



R I O B R A V O

Relatório Mensal

**Rio Bravo Crédito
Imobiliário II - FII**

Maio 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 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 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 maio com 92,1% de seu patrimônio investido em 14 diferentes emissões de CRI, cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação² + 8,74%³ a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (6,6%), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a cerca de 77,5% da variação diária da taxa Selic. Assim o fundo possui uma taxa média ponderada de remuneração de inflação + 8,47%⁴ a.a.. O fundo não realizou novas aquisições durante o mês.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - MAIO/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.	13,3%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	6,9%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	7,6%
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%	3,1%
CRI 8	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	10,2%
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%	4,1%
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%	1,6%
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%	4,5%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,74% a.a.**	92,1%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	6,6%
Contas a pagar/receber							1,3%
TOTAL						Inflação + 8,47% a.a.***	98,7%

*considerando IR de 22,50%

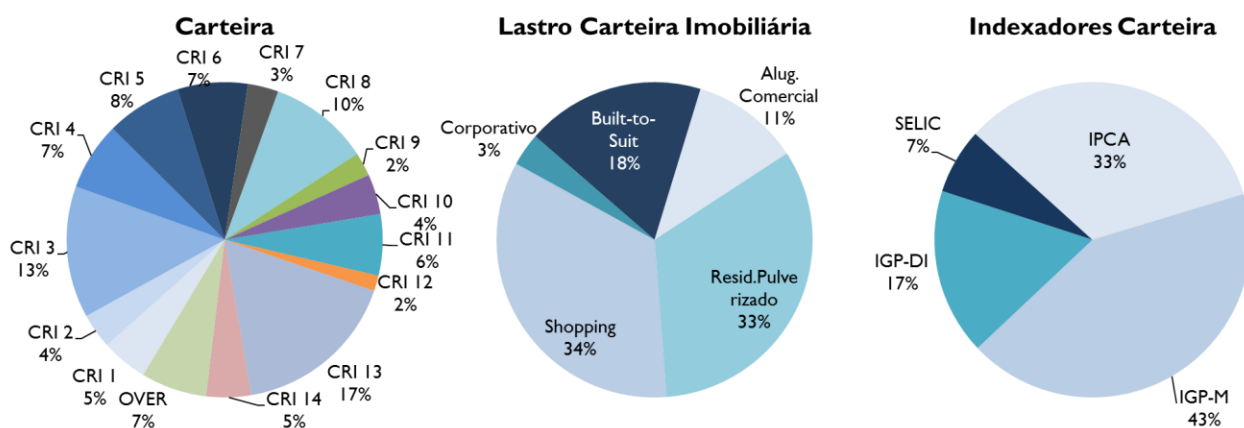
** taxa média ponderada dos CRI's

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

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 7,09% se excluído o rendimento do CRI 13, que teve vencimento antecipado decretado e que encontra-se em fase de execução de garantias.

⁴ 6,96% se excluído o rendimento do CRI 13.

