



R I O B R A V O



relatório mensal

Rio Bravo  
Crédito Imobiliário II  
Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII

Junho 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 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>           | BRRBVOCF007   |
| <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.                 |                              |   |

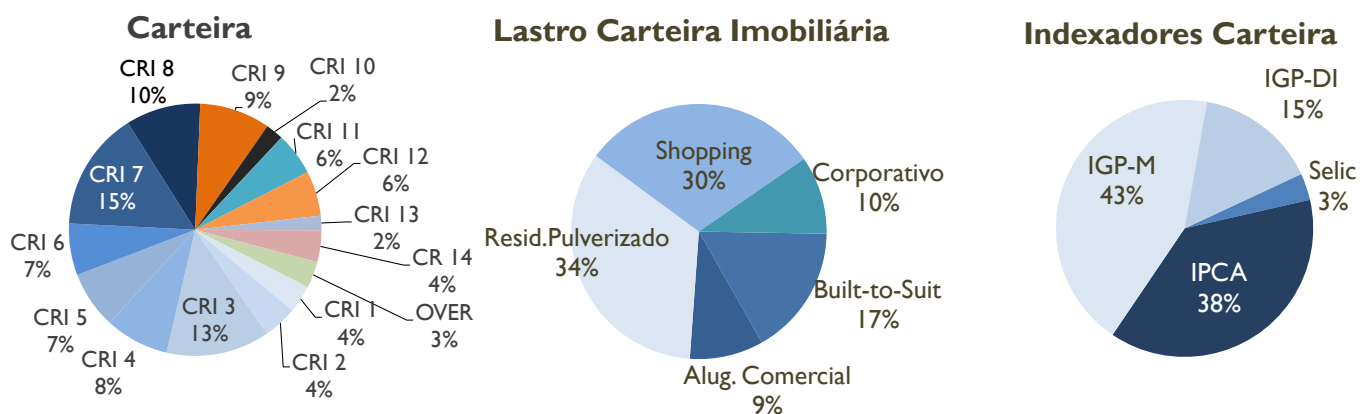
<sup>1</sup> E na medida em que o fundo permaneça enquadrado nos termos da Lei 9.779/99, que confere tal isenção.

## Comentários do Gestor

O fundo encerrou junho com 96,6% de seu patrimônio investido em 14 (quatorze) diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração é de Inflação<sup>2</sup> + 8,69% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight”<sup>3</sup> (3,4%).

No mês de junho foi liquidada a compra de um novo CRI, de emissão da Ápice Securitizadora, com lastro em recebíveis imobiliários do loteamento Cidade Universitária desenvolvido pela Excelso Construtora (CRI 14 nas referências gráficas e tabelas a seguir). A operação é lastreada na cessão fracionária de 80 % do fluxo de recebíveis de 253 contratos decorrentes da venda de lotes do empreendimento Cidade Universitária, localizado na cidade de São João Del Rei/ MG. A operação terá prazo total de 126 meses, com *duration* de 62 meses e taxa de remuneração de IGP-M + 12% a.a., sendo o pagamento de juros e amortização mensal e sem carência. O CRI conta com as seguintes garantias: overcollateral de 25%; coobrigação da Excelso e fiança dos sócios; fundo de obras no valor equivalente a 110% do valor necessário para a conclusão das obras do empreendimento; hipoteca dos lotes; e fundo de reserva de uma mensalidade do CRI.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:



