



R I O B R A V O



relatório mensal

Rio Bravo  
Crédito Imobiliário II  
Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII

Fevereiro 2014

## 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.<br>Av. Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar<br>Vila Olímpia - SP CEP 04551-065<br>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 fevereiro com 94,2% de seu patrimônio investido em 9 (nove) diferentes operações de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração é de Inflação<sup>2</sup> + 7,74% a.a.. O restante do patrimônio (5,8%) permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”<sup>3</sup>. Durante o mês de fevereiro não ocorreram novas alocações. Abaixo, as características da carteira ao final do mês:



Durante o mês, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 2,0%, impactada positivamente pela marcação a mercado de alguns CRIs componentes da carteira em um mês em que a taxa das NTN-Bs, referência para a precificação destes ativos, apresentou uma queda expressiva. Excluído esse efeito, a variação patrimonial da cota teria sido de 0,92% no mês. A distribuição de rendimentos mensais do fundo não foi afetada por tais movimentos de curto prazo, pois seu cálculo expurga os efeitos de marcação a mercado dos ativos que compõem sua carteira.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Diferentemente dos CRIs e LCIs, os rendimentos das aplicações em operações compromissadas estão sujeitos à tributação, de 22,50% na fonte.

CARTEIRA - FEVEREIRO/14

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

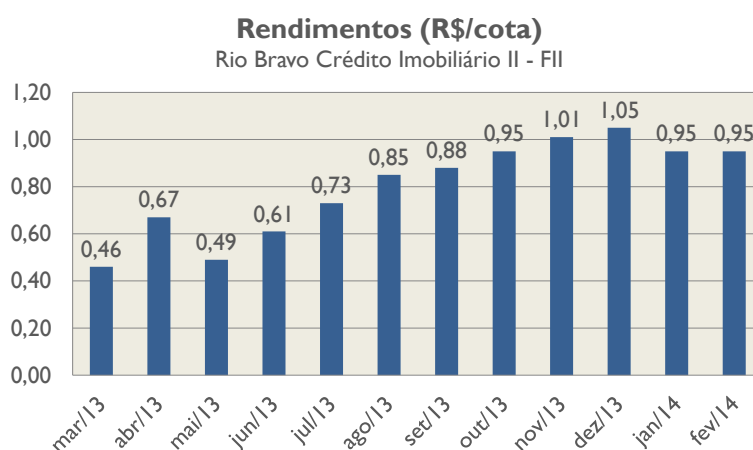
| Ativo        | Emissor       | Emissão/Série                    | Lastro            | Rating       | Vencimento     | Taxa                    | % Fundo |
|--------------|---------------|----------------------------------|-------------------|--------------|----------------|-------------------------|---------|
| CRI 1        | GAIA          | 4 <sup>o</sup> /40 <sup>a</sup>  | Built-to-Suit     | "A" Fitch    | out/22         | IPCA + 6,30% a.a.       | 4,0%    |
| CRI 2        | BRASIL PLURAL | 1 <sup>o</sup> /4 <sup>a</sup>   | Built-to-Suit     | "AA-" Fitch  | set/28         | IPCA + 6,30% a.a.       | 4,4%    |
| CRI 3        | CIBRASEC      | 2 <sup>o</sup> /188 <sup>a</sup> | Resid.Pulverizado | -            | fev/20         | IGP-M + 9,00% a.a.      | 15,3%   |
| CRI 4        | CIBRASEC      | 2 <sup>o</sup> /192 <sup>a</sup> | Resid.Pulverizado | -            | out/23         | IGP-M + 6,50% a.a.      | 13,9%   |
| CRI 5        | RB CAPITAL    | 1 <sup>o</sup> /96 <sup>a</sup>  | Shopping          | "A" Fitch    | mai/23         | IPCA + 6,00% a.a.       | 14,0%   |
| CRI 6        | HABITASEC     | 1 <sup>o</sup> /32 <sup>a</sup>  | Shopping          | "AA" LF      | jun/23         | IGP-M + 7,50%           | 6,6%    |
| CRI 7        | APICE         | 1 <sup>o</sup> /7 <sup>a</sup>   | Shopping          | "A" Liberum  | jul/25         | IGP-DI + 9,00%          | 19,7%   |
| CRI 8        | BRAZILIAN SEC | 1 <sup>o</sup> /320 <sup>a</sup> | Corporativo       | "BBB" Fitch  | ago/17         | IPCA + 8,38%            | 10,1%   |
| CRI 9        | APICE         | 1 <sup>o</sup> /6 <sup>a</sup>   | Aluguel Comercial | "BBB-" Fitch | set/28         | IPCA + 8,50%            | 6,3%    |
| OVER         | TESOURO       | -                                | -                 | "AAA"        | Liquidez em D0 | 77,50% SELIC*           | 5,8%    |
| <b>TOTAL</b> |               |                                  |                   |              |                | Inflação + 7,74% a.a.** | 100,0%  |

