



RF *Renda Fixa*

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO 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 dezembro com 94% de seu patrimônio investido em ativos alvo, sendo 76,6% em 9 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +10,26% ao ano, além de 17,3% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

A cota patrimonial apresentou variação de +0,82% durante o mês (vs. +0,54% CDI). No consolidado de 2017 a cota patrimonial apresentou variação de -6,68% (vs. 9,93% do CDI)

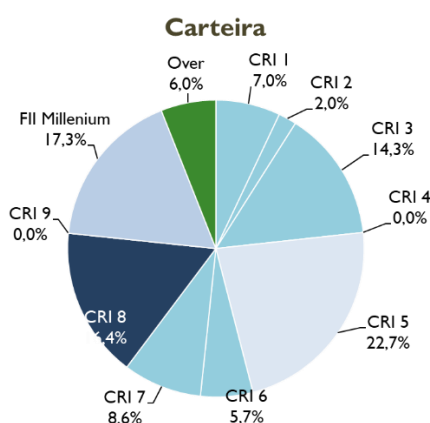
A rentabilidade no ano de 2017 foi negativamente impactada pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRIs 4 e 9, conforme mencionado nos relatórios mensais anteriores.

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

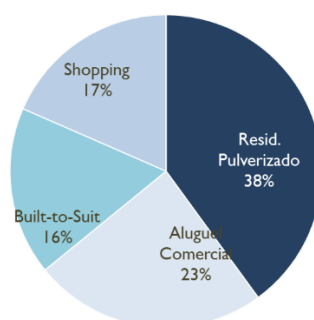
Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	7,0%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/176ª	Resid. Pulverizado	-	mar-20	IGP-M + 9,30%	2,0%
CRI 3	BRAZILIAN SEC	1ª/282ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 10,50%	14,3%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 11,00%	0,0%
CRI 5	APICE	1ª/6ª	Aluguel Comercial	"BBB-" Fitch	set-28	IPCA + 8,50%	22,7%
CRI 6	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	5,7%
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%	16,4%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 10,26% a.a.*	76,6%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	17,3%
TOTAL FIIs						-	17,3%
TESOURO		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	12,6%
Provisões						-	-6,6%
TOTAL						-	100,0%

