

Demonstrativo de Fluxo de Caixa Semestral

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 12.659.641/0001-31)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Semestre findo em 30 de junho de 2016

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Recebimento de juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.359
Recebimento de juros na venda de Letras de Crédito Imobiliários - LCI	373
Recebimento de rendimento de operações compromissadas	174
Pagamento da taxa de administração	(139)
Pagamento de outras despesas	(133)

Caixa líquido gerado das atividades operacionais **1.634**

Fluxo de caixa das atividades de investimentos

Aquisição de propriedades para investimento	(24)
Recebimento de amortização de principal de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs	1.666
Venda de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	3.000

Caixa líquido gerado das atividades de investimentos **4.642**

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Pagamento de amortização do valor da cota	(3.747)
Pagamento de rendimentos	(1.274)

Caixa líquido usado nas atividades de financiamento **(5.021)**

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa

1.255

Caixa e equivalentes de caixa - início do semestre	3.622
Caixa e equivalentes de caixa - final do semestre	4.877

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 30 de junho de 2016
Rio Bravo Crédito Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário

I. Objeto do Fundo

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário I – FII iniciou suas atividades em 04 de agosto de 2011 e tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas 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.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

Finalizado o primeiro semestre de 2016, pudemos observar uma série de acontecimentos que marcaram o rumo do país nas mais variadas frentes, sendo que boa parte destes fatos ainda se alongarão pelo restante do ano, até porque o mercado como um todo não costuma aguardar a consumação dos fatos para se movimentar. Os principais temas discutidos durante o semestre seguem focados nas áreas política e econômica, bem como suas influências diretas na definição dos rumos do país, e como atuar de forma assertiva visando o objetivo maior de recolocar o país na rota do crescimento, com controle da inflação e retomada dos investimentos.

O clima deixado pela crise econômica e política, que se agravou no último ano, levantou diversos debates sobre seus efeitos na população de forma geral, com quedas de renda, redução do nível de emprego, etc. Os ânimos pareceram acalmar-se (mesmo que não imediatamente) quando do afastamento da presidente para ser julgada por irregularidades durante seu governo. Assim, mesmo que indefinida a situação da presidente afastada, um novo governo começou a se formar, sendo sua principal missão reestruturar a sua base e balancear as demandas, não só internas do governo, como dos mais diferentes setores, isso tudo imerso ainda em um período agitado onde novos casos de corrupção são descobertos a cada momento. O país permanece em recessão, no entanto, as previsões começam a melhorar ao avistar um futuro menos turbulento, no qual as medidas de correção necessárias poderão ser implementadas de alguma forma.

No primeiro trimestre deste ano, o Produto Interno Bruto (PIB) teve queda de 0,3% e especialistas responsáveis pelas estimativas do Boletim Focus emitido pelo Banco Central estimam uma queda próxima a 3,2% para este ano, um pouco melhor do que o resultado de 2015, quando o PIB com retração de 3,8%, o pior resultado em 25 anos. Para 2017, já existe uma projeção de crescimento próxima a 1,0%, demonstrando uma inversão nas tendências de queda do índice.

Com relação à inflação, depois de sofrer uma forte aceleração em 2015, tem-se observado uma tendência de redução dos valores acumulados. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país), que iniciou o ano acima dos 10,0% (considerando-se o intervalo de 12 meses), fechou o semestre em 8,8%, com previsão de fechamento do ano próximo a 6,5%, que seria o teto superior da meta do governo. A principal razão desta queda é o ajuste que os preços administrados sofreram no ano passado, e que elevaram a base de comparação, não cabendo agora aumentos nas proporções observadas anteriormente. Nesta linha, o Banco Central manteve sua estratégia de juros altos durante o primeiro semestre de 2016. Assim, a taxa encerrou o semestre em 14,25% ao ano, maior patamar em quase 10 anos. Com a convergência da inflação para a meta e diante da fraca atividade econômica, no entanto, especialistas apostam na queda da taxa

básica de juros até o final do ano, mesmo que muitos acreditem que, para isso, exista a necessidade de aprovação dos ajustes na economia, passando inclusive pelo congresso, e que permitam ganhos de confiança e reduções das expectativas de inflação.

