



RF Renda Fixa

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 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 Lda.
Amortização	Anual, a partir do 36º mês	Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
Rendimentos	Mensal, sem carência		
Benchmark	IPCA + 5,71% a.a.		
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder IPCA + 5,71% a.a.		

Comentários do Gestor

O fundo encerrou o mês de novembro com 84,3% de seu ativo total em ativos alvo, sendo 42,8% em 6 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação + 8,96% ao ano, além de 42,8% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium. Vale ressaltar que vendemos dois ativos do portfólio e fizemos caixa para a amortização compulsória que haverá no mês de dezembro de 2019, conforme previsto em regulamento.

A cota patrimonial apresentou variação negativa de 1,80% durante o mês de novembro (vs. +0,55% 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 +40,71% (vs. +6,27% do CDI).

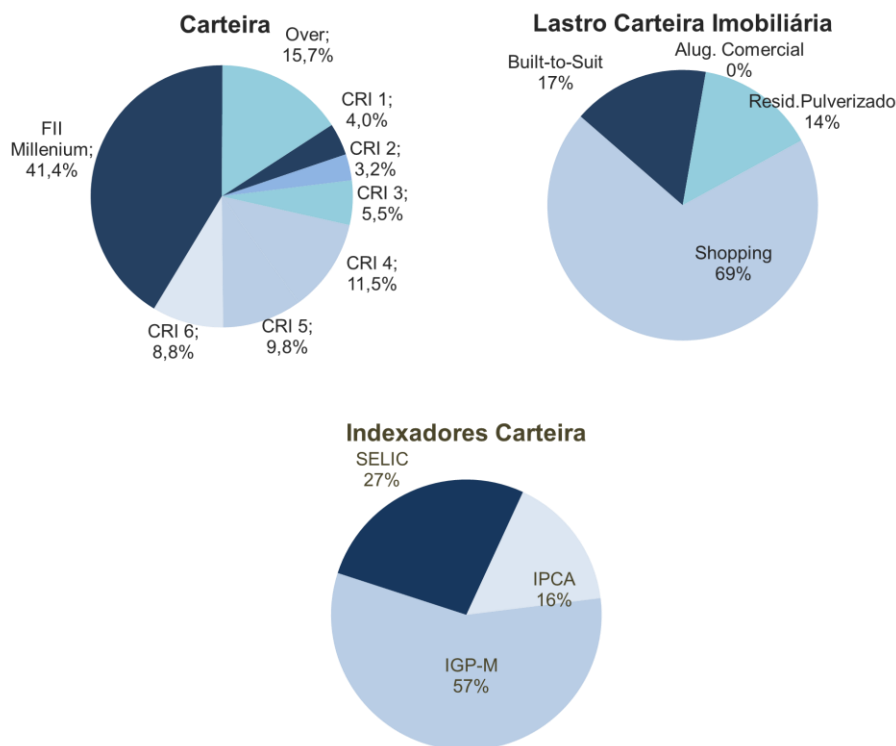
¹ E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - NOVEMBRO/19

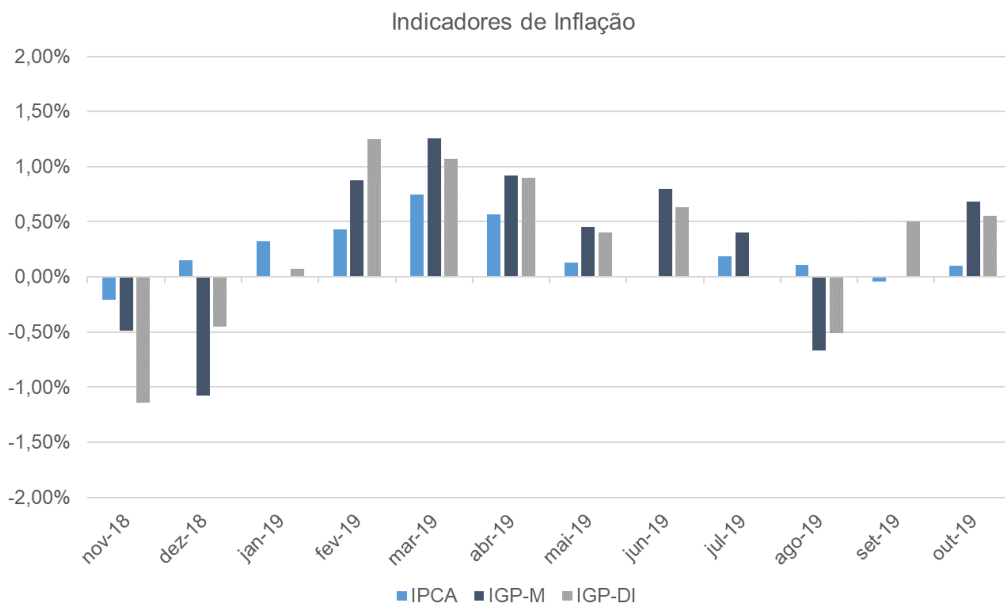
Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Ativo	Posição
CRI 1	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30%	4,0%	R\$ 1.132.927
CRI 2	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50%	3,2%	R\$ 925.223
CRI 3	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00%	5,5%	R\$ 1.566.701
CRI 4	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	11,5%	R\$ 3.280.772
CRI 5	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	9,8%	R\$ 2.801.762
CRI 6	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	8,8%	R\$ 2.518.116
TOTAL CRIs						Inflação + 8,96% a.a.**	42,8%	R\$ 12.225.501
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	41,4%	R\$ 11.832.167
TOTAL FIIs						-	41,4%	R\$ 11.832.167
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	15,7%	R\$ 4.495.266
TOTAL do ATIVO							100,0%	R\$ 28.552.934

