



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**Rio Bravo Crédito
Imobiliário II - FII**

Fevereiro 2016

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 fevereiro com 93,1% de seu patrimônio investido em 14 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação² + 8,75% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (5,4%), 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.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - FEVEREIRO/16

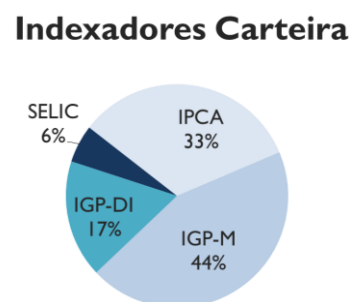
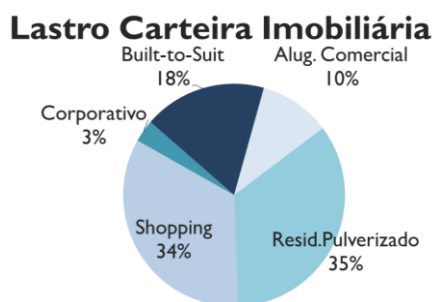
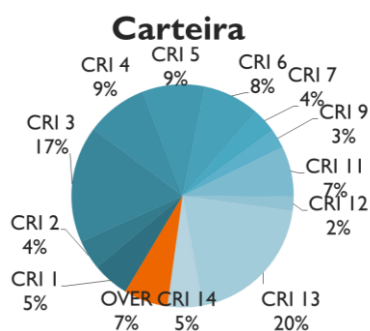
| Ativo | Emissor | Emissão/Série | Lastro | Rating | Vencimento | Taxa de Aquisição | % Fundo |
|-------------------|------------------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------|
| CRI 1 | BRASIL PLURAL | 1ª/4ª | Built-to-Suit | "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. | 14,3% |
| CRI 4 | CIBRASEC | 2ª/192ª | Resid.Pulverizado | - | jul/23 | IGP-M + 6,50% a.a. | 7,5% |
| 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% | 6,9% |
| CRI 7 | BRAZILIAN SEC | 1ª/320ª | Corporativo | "BBB" Fitch | ago/17 | IPCA + 8,38% | 3,0% |
| CRI 8 | APICE | 1ª/6ª | Alug. Comercial | "BBB-" Fitch | set/28 | IPCA + 8,50% | 9,7% |
| 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% | 4,4% |
| CRI 11 | CIBRASEC | 2ª/238ª | Built-to-Suit | "A-" SR Rating | fev/25 | IGP-M + 11,50% | 6,2% |
| CRI 12 | HABITASEC | 1ª/49ª | Resid.Pulverizado | - | out/26 | IPCA + 10,40% | 1,7% |
| CRI 13 | APICE | 1ª/7ª | Shopping | "A" Liberum | jul/25 | IGP-DI + 9,00% | 16,8% |
| CRI 14 | APICE | 1ª/44ª | Resid.Pulverizado | - | set/25 | IGP-M + 12,00% | 4,4% |
| TOTAL CRIs | | | | | | Inflação + 8,75% a.a.** | 93,1% |
| OVER | TESOURO | - | - | "AAA" | Liquidez em D0 | 77,50% SELIC* | 5,4% |
| | Contas a pagar/receber | | | | | | 1,5% |
| TOTAL | | | | | | Inflação + 8,29% a.a.*** | 98,5% |

