

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Dezembro/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 – Dezembro/2014

Comentário do Gestor

Tratando-se do cenário externo, os principais acontecimentos foram a intensificação tanto da crise na Rússia quanto da queda do preço do petróleo.

Apesar da popularidade de Putin próxima da máxima histórica, em consequência da anexação da Crimeia, os embargos econômicos criados pelos EUA têm se mostrado severos, além da forte queda no preço do petróleo. A moeda russa, no consolidado de apenas dois dias em dezembro, desvalorizou 18% frente ao dólar. Diante de início de fuga de capital do país e derrocada de sua moeda, o banco central russo, em uma reunião extraordinária, elevou a taxa básica de juros de 10,5% a.a. para 17% a.a.. Desde 2011, o MICEX, índice da bolsa russa, cedeu de 66% em USD, com o câmbio atingindo a máxima histórica de desvalorização em 16/12, quando um dólar comprava 76,88 rublos.

O petróleo, no período, também vem apresentando uma grande queda de preço, fruto da decisão de países da OPEP em manter os níveis de produção. O petróleo de xisto extraído nos EUA passou a aumentar o volume total produzido e substituir exportações de países membros daquela organização. A conjuntura russa, combinada com a derrocada do preço do petróleo, com os índices positivos da atividade econômica dos EUA e com a expectativa de aumento da taxa básica de juros norte-americana, promoveram certa aversão aos países emergentes, inclusive o Brasil.

Neste cenário internacional adverso, com índices ruins de desemprego e de contas públicas, inflação alta, preocupação com balança comercial, o dólar atingiu R\$ 2,7614, a maior cotação desde 2005, fechou o ano com valorização de 12,84%, frente ao fechamento do ano de 2013 e, no mês, alta de 3,49%. A retirada de capital do país também afetou significativamente o mercado, de modo que o índice Bovespa apresentou uma queda relevante de 8,61%, a pior para o mês de dezembro desde 1998.

A inflação, medida pelo índice IPCA-15 fechou o ano ligeiramente abaixo do teto da meta. O acumulado de novembro para dezembro foi de 0,79%, mais que o dobro registrado na medição anterior (0,38%) e o acumulado no ano fechou em 6,46%. Segundo o Focus, o IPCA para 2015 fechará em torno de 6,54%. No mês de dezembro, o COPOM elevou mais 50 p.p. a taxa SELIC, de 11,25% para 11,75% a.a., sendo a maior desde agosto de 2011, sob o discurso de prevalência de um cenário mais benigno para a inflação em 2015 e 2016.

O índice IFIX também fechou o mês em queda, de 1,82%. Apesar de dois dos maiores fundos componentes do índice (BRCRII e BBPOII) terem apresentado resultado positivo, a grande maioria dos fundos de menor expressão acabaram por reverter uma possível alta. Desse modo, apenas 20 fundos da carteira teórica do índice apresentaram uma variação positiva do valor de sua cota. Em termos de divisão por classe e suas respectivas performances, o setor de lajes corporativas foi o que mais contribuiu para a queda, seguido pelos fundos de Shoppings e Agências Bancárias. Esse movimento conjuntural também é elucidado pela intensificação do ciclo de alta dos juros, devido à alta correlação entre a indústria imobiliária e a taxa SELIC.

No consolidado do mercado imobiliário, os locatários permanecem em vantagem na procura de seus imóveis. Segundo as consultorias *Cushman & Wakefield* e *NaidWorking*, a vacância continua em alta, acima de 15%, com redução dos preços pedidos no aluguel. A perspectiva, na nossa visão, permanecerá em 2015, iniciando equilíbrio apenas em 2016 ou 2017. Conforme comentamos em relatório recente, continua ainda uma tendência de migração de locatários de prédios mais antigos, de bom padrão, para prédios de altíssimo padrão, aproveitando os preços menores e as boas vantagens na locação, como concessão de extensa carência no aluguel.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Dezembro/2014

Com a sinalização pelo COPOM de que ainda haverá novas altas na taxa de juros, continuaremos a monitorar o mercado em busca de oportunidades pontuais provenientes de desequilíbrios momentâneos. A tendência é de que a volatilidade se manterá e que haverá alguma possível queda no valor das cotas, pelo menos até o fim do ciclo de alta. Fundos sólidos a preços atrativos, tanto em termos de ganho de capital no longo prazo quanto interessantes para realização de lucro numa melhora do mercado aparecerão durante os próximos períodos. Até lá, permaneceremos defensivos nas alocações, visando o longo prazo e a manutenção do patrimônio e focaremos em situações que justifiquem a exposição no atual momento delicado da indústria imobiliária.

Fonte dos dados: *BM&F Bovespa, NaidWorking, Cushman & Wakefield, Rio Bravo.*

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Dezembro/2014

Resultado do Fundo

No ano de 2014, o IFIX variou -2,76%, enquanto a cota patrimonial do fundo apresentou uma variação de -2,94%. Desde o início do fundo, em 12 de novembro de 2013, o IFIX acumula uma desvalorização de 5,38%, enquanto a cota patrimonial desvalorizou 5,36%.