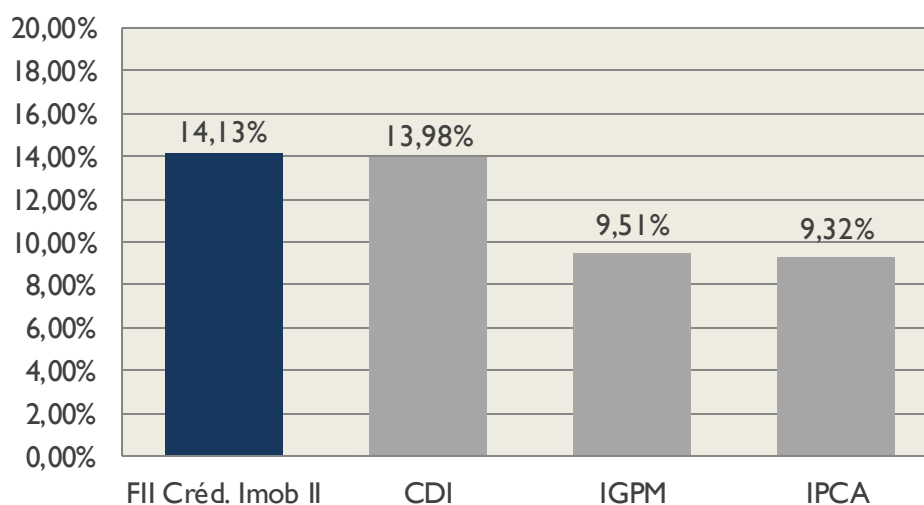


Durante o mês de maio, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 0,75%, já considerando, além dos efeitos de marcação a mercado dos ativos, o impacto negativo (não caixa) da provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI 13 no mês, cujo vencimento antecipado foi decretado durante o mês de setembro/15⁵. O CRI 13 encontra-se em processo de execução de garantias. A administradora do fundo optou por continuar contabilizar uma provisão de 1,67% do saldo devedor do CRI, durante um total de 12 meses (ante 6 meses), até que a provisão corresponda a 10% do saldo devedor do referido CRI. Após atingir o limite mencionado, ao final de agosto de 2016, a administradora reavaliará a provisão para perdas do CRI 13 e realizará os devidos ajustes, se necessário. O pagamento de rendimentos e amortização do CRI 13 está suspenso desde outubro/15.

Evolução da Cota	mai/16
Cota no início do período	\$99,01
Rendimentos Incorridos - Competência	\$0,74
Rendimentos Distribuídos	(\$0,70)
Amortizações	\$0,00
Cota no fim do período	\$99,05

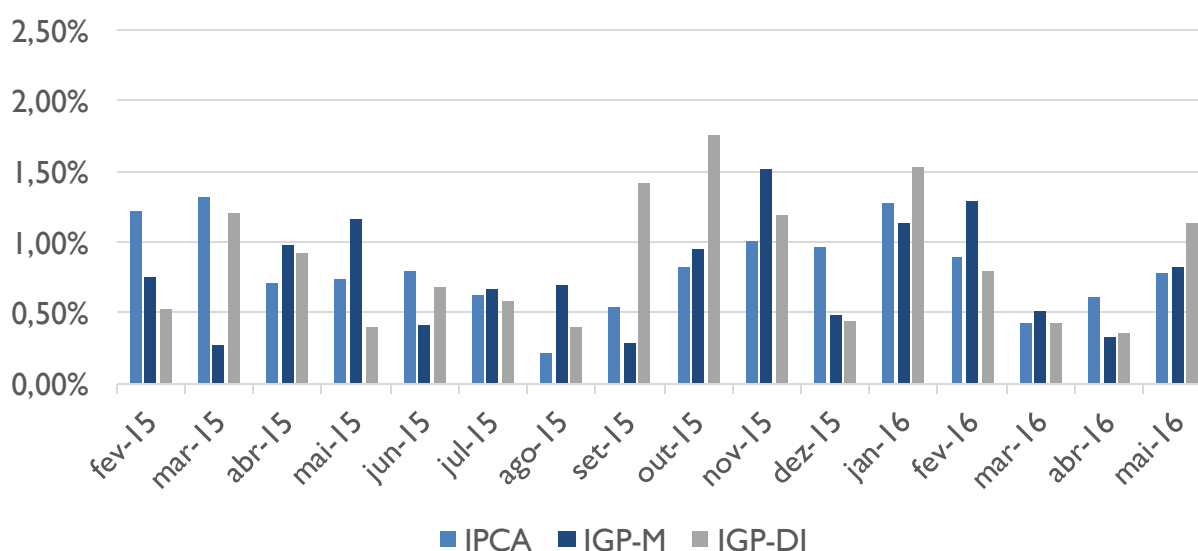
⁵ Vide comunicado publicado em 18 de setembro de 2015.

