



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**Rio Bravo Crédito
Imobiliário II - FII**

Dezembro 2015

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 dezembro com 96,8% de seu patrimônio investido em 14 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação² + 8,76% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (3,2%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a cerca de 77,5% da variação diária da taxa Selic. O fundo não realizou novas aquisições durante o mês, mas vendeu parcela de sua posição no CRI 7 em volume equivalente a 6% do patrimônio do fundo (R\$ 3,2 milhões). O CRI havia sido adquirido na emissão³, à taxa de IPCA+8,38% a.a. e foi vendido à taxa de IPCA+9,25% a.a., refletindo spread sobre NTN-B de duration similar de 2,45% a.a., ante 2,75%a.a. na emissão.

No dia 21 de dezembro, foi paga a primeira amortização de cotas do fundo no valor de R\$ 9,78/cota. Segundo o regulamento do fundo, a amortização total das cotas será feita por meio de 10 amortizações anuais iguais a partir do 36º mês de sua existência, inclusive.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - DEZEMBRO/15

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,5%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,6%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	15,4%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	8,1%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,7%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	7,1%
CRI 7	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	4,2%
CRI 8	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	9,6%
CRI 9	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,4%
CRI 10	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	4,7%
CRI 11	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	6,1%
CRI 12	HABITASEC	1ª/47ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,8%
CRI 13	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	17,2%
CRI 14	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,5%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,76% a.a.**	96,8%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	3,2%
TOTAL						Inflação + 8,57% a.a.***	100,0%

