



R I O B R A V O



relatório mensal

Rio Bravo
Crédito Imobiliário II
Fundo de Investimento
Imobiliário – FII

Setembro 2015

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

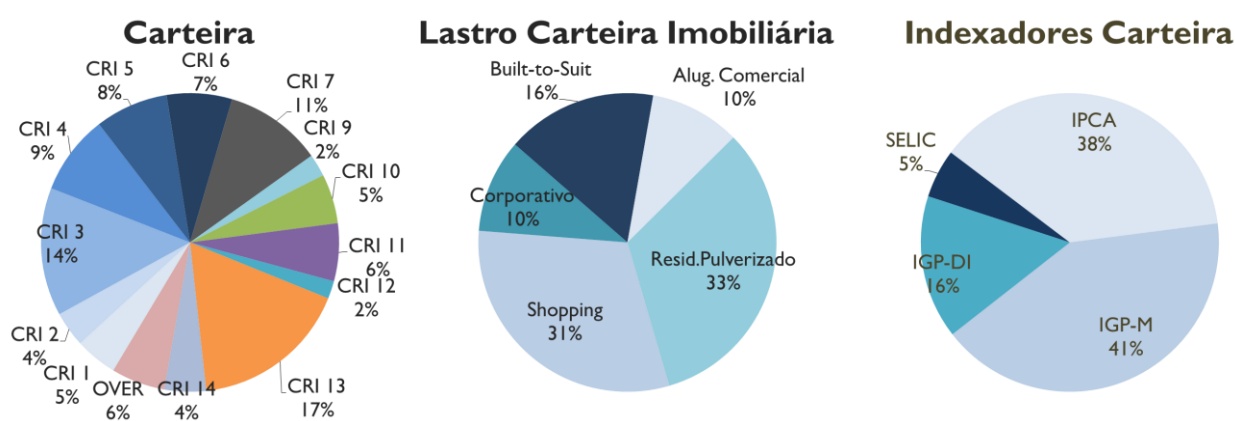
Fundo	Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII	Cotas Emitidas	515.824
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário	Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Público Alvo	Investidores em Geral	PL na Emissão	R\$ 51.582.400,00
Início	18/12/2012	Liquidez	Negociação em Bolsa
Prazo de Duração	12 anos	Código de Negociação	RBVO11
Vencimento	18/12/2024	Código ISIN	BRRBVOCF007
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. 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.		

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 setembro com 94,7% de seu patrimônio investido em 14 (quatorze) diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração é de Inflação² + 8,23% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”³ (5,3%). Abaixo, as características da carteira ao final do mês:



Durante o mês, a cota patrimonial do fundo apresentou variação bruta (antes da distribuição de rendimentos e marcação a mercado) de 0,88%. Desde meados de 2014, o Fundo distribui somente os rendimentos provenientes de juros e atualização monetária efetivamente convertidos em caixa a cada semestre (no mínimo, 95% de tais rendimentos caixa).