* Considerando IR de 22,50%

** Taxa média ponderada dos CRI's

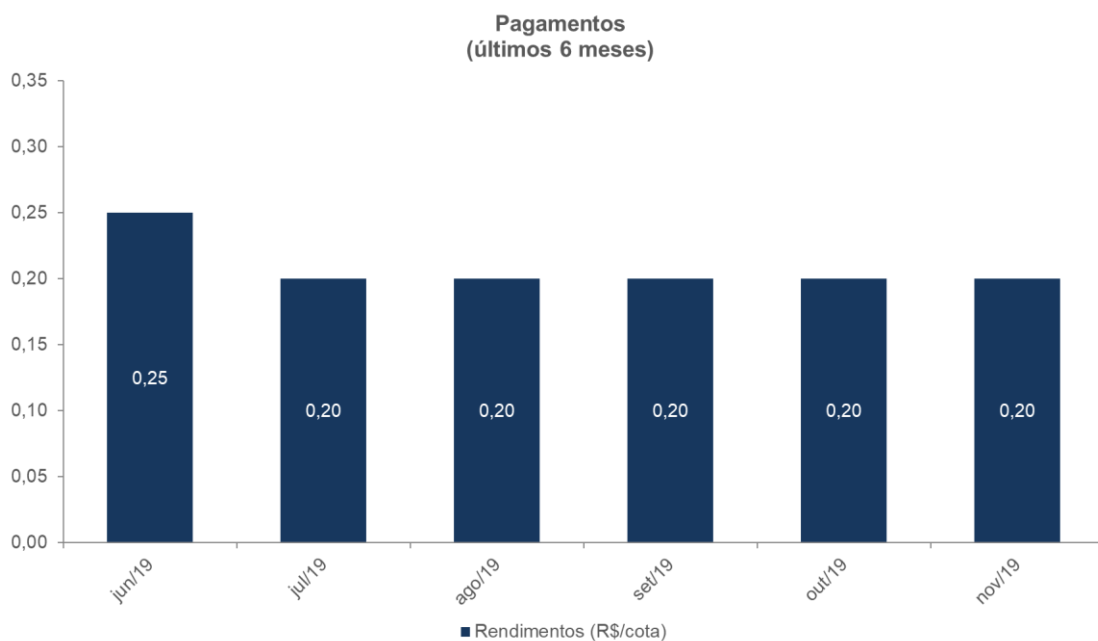


Evolução da Cota	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Cota no início do período	R\$ 51,09	R\$ 51,29	R\$ 51,04	R\$ 50,88	R\$ 51,28	R\$ 56,21
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 0,45	-R\$ 0,05	R\$ 0,05	R\$ 0,60	R\$ 5,13	-R\$ 0,81
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,25	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20	-R\$ 0,20
Amortizações	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 51,29	R\$ 51,04	R\$ 50,88	R\$ 51,28	R\$ 56,21	R\$ 55,20



Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 0,20/cota em rendimentos referentes ao mês de novembro/19 (pagos em dezembro/19). Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 3,05/cota, que representa um Dividend Yield de 6,92% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 44,08/cota).



Quadro Resumo

Mês	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
RBVO11	-0,81%	2,10%	-6,44%	-1,42%	0,37%	4,56%
IFIX	2,88%	0,92%	0,25%	1,04%	4,01%	3,52%
IFICRI - Rio Bravo	2,88%	-1,85%	-0,29%	-0,03%	-1,62%	1,66%
CDI	0,47%	0,57%	0,50%	0,46%	0,48%	0,55%
Patrimônio (R\$ MM)	26,46	26,33	26,25	26,45	29,00	28,47
Cota Patrimonial (R\$/cota)	51,29	51,04	50,88	51,28	56,21	55,20
Valor de Mercado (R\$ MM)	22,13	22,59	21,14	20,84	20,92	21,87
Cotação Bolsa (R\$/cota)	42,90	43,80	40,98	40,40	40,55	42,40
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	84%	86%	81%	79%	72%	77%
Amortização (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos (R\$/cota)	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Pagamento Total ao Cotista	0,25	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

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