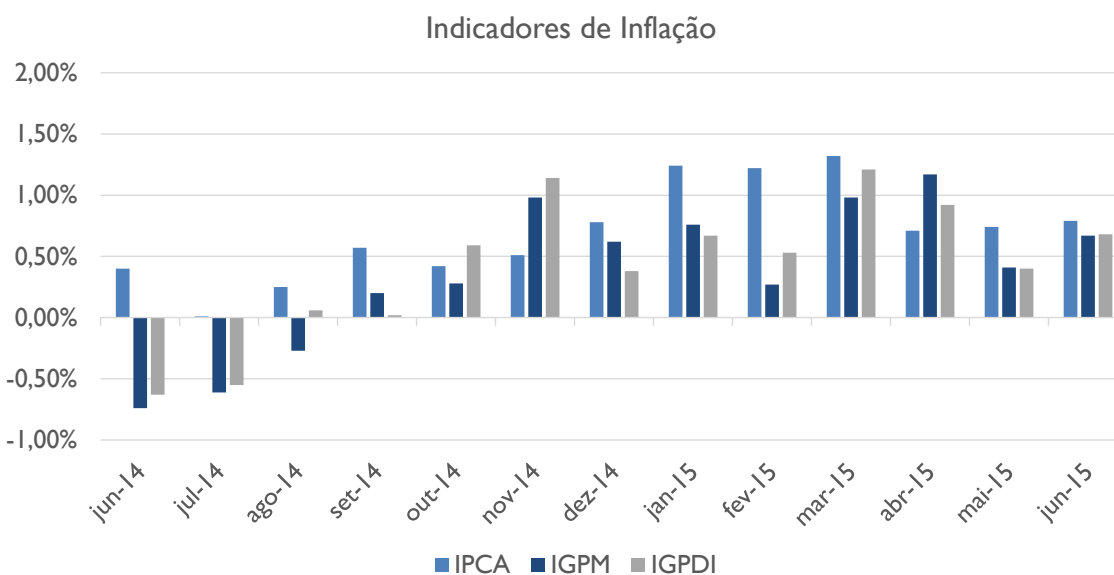
Durante o mês, a cota patrimonial do fundo apresentou variação bruta (antes da distribuição de rendimentos) de 1,47%.. Desde meados de 2014, o Fundo distribui somente os rendimentos provenientes de juros e atualização monetária efetivamente convertidos em caixa a cada semestre (no mínimo, 95% de tais rendimentos caixa). Os rendimentos incorridos mas ainda não convertidos em caixa, são incorporados ao valor da cota patrimonial, conforme demonstrado abaixo:

<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> Diferentemente dos CRIs e LCLs, os rendimentos das aplicações em operações compromissadas estão sujeitos à tributação, de 22,50% na fonte.



| Evolução da Cota                    | jun/15        |
|-------------------------------------|---------------|
| Cota na início do período           | 101,28        |
| Rendimentos Incorridos no mês       | 1,55          |
| Ajustes de marcação a Mercado (MtM) | -0,06         |
| Rendimentos Distribuídos            | -0,80         |
| Amortizações                        | 0,00          |
| <b>Cota no fim do período</b>       | <b>101,96</b> |



## CARTEIRA - JUNHO/15

### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

| Ativo             | Emissor       | Emissão/Série | Lastro            | Rating         | Vencimento     | Taxa                           | % Fundo       |
|-------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|--------------------------------|---------------|
| CRI 1             | GAIA          | 4ª/40ª        | Built-to-Suit     | "A" Fitch      | Oct-22         | IPCA + 6,30% a.a.              | 3.5%          |
| CRI 2             | BRASIL PLURAL | 1ª/4ª         | Built-to-Suit     | "AA-" Fitch    | Sep-28         | IPCA + 6,30% a.a.              | 4.4%          |
| CRI 3             | CIBRASEC      | 2ª/188ª       | Resid.Pulverizado | -              | Feb-20         | IGP-M + 11,00% a.a.            | 13.2%         |
| CRI 4             | CIBRASEC      | 2ª/192ª       | Resid.Pulverizado | -              | Oct-23         | IGP-M + 6,50% a.a.             | 8.2%          |
| CRI 5             | RB CAPITAL    | 1ª/96ª        | Shopping          | "A" Fitch      | May-23         | IPCA + 6,00% a.a.              | 7.4%          |
| CRI 6             | HABITASEC     | 1ª/32ª        | Shopping          | "AA" LF        | Jun-23         | IGP-M + 7,50%                  | 6.6%          |
| CRI 7             | APICE         | 1ª/7ª         | Shopping          | "A" Liberum    | Jul-25         | IGP-DI + 9,00%                 | 15.3%         |
| CRI 8             | BRAZILIAN SEC | 1ª/320ª       | Corporativo       | "BBB" Fitch    | Aug-17         | IPCA + 8,38%                   | 9.6%          |
| CRI 9             | APICE         | 1ª/6ª         | Alug. Comercial   | "BBB-" Fitch   | Sep-28         | IPCA + 8,50%                   | 9.0%          |
| CRI 10            | BARIGUI       | 1ª/8ª         | Built-to-Suit     | -              | Oct-23         | IPCA + 7,30%                   | 2.3%          |
| CRI 11            | BARIGUI       | 1ª/21ª        | Resid.Pulverizado | "A+" SR        | Jan-21         | IGP-M + 9,50%                  | 5.5%          |
| CRI 12            | CIBRASEC      | 2ª/238ª       | Built-to-Suit     | "A-" SR Rating | Feb-25         | IGP-M + 11,50%                 | 5.8%          |
| CRI 13            | HABITASEC     | 1ª/47ª        | Resid.Pulverizado | -              | Oct-26         | IPCA + 10,40%                  | 1.9%          |
| CR 14             | APICE         | 1ª/44ª        | Resid.Pulverizado | -              | Sep-25         | IGP-M + 12,00%                 | 4.1%          |
| <b>TOTAL CRIs</b> |               |               |                   |                |                | <b>Inflação + 8,69% a.a.**</b> | <b>96.6%</b>  |
| OVER              | TESOURO       | -             | -                 | "AAA"          | Liquidez em D0 | 77,50% SELIC*                  | 3.4%          |
| <b>TOTAL</b>      |               |               |                   |                |                |                                | <b>100.0%</b> |

