



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO 2017

## Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário I – FII iniciou suas atividades em 4 de agosto de 2011 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. O fundo foi constituído no formato de condomínio fechado (“Fundo Fechado”), com patrimônio inicial de R\$ 53,1 milhões e tem os Investidores Qualificados como público alvo.

O início de negociação do fundo na bolsa de valores se deu no dia 23 de agosto de 2011, sob o código RBCB11. 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 fundo<sup>1</sup>. O prazo de duração do fundo é de 8 anos, sendo que a amortização das cotas se dará em 85 parcelas mensais consecutivas, que se iniciaram em agosto de 2012. O pagamento de rendimentos é mensal, sem carência.

### Características

<b>Fundo</b>	Rio Bravo Crédito Imobiliário I - FII	<b>Cotas Emitidas</b>	53.100
<b>Tipo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário	<b>Valor Inicial da Cota</b>	R\$ 1.000,00
<b>Público Alvo</b>	Investidores Qualificados	<b>PL na Emissão</b>	R\$ 53,1 milhões
<b>Início</b>	04/08/2011	<b>Liquidez</b>	Negociação em Bolsa
<b>Prazo de Duração</b>	8 anos	<b>Código de Negociação</b>	RBCB11
<b>Vencimento</b>	04/08/2019	<b>Código ISIN</b>	BRRBCBCTF004
<b>Taxa de Administração</b>	1% a.a.	<b>Administrador</b>	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda
<b>Amortização</b>	85 parcelas mensais, iniciando-se 1 ano após a data de início do fundo	<b>Gestor</b>	Rio Bravo Investimentos Ltda. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 Tel: (11) 3509-6600
<b>Rendimentos</b>	Mensal, sem carência		
<b>Taxa de Performance</b>	Não há		

<sup>1</sup> 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 o mês de agosto com 93,1% de seu patrimônio investido em ativos alvo, sendo 79,3% em 9 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação<sup>2</sup> + 10,10% ao ano, além de 13,8% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial apresentou variação de 0,72% durante o mês (vs 0,80% CDI), de -8,89% no ano (vs 7,54% do CDI) e de -5,88% nos últimos 12 meses (vs 12,05% do CDI). As rentabilidades no ano de 2017 e em 12 meses foram negativamente impactadas pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRIs 4 e 9, conforme mencionado nos relatórios mensais anteriores.

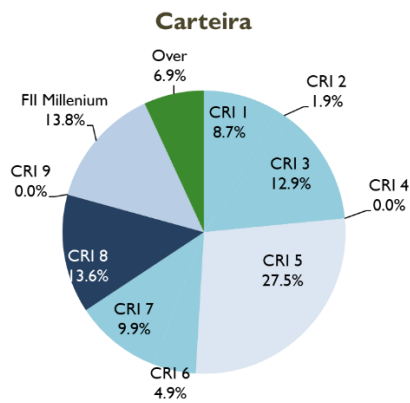
### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - AGOSTO 2017

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	8,7%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/176ª	Resid. Pulverizado	-	mar-20	IGP-M + 9,30%	1,9%
CRI 3	BRAZILIAN SEC	1ª/282ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 10,50%	12,9%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 11,00%	0,0%
CRI 5	APICE	1ª/6ª	Aluguel Comercial	"BBB-" Fitch	set-28	IPCA + 8,50%	27,5%
CRI 6	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	4,9%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	9,9%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	13,6%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 10,10% a.a.*	<b>79,3%</b>
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	13,8%
<b>TOTAL FIs</b>						-	<b>13,8%</b>
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	12,3%
Provisões	-	-	-	-	-	-	-5,4%
<b>TOTAL</b>							<b>100,0%</b>

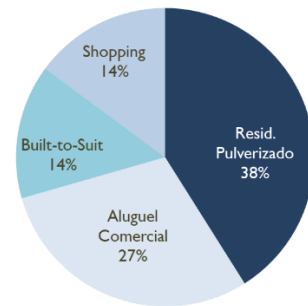
\*Taxa média dos CRI's

\*\*Considerando IR de 22,50%

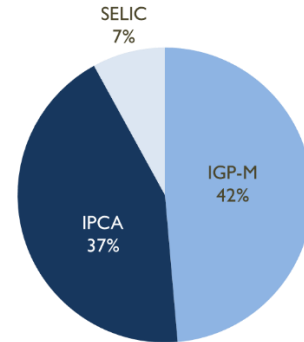
<sup>2</sup> O fundo investe em CRIs indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura "Inflação" para abranger ambos índices.



