



RF Renda Fixa

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 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 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 fevereiro com 98,1% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 57,1% em 11 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação + 8,50% ao ano, além de 41,1% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

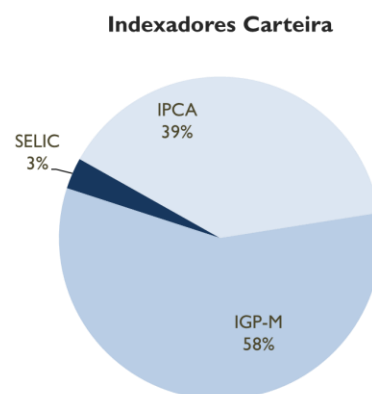
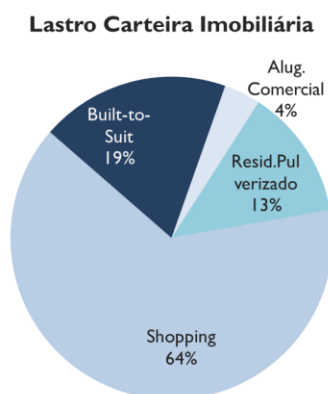
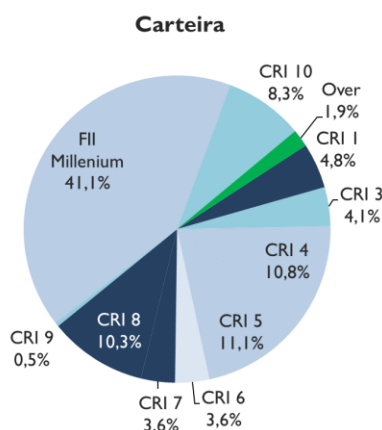
A cota patrimonial, ajustada por rendimentos, apresentou variação de +12,17% durante o mês de janeiro (vs. +0,49% do CDI), consequência em boa medida da remarcação das cotas do FII Millenium. Essa remarcação é decorrente da reavaliação dos imóveis componentes de sua carteira baseada em laudo de terceiros (efeito não-caixa). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de +20,11%. (vs. +6,41% do CDI)

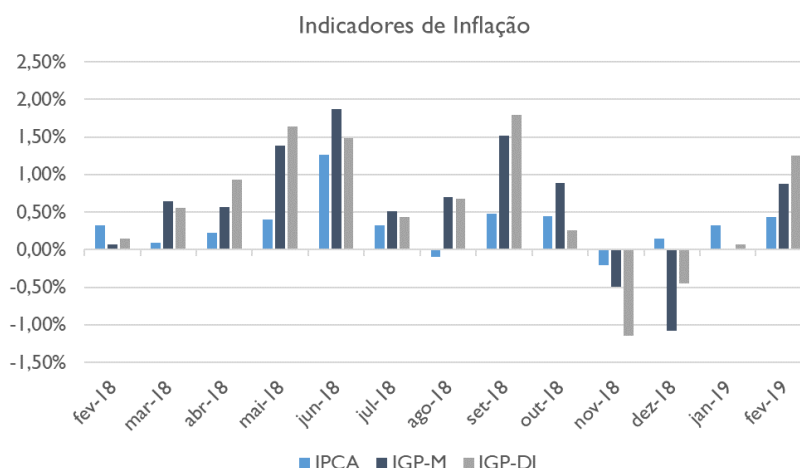
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - FEVEREIRO/19

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.	4,8%
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.	4,1%
CRI 4	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	10,8%
CRI 5	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	11,1%
CRI 6	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	3,6%
CRI 7	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	3,6%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	10,3%
CRI 9	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	0,5%
CRI 10	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	8,3%
CRI 11	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,50% a.a.**	57,1%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	41,1%
TOTAL FIIs						-	41,1%
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	1,9%
TOTAL do ATIVO							100,0%

