



RF Renda Fixa

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 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 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 dezembro com 97,2% de seu patrimônio investido em ativos alvo, sendo 71,6% em 13 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +8,31% ao ano, além de 25,6% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial apresentou variação de 0,63% durante o mês de Dezembro (vs. +0,54% do CDI). No consolidado de 2017, a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de -16,32% (vs. 9,93% do CDI). A rentabilidade no ano de 2017 foi negativamente impactadas pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRI 3 e 13, conforme já comentado nos relatórios mensais anteriores.

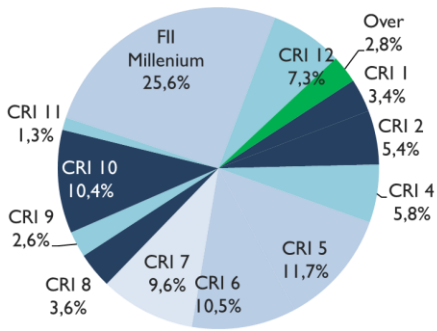
### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - Dezembro/17

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.	3,4%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	Oct-22	IPCA + 6,30% a.a.	5,4%
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.	5,8%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	May-23	IPCA + 6,00% a.a.	11,7%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	Jun-23	IGP-M + 7,50%	10,5%
CRI 7	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	Sep-28	IPCA + 8,50%	9,6%
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%	2,6%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	Feb-25	IGP-M + 11,50%	10,4%
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%	7,3%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	Dec-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 8,31% a.a.**	71,6%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	25,6%
<b>TOTAL FIIs</b>						-	25,6%
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	5,1%
Provisões							-2,3%
<b>TOTAL</b>							100,0%

