

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Setembro/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 – Setembro/2014

Comentário do Gestor

No mês de setembro, pelo lado internacional, os Estados Unidos continuaram sendo o grande destaque positivo, com indicadores de crescimento de 3% para este trimestre e seu mercado de trabalho recuperando-se de forma robusta. Em relação a Zona do Euro, não houve nenhuma novidade positiva, com inflação abaixo de 1% e crescimento modesto da economia. Houve uma valorização do dólar frente a maioria das moedas mundiais, com diversos níveis de magnitude, destaques para o dólar frente ao Euro e ao Real, este alcançando o maior patamar desde 2008, com uma valorização no mês de 9,3%.

Do cenário interno, todas as atenções estão voltadas para o desfecho das eleições presidenciais. A Bovespa oscilou bastante e fechou o mês com uma desvalorização de 11,7%, a maior desde maio de 2012. Desse modo, a volatilidade alta continuará, pelo menos enquanto não se define o pleito de outubro.

Neste cenário, o índice IMA-B fechou com desvalorização de 3,5% no mês, acumulando 11,99% no ano, e o IFIX (Índice de Fundos Imobiliários BM&F Bovespa) apresentou sua oitava performance mensal positiva, agora de 0,59%, deixando a rentabilidade anual em 3,40%. Por ora, a previsibilidade do comportamento dos ativos é baixa.

Neste mês, diferentemente do mês anterior, os preços dos imóveis parecem ter se estabilizado. Entretanto, ainda assim os preços dos aluguéis pedidos continuam mais baixos, em função da alta taxa de vacância dos edifícios e entrega recente de novas torres comerciais, aumentando a competição entre os locadores. Um fato importante foram os resultados dos fundos de crédito imobiliário. Em função do comportamento mais benigno do IGP-M, novamente a distribuição de dividendos foi muito abaixo da média, impactando as cotas desse tipo de fundo. Fundos de agências e lajes corporativas mantiveram a tendência de pouca volatilidade, comercializadas nos mesmos patamares realizados no fechamento de agosto.

Continuamos, com mais convicção, não acreditando em bolha imobiliária, e sim em acomodação natural de preços. A volatilidade e incerteza nos preços deve continuar, conforme o desenrolar das eleições presidenciais. Desse modo, a alocação defensiva do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII continua justificável, procurando cautelosamente oportunidades pontuais. Seguimos com o rigor de sempre na análise de fundos imobiliários de renda regular, preços atrativos e a liquidez necessária, para capturar distorções nos preços dos ativos, quando as oportunidades aparecerem.

Fonte dos dados: *BM&F Bovespa, FIPE, Cushman & Wakefield, NAI Dworking*

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Setembro/2014

Resultado do Fundo

No ano de 2014, o IFIX acumula variação de 3,37%, enquanto a cota patrimonial do fundo teve alta de 2,33%. Desde o início do fundo, em 12 de novembro de 2013, o IFIX acumula valorização de 0,58%, enquanto a cota patrimonial apresentou oscilação negativa de 0,22%.

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

IFIX	dez/13	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14
% No mês	-2,62%	-6,74%	3,77%	0,42%	1,10%	1,37%	1,34%	1,57%	0,26%	0,56%
% Em 2014		-6,74%	-3,22%	-2,81%	-1,74%	-0,40%	0,94%	2,53%	2,79%	3,37%
% Desde início	-2,69%	-9,25%	-5,83%	-5,43%	-4,39%	-3,08%	-1,78%	-0,24%	0,02%	0,58%

* 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.

	dez/13	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	975,10	976,09	986,77	993,74	1.008,45	1.017,45	1.019,37	1.009,16	996,74	997,82
Quantidade de Cotas	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)	4,896852	3,529087	1,835638	4,079418	3,589084	10,071666	5,972516	15,989464	6,126928	6,488171
Rentabilidade %										
(Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,502189%	0,361553%	0,186024%	0,410511%	0,355901%	0,989897%	0,585905%	1,584426%	0,614699%	0,650232%
Rentabilidade %										
(Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,489685%	0,352909%	0,183564%	0,407942%	0,358908%	1,007167%	0,597252%	1,598946%	0,612693%	0,648817%
Rentabilidade Acumulada*	0,912365%	1,265274%	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%
Rentabilidade acumulada* dos últimos 12 meses	0,912365%	1,265274%	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%

