



R I O B R A V O



relatório mensal

Rio Bravo  
Crédito Imobiliário II  
Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII

Novembro 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

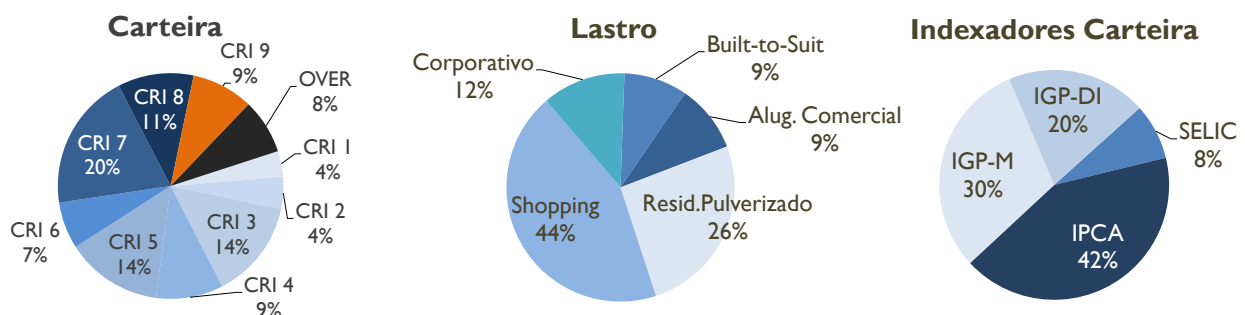
<b>Fundo</b>	Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII	<b>Cotas Emitidas</b>	515.824
<b>Tipo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário	<b>Valor Inicial da Cota</b>	R\$ 100,00
<b>Público Alvo</b>	Investidores em Geral	<b>PL na Emissão</b>	R\$ 51.582.400,00
<b>Início</b>	18/12/2012	<b>Liquidez</b>	Negociação 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>	BRRBV0CTF007
<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. Av. Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 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 novembro com 92,2% de seu patrimônio investido em 9 (nove) diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração é de Inflação<sup>2</sup> + 8,12% a.a.. O restante do patrimônio (7,8%) permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”<sup>3</sup>. Durante o mês de novembro não ocorreram alocações em novos ativos. 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 1,01%. A marcação a mercado (“MtM”) de alguns CRIs componentes da carteira afetou marginalmente a rentabilidade de novembro (0,05% positivos) em um mês em que a taxa das NTN-Bs, referência para a precificação destes ativos, apresentou redução. No mês foram distribuídos R\$ 0,55 por cota, o que representa yield de 0,56% a.m. (6,76% a.a.) sobre a cota de fechamento de novembro. 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:

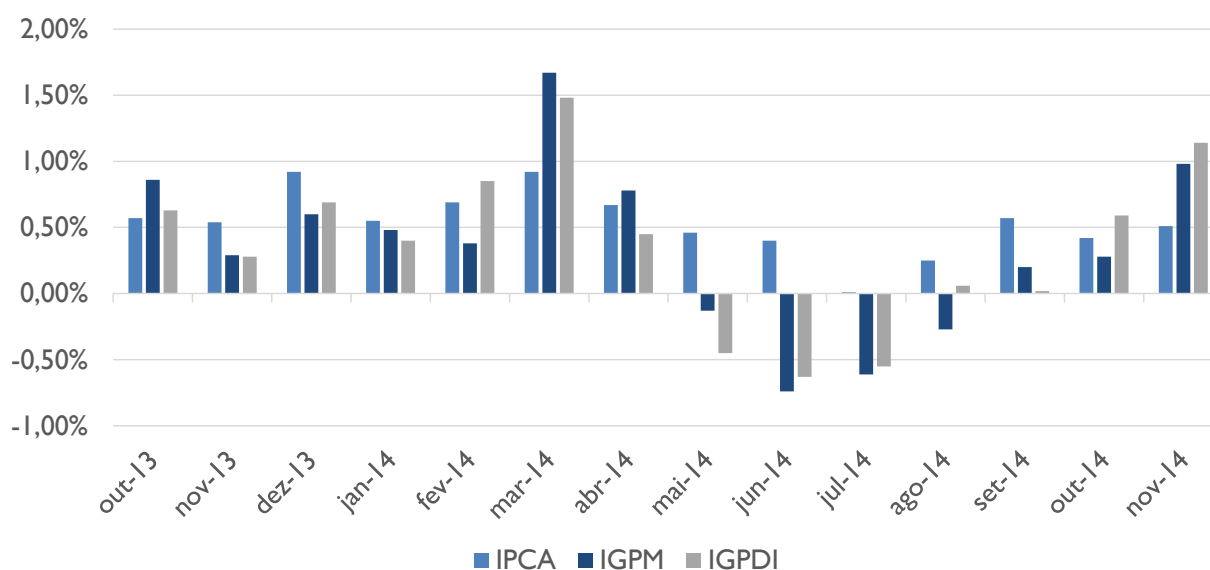
<sup>2</sup> O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger os dois índices

