

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Outubro/2014

Objetivo e Política do Fundo

O fundo CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários e ativos de cunho imobiliário (Recebíveis Imobiliários “CRI”, Letras Hipotecárias “LH” e Letras de Crédito Imobiliário “LCI”), selecionados de acordo com a análise e expertise dos gestores. Com base nas estratégias definidas pelo Comitê de Investimento composto por CAIXA e RIO BRAVO, o mercado secundário é monitorado constantemente em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento. O início das atividades do fundo ocorreu em 12 de novembro de 2013, enquanto a liberação de negociação de suas cotas em bolsa de valores se deu no dia 12 de dezembro de 2013.

Características do Fundo

| | |
|----------------------------------|---|
| Fundo | CAIXA Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII |
| Público-Alvo | Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza |
| Objetivo de Retorno ¹ | O fundo buscará superar o IFIX – Índice de Fundos Imobiliários BM&F Bovespa |
| Forma de Constituição | Condomínio Fechado |
| Início do Fundo | 12 de novembro de 2013 |
| Prazo de Duração | Indeterminado |
| Distribuição de Rendimentos | Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo |
| Taxa de Administração | 1,20% ao ano, sobre o patrimônio líquido do fundo |
| Taxa de Performance | Não há |
| Cotas Emitidas | 157.576 |
| Valor Inicial da Cota | R\$ 1.000 |
| Valor Total da Oferta | R\$ 157.576.000 |
| Negociação das Cotas | Mercado de bolsa administrado pela BM&F Bovespa |
| Código de Negociação | CXRII I |
| Código ISIN | BRCXRICTF003 |
| Enquadramento Res. 3922/10 | 5% (Artigo 8º - Inciso VI) |
| Enquadramento Res. 3792/09 | 10% (Artigo 37º - Inciso I) |
| Administrador | Caixa Econômica Federal |
| Gestor | Caixa Econômica Federal |
| Co-Gestor | Rio Bravo Investimentos |
| Custodiante e Escriturador | Oliveira Trust |

¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I) Informativo Mensal – Outubro/2014

Comentário do Gestor

O mês de outubro foi pautado pelas eleições no Brasil e pela corroboração da melhora do cenário mundial, em especial dos Estados Unidos. O índice Bovespa continuou com a mesma volatilidade relatada nos meses anteriores, com variação mínima de -3,44% e máxima de 4,78%, fechando o mês em 54.628,60 pontos, ou seja, um valorização de 0,95% em relação ao fechamento do mês passado. Já a bolsa americana apresentou uma valorização de 2,33% em relação ao mês passado, fruto da continuidade da melhora da economia americana, com taxa de desemprego baixa, consumo, investimentos e indústria com crescimento sólido e inflação benigna.

Voltando ao cenário doméstico, o governo apresentou relevante piora no superávit primário nas contas fiscais. A inflação, representada pelo IPCA-15, aumentou 0,48%, mês a mês, contra uma medição de 0,39% relativa ao mês passado e, no acumulado de 12 meses, continua acima do teto da meta, com 6,62%. A taxa de juros foi elevada em 25 pontos base na última reunião do COPOM, fato inesperado que pode trazer mais volatilidade ao mercado imobiliário. Esta atitude da autoridade monetária busca conter o aumento da inflação e consequente número acima do teto da meta para o fim do ano.

Tratando-se mais especificamente do mercado imobiliário, o IFIX (Índice de Fundos Imobiliários BM&F Bovespa) apresentou uma desvalorização de -1,34%, após oito meses de performances positivas. Já o IMA-B variou 2,08% no mês, passando de 3.505,14 no fechamento de setembro para 3.578,05 no fechamento de outubro.

Dos fundos que compõem a carteira do índice IFIX, cerca de 80% apresentou rentabilidade negativa, com destaque negativo para alguns fundos de lajes corporativas e fundos de recebíveis imobiliários, impactados mais fortemente pela expectativa de aumento na vacância e pelos juros mais altos, respectivamente.

Um fato importante para os fundos imobiliários, principalmente os fundos de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") foi o resultado do IGP-M do mês de outubro. Após quatro períodos de deflações consecutivas, o índice voltou a apresentar crescimento, com uma variação de 0,28%. Esse crescimento impacta positivamente os fundos de CRI, já que grande parte da carteira desses fundos é lastreada em títulos corrigidos pela inflação, seja através do IGP-M, seja pelo IPCA.

Vale ressaltar o comportamento futuro do mercado imobiliário, que com o aumento marginal da taxa Selic é de se esperar que, em alguma magnitude, haja uma queda no preço das cotas dos fundos imobiliários, assim como houve em janeiro deste ano. Monitoraremos essas oscilações.

Com a retomada de alta da taxa de juros e expectativa de eventuais correções da política fiscal, apesar do fim das eleições presidenciais, a volatilidade dos ativos imobiliários continua incerta, deixando espaços para oportunidades no mercado. A alocação do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII permanecerá defensiva, com foco em situações que justifiquem o investimento, em termos de liquidez, situação do imóvel, qualidade dos locatários, e atratividade de preço.

