



RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | MARÇO 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 96,3% de seu patrimônio investido em 10 diferentes de CRI cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação² + 9,75% a.a.. A cota patrimonial apresentou variação de -13,41% durante o mês de março (vs 1,05% CDI) e de -10,93% no ano (vs 3,03% do CDI).

A rentabilidade de março foi negativamente impactada em -14,67% pela provisão integral do saldo devedor e contas a receber dos CRI 4 e 10, cujos cedente é a Cameron Construtora S.A. O CRI 4 foi adquirido em janeiro de 2013 em emissão primária e caracteriza-se como operação de financiamento para construção de empreendimentos residenciais desenvolvidos pela construtora.

Conforme descrito em mais detalhes nos relatórios trimestrais anteriores, o CRI 4 passou por processo de reestruturação e teve seu pagamento suspenso desde meados de 2015, de forma que os recursos arrecadados fossem direcionados para a conclusão da obra do empreendimento Felicitá. Depois de subsequentes atrasos e revisões orçamentárias, foi emitido, em julho de 2016, o CRI 10, com o intuito de levantar os recursos estimados à época para a finalização das obras do referido empreendimento. O CRI 10 foi suscrito e integralizado pelos maiores investidores dos CRI Cameron original. Entretanto, mais uma vez tais recursos foram insuficientes para a conclusão das obras. Além disso, a Cameron não cumpriu com determinadas exigências e obrigações estabelecidas pelas assembleias gerais dos CRI 4 e 10, bem como outras condições pactuadas no âmbito da operação dos CRI, notadamente, cumprimento de exigências cartoriais relativas ao registro das garantias prestadas aos CRIs bem como o repasse à securitizadora de recebíveis arrecadados indevidamente. Diante do quadro, em assembleia de investidores realizada em 17 de março de 2017, foi decretado o vencimento antecipado dos CRI 4 e 10.

Diante da incerteza em relação ao volume de garantias atual do CRI vis-à-vis o saldo devedor dos CRI, o ente responsável pela controladoria do fundo adotou postura conservadora neste momento, decidindo por provisionar integralmente a posição do fundo nos CRI 4 e 10 em causa. Na medida em que o quadro em relação à execução das garantias ficar mais claro e/ou mediante a redução do saldo devedor dos CRI 4 e 10 com o devido pagamento dos saldos devedores pelos adquirentes das unidades residenciais, essa provisão poderá ser revertida total ou parcialmente.

Estamos atuando junto à securitizadora de modo a tomar todas as medidas para a finalização das obras do empreendimento, a viabilização do pagamento, pelos mutuários, dos seus respectivos saldos devedores

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

cedidos à operação, execução das garantias e demais ações cabíveis contra a devedora Cameron, em conjunto, com os assessores legais contratados pelo patrimônio separado dos CRI 4 e 10.

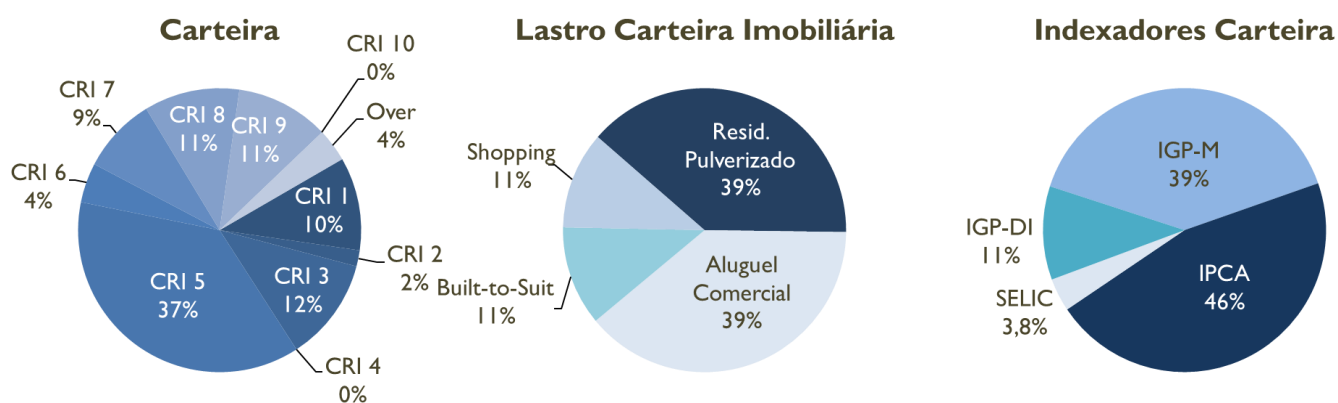
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - MARÇO 2017

