



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | JULHO 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 julho com 85,6% de seu patrimônio investido em 9 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação² + 9,94% ao ano, além de 13,2% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium, descrito a seguir. A cota patrimonial apresentou variação de +2,54% durante o mês (vs 0,80% CDI), de -9,55% no ano (vs 6,49% do CDI) e de -4,83% nos últimos 12 meses (vs 12,51% 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.

O mês de julho foi marcado pela evolução do processo de execução das garantias do CRI Shopping Gravataí. O rito de execução extrajudicial foi concluído com a consequente consolidação da propriedade dos imóveis alienados fiduciariamente em nome da Ápice Securitizadora, emissora do CRI. Em virtude desse desdobramento, foi constituído o veículo de investimentos denominado Fundo de Investimento Imobiliário Millenium, no qual os CRI's Gravataí foram integralizados e onde, após a dação dos ativos em pagamento destes CRI's, as propriedades das frações ideais dos shoppings serão consolidadas.

O FII Millenium deterá cerca de 15% da propriedade do Shopping Gravataí e cerca de 5% da propriedade do Shopping Lajeado. Em Gravataí, desde abril de 2017 a administração do shopping é realizada judicialmente por administradora terceirizada. No shopping Lajeado o CRI Gravataí tinha a fração de 30% do ativo em garantia, estando os demais 70% em garantia de outra emissão de CRI da RB Capital Securitizadora, CRI esse que ainda encontra-se em processo judicial de execução. Em Lajeado, embora exista ação iniciada pelos lojistas e pela RB Capital para substituição da MGrupo da administração do shopping, ainda não há decisão definitiva sobre o caso. A Rio Bravo administrará o FII Millenium e a suas posições nas frações ideais dos dois shoppings no sentido de profissionalizar a gestão, reintroduzir as boas práticas de governança, reduzir a vacância e viabilizar evento de liquidez objetivando a recuperação do capital investido nesta emissão. Pelos serviços prestados, a Rio Bravo será remunerada a uma taxa 0,10% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 6.000,00 mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 31 de março.

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

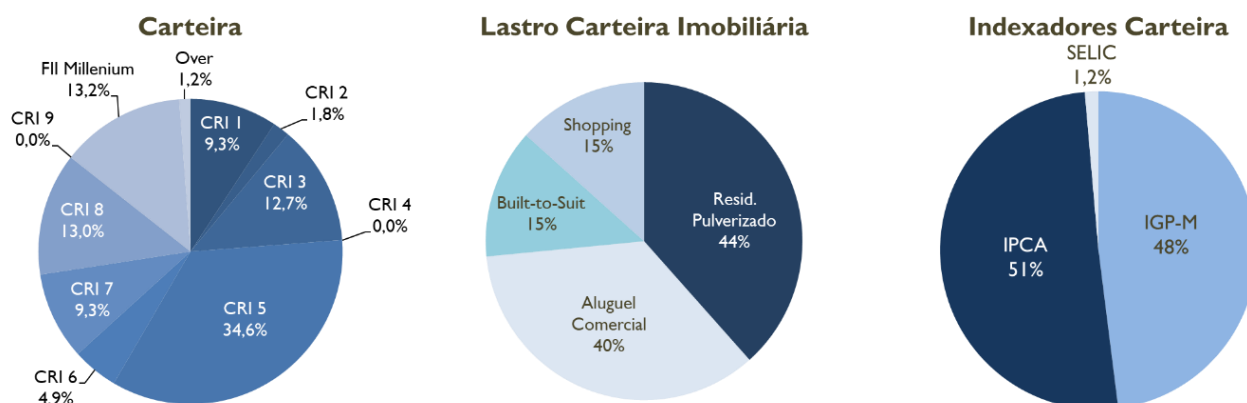
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - JULHO 2017

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%	1,8%
CRI 3	BRAZILIAN SEC	1ª/282ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 10,50%	12,7%
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%	34,6%
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%	9,3%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	13,0%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 9,94% a.a.*	85,6%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	13,2%
TOTAL FIIs						-	13,2%
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	5,8%
Provisões						-	-4,6%
TOTAL						-	100,0%