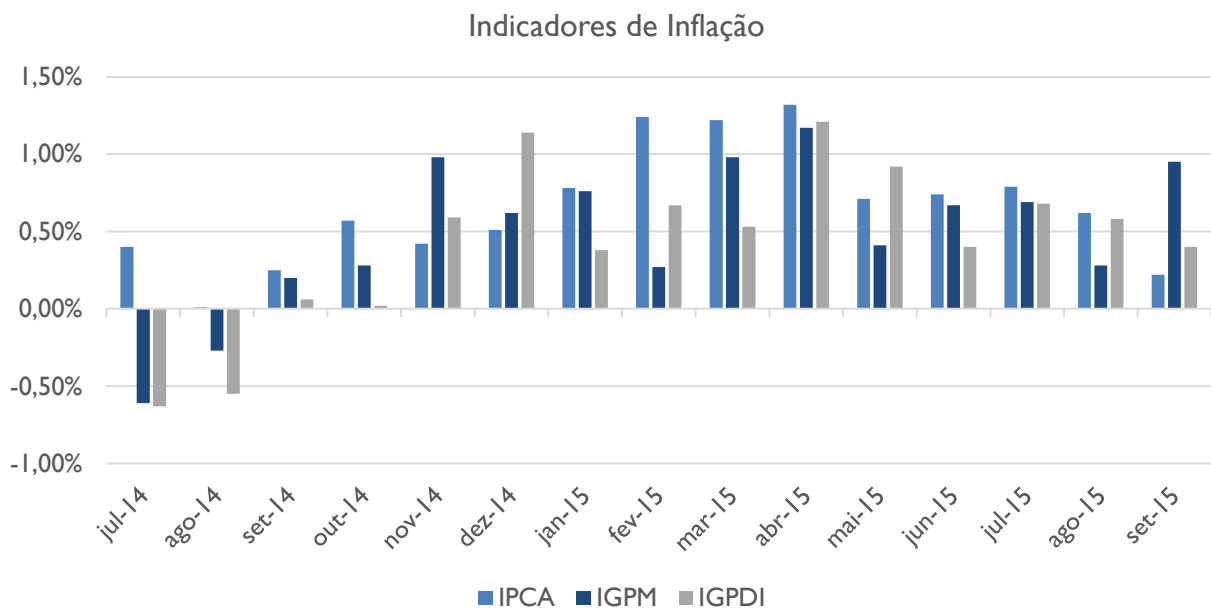
² O fundo investe em CRI's indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger os dois índices

³ Diferentemente dos CRIs e LCIs, os rendimentos das aplicações em operações compromissadas estão sujeitos à tributação, de 22,50% na fo



Os rendimentos incorridos mas ainda não convertidos em caixa, são incorporados ao valor da cota patrimonial, conforme demonstrado abaixo:

Evolução da Cota	set/15
Cota no início do período	102,41
Rendimentos Incorridos no mês	0,91
Rendimentos Distribuídos	-0,65
Amortizações	0
Cota no fim do período	102,67



CARTEIRA - SETEMBRO/15
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1º/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,2%
CRI 2	GAIA	4º/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,5%
CRI 3	CIBRASEC	2º/188ª	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	12,6%
CRI 4	CIBRASEC	2º/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	7,8%
CRI 5	RB CAPITAL	1º/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,2%
CRI 6	HABITASEC	1º/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	6,4%
CRI 7	BRAZILIAN SEC	1º/320ª	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	9,6%
CRI 8	APICE	1º/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	9,3%
CRI 9	BARIGUI	1º/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,2%
CRI 10	BARIGUI	1º/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	4,9%
CRI 11	CIBRASEC	2º/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	5,7%
CRI 12	HABITASEC	1º/47ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,7%
CRI 13	APICE	1º/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	15,6%
CRI 14	APICE	1º/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,1%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,23% a.a.**	94,7%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	5,3%
TOTAL						Inflação + 8,50% a.a.***	100,0%

*considerando IR de 22,50%

** taxa média ponderada dos CRI's

*** taxa média carteira total considera SELIC/ CDI atual

No dia 18 de setembro de 2015 a administradora do Fundo publicou fato relevante informando que, os titulares dos CRI da 7ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora aprovou o vencimento antecipado dos CRI, em virtude da não recomposição do fundo de reserva pelos devedores da operação. A securitizadora foi autorizada a utilizar todos os recursos disponíveis no patrimônio separado dos CRI, inclusive, o Fundo de Reserva, para arcar com todos os custos e despesas necessários para adimplir as obrigações dos CRI e os encargos e despesas para execução das garantias da operação.

