



RF Renda Fixa

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 2018

## 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 fundo<sup>1</sup>. 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

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

<sup>1</sup> 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 o mês de janeiro com 96,4% de seu patrimônio investido em ativos alvo, sendo 70,9% em 13 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +8,32% ao ano, além de 25,4% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial apresentou variação de 1,16% durante o mês de Janeiro (vs. +0,58% 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 -16,10%

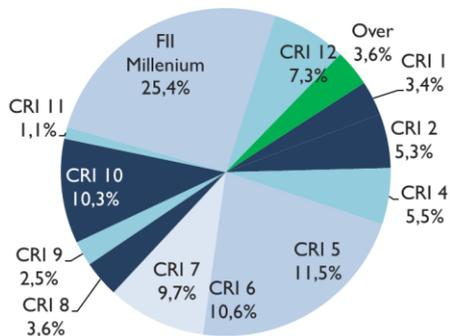
### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - Janeiro/18

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.	3,4%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	Oct-22	IPCA + 6,30% a.a.	5,3%
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.	5,5%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	May-23	IPCA + 6,00% a.a.	11,5%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	Jun-23	IGP-M + 7,50%	10,6%
CRI 7	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	Sep-28	IPCA + 8,50%	9,7%
CRI 8	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	Oct-23	IPCA + 7,30%	3,6%
CRI 9	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	Jan-21	IGP-M + 9,50%	2,5%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	Feb-25	IGP-M + 11,50%	10,3%
CRI 11	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	Oct-26	IPCA + 10,40%	1,1%
CRI 12	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	Sep-25	IGP-M + 12,00%	7,3%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	Dec-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 8,32% a.a.**	70,9%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	25,4%
<b>TOTAL FIIs</b>						-	25,4%
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	4,0%
Provisões							-0,4%
<b>TOTAL</b>							100,0%

