



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO 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 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 janeiro com 96,7% de seu ativo total investido em ativos alvo, sendo 34,7% em 7 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +11,37% ao ano, além de 62,1% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

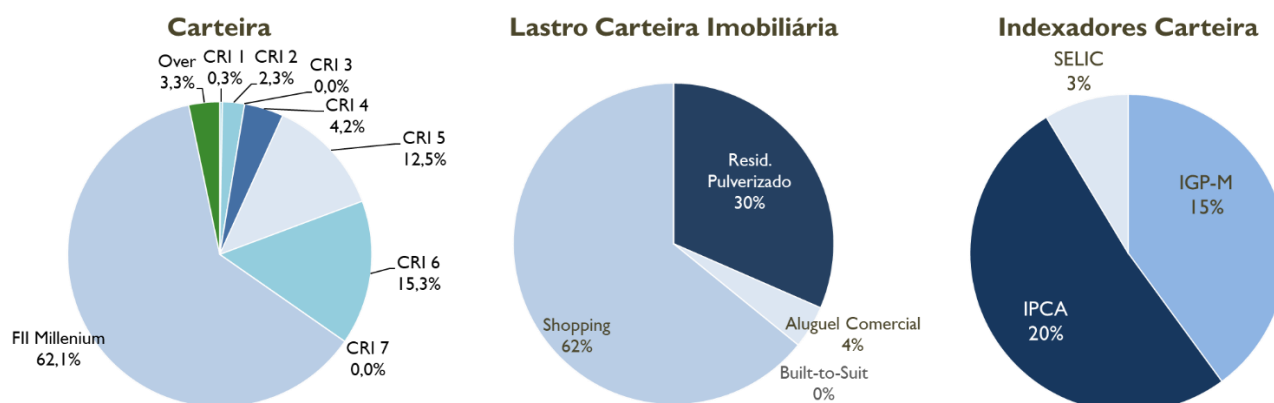
A cota patrimonial, ajustada por rendimentos distribuídos e amortizações pagas, apresentou variação de +0,61% durante o mês (vs. +0,54% CDI). Nos últimos 12 meses a variação patrimonial da cota do fundo, ajustada pelos pagamentos de rendimentos, amortizações e provisões no período, foi de 6,01% (vs. +6,38% do CDI).

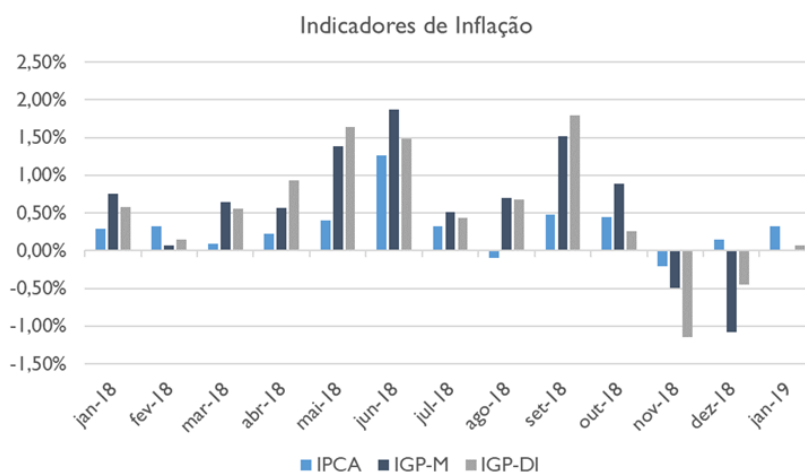
### RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - JANEIRO 2019

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%	2,3%
CRI 3	CIBRASEC	2ª/188ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 11,00%	0,0%
CRI 4	APICE	1ª/6ª	Aluguel Comercial	"BBB-" Fitch	set-28	IPCA + 8,50%	4,2%
CRI 5	APICE	1ª/19ª	Resid. Pulverizado	-	dez-21	IGP-M + 12,00%	12,5%
CRI 6	CIBRASEC	2ª/219ª	Resid. Pulverizado	-	dez-18	IPCA + 12%	15,3%
CRI 7	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 11,37% a.a.*	34,7%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	62,1%
TOTAL FIIs						-	62,1%
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	3,3%
TOTAL do ATIVO							100,0%

