



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**Rio Bravo Crédito  
Imobiliário II - FII**

Julho 2016

## 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. 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.		

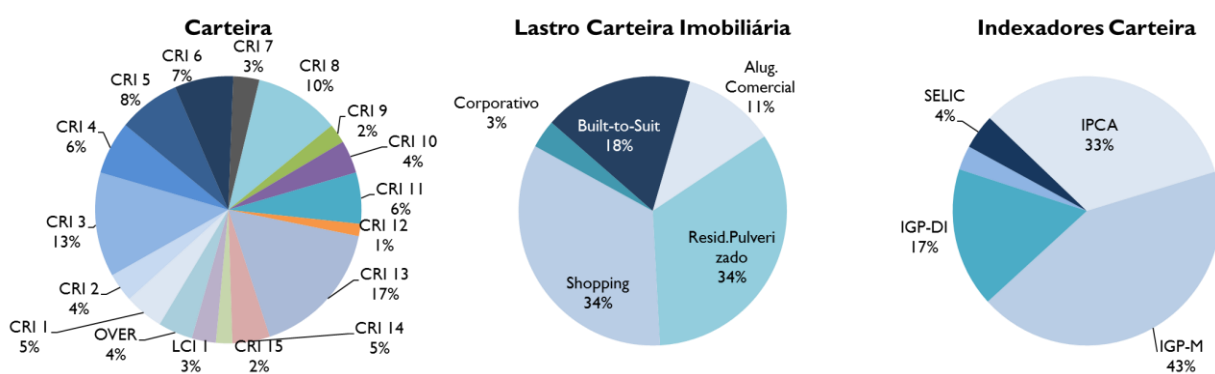
<sup>1</sup> E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

## Comentários do Gestor

O fundo encerrou julho com 92,9% de seu patrimônio investido em 15 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação<sup>2</sup> + 8,89%<sup>3</sup> a.a.. Outros 2,9% do patrimônio estão aplicados em LCI cuja remuneração equivale a 90% da rentabilidade do CDI. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (4,2%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a 77,5% da variação diária da taxa Selic. Assim, o fundo possui uma taxa média ponderada de remuneração de inflação + 8,37%<sup>4</sup> a.a..

Durante o mês, o fundo subscreveu e integralizou o CRI 15, conforme tabela abaixo. Tal operação teve como finalidade levantar os recursos necessários para a finalização das obras de um dos empreendimentos lastro do CRI 3 (CRI Cameron), cujo cronograma encontra-se atrasado (ao final de junho, 95% finalizadas). O CRI 15 compartilha os recebíveis e algumas garantias do CRI 3 em caráter prioritário (sênior). Todos os recursos arrecadados de recebíveis será, portanto, destinado prioritariamente à quitação do CRI 15. Após a integral quitação do CRI, o CRI 4 passará a ser amortizado com a arrecadação dos recebíveis. O fluxo projetado de recebíveis cedidos em prioridade para o CRI 15 representa cerca de 13x o seu saldo devedor. A operação conta também com garantias reais cujo valor de avaliação somados monta ao mesmo saldo do CRI. A operação tem prazo de 18 meses e taxa de remuneração de IGP-M+16% a.a.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:



<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 7,26% se excluído o rendimento do CRI 13, que teve vencimento antecipado decretado e que encontra-se em fase de execução de garantias.

<sup>4</sup> 6,86% se excluído o rendimento do CRI 13.

## RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - JULHO/16

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa de Aquisição	% Fundo
CRI 1	BRASIL PLURAL	1ª/4ª	Built-to-Suit	"AA-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4,7%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	3,5%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	12,7%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	6,4%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,5%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	7,1%
CRI 7	BRAZILIAN SEC	1ª/320ª	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	3,2%
CRI 8	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	10,4%
CRI 9	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	2,4%
CRI 10	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	4,0%
CRI 11	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	6,2%
CRI 12	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,5%
CRI 13	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	16,8%
CRI 14	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	4,6%
CRI 15	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	2,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 8,89% a.a.**	92,9%
LCI I	ABC	-	Crédito Imobiliário	"AA" S&P	ago/16	90% CDI	2,9%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	4,2%
Contas a pagar/receber							0,0%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 8,37% a.a.***	100,0%

\*considerando IR de 22,50%

\*\* taxa média ponderada dos CRI's

\*\*\* Considera a posição em caixa. Não considera custos operacionais do fundo

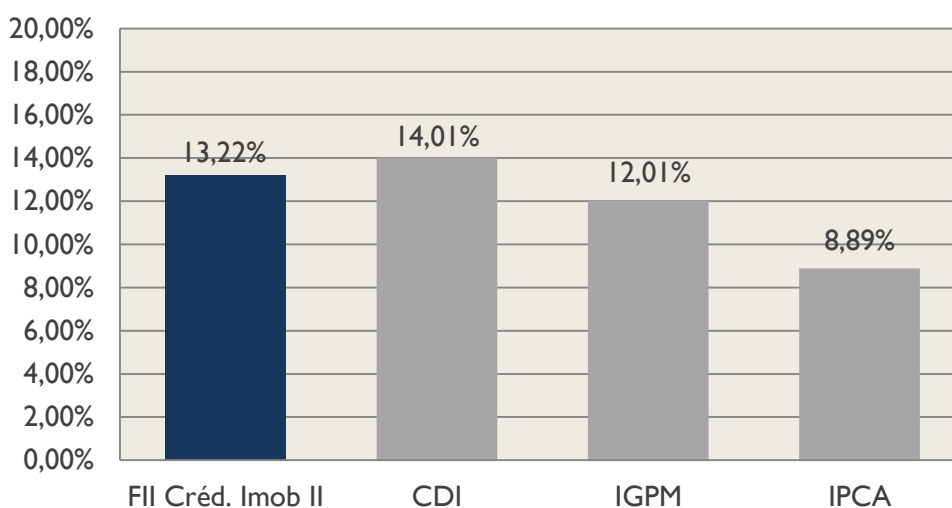
Durante o mês de julho, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,56%, já considerando, além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, a provisão de 1,79% do saldo devedor do CRI 13, cujo vencimento antecipado foi decretado em setembro/15<sup>5</sup>. Este CRI se encontra em processo de execução de garantias estando com o pagamento e provisão de juros e amortização suspensos desde outubro/15. A provisão acumulada, ao final do mês, era de 13,34% do saldo devedor do CRI e deverá chegar a 20% ao do ano.