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



<b>Evolução da Cota</b>	<b>nov/14</b>
<b>Cota em 31/10/2014</b>	97,17
<b>Rendimentos Incorridos no mês</b>	0,94
<b>Ajustes de marcação a Mercado (MtM)</b>	0,04
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	-0,55
<b>Amortizações</b>	0,00
<b>Cota em 30/11/2014</b>	<b>97,60</b>

### Indicadores de Inflação



### CARTEIRA - NOVEMBRO/14

#### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

<b>Ativo</b>	<b>Emissor</b>	<b>Emissão/Série</b>	<b>Lastro</b>	<b>Rating</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Taxa</b>	<b>% Fundo</b>
CRI 1	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,7%
CRI 2	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,6%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	fev/20	IGP-M + 11,00% a.a.	14,1%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	out/23	IGP-M + 6,50% a.a.	9,6%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	13,9%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	6,7%
CRI 7	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	19,8%
CRI 8	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"BBB-" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	10,9%
CRI 9	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	8,9%
<b>OVER</b>	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	7,9%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 8,12% a.a.**	100,0%

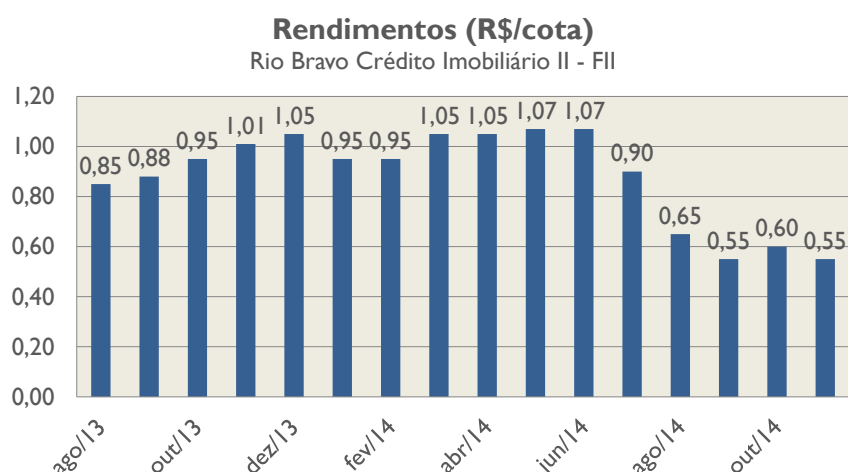
\*considerando IR de 22,50%

\*\* taxa média ponderada dos CRI's



## Distribuições

Durante os últimos doze meses, foi distribuído um total de R\$ 10,44 por cota emitida, o que resulta em um *Dividend Yield* de 12,03% ao ano, considerando-se o valor da cota em bolsa ao fim de novembro, de R\$ 86,75/cota. Considerando-se o valor da cota na emissão, de R\$ 100,00, o *Dividend Yield*, pelo mesmo racional, montaria a 10,44% a.a..