*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

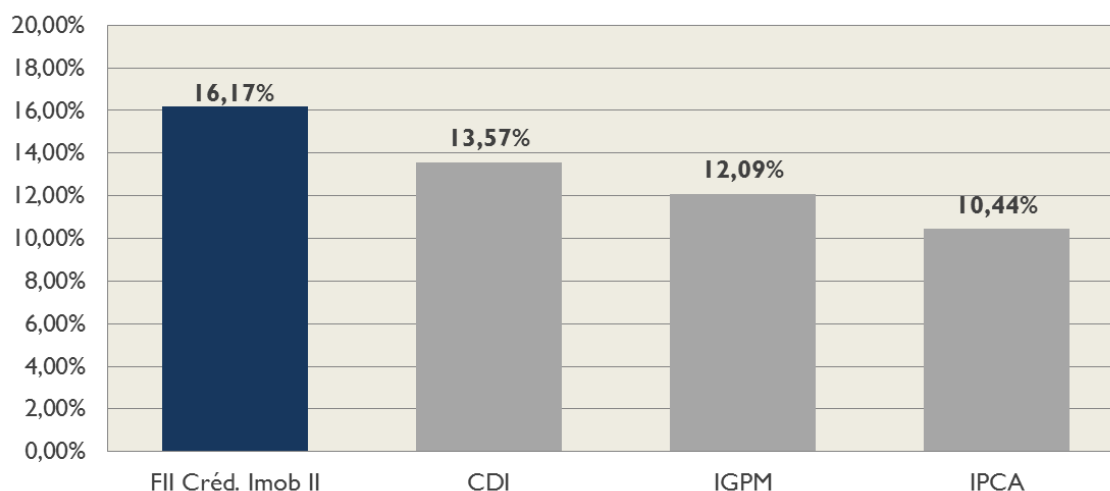


Durante o mês de fevereiro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,86 %, já considerando, além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, o impacto negativo (não caixa) de 0,26% por conta da provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 13, cujo vencimento antecipado foi decretado durante o mês de setembro/15³. 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, ao final de março de 2016, 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/15.

| Evolução da Cota | fev/16 |
|--------------------------------------|---------------|
| Cota no início do período | \$97,03 |
| Rendimentos Incorridos - Competência | \$1,81 |
| Rendimentos Distribuídos | (\$0,60) |
| Cota no fim do período | \$98,24 |

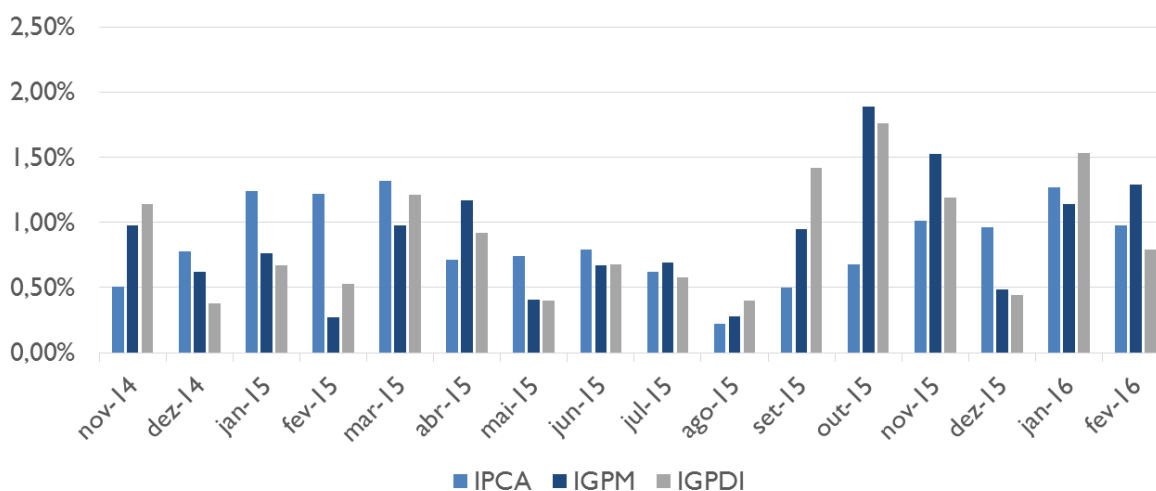
³ Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015.

Varição - Últimos 12 meses



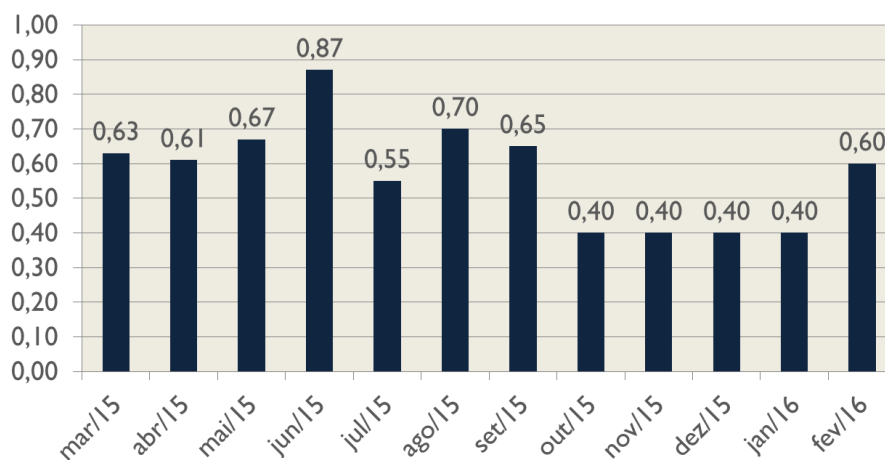
Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão acima mencionada, foi de 16,17%, que corresponde a cerca de 119% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período de 13,57% (140% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

