

**Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos
de Investimento Imobiliário – FII**
CNPJ nº 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações financeiras
Período de 22 de novembro de 2013
(data de início das operações)
a 31 de dezembro de 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º
20031-000 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Caixa Postal 2888
20001-970 - Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Central Tel 55 (21) 3515-9400
Fax 55 (21) 3515-9000
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII (administrado pela Caixa Econômica Federal), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de novembro de 2013 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2013, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de novembro de 2013 a 31 de dezembro de 2013, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2014

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-SP

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco André C. Almeida'.

Marco André C. Almeida
Contador CRC RJ-083701/O-0

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	R\$ mil
Circulante		<u>153.854</u>
Disponibilidades		<u>16</u>
Aplicações em operações compromissadas Letras do Tesouro Nacional	4	<u>153.837</u>
Valores a receber		<u>1</u>
Total do Ativo		<u><u>153.854</u></u>
Passivo		
Circulante		<u>201</u>
Taxa de administração e custódia a pagar	7	176
Fiscais e previdenciárias		25
Patrimônio líquido		<u>153.653</u>
Cotas integralizadas	6	157.576
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(4.329)
Resultado líquido do período		1.072
Distribuição de resultados no período	11	(666)
Total do Passivo		<u><u>153.854</u></u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração do resultado

Período de 22 de novembro a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cota)

Receitas operacionais	<u>1.875</u>
Rendas de aplicações em operações compromissadas	1.875
Despesas operacionais	<u>(803)</u>
Despesas tributárias	(422)
Despesas com taxa de administração e custódia	(208)
Outras despesas administrativas	(173)
Lucro líquido do período	<u>1.072</u>
Quantidade de cotas	<u>157.576</u>
Lucro líquido por cota	<u><u>6,803</u></u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 22 de novembro a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro acumulado	Total
Integralização de cotas no período	157.576	-	157.576
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	(4.329)	-	(4.329)
Lucro líquido do período	-	1.072	1.072
Distribuição de resultados no período	<u>-</u>	<u>(666)</u>	<u>(666)</u>
Em 31 de dezembro de 2013	<u><u>153.247</u></u>	<u><u>406</u></u>	<u><u>153.653</u></u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 22 de novembro a 31 de dezembro de 2013

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Aplicações em Operações Compromissadas	(4.784.233)
Resgates de Operações Compromissadas	4.632.270
Pagamentos de taxa de administração	(32)
Pagamento de outras despesas administrativas	(173)
Pagamento de tributos	(397)

Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(152.565)</u>
---	-------------------------

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Cotas integralizadas	157.576
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas	(4.329)
Rendimentos distribuídos	(666)

Caixa líquido originado das atividades de financiamento	<u>152.581</u>
--	-----------------------

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	16
--	-----------

Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
---	----------

Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>16</u>
--	------------------

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

1 Contexto operacional

O Caixa Rio Bravo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Caixa Econômica Federal, iniciou as suas atividades em 22 de novembro de 2013 e foi constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM no 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de Ativos, com foco em cotas de FII, de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

De acordo com a Instrução CVM no 472, o FII pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

As cotas do fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundo de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

O Fundo tem as suas cotas admitidas a negociação em bolsa de valores.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com

base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Rendas de aplicações em operações compromissadas”.

d. Passivo circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos pro rata dia.

4 Operações compromissadas

As operações compromissadas registradas na categoria de “Aplicações em operações compromissadas” e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Títulos	Quantidade	Valor de mercado	Vencimento
Operações compromissadas - LTN	<u>157.748</u>	<u>153.837</u>	<u>Até 360</u>

5 Política de utilização de derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

6 Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi composta por 157.576 cotas, com valor unitário de R\$ 1 (hum mil reais) cada na data de emissão, perfazendo o montante total de até R\$ 157.576.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral, que definirá os termos e condições de tais emissões.

As cotas integralizadas são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

b. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

Cabe à Assembléia Geral deliberar sobre a dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de liquidação, podendo ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação.

