



R I O B R A V O

RF *Renda Fixa*

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I - FII

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO 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 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 setembro com 95,6% de seu patrimônio investido em ativos alvo, sendo 81,1% em 9 diferentes CRIs cuja taxa média ponderada de remuneração, na aquisição, é de inflação +10,06% ao ano, além de 14,5% em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Millenium.

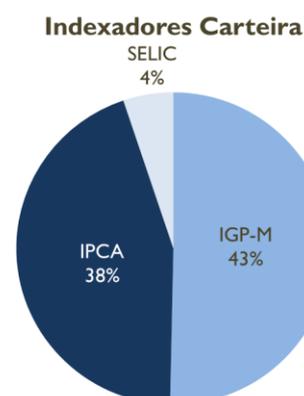
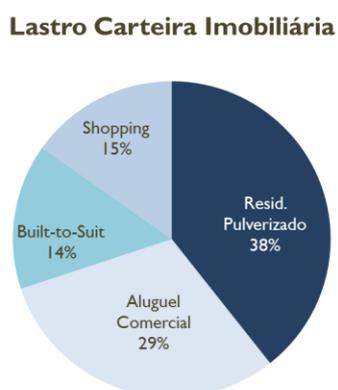
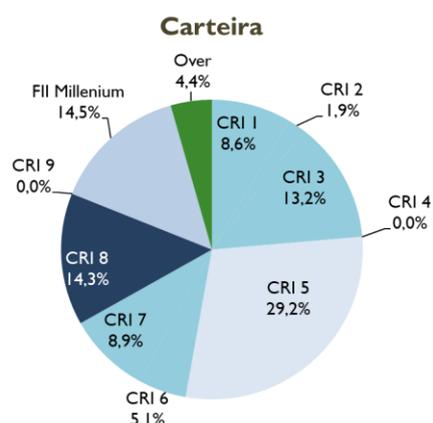
A cota patrimonial apresentou variação de 1,27% durante o mês (vs 0,64% CDI), de -7,73% no ano (vs 8,03% do CDI) e de -5,64% nos últimos 12 meses (vs 11,53% do CDI). As rentabilidades no ano de 2017 e em 12 meses foram negativamente impactadas pela provisão integral, durante o mês de março, dos CRIs 4 e 9, conforme mencionado nos relatórios mensais anteriores.

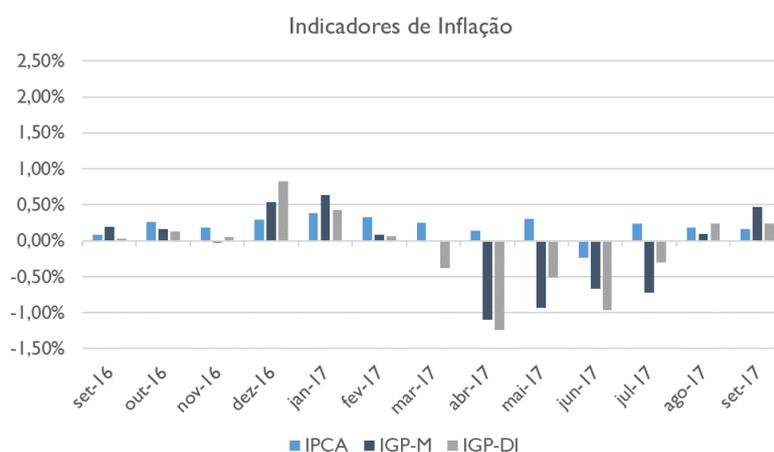
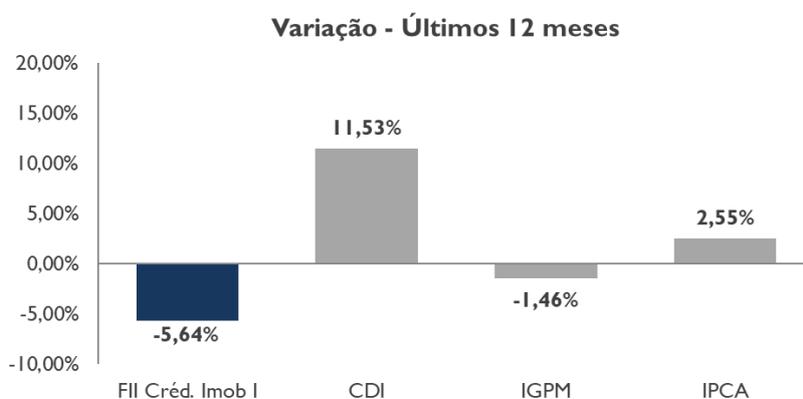
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FII - SETEMBRO 2017