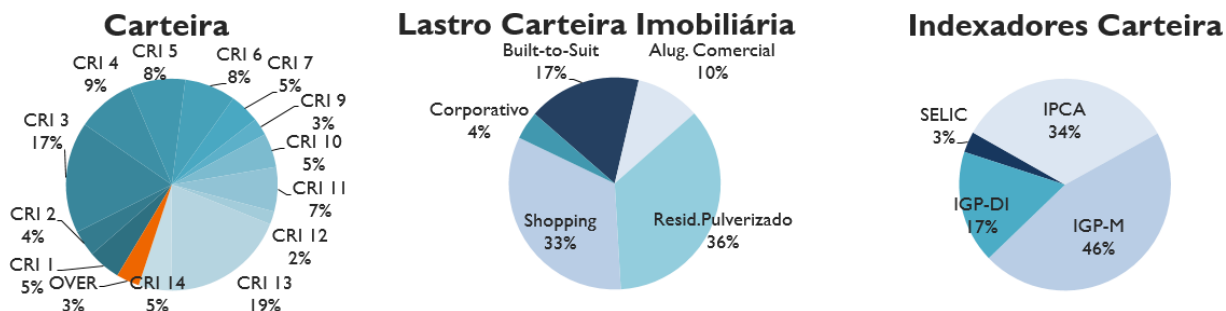
*considerando IR de 22,50%

** taxa média ponderada dos CRI's

*** Considera a posição em caixa. Não considera custos operacionais do fundo

² O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger os dois índices

³ 04/10/2013

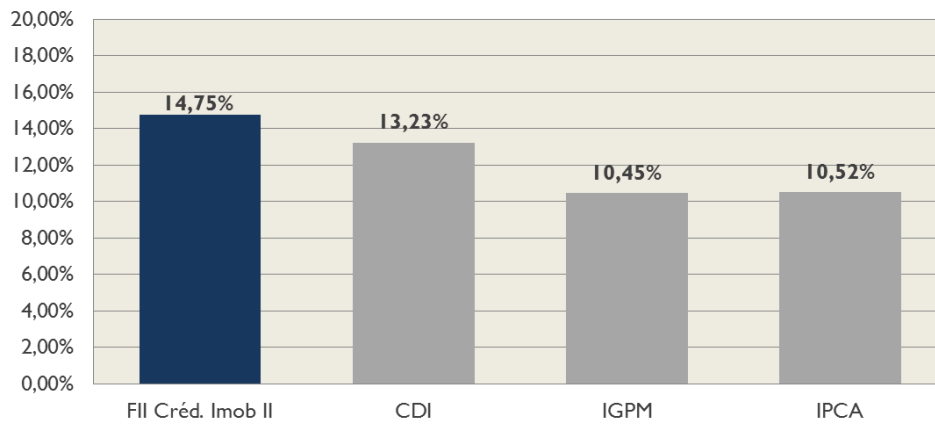


Durante o mês de dezembro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 0,87%, já considerando , além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, o impacto negativo (não caixa) de 0,26% por conta da provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 13, cujo vencimento antecipado foi decretado durante o mês de setembro⁴. O CRI 13 encontra-se em processo de execução de garantias. A administradora do fundo optou por contabilizar uma provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI, durante 6 meses, até que a provisão corresponda a 10% do saldo devedor do referido CRI. Após atingir o limite mencionado, a administradora reavaliará a provisão para perdas do CRI 13 e realizará os devidos ajustes, se necessário. O pagamento de rendimentos e amortização do CRI 13 está suspenso desde outubro.

Evolução da Cota	dez/15
Cota no início do período	\$104,15
Rendimentos Incorridos - Competência	\$1,31
Rendimentos Distribuídos	(\$0,40)
1ª Amortização	(\$9,78)
Cota no fim do período	\$95,28

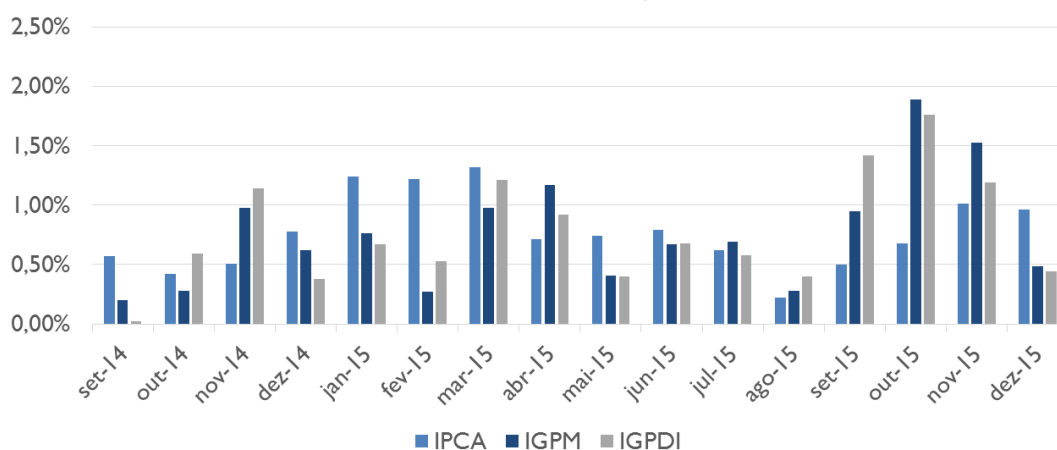
⁴ Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015.

Varição - Últimos 12 meses



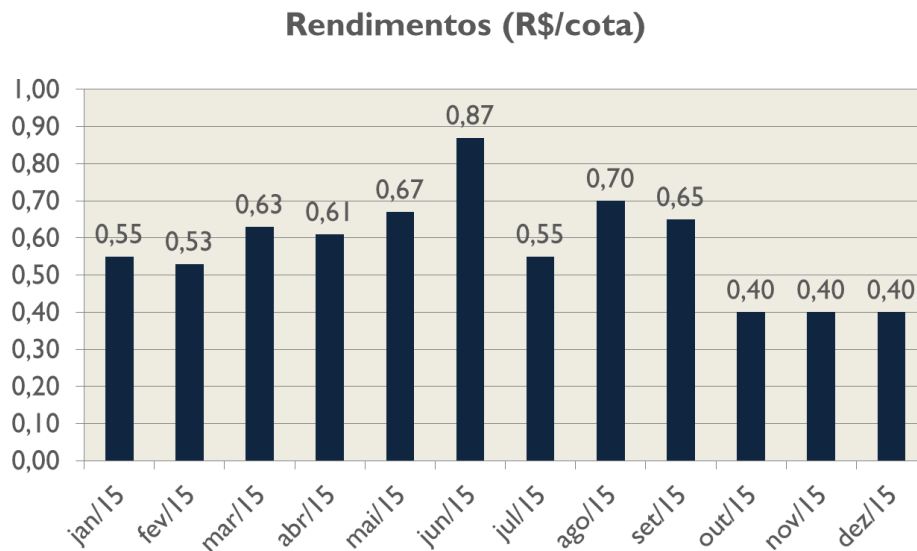
Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão acima mencionada, foi de 14,75%, que corresponde a cerca de 111% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (131% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com a apresentada pelo CDI líquida de impostos, adotando alíquota de 15%) de 13,23%.