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	10,6%
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%	11,8%
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%	37,3%
CRI 6	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	4,5%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	8,6%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	10,9%
CRI 9	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul-25	IGP-DI + 9,00%	10,7%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 9,75% a.a.*	96,3%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	8,0%
Provisões							-4,3%
TOTAL						Inflação + 9,48% a.a.***	100,0%

*Taxa média dos CRI's

**Considerando IR de 22,50%

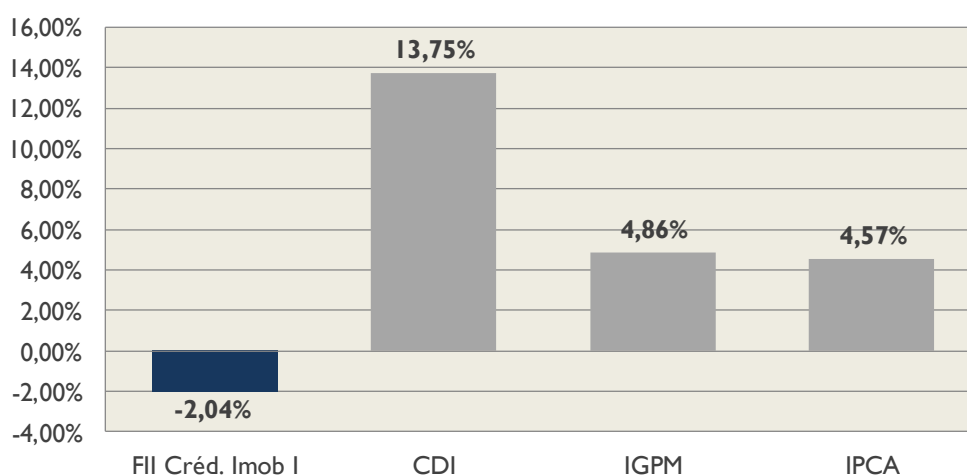
***Taxa média da carteira total considera curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente



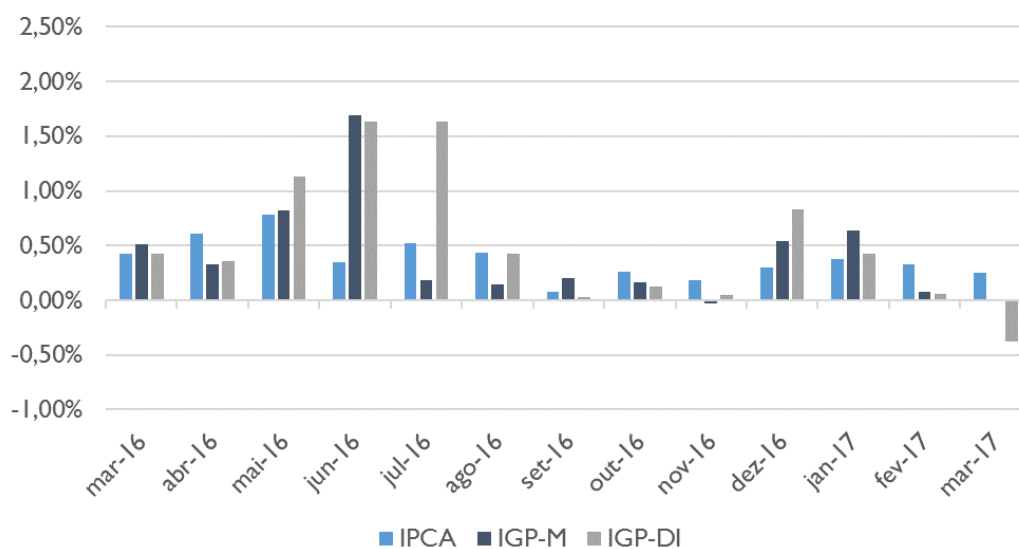
Nos últimos 12 meses, a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período foi de -2,04%. No mês de março, a variação da cota patrimonial, antes do pagamento de rendimentos, foi de -13,41%, conforme abaixo:

Evolução da Cota	mar/17
Cota no início do período	\$448,14
Rendimentos Incorridos - Competência	(\$60,09)
Rendimentos Distribuídos	(\$4,00)
Amortização de Cotas	(\$11,76)
Cota no fim do período	\$372,28

