

# Avaliação de Fundo de Investimento



## Administração

O Fundo será administrado pela BB GESTÃO DE RECURSOS DE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 30.822.936/0001-69, devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.481, de 13 de agosto de 1990.

## Gestão

A gestão da carteira do Fundo será exercida pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08.

### Histórico:

Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente possui mais de R\$ 10,3 bilhões de ativos sob gestão (dados de maio/2014) em fundos estruturados e mais de 100 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro e Recife.

Suas estratégias de investimentos compreendem 6 áreas: Renda Fixa, Renda Variável, Investimentos Imobiliários, Private Equity, Investimentos em Infraestrutura e Multiativos e Portfólios. A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 120 investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Personal Advisory*, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais. Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do país, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do país, gerindo 26 Fundos Imobiliários com investimentos em imóveis que superam R\$7,85 bilhões (dados de setembro de 2013).

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos de investimento imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Centers, Edifícios, Agências e Centros Comerciais; Residenciais; Infraestrutura e Logística; e Hotéis.

Time experiente liderado por três sócios principais:

Paulo A. P. Bilyk - Chief Investment Officer da Rio Bravo. Além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000. Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas. Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil. Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração, é um dos sócios fundadores. Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais. De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e fellow na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard. Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: [www.econ.puc-rio.br/gfranco](http://www.econ.puc-rio.br/gfranco). É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

Mario Fleck – Presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro) anos) como diretor de renda variável. Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor. Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros. Mário é membro do conselho de administração

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica. Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

Demais membros da equipe de gestão:

Scheila da Cruz Nassif Lofrano – Diretora de Clientes Institucionais, juntou-se a equipe de investidores institucionais em 2009. Scheila possui mais de 18 anos de experiência no atendimento de clientes institucionais e corporativos. Anteriormente Scheila foi responsável pela captação de clientes institucionais e corporativos na SulAmérica Investimentos e trabalhou na estruturação da área comercial da Meta Asset Management. Scheila é graduada em administração de empresas pela Universidade Federal de Santa Catarina, com mestrado em engenharia da produção pela mesma universidade. É autora do livro: “Fidelização e Captação de Investidores Institucionais” (Editora A Girafa, 2004).

João Alberto Domenici, CFA, CFP® - Gestor da área de Multiativos e Portfólios, integrou-se a equipe da Rio Bravo em outubro de 2010, na função de estrategista da área de Personal Advisory. Profissional do mercado financeiro há 26 anos, passou por várias instituições financeiras, como o Banco Tendência, Banco Itaú, Banif, ING e Votorantim Asset, atuando em diversas áreas: gestão de fundos e portfólios onshore e offshore, estruturação de produtos, Asset Allocation, comercial (segmento de Institucionais), Fund-of-Funds, market-making de derivativos, brokerage, diretoria financeira e administrativa, Wealth Management para clientes Private, etc.. Leciona eventualmente na área de finanças. Graduado em Ciências Econômicas pela Universidade de São Paulo em 1993, pós-graduado em economia pela FIPE-FEA/USP em (2000) e Mestrado em Engenharia Financeira pelo Instituto de Matemática e Estatística, IME-FEA/USP em (2002). Graduado em Direito. Possui certificações CFA (Chartered Financial Analyst), CFP (Certified Financial Planner), CGA (Certificação de Gestão de Ativos – ANBIMA) e CPA-20 (ANBIMA).

Miguel Russo Neto – Diretor de Operações, Compliance e Risco, é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos. Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

Pedro Bohrer Amaral – Gerente Jurídico, juntou-se a Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petroleira colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia. Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

(LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

Mario Harry Lavoura – Advogado, ingressou na Rio Bravo em 2007, atuando como advogado no departamento jurídico. Anteriormente, Mario atuou na área de mercado de capital e societário no escritório Choab Paiva e Justo Advogados Associados. Na Rio Bravo, sua atuação ocorre em operações de estruturação de fundos imobiliários, fundos de Private Equity, e fundos abertos. Adicionalmente, desenvolve papel fundamental na reestruturação e manutenção societária do Grupo Rio Bravo. Mario é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e realizou especialização em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas.

