Com a venda dos dois papéis, o fundo realizou o ganho dos rendimentos que estavam acruados no preço unitário dos CRIs, gerando um resultado caixa não-recorrente durante o mês. Este ganho explica o pagamento de rendimento acima da média referente ao mês de dezembro, no valor de R\$ 1,80/cota. O fundo não realizou novas aquisições durante o mês.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:



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

³ 7,16% se excluído o rendimento do CRI 12, que teve vencimento antecipado decretado e que encontra-se em fase de execução de garantias.

⁴ 7,02% se excluído o rendimento do CRI 12.

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	2,3%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,8%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	12,2%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	5,7%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	8,3%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	7,5%
CRI 7	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	12,3%
CRI 8	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,5%
CRI 9	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	3,5%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	6,9%
CRI 11	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,3%
CRI 12	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	18,8%
CRI 13	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,9%
CRI 14	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	2,3%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,99% a.a.**	92,4%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	4,2%
Over							3,4%
TOTAL						Inflação + 8,77% a.a.***	100,0%

* Considerando IR de 22,50%

** Taxa média ponderada dos CRI's

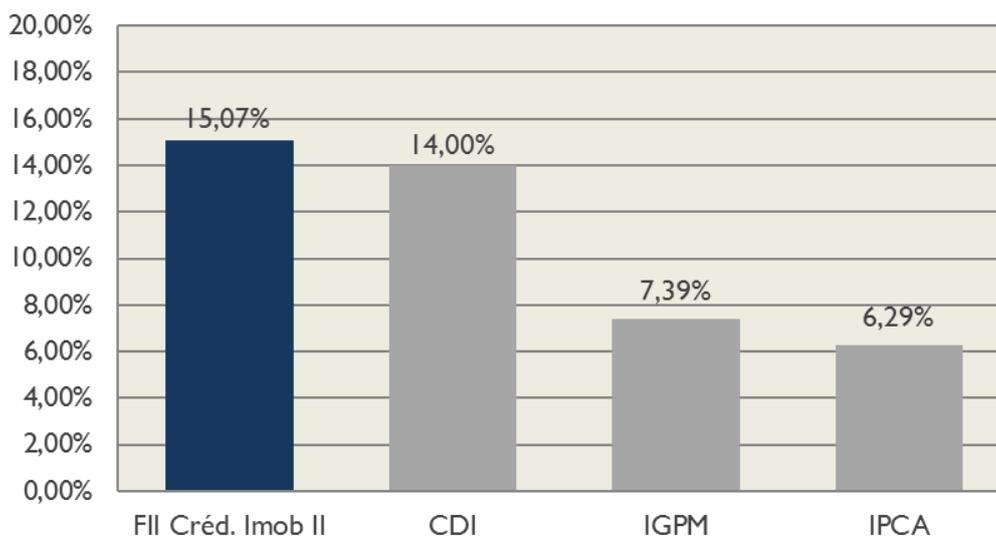
*** Considera a posição em caixa. Não considera custos operacionais do fundo

Durante o mês de dezembro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 0,99%, já considerando os efeitos de marcação a mercado dos ativos.

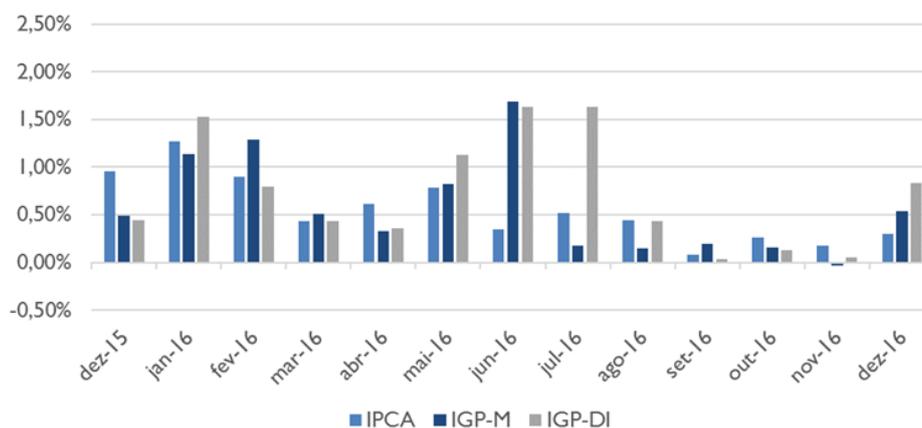
Evolução da Cota	dez/16
Cota no início do período	R\$ 99,53
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,89
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 1,80
Amortizações	-R\$ 9,78
Cota no fim do período	R\$ 88,85

Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos e amortizações no período e já considerando a provisão do CRI 12 mencionada nos relatórios anteriores, foi de 15,07%, que corresponde a cerca de 107,64% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (126,63% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

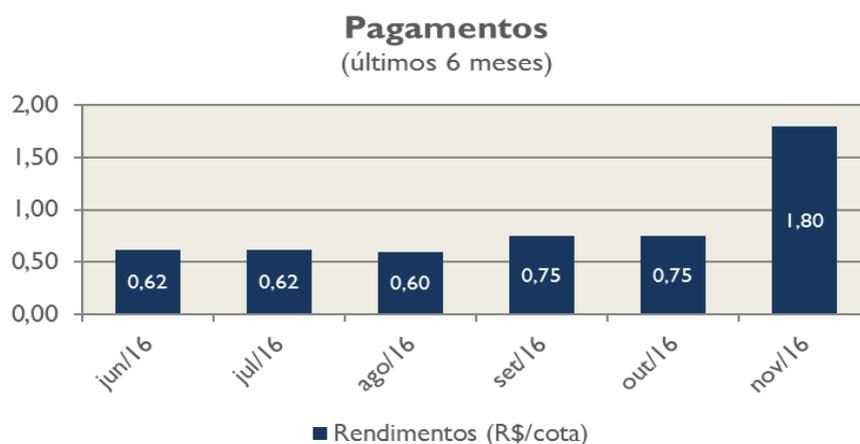
Variação - Últimos 12 meses



Indicadores de Inflação



Distribuições

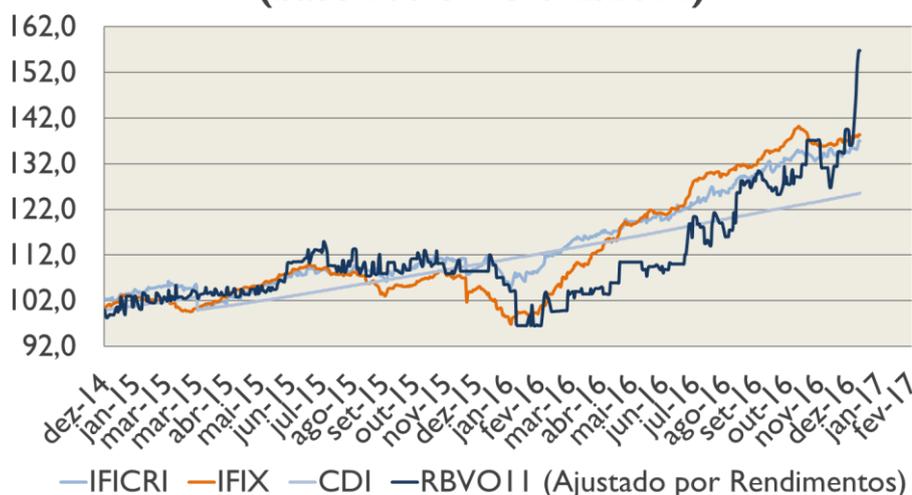


O fundo distribuiu R\$ 1,80/cota em rendimentos referentes ao mês de dezembro (pago em 9 de janeiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 24,3% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 88,85, e de 25,4% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 89,00/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 8,89/cota, que representa um Dividend Yield de 9,06% considerando a cota patrimonial média do fundo nos últimos doze meses (R\$98,18/cota) e de 11,45% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 76,40/cota). Durante o mês de dezembro, o fundo distribuiu R\$ 9,77/cota referente à segunda amortização de cotas, conforme previsto em regulamento. O valor da amortização foi pago aos cotistas no dia 20 de dezembro.

Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em dezembro não ajustada por rendimentos foi de 21,78%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 1,47% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou desvalorização de 1,53%.

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



Quadro Resumo

Mês	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16
RBVOII	6,00%	1,89%	3,09%	0,90%	-0,30%	5,95%
IFIX	5,92%	1,84%	2,77%	3,80%	-2,55%	1,47%
IFICRI - Rio Bravo	2,83%	3,15%	2,97%	2,85%	-0,03%	1,53%
CDI	1,11%	1,21%	1,11%	1,05%	1,04%	1,12%
Patrimônio (R\$ MM)	51,33	51,69	51,83	51,65	51,34	45,83
Cota Patrimonial (R\$/cota)	99,51	100,21	100,49	100,13	99,53	88,85
Valor de Mercado (R\$ MM)	41,01	41,78	43,07	43,46	43,33	45,91
Cotação Bolsa (R\$/cota)	79,50	81,00	83,50	84,25	84,00	89,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	80%	81%	83%	84%	84%	100%
Amortização (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,78
Rendimentos (R\$/cota)	0,62	0,62	0,60	0,75	0,75	1,80
Pagamento Total ao Cotista	0,62	0,62	0,60	0,75	0,75	11,58