Varição - Últimos 12 meses

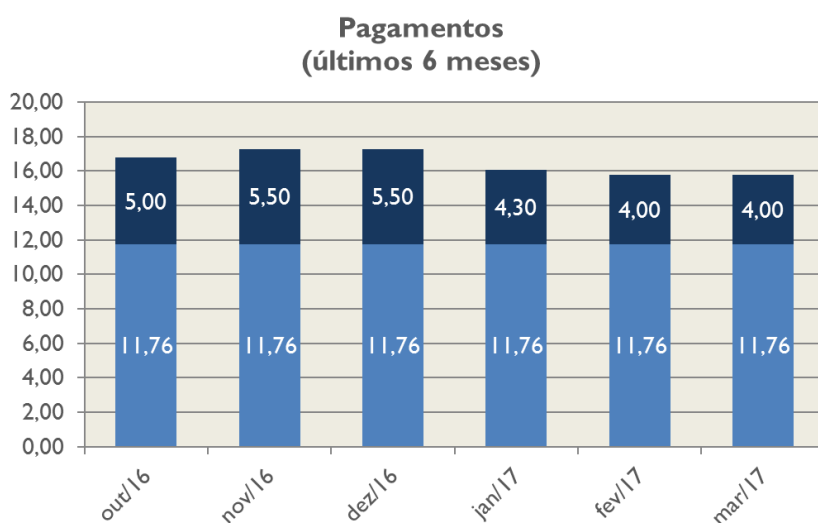


Indicadores de Inflação



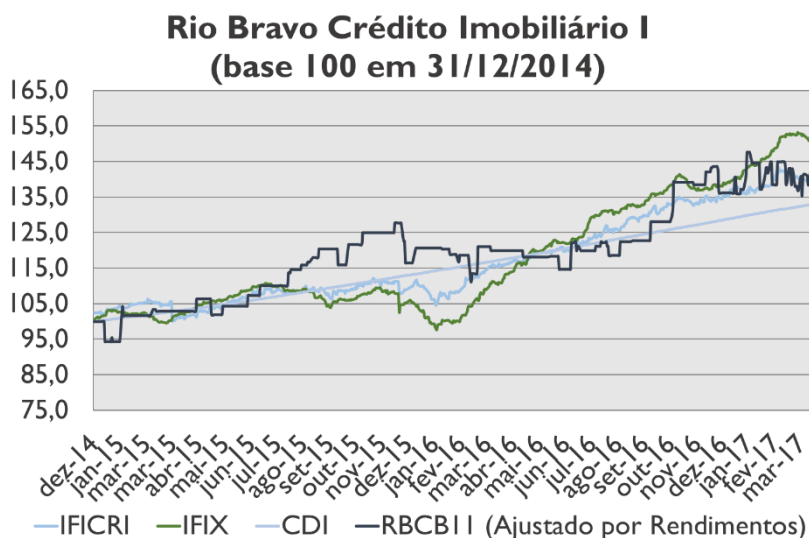
Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 4,00/cota em rendimentos referentes ao mês de março e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (ambos pagos em 10 de abril). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 12,89% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 372,28 e de 10,79% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 445,00/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 - 2,28%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de + 0,20% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou valorização de - 2,13%.



Quadro Resumo

Mês	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17
RBCBI I	5,03%	-3,80%	-5,15%	2,17%	-3,19%	-2,20%
IFIX	3,80%	-2,55%	1,47%	3,76%	4,86%	0,20%
IFICRI - Rio Bravo	2,85%	-0,03%	1,53%	0,09%	4,00%	-2,13%
CDI	1,05%	1,04%	1,12%	1,08%	0,86%	1,05%
Patrimônio (R\$ MM)	26,17	25,31	24,79	24,22	23,80	19,77
Cota Patrimonial (R\$/cota)	492,91	476,59	466,85	456,12	448,14	372,28
Valor de Mercado (R\$ MM)	26,77	25,75	24,43	24,96	24,16	23,63
Cotação Bolsa (R\$/cota)	504,15	485,00	460,00	470,00	455,00	445,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	102%	102%	99%	103%	102%	120%
Amortização (R\$/cota)	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
Rendimentos (R\$/cota)	5,00	5,50	5,50	4,30	4,00	4,00
Pagamento Total ao Cotista	16,76	17,26	17,26	16,06	15,76	15,76