



R I O B R A V O

RF Renda Fixa

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 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 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. |
| Rendimentos | Mensal, sem carência | | Av. Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar |
| Benchmark | IPCA + 5,71% a.a. | | Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 |
| Taxa de Performance | 20% sobre o que exceder IPCA + 5,71% a.a. | | Tel: (11) 3509-6600 |

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 o mês de fevereiro com 98,1% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 57,1% em 11 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação + 8,50% ao ano, além de 41,1% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial, ajustada por rendimentos, apresentou variação de +12,17% durante o mês de janeiro (vs. +0,49% do CDI), consequência em boa medida da remarcação das cotas do FII Millenium. Essa remarcação é decorrente da reavaliação dos imóveis componentes de sua carteira baseada em laudo de terceiros (efeito não-caixa). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de +20,11%. (vs. +6,41% do CDI)

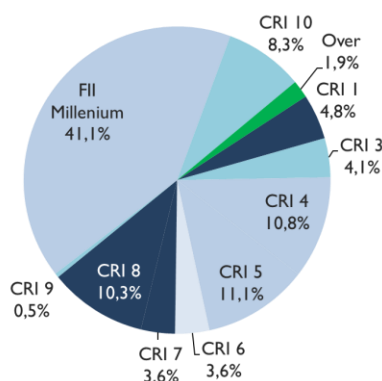
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - FEVEREIRO/19

| Ativo | Emissor | Emissão/Série | Lastro | Rating | Vencimento | Taxa de Aquisição | % Ativo |
|-----------------------|------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------------|---------|
| CRI 1 | GAIA | 4ª/40ª | Built-to-Suit | "A" Fitch | out/22 | IPCA + 6,30% a.a. | 4,8% |
| CRI 2 | CIBRASEC | 2ª/188ª | Resid.Pulverizado | - | dez/19 | IGP-M + 11,00% a.a. | 0,0% |
| CRI 3 | CIBRASEC | 2ª/192ª | Resid.Pulverizado | - | jul/23 | IGP-M + 6,50% a.a. | 4,1% |
| CRI 4 | RB CAPITAL | 1ª/96ª | Shopping | "A" Fitch | mai/23 | IPCA + 6,00% a.a. | 10,8% |
| CRI 5 | HABITASEC | 1ª/32ª | Shopping | "AA" LF | jun/23 | IGP-M + 7,50% | 11,1% |
| CRI 6 | APICE | 1ª/6ª | Alug. Comercial | "BBB-" Fitch | set/28 | IPCA + 8,50% | 3,6% |
| CRI 7 | BARIGUI | 1ª/8ª | Built-to-Suit | - | out/23 | IPCA + 7,30% | 3,6% |
| CRI 8 | CIBRASEC | 2ª/238ª | Built-to-Suit | "A-" SR Rating | fev/25 | IGP-M + 11,50% | 10,3% |
| CRI 9 | HABITASEC | 1ª/49ª | Resid.Pulverizado | - | out/26 | IPCA + 10,40% | 0,5% |
| CRI 10 | APICE | 1ª/44ª | Resid.Pulverizado | - | set/25 | IGP-M + 12,00% | 8,3% |
| CRI 11 | CIBRASEC | 2ª/269ª | Resid.Pulverizado | - | dez/17 | IGP-M + 16,00% | 0,0% |
| TOTAL CRIs | | | | | | Inflação + 8,50% a.a.** | 57,1% |
| FII Millenium | - | - | Shopping | - | - | - | 41,1% |
| TOTAL FIIs | | | | | | - | 41,1% |
| TESOURO | | | | "AAA" | Liquidez em D0 | 77,50% SELIC* | 1,9% |
| TOTAL do ATIVO | | | | | | | 100,0% |

