



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**Rio Bravo Crédito  
Imobiliário II - FII**

Novembro 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 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. 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 88,8% de seu patrimônio investido em 15 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação<sup>2</sup> + 8,88%<sup>3</sup> a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (11,5%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a 77,5% da variação diária da taxa Selic. Assim, o fundo possui uma taxa, antes de custos e considerando a posição em caixa, média ponderada de remuneração de inflação + 8,52%<sup>4</sup> a.a.. O fundo não realizou novas aquisições durante o mês.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - NOVEMBRO/16

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1 <sup>a</sup> /4 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,7%
CRI 2	GAIA	4 <sup>a</sup> /40 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,4%
CRI 3	CIBRASEC	2 <sup>a</sup> /188 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	11,3%
CRI 4	CIBRASEC	2 <sup>a</sup> /192 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	5,7%
CRI 5	RB CAPITAL	1 <sup>a</sup> /96 <sup>a</sup>	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,4%
CRI 6	HABITASEC	1 <sup>a</sup> /32 <sup>a</sup>	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	6,8%
CRI 7	BRAZILIAN SEC	1 <sup>a</sup> /320 <sup>a</sup>	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	2,1%
CRI 8	APICE	1 <sup>a</sup> /6 <sup>a</sup>	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	10,8%
CRI 9	BARIGUI	1 <sup>a</sup> /8 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,3%
CRI 10	BARIGUI	1 <sup>a</sup> /21 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	3,3%
CRI 11	CIBRASEC	2 <sup>a</sup> /238 <sup>a</sup>	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	6,2%
CRI 12	HABITASEC	1 <sup>a</sup> /49 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,2%
CRI 13	APICE	1 <sup>a</sup> /7 <sup>a</sup>	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	16,8%
CRI 14	APICE	1 <sup>a</sup> /44 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,4%
CRI 15	CIBRASEC	2 <sup>a</sup> /269 <sup>a</sup>	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	2,1%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 8,88% a.a.**	88,5%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	8,0%
OVER							3,5%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 8,52% a.a.***	100,0%

\* Considerando IR de 22,50%

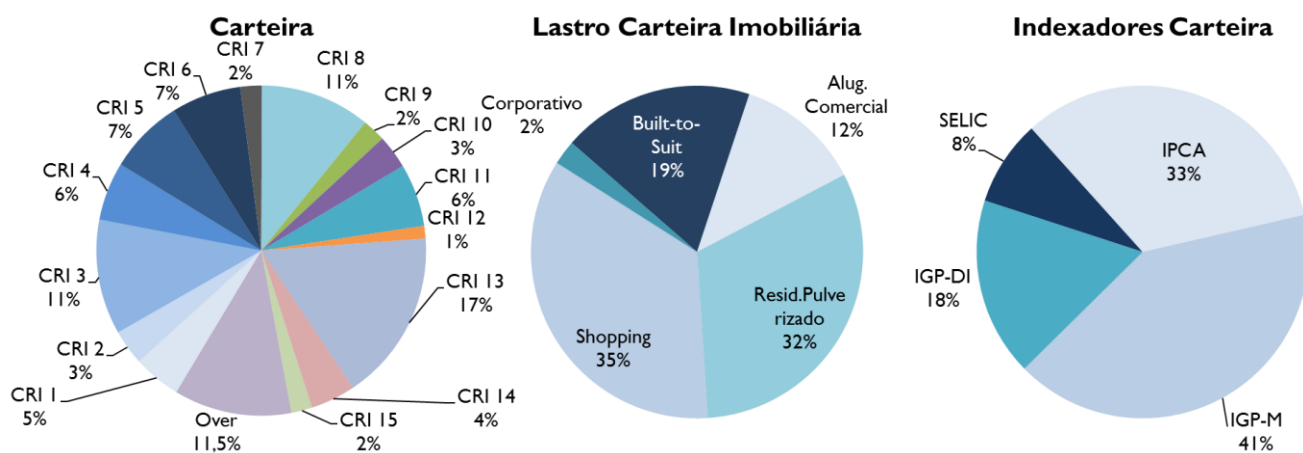
\*\* Taxa média ponderada dos CRI's

\*\*\* Considera a posição em caixa. Não considera custos operacionais do fundo

<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> 7,18% se excluído o rendimento do CRI 13, que teve vencimento antecipado decretado e que encontra-se em fase de execução de garantias.

