



RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO 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 novembro com 102,9% de seu patrimônio investido em ativos alvo, sendo 83,6% em 9 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +10,07% ao ano, além de 16,4% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

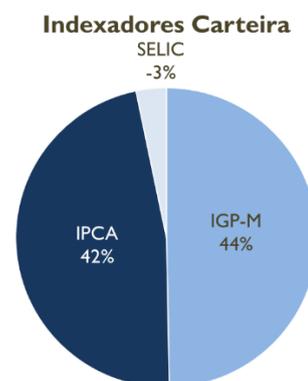
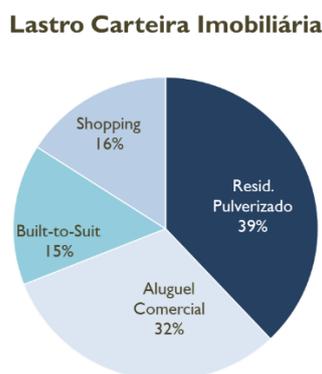
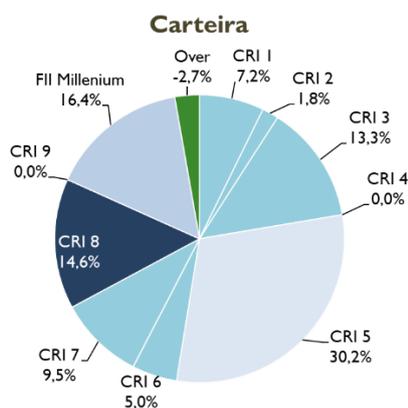
A cota patrimonial apresentou variação de +0,15% durante o mês (vs. +0,57% CDI), de -7,44% no ano (vs +9,34% do CDI) e de -5,98% nos últimos 12 meses (vs +10,56% do CDI). As rentabilidades no ano de 2017 e em 12 meses foram negativamente impactadas pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRIs 4 e 9, conforme mencionado nos relatórios mensais anteriores.

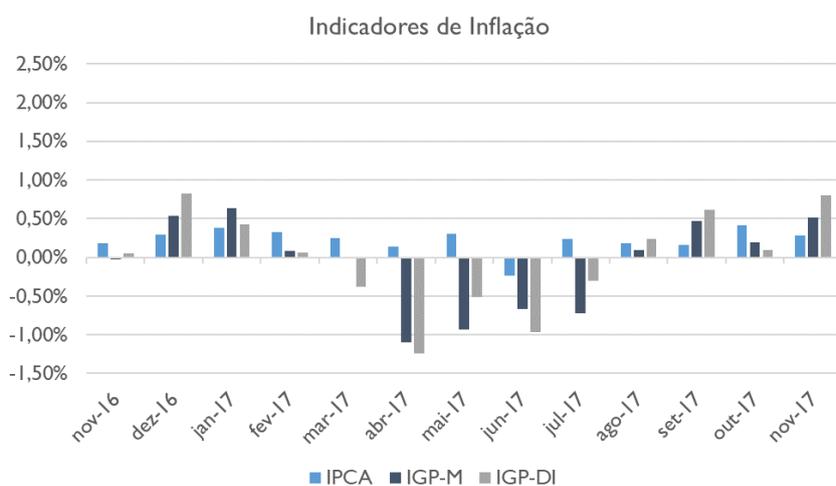
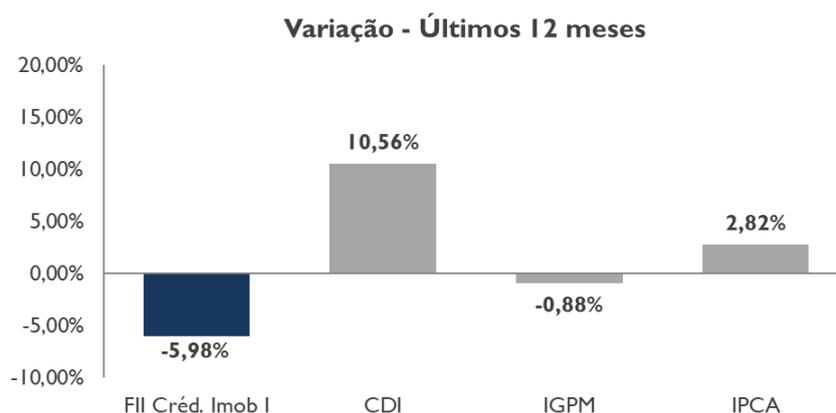
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - NOVEMBRO 2017

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	7,6%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/176ª	Resid. Pulverizado	-	mar-20	IGP-M + 9,30%	2,0%
CRI 3	BRAZILIAN SEC	1ª/282ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 10,50%	14,0%
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%	32,0%
CRI 6	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	5,3%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	10,1%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	15,5%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 10,07% a.a.*	86,5%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	16,4%
TOTAL FIIs						-	16,4%
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	2,8%
Provisões						-	-5,7%
TOTAL						-	100,0%