Responsável pela gestão do fundo:

Alexandre Fernandes e Souza – Diretor de crédito

Alexandre juntou-se à Rio Bravo em 2005 por meio da aquisição da MVP – Mercatto Venture Partners, da qual era sócio-fundador. Anteriormente, trabalhou como analista sênior na área de mezzanine private equity da Albion Alliance e foi analista senior para o setor elétrico no Banco Bozano, Simonsen, tendo atuado na maioria dos processos de privatização conduzidos pelo governo brasileiro naquele setor e na estruturação e distribuição internacional de emissões de títulos de dívida corporativa e ações. Anteriormente, trabalhou também na Ativa CTVM e na Price Waterhouse. Como executivo da área de Private Equity e Venture Capital da Rio Bravo, participou das decisões de investimento/desinvestimento e dos Conselhos de Administração de diversas companhias do portfólio, sempre com participação ativa nos Comitês Financeiros dessas companhias. Esteve diretamente envolvido na estruturação de um projeto para constituição de um Fundo de Investimento Mezanino. Desde 2011 coordena a área de Renda Fixa e Crédito Estruturado da Rio Bravo. Alexandre é formado em Administração de Empresas pela PUC-RJ e completou vários cursos de extensão focados em private equity e mezzanine investing na Harvard Business School.

A equipe de gestão de Crédito da Rio Bravo é responsável atualmente pela gestão de três fundos imobiliários, a saber: (i) Rio Bravo Crédito Imobiliário I – FII, (ii) Rio Bravo Crédito Imobiliário II – FII, estes fundos caracterizados como fundos imobiliários listados em bolsa destinados à aquisição de ativos imobiliários de dívida, preponderantemente Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, e de patrimônio próximo a R\$ 50 milhões cada, e (iii) JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido FII, primeiro fundo imobiliário de capital protegido do Brasil e que tem como objetivo o investimento indireto na receita líquida futura do empreendimento Fazenda Boa Vista, incorporado e construído pela JHSF Participações S.A.. O fundo foi emitido em julho de 2013 no montante total de R\$ 125,4 milhões. Além da gestão dos fundos anteriormente citados, a equipe é também responsável pela originação e estruturação de operações de CRI no mercado de capitais, tendo já estruturado cerca de R\$ 150 milhões em operações desta natureza desde o início de 2012. A atuação no mercado de capitais confere vantagem competitiva à casa que, desta forma, tem acesso a operações menos óbvias e que proporcionam melhor risco/retorno em relação às amplamente distribuídas a mercado. Como política interna da empresa, não se pode adquirir a totalidade de uma emissão que tenha sido originada e/ou estruturada pela Rio Bravo, bem como busca-se utilizar de dispositivos que alinhem seus interesses ao do investidor, como, por exemplo, o dispositivo de Clawback existente no fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário II.

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

## Demais Prestadores de Serviços

Coordenador Líder: BB Banco de Investimentos S.A.

Escriturador das Cotas: Banco do Brasil S.A.

Processamento, Controladoria e Custódia: Itaú Unibanco S.A.

Auditor Independente: Não informado

## O Fundo Imobiliário

### Conceito:

O fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários e ativos financeiros com lastro imobiliário. É constituído sob a forma de condomínio fechado, onde o resgate de quotas não é permitido.

O objetivo de um fundo imobiliário é auferir ganhos mediante locação, arrendamento e/ou alienação das unidades do empreendimento, da aquisição de ativos financeiros que possuem garantias de hipoteca, ou da cessão fiduciária de recebíveis imobiliários adquiridos pelo Fundo.

O arrendamento gera receitas por meio da cobrança de valor correspondente a um percentual do lucro auferido pela empresa arrendatária, ou pelo pagamento de uma porcentagem do valor total do imóvel arrendado, podendo os dois critérios ser adotados concomitantemente.

Caso o objeto do Fundo seja obter ganhos por meio da alienação dos imóveis adquiridos, o rendimento será resultado da venda dos referidos imóveis por valor superior ao dependido para a sua aquisição.

Para o caso do fundo objetivar obter ganhos por meio da aquisição de ativos financeiros com garantias de hipoteca e/ou da cessão fiduciária de recebíveis imobiliários, o rendimento será o resultado da remuneração de tais ativos, com base nas taxas contratadas.

### Características Gerais do Fundo:

-Valor do Patrimônio Autorizado: R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

-Valor da Oferta da 2ª Emissão: R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.



