



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**Rio Bravo Crédito
Imobiliário II - FII**

Janeiro 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 janeiro com 95,3% 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” (4,7%), 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 - JANEIRO/15

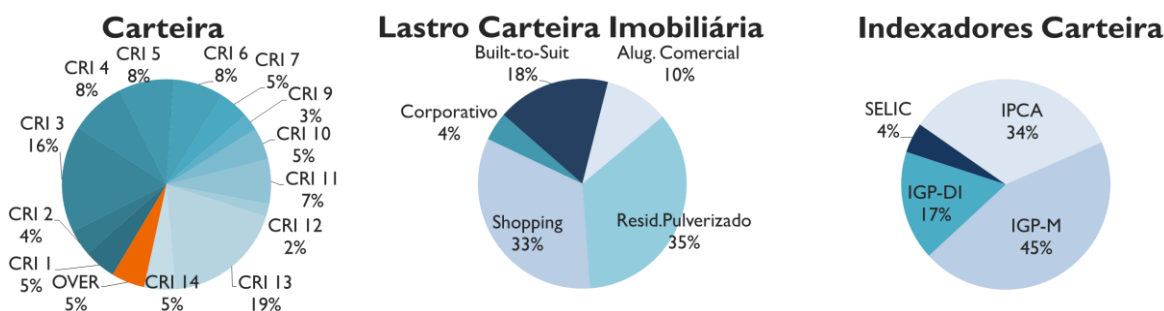
Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1 ^o /4 ^a	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,5%
CRI 2	GAIA	4 ^o /40 ^a	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,7%
CRI 3	CIBRASEC	2 ^o /188 ^a	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	14,9%
CRI 4	CIBRASEC	2 ^o /192 ^a	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	7,7%
CRI 5	RB CAPITAL	1 ^o /96 ^a	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,8%
CRI 6	HABITASEC	1 ^o /32 ^a	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	7,0%
CRI 7	BRAZILIAN SEC	1 ^o /320 ^a	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	4,2%
CRI 8	APICE	1 ^o /6 ^a	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	9,5%
CRI 9	BARIGUI	1 ^o /8 ^a	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,4%
CRI 10	BARIGUI	1 ^o /21 ^a	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	4,5%
CRI 11	CIBRASEC	2 ^o /238 ^a	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	6,2%
CRI 12	HABITASEC	1 ^o /47 ^a	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,8%
CRI 13	APICE	1 ^o /7 ^a	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	16,9%
CRI 14	APICE	1 ^o /44 ^a	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,4%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,76% a.a.**	95,3%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	4,7%
TOTAL						Inflação + 8,48% 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

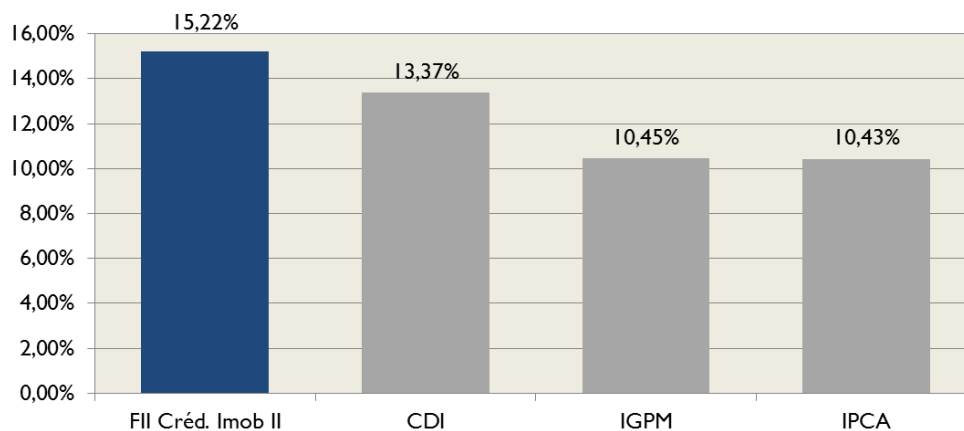


Durante o mês de janeiro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,35%, já considerando, além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, o impacto negativo (não caixa) de 0,26% por conta da provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 13, cujo vencimento antecipado foi decretado durante o mês de setembro³. 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.

