

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Novembro/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 – Novembro/2014

Comentário do Gestor

A principal notícia para o mercado no mês de novembro foi a confirmação da nova equipe econômica do governo para os próximos quatro anos. Mesmo com uma melhora inicial pós-anúncio de 5,02%, houve pequenas desvalorizações consecutivas, que levaram a uma alta do índice Bovespa de apenas 0,18% no mês. Foi revelado também o resultado do PIB do 3º Trimestre de 2014, com crescimento de 0,1% na margem. O índice IMA-B, benchmark dos títulos atrelados ao IPCA, continuou a se valorizar, com variação no mês de 2,14%. Dentre os ativos, o dólar mostrou uma significativa valorização, de 4,74%.

Joaquim Levy, conhecido pela sua ortodoxia no campo econômico, renovou um pouco a confiança do investidor. Junto com Nelson Barbosa e Alexandre Tombini, Levy anunciou que o governo buscará um superávit fiscal de 1,2% do PIB em 2015, e, pelo menos 2,0% para 2016 e 2017. Com uma possível melhora no cenário econômico junto com a promessa de transparência das contas fiscais e do perfil do novo ministro da fazenda, é de se esperar um novo ciclo de crescimento do país no médio, longo prazo. O maior desafio dessa nova equipe será implementar medidas referentes a situação fiscal. Veremos ao longo do tempo como serão realizadas essas reformas.

Voltando ao cenário atual, a inflação, representada pelo IPCA-15, aumentou 0,38%, frente a 0,46% referente ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, segue no limite do teto da meta, em 6,42%. Já o IGP-M apresentou uma forte alta, de 0,98% mês a mês, destoando das últimas medições, mas com um acumulado no ano ainda muito abaixo do comparado com o IPCA.

No mercado imobiliário, em especial de lajes corporativas, notamos uma clara tendência de migração e consolidação das empresas para áreas mais nobres e prédios de mais alto padrão (AAA), aproveitando o bom momento para o locatário, com reduções de aluguel, mas principalmente com concessões maiores, de carência por exemplo. Esperamos aumento na vacância, em geral, para o ano de 2015, por oferta maior e absorção menor.

Conforme citado anteriormente, foi possível observar uma forte queda no valor das cotas dos fundos imobiliários. O índice IFIX registrou queda de 2,92% no mês, a maior desde fevereiro. Entre outubro e novembro, a queda já é de 4,22%. Desse modo, fundos de lajes corporativas, shoppings, até mesmo fundos de agências, com a solidez dos contratos longos e ajustados pela inflação, e os fundos de “CRI”, com o aumento do IGP-M, tiveram suas cotas consideravelmente desvalorizadas. Por volta de 30% dos fundos que compõem a carteira do índice apresentaram quedas de 5% ou até mais.

Com o índice IFIX em queda e a respectiva volatilidade, é possível observar novas oportunidades para aquisição de cotas de fundos sólidos a preços atrativos, com possíveis “upsides” pontuais numa melhora do mercado, mas também interessante para ganhos de capital no longo prazo, quando o momento do ciclo imobiliário melhorar. A alocação do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII segue 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 – Novembro/2014

Resultado do Fundo

No ano de 2014, o IFIX acumula variação de -0,96%, enquanto a cota patrimonial do fundo também apresentou uma variação negativa, de -1,98%. Desde o início do fundo, em 12 de novembro de 2013, o IFIX acumula valorização de -3,63%, enquanto a cota patrimonial desvalorizou 4,42%.

CXRII I	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14
% No mês	0,10%	1,09%	0,71%	1,48%	0,89%	0,19%	-1,00%	-1,23%	0,11%	-1,81%	-2,45%
% Em 2014	0,10%	1,20%	1,91%	3,42%	4,34%	4,54%	3,49%	2,22%	2,33%	0,48%	-1,98%
% Desde início	-2,39%	-1,32%	-0,63%	0,85%	1,74%	1,94%	0,92%	-0,33%	-0,22%	-2,02%	-4,42%

IFIX	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14
% No mês	-6,74%	3,77%	0,42%	1,10%	1,37%	1,34%	1,57%	0,26%	0,59%	-1,34%	-2,92%
% Em 2014	-6,74%	-3,22%	-2,81%	-1,74%	-0,40%	0,94%	2,53%	2,79%	3,40%	2,02%	-0,96%
% Desde início	-9,25%	-5,83%	-5,43%	-4,39%	-3,08%	-1,78%	-0,24%	0,02%	0,62%	-0,73%	-3,63%

* 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.