- Quantidade de Cotas da 2ª Emissão: 800.000 (oitocentas mil) cotas.
- Valor da Oferta Mínima da 2ª Emissão: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
- Quantidade Mínima de cotas da 2ª Emissão: 400.000 (quatrocentas mil) quotas.
- Lote Suplementar e Cotas Adicionais: Até 15% (quinze por cento) do total da oferta, ou seja, até 120.000 (cento e vinte mil) cotas, e até 20% (vinte por cento) do total da oferta, ou seja, até 160.000 (cento e sessenta mil) cotas.
- Valor Unitário da Cota: R\$ 100,00 (cem reais).
- Aplicação Mínima: R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- Tipo de Condomínio: Fechado, não sendo permitido o resgate de cotas;
- Prazo de Duração do Fundo: 10 (dez) anos, contados da data da primeira integralização de cotas
- Pagamento do Rendimento: semestralmente, com base nos balancetes encerrados em 30/junho e 31/dezembro de cada ano, o fundo distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos. Mensalmente, no 6º dia útil subsequente ao do recebimento dos recursos pelo fundo, serão antecipados os rendimentos semestrais;
- Amortizações: Após o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data do início do fundo, as amortizações ocorrerão em 8 (oito) parcelas anuais e consecutivas, sendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do fundo. Poderão ocorrer amortizações não programadas, a critério do gestor, no caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do fundo.
- Taxa de Administração: 0,85% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do fundo.
- Taxa de Performance: 20% sobre os rendimentos que excederem o capital investido atualizado pela: pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B, com vencimento em 2019, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do fundo, acrescido de 1,00% (um por cento), sendo a rentabilidade capitalizada e calculada *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias ou (b) pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano, sendo que será considerado o maior valor entre os itens (a) e (b). Para fins de cálculo do capital recuperado pelos cotistas o saldo remanescente do valor investido será atualizado da data de início até o dia da primeira amortização programada e depois entre cada nova amortização programada, utilizando o conceito de "clawback"<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Caso em um determinado período de apuração, a rentabilidade do fundo não atinja a rentabilidade proporcionada pelo benchmark, o administrador e/ou o gestor devolverão ao fundo, em montante o bastante para que a rentabilidade do período findo seja equivalente ao benchmark, valor retido como taxa de performance nos períodos anteriores. Tal devolução ocorrerá na forma de desconto na taxa de administração. Valores recolhidos a título de IR não serão devolvidos.

-Rentabilidade Desejada: Superar o rendimento proporcionado pela NTN-B vencimento 15/08/2019, acrescido de um “spread” de 1,50% ao ano.

#### Tese de Investimento:

O objeto do fundo é o investimento em um portfólio diversificado de ativos com lastro em empreendimentos imobiliários.

O fundo buscará adquirir ativos imobiliários de dívida, preponderantemente Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo também adquirir Letras de Crédito Imobiliário – LCIs, Letras Hipotecárias – LHs, Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários – FIIs. As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, a critério do gestor, em títulos de renda fixa (i) públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou (ii) privados, desde que emitidos por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “A-” ou superior, e/ou ainda (iii) em cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos.

O fundo buscará manter seu patrimônio totalmente alocado em CRIs, buscando a maior pulverização possível entre os diferentes ativos. O regulamento do fundo estabelece, ainda, que as LCIs e LHs objeto de investimento pelo fundo deverão ser emitidas por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poor’s, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “A-”, ou superior.

Em relação aos critérios de concentração, o gestor do fundo deverá obedecer aos seguintes critérios:

1. Em valores mobiliários:
  - 1.1. Até 20% (vinte por cento) do PL do fundo, quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;
  - 1.2. Até 10% (dez por cento) do PL do fundo, quando o emissor for companhia aberta;
  - 1.3. Até 10% (dez por cento) do PL do fundo, quando o emissor for fundo de investimento;
  - 1.4. Até 5% (cinco por cento) do PL do fundo, quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; e,
  - 1.5. Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.
2. Em CRI;
  - 2.1. Quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos do inciso I do parágrafo 1º do artigo 86 da Instrução CVM n.º 409/04, o fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão.

Em relação aos critérios de elegibilidade, o gestor do fundo deverá obedecer aos seguintes critérios:

1. A somatória dos créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários em fase de obras dentro de cada CRI poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.