7 Remuneração da Administração

Pelos serviços de administração do Fundo, gestão e co-gestão de sua carteira, o Fundo paga o equivalente a 1,20% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir da data de Emissão.

A taxa de administração prevista no item acima terá o piso de R\$ 30 mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da data de emissão.

A taxa de administração é calculada diariamente com base no patrimônio líquido do Fundo apurado ao final do dia, à razão de 1/252 de forma linear, e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A despesa com taxa de administração no período de 22 de novembro a 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 198.

8 Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) – Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) - O Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

9 Alterações estatutárias

Não houve alterações no Regulamento do Fundo no período.

10 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, calculado com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente, até o oitavo dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, devendo o valor total distribuído no semestre respeitar o disposto no item acima.

O cálculo da distribuição dos resultados ocorre sempre no 1º dia útil subsequente ao mês do resultado, portanto, no período o Fundo só distribuiu, a títulos de antecipação, o rendimento pela regime de caixa referente ao mês de novembro de 2013.

Cálculo da distribuição de rendimentos

Receitas pelo regime de caixa	666
Despesas Administrativas	-
Resultado para distribuição	666
Rendimentos distribuídos	666
Rendimentos a pagar	-

Os valores que foram distribuídos, foram calculados através de controles gerenciais, tendo como base o lucro apurado nas aplicações financeiras de novembro/2014.

11 Demandas judiciais

No período, não temos conhecimento de litígios, ações trabalhistas e quaisquer outros processos, contra ou a favor do Fundo, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingência na esfera judicial.

12 Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo então, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. O Administrador e o gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez em um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando a distribuição dos resultados ou amortização de Cotas de Fundo.

A seguir, encontram-se relacionados os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Estes riscos estão descritos no Regulamento do Fundo. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Tipos de riscos:

- Riscos relacionados à liquidez
- Riscos relativos à rentabilidade do investimento
- Risco relativo à concentração e pulverização
- Risco de aporte de recursos adicionais
- Não existência de garantia de eliminação de riscos
- Risco de concentração da carteira do fundo
- Riscos tributários
- Risco institucional
- Riscos macroeconômicos gerais
- Riscos do prazo
- Riscos de crédito dos ativos da carteira do fundo
- Risco de amortização extraordinária após a aquisição das cotas de FII

- Riscos do setor imobiliário (riscos relativos aos imóveis e ao mercado imobiliário)
- Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior
- Risco de perdas não cobertas pelos seguros contratados
- Risco de custos relativos a eventuais reclamações de terceiros
- Risco de flutuações no valor dos ativos do fundo
- Risco da rentabilidade estar vinculada à política de investimentos
- Risco de inexistência de garantia das aplicações do fundo
- Risco de crédito das cotas de FII
- Risco de crédito dos emissores dos ativos de renda fixa
- Risco de alteração do regulamento
- Risco jurídico
- Risco regulatório
- Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis
- Risco de inexistência de rendimento predeterminado
- Risco de governança
- Risco de maior influência do cotista majoritário nas decisões do fundo
- Risco de diluição
- Risco de colocação parcial da oferta
- Riscos atrelados aos fundos investidos
- Risco relativo à propriedade dos ativos
- Risco de potencial conflito de interesse
- Risco operacional
- Risco da possibilidade de amortização das cotas
- Risco dos custos a serem suportados pelos investidores cujos pedidos de reserva serão liquidados junto ao escriturador
- Risco relacionado às pessoas vinculadas

- Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

13 Custódia dos títulos da carteira

As operações com títulos públicos federais são custodiadas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

14 Patrimônio líquido médio e rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a variação do valor da cota e a rentabilidade proporcionada pelos rendimentos distribuídos pelo Fundo no período, estão demonstrados como se segue:

Período	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Variação da cota (%)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%)
De 22/11/2013 a 31/12/2013	975,10	154.037	(2,49)	0,42%

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

15 Política da divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

16 Informações adicionais

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC RJ-084173/O-1

Marcos Roberto Vasconcelos
Diretor do Fundo