* Considerando IR de 22,50%

** Taxa média ponderada dos CRIs

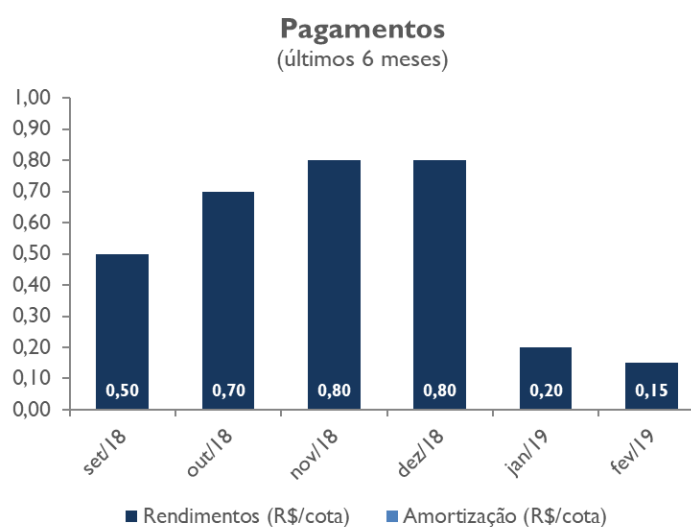




Evolução da Cota	fev/19
Cota no início do período	R\$ 48,61
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 6,06
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,15
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 54,53

Distribuições

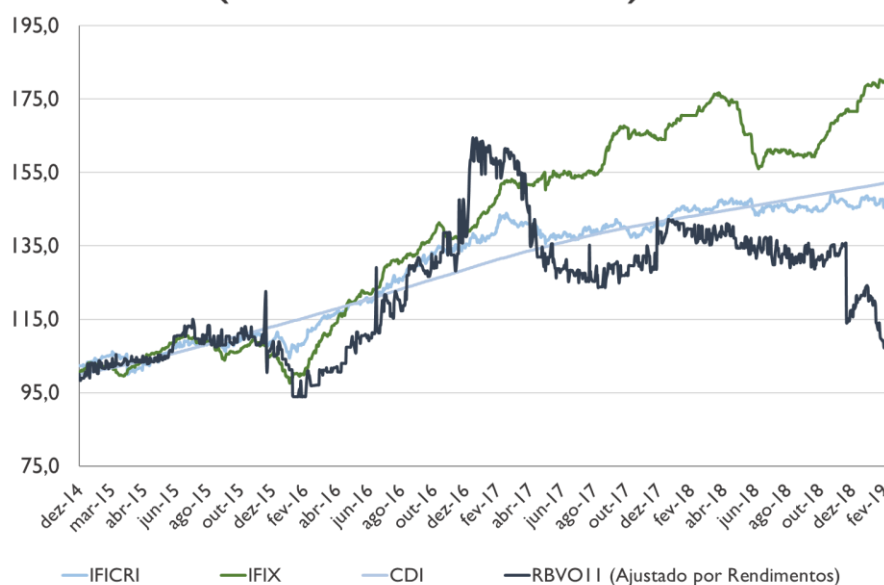
O fundo distribuiu R\$ 0,15/cota em rendimentos referentes ao mês de fevereiro/19 (pagos em março/19). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 5,04/cota, que representa um Dividend Yield de 8,83% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 57,10/cota).



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, apresentou variação de -7,18%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de -0,24% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de -0,40%.

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



Quadro Resumo

Mês	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19
RBVOII	1,97%	0,69%	2,64%	-11,64%	-9,15%	-7,25%
IFIX	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	-0,24%
IFICRI - Rio Bravo	-0,75%	2,21%	-1,14%	1,21%	-0,71%	-0,40%
CDI	0,47%	0,54%	0,49%	0,49%	0,54%	0,49%
Patrimônio (R\$ MM)	30,65	30,62	30,37	24,94	25,07	28,13
Cota Patrimonial (R\$/cota)	59,43	59,35	58,88	48,35	48,61	54,53
Valor de Mercado (R\$ MM)	30,43	30,65	31,45	27,79	25,25	23,42
Cotação Bolsa (R\$/cota)	59,00	59,41	60,98	53,88	48,95	45,40
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	99%	100%	104%	111%	101%	83%
Amortização (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	9,78	0,00	0,00
Rendimentos (R\$/cota)	0,50	0,70	0,80	0,80	0,20	0,15
Pagamento Total ao Cotista	0,50	0,70	0,80	10,58	0,20	0,15

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