2. Os CRI objeto de investimento pelo fundo poderão ser emitidos e/ou originados por companhias securitizadoras selecionadas pelo gestor em conjunto com o administrador;
3. Para CRI lastreados em créditos imobiliários pulverizados de natureza residencial e/ou Comercial:
  - 3.1. Somatório da Série Subordinada do CRI + Overcollateral + Excesso de Spread > 10% da totalidade dos CRI emitidos;
  - 3.2. LTV máximo de 85% e médio de 75% para carteiras performadas;
  - 3.3. Em caso de imóveis não performados (acima de 50% dos recebíveis do empreendimento sem “habite-se” / Termo de Verificação de Obras – TVO), o gestor tem que se certificar que os CRI tenham a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico financeiro da obra, bem como atendam, no mínimo, 01 (um) dos seguintes critérios:
    - 3.3.1. Ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
    - 3.3.2. Ter seguro performance;
    - 3.3.3. Ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10 % do valor da obra.
    - 3.3.4. Emissão com rating acima de “BBB-”.
4. Para CRI com lastro em crédito corporativo (Built to Suit, Sale Lease Back, CCI, outros):
  - 4.1. O rating da empresa devedora ou garantidora acima de “BBB-”, ou LTV abaixo de 50%, ou somatório da série subordinada do CRI + Overcollateral + Excesso de Spread > 30% do total dos CRI emitidos.
  - 4.2. Em caso de imóveis não performados, o gestor tem que se certificar que os CRI tenham a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra, bem como atendam, no mínimo, 01 (um) dos seguintes critérios:
    - 4.2.1. Ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
    - 4.2.2. Ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
    - 4.2.3. Ter seguro performance.
5. Para CRI com lastro em créditos imobiliários decorrentes de operações com Shopping Center:
  - 5.1. Rating da empresa operadora do shopping acima de “BBB-”, ou LTV abaixo de 50%, ou somatório da série subordinada do CRI + Overcollateral + Excesso de Spread > 10% do total dos CRI emitidos;
  - 5.2. Em caso de imóveis não performados, o gestor tem que se certificar que os CRI tenham a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra, bem como atendam, no mínimo, 01 (um) dos seguintes critérios:
    - 5.2.1. Ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
    - 5.2.2. Ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
    - 5.2.3. Ter seguro performance.

Os CRI objeto de investimento pelo fundo, que sejam emitidos por empresas ligadas ao gestor, por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

1. O fundo só poderá comprar os CRI se a cessão dos créditos imobiliários não tiver sido feita com ágio, a não ser que a cedente se coobrigue à devolução do ágio aos investidores do CRI em caso de pré-pagamento da operação;

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

2. A remuneração de distribuição do respectivo CRI será devolvida ao fundo por meio de desconto na taxa de administração (parcela corresponde à remuneração do gestor);
3. Os CRI deverão necessariamente ser objetos de:
  - 3.1. Oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, devidamente registrada na CVM;
  - 3.2. Oferta pública em lote único e indivisível, dispensada automaticamente de registro nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03; ou,
  - 3.3. Oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada automaticamente de registro nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O processo decisório será originado quando o gestor identifica as oportunidades de investimentos imobiliários para o fundo, cabendo ao gestor submetê-los à apreciação e aprovação dos Comitês de Crédito da Rio Bravo.

1) Comitê de Operações de Crédito:

Composto por Paulo Bilyk (CIO), Miguel Russo (COO), Alexandre Fernandes (Dir. R.F.), Rafael Rodrigues (Dir. R.V.), Fabio Okamoto (Dir. Infraestrutura), e Jorge Augusto Saad (analista sênior de R.V. – instituições financeiras). Tem como principais atribuições, aprovar, alterar e revogar os limites de alocação por fundos, o crédito e rating internos, e o prazo de revisão de crédito. O risco é gerenciado de maneira independente pela área de compliance e gestão de riscos da Rio Bravo.

2) Comitê Institucional de Crédito:

Composto por Paulo Bilyk (CIO), Miguel Russo (COO), Gustavo Franco (Estrategista-Chefe), Alexandre Fernandes (Dir. RF – proponente), subconjunto de diretores da área de gestão, e consultor externo independente. Este comitê é acionado sempre que requisitado pelo CIO, e tem como principal atribuição a observação dos ambientes que interferem ou possam interferir, direta ou indiretamente, nas políticas de crédito institucionais, implementando modificações. A política de investimentos do produto guarda semelhança com outros dois fundos imobiliários geridos pela Rio Bravo, com track record de desempenho:

**RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I – FII**

**Características**

<b>Fundo</b>	Rio Bravo Crédito Imobiliário I FII
<b>Ticker</b>	RBCB11
<b>Início</b>	04/08/2011
<b>Prazo de Duração</b>	8 anos
<b>Vencimento</b>	04/08/2019

<b>Administrador</b>	Rio Bravo Investimentos DTVM
<b>Gestor</b>	Rio Bravo Investimentos Ltda.
<b>Taxa de Administração</b>	1% a.a.
<b>Amortização</b>	85 parcelas mensais, iniciando 1 ano após a integralização
<b>Target de Rentabilidade***</b>	IGP-M + 7, 3% a.a.

