



RF Renda Fixa

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | MARÇO 2017

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 março com 94,7% de seu patrimônio investido em 14 diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação² +8,46% a.a.. A cota patrimonial apresentou variação de -21,05% durante o mês de março (vs +1,05% do CDI) e de -19,08% no ano (vs +3,03% do CDI).

A rentabilidade de março foi negativamente impactada em -22,05% pela provisão integral do saldo devedor e contas a recebera receber) dos CRI 3 e 14, cujos cedente é a Cameron Construtora S.A. O CRI 3 foi adquirido em janeiro de 2013 em emissão primária e caracteriza-se como operação de financiamento para construção de empreendimentos residenciais desenvolvidos pela construtora.

Conforme descrito em mais detalhes nos relatórios trimestrais anteriores, o CRI 3 passou por processo de reestruturação e teve seu pagamento suspenso desde meados de 2015, de forma que os recursos arrecadados fossem direcionados para a conclusão da obra do empreendimento Felicitá. Depois de subsequentes atrasos e revisões orçamentárias, foi emitido, em julho de 2016, o CRI 14, com o intuito de levantar os recursos estimados à época para a finalização das obras do referido empreendimento. O CRI 14 foi suscrito e integralizado pelos maiores investidores dos CRI Cameron original. Entretanto, mais uma vez tais recursos foram insuficientes para a conclusão das obras. Além disso, a Cameron não cumpriu com determinadas exigências e obrigações estabelecidas pelas assembleias gerais dos CRI 3 e 14, bem como outras condições pactuadas no âmbito da operação dos CRIs 3 e 14, notadamente, cumprimento de exigências cartoriais relativas ao registro das garantias prestadas aos CRIs bem como o repasse à securitizadora de recebíveis arrecadados indevidamente. Diante do quadro, em assembleia de investidores realizada em 17 de março de 2017, foi decretado o vencimento antecipado dos CRI 3 e 14.

Diante da incerteza em relação ao volume de garantias atual do CRI vis-à-vis o saldo devedor dos CRI, o ente responsável pela controladoria do fundo adotou postura conservadora neste momento, decidindo por provisionar integralmente a posição do fundo nos CRI 3 e 14 em causa. Na medida em que o quadro em relação à execução das garantias ficar mais claro e/ou mediante a redução do saldo devedor dos CRI 4 e 10 com o devido pagamento dos saldos devedores pelos adquirentes das unidades residências, essa provisão poderá ser revertida total ou parcialmente.

Estamos atuando junto à securitizadora de modo a tomar todas as medidas para a finalização das obras do empreendimento, a viabilização do pagamento, pelos mutuários, dos seus respectivos saldos devedores

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

cedidos à operação, execução das garantias e demais ações cabíveis contra a devedora Cameron, em conjunto com os assessores legais contratados pelo patrimônio separado dos CRIs 3 e 14.

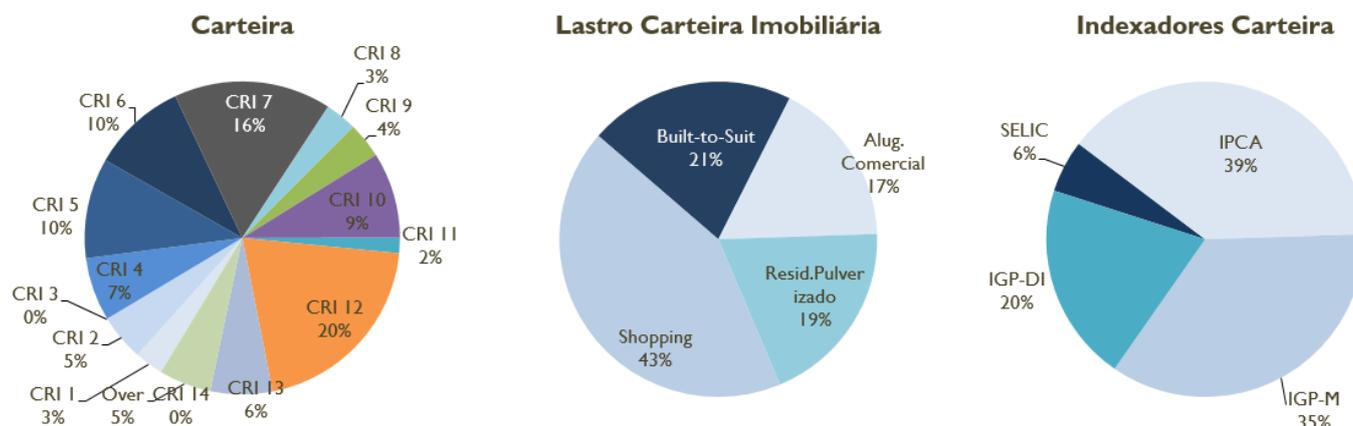
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - MARÇO/17

