



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 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 janeiro com 91,20% de seu patrimônio investido em 14 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação² + 9,00% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (8,80%), 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 + 8,42% a.a.. O fundo não realizou novas aquisições ou vendas durante o mês.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - JANEIRO/17

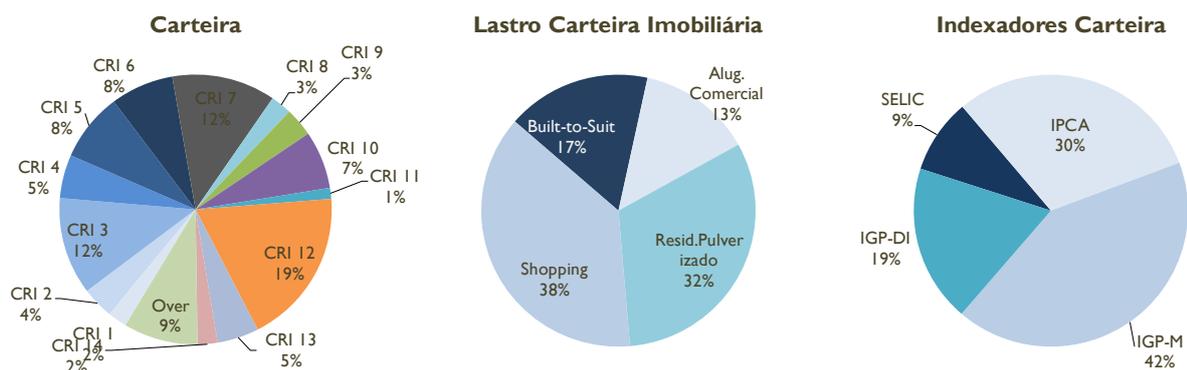
Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1 ^a /4 ^a	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	2,3%
CRI 2	GAIA	4 ^a /40 ^a	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,8%
CRI 3	CIBRASEC	2 ^a /188 ^a	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	11,7%
CRI 4	CIBRASEC	2 ^a /192 ^a	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	5,2%
CRI 5	RB CAPITAL	1 ^a /96 ^a	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	8,2%
CRI 6	HABITASEC	1 ^a /32 ^a	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	7,5%
CRI 7	APICE	1 ^a /6 ^a	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	12,3%
CRI 8	BARIGUI	1 ^a /8 ^a	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,5%
CRI 9	BARIGUI	1 ^a /21 ^a	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	3,4%
CRI 10	CIBRASEC	2 ^a /238 ^a	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	6,9%
CRI 11	HABITASEC	1 ^a /49 ^a	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,3%
CRI 12	APICE	1 ^a /7 ^a	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	18,7%
CRI 13	APICE	1 ^a /44 ^a	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,9%
CRI 14	CIBRASEC	2 ^a /269 ^a	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	2,4%
TOTAL CRIs						Inflação + 9,00% a.a.**	91,2%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	0,0%
Over							8,8%
TOTAL						Inflação + 8,42% a.a.***	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

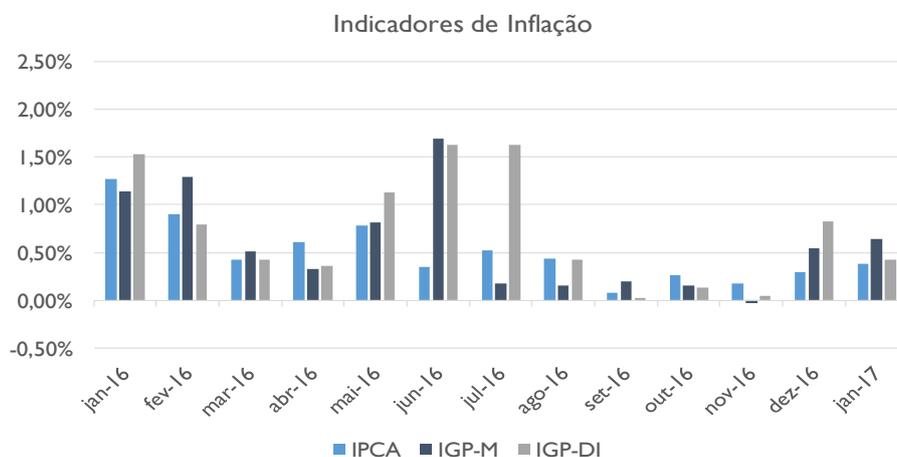
² O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger os dois índices



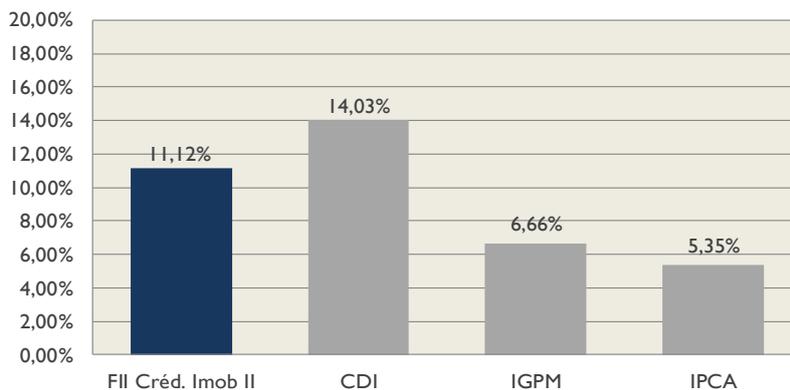
Durante o mês de janeiro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 0,90%, já considerando os efeitos de marcação a mercado dos ativos.