Indicadores de Inflação





Distribuições



O fundo distribuiu R\$ 0,40/cota em rendimentos referentes ao mês de dezembro (pagos em 11 de janeiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 5,0% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 95,28, e de 6,5% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 74,00/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 6,96/cota, que representa um Dividend Yield de 7,30% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de dezembro e de 9,41% se considerada a cota em bolsa ao final do mês. O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o semestre.

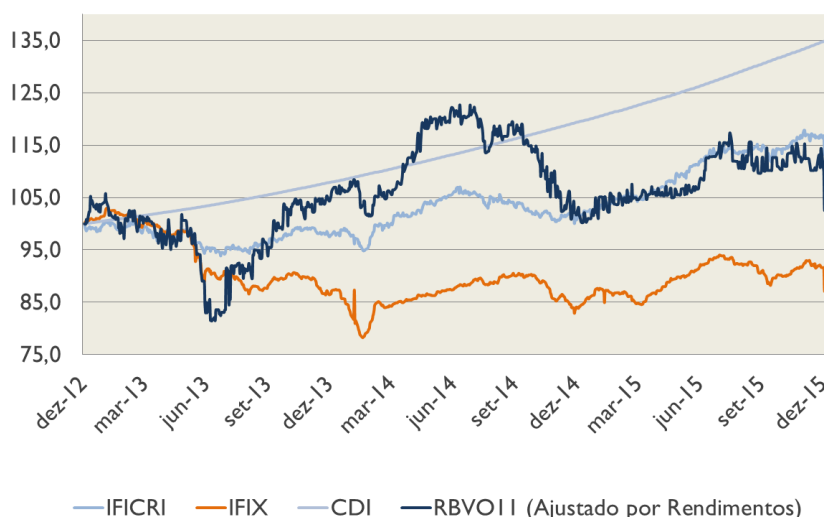


Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em dezembro não ajustada por rendimentos foi de -13,95%, inferior à rentabilidade apresentada pelo IFIX (-2,96% no período), e pelo **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI** (-1,09% no período). Nos últimos doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação positiva de 4,8%, enquanto o IFIX apresentou variação positiva de 5,46% e o IFICRI variação positiva de 12,65%. O volume diário médio de negociação das cotas em dezembro montou a R\$ 6,1 mil.

Rio Bravo Crédito Imobiliário II

(base 100 em 31/12/2012)



Mês	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15
RBVOII	3,29%	-2,14%	-5,41%	3,45%	-4,44%	-13,95%
IFIX	0,68%	-0,82%	-3,98%	2,14%	1,54%	-2,96%
IFICRI - Rio Bravo	1,82%	0,17%	-3,30%	3,58%	0,80%	-1,09%
CDI	1,17%	1,11%	1,11%	1,11%	1,06%	1,16%
Patrimônio (R\$ MM)	52,99	52,83	52,96	53,48	53,73	49,15
Cota Patrimonial (R\$/cota)	102,73	102,41	102,67	103,68	104,15	95,28
Valor de Mercado (R\$ MM)	48,48	47,45	44,88	46,42	44,36	38,17
Cotação Bolsa (R\$/cota)	93,99	91,98	87,00	90,00	86,00	74,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	91%	90%	85%	87%	83%	78%
Quantidade Negociada	2.492	3.776	5.146	2.175	12.171	11.779
Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)	0,23	0,34	0,45	0,19	1,06	0,92
Giro Fundo*	0,5%	0,7%	1,0%	0,4%	2,4%	2,3%
Rendimentos (R\$/cota)	0,55	0,70	0,65	0,40	0,40	0,40

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