



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 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.<br>Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar<br>Vila Olímpia - SP CEP 04551-065<br>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 janeiro com 91,5% de seu patrimônio investido em 10 diferentes emissões de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração é de inflação<sup>2</sup> + 10,01% a.a.. O restante do patrimônio permanece aplicado em operações compromissadas “overnight” (8.5% do patrimônio), cuja rentabilidade, líquida de impostos, corresponde a cerca de 77,5% da variação diária da taxa Selic. Assim, o fundo possui, considerando a posição em caixa e antes de custos, uma taxa média ponderada de remuneração de inflação + 9,37% a.a.. O fundo não realizou novas aquisições durante o mês.

Abaixo, as características da carteira ao final do mês:

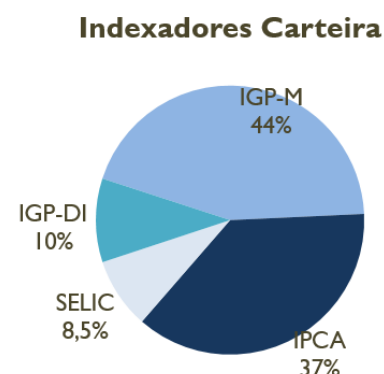
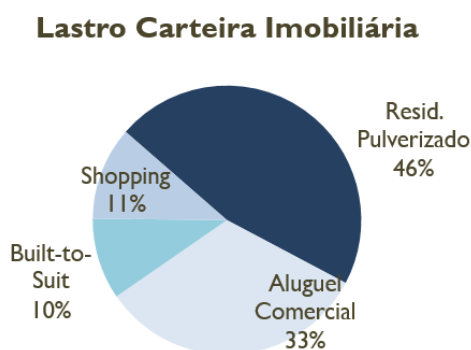
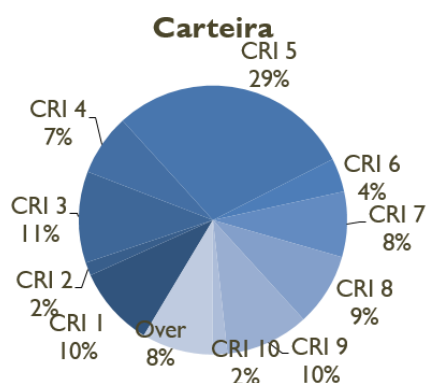
### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - JANEIRO 2017

| Ativo             | Emissor       | Emissão/Série | Lastro             | Rating         | Vencimento     | Taxa                     | % Fundo |
|-------------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------|
| CRI 1             | CIBRASEC      | 2ª/169ª       | Resid. Pulverizado | -              | dez-19         | IGP-M + 9,30%            | 9,7%    |
| 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%           | 11,0%   |
| CRI 4             | CIBRASEC      | 2ª/188ª       | Resid. Pulverizado | -              | dez-19         | IGP-M + 11,00%           | 7,4%    |
| CRI 5             | APICE         | 1ª/6ª         | Aluguel Comercial  | "BBB-" Fitch   | set-28         | IPCA + 8,50%             | 29,3%   |
| CRI 6             | APICE         | 1ª/19ª        | Resid. Pulverizado | -              | dez-21         | IGP-M + 12,00%           | 4,1%    |
| CRI 7             | CIBRASEC      | 2ª/219ª       | Resid. Pulverizado | -              | dez-18         | IPCA + 12%               | 7,9%    |
| CRI 8             | CIBRASEC      | 2ª/238ª       | Built-to-Suit      | "A-" SR Rating | fev-25         | IGP-M + 11,50%           | 8,8%    |
| CRI 9             | APICE         | 1ª/7ª         | Shopping           | "A" Liberum    | jul-25         | IGP-DI + 9,00%           | 10,1%   |
| CRI 10            | CIBRASEC      | 2ª/269ª       | Resid. Pulverizado | -              | dez-17         | IGP-M + 16,00%           | 1,8%    |
| <b>TOTAL CRIs</b> |               |               |                    |                |                | Inflação + 10,01% a.a.*  | 91,5%   |
| <b>TESOURO</b>    |               | -             | -                  | "AAA"          | Liquidez em D0 | 77,5% Selic**            | 0,0%    |
| <b>Over</b>       |               |               |                    |                |                |                          | 8,5%    |
| <b>TOTAL</b>      |               |               |                    |                |                | Inflação + 9,37% 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



