



RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I-FII

RELATÓRIO MENSAL | FEVEREIRO 2019

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 janeiro com 98,5% de seu ativo total investido em ativos alvo, sendo 13,8% em 5 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +11,55% ao ano, além de 84,7% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

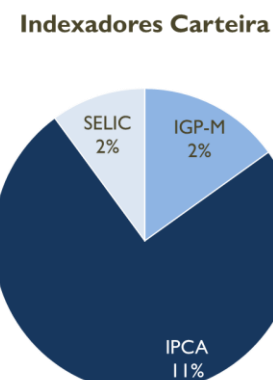
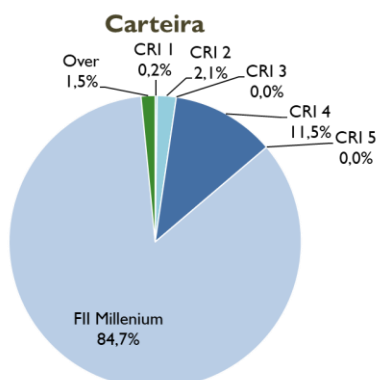
A cota patrimonial, ajustada por rendimentos distribuídos e amortizações pagas, apresentou variação de +26,88% durante o mês (vs. +0,49% CDI), consequência da remarcação das cotas do FII Millenium (+36,48%). Essa remarcação é decorrente da reavaliação dos imóveis componentes de sua carteira baseada em laudo de terceiros (efeito não-caixa). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de 33,81% (vs. +6,41% do CDI).

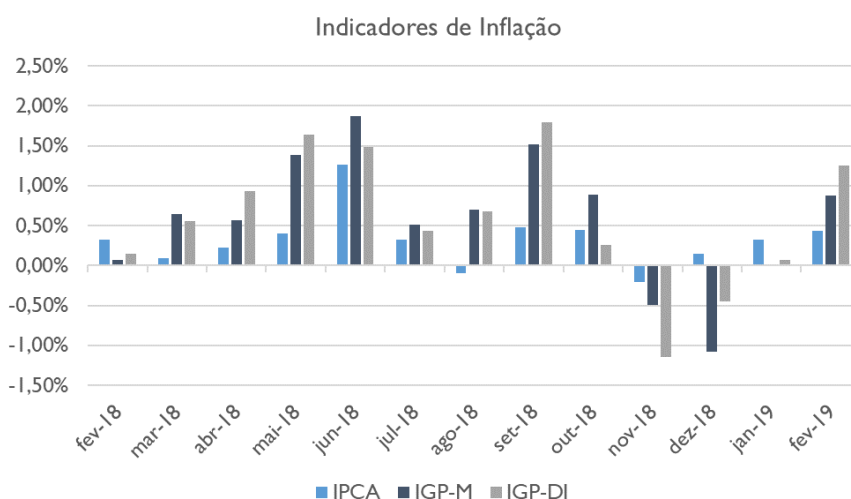
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - FEVEREIRO 2019

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Ativo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	0,2%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/176ª	Resid. Pulverizado	-	mar-20	IGP-M + 9,30%	2,1%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 11,00%	0,0%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	11,5%
CRI 5	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 11,55% a.a.*	13,8%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	84,7%
TOTAL FIIs						-	84,7%
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	1,5%
TOTAL do ATIVO						-	100,0%