Fonte dos dados: *BM&F Bovespa*

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Outubro/2014

Resultado do Fundo

No ano de 2014, o IFIX acumula variação de 2,02%, enquanto a cota patrimonial do fundo teve alta de 0,48%. Desde o início do fundo, em 12 de novembro de 2013, o IFIX acumula valorização de -0,73%, enquanto a cota patrimonial apresentou oscilação negativa de 2,02%.

| CXRII I | nov/13 | dez/13 | jan/14 | fev/14 | mar/14 | abr/14 | mai/14 | jun/14 | jul/14 | ago/14 | set/14 | out/14 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| % No mês | -2,76% | 0,28% | 0,10% | 1,09% | 0,71% | 1,48% | 0,89% | 0,19% | -1,00% | -1,23% | 0,11% | -1,81% |
| % Em 2014 | | | 0,10% | 1,20% | 1,91% | 3,42% | 4,34% | 4,54% | 3,49% | 2,22% | 2,33% | 0,48% |
| % Desde início | -2,76% | -2,49% | -2,39% | -1,32% | -0,63% | 0,85% | 1,74% | 1,94% | 0,92% | -0,33% | -0,22% | -2,02% |

| IFIX | nov/13 | dez/13 | jan/14 | fev/14 | mar/14 | abr/14 | mai/14 | jun/14 | jul/14 | ago/14 | set/14 | out/14 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| % No mês | -0,08% | -2,62% | -6,74% | 3,77% | 0,42% | 1,10% | 1,37% | 1,34% | 1,57% | 0,26% | 0,59% | -1,34% |
| % Em 2014 | | | -6,74% | -3,22% | -2,81% | -1,74% | -0,40% | 0,94% | 2,53% | 2,79% | 3,40% | 2,02% |
| % Desde início | -0,08% | -2,69% | -9,25% | -5,83% | -5,43% | -4,39% | -3,08% | -1,78% | -0,24% | 0,02% | 0,62% | -0,73% |

* As rentabilidades são calculadas sobre o valor patrimonial das cotas.

Rendimento do Fundo

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente, até o 8º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, aos titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no 1º dia útil do mês de pagamento.

| | nov/13 | dez/13 | jan/14 | fev/14 | mar/14 | abr/14 | mai/14 | jun/14 | jul/14 | ago/14 | set/14 | out/14 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Patrimônio Líquido do Fundo (R\$) | 153.219.978 | 153.652.649 | 153.808.696 | 155.492.038 | 156.589.850 | 158.907.625 | 160.325.113 | 160.627.596 | 159.020.073 | 157.061.808 | 157.233.132 | 154.391.380 |
| Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$) | 153.219.978 | 153.436.314 | 153.560.441 | 154.043.340 | 154.552.642 | 155.278.473 | 155.999.421 | 156.577.943 | 156.849.291 | 156.870.543 | 156.903.505 | 156.694.161 |
| Valor Patrimonial da Cota (R\$) | 972,36 | 975,10 | 976,09 | 986,77 | 993,74 | 1.008,45 | 1.017,45 | 1.019,37 | 1.009,16 | 996,74 | 997,82 | 979,79 |
| Quantidade de Cotas | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 | 157.576 |
| Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota) | 4,226797 | 4,896852 | 3,529087 | 1,835638 | 4,079418 | 3,589084 | 10,071666 | 5,972516 | 15,989464 | 6,126928 | 6,488171 | 6,008612 |
| Rentabilidade % | | | | | | | | | | | | |
| (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota) | 0,434696% | 0,502189% | 0,361553% | 0,186024% | 0,410511% | 0,355901% | 0,989897% | 0,585905% | 1,584426% | 0,614699% | 0,650232% | 0,613255% |
| Rentabilidade % | | | | | | | | | | | | |
| (Rendimento/ Valor Inicial da Cota) | 0,422680% | 0,489685% | 0,352909% | 0,183564% | 0,407942% | 0,358908% | 1,007167% | 0,597252% | 1,598946% | 0,612693% | 0,648817% | 0,600861% |
| Rentabilidade Acumulada* | 0,422680% | 0,912365% | 1,265274% | 1,448837% | 1,856779% | 2,215688% | 3,222854% | 3,820106% | 5,419052% | 6,031745% | 6,680562% | 7,281423% |
| Rentabilidade acumulada* dos últimos 12 meses | 0,422680% | 0,912365% | 1,265274% | 1,448837% | 1,856779% | 2,215688% | 3,222854% | 3,820106% | 5,419052% | 6,031745% | 6,680562% | 7,281423% |

* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor da primeira emissão de cotas.

Em 10 de outubro de 2014 foram distribuídos R\$ 6,4881708081 por cota, com base contábil de setembro de 2014. Em 12 de novembro de 2014 serão distribuídos R\$ 6,0086119079 por cota, com base contábil de outubro de 2014. Portanto, o rendimento distribuído desde o início do Fundo totalizou R\$ 72,814233 por cota ou 7,28% sobre o valor da primeira emissão de cotas. Neste período o resultado apurado em regime de caixa pelo fundo foi dividido entre os rendimentos das Cotas de FII investidas e as aplicações pós-fixadas (Título Público e LCI).