Evolução da Cota	jan/16
Cota no início do período	\$95,28
Rendimentos Incorridos - Competência	\$2,15
Rendimentos Distribuídos	(\$0,40)
Cota no fim do período	\$97,03

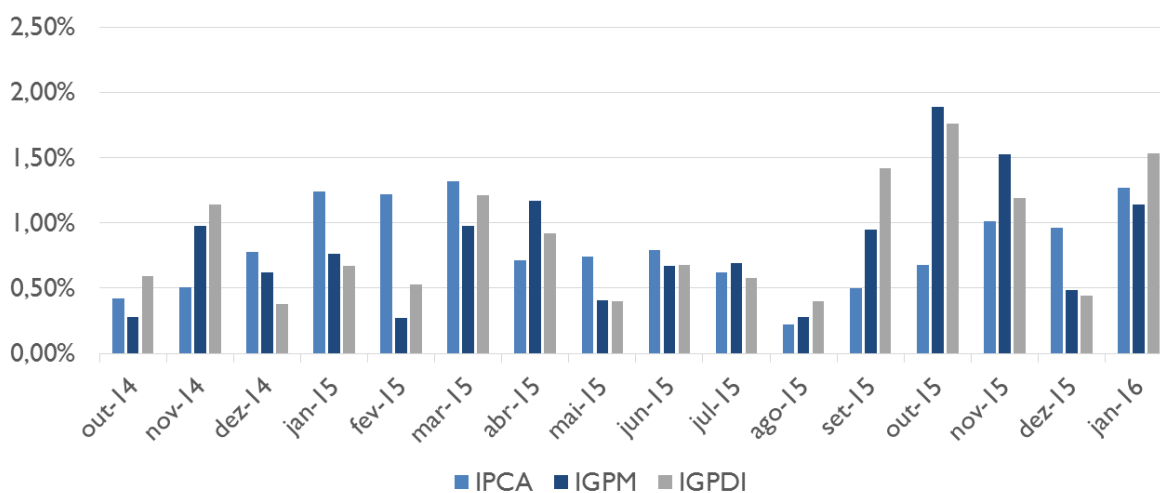
³ Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015.

Varição das cotas ajustadas pelos dividendos (desde 18/12/2012)

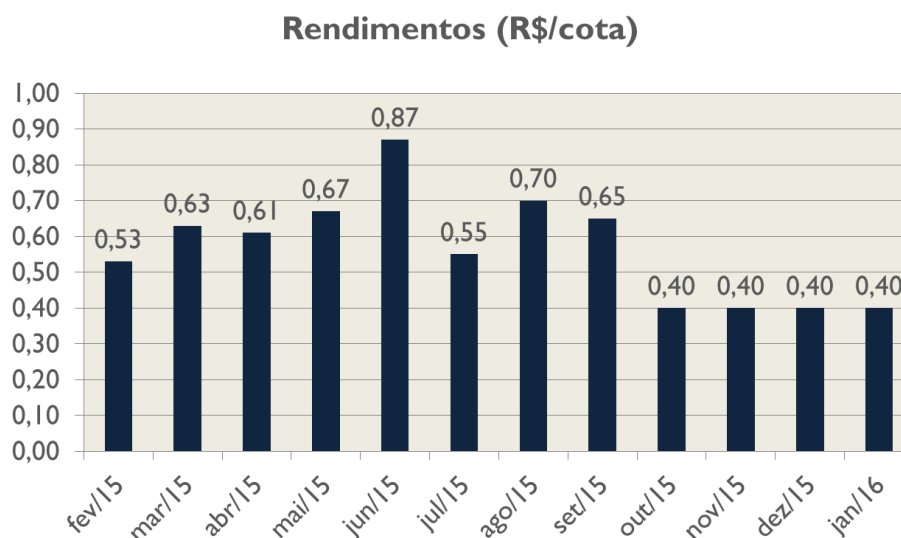


Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão acima mencionada, foi de 13,68%, que corresponde a cerca de 126% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (148% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com a apresentada pelo CDI líquida de impostos, adotando alíquota de 15%) de 10,86%.