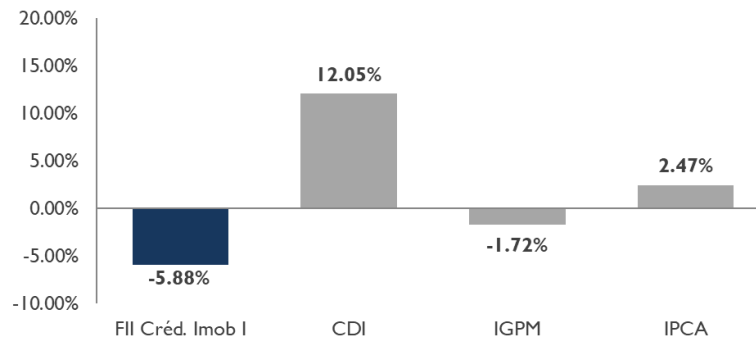
### Lastro Carteira Imobiliária



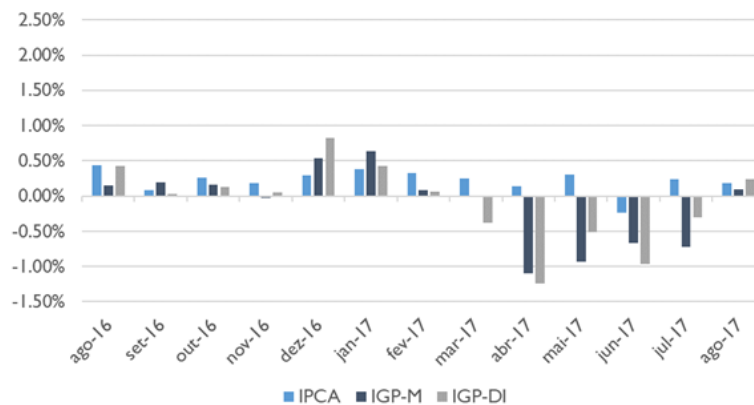
### Indexadores Carteira



### Varição - Últimos 12 meses



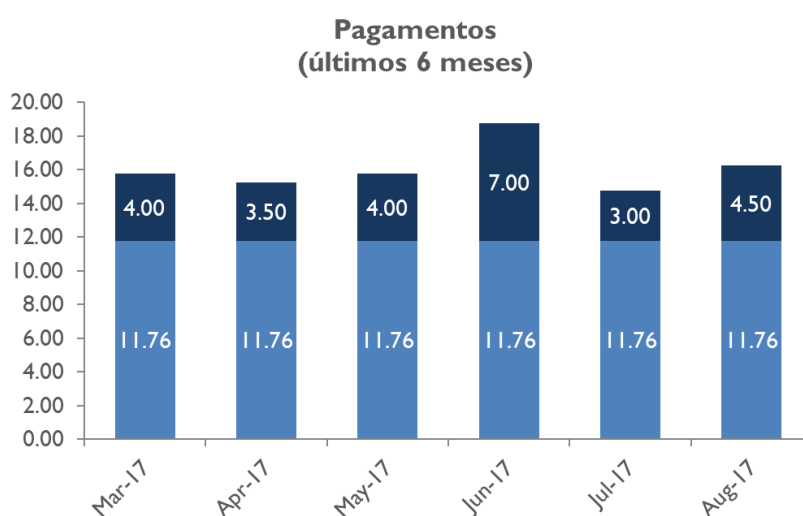
### Indicadores de Inflação



Evolução da Cota	Aug-17
Cota no início do período	R\$312.73
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$2.26
Rendimentos Distribuídos	-R\$4.50
Amortização de Cotas	-R\$11.76
Cota no fim do período	R\$298.73

## Distribuições

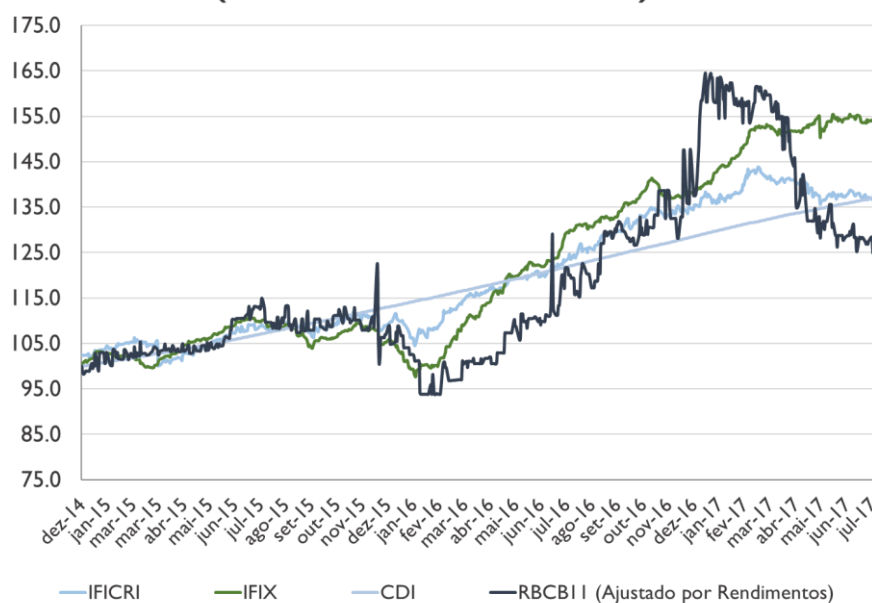
O fundo distribuiu R\$ 4,50/cota em rendimentos referentes ao mês de agosto e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (a serem distribuídos no mês de setembro). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 18,08% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 298,73 e de 11,51% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 469,00/cota. O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em agosto, ajustada por rendimentos, foi 3,02%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 0,87% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de -0,72%.

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



## Quadro Resumo

Mês	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17
<b>RBCBI I</b>	-2.20%	-3.37%	-0.03%	1.89%	7.31%	-0.21%
<b>IFIX</b>	0.20%	0.15%	1.03%	0.88%	-0.39%	0.87%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	-1.37%	0.41%	-2.70%	0.38%	1.53%	-0.72%
<b>CDI</b>	1.05%	0.79%	0.93%	0.81%	0.80%	0.80%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	19.77	19.08	18.22	16.96	16.61	15.86
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	372.28	359.28	343.18	319.39	312.73	298.73
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	23.63	22.83	22.83	23.26	24.96	24.90
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	445.00	430.00	429.89	438.00	470.00	469.00
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	120%	120%	125%	137%	150%	157%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76	11.76
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	4.00	3.50	4.00	7.00	3.00	4.50
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	15.76	15.26	15.76	18.76	14.76	16.26