



RF *Renda Fixa*

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO 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. Av Chedid Jafet, 111 Bloco B 3º andar Vila Olímpia - SP CEP 04551-065 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 Outubro com 99,2% 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 15,6% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

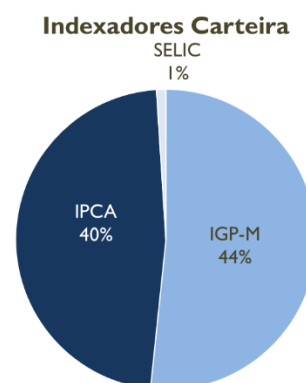
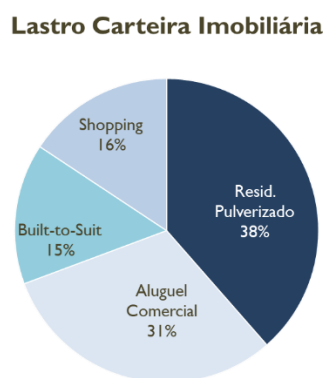
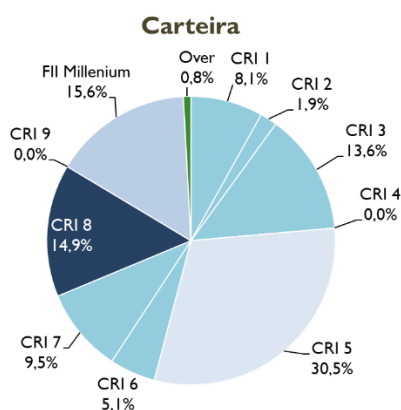
A cota patrimonial apresentou variação de +0,16% durante o mês (vs. +0,64% CDI), de -7,58% no ano (vs +8,72% do CDI) e de -5,95% nos últimos 12 meses (vs +11,08% do CDI). As rentabilidades no ano de 2017 e em 12 meses foram negativamente impactadas pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRIs 4 e 9, conforme mencionado nos relatórios mensais anteriores.

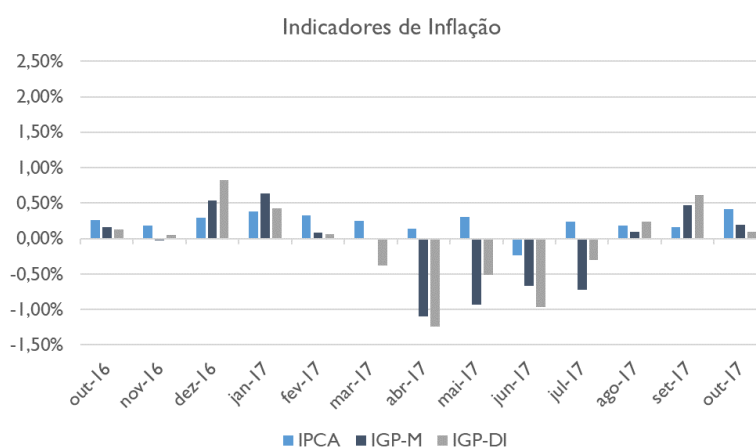
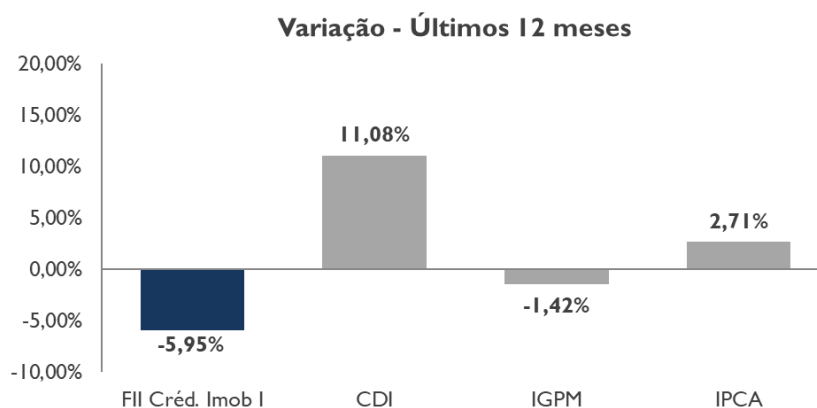
## RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - OUTUBRO 2017

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	8,1%
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%	13,6%
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%	30,5%
CRI 6	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	5,1%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	9,5%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	14,9%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 10,07% a.a.*	83,6%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	15,6%
<b>TOTAL FII's</b>						-	15,6%
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	6,2%
Provisões						-	-5,3%
<b>TOTAL</b>						-	100,0%

