



R I O B R A V O



relatório mensal

Rio Bravo
Crédito Imobiliário II
Fundo de Investimento
Imobiliário – FII

Janeiro 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

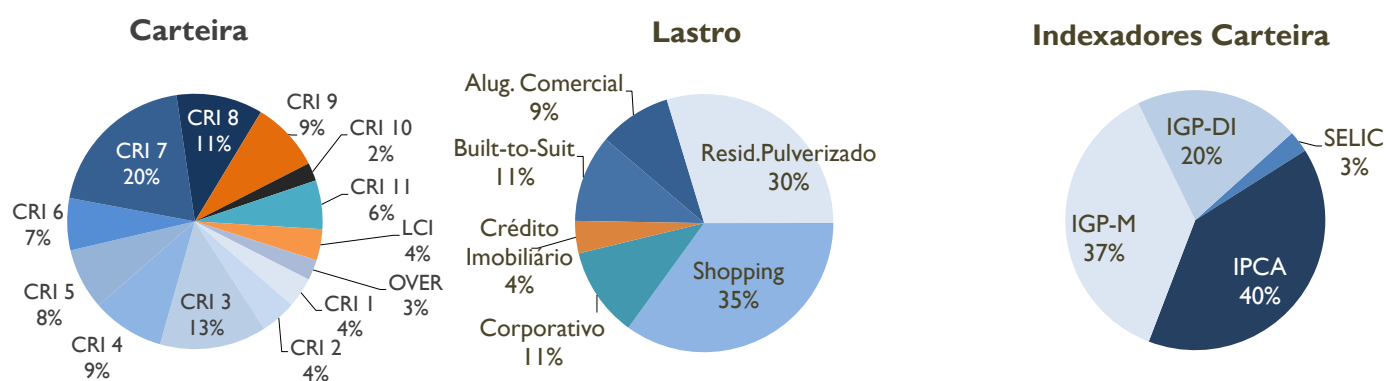
Fundo	Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII	Cotas Emitidas	515.824
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário	Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Público Alvo	Investidores em Geral	PL na Emissão	R\$ 51.582.400,00
Início	18/12/2012	Liquidez	Negociação em Bolsa
Prazo de Duração	12 anos	Código de Negociação	RBVO11
Vencimento	18/12/2024	Código ISIN	BRRBVOCF007
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 janeiro com 93,5% de seu patrimônio investido em 11 (onze) diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração é de Inflação² + 8,17% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”³ (2,6%) e Letras de Crédito Imobiliário (4,0%). Durante o mês de janeiro/15 foram realizadas duas novas alocações, sendo um CRI com lastro em aluguel atípico e outro CRI com lastro residencial pulverizado. Abaixo, as características da carteira ao final do mês:



