

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013
Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

I. Objeto do Fundo

O FUNDO tem por objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, preponderantemente dos setores residencial, comercial e de loteamentos, por meio da aquisição de CRI lastreados em direitos creditórios decorrentes de contratos de compra e venda e contratos de locação, bem como letras de crédito, quais sejam os ativos imobiliários, de forma a proporcionar aos cotistas do FUNDO uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos imobiliários e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O ano de 2013 ficou marcado por mudanças no cenário econômico mundial, e que pressionaram governos de países emergentes a atuarem de maneira mais concreta com relação às suas políticas econômicas nacionais.

A desejada recuperação do crescimento brasileiro não ocorreu da maneira como se idealizava no passado. Apesar de um bom 2º trimestre, este não foi capaz de compensar os baixos desempenhos dos demais meses do ano, levando o mercado a estimar um PIB pouco superior a 2% em 2013, o que acabou de fato ocorrendo, tendo o PIB fechado o ano em 2,3%. O crescimento do ano é um reflexo dos problemas de oferta do país, e o terceiro trimestre ilustrou tais problemas: recuo de 0,5% em comparação com o trimestre anterior, frutos da forte queda do investimento e das exportações líquidas. Esta foi a retração mais relevante desde o primeiro trimestre de 2009, quando houve queda de 1,6%, reflexo da crise global do ano anterior.

A inflação permanece sob os holofotes da discussão política nacional, uma vez que a desvalorização cambial, a queda dos juros, e a maior quantidade de créditos concedidos no passado, em conjunto com significativas renúncias tributárias, levaram a inflação a estourar, durante um período do ano, o teto da meta, de 6,5%, no acumulado de 12 meses, voltando ao limite de tolerância algum tempo depois. Governo e Banco Central afirmam que a inflação está controlada, e que tem atuado para que este índice volte a convergir para o centro da meta (4,5%). Neste sentido, a taxa básica de juros, iniciou o ano em sua mínima histórica, de 7,25% ao ano, e esta foi consecutivamente elevada nas reuniões do COPOM, fechando o ano em 10%, sendo que especialistas continuam a apostar em uma manutenção dos aumentos nas próximas reuniões do comitê, com expectativa de alcançar a casa dos 11% em 2014. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país) fechou 2013 em 5,91%, dentro da tolerância oficial, e está previsto para finalizar 2014 em 6%, segundo os mesmos economistas.

O ritmo de crescimento mais moderado do setor imobiliário brasileiro acompanhou o desempenho da economia como um todo. O mercado imobiliário residencial brasileiro continua aquecido, com bons indicadores de comercialização. A taxa de inadimplência do financiamento habitacional continua estável e baixa, fator positivo na busca por um crescimento saudável, aliado ao conservadorismo dos agentes financeiros na concessão de crédito imobiliário. A expansão deste tipo de crédito atingiu níveis recordes em 2013, e ultrapassou a barreira dos R\$ 100 bilhões. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de

crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, foram R\$ 109,2 bilhões em aplicações, valor 32% acima do alcançado em 2012, que representa cerca de 8% do PIB.

No setor de fundos imobiliários, 34 ofertas públicas de novos fundos foram registradas, com valores superiores a R\$ 10,6 bilhões de reais. O aumento da taxa de juros influenciou a rentabilidade do setor, o que explica em grande parte a desvalorização das cotas na Bolsa, e o número de investidores de fundos imobiliários na Bolsa, que estabilizou em cerca de 100 mil em 2013. Segundo estudos internos, o patamar de rendimento dos FII ao fim de 2013 aproxima-se muito aos picos observados em 2010 e 2011, o que sugere um ponto de entrada interessante. Segundo a pesquisa, os fundos tornaram-se atrativos para o investidor de longo prazo que acredita numa SELIC mais baixa no futuro, e que souber selecionar bem seus fundos. No atual patamar, é possível adquirir cotas com um rendimento anual como não era visto há algum tempo, e que, contando com a isenção de IR em alguns casos, tornam o produto competitivo.

III. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Os investimentos do FUNDO serão direcionados à aquisição preponderantemente de CRI decorrentes de empreendimentos imobiliários nos seguintes segmentos alvo: residencial (casas e apartamentos concluídos ou em construção), comercial (lojas e salas comerciais concluídas ou em construção) e de loteamentos (com infra-estrutura concluída ou em execução).

O Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo estruturado para ter gestão ativa. O gestor tem poder discricionário para decidir sobre quais ativos serão colocados na carteira do FUNDO, respeitados os critérios de elegibilidade aplicados ao CRI objeto de investimento do FUNDO e sua política de investimentos. Todas as decisões de investimento serão tomadas mediante aprovação em comitê de crédito do gestor, com material de avaliação preparado por equipe própria de análise e formalização em atas do comitê.

Em 2013, o fundo adquiriu 3 CRIs, que somaram o valor aproximado de R\$ 1,2 milhões, até o encerramento do exercício. Abaixo breve descrição dos CRIs alocados:

188ª série/2ª Emissão da Cibrasec – CRI Cameron

Operação de securitização cujo lastro original são promessas de compra e venda de quatro empreendimentos residenciais localizados em Fortaleza – CE e incorporados pela Cameron Construtora. Além das promessas, forma o lastro do CRI uma CCB Imobiliária emitida contra a Cameron e que tem como garantia ao seu pagamento a cessão fiduciária de outros recebíveis da empresa (na emissão, 120% do saldo da CCB coberto por cessão fiduciária de créditos/estoque) dos mesmos empreendimentos.

CRI 9 - 6ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Mikar/Walmart

Operação de securitização cujo lastro é contrato típico de locação firmado entre Mikar Locações e Walmart Brasil, de imóvel localizado no bairro da Barra Funda, na cidade de São Paulo. O CRI foi emitido pela Ápice Securitizadora em outubro de 2013 sob o volume total de R\$ 22 milhões, prazo de 15 anos (duration de 7,5 anos) e remuneração de IPCA+8,50% ao ano.

CRI 7 - 19ª série/1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Loteamento Reserva Aquarela

Operação de CRI lastreada em 136 contratos de compra e venda com alienação fiduciária decorrentes da comercialização dos lotes de loteamento fechado denominado Reserva Aquarela, localizado na cidade de São Carlos – SP, incorporado pela Viver Incorporadora e

Construtora e construído pela Menin Engenharia. O CRI foi emitido em outubro de 2013 no montante total de R\$ 15 milhões.

IV. Resultados e Rentabilidade

O resultado de Janeiro a Dezembro de 2012 corresponde a R\$ 6.677.000,00.

O Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário, no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, distribuiu rendimentos e amortizações no montante de R\$ 12.891.000,00.

V. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Mês / Ano	Patrimônio Líquido(R\$)	Quantidade de Quotas	Valor Patrimonial da Quota (R\$)	Valor de Mercado da Quota (1) (R\$)	Rentabilidade (2)	Distribuição de Rendimentos (R\$/cota) (3)	Distribuição de Rendimentos (4)	Amortização (R\$/cota)
jan/2013	51.262.289	53.100	965,3915073	(*)	0,91%	7,50987856	0,77%	11,76470588
fev/2013	50.637.986	53.100	953,6343845	(*)	0,81%	7,83000000	0,81%	11,76000000
mar/2013	50.078.104	53.100	943,0904638	(*)	0,88%	7,19000000	0,75%	11,76000000
abr/2013	49.504.681	53.100	932,2915459	(*)	0,87%	7,28000000	0,77%	11,76000000
mai/2013	48.884.689	53.100	920,6156069	(*)	0,76%	7,03000000	0,75%	11,76000000
jun/2013	48.165.619	53.100	907,0737967	(*)	0,71%	8,41000000	0,91%	11,76000000
jul/2013	48.107.887	53.100	905,9865800	(*)	2,27%	9,92000000	1,09%	11,76000000
ago/2013	47.490.188	53.100	894,3538322	(*)	0,97%	8,67000000	0,96%	11,76000000
set/2013	46.821.350	53.100	881,7580037	(*)	0,90%	8,84000000	0,99%	11,76000000
out/2013	46.415.624	53.100	874,1172139	(*)	1,37%	7,93000000	0,90%	11,76000000
nov/2013	45.880.579	53.100	864,0410337	(*)	1,73%	13,43000000	1,54%	11,76000000
dez/2013	45.026.866	53.100	847,9635689	(*)	1,14%	14,20000000	1,64%	11,76000000

VI. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2013	
PL Médio	48.190	
	R\$	%
CVM	15	0,03%
Txa Adm	434	0,84%
Custódia	115	0,23%
Total	659	1,25%

(Valores expressos em milhares de reais)

VII. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 31 de dezembro de 2013.

Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA
Diretor Responsável: Alexandre Fernandes e Souza