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.	3,0%
CRI 2	GAIA	4ª/40ª	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	4,8%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid.Pulverizado	-	dez/19	IGP-M + 11,00% a.a.	0,0%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/192ª	Resid.Pulverizado	-	jul/23	IGP-M + 6,50% a.a.	6,5%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	10,4%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	9,7%
CRI 7	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	16,1%
CRI 8	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	3,3%
CRI 9	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	3,7%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev/25	IGP-M + 11,50%	8,9%
CRI 11	HABITASEC	1ª/49ª	Resid.Pulverizado	-	out/26	IPCA + 10,40%	1,6%
CRI 12	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	20,3%
CRI 13	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	6,3%
CRI 14	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,46% a.a.**	94,7%
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	5,8%
Provisões							-0,5%
TOTAL						Inflação + 8,14% a.a.***	100,0%

* Considerando IR de 22,50%

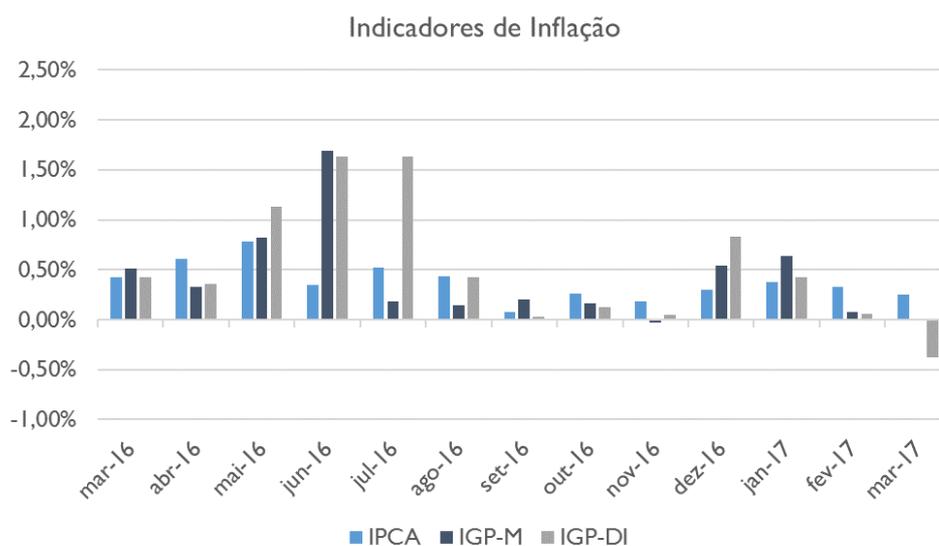
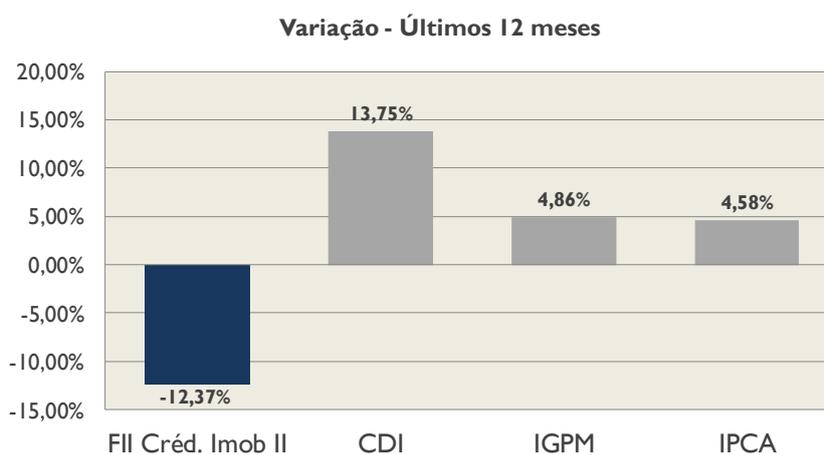
** Taxa média ponderada dos CRI's

***Taxa média da carteira total considera curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente



Evolução da Cota	mar/17
Cota no início do período	R\$ 90,22
Rendimentos Incorridos - Competência	-R\$ 18,99
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,40
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 70,83