**Carteira**

Operação	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2º/169*	Residencial Pulverizado	-	11/12/2019	IGP-M + 9,30%	22%
CRI 2	GAIASEC	5º/7*	Shopping	-	26/11/2022	IPCA + 9,35%	16%
CRI 3	CIBRASEC	2º/176*	Residencial Pulverizado	-	30/03/2020	IGP-M + 9,30%	3%
CRI 4	GAIASEC	4º/37*	Residencial Pulverizado	-	15/09/2021	IGP-M + 9,60%	16%
CRI 5	B. SEC	1º/282*	Residencial Pulverizado	-	15/12/2021	IGP-M + 10,5%	15%
CRI 6	CIBRASEC	2º/188*	Residencial Pulverizado	-	03/02/2020	IGP-M + 9,00%	6%
Over	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic*	22%
<b>Total</b>						<b>Inflação + 9,58% a.a.**</b>	<b>100%</b>

\* Considerando IR de 22,50%

\*\* Taxa média ponderada dos CRIs

\*\*\* De acordo com o Estudo de Viabilidade contido no Prospecto da 1ª Emissão de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário I FII

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II – FII

Características

Fundo	Rio Bravo Crédito Imobiliário II FII	Administrador	Rio Bravo Investimentos DTVM
Ticker	RBVO11	Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Início	18/12/2012	Taxa de Administração	0,75% a.a.
Prazo de Duração	12 anos	Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o <i>Benchmark</i>
Vencimento	18/12/2024	<i>Benchmark</i>	IPCA + 5,71% a.a.
		Amortização	Anual, a partir do 36º mês

Carteira

Ativo	EMISSION	EMIÇÃO/SÉRIE	LASTRO	RATING	VENCIMENTO	TAXA	% FUNDO
CRI 1	GAIA	4º/40*	Built-to-Suit	"A" Fitch	out/22	IPCA + 6,30% a.a.	5%
CRI 2	BRASIL PLURAL	1º/4*	Built-to-Suit	"A-" Fitch	set/28	IPCA + 6,30% a.a.	4%
CRI 3	CIBRASEC	2º/188*	Residencial Pulverizado	-	fev/20	IGP-M + 9,00% a.a.	17%
CRI 4	CIBRASEC	2º/192*	Residencial Pulverizado	-	out/23	IGP-M + 6,50% a.a.	16%
CRI 5	RB CAPITAL	1º/96*	Shopping	"A" Fitch	mai/23	IPCA + 6,00% a.a.	14%
CRI 6	HABITASEC	1º/32*	Shopping	"AA" LF	jun/23	IGP-M + 7,50%	7%
CRI 7	APICE	1º/7*	Shopping	"A" Liberum	jul/25	IGP-DI + 9,00%	19%
CRI 8	BRAZILIAN SEC	1º/320*	Corporativo	"BBB" Fitch	ago/17	IPCA + 8,38%	12%
LCI	BTG PACTUAL	-	-	"AA+"	Liquidez em D0	92,75% CDI	4%
OVER	TESOURO	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,50% SELIC*	3%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 7,67% a.a.**	100%

\*considerando IR de 22,50%

\*\* taxa média ponderada dos CRIs

Situação Atual:

O fundo foi constituído em 12/09/2014, através da 1ª emissão de cotas objeto de oferta pública com esforços restritos, tendo sido ofertadas 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais).

Conforme informações disponibilizadas pelo Administrador do fundo, referida oferta foi encerrada em 11/09/2014, tendo sido subscritas 625.000 (sessenta e vinte e cinco mil) quotas, perfazendo o montante de R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), distribuídos entre 11 (onze) cotistas RPPSs e/ou EFPCs.