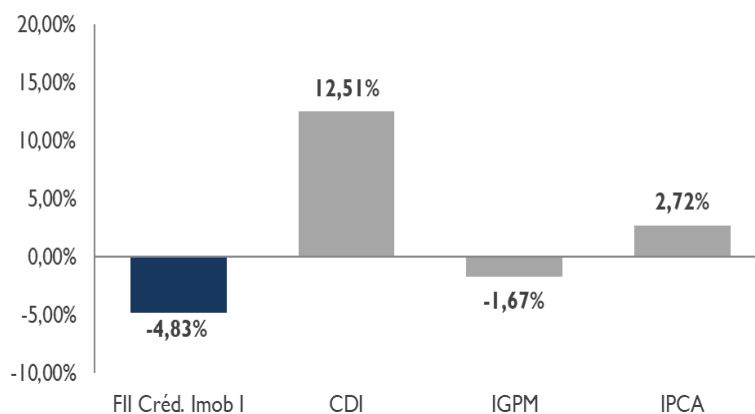
*Taxa média dos CRI's

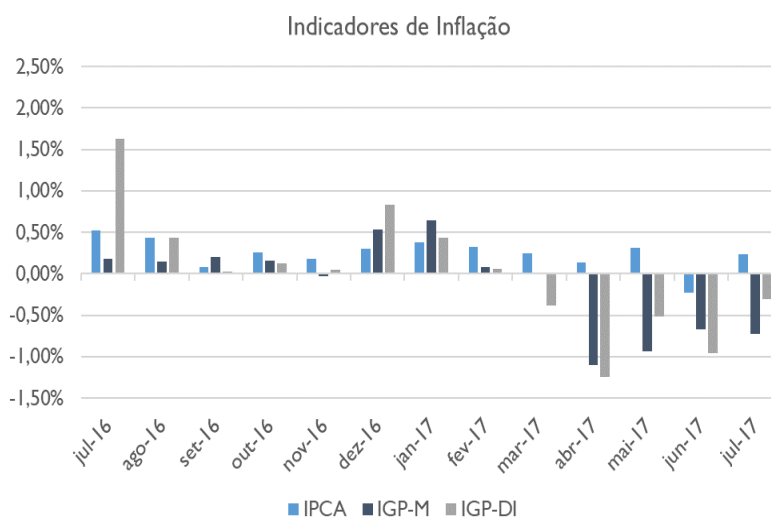
**Considerando IR de 22,50%

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



Variação - Últimos 12 meses

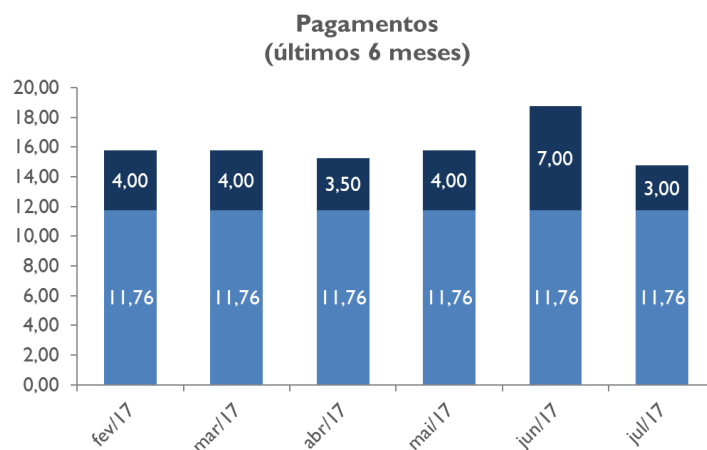




Evolução da Cota	Jul/17
Cota no início do período	R\$319,39
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$8,10
Rendimentos Distribuídos	-R\$3,00
Amortização de Cotas	-R\$11,76
Cota no fim do período	R\$312,73

Distribuições

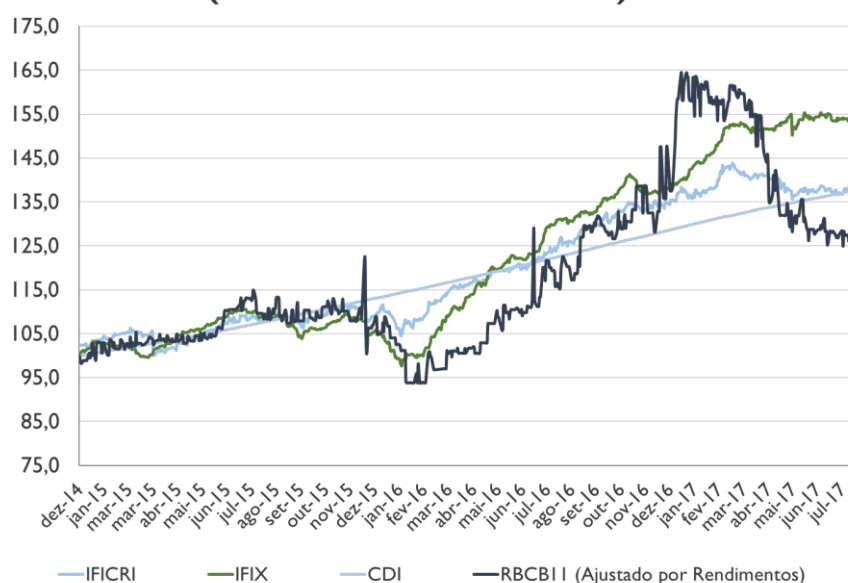
O fundo distribuiu R\$ 3,00/cota em rendimentos referentes ao mês de julho e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (ambos pagos em 8 de agosto). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 11,51% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 312,73 e de 7,66% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 470,00/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 julho, ajustada por rendimentos, foi 12,11%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de -0,39% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de +1,53%.

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



Quadro Resumo

Mês	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17
RBCBI I	-3,19%	-2,20%	-3,37%	-0,03%	1,89%	7,31%
IFIX	4,86%	0,20%	0,15%	1,03%	0,88%	-0,39%
IFICRI - Rio Bravo	4,00%	-1,37%	0,41%	-2,70%	0,38%	1,53%
CDI	0,86%	1,05%	0,79%	0,93%	0,81%	0,80%
Patrimônio (R\$ MM)	23,80	19,77	19,08	18,22	16,96	16,61
Cota Patrimonial (R\$/cota)	448,14	372,28	359,28	343,18	319,39	312,73
Valor de Mercado (R\$ MM)	24,16	23,63	22,83	22,83	23,26	24,96
Cotação Bolsa (R\$/cota)	455,00	445,00	430,00	429,89	438,00	470,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	102%	120%	120%	125%	137%	150%
Amortização (R\$/cota)	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
Rendimentos (R\$/cota)	4,00	4,00	3,50	4,00	7,00	3,00
Pagamento Total ao Cotista	15,76	15,76	15,26	15,76	18,76	14,76