

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Fevereiro/2015

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 – Fevereiro/2015

Comentário do Gestor

A volatilidade observada no mês de fevereiro mostrou-se similar à oscilação em janeiro.

Focando no mercado local, o fechamento do mês foi marcado pela divulgação de dados macroeconômicos positivos referente ao mês de janeiro, já fruto das políticas adotadas pelo Ministro da Fazenda Joaquim Levy. O superávit primário foi de R\$ 21 bilhões, acima das expectativas do mercado. A boa notícia fez o dólar encerrar o mês em queda, cedendo para R\$2,86 depois de atingir R\$ 2,92. No entanto, a desvalorização do Real frente ao dólar ainda foi bastante expressiva - 6,19% no período – movimento este combinando a força da moeda americana em todo o mundo e a deterioração dos fundamentos domésticos.

O índice Bovespa também apresentou volatilidade, mas surpreendeu com valorização de 9,97% no mês. Nossa leitura é de que este movimento seja resultado de uma recuperação pontual frente à grande desvalorização do índice em dezembro e janeiro últimos. Um acontecimento relevante foi a divulgação da intenção do BTG Pactual e da Brookfield Property Group em realizar uma oferta pública voluntária para aquisição do controle da BR Properties. Na nossa opinião, a estratégia visa adquirir os ativos da incorporadora por um valor relativamente menor que o valor patrimonial. Assim, a divulgação gerou uma valorização do papel de 30%.

Em relação à inflação, o índice IPCA-15 continua a avançar, com alta de 1,33% no mês e acumulado de 7,36% em 12 meses. O fator de maior contribuição para esse aumento foi a tarifa de energia elétrica, que subiu 7,7% mês-sobre-mês. Já o IGP-M, por incorporar também os preços de commodities, apresentou um avanço relativamente menor, variação de 0,27% no período, com acumulado em 12 meses de 3,85%.

A performance do IFIX no mês não apresentou variação em linha com outras classes de ativos, com uma leve queda de 0,2%. Apenas as estratégias de fundos de recebíveis imobiliários e de shoppings e varejo agregaram positivamente ao índice, enquanto os fundos de ativos corporativos, logísticos e agências bancárias trouxeram a variação para o campo negativo. Como destaque, podemos citar o Tower Bridge Office FII, que desvalorizou-se 11,2%, em nossa visão, reflexo do fato relevante divulgado ao mercado anunciando o encerramento antecipado de um contrato significativo de locação do fundo.

O mercado imobiliário apresentou o mesmo movimento observado em meses anteriores, com alguns pontos importantes que merecem observações. A estratégia citada anteriormente sobre a aquisição do controle da BR Properties por parte da incorporadora Brookfield e do Banco BTG Pactual mostrou sinais do possível novo panorama do mercado no curto e médio prazos. Além disso, a devolução de lajes corporativas e o maior poder de negociação dos inquilinos são visíveis. Notamos assim a flexibilização de prazos e valores de aluguel pedidos por parte de proprietários; a otimização dos espaços alugados e até mesmo a diminuição da área de operação de diversas empresas, a fim de diminuir seus respectivos custos fixos.

Devido a nossa expectativa de um novo aumento da taxa de juros no início do mês de março, acreditamos que a volatilidade nas cotas de fundos de investimento imobiliário continuará nos próximos meses. Desse modo, oportunidades aparecerão e continuaremos a monitorar o mercado, preparados para potenciais desvalorizações sem fundamento características neste cenário. A alocação do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS segue defensiva, visando, principalmente, a proteção do patrimônio do fundo.

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

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Fevereiro/2015

Resultado do Fundo

No ano de 2015, o IFIX variou 2,45%, enquanto a cota patrimonial do fundo apresentou uma variação de 0,07%. Desde o início do fundo, em 12 de novembro de 2013, o IFIX acumula uma desvalorização de 3,07%, enquanto a cota patrimonial desvalorizou 5,30%.

CXRII I	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15	fev/15
% No mês	0,71%	1,48%	0,89%	0,19%	-1,00%	-1,23%	0,11%	-1,81%	-2,45%	-0,99%	1,37%	-1,29%
% No ano	1,91%	3,42%	4,34%	4,54%	3,49%	2,22%	2,33%	0,48%	-1,98%	-2,94%	1,37%	0,07%
% Desde início	-0,63%	0,85%	1,74%	1,94%	0,92%	-0,33%	-0,22%	-2,02%	-4,42%	-5,36%	-4,06%	-5,30%

IFIX	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15	fev/15
% No mês	0,42%	1,10%	1,37%	1,34%	1,57%	0,26%	0,59%	-1,34%	-2,92%	-1,82%	2,65%	-0,20%
% No ano	-2,81%	-1,74%	-0,40%	0,94%	2,53%	2,79%	3,40%	2,02%	-0,96%	-2,76%	2,65%	2,45%
% Desde início	-5,43%	-4,39%	-3,08%	-1,78%	-0,24%	0,02%	0,62%	-0,73%	-3,63%	-5,38%	-2,88%	-3,07%

* 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.

