Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2013
Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário

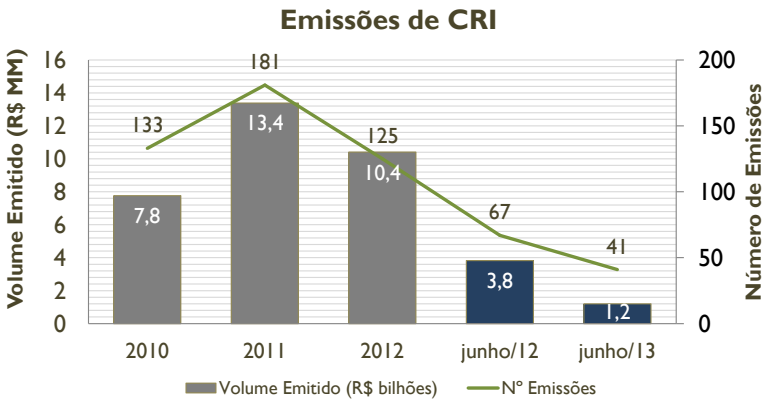
I. Objeto do Fundo

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.

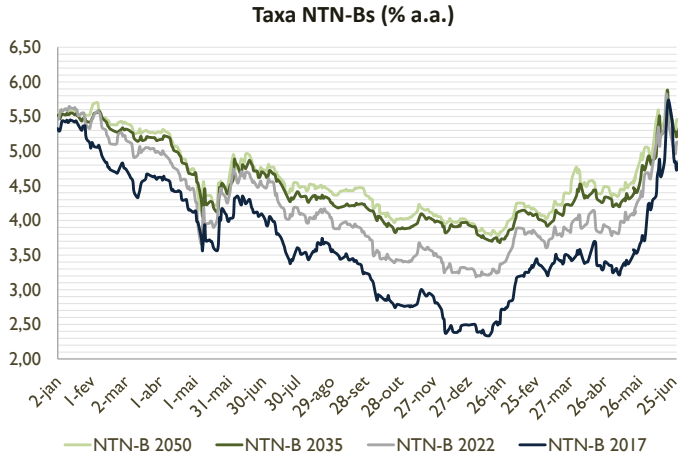
II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

Ao longo do primeiro semestre de 2013, continuamos a perceber a redução das taxas de remuneração das operações de CRI. Essa tendência é resultado da crescente demanda por CRI's, tanto por parte de pessoas físicas, como de investidores institucionais que, com a redução das taxas de juros no país, cada vez mais buscam ativos de crédito para aplicar seus recursos. Em contrapartida, a oferta de novas emissões de CRI tem sido limitada em 2013 quando comparada com 2012. Segundo dados da Anbima, até o final de junho de 2012 haviam sido realizadas 67 emissões de CRIs, que em conjunto somaram R$ 3,8 bilhões.

Até o encerramento do mês de junho de 2013, foram realizadas 41 diferentes emissões, que em conjunto somam R$ 1,2 bilhão, perfazendo uma queda de 68,4% em relação ao volume emitido no mesmo período de 2012. Acreditamos o menor volume de emissões ser consequência da menor necessidade de recursos por parte das empresas e do decrescente volume de recebíveis disponíveis para securitização. Esta tendência deve ser manter no curto/médio prazo.



Compondo-se ao desequilíbrio entre oferta e demanda de CRIs, há ainda o impacto das flutuações das taxas de juros soberanas, que balizam a formação das taxas de juros dos ativos de crédito, tais como CRIs. Até meados de fevereiro de 2013, as taxas de juros dos títulos públicos brasileiros vinham caindo a níveis mínimos históricos.



Este movimento de redução das taxas começou a se reverter a partir de fevereiro/13. A partir de maio/13, na esteira da mudança no discurso do Fed em relação à política monetária americana, a elevação das taxas de juros ganhou muita força. O impacto dessa mudança estrutural na curva de juros tem causado algumas distorções no mercado de CRI's, o que tem nos levado a rejeitar algumas operações que ainda não nos parecem adequadamente precificadas para o novo cenário.

III. Negócios Realizados no Semestre

No dia 16 de janeiro de 2013, o fundo adquiriu R$ 8,7 milhões da 188ª série da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da Cibrasec Securitizadora. O CRI tem como lastro recebíveis provenientes da comercialização de quatro diferentes empreendimentos residenciais localizados na região nordeste do país e construídos pela Cameron Construtora.

No dia 1 de abril de 2013, o fundo adquiriu R$ 10,02 milhões da 192ª série da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da Cibrasec Securitizadora. O CRI tem como lastro recebíveis provenientes da comercialização de empreendimentos residenciais performados e construídos por diversas construtoras.

No dia 17 de junho de 2013, o fundo adquiriu R$ 7,3 milhões da 96ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da RB Capital Securitizadora. O CRI tem como lastro recebíveis provenientes do aluguel das lojas do Shopping Cidade Norte, localizado em São José do Rio Preto – SP.

IV. Programa de Investimento

O Fundo não alterou sua politica de investimento no último semestre, e essa seguirá inalterada para o semestre subsequente.

VII. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.
De Janeiro a junho de 2013 foram distribuídos R$ 1.300.064,00 de rendimentos.

VIII. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Mês / Ano	Patrimônio Líquido(R$)	Quantidade de Quotas	Valor Patrimonial da Quota (R$)	Rentabilidade (2)	Distribuição de Rendimentos (R$/cota) (3)
dez/2012	50.451.660	516.066	97,7620295	0,19%	0,18689288
jan/2013	50.283.184	515.824	97,4812805	0,32%	0,31338361
fev/2013	50.266.174	515.824	97,4483041	0,41%	0,40000000
mar/2013	50.248.826	515.824	97,4146716	0,47%	0,46000000
abr/2013	50.273.763	515.824	97,4630157	0,68%	0,67000000
mai/2013	50.148.396	515.824	97,2199752	0,23%	0,49000000
jun/2013	50.047.627	515.824	97,0246185	0,43%	0,61000000

IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

(Valores expressos em milhares de reais)

EXERCÍCIO	2013	
PL Médio	50.245	
	R$	**%**
CVM	91	0,18%
Txa Adm	134	0,27%
Custódia	46	0,09%
Despesas	182	0,36%
Total	453	**0,90%**

* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do 1º Semestre.

X. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de junho de 2013.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
Contador responsável: Luiz Carlos Altemari(CRC 1SP165617/0-1)