*Taxa média dos CRIs

**Considerando IR de 22,50%

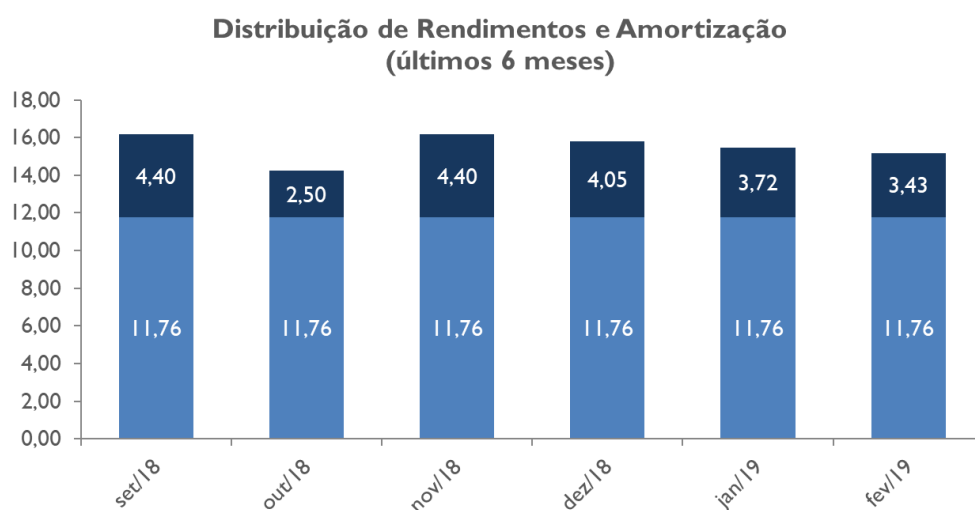




Evolução da Cota	fev/19
Cota no início do período	R\$58,27
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$15,66
Rendimentos Distribuídos	-R\$3,43
Amortização de Cotas	-R\$11,76
Cota no fim do período	R\$58,75

Distribuições

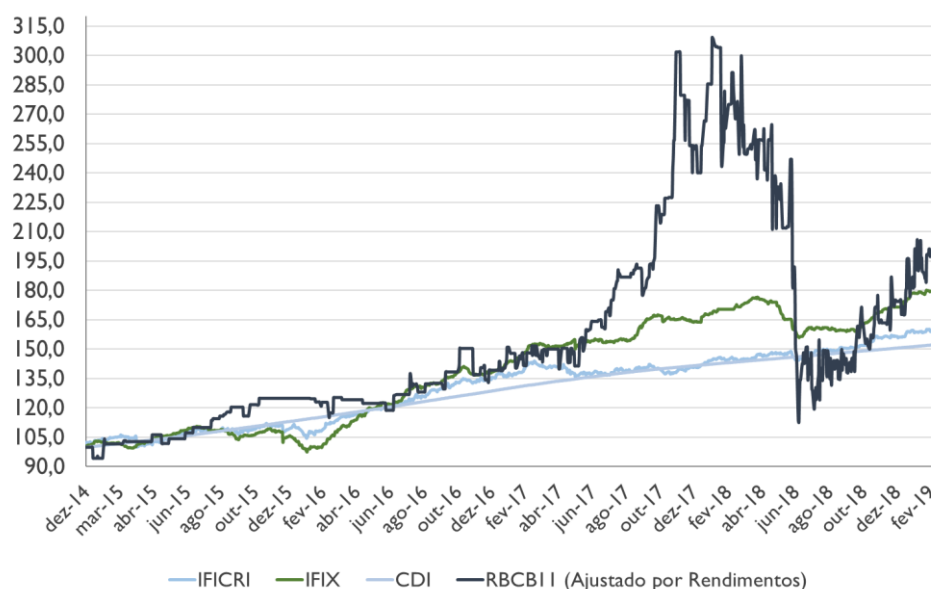
O fundo distribuiu R\$ 3,43/cota em rendimentos referentes ao mês de fevereiro/19 e pagou ainda R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (valores pagos no mês de março/19). O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em fevereiro/19, ajustada por rendimentos, foi de +7,60%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +1,03% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de +0,47%.

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



Quadro Resumo

Mês	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19
RBCBI I	3,72%	0,45%	7,18%	-2,12%	-12,34%	-0,49%
IFIX	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	-0,24%
IFICRI - Rio Bravo	-0,75%	2,21%	-1,14%	1,21%	-0,71%	-0,40%
CDI	0,47%	0,54%	0,49%	0,49%	0,54%	0,49%
Patrimônio (R\$ MM)	6,32	5,56	4,71	3,89	3,09	3,12
Cota Patrimonial (R\$/cota)	119,06	104,77	88,71	73,31	58,27	58,75
Valor de Mercado (R\$ MM)	11,84	11,89	12,75	12,48	10,94	10,89
Cotação Bolsa (R\$/cota)	223,00	224,00	240,09	235,00	206,00	205,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	187%	214%	271%	321%	354%	349%
Amortização (R\$/cota)	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
Rendimentos (R\$/cota)	4,40	2,50	4,40	4,05	3,72	3,43
Pagamento Total ao Cotista	16,16	14,26	16,16	15,81	15,48	15,19