*Taxa média dos CRI's

**Considerando IR de 22,50%



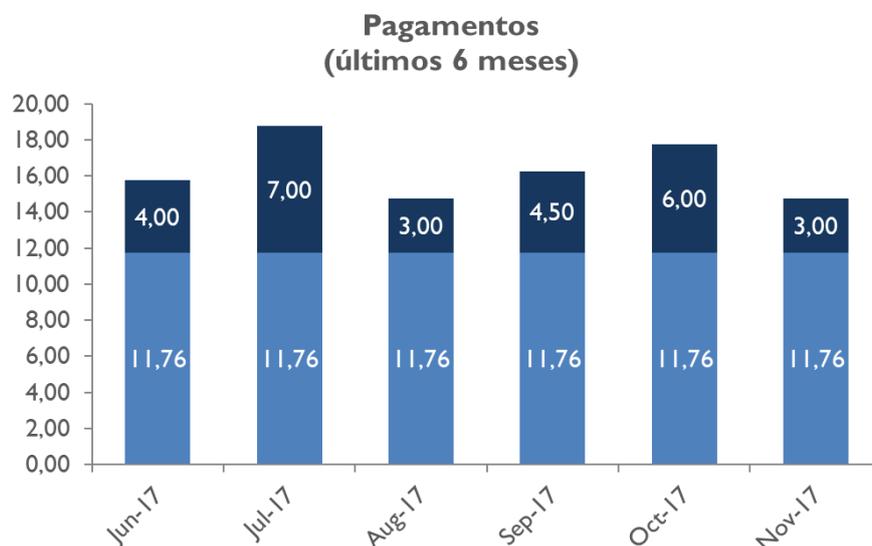


Evolução da Cota	Nov-17
Cota no início do período	R\$270,48
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$0,42
Rendimentos Distribuídos	-R\$3,00
Amortização de Cotas	-R\$11,76
Cota no fim do período	R\$256,14

Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 3,00/cota em rendimentos referentes ao mês de Novembro e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (a serem distribuídos no mês de Dezembro). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 20,22% sobre a cota patrimonial no fechamento

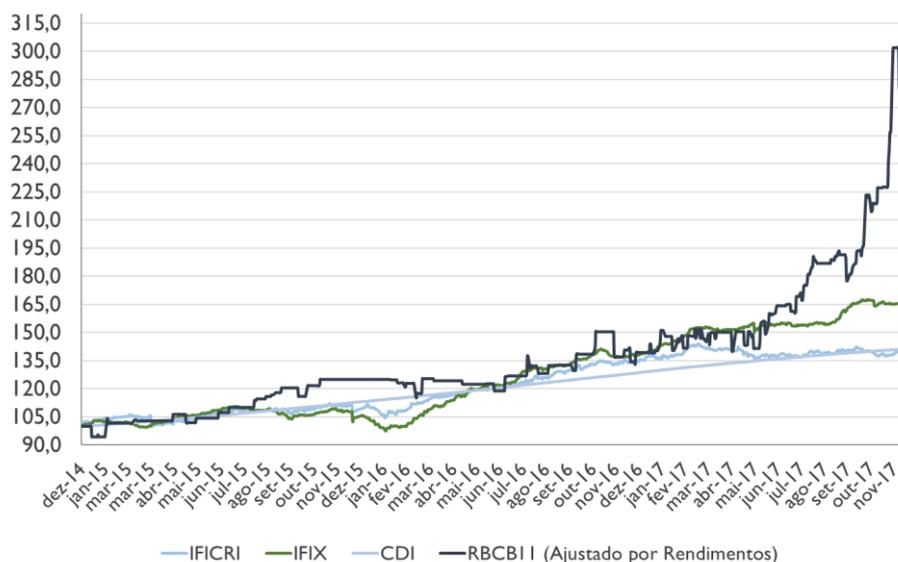
do mês, de R\$ 256,14 e de 8,63% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 600,00/cota. O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em novembro, ajustada por rendimentos, foi 18,76%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de -0,59% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de 0,30%.

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



Quadro Resumo

Mês	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17
RBCBI I	1,89%	7,31%	-0,21%	-1,92%	13,05%	15,38%
IFIX	0,88%	-0,39%	0,87%	6,58%	0,23%	-0,59%
IFICRI - Rio Bravo	0,38%	1,53%	-0,72%	1,77%	-2,13%	0,30%
CDI	0,81%	0,80%	0,80%	0,64%	0,64%	0,57%
Patrimônio (R\$ MM)	16,96	16,61	15,86	15,12	14,36	13,60
Cota Patrimonial (R\$/cota)	319,39	312,73	298,73	284,78	270,48	256,14
Valor de Mercado (R\$ MM)	23,26	24,96	24,90	24,43	27,61	31,86
Cotação Bolsa (R\$/cota)	438,00	470,00	469,00	459,99	520,00	600,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	137%	150%	157%	162%	192%	234%
Amortização (R\$/cota)	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
Rendimentos (R\$/cota)	7,00	3,00	4,50	6,00	3,00	3,00
Pagamento Total ao Cotista	18,76	14,76	16,26	17,76	14,76	14,76