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

Em 10 de setembro de 2014 foram distribuídos R\$ 6,1269277774 por cota, com base contábil de agosto de 2014. Em 10 de outubro de 2014 serão distribuídos R\$ 6,4881708081 por cota, com base contábil de setembro de 2014. Portanto, o rendimento distribuído desde o início do Fundo totalizou R\$ 66,805262 por cota ou 6,68% sobre o

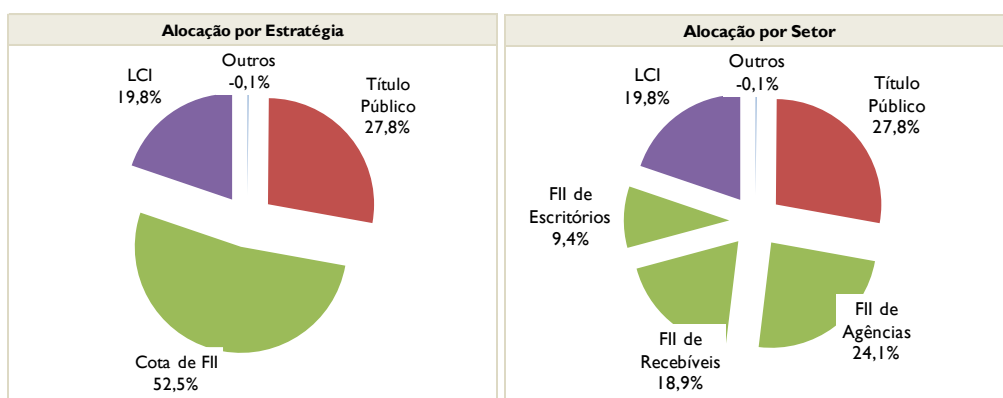
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRI11) Informativo Mensal – Setembro/2014

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, com base em agosto e setembro já se mostram próximos a média, devido a maturação de vencimentos de LCI, distribuídos no mês de julho. Existe uma parcela pós-fixada do fundo que contabilizará resultado em regime de caixa nos próximos meses. Trouxemos a partir do mês seguinte 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 setembro, a disponibilidade em Título Público foi levemente reduzida pelo aumento do investimento em Cotas de FII e LCIs. Em 30 de setembro de 2014, o capital integralizado estava distribuído da seguinte maneira: 27,8% em Título Público; 52,5% em Cotas de FII; 19,8% em LCI – Letra de Crédito Imobiliário; e - 0,1% em Outros. A parcela de Cotas de FII por sua vez, estava aplicada em três grupos, sendo 24,1% no setor de Agências Bancárias, 18,9% em fundos de Recebíveis Imobiliários e 9,4% em Escritórios Comerciais.



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 setor de Lajes Corporativas enquanto os setores de Recebíveis Imobiliários e Agências não tiveram 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 – Setembro/2014

Necessidades de Liquidez	R\$	% PL
Títulos Públicos	43.694.499,97	27,8%
Disponibilidades	17.142,07	0,0%

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	11.684.100,00	7,4%
BB PROGRESSIVO II FII	10.800.000,00	6,9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.446.600,00	9,8%
MAXI RENDA FII	8.150.230,20	5,2%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.543.552,10	2,9%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	4.006.416,00	2,5%
XP GAIA LOTE I FII	7.667.400,00	4,9%
FATOR VERITA FII	5.419.100,00	3,4%
TB OFFICE FII	14.069.790,00	8,9%
RIO NEGRO FII	769.050,00	0,5%

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	31.181.664,67	19,8%
-------------------------------------	---------------	-------

Outros Valores

Outros Valores a Pagar/ Receber	-	216.413,36	-0,1%
---------------------------------	---	------------	-------

Total - Patrimônio Líquido	157.233.131,65	100,0%
-----------------------------------	-----------------------	---------------

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.