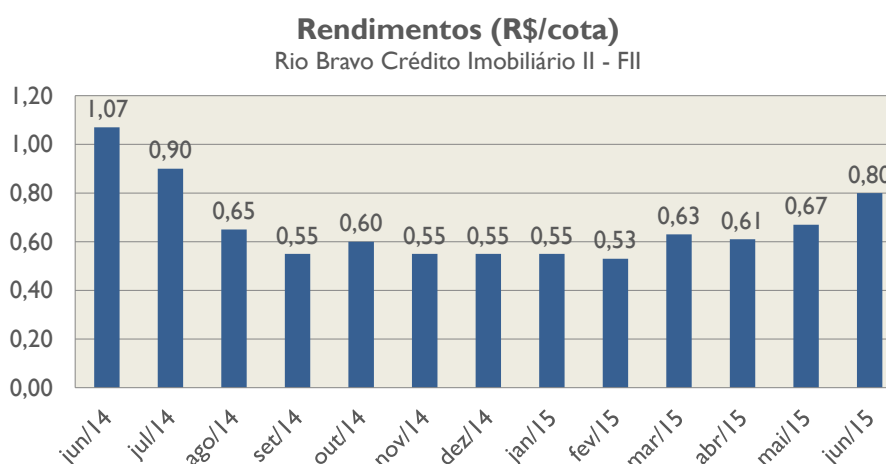
\*considerando IR de 22,50%

\*\* taxa média ponderada dos CRI's



## Distribuições

Durante os últimos doze meses, foi distribuído um total de R\$ 7,59 por cota emitida, o que resulta em um *Dividend Yield* de 8,34% ao ano, considerando-se o valor da cota em bolsa ao fim de junho, de R\$ 91,00/cota. Considerando-se o valor da cota na emissão, de R\$ 100,00, o *Dividend Yield*, pelo mesmo racional, montaria a 7,59% a.a..



No dia 7 de julho, foram pagos os rendimentos, referentes a junho, no valor de R\$ 0,80/cota. Este rendimento, se anualizado, monta a um *Dividend Yield* de 10,50% a.a., considerando-se como denominador, o valor da cota do fundo em bolsa ao fim do mês em análise.

| Mês  | jan/15 | fev/15 | mar/15 | abr/15 | mai/15 | jun/15 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Rendimentos (R\$/cota)</b>                              | 0,55   | 0,53   | 0,63   | 0,61   | 0,67   | 0,80   |
| <i>Dividend Yield</i> Anual* (valor da cota na emissão)    | 6,6%   | 6,4%   | 7,6%   | 7,3%   | 8,0%   | 9,6%   |
| <i>Dividend Yield</i> Anual* (valor da cota ao fim do mês) | 7,5%   | 7,3%   | 8,7%   | 8,5%   | 9,3%   | 10,5%  |

