



RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I-FII

RELATÓRIO MENSAL | MAIO 2019

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 maio com 65,3% de seu ativo total investido em ativos alvo, sendo 25,4% em 5 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +11,56% ao ano, além de 39,9% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

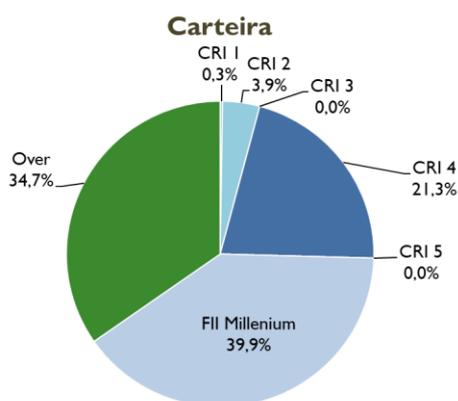
A cota patrimonial, ajustada por rendimentos distribuídos e amortizações pagas, apresentou variação de -1,26% durante o mês (vs. +0,54% CDI). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de +2,02% (vs. +6,37% do CDI)

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - MAIO/2019

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Ativo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	0,3%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/176ª	Resid. Pulverizado	-	mar-20	IGP-M + 9,30%	3,9%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 11,00%	0,0%
CRI 4	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	21,3%
CRI 5	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 11,56% a.a.*	25,4%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	39,9%
TOTAL FIIs						-	39,9%
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	34,7%
TOTAL do ATIVO							100,0%

*Taxa média dos CRI's

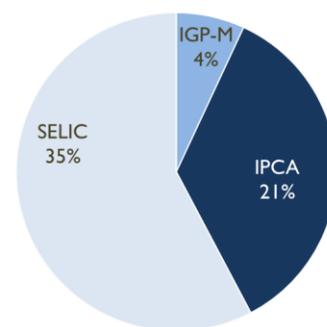
**Considerando IR de 22,50%

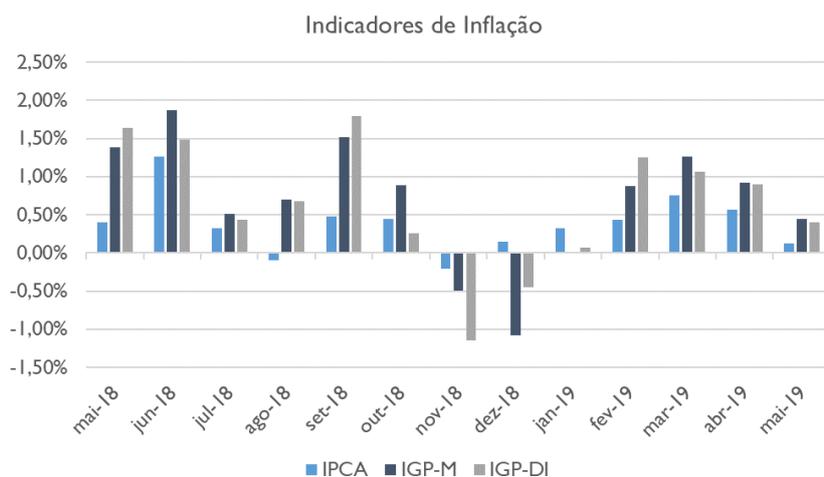


Lastro Carteira Imobiliária



Indexadores Carteira





Evolução da Cota	mai/19
Cota no início do período	R\$22,71
Rendimentos Incorridos - Competência	-R\$0,29
Rendimentos Distribuídos	-R\$0,30
Amortização de Cotas	-R\$11,76
Cota no fim do período	R\$10,36

Tendo em vista alguns questionamentos de cotistas do Fundo em relação ao seu período de amortização e prazo de duração, a Administradora esclarece o seguinte:

Conforme determina o Regulamento do Fundo e o Suplemento da Primeira Emissão de suas cotas, as cotas da 1ª emissão do Fundo serão totalmente liquidadas em até 96 (noventa e seis) meses a contar da primeira data de integralização, a qual ocorreu em 04/08/2011.

Assim, todas as cotas do Fundo que hoje estão em circulação deverão ser liquidadas até 04/08/2019 (“Prazo para Liquidação”).

