



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | MAIO 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 maio com 101,2%<sup>2</sup> de seu patrimônio investido em 10 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação<sup>3</sup> + 9,76% a.a.. A cota patrimonial apresentou variação de -0,10% durante o mês de maio (vs 0,93% CDI), de -10,47% no ano (vs 4,80% do CDI) e de -4,29% nos últimos 12 meses (vs 13,25% 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 10, conforme já mencionado anteriormente neste relatório.

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

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	9,8%
CRI 2	CIBRASEC	2ª/176ª	Resid. Pulverizado	-	mar-20	IGP-M + 9,30%	1,8%
CRI 3	BRAZILIAN SEC	1ª/282ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 10,50%	12,1%
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%	39,9%
CRI 6	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	4,7%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	9,7%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	11,6%
CRI 9	APICE	1ª/7ª	Shopping	"A" Liberum	jul-25	IGP-DI + 9,00%	11,6%
CRI 10	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
<b>TOTAL CRIs</b>						Inflação + 9,76% a.a.*	101,2%
<b>TESOURO</b>		-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	3,2%
<b>Provisões</b>							-4,4%
<b>TOTAL</b>						Inflação + 9,85% a.a.***	100,0%

\*Taxa média dos CRI's

\*\*Considerando IR de 22,50%

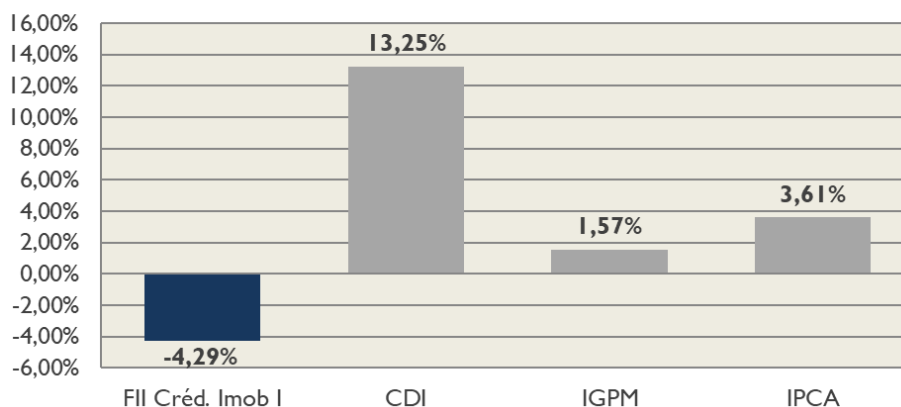
\*\*\*Taxa média da carteira total considera curvas de juros nominal e real para duration de 3 anos aproximadamente



<sup>2</sup> A porcentagem acima de 100% se deve aos valores negativos provisionados no Contas a Pagar e Receber referentes ao pagamento de amortização e rendimentos do mês de maio, a serem pagos em junho.

<sup>3</sup> O fundo investe em CRIs indexados ao IPCA e ao IGP-M, e por isso utilizamos a nomenclatura "Inflação" para abranger ambos índices.

