



R I O B R A V O

RF Renda Fixa

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO 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 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 o mês de Setembro com 85,3% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 57,7% em 13 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +8,44% ao ano, além de 27,6% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium. Ao longo do mês foram pré-pagos dois CRIs, (CRI 1 – Brasil Plural, risco Lojas Americanas e CRI 9 – Barigui – Pulverizado Residencial Dahma).

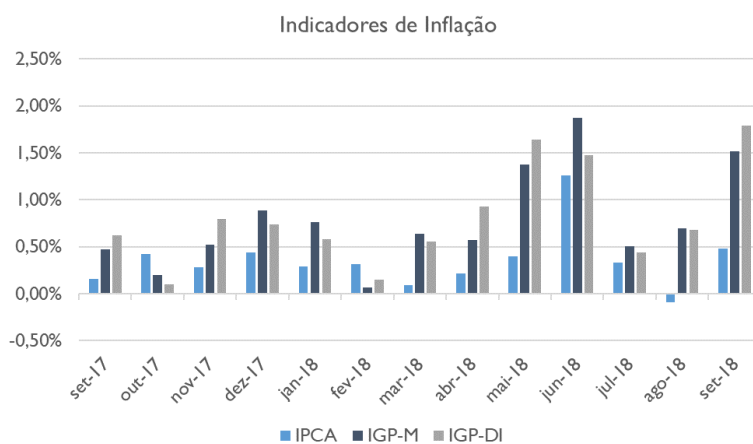
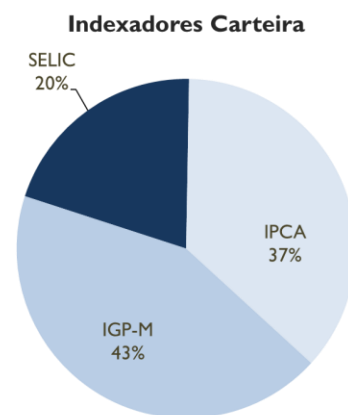
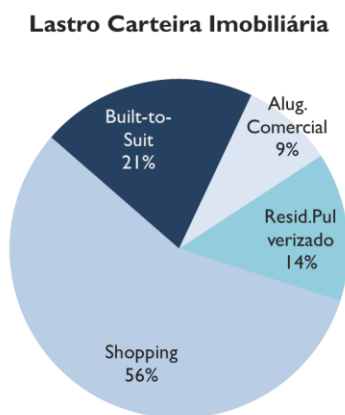
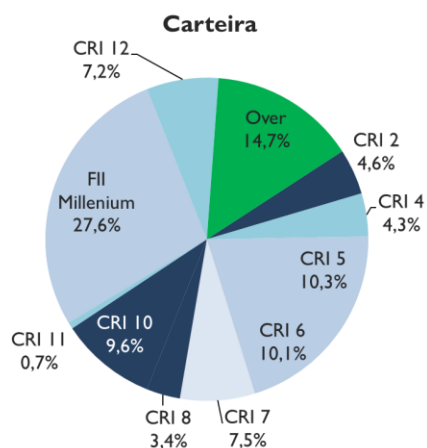
A cota patrimonial, ajustada por rendimentos, apresentou variação de +1,13% durante o mês de Agosto (vs. +0,47% do CDI). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de +6,64%.

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - SETEMBRO/18

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Ativo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	0,0%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	4,6%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	0,0%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	4,3%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	10,3%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	10,1%
CRI 7	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	7,5%
CRI 8	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	3,4%
CRI 9	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	0,0%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	9,6%
CRI 11	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	0,7%
CRI 12	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	7,2%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,44% a.a.**	57,7%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	27,6%
TOTAL FII's						-	27,6%
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	14,7%
TOTAL do ATIVO							100,0%

* Considerando IR de 22,50%

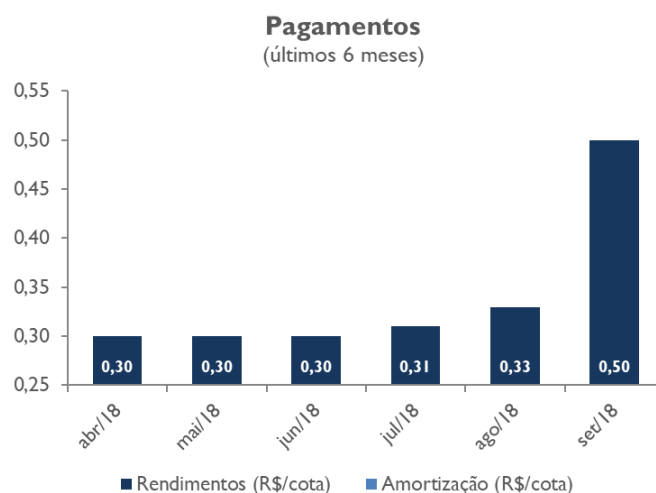
** Taxa média ponderada dos CRI's



Evolução da Cota	set/18
Cota no início do período	R\$ 59,26
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,67
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,50
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 59,43

Distribuições

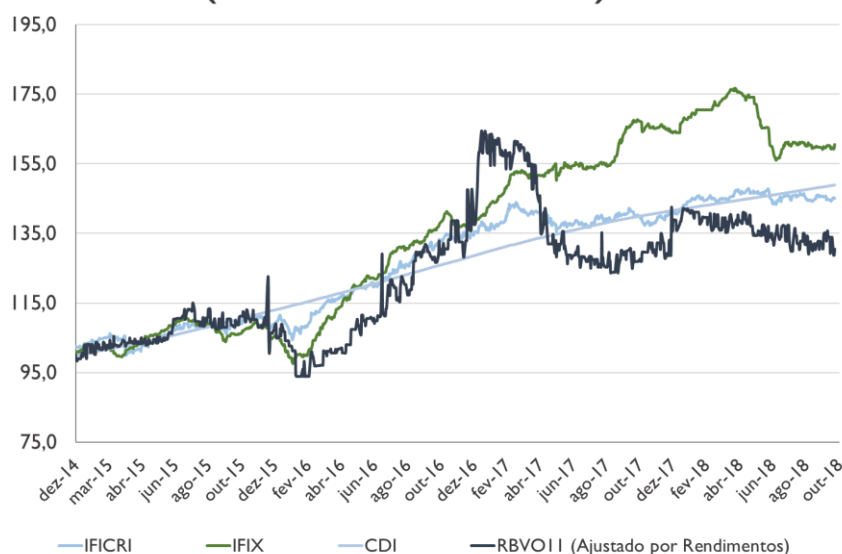
O fundo distribuiu R\$ 0,50/cota em rendimentos referentes ao mês de Setembro/18 (pagos em Outubro/18). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 5,39/cota, que representa um Dividend Yield de 8,71% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 61,86/cota).



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, apresentou variação de 1,69%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de -0,21% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de -0,75%.

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



Quadro Resumo

Mês	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18
RBVOII	-2,42%	-0,83%	0,00%	-4,62%	1,10%	1,97%
IFIX	-0,86%	-5,47%	-3,81%	1,38%	-0,70%	-0,21%
IFICRI - Rio Bravo	1,68%	-0,54%	-1,30%	0,67%	-0,18%	-0,75%
CDI	0,52%	0,52%	0,52%	0,54%	0,57%	0,47%
Patrimônio (R\$ MM)	30,82	30,39	30,27	30,65	30,57	30,65
Cota Patrimonial (R\$/cota)	59,75	58,91	58,68	59,42	59,26	59,43
Valor de Mercado (R\$ MM)	31,21	30,95	30,95	29,52	29,85	30,43
Cotação Bolsa (R\$/cota)	60,50	60,00	60,00	57,23	57,86	59,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	101%	102%	102%	96%	98%	99%
Amortização (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos (R\$/cota)	0,30	0,30	0,30	0,31	0,33	0,50
Pagamento Total ao Cotista	0,30	0,30	0,30	0,31	0,33	0,50

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