O fundo encerrou o mês de maio/2015 com patrimônio de R\$ 62.384.833,97, assim distribuídos:

Ativo	R\$
Títulos Públicos Federais	11.223.521,19
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	39.681.901,73
Letras de Crédito Imobiliário – LCI	12.084.784,11
Valores à Receber	23.795,31
(-) Rendimentos a Distribuir	(575.000,00)
(-) Taxa de Administração a Pagar	(52.326,75)
(-) Outros Valores a Pagar	(4.178,77)

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

Está em curso a distribuição da 2ª emissão de cotas do fundo, que se estenderá até 17/06/2015, com liquidação financeira prevista para 23/06/2015.

Conforme Instrução CVM nº 472, o registro desta 2ª emissão será automaticamente concedido mediante comprovação, perante a CVM:

I – Da subscrição da totalidade das cotas objeto do registro de distribuição ou da subscrição parcial de cotas; e,

II – Da publicação do anúncio de encerramento.

#### Principais fatores de risco do fundo:

##### **-Riscos relacionados à liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, em um dado período temporal, os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os cotistas terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer até o encerramento do fundo com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no fundo consiste em investimento de longo prazo.

##### **-Risco relacionado à distribuição de resultados**

Os recursos gerados pelo fundo são provenientes dos rendimentos dos ativos investidos. A capacidade do fundo de distribuir resultados está diretamente relacionada ao recebimento pelo fundo dos recursos acima citados.

##### **-Risco do fundo ser genérico**

Os recursos do fundo poderão vir a ser preponderantemente aplicados em cri, observado o disposto na política de investimento descrita no regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais ativos alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os ativos alvo que serão adquiridos para investimento.

##### **-Riscos de Crédito:**

Consiste no risco dos emissores dos ativos financeiros e/ou contrapartes de transações do fundo, não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido do fundo poderá ser afetado negativamente.

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

**-Riscos relativos ao CRI**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

**-Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadora**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.”* Em seu parágrafo único, prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRIs.

Além dos riscos acima elencados, o investidor deve ler atentamente o regulamento do fundo para observar os demais fatores de risco.

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

## Conclusão

A estratégia de investimento do fundo no mercado imobiliário não possui correlação com outras classes de ativos imobiliários, pois oferece retorno em renda fixa com controlado risco de perda. O modelo de negócio adotado prioriza a proteção do capital investido. Os instrumentos de dívida sempre estão lastreados em ativos imobiliários, e os créditos são originados para gerarem fluxo de caixa.

O fundo iniciou suas atividades em 11 de setembro de 2014 e tem como objetivo proporcionar retorno acima da inflação 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.

Através da 1ª emissão de cotas, o fundo captou recursos da ordem de R\$ 62,5 milhões, subscrito essencialmente por investidores institucionais. As cotas do Fundo foram distribuídas a mercado por meio de oferta pública de esforços restritos (ICVM nº 476), direcionada para investidores institucionais e estão registradas em bolsa, sob o código BBIM11.

O prazo de duração do fundo é de 10 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 8 parcelas anuais iguais e consecutivas, que se iniciará em setembro de 2017. O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

A gestora informou que não realizará investimento como cotista do fundo.

Do ponto de vista da rentabilidade, se confirmadas às premissas, o fundo representa uma boa oportunidade de retorno, uma vez que busca rentabilidade em linha com a meta atuarial. É crescente a percepção de que os RPPS's devem assumir mais riscos na gestão dos recursos garantidores das reservas técnicas para poderem superar suas metas. Não há dúvida de que o mercado imobiliário é um dos condutores na busca por rentabilidades satisfatórias. Entretanto, deve ser considerada pelo investidor a máxima de que, maiores retornos são acompanhados por maiores exposições a riscos.

Portanto, há de se compreender os principais riscos que decorrem do investimento no fundo.

No caso específico do fundo em análise, os principais riscos são: do risco de crédito das operações objeto do fundo; da não obtenção da rentabilidade desejada; os relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadora, e de liquidez, em razão da falta de um mercado secundário robusto. Recomendamos a leitura dos principais fatores de risco, detalhados no prospecto do fundo e no material publicitário.

Em nossa avaliação, o fundo está enquadrado no que determina a Resolução CMN nº 3.922/2010, artigo 8º, Inciso VI, não havendo, portanto, impedimento legal em receber aportes de Regimes Próprios de Previdência Social.

O fundo obteve o registro para negociações de cotas na BM&F BOVESPA, sob o código BBIM11.

As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.



