



RF Renda Fixa

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

*RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 2019*

## 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 Lda.
<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.		

### Comentários do Gestor

O fundo encerrou o mês de dezembro com 95,9% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 45,7% em 5 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +9,41% ao ano, além de 50,2% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium. Vale ressaltar que vendemos três ativos do portfólio para fazer frente a amortização ordinária que ocorreu no mês, conforme previsto em regulamento.

A cota patrimonial apresentou variação negativa de 24,08% durante o mês de dezembro (vs. +0,57% do CDI), isso por conta que ocorreu a amortização ordinária no mês, conforme regulamento do fundo. Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de +18,59% (vs. +6,35% do CDI).

<sup>1</sup> E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

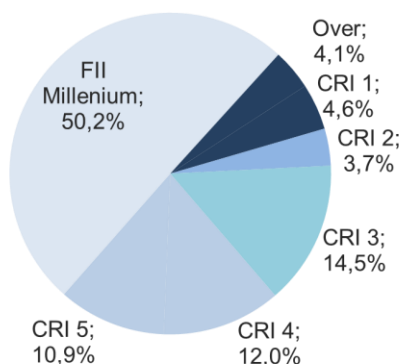
**RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - DEZEMBRO/19**

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Ativo	Posição
CRI 1	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30%	4,6%	R\$ 1.088.883
CRI 2	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50%	3,7%	R\$ 873.195
CRI 3	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	14,5%	R\$ 3.394.191
CRI 4	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	12,0%	R\$ 2.801.659
CRI 5	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	10,9%	R\$ 2.543.852
<b>TOTAL CRIs</b>						<b>Inflação + 9,41% a.a.**</b>	<b>45,7%</b>	<b>R\$ 10.701.781</b>
FII Millenium -		-	Shopping	-	-	-	50,2%	R\$ 11.776.878
<b>TOTAL FIIs</b>						-	<b>50,2%</b>	<b>R\$ 11.776.878</b>
<b>TESOURO</b>				<b>"AAA"</b>	<b>Liquidez em D0</b>	<b>77,50% SELIC*</b>	<b>4,1%</b>	<b>R\$ 957.972</b>
<b>TOTAL do ATIVO</b>							<b>100,0%</b>	<b>R\$ 23.436.630</b>