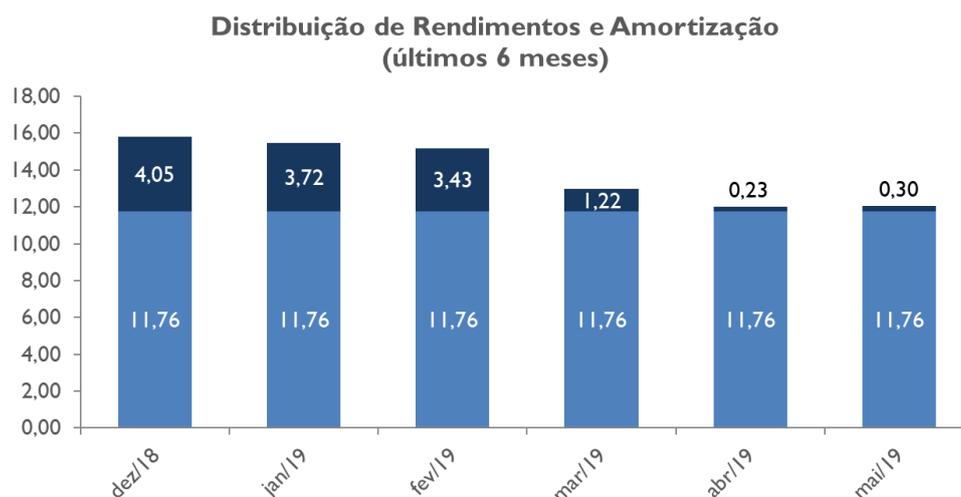
Considerando a proximidade do Prazo de Liquidação, a Administradora convocará em breve uma Assembleia Geral com uma proposta de ordem do dia para que os cotistas deliberem acerca da forma, prazos e procedimentos de liquidação do Fundo para que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações do Fundo, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação na proporção em que os ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Quanto às oscilações recentes do valor de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, a Administradora esclarece que não possui qualquer poder de interferência na precificação dos ativos no mercado secundário e informa que todas as informações que julga e julgou importantes para

orientar as decisões de investimento ou desinvestimento nas cotas do Fundo ao longo dos anos foram historicamente divulgadas por meio dos relatórios periódicos do Fundo, os quais podem ser encontrados em (<https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/Credito-RioBravoCreditoImobiliarioI.aspx>), e por meio de Fatos Relevantes quando se fizeram necessários. A Rio Bravo não emite recomendação de qualquer natureza sobre aquisição ou alienação de cotas do Fundo em mercado secundário. Alertamos ainda que o valor patrimonial das cotas é uma referência a ser observada para fins de amortização de cotas e liquidação do Fundo.

Distribuições

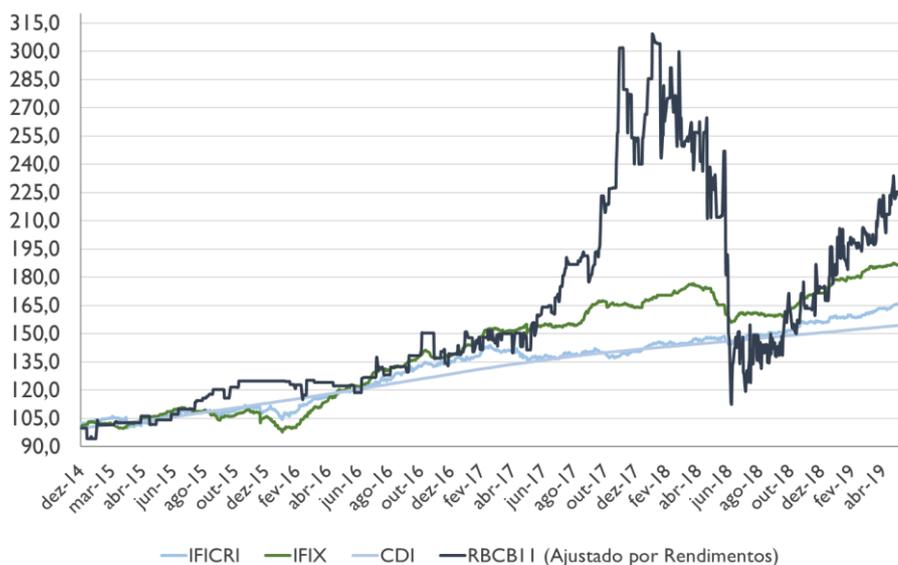
O fundo distribuiu R\$ 0,30/cota em rendimentos referentes ao mês de maio/19 e pagou ainda R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (valores pagos no mês de junho/19). O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em maio/19, ajustada por rendimentos, foi de -13,20%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +1,76% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de +2,02%.

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



Quadro Resumo

Mês	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19
RBCBI I	-2,12%	-12,34%	-0,49%	-3,41%	5,56%	-18,18%
IFIX	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%
IFICRI - Rio Bravo	1,21%	0,27%	0,47%	1,74%	1,44%	2,02%
CDI	0,49%	0,54%	0,49%	0,47%	0,52%	0,54%
Patrimônio (R\$ MM)	3,89	3,09	3,12	2,15	1,21	0,55
Cota Patrimonial (R\$/cota)	73,31	58,27	58,75	40,45	22,71	10,36
Valor de Mercado (R\$ MM)	12,48	10,94	10,89	10,51	11,10	9,08
Cotação Bolsa (R\$/cota)	235,00	206,00	205,00	198,00	209,00	171,00
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	321%	354%	349%	489%	920%	1651%
Amortização (R\$/cota)	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
Rendimentos (R\$/cota)	4,05	3,72	3,43	1,22	0,23	0,30
Pagamento Total ao Cotista	15,81	15,48	15,19	12,98	11,99	12,06