	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	150.612.957
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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	156.226.376
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	976,09	986,77	993,74	1.008,45	1.017,45	1.019,37	1.009,16	996,74	997,82	979,79	955,81
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
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	3,529087	1,835638	4,079418	3,589084	10,071666	5,972516	15,989464	6,126928	6,488171	6,008612	6,196861
Rentabilidade %											
(Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,361553%	0,186024%	0,410511%	0,355901%	0,989897%	0,585905%	1,584426%	0,614699%	0,650232%	0,613255%	0,648335%
Rentabilidade %											
(Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,352909%	0,183564%	0,407942%	0,358908%	1,007167%	0,597252%	1,598946%	0,612693%	0,648817%	0,600861%	0,619686%
Rentabilidade Acumulada*	1,265274%	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%	7,281423%	7,901109%
Rentabilidade acumulada* dos últimos 12 meses	1,265274%	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%	7,281423%	7,901109%

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

Em 12 de novembro de 2014 foram distribuídos R\$ 6,0086119079 por cota, com base contábil de outubro de 2014. Em 10 de dezembro de 2014 serão distribuídos R\$ 6,1968613293 por cota, com base contábil de novembro de 2014. Portanto, o rendimento distribuído desde o início do Fundo totalizou R\$ 79,01109429 por cota ou 7,90% 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).

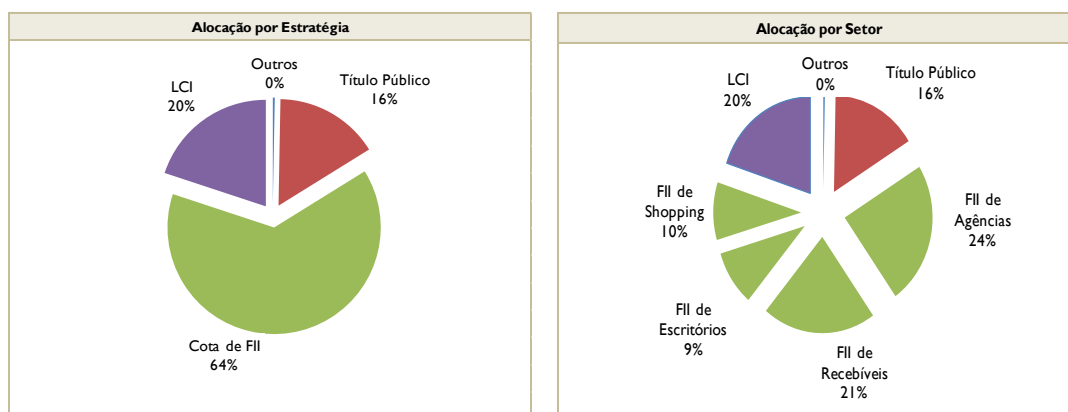
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Novembro/2014

A distribuição do fundo neste mês mostrou-se próximo à média dos últimos quatro meses, em função dos rendimentos pagos pelos fundos investidos, com apuração através do regime de caixa. Existe uma parcela pós-fixada do fundo 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 novembro, a disponibilidade em Título Público continuou sendo reduzida pelo aumento do investimento em Cotas de FII, principalmente. Em 28 de novembro de 2014, o capital integralizado estava distribuído da seguinte maneira: 16% em Título Público; 64% em Cotas de FII; 20% em LCI – Letra de Crédito Imobiliário; e -0,3% em Outros. A parcela de Cotas de FII continuou dividida em quatro grupos: 24,2% alocado no setor de Agências Bancárias, 21,0% em fundos de Recebíveis Imobiliários, 9,4% em Escritórios Comerciais e 9,7% alocado em fundos de Shoppings.



No mês, houve a venda de cotas do fundo Rio Negro, com lucro, que integravam a carteira, além da compra de cotas de fundos de Shoppings. Ao longo do mês, diminuimos ainda mais a parcela em títulos públicos, focando a alocação desses recursos em fundos que investem em shoppings, com o aproveitamento da oscilação dos preços no mercado secundário na aquisição e venda de outras posições. O setor de agências continua sem relevantes alterações. A equipe de gestão vem monitorando o mercado secundário e seguirá com a devida cautela na alocação dos recursos, e por ora, aumentando gradativamente as posições em FIIs.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Novembro/2014

Necessidades de Liquidez	R\$	% PL
Títulos Públicos	24.036.189,48	16%
Disponibilidades	16.719,40	0%

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	11.328.000,00	8%
BB PROGRESSIVO II FII	10.370.000,00	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.706.000,00	10%
MAXI RENDA FII	7.462.250,00	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.424.250,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	4.609.150,00	3%
XP GAIA LOTE I FII	7.444.800,00	5%
FATOR VERITA FII	7.703.125,00	5%
TB OFFICE FII	13.947.523,50	9%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	162.230,04	0%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.679.500,00	10%

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	30.184.869,00	20%
-------------------------------------	---------------	-----

Outros Valores

Outros Valores a Pagar/ Receber	-	461.649,72	0%
---------------------------------	---	------------	----

Total - Patrimônio Líquido	150.612.956,70	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.