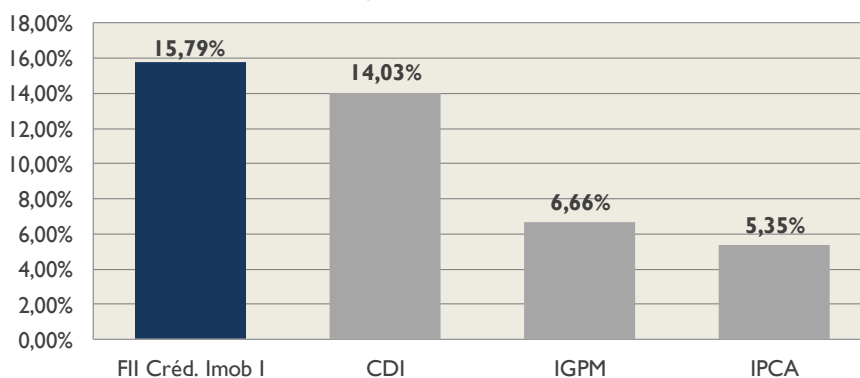
<sup>2</sup> O fundo investe em CRIs indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura “Inflação” para abranger ambos índices.

Durante o mês de janeiro, a cota patrimonial do fundo apresentou variação de 1.14%, já considerando os efeitos de marcação a mercado dos ativos.

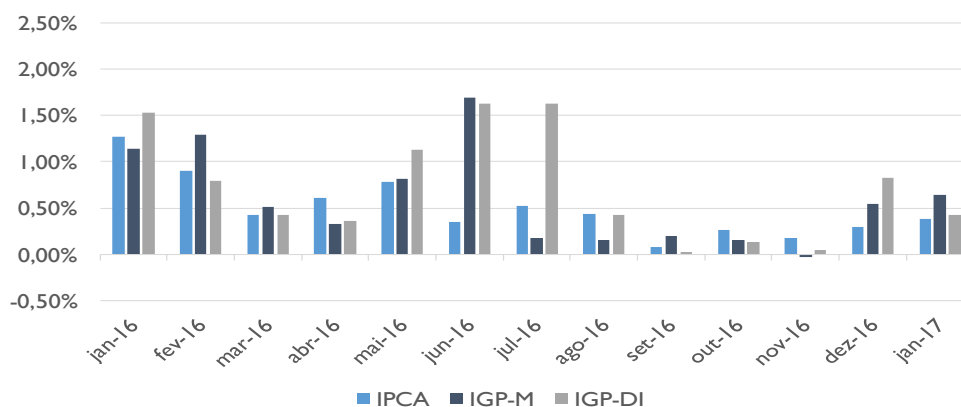
| <b>Evolução da Cota</b>                     | <b>jan/17</b> |
|---|---------------|
| <b>Cota no início do período</b>            | \$466,85      |
| <b>Rendimentos Incorridos - Competência</b> | \$5,33        |
| <b>Rendimentos Distribuídos</b>             | (\$4,30)      |
| <b>Amortização de Cotas</b>                 | (\$11,76)     |
| <b>Cota no fim do período</b>               | \$456,12      |

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 mencionada nos relatórios anteriores, foi de 15,79%, que corresponde a cerca de 112,50% da variação apresentada pelo CDI no mesmo período (132,40% do CDI se compararmos a rentabilidade do fundo incluindo o *gross-up* de impostos, adotando alíquota de 15%).