Os CRI contam com as seguintes garantias:

- a alienação fiduciária do imóvel matriculado sob nº 91.264 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí-RS (Shopping Gravataí);
- alienação fiduciária de fração ideal de 30% do imóvel matriculado sob nº 33.058 do Cartório do Registro de Imóveis de Lajeado-RS (Shopping Lajeado);
- alienação fiduciária de cotas da Gravataí Shop Investimentos e Participações Ltda.;



- d) alienação fiduciária da totalidade das cotas da M Ásia Participações Ltda, com sede na Av. Nilo Peçanha 900, conjunto 203, bairro Boa Vista, Porto Alegre – RS, empresa proprietária da fração ideal de 30% do Shopping Lajeado, mencionado no item (b) acima;
- e) alienação fiduciária da totalidade das cotas da M África Participações Ltda, com sede na Av. Nilo Peçanha 900, conjunto 203, bairro Boa Vista, Porto Alegre – RS, empresa proprietária da fração ideal de 30% do Shopping Lajeado, mencionado no item (b) acima;
- f) aval de Lorival Rodrigues, Tânia Regina Santiago Rodrigues, Cyro Santiago Rodrigues, M/Invest Planejamento e Administração de Shopping Center Ltda. e Magazine Incorporações Ltda;
- g) Fundo de Reserva, que, ao final de setembro montava a R\$ 2,5 milhões;
- h) Cessão fiduciária de recebíveis locatícios do Shopping Gravataí; e
- i) Cessão Fiduciária da conta corrente na qual são depositados os valores referente a determinados recebíveis do Shopping Lajeado, de titularidade da M Ásia, conforme detalhado nos documentos da operação.

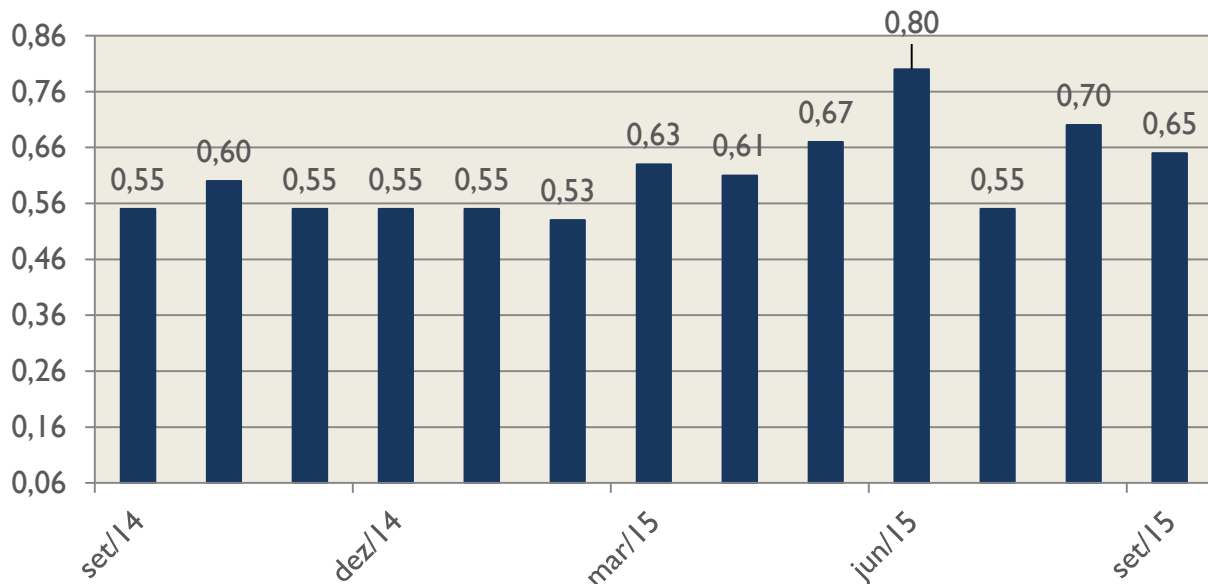
A AGE dos titulares do CRI aprovou ainda a contratação de assessor legal para auxiliar a securitizadora com relação a todos os procedimentos juridicamente necessários visando a preservação do patrimônio separado dos CRI. A gestora já está tomando todas as providências cabíveis para resguardar os interesses do Fundo e de seus cotistas nesse caso.