Ativo	Emissor	Emissão/Série	Lastro	Rating	Vencimento	Taxa	% Fundo
CRI 1	CIBRASEC	2ª/169ª	Resid. Pulverizado	-	dez-19	IGP-M + 9,30%	8,6%
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%	13,2%
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%	29,2%
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%	8,9%
CRI 8	CIBRASEC	2ª/238ª	Built-to-Suit	"A-" SR Rating	fev-25	IGP-M + 11,50%	14,3%
CRI 9	CIBRASEC	2ª/269ª	Resid. Pulverizado	-	dez-17	IGP-M + 16,00%	0,0%
TOTAL CRIs						Inflação + 10,06% a.a.*	81,1%
FII Millenium	-	-	Shopping	-	-	-	14,5%
TOTAL FII's						-	14,5%
TESOURO	-	-	-	"AAA"	Liquidez em D0	77,5% Selic**	10,6%
Provisões						-	-6,1%
TOTAL						-	100,0%

*Taxa média dos CRI's

**Considerando IR de 22,50%



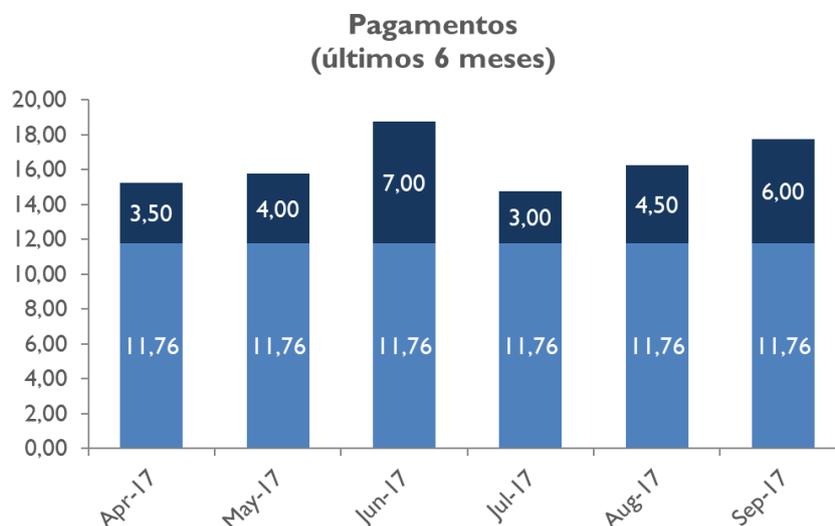


Evolução da Cota	set/17
Cota no início do período	R\$298,73
Rendimentos Incorridos - Competência	R\$3,81
Rendimentos Distribuídos	-R\$6,00
Amortização de Cotas	-R\$11,76
Cota no fim do período	R\$284,78

Distribuições

O fundo distribuiu R\$ 6,00/cota em rendimentos referentes ao mês de setembro e R\$ 11,76/cota referentes à amortização de cotas do fundo (a serem distribuídos no mês de outubro). O valor dos rendimentos representa um Dividend Yield anualizado de 19,77% sobre a cota patrimonial no fechamento