**Variação - Últimos 12 meses**



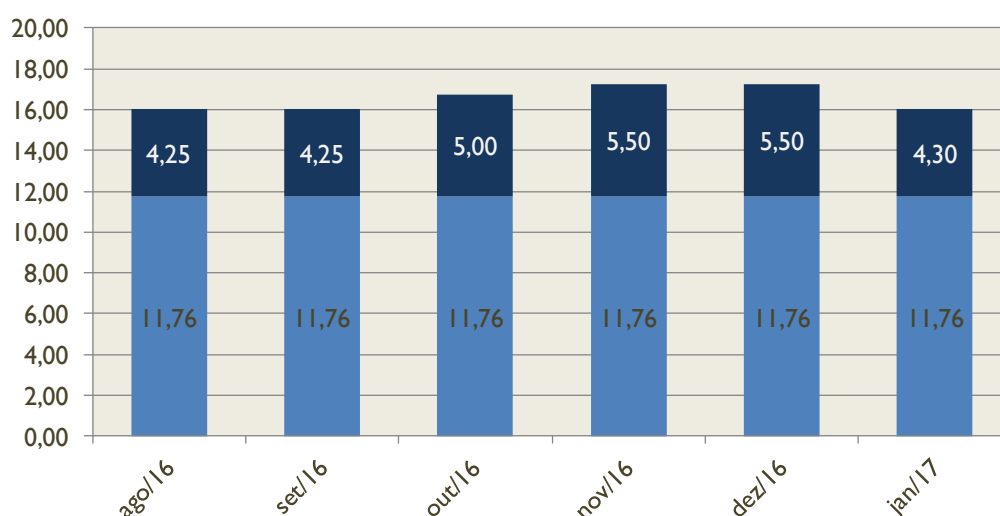
**Indicadores de Inflação**



## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 4,30/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (ambos pagos em 8 de fevereiro). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 11,30% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 456,12 e de 11,0% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 470,00/cota. O fundo distribui apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.

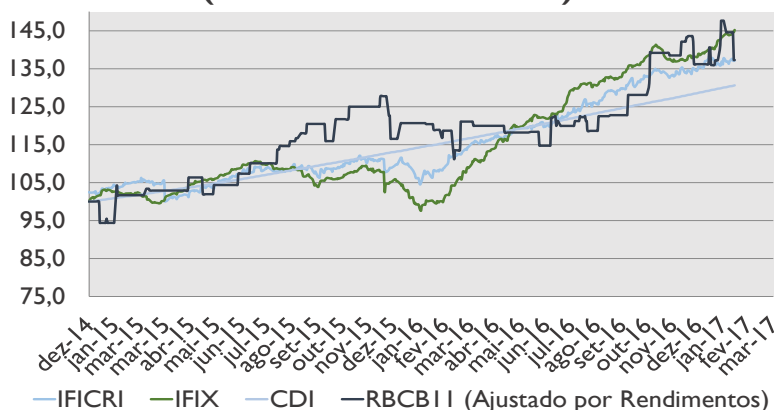
**Pagamentos  
(últimos 6 meses)**



## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em janeiro, ajustada por rendimentos, foi +2,17%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +3,76% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou valorização de +0,09%

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



## Quadro Resumo

| Mês                                      | ago/16 | set/16 | out/16 | nov/16 | dez/16 | jan/17 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>RBCBI I</b>                           | -6,86% | 1,05%  | 5,03%  | -3,80% | -5,15% | 2,17%  |
| <b>IFIX</b>                              | 1,84%  | 2,77%  | 3,80%  | -2,55% | 1,47%  | 3,76%  |
| <b>IFICRI - Rio Bravo</b>                | 3,15%  | 2,97%  | 2,85%  | -0,03% | 1,53%  | 0,09%  |
| <b>CDI</b>                               | 1,21%  | 1,11%  | 1,05%  | 1,04%  | 1,12%  | 1,08%  |
| <b>Patrimônio (R\$ MM)</b>               | 27,50  | 26,93  | 26,17  | 25,31  | 24,79  | 24,22  |
| <b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>       | 517,97 | 507,18 | 492,91 | 476,59 | 466,85 | 456,12 |
| <b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>         | 25,22  | 25,49  | 26,77  | 25,75  | 24,43  | 24,96  |
| <b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>          | 475,00 | 480,00 | 504,15 | 485,00 | 460,00 | 470,00 |
| <b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b> | 92%    | 95%    | 102%   | 102%   | 99%    | 103%   |
| <b>Amortização (R\$/cota)</b>            | 11,76  | 11,76  | 11,76  | 11,76  | 11,76  | 11,76  |
| <b>Rendimentos (R\$/cota)</b>            | 4,25   | 4,25   | 5,00   | 5,50   | 5,50   | 4,30   |
| <b>Pagamento Total ao Cotista</b>        | 16,01  | 16,01  | 16,76  | 17,26  | 17,26  | 16,06  |