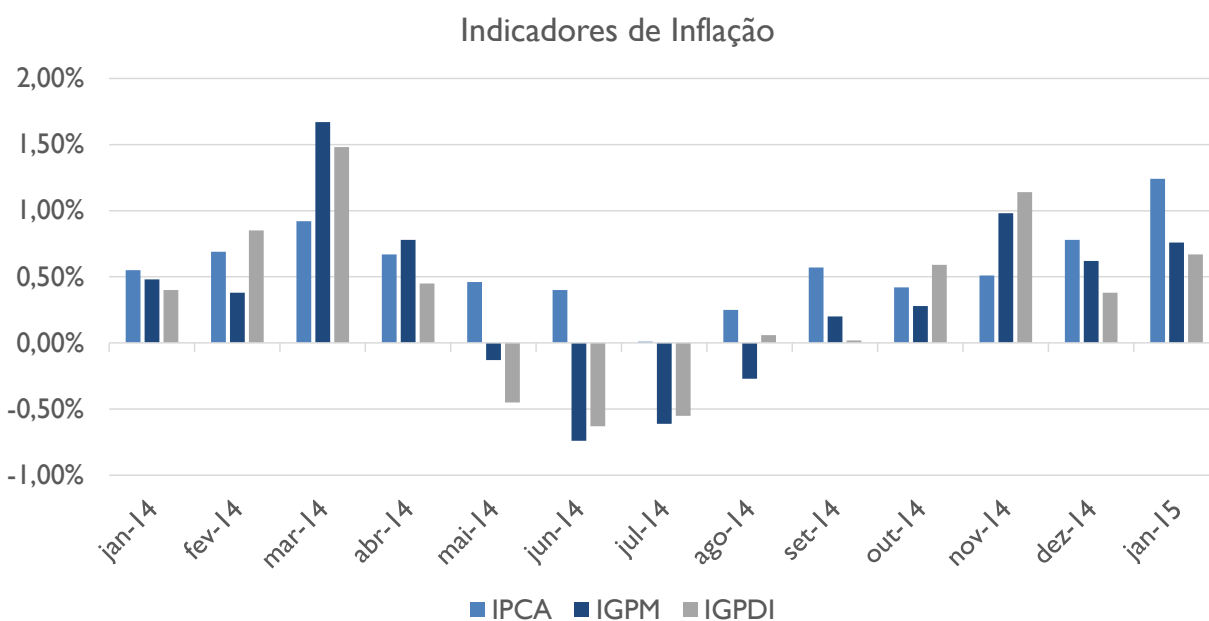
Durante o mês, a cota patrimonial do fundo apresentou variação bruta (antes da distribuição de rendimentos) de 0,83%. No mês foram distribuídos R\$ 0,55 por cota, o que representa yield de 0,56% a.m. (6,68% a.a.) sobre a cota patrimonial de fechamento de janeiro. Cumpre frisar que, seguindo a interpretação do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2014, cujo objetivo é orientar os administradores sobre a distribuição de rendimentos em Fundos de Investimento Imobiliário, o Fundo passou a distribuir somente os rendimentos provenientes de juros e atualização monetária efetivamente convertidos em caixa a cada semestre (no mínimo, 95% de tais rendimentos caixa). Os rendimentos incorridos mas ainda não convertidos em caixa, são incorporados ao valor da cota patrimonial, conforme demonstrado abaixo:

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



Evolução da Cota	jan/15
Cota na início do período	97,96
Rendimentos Incorridos no mês	1,08
Ajustes de marcação a Mercado (MtM)	0,28
Rendimentos Distribuídos	-0,55
Amortizações	0,00
Cota no fim do período	98,77



Em janeiro, foram alocados R\$ 1,2 milhões na 8ª série da 1ª emissão de CRI da Barigui Securitizadora. A operação tem como lastro no fluxo de alugueis proveniente de um aditamento de um contrato atípico de locação de prédio comercial firmado entre o Fundo de Investimento Imobiliário XP Corporate Macaé, proprietário do imóvel, e a Petrobrás, locatária. O contrato que serve de lastro à operação é um aditamento de locação entre as partes, de modo a contemplar a parcela mensal adicional de aluguel com o intuito de remunerar o Fundo pelo investimento a ser realizado em adequações no imóvel, solicitadas pela Petrobras. A emissão tem prazo de aproximadamente 9 anos (duration 4,2 anos), e taxa de remuneração de IPCA + 7,30%. O pagamento de juros e amortização é mensal e sem carência. A operação conta com as seguintes garantias: retenção de 100% dos recursos destinados às obras da operação; fundo de reserva de R\$ 35 mil para arcar com os custos da emissão ao longo do prazo da operação; Seguro performance no valor de R\$ 2,8 milhões durante as obras. Apesar das obras, a operação não incorre no risco de entrega da reforma de

adaptação ao imóvel, pois independente da conclusão de obras, a Petrobras continuará honrando o fluxo do aluguel de acordo com o contrato firmado.

