



RF Renda Fixa

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II - FII

RELATÓRIO MENSAL | JULHO 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.		

Comentários do Gestor

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

O fundo encerrou julho com 71,4% de seu patrimônio investido em 13 diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de Inflação² +8,33% ao ano, além de 21,0% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium, descrito a seguir. A cota patrimonial apresentou variação de 1,89% durante o mês de julho (vs +0,80% do CDI) e de -17,59% no ano (vs +6,49% do CDI). Nos últimos 12 meses, a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de -14,46%. As rentabilidades no ano de 2017 e em 12 meses foram negativamente impactadas pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRI 3 e 13, conforme já comentado nos relatórios mensais anteriores.

O mês de julho foi marcado pela evolução do processo de execução das garantias do CRI Shopping Gravataí. O rito de execução extrajudicial foi concluído com a consequente consolidação da propriedade dos imóveis alienados fiduciariamente em nome da Ápice Securitizadora. Em virtude desse desdobramento, foi constituído o veículo de investimentos denominado Fundo de Investimento Imobiliário Millenium, no qual os CRI's Gravataí foram integralizados e onde, após a dação dos ativos em pagamento destes CRI's, as propriedades das frações ideais dos shoppings serão consolidadas.

O FII Millenium deterá cerca de 15% da propriedade do Shopping Gravataí e cerca de 5% da propriedade do Shopping Lajeado. Em Gravataí, desde abril de 2017 a administração do shopping é realizada judicialmente por administradora terceirizada. No shopping Lajeado o CRI Gravataí tinha a fração de 30% do ativo em garantia, estando os demais 70% em garantia de outra emissão de CRI da RB Capital Securitizadora, CRI esse que ainda encontra-se em processo judicial de execução. Em Lajeado, embora exista ação iniciada pelos lojistas e pela RB Capital para substituição da MGrupo da administração do shopping, ainda não há decisão definitiva sobre o caso. A Rio Bravo administrará o FII Millenium e a suas posições nas frações ideais dos dois shoppings no sentido de profissionalizar a gestão, reintroduzir as boas práticas de governança, reduzir a vacância e viabilizar evento de liquidez objetivando a recuperação do capital investido nesta emissão. Pelos serviços prestados, a Rio Bravo será remunerada a uma taxa 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 6.000,00 mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 31 de março.

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

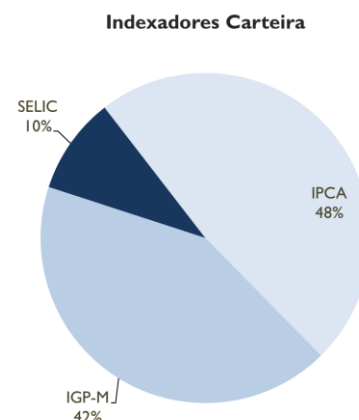
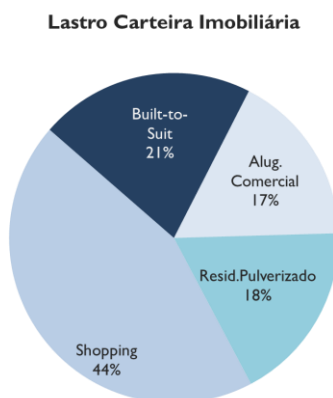
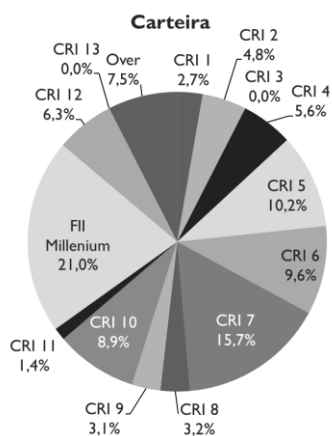
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII - JULHO/17

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.	2,7%
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.	5,6%
CRI 5	RB CAPITAL	1ª/96ª	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	10,2%
CRI 6	HABITASEC	1ª/32ª	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	9,6%
CRI 7	APICE	1ª/6ª	Alug. Comercial	"BBB-" Fitch	set/28	IPCA + 8,50%	15,7%
CRI 8	BARIGUI	1ª/8ª	Built-to-Suit	-	out/23	IPCA + 7,30%	3,2%
CRI 9	BARIGUI	1ª/21ª	Resid.Pulverizado	"A+" SR	jan/21	IGP-M + 9,50%	3,1%
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%	1,4%
CRI 12	APICE	1ª/44ª	Resid.Pulverizado	-	set/25	IGP-M + 12,00%	6,3%
CRI 13	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid.Pulverizado	-	dez/17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 8,33% a.a.**	71,4%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	21,0%
TOTAL FIIs							21,0%
TESOURO				"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	7,7%
Provisões							-0,2%
TOTAL						Inflação + 6,13% a.a.***	100,0%