A distribuição do fundo mostra-se próximo a média, com base nos últimos três meses, em função dos rendimentos pagos pelos fundos investidos, com apuração através do regime de caixa. Existe uma parcela pós-fixada do fundo

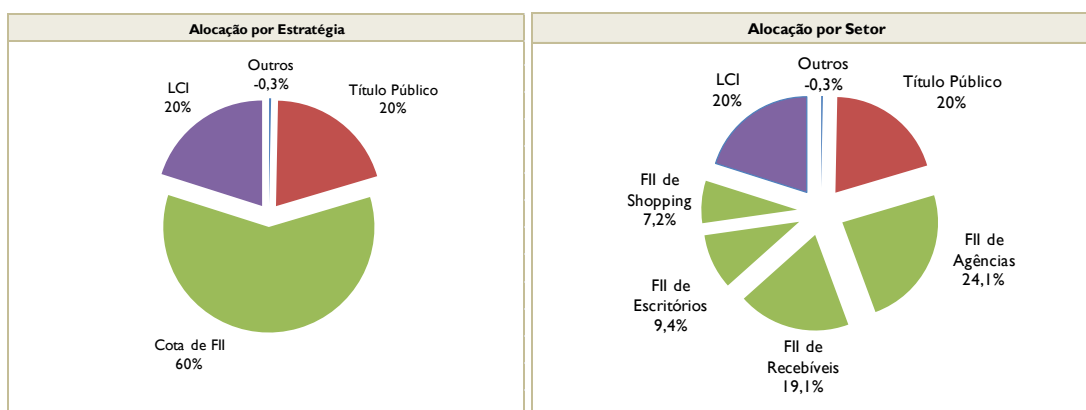
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Outubro/2014

que contabilizará resultado também por regime de caixa nos próximos meses. Observa-se uma maior previsibilidade na distribuição de rendimento, mas reforçamos que a análise do resultado do Fundo deve ser realizada pela média dos últimos rendimentos distribuídos e não somente pelo valor da última distribuição, por sua variabilidade característica.

Portfólio do Fundo

Ao longo do mês de outubro, a disponibilidade em Título Público foi reduzida pelo aumento do investimento em Cotas de FII e LCIs. Em 31 de outubro de 2014, o capital integralizado estava distribuído da seguinte maneira: 20% em Título Público; 60% em Cotas de FII; 20% em LCI – Letra de Crédito Imobiliário; e -0,3% em Outros. A parcela de Cotas de FII por sua vez passou a estar dividida em quatro grupos, sendo 24,1% no setor de Agências Bancárias, 19,1% em fundos de Recebíveis Imobiliários, 9,4% em Escritórios Comerciais e 7,2% em fundos de Shoppings.



As oscilações no mercado secundário o longo do mês novamente trouxeram oportunidades de realização de lucro em algumas posições do Fundo. Aumentamos marginalmente a exposição ao setores de Lajes Corporativas e Recebíveis Imobiliários, e mais fortemente em Shoppings, enquanto o setor de Agências não teve alterações relevantes. A equipe de gestão vem monitorando o mercado secundário e seguirá com a devida cautela, nos próximos meses, diante do cenário atual.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Outubro/2014

| Necessidades de Liquidez | R\$ | % PL |
|--|-----------------------|----------------|
| Títulos Públicos | 31.229.294,04 | 20% |
| Disponibilidades | 18.796,28 | 0,0% |
| Fundo de Investimento Imobiliário (FII) | | |
| AGÊNCIAS CAIXA FII | 11.496.870,00 | 7,4% |
| BB PROGRESSIVO II FII | 10.750.000,00 | 7,0% |
| SANTANDER AGÊNCIAS FII | 14.962.500,00 | 9,7% |
| MAXI RENDA FII | 7.766.250,00 | 5,0% |
| RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII | 4.653.000,00 | 3,0% |
| BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII | 4.489.030,00 | 2,9% |
| XP GAIA LOTE I FII | 7.374.605,00 | 4,8% |
| FATOR VERITA FII | 5.273.840,00 | 3,4% |
| TB OFFICE FII | 13.780.000,00 | 8,9% |
| RIO NEGRO FII | 748.350,00 | 0,5% |
| CHSG BRASIL SHOPPING FII | 11.125.270,00 | 7,2% |
| Letras de Crédito Imobiliário (LCI) | | |
| Letras de Crédito Imobiliário (LCI) | 31.224.913,10 | 20% |
| Outros Valores | | |
| Outros Valores a Pagar/ Receber | - 501.338,71 | -0,3% |
| Total - Patrimônio Líquido | 154.391.379,71 | 100,00% |

Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos, verifique a tributação aplicável. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Caixa Econômica Federal e Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabilizam por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Caixa Econômica Federal e Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Caixa Econômica Federal e Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Caixa Econômica Federal e Rio Bravo não são responsáveis por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.