



RF Renda Fixa

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 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 Ltda.  |
| <b>Amortização</b>           | Anual, a partir do 36º mês                                | <b>Gestor</b>                | Rio Bravo Investimentos Ltda.<br>Av. Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar<br>Vila Olímpia - SP CEP 04551-065<br>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 o mês de janeiro com 97,7% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 64,0% em 11 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação + 8,50% ao ano, além de 33,7% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

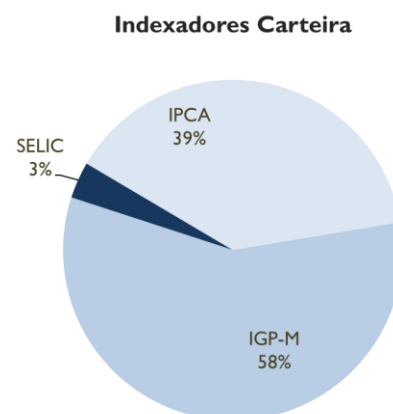
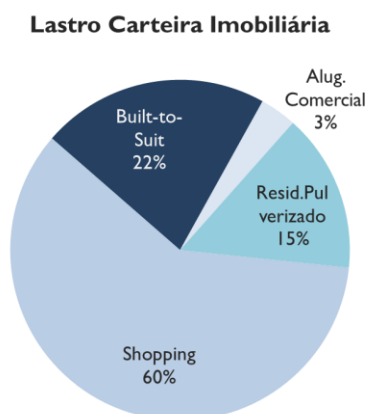
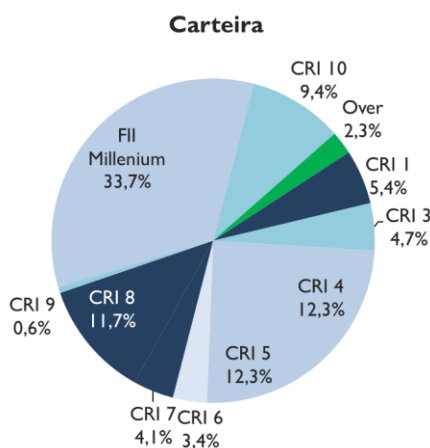
A cota patrimonial, ajustada por rendimentos, apresentou variação de +0,96% durante o mês de janeiro (vs. +0,54% do CDI). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de +7,71%. (vs. +6,38% do CDI)

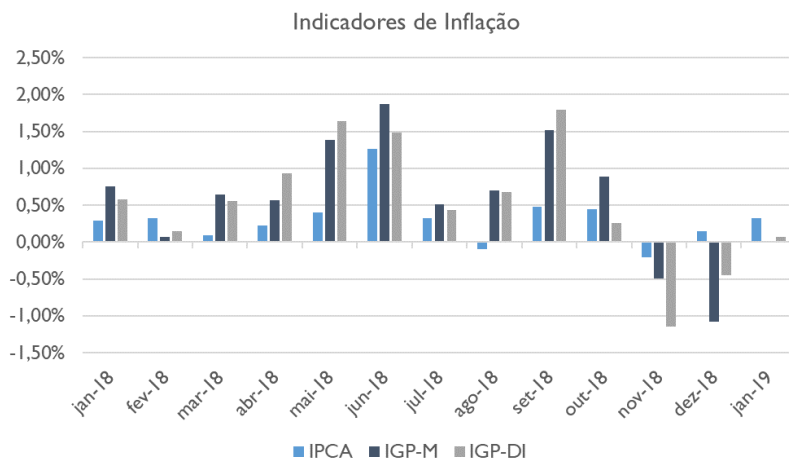
### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - JANEIRO/19