No setor imobiliário, as restrições à concessão de crédito continuam a impactar o nível de atividade da indústria, que vem desacelerando nos últimos anos. De acordo com a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, o volume de empréstimos para aquisição e construção de imóveis, com recursos das cadernetas de poupança, somou, no semestre, R\$ 22,6 bilhões, o que corresponde a uma queda de 49,5% na comparação com o mesmo período de 2015. De maneira geral, com a situação econômica atual, o número de lançamentos e vendas caiu significativamente, impactando assim os valores dos imóveis para venda, como também os preços para locação.

No caso específico do mercado de Fundos Imobiliários é necessário ressaltar os diferentes momentos pelo qual a indústria passou desde o final do ano passado, quando as cotas dos Fundos foram fortemente influenciadas por um evento extraordinário relacionado à possível revogação do incentivo tributário concedido aos Fundos Imobiliários em relação à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos para pessoas físicas. Passada esta turbulência, principalmente pelo fato de a Medida Provisória não ter avançado da forma como se propunha, iniciou-se um movimento forte de retomada dos valores, sendo que, até março, o IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, semelhante ao Ibovespa para a Bolsa de Valores) acumulava uma alta no ano de 5,4%, acima inclusive do CDI do período (3,3%). No entanto, ao se observar a janela desde a queda do final do ano, notar-se-á que, boa parte do desempenho dos fundos até então apenas refletia a perda que sofreram anteriormente, efeito este que não estaria explícito ao analisar apenas a valorização acumulada do IFIX no ano. A partir daí, com o fechamento da curva de juros futura e melhora das percepções de risco do produto frente às outras modalidades, as cotas se valorizaram ainda mais sendo que o índice atingiu ao final de junho o valor acumulado de 16,3%, considerando-se inclusive os rendimentos pagos durante o semestre.

Por fim, e diante deste novo cenário do mercado, continuamos a acreditar que o investidor de Fundos Imobiliários deve entender o produto como um investimento de longo prazo e que envolve riscos, além de estar suscetível a oscilações ao longo do tempo. Tão importante quanto atentar-se à expectativa da taxa de juros no longo prazo, é fundamental ao investidor que analise a carteira de cada Fundo, riscos atrelados e desempenho operacional destes, sendo que com isso, provavelmente encontrará boas oportunidades de investimento no mercado, e obtendo um retorno satisfatório para seus investimentos.

III. Negócios Realizados no Semestre

Não foram efetuados negócios no semestre.

IV. Programa de Investimento

O Fundo não alterou sua política de investimento no último semestre, e essa seguirá inalterada para o semestre subsequente.

V. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no

mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De Janeiro a junho de 2016 foram distribuídos R\$ 1.274.400,00 de rendimentos.

VI. 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)	Rentabilidade Acumulada (5)	Distribuição de Rendimentos Acumulada (6)
Jan/2016	31.456.684	53.100	576.6445994	(*)	1.17%	4.00000000	0.69%	11.76000000	29.80%	61.64%
Feb/2016	31.247.191	53.100	572.6993387	(*)	-0.68%	4.00000000	0.69%	11.76000000	28.91%	62.77%
Mar/2016	31.019.586	53.100	568.4129909	(*)	-0.75%	4.00000000	0.70%	11.76000000	27.95%	63.90%
Apr/2016	30.802.104	53.100	564.3172817	(*)	-0.72%	4.00000000	0.70%	11.76000000	27.02%	65.06%
May/2016	30.225.365	53.100	553.4559154	(*)	-1.93%	4.00000000	0.71%	11.76000000	24.58%	66.23%
Jun/2016	29.095.314	53.100	532.1743504	(*)	-3.85%	4.00000000	0.72%	11.76000000	19.78%	67.43%

VII. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas no período (Valores expressos em milhares de reais).

Contas a Pagar												
CVM	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
Tax Adm	-	26,015	-	23,416	-	22,347	-	20,602	-	1,123	-	22,412
Custódia	-	6,356	-	3,321	-	13,753	-	8,461	-	9,032	-	26,646
Cetip	-	1,021	-	1,366	-	1,374	-	1,373	-	1,364	-	11,925
Selic	-	453	-	114	-	105	-	120	-	105	-	34
IR	-	2	-	15	-	2	-	1	-	5	-	10
Despesas Início do Fundo	-	13	-	245	-	3	-	4	-	2,108	-	2,548
Itau Corretora/ Escrituração de cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-

VIII. Agradecimentos

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

São Paulo, 30 de junho de 2016.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo André Porto Bilyk
 Contador responsável: