



RF Renda Fixa

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 2019

## 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 97,7% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 64,0% em 11 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação + 8,50% ao ano, além de 33,7% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

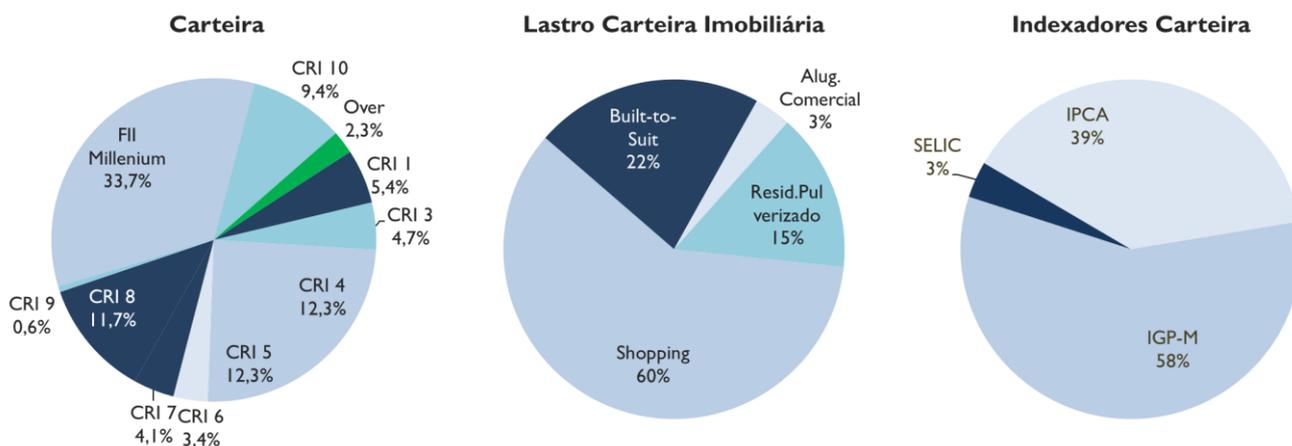
A cota patrimonial, ajustada por rendimentos, apresentou variação de +0,96% durante o mês de janeiro (vs. +0,54% do CDI). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de +7,71%. (vs. +6,38% do CDI)

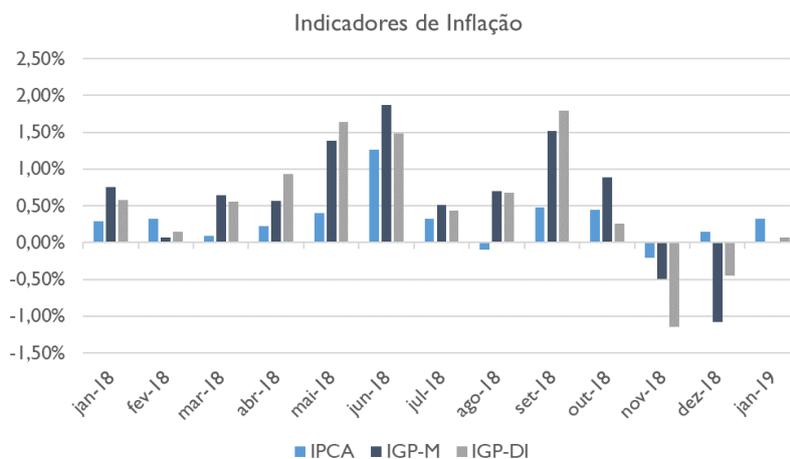
### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - JANEIRO/19

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Ativo
CRI 1	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	5,4%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	0,0%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	4,7%
CRI 4	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	12,3%
CRI 5	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	12,3%
CRI 6	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	3,4%
CRI 7	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	4,1%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	11,7%
CRI 9	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	0,6%
CRI 10	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	9,4%
CRI 11	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	0,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 8,50% a.a.**	64,0%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	33,7%
<b>TOTAL FIIs</b>						-	33,7%
<b>TESOURO</b>				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	2,3%
<b>TOTAL do ATIVO</b>							100,0%

\* Considerando IR de 22,50%

\*\* Taxa média ponderada dos CRIs

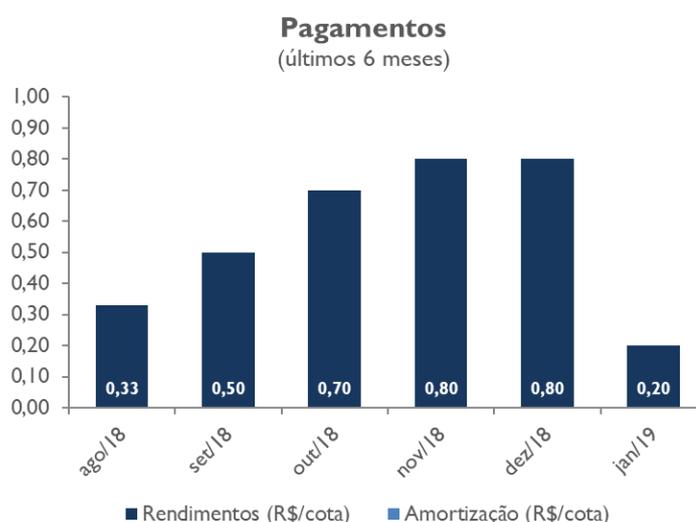




Evolução da Cota	jan/19
<b>Cota no início do período</b>	R\$ 48,35
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,46
Rendimentos Distribuídos	<b>-R\$ 0,20</b>
Amortizações	R\$ 0,00
<b>Cota no fim do período</b>	<b>R\$ 48,61</b>

## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 0,20/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro/19 (pagos em fevereiro/19). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 5,19/cota, que representa um Dividend Yield de 8,87% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 57,47/cota).



## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, apresentou variação de -8,16%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +2,47% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de %.

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



## Quadro Resumo

Mês	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19
<b>RBVOI I</b>	1,10%	1,97%	0,69%	2,64%	-11,64%	-9,15%
<b>IFIX</b>	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	-0,18%	-0,75%	2,21%	-1,14%	1,21%	-0,71%
<b>CDI</b>	0,57%	0,47%	0,54%	0,49%	0,49%	0,54%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	30,57	30,65	30,62	30,37	24,94	25,07
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	59,26	59,43	59,35	58,88	48,35	48,61
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	29,85	30,43	30,65	31,45	27,79	25,25
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	57,86	59,00	59,41	60,98	53,88	48,95
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	98%	99%	100%	104%	111%	101%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	9,78	0,00
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,33	0,50	0,70	0,80	0,80	0,20
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,33	0,50	0,70	0,80	10,58	0,20

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