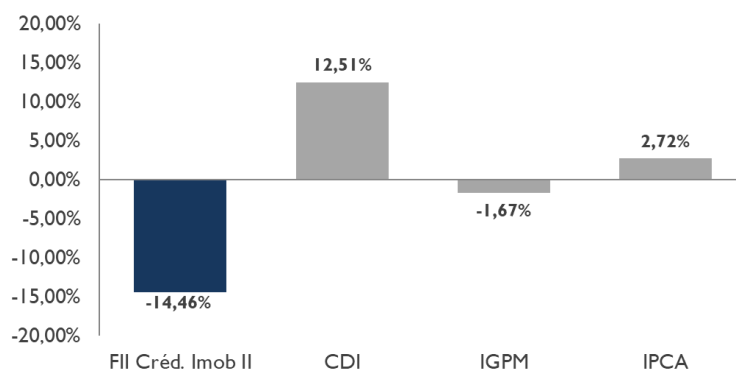
* Considerando IR de 22,50%

** Taxa média ponderada dos CRI's

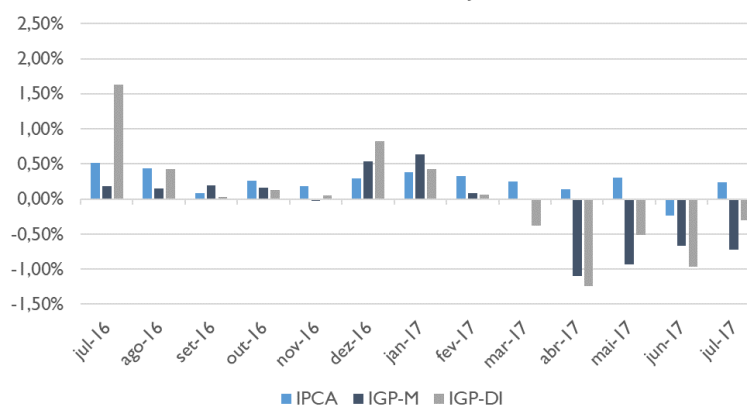
***Taxa média da carteira total considera curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente



Variação - Últimos 12 meses

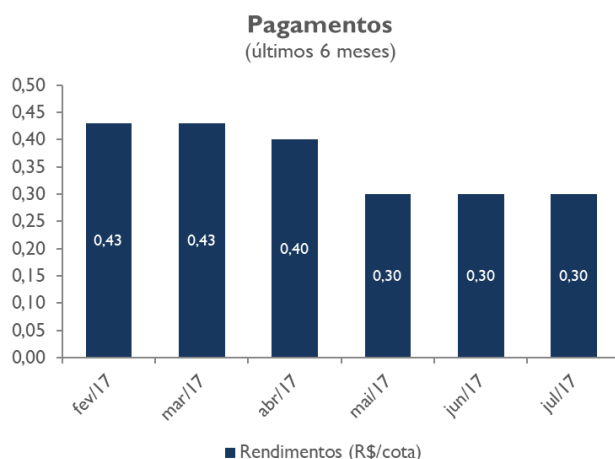


Indicadores de Inflação



Evolução da Cota	jul/17
Cota no início do período	R\$ 69,81
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$ 1,32
Rendimentos Distribuídos	-R\$ 0,30
Amortizações	R\$ 0,00
Cota no fim do período	R\$ 70,83

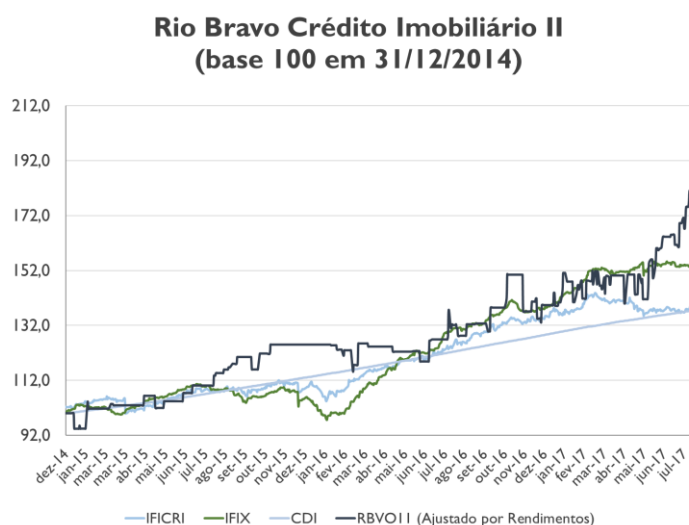
Distribuições



O fundo distribuiu R\$ 0,30/cota em rendimentos referentes ao mês de julho/17 (pagos em 8 de agosto). Tal valor representa um Dividend Yield anualizado de 5,08% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 70,83, e de 5,22% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 69,00/cota. Nos últimos 12 meses, o valor distribuído foi de R\$ 7,11/cota, que representa um Dividend Yield de 8,35%, considerando a cota patrimonial média do fundo nos últimos doze meses (R\$ 85,12/cota) e de 8,78% se considerada a cota média em bolsa dos últimos doze meses (R\$ 80,94/cota).

Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores, ajustada por rendimentos, no mês foi de +1,85%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de -0,39% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de 1,53%.



Quadro Resumo

Mês	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17
RBVOI I	-4,92%	0,12%	-8,34%	-5,13%	-8,04%	1,40%
IFIX	4,86%	0,20%	0,15%	1,03%	0,88%	-0,39%
IFICRI - Rio Bravo	4,00%	-1,37%	0,41%	-2,70%	0,38%	1,53%
CDI	0,86%	1,05%	0,79%	0,93%	0,81%	0,80%
Patrimônio (R\$ MM)	46,54	36,54	36,56	36,35	36,01	36,53
Cota Patrimonial (R\$/cota)	90,22	70,83	70,88	70,47	69,81	70,83
Valor de Mercado (R\$ MM)	43,85	43,90	40,23	38,17	35,10	35,59
Cotação Bolsa (R\$/cota)	85,00	85,10	78,00	74,00	68,05	69,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	94%	120%	110%	105%	97%	97%
Amortização (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rendimentos (R\$/cota)	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30
Pagamento Total ao Cotista	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30

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