## Variação - Últimos 12 meses

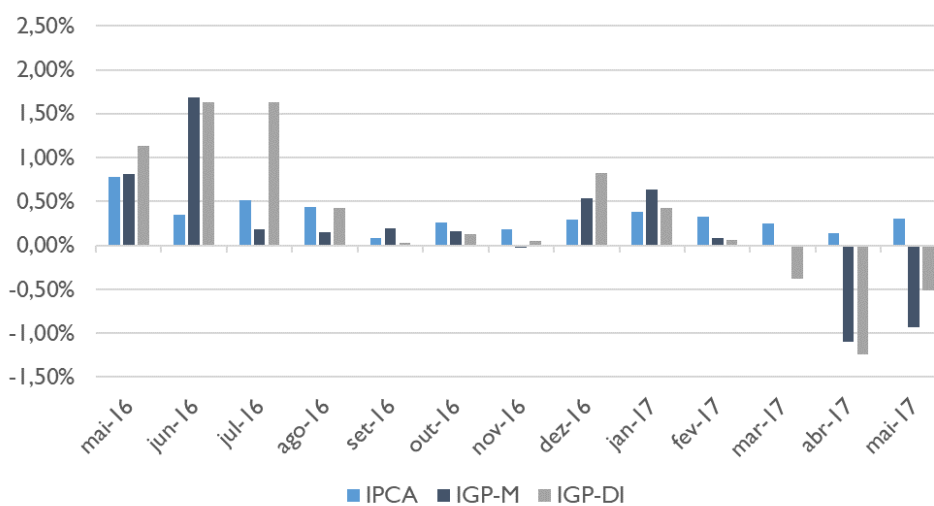


## Evolução da Cota

mai/17

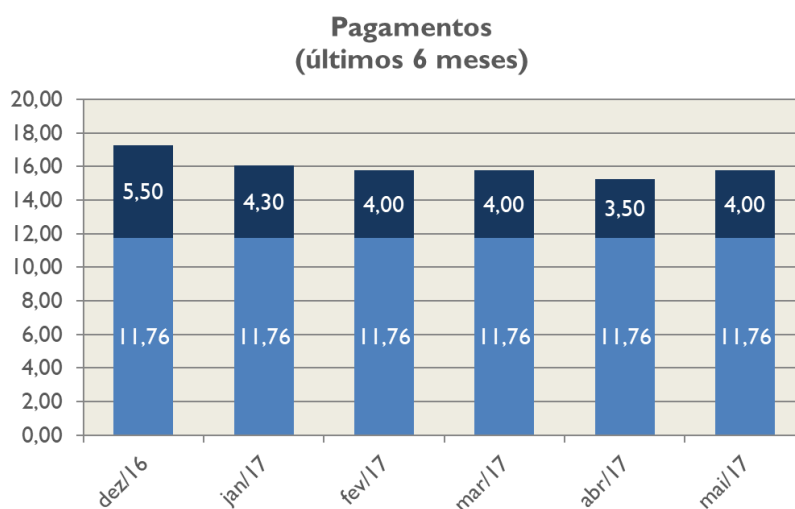
Cota no início do período	\$359,28
Rendimentos Incorridos - Competência	(\$0,34)
Rendimentos Distribuídos	(\$4,00)
Amortização de Cotas	(\$11,76)
Cota no fim do período	\$343,18

## Indicadores de Inflação



## Distribuições

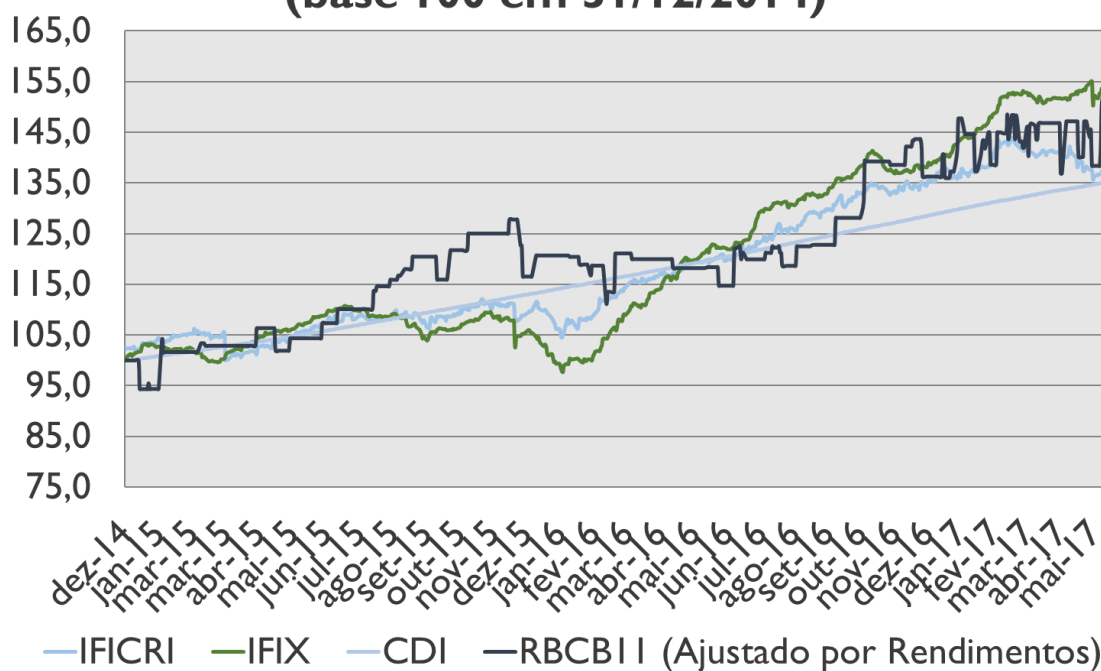
O fundo distribuiu R\$ 4,00/cota em rendimentos referentes ao mês de maio e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (ambos pagos em 08 de junho). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 13,99% sobre a cota patrimonial no fechamento do mês, de R\$ 343,18 e de 11,17% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 429,89/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 maio, ajustada por rendimentos, foi -4,64%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +1,03% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de -2,70%.

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



### Quadro Resumo

Mês	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17
<b>RBCBI I</b>	-5,15%	2,17%	-3,19%	-2,20%	-3,37%	-0,03%
<b>IFIX</b>	1,47%	3,76%	4,86%	0,20%	0,15%	1,03%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	1,53%	0,09%	4,00%	-1,37%	0,41%	-2,70%
<b>CDI</b>	1,12%	1,08%	0,86%	1,05%	0,79%	0,93%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	24,79	24,22	23,80	19,77	19,08	18,22
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	466,85	456,12	448,14	372,28	359,28	343,18
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	24,43	24,96	24,16	23,63	22,83	22,83
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	460,00	470,00	455,00	445,00	430,00	429,89
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	99%	103%	102%	120%	120%	125%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	5,50	4,30	4,00	4,00	3,50	4,00
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	17,26	16,06	15,76	15,76	15,26	15,76