Ainda no primeiro mês do ano, foram alocados R\$ 3,2 milhões na 21ª série da 1ª emissão de CRI da Barigui Securitizadora. A operação é lastreada em contratos de compra e venda provenientes da comercialização do loteamento residencial fechado denominado Residencial Damha Araçagy, localizado na região metropolitana de São Luis/MA e incorporado pela Damha Urbanizadora S.A.. O lastro é composto por 175 contratos de 151 devedores diferentes. Na época da emissão, a concentração média por contrato era de 0,48%, enquanto o maior devedor representava 0,74% do total do saldo devedor da carteira. O LTV médio ponderado era de 66,6% na mesma época. O volume total da operação foi de R\$ 18,7 milhões. A emissão tem um prazo total de 73 meses (duration de 26 meses) e taxa de remuneração de IGP-M + 9,50% a.a.. A estrutura de garantias conta com: regime fiduciário e patrimônio separado; coobrigação da cedente (Damha); alienação fiduciária de 100% dos lotes individualizados; cessão fiduciária de créditos imobiliários do empreendimento, que representam montante equivalente a 20% do volume do CRI; e fundo de reserva.

CARTEIRA - JANEIRO/15

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,8%
CRI 2	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,5%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	fev/20	IGP-M + 11,00% a.a.	13,5%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	out/23	IGP-M + 6,50% a.a.	9,2%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,8%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	6,6%
CRI 7	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	19,7%
CRI 8	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	11,0%
CRI 9	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	8,9%
CRI 10	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,3%
CRI 11	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	6,2%
LCI	SANTANDER	-	Crédito Imobiliário	"AAA" S&P	abr/15	92,0% CDI	4,0%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	2,6%
TOTAL						Inflação + 8,17% a.a.**	100,0%

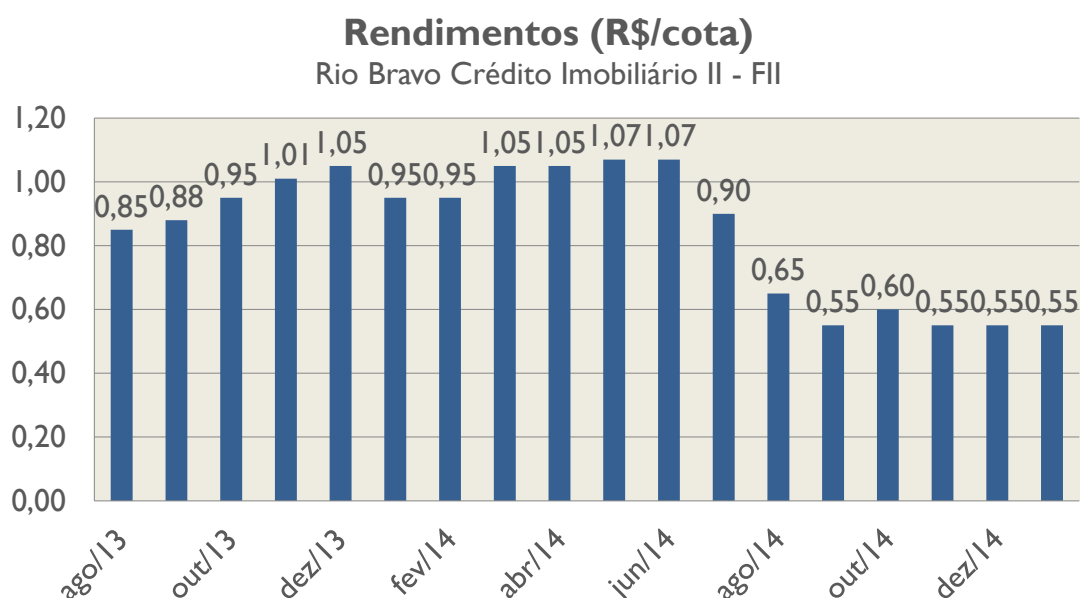
*considerando IR de 22,50%

** taxa média ponderada dos CRI's



Distribuições

Durante os últimos doze meses, foi distribuído um total de R\$ 9,54 por cota emitida, o que resulta em um *Dividend Yield* de 10,84% ao ano, considerando-se o valor da cota em bolsa ao fim de janeiro, de R\$ 88,00/cota. Considerando-se o valor da cota na emissão, de R\$ 100,00, o *Dividend Yield*, pelo mesmo racional, montaria a 9,54% a.a..