Indicadores de Inflação



Distribuições



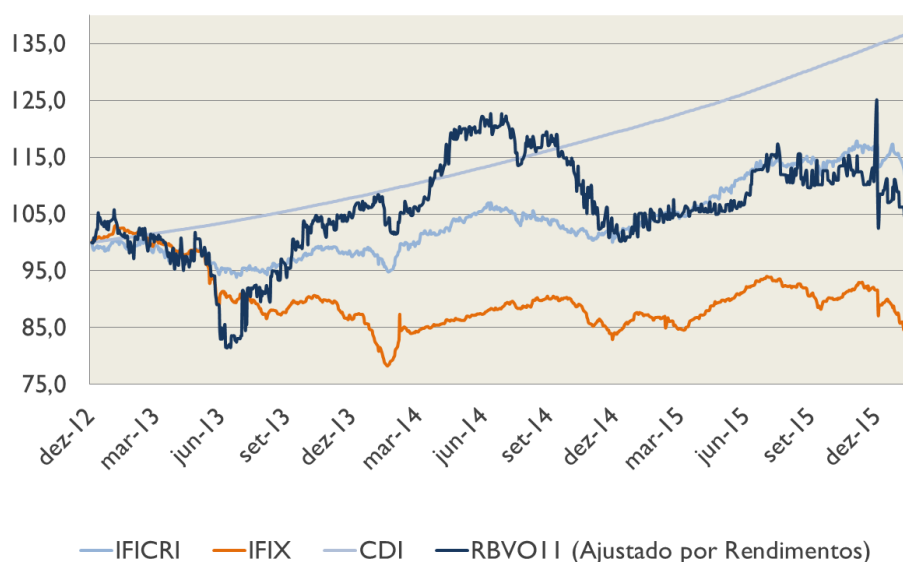
O fundo distribuiu R\$ 0,40/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro (pagos em 9 de fevereiro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 4,9% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 97,03, e de 6,8% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 71,00/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 6,81/cota, que representa um Dividend Yield de 7,02% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de janeiro e de 9,59% 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 -4,05%, superior à rentabilidade apresentada pelo IFIX (-6,17% no período), e inferior ao **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI** (-3,79% no período). Nos últimos doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação de -8,7%, enquanto o IFIX apresentou variação de -3,64% e o IFICRI variação positiva de 6,32%. O volume diário médio de negociação das cotas em dezembro montou a R\$ 3,1 mil.

Rio Bravo Crédito Imobiliário II

(base 100 em 31/12/2012)



Mês	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16
RBVOII	-2,14%	-5,41%	3,45%	-4,44%	-13,95%	-4,05%
IFIX	-0,82%	-3,98%	2,14%	1,54%	-2,96%	-6,17%
IFICRI - Rio Bravo	0,17%	-3,30%	3,58%	0,80%	-1,09%	-3,79%
CDI	1,11%	1,11%	1,11%	1,06%	1,16%	1,05%
Patrimônio (R\$ MM)	52,83	52,96	53,48	53,73	49,15	50,05
Cota Patrimonial (R\$/cota)	102,41	102,67	103,68	104,15	95,28	97,03
Valor de Mercado (R\$ MM)	47,45	44,88	46,42	44,36	38,17	36,62
Cotação Bolsa (R\$/cota)	91,98	87,00	90,00	86,00	74,00	71,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	90%	85%	87%	83%	78%	73%
Quantidade Negociada	3.776	5.146	2.175	12.171	11.779	3.762
Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)	0,34	0,45	0,19	1,06	0,92	0,28
Giro Fundo*	0,7%	1,0%	0,4%	2,4%	2,3%	0,7%
Rendimentos (R\$/cota)	0,70	0,65	0,40	0,40	0,40	0,40

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