	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15	fev/15
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	151.172.947	149.226.759
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	154.552.642	155.278.473	155.999.421	156.577.943	156.849.291	156.870.543	156.903.505	156.694.161	156.476.910	156.099.901	155.880.255	155.358.148
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	993,74	1.008,45	1.017,45	1.019,37	1.009,16	996,74	997,82	979,79	955,81	946,39	959,37	947,01
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)	4,079418	3,589084	10,071666	5,972516	15,989464	6,126928	6,488171	6,008612	6,196861	6,605983	7,035716	7,002377
Rentabilidade %												
(Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,410511%	0,355901%	0,989897%	0,585905%	1,584426%	0,614699%	0,650232%	0,613255%	0,648335%	0,698018%	0,733372%	0,739416%
Rentabilidade %												
(Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,407942%	0,358908%	1,007167%	0,597252%	1,598946%	0,612693%	0,648817%	0,600861%	0,619686%	0,660598%	0,703572%	0,700238%
Rentabilidade Acumulada*	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%	7,281423%	7,901109%	8,561708%	9,265279%	9,965517%
Rentabilidade acumulada* dos últimos 12 meses	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%	7,281423%	7,901109%	8,139028%	8,000006%	8,516680%

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

Em 11 de fevereiro de 2015 foram distribuídos R\$ 7,03571630746 por cota, com base contábil de janeiro de 2015. Em 11 de março de 2015 serão distribuídos R\$ 7,00237657120 por cota, com base contábil de fevereiro de 2015. Portanto, o rendimento distribuído desde o início do Fundo totalizou R\$ 99,65517052693 por cota ou 9,965517% 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).

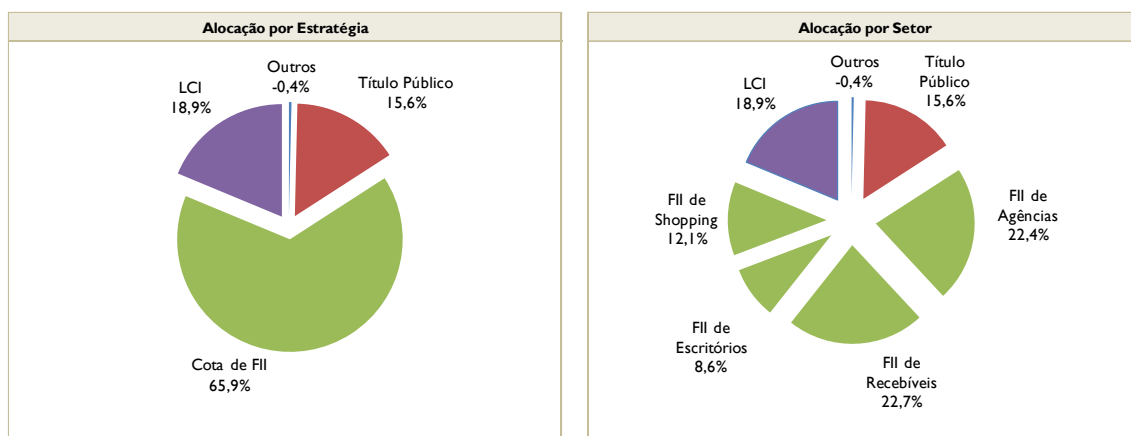
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Fevereiro/2015

O rendimento distribuído neste mês mostrou-se em linha com as últimas distribuições realizadas, principalmente em função das alienações das cotas de fundos de agências bancárias, que, ao nosso ver, supervalorizaram-se. Com o maior posicionamento em fundos de investimento imobiliário e análise de mercado imobiliário, acreditamos que será possível manter a distribuição nestes níveis apresentados. Desse modo, 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, devido a acontecimentos extraordinários que podem vir a ocorrer em momentos de grande volatilidade, além de sua variabilidade característica.

Portfólio do Fundo

Ao longo do mês de fevereiro, a disponibilidade em Título Público continuou sendo marginalmente reduzida para aumento na exposição a cotas de fundos imobiliários. Em 27 de fevereiro de 2015, o capital integralizado estava distribuído da seguinte maneira: 15,6% em Título Público; 65,9% em Cotas de FII; 18,9% em LCI – Letra de Crédito Imobiliário; e -0,4% em Outros. A parcela de Cotas de FII continuou dividida em quatro grupos: 22,4% alocado no setor de Agências Bancárias, 22,7% em fundos de Recebíveis Imobiliários, 8,6% em Escritórios Comerciais e 12,1% alocado em fundos de Shoppings.



No mês, não foram realizadas movimentações muito significativas em termos de porcentagem do patrimônio do fundo. Entre os fundos de agências bancárias, alienamos uma parcela por considerarmos que houve uma supervalorização dessas cotas em função da aversão ao risco de investidores de fundos imobiliários. Em relação ao fundos de certificados de recebíveis imobiliários, não houve mudanças significativas, apenas uma ligeira aquisição de cotas por conta de oportunidades pontuais. O setor de lajes corporativas não sofreu nenhuma alteração no mês. Por fim, aumentamos marginalmente a participação no setor de shoppings. Ao longo do mês, a liquidez para compra de novas cotas foi realizada principalmente através da alienação de cotas de fundos de agências bancárias, além dos recursos alocados em títulos públicos. A equipe de gestão continua a monitorar o mercado secundário e seguirá com a devida cautela na alocação dos recursos, aproveitando principalmente oportunidades pontuais.

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Fevereiro/2015

Necessidades de Liquidez	R\$	% PL
Títulos Públicos	23.299.653,03	16%
Disponibilidades	33.584,07	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	8.814.183,46	6%
BB PROGRESSIVO II FII	10.155.000,00	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.442.160,00	10%
MAXI RENDA FII	7.656.050,00	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.452.300,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.319.950,00	4%
XP GAIA LOTE I FII	7.612.000,00	5%
FATOR VERITA FII	7.853.500,00	5%
TB OFFICE FII	12.900.000,00	9%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.205.926,40	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.914.200,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	28.151.969,73	19%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	- 583.778,63	0%
Total - Patrimônio Líquido	149.226.758,56	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.