



RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 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 fundo¹. 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

Fundo	Rio Bravo Crédito Imobiliário I - FII	Cotas Emitidas	53.100
Tipo	Fundo de Investimento Imobiliário	Valor Inicial da Cota	R\$ 1.000,00
Público Alvo	Investidores Qualificados	PL na Emissão	R\$ 53,1 milhões
Início	04/08/2011	Liquidez	Negociação em Bolsa
Prazo de Duração	8 anos	Código de Negociação	RBCB11
Vencimento	04/08/2019	Código ISIN	BRRBCBCTF004
Taxa de Administração	1% a.a.	Administrador	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda
Amortização	85 parcelas mensais, iniciando-se 1 ano após a data de início do fundo	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		
Taxa de Performance	Não há		

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 o mês de fevereiro com 92,7% de seu patrimônio investido em 10 diferentes de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação² + 10,01% a.a.. A cota patrimonial apresentou variação de +1,71% durante o mês de fevereiro (vs 0,86% CDI) e de 2,87% no ano (vs 1,96% do CDI). O fundo não realizou novas aquisições durante o mês.

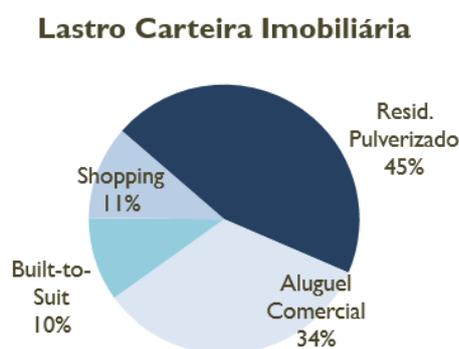
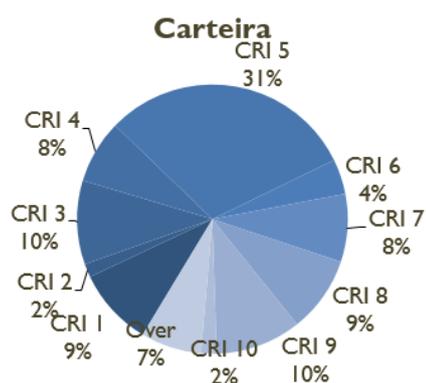
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - FEVEREIRO 2017

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	9,3%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/176ª	Resid. Pulverizado	-	mar-20	IGP-M + 9,30%	1,6%
CRI 3	BRAZILIAN SEC	1ª/282ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 10,50%	10,1%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 11,00%	7,6%
CRI 5	APICE	1ª/6ª	Aluguel Comercial	"BBB-" Fitch	set-28	IPCA + 8,50%	30,5%
CRI 6	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	4,2%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	8,1%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	9,1%
CRI 9	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul-25	IGP-DI + 9,00%	10,2%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	1,9%
TOTAL CRIs						Inflação + 10,01% a.a.*	92,7%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	6,9%
Over							0,4%
TOTAL						Inflação + 9,45% a.a.***	100,0%

*Taxa média dos CRI's

**Considerando IR de 22,50%

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



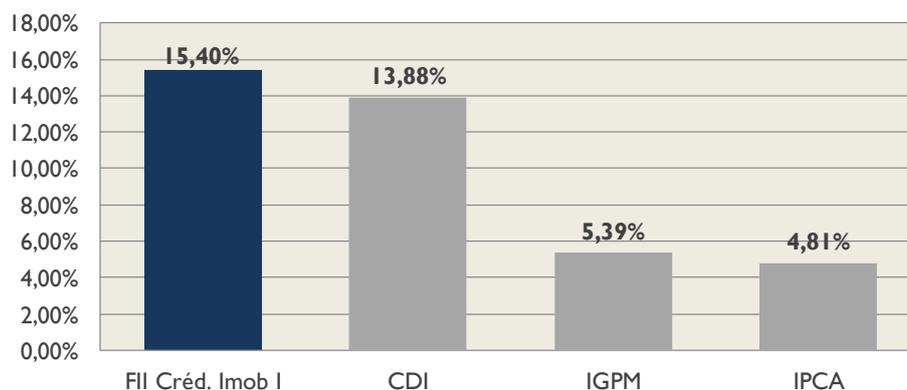
² O fundo investe em CRIs indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura "Inflação" para abranger ambos índices.

Durante o mês de fevereiro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1,71%, já considerando os efeitos de marcação a mercado dos ativos.

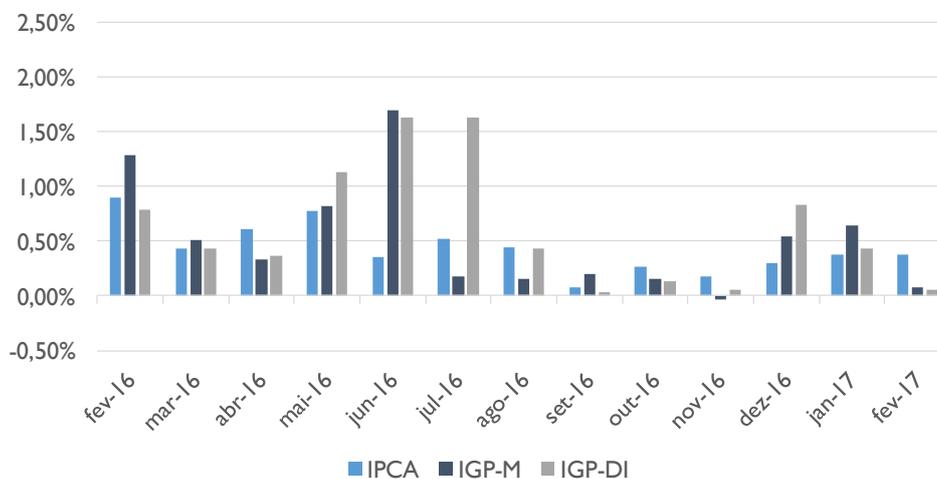
Evolução da Cota	fev/17
Cota no início do período	\$456,12
Rendimentos Incorridos - Competência	\$7,78
Rendimentos Distribuídos	(\$4,00)
Amortização de Cotas	(\$11,76)
Cota no fim do período	\$448,14