\*Taxa média dos CRI's

\*\*Considerando IR de 22,50%



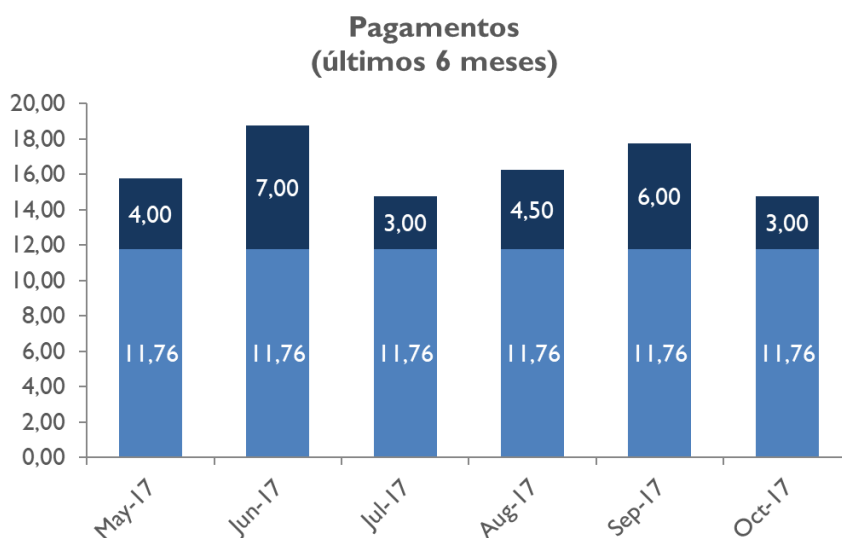


<b>Evolução da Cota</b>	<b>Oct-17</b>
<b>Cota no início do período</b>	R\$284,78
<b>Rendimentos Incorridos - Competência</b>	R\$0,46
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>-R\$3,00</b>
<b>Amortização de Cotas</b>	<b>-R\$11,76</b>
<b>Cota no fim do período</b>	R\$270,48

## Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 3,00/cota em rendimentos referentes ao mês de Outubro e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (a serem distribuídos no mês de Novembro). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 20,08% sobre a cota patrimonial no fechamento

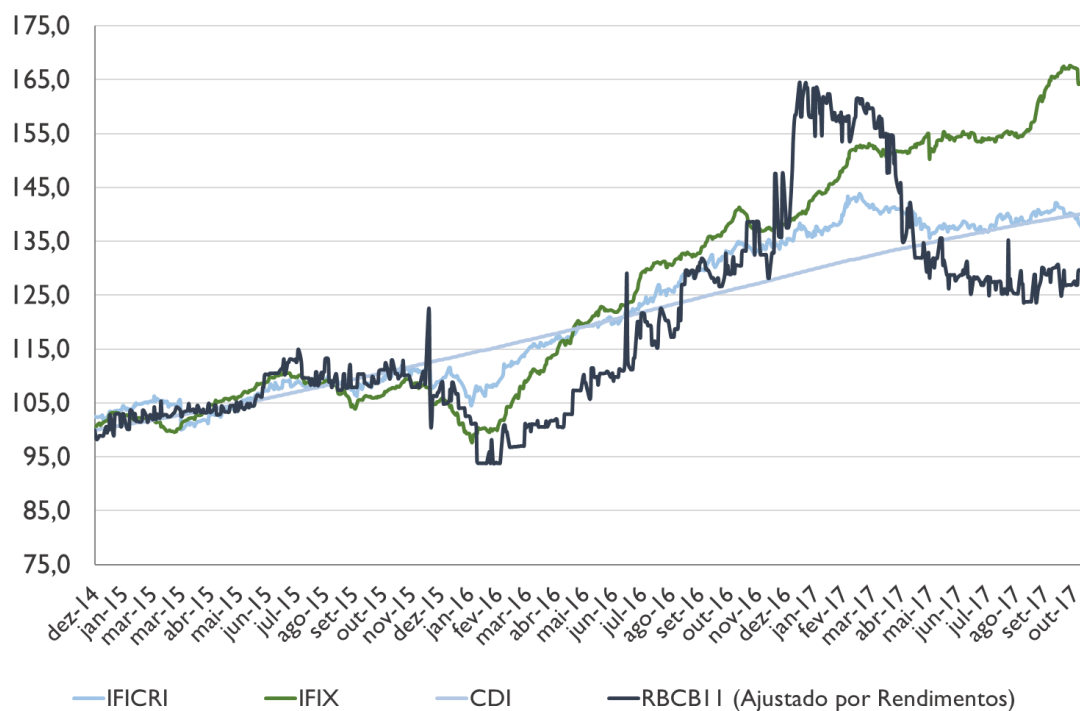
do mês, de R\$ 270,48 e de 10,44% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 520,00/cota. O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em outubro, ajustada por rendimentos, foi 0,50%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 0,23% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de -2,13%.

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



### Quadro Resumo

Mês	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17
<b>RBCBI I</b>	-0,03%	1,89%	7,31%	-0,21%	-1,92%	13,05%
<b>IFIX</b>	1,03%	0,88%	-0,39%	0,87%	6,58%	0,23%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	-2,70%	0,38%	1,53%	-0,72%	1,77%	-2,13%
<b>CDI</b>	0,93%	0,81%	0,80%	0,80%	0,64%	0,64%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	18,22	16,96	16,61	15,86	15,12	14,36
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	343,18	319,39	312,73	298,73	284,78	270,48
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	22,83	23,26	24,96	24,90	24,43	27,61
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	429,89	438,00	470,00	469,00	459,99	520,00
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	125%	137%	150%	157%	162%	192%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	4,00	7,00	3,00	4,50	6,00	3,00
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	15,76	18,76	14,76	16,26	17,76	14,76