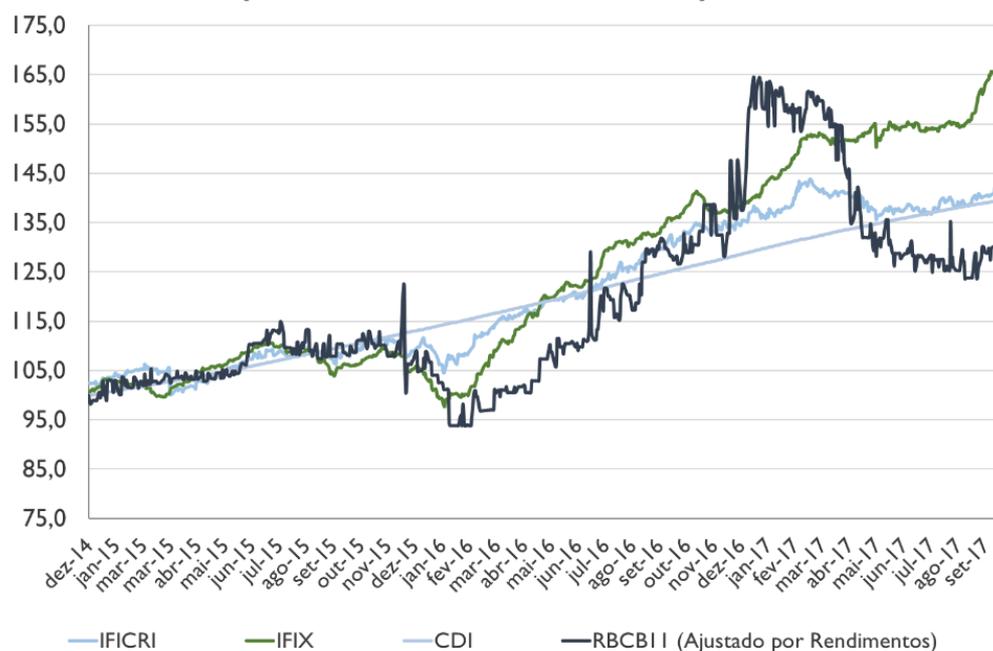
do mês, de R\$ 284,78 e de 12,24% sobre a cota em bolsa ao final do mês, de R\$ 459,99/cota. O fundo distribuiu apenas o resultado efetivamente convertido em caixa durante o período.



Mercado Secundário – Bolsa de Valores

A variação da cota do fundo na bolsa de valores em setembro, ajustada por rendimentos, foi 5,55%, enquanto o IFIX apresentou variação acumulada de 6,58% no período e o Índice Rio Bravo de Fundos Imobiliários de CRI – IFICRI apresentou variação de 1,77%.

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



Quadro Resumo

Mês	Apr-17	May-17	Jun-17	Jul-17	Aug-17	Sep-17
RBCBI I	-3,37%	-0,03%	1,89%	7,31%	-0,21%	-1,92%
IFIX	0,15%	1,03%	0,88%	-0,39%	0,87%	6,58%
IFICRI - Rio Bravo	0,41%	-2,70%	0,38%	1,53%	-0,72%	1,77%
CDI	0,79%	0,93%	0,81%	0,80%	0,80%	0,64%
Patrimônio (R\$ MM)	19,08	18,22	16,96	16,61	15,86	15,12
Cota Patrimonial (R\$/cota)	359,28	343,18	319,39	312,73	298,73	284,78
Valor de Mercado (R\$ MM)	22,83	22,83	23,26	24,96	24,90	24,43
Cotação Bolsa (R\$/cota)	430,00	429,89	438,00	470,00	469,00	459,99
Cotação em Bolsa/Cota Patrimonial	120%	125%	137%	150%	157%	162%
Amortização (R\$/cota)	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76	11,76
Rendimentos (R\$/cota)	3,50	4,00	7,00	3,00	4,50	6,00
Pagamento Total ao Cotista	15,26	15,76	18,76	14,76	16,26	17,76