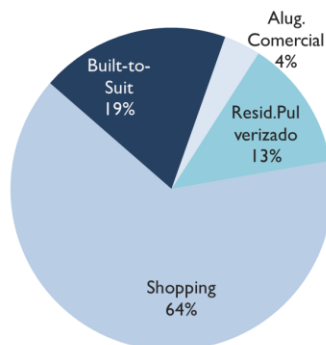
* Considerando IR de 22,50%

** Taxa média ponderada dos CRI's

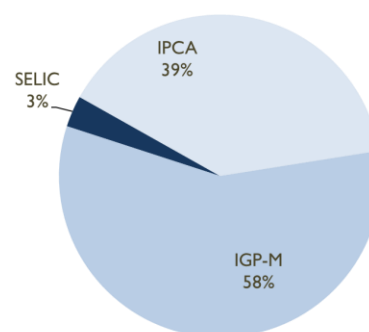
Carteira

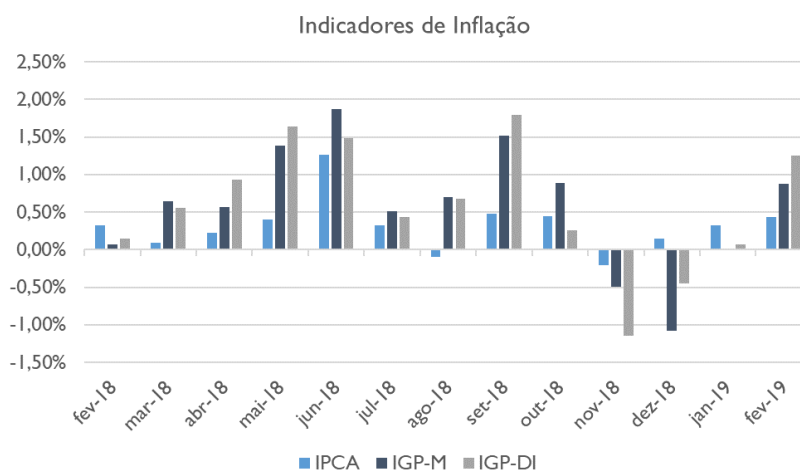


Lastro Carteira Imobiliária



Indexadores Carteira

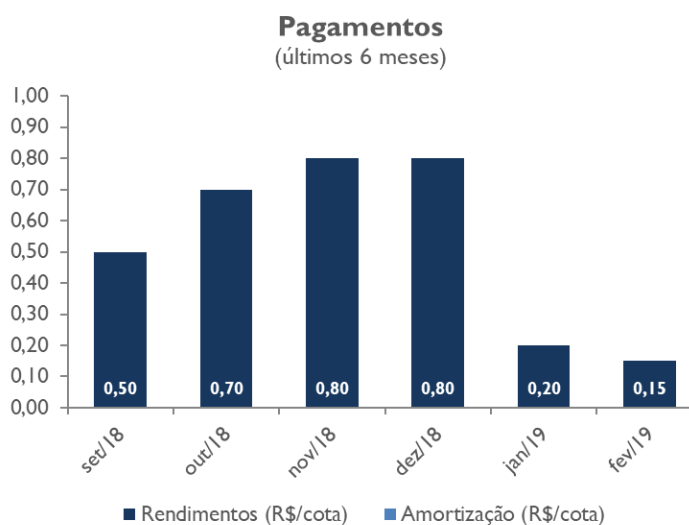




| Evolução da Cota | fev/19 |
|--------------------------------------|------------------|
| Cota no início do período | R\$ 48,61 |
| Rendimentos Incorridos - Competência | R\$ 6,06 |
| Rendimentos Distribuídos | -R\$ 0,15 |
| Amortizações | R\$ 0,00 |
| Cota no fim do período | R\$ 54,53 |

Distribuições

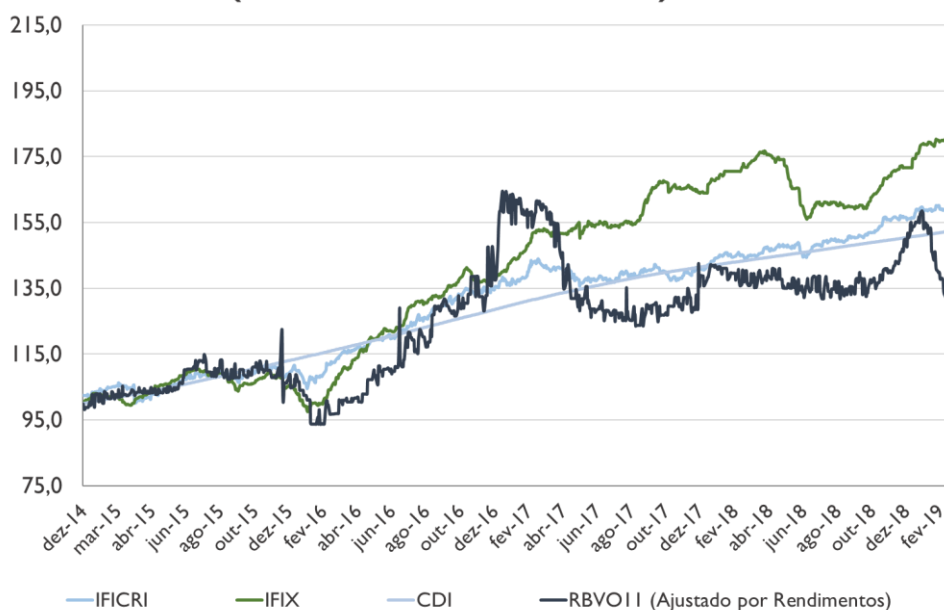
O fundo distribuiu R\$ 0,15/cota em rendimentos referentes ao mês de fevereiro/19 (pagos em março/19). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 5,04/cota, que representa um Dividend Yield de 8,83% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 57,10/cota).



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, apresentou variação de -6,87%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +1,03% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de +0,47%.

Rio Bravo Crédito Imobiliário II (base 100 em 31/12/2014)



Quadro Resumo

| Mês | set/18 | out/18 | nov/18 | dez/18 | jan/19 | fev/19 |
|--|--------|--------|--------|---------|--------|--------|
| RBVOII | 1,97% | 0,69% | 2,64% | -11,64% | -9,15% | -7,25% |
| IFIX | -0,21% | 5,04% | 2,59% | 2,22% | 2,47% | -0,24% |
| IFICRI - Rio Bravo | -0,75% | 2,21% | -1,14% | 1,21% | -0,71% | -0,40% |
| CDI | 0,47% | 0,54% | 0,49% | 0,49% | 0,54% | 0,49% |
| Patrimônio (R\$ MM) | 30,65 | 30,62 | 30,37 | 24,94 | 25,07 | 28,13 |
| Cota Patrimonial (R\$/cota) | 59,43 | 59,35 | 58,88 | 48,35 | 48,61 | 54,53 |
| Valor de Mercado (R\$ MM) | 30,43 | 30,65 | 31,45 | 27,79 | 25,25 | 23,42 |
| Cotação Bolsa (R\$/cota) | 59,00 | 59,41 | 60,98 | 53,88 | 48,95 | 45,40 |
| Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial | 99% | 100% | 104% | 111% | 101% | 83% |
| Amortização (R\$/cota) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9,78 | 0,00 | 0,00 |
| Rendimentos (R\$/cota) | 0,50 | 0,70 | 0,80 | 0,80 | 0,20 | 0,15 |
| Pagamento Total ao Cotista | 0,50 | 0,70 | 0,80 | 10,58 | 0,20 | 0,15 |

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