No dia 8 de dezembro, serão pagos os rendimentos, referentes a novembro, no valor de R\$ 0,55/cota. Este rendimento, se anualizado, monta a um *Dividend Yield* de 7,6% a.a., considerando-se como denominador, o valor da cota do fundo em bolsa ao fim do mês em análise.

Mês	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	1,07	0,90	0,65	0,55	0,60	0,55
<i>Dividend Yield</i> Anual* (valor da cota na emissão)	12,8%	10,8%	7,8%	6,6%	7,2%	6,6%
<i>Dividend Yield</i> Anual* (valor da cota ao fim do mês)	12,1%	10,3%	7,6%	6,5%	7,7%	7,6%

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



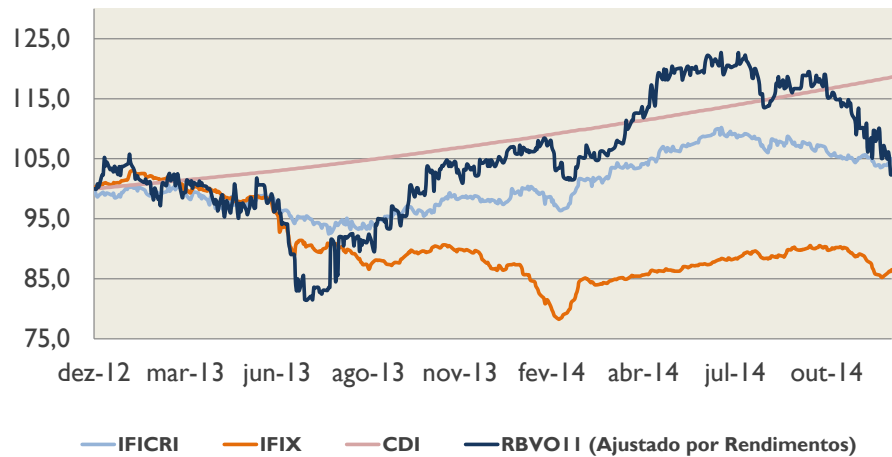
## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em novembro foi negativa em 7,71%, inferior à rentabilidade apresentada pelo IFIX, de -2,92% no mesmo período, e pelo **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI - IFICRI**, cuja rentabilidade foi negativa em 0,21% no período. Nos últimos doze

meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação positiva de 0,07%, enquanto o IFIX apresentou variação de -3,54% e o IFICRI de 6,16%. O volume diário médio de negociação das cotas em outubro montou a R\$ 52,0 mil.

### Rio Bravo Crédito Imobiliário II

(base 100 em 31/12/2012)



Mês	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14
<b>RBVO II</b>	0,47%	-1,42%	-1,91%	-0,39%	-7,93%	-7,71%
<b>IFIX</b>	1,31%	1,59%	0,28%	0,57%	-1,34%	-2,92%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	2,53%	-1,10%	0,02%	-1,58%	-1,78%	-0,21%
<b>CDI</b>	0,82%	0,94%	0,86%	0,90%	0,94%	0,84%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	50,49	50,33	50,32	49,98	50,12	50,34
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	97,89	97,56	97,55	96,89	97,17	97,60
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	54,68	53,90	52,87	52,67	48,49	44,75
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	106,00	104,50	102,50	102,10	94,00	86,75
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	108%	107%	105%	105%	97%	89%
<b>Quantidade Negociada</b>	13.611	8.998	18.967	9.713	12.891	10.757
<b>Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)</b>	1,44	0,94	1,90	0,98	1,26	0,98
<b>Giro Fundo*</b>	2,6%	1,7%	3,7%	1,9%	2,5%	2,1%
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	1,07	0,90	0,65	0,55	0,60	0,55

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