\*Taxa média dos CRIs

\*\*Considerando IR de 22,50%

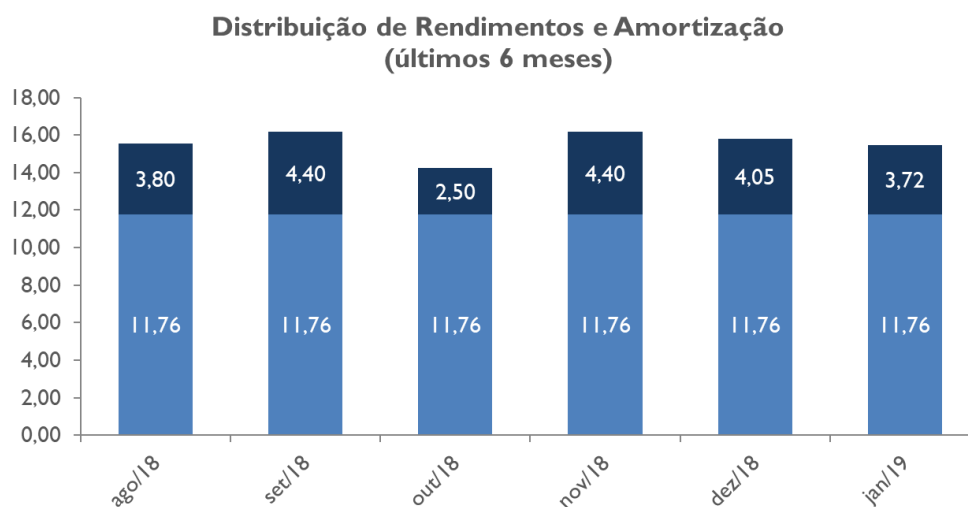




<b>Evolução da Cota</b>	<b>jan/19</b>
<b>Cota no início do período</b>	R\$73,31
<b>Rendimentos Incorridos - Competência</b>	R\$0,45
<b>Rendimentos Distribuídos</b>	<b>-R\$3,72</b>
<b>Amortização de Cotas</b>	<b>-R\$11,76</b>
<b>Cota no fim do período</b>	R\$58,27

## Distribuições

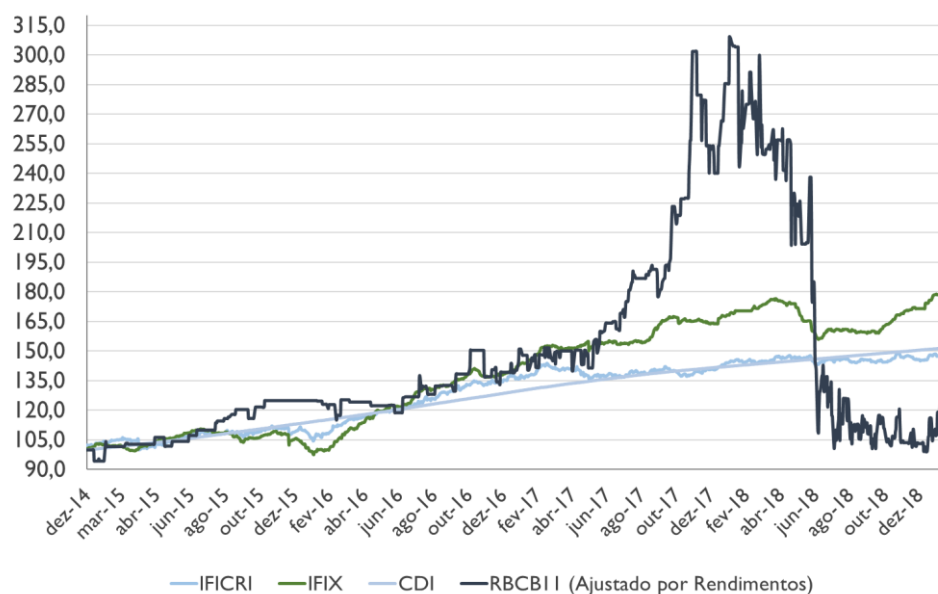
O fundo distribuiu R\$ 3,72/cota em rendimentos referentes ao mês de janeiro/19 e pagou ainda R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (valores pagos no mês de fevereiro/19). O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



## Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em janeiro/19, ajustada por rendimentos, foi de -13,08%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de +2,47% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de -0,71%.

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



## Quadro Resumo

Mês	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19
<b>RBCBI I</b>	-6,52%	3,72%	0,45%	7,18%	-2,12%	-12,34%
<b>IFIX</b>	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%
<b>IFICRI - Rio Bravo</b>	-0,18%	-0,75%	2,21%	-1,14%	1,21%	-0,71%
<b>CDI</b>	0,57%	0,47%	0,54%	0,49%	0,49%	0,54%
<b>Patrimônio (R\$ MM)</b>	7,14	6,32	5,56	4,71	3,89	3,09
<b>Cota Patrimonial (R\$/cota)</b>	134,43	119,06	104,77	88,71	73,31	58,27
<b>Valor de Mercado (R\$ MM)</b>	11,42	11,84	11,89	12,75	12,48	10,94
<b>Cotação Bolsa (R\$/cota)</b>	215,00	223,00	224,00	240,09	235,00	206,00
<b>Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial</b>	160%	187%	214%	271%	321%	354%
<b>Amortização (R\$/cota)</b>	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
<b>Rendimentos (R\$/cota)</b>	3,80	4,40	2,50	4,40	4,05	3,72
<b>Pagamento Total ao Cotista</b>	15,56	16,16	14,26	16,16	15,81	15,48