No dia 9 de fevereiro, foram pagos os rendimentos, referentes a fevereiro, no valor de R\$ 0,55/cota. Este rendimento, se anualizado, monta a um *Dividend Yield* de 7,5% a.a., considerando-se como denominador, o valor da cota do fundo em bolsa ao fim do mês em análise.

Mês	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15
Rendimentos (R\$/cota)	0,65	0,55	0,60	0,55	0,55	0,55
<i>Dividend Yield</i> Anual* (valor da cota na emissão)	7,8%	6,6%	7,2%	6,6%	6,6%	6,6%
<i>Dividend Yield</i> Anual* (valor da cota ao fim do mês)	7,6%	6,5%	7,7%	7,6%	7,7%	7,5%

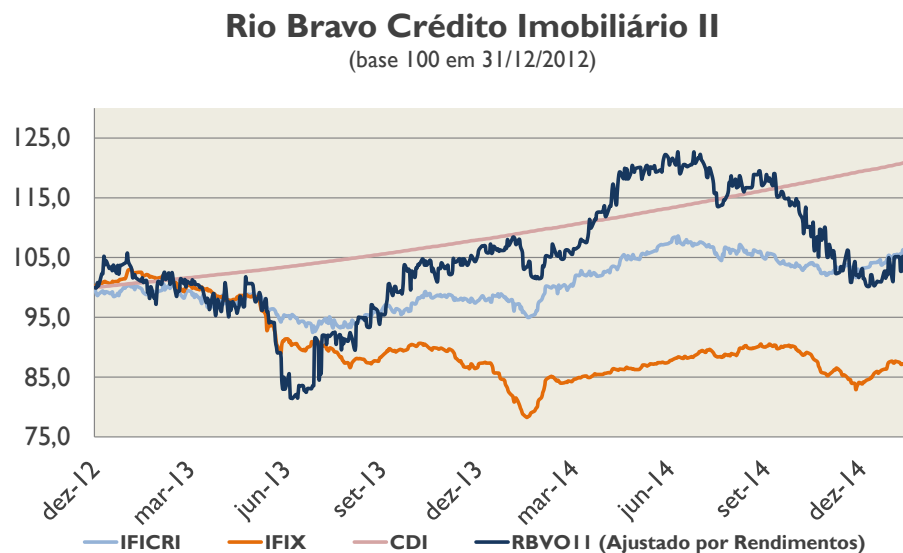
*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em janeiro foi positiva em 2,33%, em linha com a rentabilidade apresentada pelo IFIX, de 2,69% no mesmo período, e pelo **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI - IFICRI**, cuja rentabilidade foi positiva em 2,11% no período. Nos

últimos doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação negativa de 1,89%, enquanto o IFIX apresentou variação de 7,02% e o IFICRI de 9,42%. O volume diário médio de negociação das cotas em outubro montou a R\$ 73,3 mil.





Mês	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15
RBVO11	-1,91%	-0,39%	-7,93%	-7,71%	-0,86%	2,33%
IFIX	0,28%	0,57%	-1,34%	-2,92%	-1,84%	2,69%
IFICRI - Rio Bravo	0,02%	-1,58%	-1,78%	-0,21%	0,68%	2,11%
CDI	0,86%	0,90%	0,94%	0,84%	0,96%	0,93%
Patrimônio (R\$ MM)	50,32	49,98	50,12	50,34	50,53	50,95
Cota Patrimonial (R\$/cota)	97,55	96,89	97,17	97,60	97,96	98,77
Valor de Mercado (R\$ MM)	52,87	52,67	48,49	44,75	44,36	45,39
Cotação Bolsa (R\$/cota)	102,50	102,10	94,00	86,75	86,00	88,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	105%	105%	97%	89%	88%	89%
Quantidade Negociada	18.967	9.713	12.891	10.757	4.528	16.287
Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)	1,90	0,98	1,26	0,98	0,39	1,39
Giro Fundo*	3,7%	1,9%	2,5%	2,1%	0,9%	3,2%
Rendimentos (R\$/cota)	0,65	0,55	0,60	0,55	0,55	0,55

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