Encontra-se em processo de distribuição a 2ª emissão de cotas do fundo, com base na ICVM nº 400 (oferta pública com melhores esforços de colocação). Cabe registrar que a obtenção do regular registro desta emissão na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, somente ocorrerá quando do encerramento da oferta em curso.

O valor mínimo para aportes de recursos é de R\$ 100.000,00 por investidor.

É preciso destacar que durante o prazo de duração do fundo (10 anos, contados a partir da primeira integralização de cotas), o investidor não poderá resgatar o recurso aplicado, eis que se trata de estratégia de investimento de longo prazo. Para isso é preciso analisar o período do fundo em relação à curva atuarial do Instituto.

Para tanto, o RPPS deverá cumprir as exigências das disposições contidas na Portaria MPS nº 440/2013, em especial a necessidade do investimento ser precedido de atestado do responsável legal pelo RPPS, evidenciando a sua compatibilidade com as obrigações presentes e futuras.

Em 11/09/2013, a agência classificadora de riscos Standard & Poor's atribuiu a classificação **AMP-2** para a Rio Bravo Investimentos S/A, holding do grupo que engloba as empresas Rio Bravo Investimentos Ltda., Rio Bravo Project Finance Assessoria Empresarial Ltda., e Fundamental Investimentos Ltda. Conforme mencionado na súmula de rating, a nota atribuída reflete às fortes práticas operacionais e de controle da gestora, a sua clara estratégia corporativa e qualificada equipe de gestão, com histórico reconhecido no mercado financeiro brasileiro.

A BB Gestão de Recursos DTVM S.A. possui o rating MQ1, nota máxima em qualidade de gestão, atribuída pela Moody's América Latina. A nota atribuída reflete o alto grau de autonomia concedido à BB Gestão de Recursos DTVM S.A. na realização de seus processos.

### **Opinião quanto ao fundo na carteira do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO**

O Instituto de Previdência do Município de Rio Branco possui limite disponível em sua política de investimentos de 5%. Para este segmento, tais quais as demais modalidades de aplicação financeiras, recomenda-se prudência ao realizar aportes e por prudência entende-se gestão dos riscos inerentes ao investimento que é gerenciado através da diversificação. Caso, após a análise deste relatório, haja o entendimento pelo aporte de recursos recomendamos que não exceda o limite de 1,5% do PL do Instituto.

O fundo busca retorno através de aquisição de títulos de crédito do segmento imobiliário que passam por um momento de turbulência em linha com o cenário macroeconômico nacional que projeta um ciclo de aperto monetário durante o ano de 2015. Dado este fato as operações de crédito tendem a projetar uma inadimplência maior em função da elevação dos juros e conseqüentemente do desemprego. O fundo busca mitigar este risco alocando seus


As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.

recursos em títulos de boa qualidade de crédito com classificação considerada de alta qualidade por uma das três maiores agências de rating do mercado internacional.

Avaliando a perspectiva futura, já que o fundo tem prazo a decorrer (maturity) de 10 anos e as projeções apontam para uma melhora no cenário entendemos que o risco de perdas para o fundo em função da inadimplência é pequeno.

Um ponto a ser verificado é quanto ao credenciamento do gestor, pois a Portaria MPAS 440/13 exige que a realização de operações com instituições que exerçam a função de gestão e administração de recursos de terceiros sejam objeto de prévio credenciamento. Além do credenciamento, cabe destacar que por ser uma modalidade de investimento que tem característica não permitir resgate, o gestor deverá emitir atestado de capacidade financeira para manter o investimento até o seu vencimento.

Por estar enquadrado no que determina a Resolução 3.922/10 e caso, após análise, entendidos os riscos envolvidos na operação, não vemos restrição em receber aportes de RPPS.



Manoel Junior

*Consultor de Investimentos*



As informações aqui apresentadas são fornecidas exclusivamente para INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO. Advertimos que a divulgação, distribuição ou cópia deste relatório é proibida. As informações foram obtidas a partir de fontes públicas ou privadas consideradas confiáveis, cuja responsabilidade pela correção e veracidade não é assumida pela CREDITO & MERCADO, pelo titular desta marca ou por qualquer das empresas de seu grupo empresarial. As informações disponíveis, não devem ser entendidas como colocação, distribuição ou oferta de fundo de investimento ou qualquer outro valor mobiliário. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador do fundo, Gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de Rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento. Os valores exibidos estão em Real (BRL). Para os cálculos foram utilizadas observações diárias.