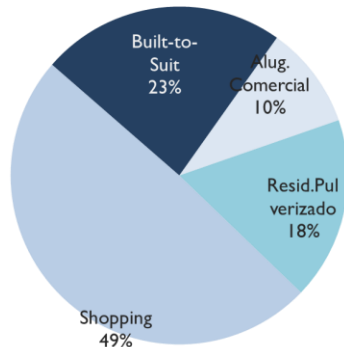
\* Considerando IR de 22,50%

\*\* Taxa média ponderada dos CRI's

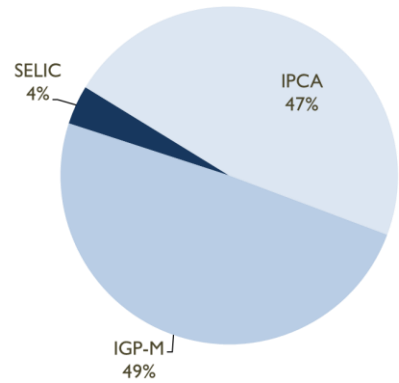
Carteira



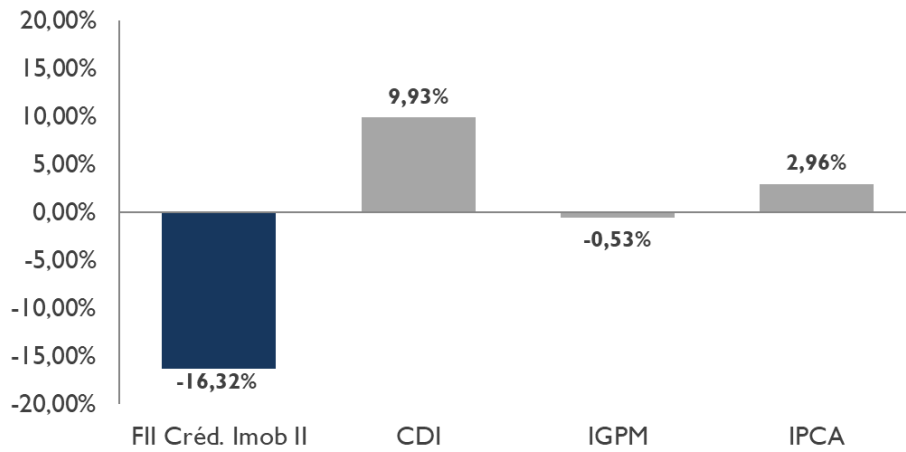
Lastro Carteira Imobiliária



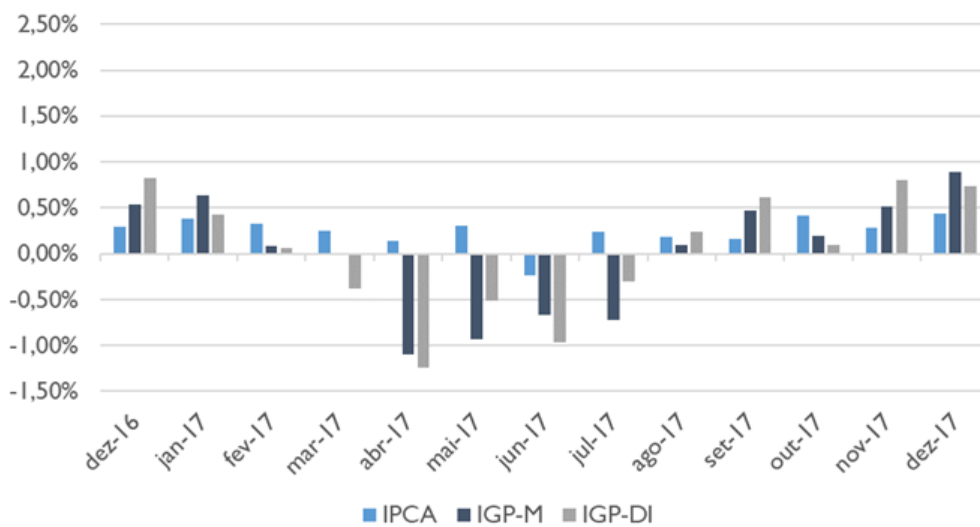
Indexadores Carteira



Varição - Últimos 12 meses

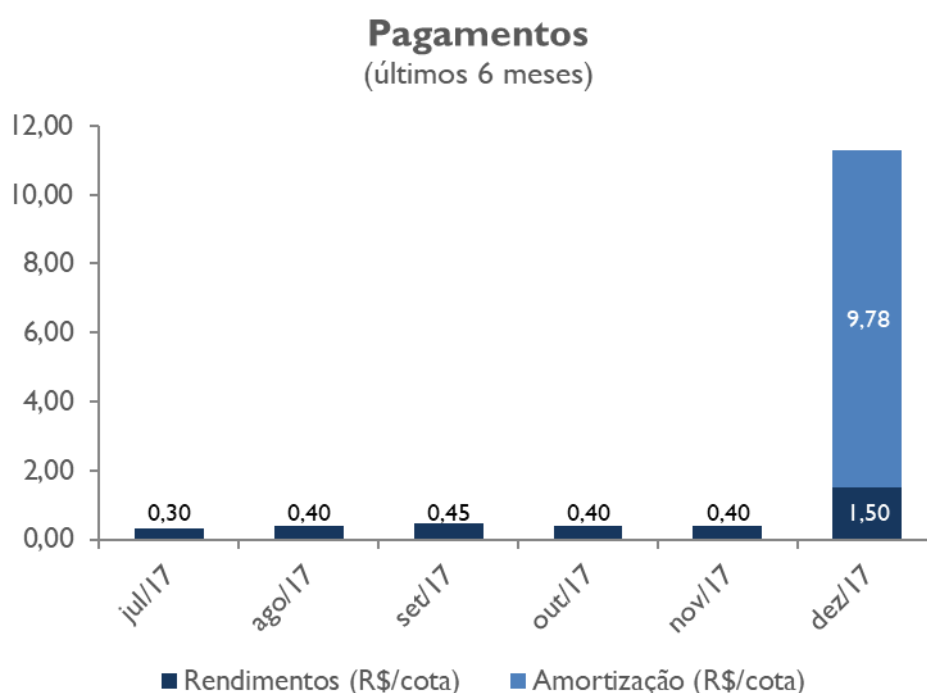


Indicadores de Inflação



<b>Evolução da Cota</b>	<b>Dec-17</b>
<b>Cota no início do período</b>	R\$ 69,81
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,44
Rendimentos Distribuídos	<b>-R\$ 1,50</b>
Amortizações	<b>-R\$ 9,78</b>
<b>Cota no fim do período</b>	<b>R\$ 58,98</b>

## Distribuições

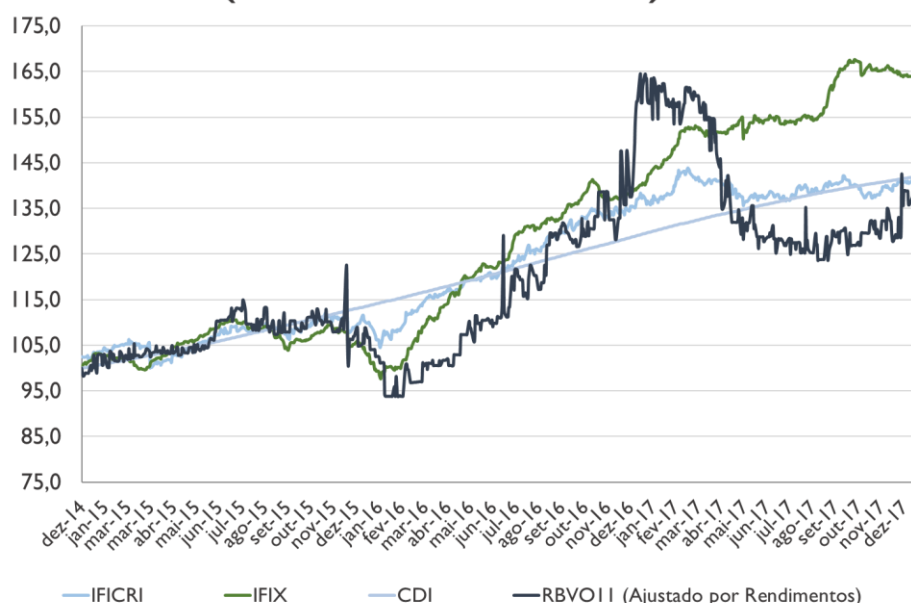


O fundo distribuiu R\$ 1,50/cota em rendimentos referentes ao mês de Dezembro (que foram pagos em janeiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 30,52% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 58,98, e de 28,44% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 63,30/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 5,68/cota, que representa um Dividend Yield de 7,81%, considerando a cota patrimonial média do fundo nos últimos doze meses (R\$ 72,73/cota) e de 7,69% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 73,84/cota). Durante o mês de dezembro, o fundo distribuiu R\$ 9,78/cota referente à terceira 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, ajustada por rendimentos, no mês foi de 8,32%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 0,60% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de 2,27%.

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



## Quadro Resumo

Mês	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17
<b>RBVO II</b>	1,40%	-3,30%	4,77%	0,14%	-3,40%	-6,39%
<b>IFIX</b>	-0,39%	0,87%	6,58%	0,23%	-0,59%	0,60%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	1,53%	-0,72%	1,77%	-2,13%	0,30%	2,27%
<b>CDI</b>	0,80%	0,80%	0,64%	0,64%	0,57%	0,54%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	36,53	36,37	36,48	36,35	36,01	30,42
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	70,83	70,52	70,72	70,48	69,81	58,98
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	35,59	34,42	36,06	36,11	34,88	32,65
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	69,00	66,72	69,90	70,00	67,62	63,30
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	97%	95%	99%	99%	97%	107%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,78
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,30	0,40	0,45	0,40	0,40	1,50
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,30	0,40	0,45	0,40	0,40	11,28