Evolução da Cota	jul/16
Cota no início do período	R\$ 98,59
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,54
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,62
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 99,51

<sup>5</sup> Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015

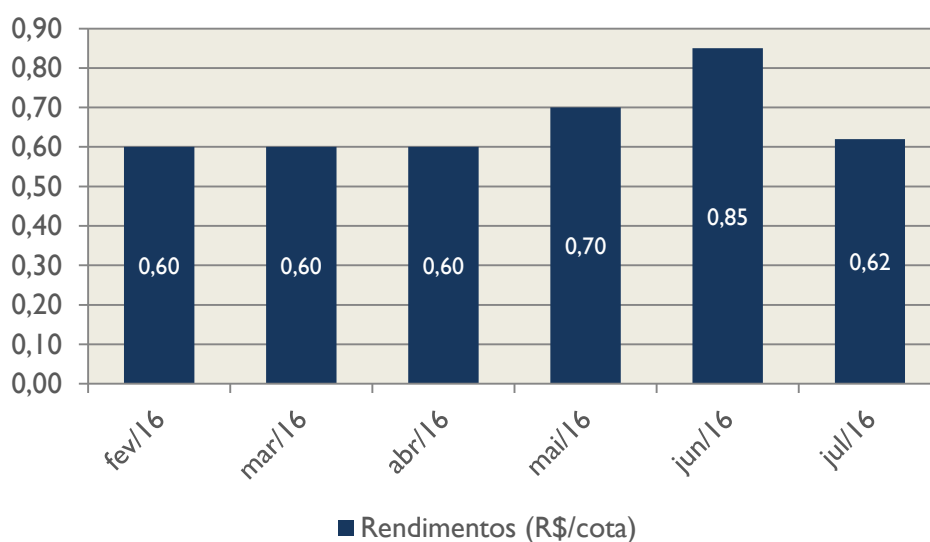
Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão acima mencionada, foi de 13,22%, que corresponde a cerca de 94,4% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período de 14,01% (111% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

### Variação - Últimos 12 meses



### Distribuições

#### Pagamentos (últimos 6 meses)

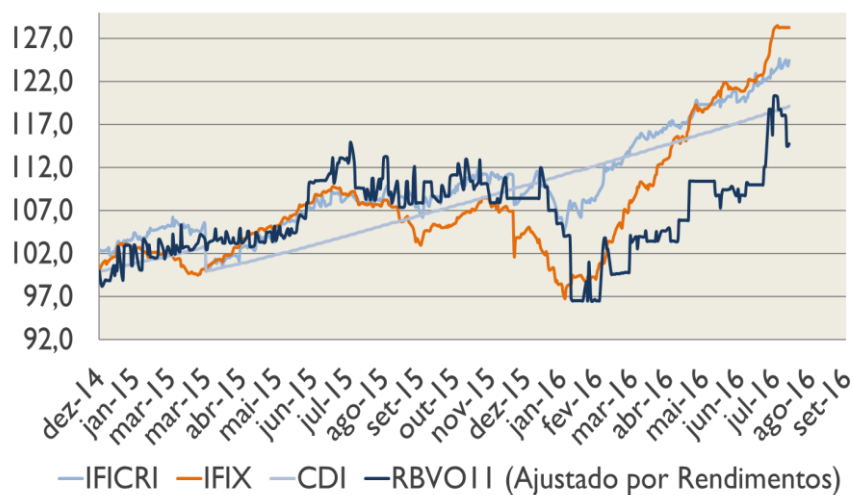


O fundo distribuiu R\$ 0,62/cota em rendimentos referentes ao mês de julho (pagos em 8 de agosto). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 7,5% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 99,51, e de 8,7% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 85,92/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 6,92/cota, que representa um Dividend Yield de 6,95% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de julho e de 8,05% se considerada a cota em bolsa ao final do mês.

## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em julho não ajustada por rendimentos foi de 7,22%, superior à rentabilidade apresentada pelo IFIX (+4,92 % no período), e inferior ao **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI** (+2,34% no período).

**Rio Bravo Crédito Imobiliário II**  
(base 100 em 31/03/2015)



## Quadro Resumo

Mês	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16
<b>RBVOII</b>	-1,66%	0,19%	-1,34%	9,87%	-1,08%	14,56%
<b>IFIX</b>	2,95%	9,11%	4,65%	3,73%	1,61%	5,49%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	4,34%	4,83%	1,33%	1,99%	0,69%	2,83%
<b>CDI</b>	1,00%	1,16%	1,05%	1,11%	1,16%	1,11%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	50,67	50,28	51,07	51,09	50,85	51,33
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	98,24	97,47	99,01	99,05	98,59	99,51
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	36,01	36,08	35,60	39,11	38,69	44,32
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	69,82	69,95	69,01	75,82	75,00	85,92
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	71%	72%	70%	77%	76%	86%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	0,60	0,60	0,60	0,70	0,85	0,62
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	0,60	0,60	0,60	0,70	0,85	0,62

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