\*anualizando-se o *Dividend Yield* do mês



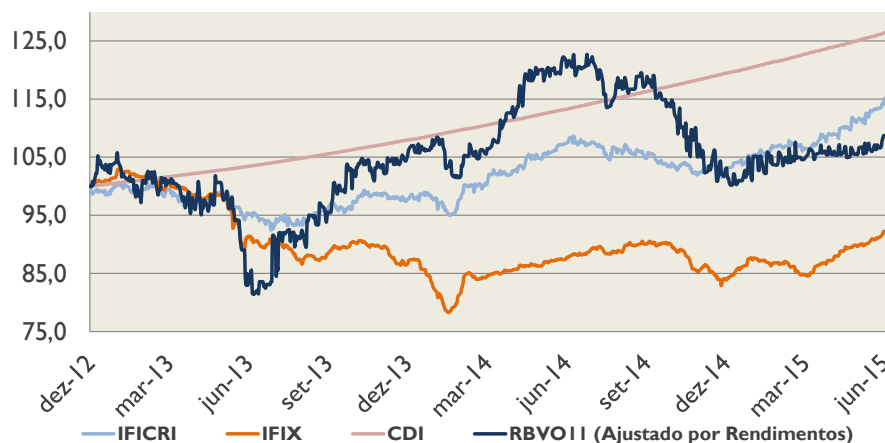
## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em junho foi de 5,69%, acima da rentabilidade apresentada pelo IFIX, de 3,03% no mesmo período, e pelo Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI - IFICRI, cuja rentabilidade foi de 2,79% no período. Nos últimos

doze meses, a cota do fundo em bolsa, ajustada pelo pagamento de rendimentos, apresentou variação negativa de 6,59%, enquanto o IFIX apresentou variação de 5,26% e o IFICRI de 6,75%. O volume diário médio de negociação das cotas em junho montou a R\$ 36,1 mil.

### Rio Bravo Crédito Imobiliário II

(base 100 em 31/12/2012)



| Mês   | jan/15 | fev/15 | mar/15 | abr/15 | mai/15 | jun/15 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>RBVO II</b>                              | 2,33%  | -0,80% | -0,92% | 0,01%  | -0,47% | 5,69%  |
| <b>IFIX</b>                                 | 2,69%  | -0,22% | -1,61% | 3,71%  | 1,43%  | 3,03%  |
| <b>IFICRI - Rio Bravo</b>                   | 2,11%  | 0,66%  | 0,02%  | 2,77%  | 2,36%  | 2,79%  |
| <b>CDI</b>                                  | 0,93%  | 0,82%  | 1,04%  | 0,95%  | 0,98%  | 1,07%  |
| <b>Patrimônio (R\$ MM)</b>                  | 50,95  | 51,20  | 51,59  | 51,81  | 52,24  | 52,60  |
| <b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>          | 98,77  | 99,26  | 100,01 | 100,44 | 101,28 | 101,96 |
| <b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>            | 45,39  | 45,03  | 44,62  | 44,62  | 44,41  | 46,94  |
| <b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>             | 88,00  | 87,30  | 86,50  | 86,51  | 86,10  | 91,00  |
| <b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>    | 89%    | 88%    | 86%    | 86%    | 85%    | 89%    |
| <b>Quantidade Negociada</b>                 | 16.287 | 6.462  | 21.048 | 9.330  | 11.722 | 6.601  |
| <b>Volume Financeiro Negociado (R\$ MM)</b> | 1,39   | 0,56   | 1,83   | 0,81   | 1,01   | 0,58   |
| <b>Giro Fundo*</b>                          | 3,2%   | 1,3%   | 4,1%   | 1,8%   | 2,3%   | 1,3%   |
| <b>Rendimentos (R\$/cota)</b>               | 0,55   | 0,53   | 0,63   | 0,61   | 0,67   | 0,80   |

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