<sup>4</sup> 6,96% se excluído o rendimento do CRI 13.



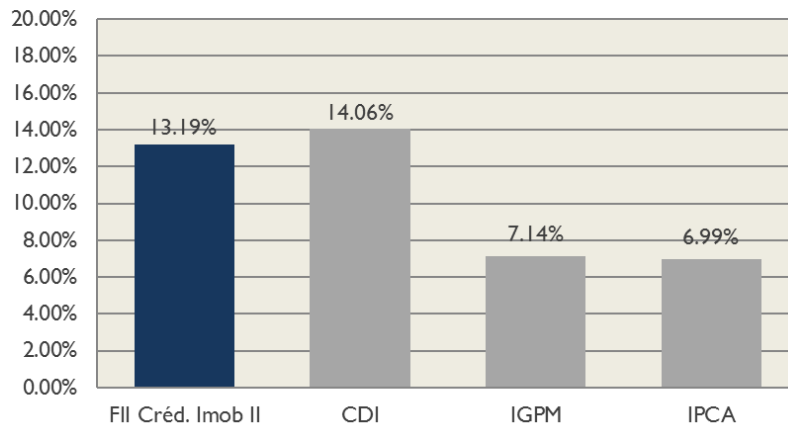
Durante o mês de novembro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 0,15%, já considerando, além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, a provisão de 1,65% do saldo devedor do CRI 13, cujo vencimento antecipado foi decretado em setembro/15<sup>5</sup>. Este CRI se encontra em processo de execução de garantias estando com o pagamento e provisão de juros e amortização suspensos desde outubro/15. A provisão acumulada, ao final do mês, era de 20,00% do saldo devedor do CRI, tendo atingido o nível previamente estipulado. Estamos acompanhando a situação do CRI e o plano de provisão será revisado de acordo com os desdobramentos futuros da operação, se necessário.

<b>Evolução da Cota</b>	<b>nov/16</b>
Cota no início do período	R\$ 100,13
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,15
Rendimentos Distribuídos	<b>-R\$ 0,75</b>
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 99,53

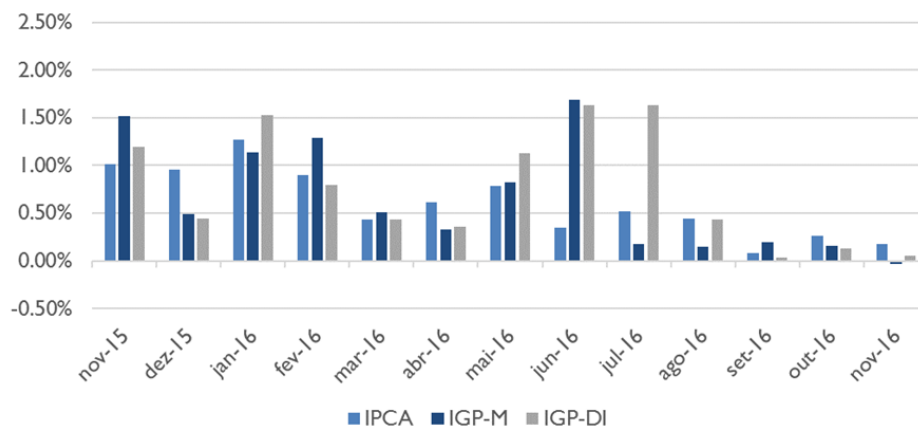
Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão acima mencionada, foi de 12,41%, que corresponde a cerca de 88,34% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (103,9% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