Evolução da Cota	jan/17
Cota no início do período	R\$ 88,85
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,80
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,43
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 89,22

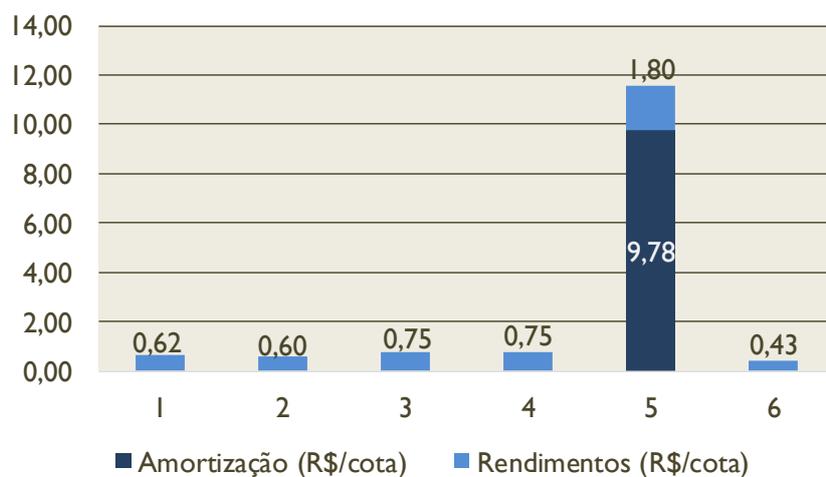
Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos e amortizações no período e já considerando a provisão do CRI 12 mencionada nos relatórios anteriores, foi de 11,12%, que corresponde a cerca de 79,20% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (93,20% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).



Variação - Últimos 12 meses



Distribuições

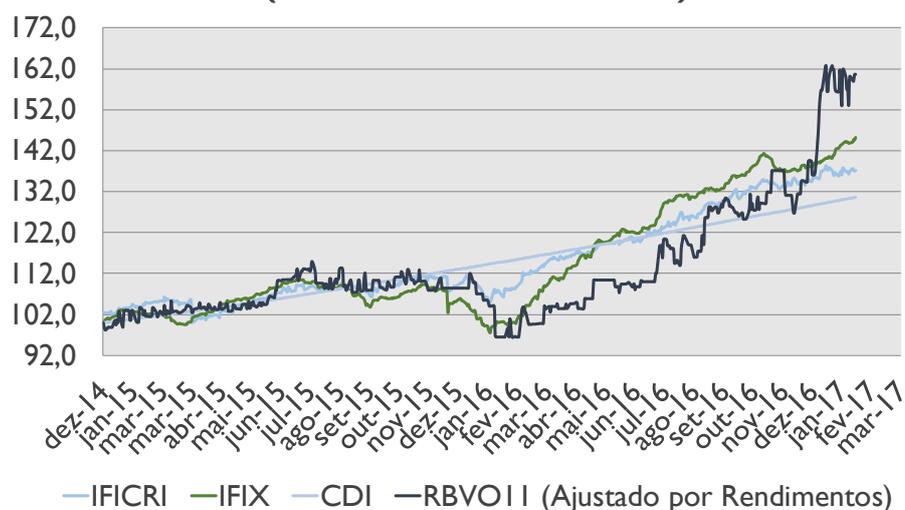
Pagamentos
(últimos 6 meses)

O fundo distribuiu R\$ 0,43/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro (pago em 8 de fevereiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 5,76% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 89,64, e de 5,77% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 89,40/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 8,92/cota, que representa um Dividend Yield de 9,95% considerando a cota patrimonial média do fundo nos últimos doze meses (R\$97,56/cota) e de 9,98% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 79,27/cota).

Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, não ajustada por rendimentos, em janeiro foi de -0,66%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 3,76% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou desvalorização de 0,09%.

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



Quadro Resumo

Mês	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17
RBVOII	1,89%	3,09%	0,90%	-0,30%	7,13%	-0,66%
IFIX	1,84%	2,77%	3,80%	-2,55%	1,47%	3,76%
IFICRI - Rio Bravo	3,15%	2,97%	2,85%	-0,03%	1,53%	0,09%
CDI	1,21%	1,11%	1,05%	1,04%	1,12%	1,08%
Patrimônio (R\$ MM)	51,69	51,83	51,65	51,34	45,83	46,02
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,21	100,49	100,13	99,53	88,85	89,22
Valor de Mercado (R\$ MM)	41,78	43,07	43,46	43,33	46,42	46,11
Cotação Bolsa (R\$/cota)	81,00	83,50	84,25	84,00	89,99	89,40
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	81%	83%	84%	84%	101%	100%
Amortização (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	9,78	0,00
Rendimentos (R\$/cota)	0,62	0,60	0,75	0,75	1,80	0,43
Pagamento Total ao Cotista	0,62	0,60	0,75	0,75	11,58	0,43

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