CXRII I	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/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%	-0,99%
% Em 2014	0,10%	1,20%	1,91%	3,42%	4,34%	4,54%	3,49%	2,22%	2,33%	0,48%	-1,98%	-2,94%
% Desde início	-2,39%	-1,32%	-0,63%	0,85%	1,74%	1,94%	0,92%	-0,33%	-0,22%	-2,02%	-4,42%	-5,36%

IFIX	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/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%	-1,82%
% Em 2014	-6,74%	-3,22%	-2,81%	-1,74%	-0,40%	0,94%	2,53%	2,79%	3,40%	2,02%	-0,96%	-2,76%
% Desde início	-9,25%	-5,83%	-5,43%	-4,39%	-3,08%	-1,78%	-0,24%	0,02%	0,62%	-0,73%	-3,63%	-5,38%

* 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	dez/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	149.128.541
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	155.719.388
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	946,39
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)	3,529087	1,835638	4,079418	3,589084	10,071666	5,972516	15,989464	6,126928	6,488171	6,008612	6,196861	6,605983
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%	0,698018%
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%	0,660598%
Rentabilidade Acumulada*	1,265274%	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%	7,281423%	7,901109%	8,561708%
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%	8,139028%

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

Em 10 de dezembro de 2014 foram distribuídos R\$ 6,1968613293 por cota, com base contábil de novembro de 2014. Em 13 de janeiro de 2014 serão distribuídos R\$ 6,60598335717 por cota, com base contábil de dezembro de 2014. Portanto, o rendimento distribuído desde o início do Fundo totalizou R\$ 85,61707765 por cota ou 8,56% 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 neste mês mostrou-se um pouco acima da média dos últimos meses, em função da melhora dos rendimentos e eventuais alienações de cotas dos fundos investidos, com apuração através do regime de caixa.

4

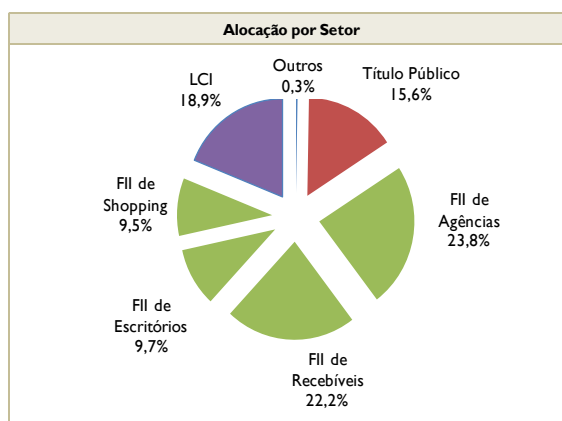
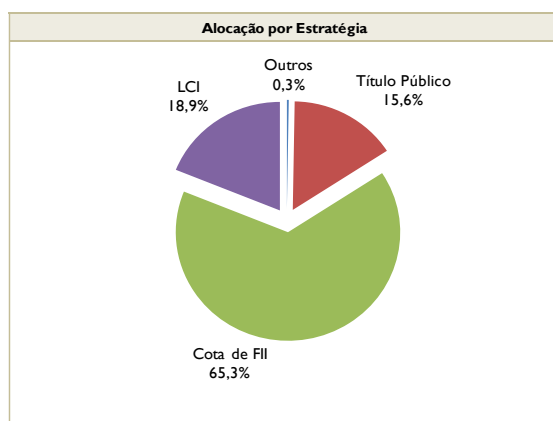
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRI11)

Informativo Mensal – Dezembro/2014

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 dezembro, a disponibilidade em Título Público continuou sendo marginalmente reduzida para aumento na exposição a cotas de fundos imobiliários. Em 30 de dezembro de 2014, o capital integralizado estava distribuído da seguinte maneira: 15,6% em Título Público; 65,3% em Cotas de FII; 18,9% em LCI – Letra de Crédito Imobiliário; e 0,3% em Outros. A parcela de Cotas de FII continuou dividida em quatro grupos: 23,8% alocado no setor de Agências Bancárias, 22,2% em fundos de Recebíveis Imobiliários, 9,5% em Escritórios Comerciais e 9,7% alocado em fundos de Shoppings.



No mês, houve aumentamos marginalmente a exposição aos fundos de Shopping e Lajes Corporativas principalmente, com acentuação de alienação de cotas de fundos de agências bancárias. Ao longo do mês, a liquidez para compra de novas cotas foi realizada pela alienação de cotas já citada (redução de 0,2% frente ao mês de novembro), além dos recursos alocados em títulos públicos. Todos os setores continuam 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 – Dezembro/2014

Necessidades de Liquidez	R\$	% PL
Títulos Públicos	23.220.263,26	16%
Disponibilidades	49.869,23	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	10.463.939,50	7%
BB PROGRESSIVO II FII	10.450.000,00	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.595.800,00	10%
MAXI RENDA FII	7.533.500,00	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.386.000,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	5.849.568,00	4%
XP GAIA LOTE I FII	7.744.000,00	5%
FATOR VERITA FII	7.645.695,00	5%
TB OFFICE FII	14.054.654,40	9%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	427.073,23	0%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.185.500,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	28.179.533,38	19%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	343.084,64	0%
Total - Patrimônio Líquido	149.128.541,14	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.