<sup>5</sup> Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015

### Varição - Últimos 12 meses

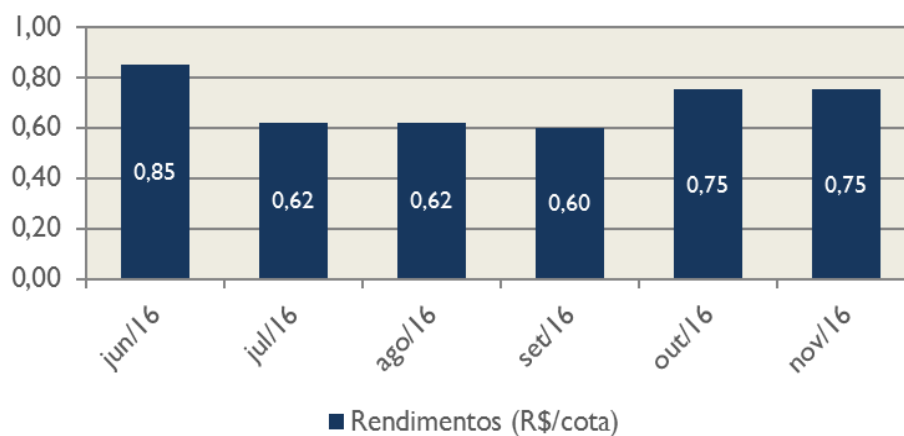


### Indicadores de Inflação



## Distribuições

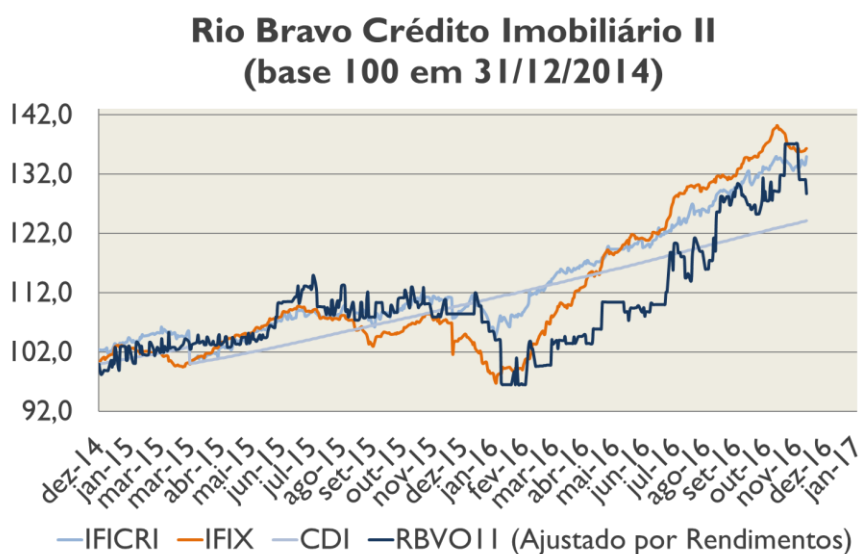
### Pagamentos (últimos 6 meses)



O fundo distribuiu R\$ 0,75/cota em rendimentos referentes ao mês de novembro (pagos em 9 de dezembro). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 9% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 99,53, e de 10,7% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 84,00/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 7,49/cota, que representa um Dividend Yield de 7,60% considerando a cota patrimonial média do fundo nos últimos doze meses (R\$98,51/cota) e de 9,80% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 76,40/cota).

## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em novembro não ajustada por rendimentos foi de -0,3%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de -2,55% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou desvalorização de -0,03%.



## Quadro Resumo

Mês	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16
<b>RBVOII</b>	9,87%	-1,08%	6,00%	1,89%	3,09%	0,90%	-0,30%
<b>IFIX</b>	3,73%	1,61%	5,92%	1,84%	2,77%	3,80%	-2,55%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	1,99%	0,69%	2,83%	3,15%	2,97%	2,85%	-0,03%
<b>CDI</b>	1,11%	1,16%	1,11%	1,21%	1,11%	1,05%	1,04%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	51,09	50,85	51,33	51,69	51,83	51,65	51,34
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	99,05	98,59	99,51	100,21	100,49	100,13	99,53
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	39,11	38,69	41,01	41,78	43,07	43,46	43,33
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	75,82	75,00	79,50	81,00	83,50	84,25	84,00
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrim</b>	77%	76%	80%	81%	83%	84%	84%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,70	0,85	0,62	0,62	0,60	0,75	0,75
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,70	0,85	0,62	0,62	0,60	0,75	0,75