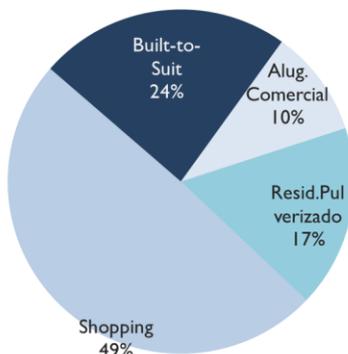
\* Considerando IR de 22,50%

\*\* Taxa média ponderada dos CRI's

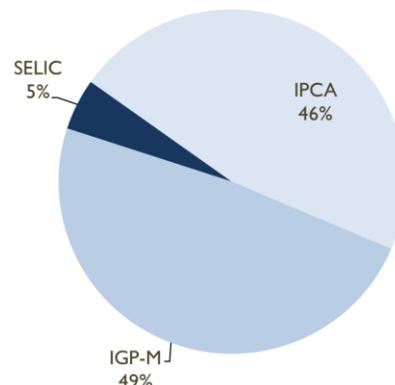
Carteira



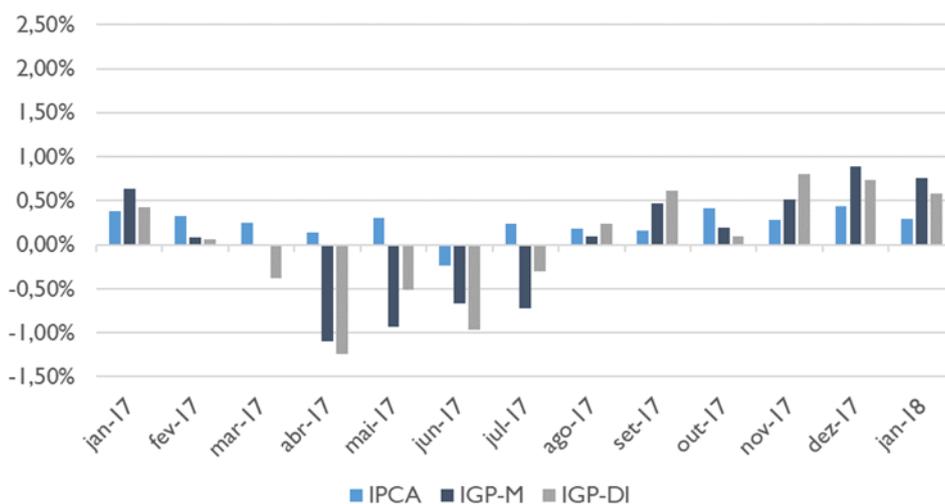
Lastro Carteira Imobiliária



Indexadores Carteira



Indicadores de Inflação



**Evolução da Cota**

**Jan-18**

**Cota no início do período**

R\$ 58,98

Rendimentos Incorridos - Competência

R\$ 0,68

Rendimentos Distribuídos

**-R\$ 0,40**

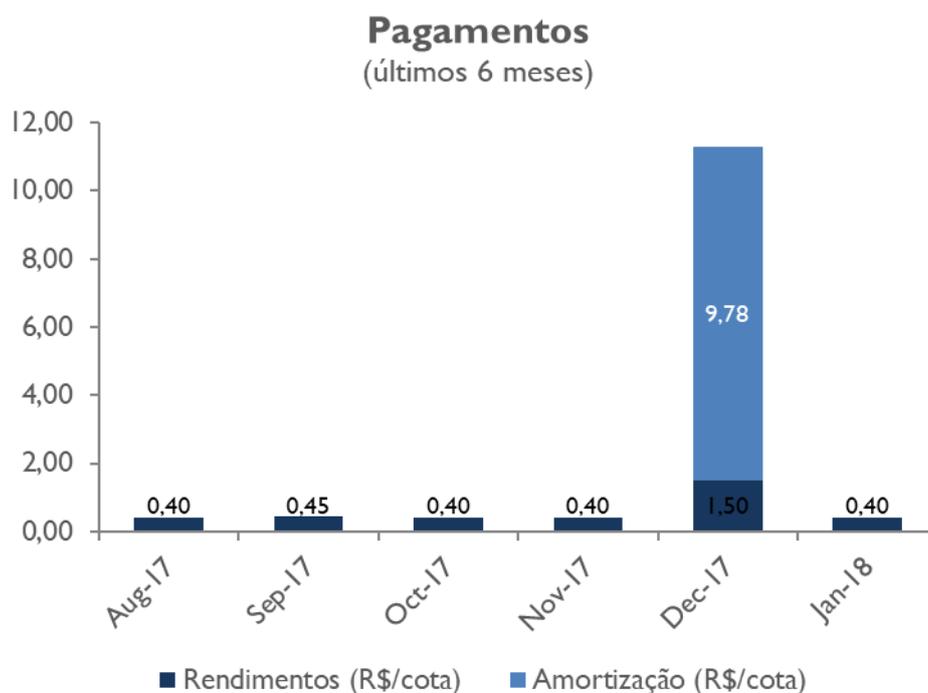
Amortizações

R\$ 0,00

**Cota no fim do período**

R\$ 59,26

## Distribuições



O fundo distribuiu R\$ 0,40/cota em rendimentos referentes ao mês de Janeiro/18 (pagos em Fevereiro/18). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 8,10% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 59,26, e de 7,68% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 62,50/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 5,65/cota, que representa um Dividend Yield de 7,89% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 71,60/cota).

## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, no mês foi de +1,13%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +2,37% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de +2,64%.

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



### Quadro Resumo

Mês	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17	Jan-18
<b>RBVOII</b>	-3,30%	4,77%	0,14%	-3,40%	-6,39%	-1,26%
<b>IFIX</b>	0,87%	6,58%	0,23%	-0,59%	0,60%	2,37%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	-0,72%	1,77%	-2,13%	0,30%	2,27%	2,64%
<b>CDI</b>	0,80%	0,64%	0,64%	0,57%	0,54%	0,58%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	36,37	36,48	36,35	36,01	30,42	30,57
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	70,52	70,72	70,48	69,81	58,98	59,26
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	34,42	36,06	36,11	34,88	32,65	32,24
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	66,72	69,90	70,00	67,62	63,30	62,50
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	95%	99%	99%	97%	107%	105%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	9,78	0,00
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,40	0,45	0,40	0,40	1,50	0,40
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,40	0,45	0,40	0,40	11,28	0,40

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