| 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.       | 5,4%    |
| 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.      | 4,7%    |
| CRI 4                 | RB CAPITAL | 1ª/96ª        | Shopping          | "A" Fitch      | mai/23         | IPCA + 6,00% a.a.       | 12,3%   |
| CRI 5                 | HABITASEC  | 1ª/32ª        | Shopping          | "AA" LF        | jun/23         | IGP-M + 7,50%           | 12,3%   |
| CRI 6                 | APICE      | 1ª/6ª         | Alug. Comercial   | "BBB-" Fitch   | set/28         | IPCA + 8,50%            | 3,4%    |
| CRI 7                 | BARIGUI    | 1ª/8ª         | Built-to-Suit     | -              | out/23         | IPCA + 7,30%            | 4,1%    |
| CRI 8                 | CIBRASEC   | 2ª/238ª       | Built-to-Suit     | "A-" SR Rating | fev/25         | IGP-M + 11,50%          | 11,7%   |
| CRI 9                 | HABITASEC  | 1ª/49ª        | Resid.Pulverizado | -              | out/26         | IPCA + 10,40%           | 0,6%    |
| CRI 10                | APICE      | 1ª/44ª        | Resid.Pulverizado | -              | set/25         | IGP-M + 12,00%          | 9,4%    |
| CRI 11                | CIBRASEC   | 2ª/269ª       | Resid.Pulverizado | -              | dez/17         | IGP-M + 16,00%          | 0,0%    |
| <b>TOTAL CRIs</b>     |            |               |                   |                |                | Inflação + 8,50% a.a.** | 64,0%   |
| FII Millenium         | -          | -             | Shopping          | -              | -              | -                       | 33,7%   |
| <b>TOTAL FIIs</b>     |            |               |                   |                |                | -                       | 33,7%   |
| <b>TESOURO</b>        |            |               |                   | "AAA"          | Liquidez em D0 | 77,50% SELIC*           | 2,3%    |
| <b>TOTAL do ATIVO</b> |            |               |                   |                |                |                         | 100,0%  |

\* Considerando IR de 22,50%

\*\* Taxa média ponderada dos CRIs





| Evolução da Cota                     | jan/19           |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Cota no início do período</b>     | R\$ 48,35        |
| Rendimentos Incorridos - Competência | R\$ 0,46         |
| Rendimentos Distribuídos             | <b>-R\$ 0,20</b> |
| Amortizações                         | R\$ 0,00         |
| <b>Cota no fim do período</b>        | <b>R\$ 48,61</b> |

## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 0,20/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro/19 (pagos em fevereiro/19). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 5,19/cota, que representa um Dividend Yield de 8,87% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 57,47/cota).



## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, apresentou variação de -7,78%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +2,47% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de 0,27%.

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



## Quadro Resumo

| Mês                                      | ago/18 | set/18 | out/18 | nov/18 | dez/18  | jan/19 |
|--|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| <b>RBVOII</b>                            | 1,10%  | 1,97%  | 0,69%  | 2,64%  | -11,64% | -9,15% |
| <b>IFIX</b>                              | -0,70% | -0,21% | 5,04%  | 2,59%  | 2,22%   | 2,47%  |
| <b>IFICRI - Rio Bravo</b>                | -0,18% | -0,75% | 2,21%  | -1,14% | 1,21%   | -0,71% |
| <b>CDI</b>                               | 0,57%  | 0,47%  | 0,54%  | 0,49%  | 0,49%   | 0,54%  |
| <b>Patrimônio (R\$ MM)</b>               | 30,57  | 30,65  | 30,62  | 30,37  | 24,94   | 25,07  |
| <b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>       | 59,26  | 59,43  | 59,35  | 58,88  | 48,35   | 48,61  |
| <b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>         | 29,85  | 30,43  | 30,65  | 31,45  | 27,79   | 25,25  |
| <b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>          | 57,86  | 59,00  | 59,41  | 60,98  | 53,88   | 48,95  |
| <b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b> | 98%    | 99%    | 100%   | 104%   | 111%    | 101%   |
| <b>Amortização (R\$/cota)</b>            | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 9,78    | 0,00   |
| <b>Rendimentos (R\$/cota)</b>            | 0,33   | 0,50   | 0,70   | 0,80   | 0,80    | 0,20   |
| <b>Pagamento Total ao Cotista</b>        | 0,33   | 0,50   | 0,70   | 0,80   | 10,58   | 0,20   |

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