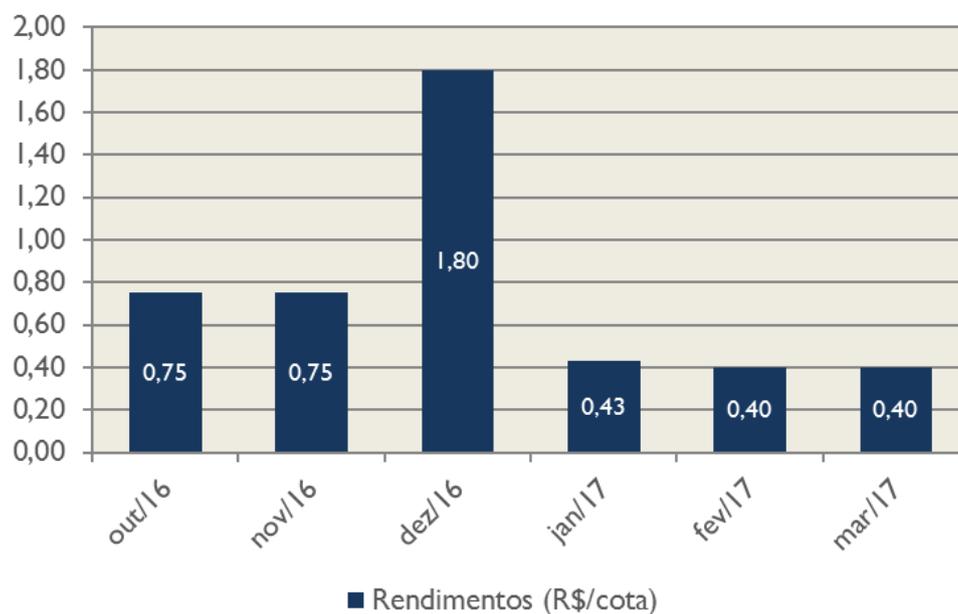
Nos últimos 12 meses, a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período foi de -12,86%.



Distribuições

Pagamentos

(últimos 6 meses)

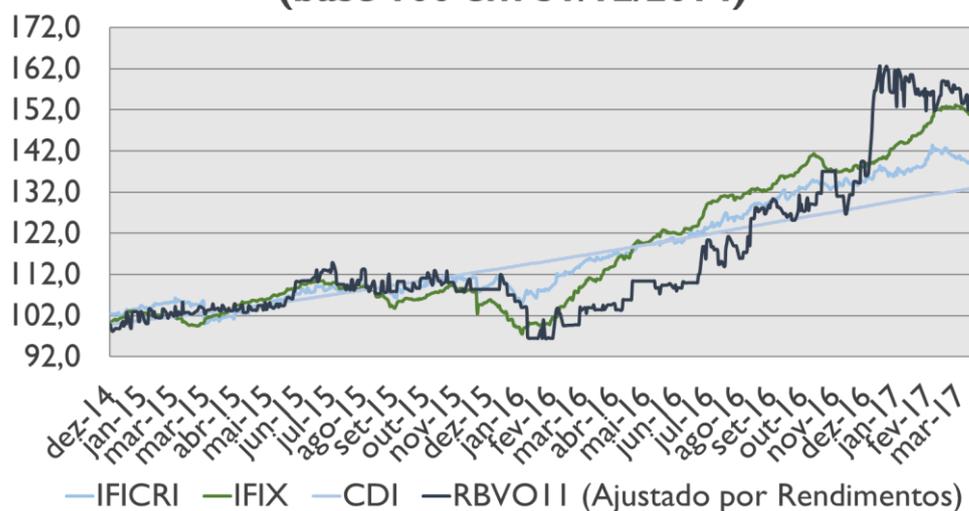


O fundo distribuiu R\$ 0,40/cota em rendimentos referentes ao mês de março/17 (pago em 10 de abril). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 6,72% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 70,83, e de 5,64% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 85,10/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 8,52/cota, que representa um Dividend Yield de 9,00% considerando a cota patrimonial média do fundo nos últimos doze meses (R\$ 94,64/cota) e de 10,42% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 81,80/cota). Além dos rendimentos distribuídos, conforme gráfico acima, no mês de dezembro de 2016 foi paga a segunda amortização de cotas do fundo, conforme cronograma previsto em regulamento, no valor de R\$ 9,78/cota.

Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, em março foi de + 0,12%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de + 0,20% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de - 2,13%.

Rio Bravo Crédito Imobiliário II (base 100 em 31/12/2014)



Quadro Resumo

Mês	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
RBVOII	0,90%	-0,30%	7,13%	-0,66%	-4,92%	0,12%
IFIX	3,80%	-2,55%	1,47%	3,76%	4,86%	0,20%
IFICRI - Rio Bravo	2,85%	-0,03%	1,53%	0,09%	4,00%	-2,13%
CDI	1,05%	1,04%	1,12%	1,08%	0,86%	1,05%
Patrimônio (R\$ MM)	51,65	51,34	45,83	46,02	46,54	36,54
Cota Patrimonial (R\$/cota)	100,13	99,53	88,85	89,22	90,22	70,83
Valor de Mercado (R\$ MM)	43,46	43,33	46,42	46,11	43,85	43,90
Cotação Bolsa (R\$/cota)	84,25	84,00	89,99	89,40	85,00	85,10
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	84%	84%	101%	100%	94%	120%
Amortização (R\$/cota)	0,00	0,00	9,78	0,00	0,00	0,00
Rendimentos (R\$/cota)	0,75	0,75	1,80	0,43	0,40	0,40
Pagamento Total ao Cotista	0,75	0,75	11,58	0,43	0,40	0,40

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