

## CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

### Informativo Mensal – Agosto/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 <sup>1</sup>	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

<sup>1</sup> 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 (CXRII1) Informativo Mensal – Agosto/2014

### Comentário do Gestor

Agosto foi um mês menos afetado pelos conflitos internacionais, mas que ainda geram preocupações. As bolsas internacionais tiveram altas importantes, com destaque para a americana, cujo índice S&P500 fechou o mês com alta de 3,7%, deixando o ano com alta de 8,3%, em dólar.

Do lado doméstico, os números de atividade econômica continuam decepcionando, onde os analistas do FOCUS estimam crescimento abaixo de 1%. Os números de inflação estão bem comportados, trazendo alívio para as taxas de juros futuras, corroborando com nossa visão de manutenção da taxa básica de juros, a Selic, em 11% até o final do ano, no mínimo, pelo COPOM. Mas as maiores atenções voltaram-se para o cenário eleitoral, que trouxe uma personagem nova para o pleito, Marina Silva, após a tragédia aérea que vitimou o até então candidato do PSB Eduardo Campos. Os efeitos nas pesquisas eleitorais foram relevantes e trouxeram uma onda especulativa para os ativos. As NTN-Bs tiveram forte valorização, o índice IMA-B fechou com valorização de 4,8% no mês, acumulando 16,2% no ano, o Ibovespa subiu expressivos 9,8% em agosto, ficando com 19,0% acumulado em 2014, e o IFIX (Índice de Fundos Imobiliários BM&F Bovespa) apresentou sua sétima performance mensal positiva, agora de 0,3%, deixando a rentabilidade anual em 2,8%. Diante deste quadro, esperamos mais oscilações fortes de curtíssimo prazo, dificultando previsões mais claras dos preços dos ativos em um horizonte de médio e longo prazo.

Conforme vínhamos falando, os preços dos imóveis no Brasil continuam perdendo força, assim como já há ligeira queda nos preços dos aluguéis pedidos, destacando-se as capitais, São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília e Belo Horizonte. Os relatórios recentes das consultorias NAI Dworking, Cushman & Wakefield e índice FipeZap (colaboração da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – USP) corroboram essa tendência. O mercado não está parado, com várias locações importantes ocorrendo, mas com preços estáveis ou com desconto, e com períodos de carência cada vez maiores, variando de 3 meses a até 12 meses! O locatário, então, permanece com o maior poder de barganha nas negociações frente ao locador. A vacância esperada durante os próximos dois anos, em nossa análise, pode superar a casa dos 20% nas principais praças, para imóveis corporativos de altíssimo padrão. Não acreditamos em bolha imobiliária, mas sim em acomodação natural de preços, fazendo parte do ciclo típico deste setor. Estrategicamente observamos as oscilações no valor das cotas no mercado secundário, no curto e médio prazo, justificando uma alocação defensiva do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII. 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 – Agosto/2014

#### Resultado do Fundo

No ano de 2014, o IFIX acumula variação de 2,8%, enquanto a cota patrimonial do fundo teve alta de 2,22%. Desde o início do fundo, em 12 de novembro de 2013, o IFIX acumula valorização de 0,02%, enquanto sua cota patrimonial apresentou oscilação negativa de 0,33%.

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

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

\* 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
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
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
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
Quantidade de Cotas	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
Rentabilidade %									
(Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,502189%	0,361553%	0,186024%	0,410511%	0,355901%	0,989897%	0,585905%	1,584426%	0,614699%
Rentabilidade %									
(Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,489685%	0,352909%	0,183564%	0,407942%	0,358908%	1,007167%	0,597252%	1,598946%	0,612693%
Rentabilidade Acumulada*	0,912365%	1,265274%	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%
Rentabilidade acumulada* dos últimos 12 meses	0,912365%	1,265274%	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%

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

## CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

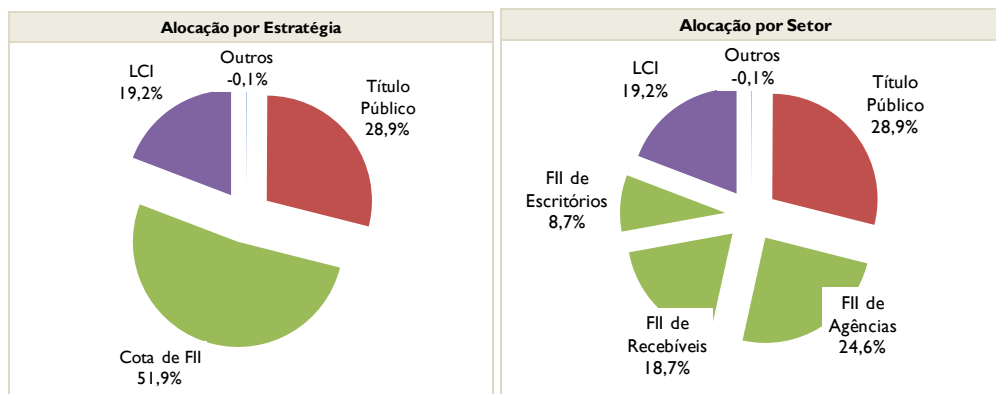
### Informativo Mensal – Agosto/2014

Em 12 de agosto de 2014 foram distribuídos R\$ 15,98946425419 por cota, com base contábil de julho de 2014. Em 10 de setembro de 2014 serão distribuídos R\$ 6,12692777744 por cota, com base contábil de agosto de 2014. Portanto, o rendimento distribuído desde o início do Fundo totalizou R\$ 60,31745 por cota ou 6,03% 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).

Depois da distribuição excepcionalmente alta, com base contábil de julho de 2014, a distribuição com base contábil de agosto será menor devido a normalização dos vencimentos de LCI. Ainda existe uma parcela pós-fixada razoável do fundo que também deverá contabilizar 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 agosto, a disponibilidade em Título Público foi levemente reduzida pelo aumento do investimento em Cotas de FII. Em 29 de agosto de 2014, o capital integralizado estava distribuído da seguinte maneira: 28,9% em Título Público; 51,9% em Cotas de FII; 19,2% 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 24,6% no setor de Agências Bancárias, 18,7% em fundos de Recebíveis Imobiliários e 8,7% em Escritórios Comerciais.



As oscilações no mercado secundário o longo do mês trouxeram novas 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.

## CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

### Informativo Mensal – Agosto/2014

Necessidades de Liquidez	R\$	% PL
Títulos Públicos	45.399.154,01	28,9%
Disponibilidades	24.022,82	0,0%

#### Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	11.648.431,50	7,4%
BB PROGRESSIVO II FII	11.179.690,00	7,1%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.764.320,00	10,0%
MAXI RENDA FII	7.920.000,00	5,0%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.058.897,50	2,6%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	4.137.976,35	2,6%
XP GAIA LOTE I FII	7.407.351,20	4,7%
FATOR VERITA FII	5.826.935,00	3,7%
TB OFFICE FII	12.834.833,48	8,2%
RIO NEGRO FII	813.589,52	0,5%

#### Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	30.191.871,00	19,2%
-------------------------------------	---------------	-------

#### Outros Valores

Outros Valores a Pagar/ Receber	-	145.264,45	-0,1%
---------------------------------	---	------------	-------

<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>157.061.807,93</b>	<b>100,0%</b>
-----------------------------------	-----------------------	---------------

**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.