Variação - Últimos 12 meses

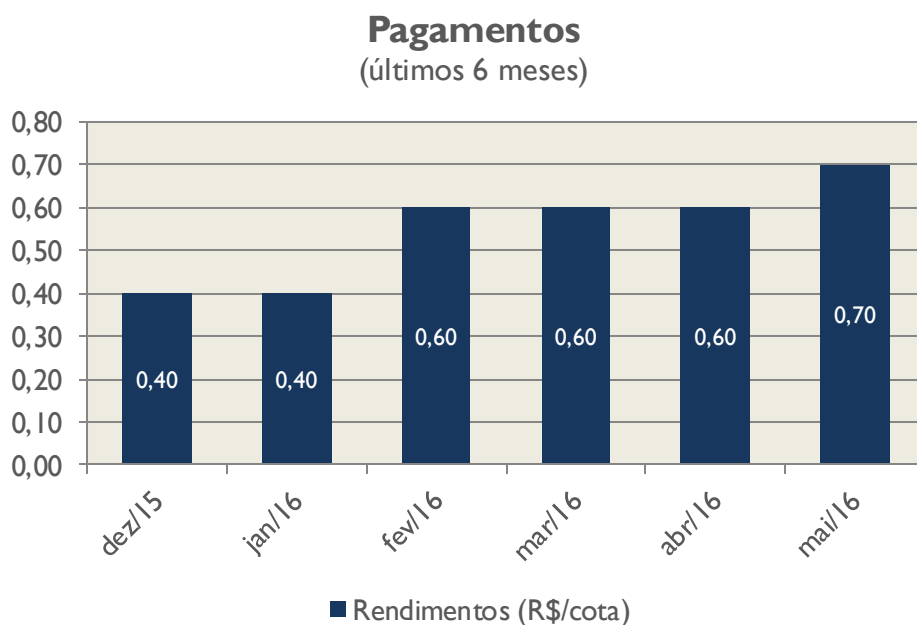


Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos no período e já considerando a provisão acima mencionada, foi de 14,13%, que corresponde a cerca de 101,06% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período de 13,98% (118,89% CDI se compararmos a rentabilidade do fundo com *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

Indicadores de Inflação



Distribuições

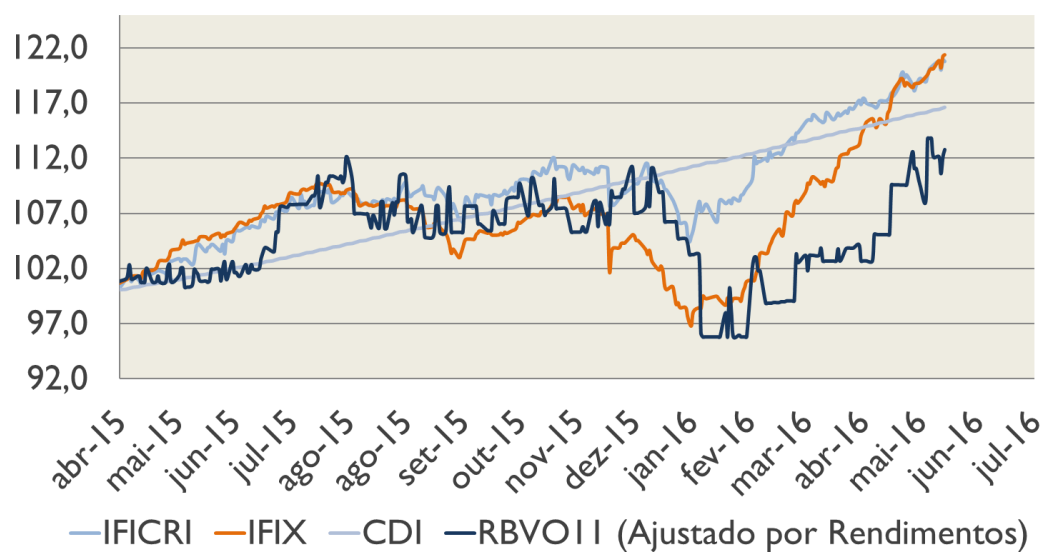


O fundo distribuiu R\$ 0,70/cota em rendimentos referentes ao mês de maio (a serem pagos em 9 de junho). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 8,5% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 99,05, e de 11,1% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 75,82/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 6,87/cota, que representa um Dividend Yield de 6,94% considerando a cota patrimonial do fundo ao final de maio e de 9,06% se considerada a cota em bolsa ao final do mês. O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o semestre.

Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em abril não ajustada por rendimentos foi de +9,87%, superior à rentabilidade apresentada pelo IFIX (+3,73% no período), e superior ao **Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI** (+2,21% no período).

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



Quadro Resumo

Mês	dez/15	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16
RBVOI I	-13,95%	-4,05%	-1,66%	0,19%	-1,34%	9,87%
IFIX	-3,01%	-6,17%	2,95%	9,11%	4,65%	3,73%
IFICRI - Rio Bravo	-1,09%	-3,79%	4,34%	4,83%	1,33%	2,21%
CDI	1,16%	1,05%	1,00%	1,16%	1,05%	1,11%
Patrimônio (R\$ MM)	48,10	50,05	50,67	50,28	51,07	51,09
Cota Patrimonial (R\$/cota)	93,25	97,03	98,24	97,47	99,01	99,05
Valor de Mercado (R\$ MM)	38,17	36,62	36,01	36,08	35,60	39,11
Cotação Bolsa (R\$/cota)	74,00	71,00	69,82	69,95	69,01	75,82
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	79%	73%	71%	72%	70%	77%
Amortização (R\$/cota)	9,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos (R\$/cota)	0,40	0,40	0,60	0,60	0,60	0,70
Pagamento Total ao Cotista	10,18	0,40	0,60	0,60	0,60	0,70

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