Distribuições

Durante os últimos doze meses, foi distribuído um total de R\$ 7,39 por cota emitida, o que resulta em um *Dividend Yield* de 8,49% ao ano, considerando-se o valor da cota em bolsa ao fim de setembro, de R\$ 87,00/cota. Considerando-se o valor da cota na emissão, de R\$ 100,00, o *Dividend Yield*, pelo mesmo racional, montaria a 7,39% a.a..



Rendimentos (R\$/cota)



No dia 8 de outubro, foram pagos os rendimentos referentes a setembro, no valor de R\$ 0,65/cota. Este rendimento, se anualizado, monta a um Dividend Yield de 8,97% a.a., considerando-se como denominador, o valor da cota do fundo em bolsa ao fim do mês em análise.

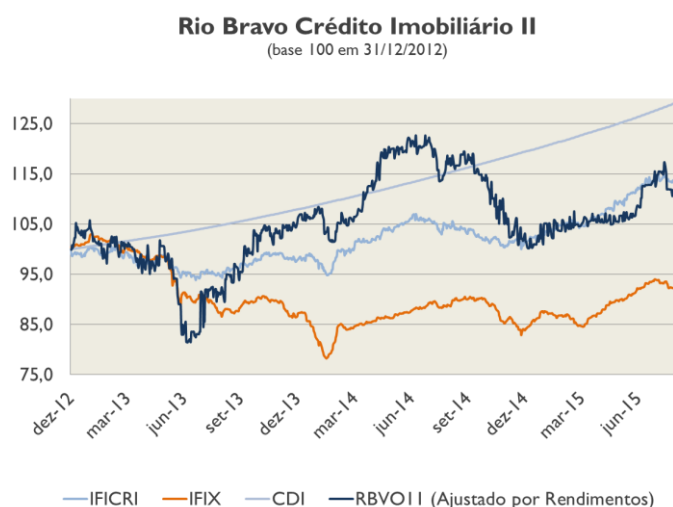
Mês	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
Rendimentos (R\$/cota)	0,61	0,67	0,80	0,55	0,70	0,65
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota na emissão)	7,3%	8,0%	9,6%	6,6%	8,4%	7,8%
<i>Dividend Yield Anual*</i> (valor da cota ao fim do mês)	8,5%	9,3%	10,5%	7,0%	9,1%	9,0%

*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em setembro não ajustada por rendimentos foi de -5,41%, inferior à rentabilidade apresentada pelo IFIX (-3,98% no período), e pelo **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI** (-3,30% no período). Nos últimos doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação positiva de 0,42%, enquanto o IFIX apresentou variação negativa de 1,27% e o IFICRI variação positiva de 7,99%. O volume diário médio de negociação das cotas em setembro montou a R\$ 20,5 mil.



Mês	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15
RBVO II	0,01%	-0,47%	5,69%	3,29%	-2,14%	-5,41%
IFIX	3,71%	1,43%	3,03%	0,68%	-0,82%	-3,98%
IFICRI - Rio Bravo	2,77%	2,36%	2,79%	1,82%	0,17%	-3,30%
CDI	0,95%	0,98%	1,07%	1,18%	1,11%	1,11%
Patrimônio (R\$ MM)	51,81	52,24	52,60	52,99	52,83	52,96
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,44	101,28	101,96	102,73	102,41	102,67
Valor de Mercado (R\$ MM)	44,62	44,41	46,94	48,48	47,45	44,88
Cotação Bolsa (R\$/cota)	86,51	86,10	91,00	93,99	91,98	87,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	86%	85%	89%	91%	90%	85%
Quantidade Negociada	9.330	11.722	6.601	2.492	3.776	5.146
Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)	0,81	1,01	0,58	0,23	0,34	0,45
Giro Fundo*	1,8%	2,3%	1,3%	0,5%	0,7%	1,0%
Rendimentos (R\$/cota)	0,61	0,67	0,80	0,55	0,70	0,65

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