Indicadores de Inflação



Distribuições

Rendimentos (R\$/cota)



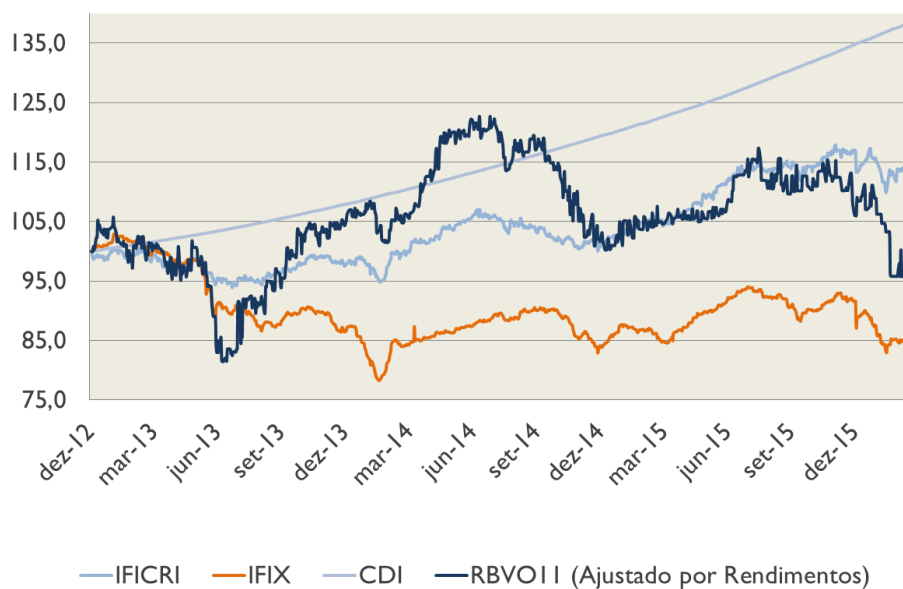
O fundo distribuiu R\$ 0,60/cota em rendimentos referentes ao mês de fevereiro (pagos em 9 de março). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 7,3% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 98,24, e de 10,3% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 69,82/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 6,88/cota, que representa um Dividend Yield de 7,00% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de janeiro e de 9,85% se considerada a cota em bolsa ao final do mês. O fundo distribuiu 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 fevereiro não ajustada por rendimentos foi de -1,66%, inferior à rentabilidade apresentada pelo IFIX (2,95% no período), e inferior ao **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI** (4,34% no período). Nos últimos doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação de -2,7%, enquanto o IFIX apresentou variação de -0,51% e o IFICRI variação positiva de 10,16%. O volume diário médio de negociação das cotas em fevereiro montou a R\$ 10,1 mil.

Rio Bravo Crédito Imobiliário II

(base 100 em 31/12/2012)



| Mês | set/15 | out/15 | nov/15 | dez/15 | jan/16 | fev/16 |
|---|--------|--------|--------|---------|--------|--------|
| RBVO I I | -5,41% | 3,45% | -4,44% | -13,95% | -4,05% | -1,66% |
| IFIX | -3,98% | 2,14% | 1,54% | -2,96% | -6,17% | 2,95% |
| IFICRI - Rio Bravo | -3,30% | 3,58% | 0,80% | -1,09% | -3,79% | 4,34% |
| CDI | 1,11% | 1,11% | 1,06% | 1,16% | 1,05% | 1,00% |
| Patrimônio (R\$ MM) | 52,96 | 53,48 | 53,73 | 49,15 | 50,05 | 50,67 |
| Cota Patrimonial (R\$/cota) | 102,67 | 103,68 | 104,15 | 95,28 | 97,03 | 98,24 |
| Valor de Mercado (R\$ MM) | 44,88 | 46,42 | 44,36 | 38,17 | 36,62 | 36,01 |
| Cotação Bolsa (R\$/cota) | 87,00 | 90,00 | 86,00 | 74,00 | 71,00 | 69,82 |
| Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial | 85% | 87% | 83% | 78% | 73% | 71% |
| Quantidade Negociada | 5.146 | 2.175 | 12.171 | 11.779 | 3.762 | 3.115 |
| Volume Financeiro Negociado (R\$ MM) | 0,45 | 0,19 | 1,06 | 0,92 | 0,28 | 0,21 |
| Giro Fundo* | 1,0% | 0,4% | 2,4% | 2,3% | 0,7% | 0,6% |
| Rendimentos (R\$/cota) | 0,65 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,60 |

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