Nos últimos 12 meses, a variação da cota patrimonial do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos e amortização no período e já considerando a provisão do CRI 9 – em processo de execução de garantias - mencionada nos relatórios anteriores, foi de 15,40%, que corresponde a cerca de 111% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período, de 13,88% (131% do CDI se compararmos a rentabilidade do fundo incluindo o *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

Variação - Últimos 12 meses

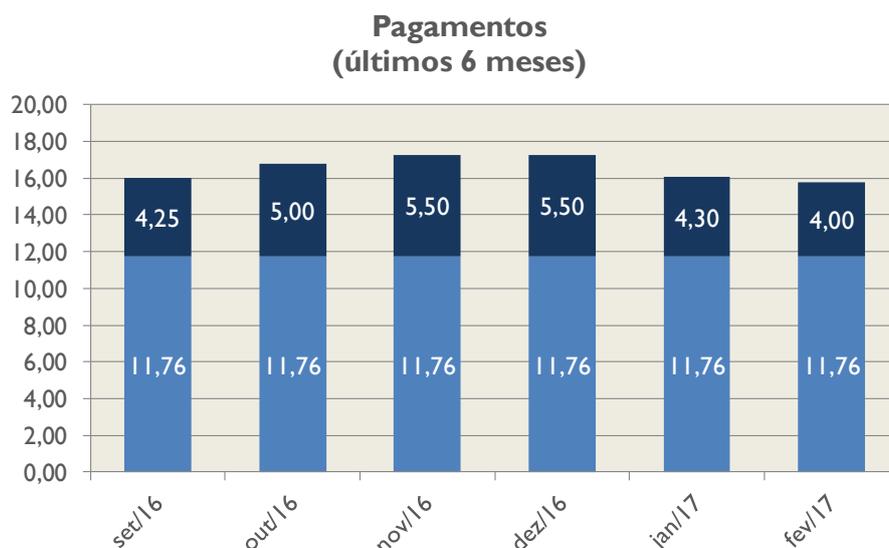


Indicadores de Inflação



Distribuições

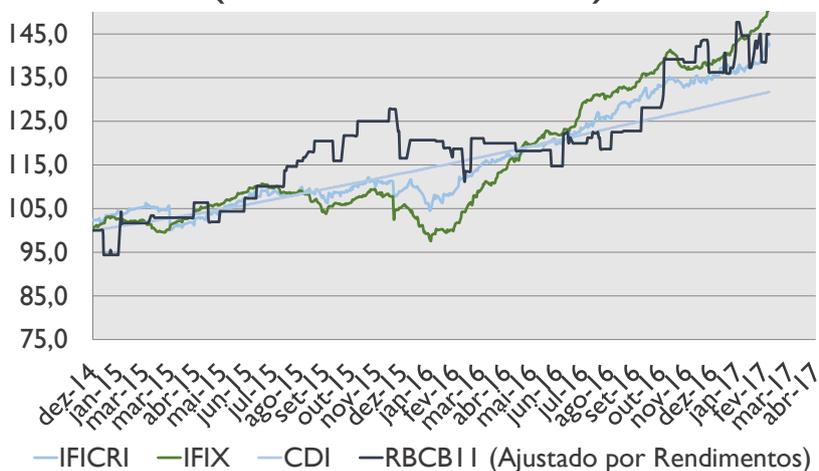
O fundo distribuiu R\$ 4,00/cota em rendimentos referentes ao mês de fevereiro e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (ambos pagos em 8 de março). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 11,70% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 448,14 e de 10,55% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 455,00/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 fevereiro, ajustada por rendimentos, foi +0,23%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +4,86% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou valorização de +4,00%

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



Quadro Resumo

Mês	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17
RBCBI I	1,05%	5,03%	-3,80%	-5,15%	2,17%	-3,19%
IFIX	2,77%	3,80%	-2,55%	1,47%	3,76%	4,86%
IFICRI - Rio Bravo	2,97%	2,85%	-0,03%	1,53%	0,09%	4,00%
CDI	1,11%	1,05%	1,04%	1,12%	1,08%	0,86%
Patrimônio (R\$ MM)	26,93	26,17	25,31	24,79	24,22	23,80
Cota Patrimonial (R\$/cota)	507,18	492,91	476,59	466,85	456,12	448,14
Valor de Mercado (R\$ MM)	25,49	26,77	25,75	24,43	24,96	24,16
Cotação Bolsa (R\$/cota)	480,00	504,15	485,00	460,00	470,00	455,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	95%	102%	102%	99%	103%	102%
Amortização (R\$/cota)	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
Rendimentos (R\$/cota)	4,25	5,00	5,50	5,50	4,30	4,00
Pagamento Total ao Cotista	16,01	16,76	17,26	17,26	16,06	15,76