\*Taxa média dos CRI's

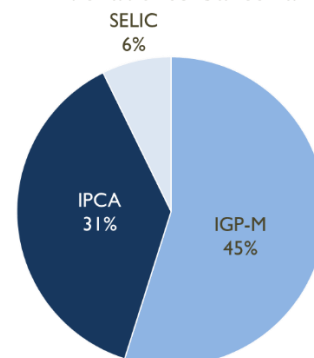
\*\*Considerando IR de 22,50%



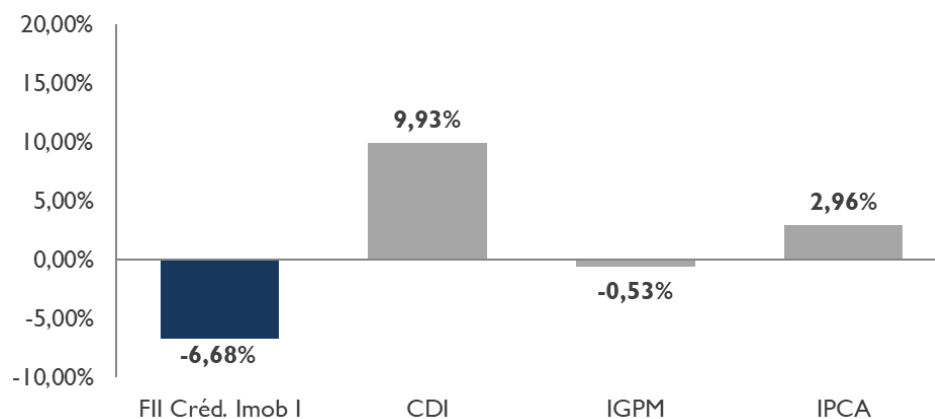
#### Lastro Carteira Imobiliária



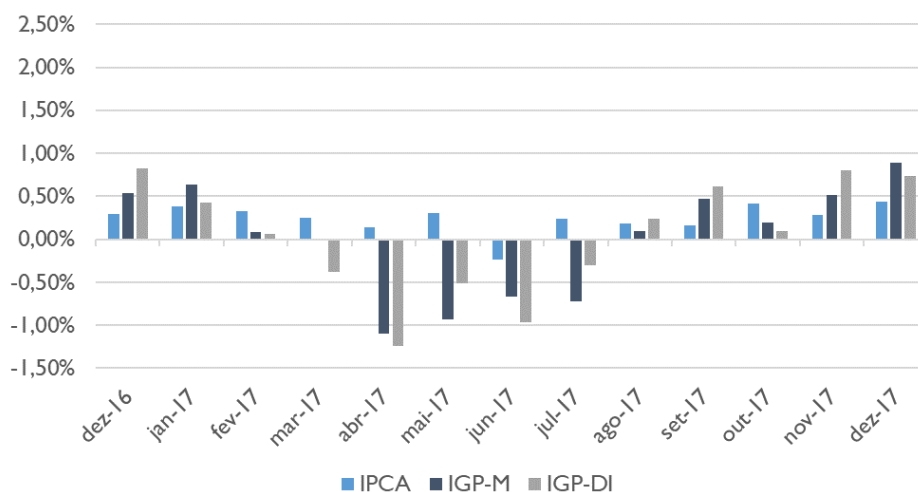
#### Indexadores Carteira



## Variação - Últimos 12 meses



## Indicadores de Inflação



## Evolução da Cota

Dec-17

Cota no início do período

R\$256,14

Rendimentos Incorridos - Competência

R\$2,09

Rendimentos Distribuídos

-R\$4,50

Amortização de Cotas

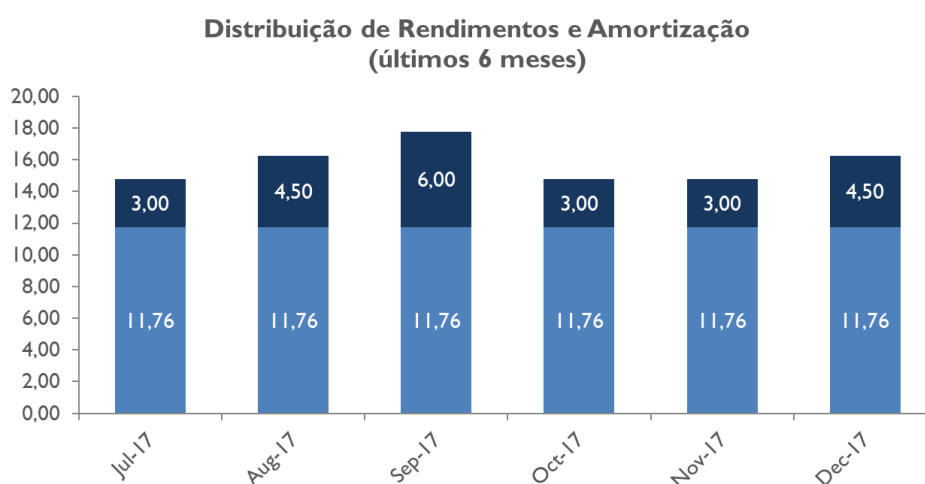
-R\$11,76

Cota no fim do período

R\$241,97

## Distribuições

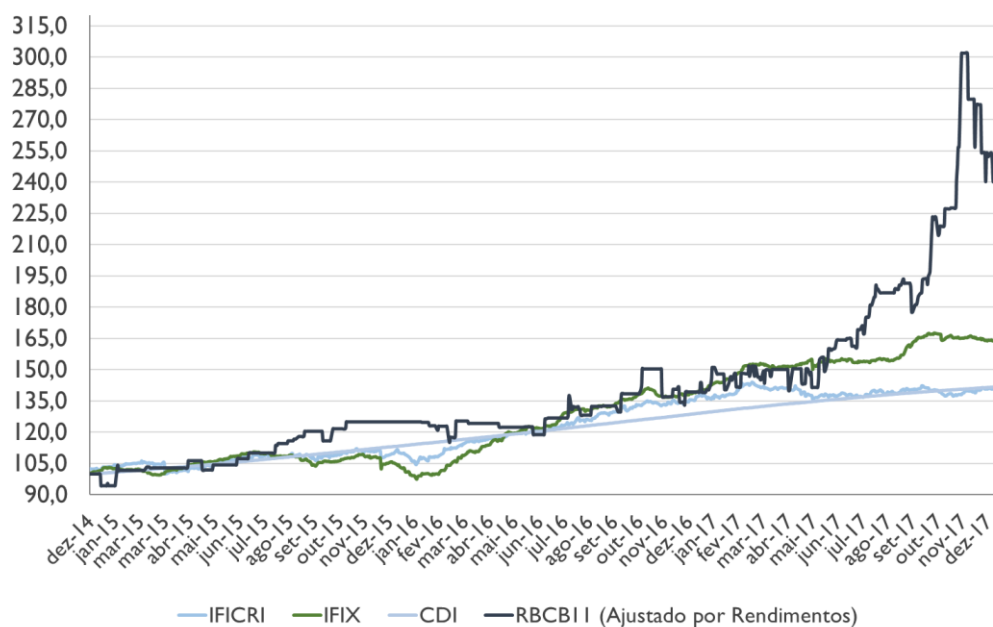
O fundo distribuiu R\$ 4,50/cota em rendimentos referentes ao mês de Dezembro e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (a serem distribuídos no mês de Janeiro). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 20,99% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 241,97 e de 9,24% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 549,99/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 -6,02%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 0,60% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de 2,27%.

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



### Quadro Resumo

Mês	Jul-17	Aug-17	Sep-17	Oct-17	Nov-17	Dec-17
<b>RBCBI I</b>	7,31%	-0,21%	-1,92%	13,05%	15,38%	-8,34%
<b>IFIX</b>	-0,39%	0,87%	6,58%	0,23%	-0,59%	0,60%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	1,53%	-0,72%	1,77%	-2,13%	0,30%	2,27%
<b>CDI</b>	0,80%	0,80%	0,64%	0,64%	0,57%	0,54%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	16,61	15,86	15,12	14,36	13,60	12,85
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	312,73	298,73	284,78	270,48	256,14	241,97
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	24,96	24,90	24,43	27,61	31,86	29,20
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	470,00	469,00	459,99	520,00	600,00	549,99
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	150%	157%	162%	192%	234%	227%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	3,00	4,50	6,00	3,00	3,00	4,50
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	14,76	16,26	17,76	14,76	14,76	16,26