\*considerando IR de 22,50%

\*\* taxa média ponderada dos CRI's

## Distribuições

Durante os últimos doze meses, foi distribuído um total de R\$ 9,60 por cota emitida, o que resulta em um Dividend Yield de 9,95% ao ano, considerando-se o valor da cota em bolsa ao fim de fevereiro, de R\$ 96,5/cota. Considerando-se o valor da cota na emissão, de R\$ 100,00, o Dividend Yield, pelo mesmo racional, montaria a 9,60% a.a..



No dia 12 de março, serão pagos os rendimentos, referentes a fevereiro, no valor de R\$ 0,95/cota. Este rendimento, se anualizado, monta a um Dividend Yield de 11,8% a.a., considerando-se como denominador, o valor da cota do fundo em bolsa ao fim do mês em análise.

| Mês  | set/13 | out/13 | nov/13 | dez/13 | jan/14 | fev/14 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimentos (R\$/cota)</b>                              | 0,88   | 0,95   | 1,01   | 1,05   | 0,95   | 0,95   |
| <i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)    | 10,6%  | 11,4%  | 12,1%  | 12,6%  | 11,4%  | 11,4%  |
| <i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota ao fim do mês) | 11,5%  | 11,5%  | 12,5%  | 12,6%  | 11,5%  | 11,8%  |

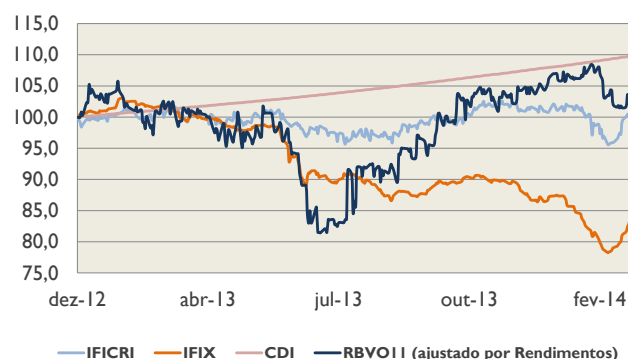
\*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês

## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A rentabilidade da cota do fundo na bolsa de valores em fevereiro foi negativa em 2,67%, inferior à rentabilidade apresentada pelo IFIX, de 3,70% no mesmo período, e pelo **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI - IFICRI**, cuja rentabilidade foi de 3,47% no período. Nos últimos doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação positiva de 5,15%, enquanto o IFIX apresentou variação de -16,72% e o IFICRI de 1,86%. O volume diário médio de negociação das cotas em fevereiro montou a R\$ 74,4 mil, redução de 23% em relação ao volume do mês anterior.

**Rio Bravo Crédito Imobiliário II**

(base 100 em 31/12/2012)



| Mês   | set/13 | out/13 | nov/13 | dez/13 | jan/14 | fev/14 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>RBVOI I</b>                              | 3,37%  | 7,72%  | -2,51% | 3,51%  | -0,85% | -2,67% |
| <b>IFIX</b>                                 | 2,53%  | 1,64%  | -0,84% | -2,62% | -6,70% | 3,70%  |
| <b>CDI</b>                                  | 0,70%  | 0,80%  | 0,71%  | 0,78%  | 0,84%  | 0,78%  |
| <b>Patrimônio (R\$ MM)</b>                  | 50,65  | 50,60  | 49,78  | 49,86  | 49,39  | 49,89  |
| <b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>          | 98,20  | 98,10  | 96,50  | 96,65  | 95,75  | 96,71  |
| <b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>            | 47,46  | 51,12  | 49,83  | 51,58  | 51,14  | 49,78  |
| <b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>             | 92,00  | 99,10  | 96,61  | 100,00 | 99,15  | 96,50  |
| <b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>    | 94%    | 101%   | 100%   | 103%   | 104%   | 100%   |
| <b>Quantidade Negociada</b>                 | 9.590  | 12.249 | 10.056 | 10.355 | 21.447 | 15.633 |
| <b>Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)</b> | 0,87   | 1,18   | 0,98   | 1,01   | 2,12   | 1,49   |
| <b>Giro Fundo*</b>                          | 1,9%   | 2,4%   | 1,9%   | 2,0%   | 4,2%   | 3,0%   |
| <b>Rendimentos (R\$/cota)</b>               | 0,88   | 0,95   | 1,01   | 1,05   | 0,95   | 0,95   |

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