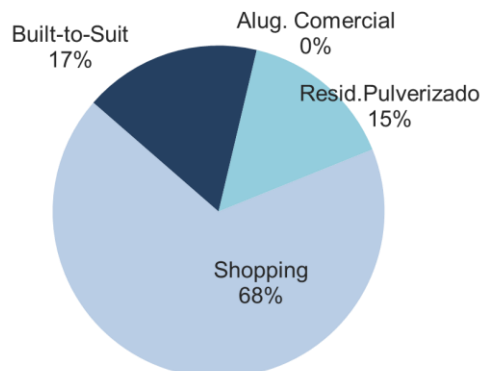
\* Considerando IR de 22,50%

\*\* Taxa média ponderada dos CRI's

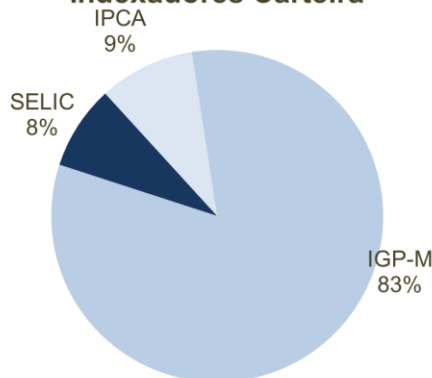
**Carteira**



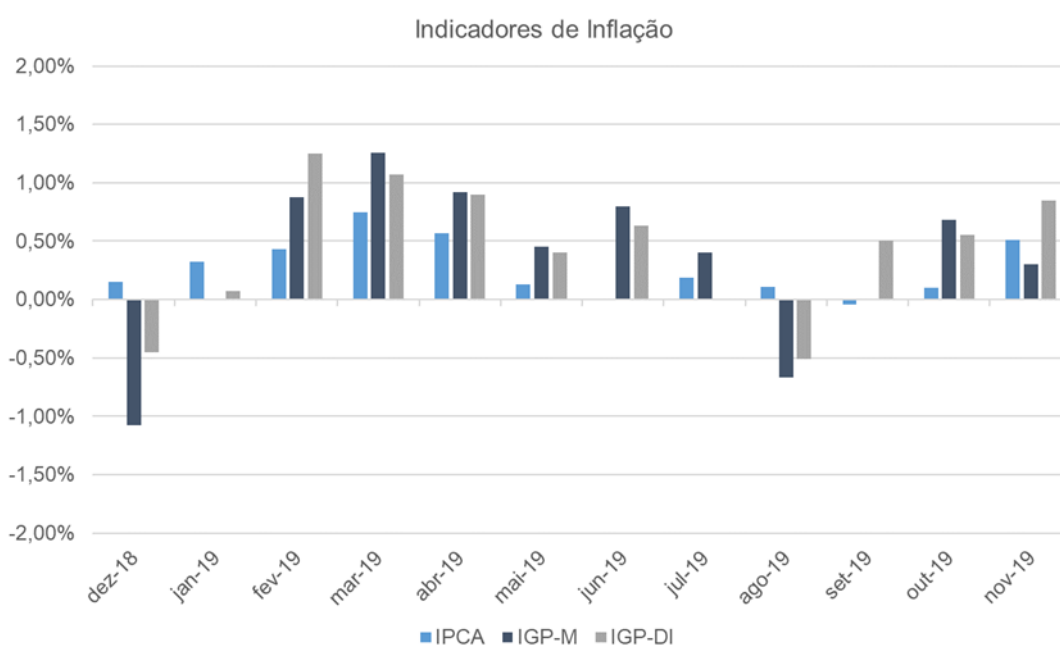
**Lastro Carteira Imobiliária**



**Indexadores Carteira**

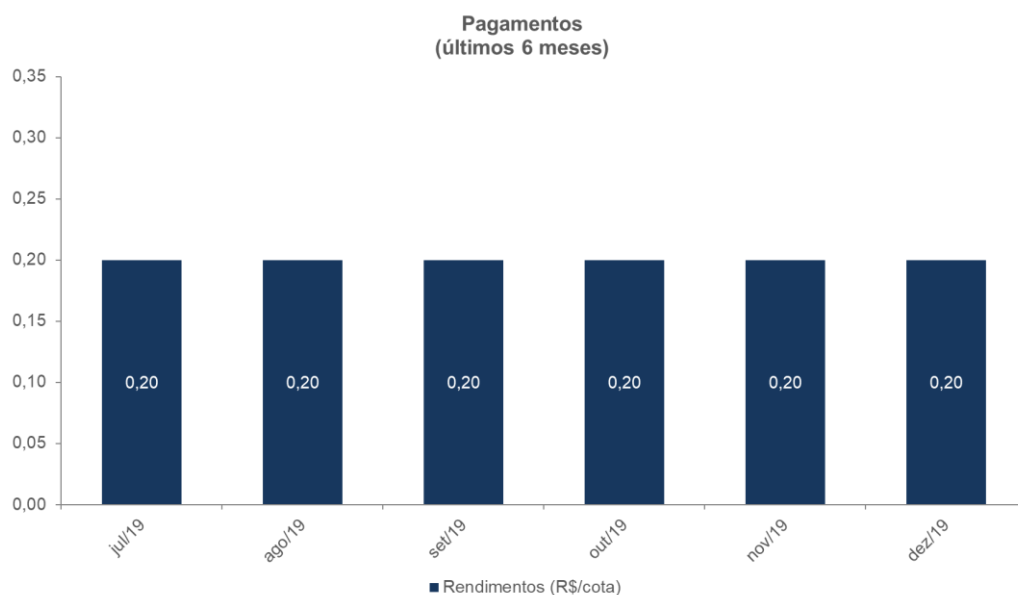


Evolução da Cota	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
<b>Cota no início do período</b>	R\$ 51,29	R\$ 51,04	R\$ 50,88	R\$ 51,28	R\$ 56,21	R\$ 55,20
Rendimentos Incorridos - Competência	-R\$ 0,05	R\$ 0,05	R\$ 0,60	R\$ 5,13	-R\$ 0,81	R\$ 0,20
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20
Amortizações	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 9,78
<b>Cota no fim do período</b>	R\$ 51,04	R\$ 50,88	R\$ 51,28	R\$ 56,21	R\$ 55,20	R\$ 45,42



## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 0,20/cota em rendimentos referentes ao mês de dezembro/19 (pagos em janeiro/20). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 2,45/cota, que representa um Dividend Yield de 5,80% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 42,28/cota).



## Quadro Resumo

Mês	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19	Dez/19
<b>RBVO11</b>	2,10%	-6,44%	-1,42%	0,37%	4,56%	-24,08%
<b>IFIX</b>	0,92%	0,25%	1,04%	4,01%	3,52%	9,65%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	-1,85%	-0,29%	-0,03%	-1,62%	1,66%	1,24%
<b>CDI</b>	0,57%	0,50%	0,46%	0,48%	0,55%	0,57%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	26,33	26,25	26,45	29,00	28,47	23,42
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	51,04	50,88	51,28	56,21	55,20	45,40
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	22,59	21,14	20,84	20,92	21,87	16,60
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	43,80	40,98	40,40	40,55	42,40	32,19
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	86%	81%	79%	72%	77%	71%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,78
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	9,98

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