

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Janeiro/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	BRCXRCTF003
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 – Janeiro/2015

Comentário do Gestor

O mês de janeiro foi bastante movimentado, tanto no mercado internacional quanto no mercado doméstico.

Para o cenário internacional, um dos principais acontecimentos foi a posição do Banco Central Suíço em relação a sua respectiva moeda e taxa de juros. O BC acabou com o teto para o franco em relação ao euro e a moeda chegou a avançar mais de 30% em um dia de mercado. O investidor para comprar segurança deve estar disposto a guardar o recurso sob uma taxa negativa de -0,75% ao ano. Também na Europa, houve a divulgação do plano de Quantitative Easing (QE) de € 60 bilhões mensais por parte do Banco Central Europeu como tentativa de conter a deflação que toma conta do bloco econômico. Por fim, as eleições na Grécia também movimentaram bastante os mercados, sem contar com os já recorrentes acontecimentos entre Rússia e Ucrânia. Houve também a divulgação dos dados desfavoráveis da economia chinesa, além da continuação da volatilidade para o preço do petróleo no mercado internacional.

A economia americana voltou a apresentar resultados positivos, dando suporte a novas altas do dólar frente às diversas moedas e ao Real, inclusive. A alta da taxa de juros nos EUA, entretanto, ainda não foi efetivada e provavelmente será adiada, devido ao fraco crescimento global e relaxamento da política monetária por vários bancos centrais. Nesse cenário, o dólar continua oscilando significativamente, com valorização de 1,1% no mês frente ao real.

Para o Brasil, muitas notícias tiveram destaque nos noticiários. O déficit primário de 0,63% do PIB no ano passado teve grande repercussão. Apesar de todos saberem que não seria bom, foi significativamente pior que o esperado, trazendo a expectativa do PIB para o ano de 2015 para próximo a 0%. Além do déficit, a realidade mais próxima de racionamento de água e energia elétrica geram maior desconfiança frente ao crescimento do país. A inflação também foi destaque negativo: a expectativa do mercado é a de que o teto de 6,50% da meta será ultrapassada em pelo menos 0,5% em 2015. Segundo o boletim Focus, espera-se ao fim do ano um acumulado do índice IPCA de 7,01%.

O caso Petrobrás e a operação Lava-jato têm se mostrado cada vez mais prejudicial para a economia, principalmente pela representação que a mesma faz do Brasil no exterior. Novas emissões de empresas brasileiras no exterior e rolagens de dívida das empresas brasileiras tendem a enfrentar dificuldades por demanda e a saída de investidores estrangeiros tem sido significativa. Novas informações a respeito devem ser publicadas e tendem a afetar a maioria dos mercados domésticos.

Neste cenário, o Ibovespa sofreu uma queda de 6,20% no mês, impulsionado por Petrobrás, a qual caiu 18% e algumas empresas de incorporação imobiliária ligadas a operações da própria estatal. Turbulências no ambiente corporativo envolvendo Oi, empresas ligadas a energias elétricas e Vale, devido ao preço do minério de ferro, diretamente afetado pelas expectativas da economia chinesa também pressionaram o índice.

O mercado de cotas de fundos imobiliários, apesar dos acontecimentos acima, apresentou alta de 2,65% no mês. Dentre os 10 maiores fundos com mais peso que compõem o índice, apenas o primeiro apresentou queda (BRCRI I caiu 1,37%). Os outros dois maiores fundos de Real Estate comparáveis ao citado acima subiram significativamente – KNRII I e HGREI I. Dos fundos de agências bancárias, a média foi de estabilização dos preços. A classe de fundos de títulos de recebíveis imobiliários também se comportou bem, com altas de fundos bastante conhecidos – XPGAII, VRTAII e MXRFII.

Sobre a movimentação dos locatários, a tendência observada é a continuação do comportamento ocorrido em meses passados. A busca por melhores localizações para consolidação de diversas operações é o que tem ocorrido atualmente. São essas situações oportunistas que podem levar a oscilações de cotas de ativos corporativos em

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Janeiro/2015

primeiro momento. Tratando-se de fundos de recebíveis imobiliários, nossa perspectiva é melhor. Com a inflação cada mês mais alta, tanto do IPCA quanto do IGP-M, os rendimentos a serem distribuídos tendem a vir mais altos que os realizados em períodos passados. Admitindo que o cenário próximo será de inflação alta, acreditamos que o setor tende a apresentar maior valorização e aumento mais perceptível dos rendimentos distribuídos. Como ilustração do cenário, o IPCA-15 foi de 0,89% para janeiro.

Um risco para a indústria é uma duração maior do ciclo de alta da taxa básica de juros. Uma nova onda de investidores avessos a risco pode vir a migrar de fundos imobiliários para títulos públicos, trazendo volatilidade ao mercado. Continuaremos a monitorar pois entendemos que essa onda gerará oportunidades para aquisições de cotas. Desvalorizações sem fundamento podem ocorrer e estaremos preparados para tais eventualidades. A alocação do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS permanecerá defensiva, por ora, com objetivo de evitar a volatilidade e proteger o patrimônio do fundo.

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

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Janeiro/2015

Resultado do Fundo

No ano de 2015, o IFIX variou 2,65%, enquanto a cota patrimonial do fundo apresentou uma variação de 1,37%. Desde o início do fundo, em 12 de novembro de 2013, o IFIX acumula uma desvalorização de 2,88%, enquanto a cota patrimonial desvalorizou 4,06%.

CXRII I	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15
% No mês	1,09%	0,71%	1,48%	0,89%	0,19%	-1,00%	-1,23%	0,11%	-1,81%	-2,45%	-0,99%	1,37%
% No ano	1,20%	1,91%	3,42%	4,34%	4,54%	3,49%	2,22%	2,33%	0,48%	-1,98%	-2,94%	1,37%
% Desde início	-1,32%	-0,63%	0,85%	1,74%	1,94%	0,92%	-0,33%	-0,22%	-2,02%	-4,42%	-5,36%	-4,06%

IFIX	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15
% No mês	3,77%	0,42%	1,10%	1,37%	1,34%	1,57%	0,26%	0,59%	-1,34%	-2,92%	-1,82%	2,65%
% No ano	-3,22%	-2,81%	-1,74%	-0,40%	0,94%	2,53%	2,79%	3,40%	2,02%	-0,96%	-2,76%	2,65%
% Desde início	-5,83%	-5,43%	-4,39%	-3,08%	-1,78%	-0,24%	0,02%	0,62%	-0,73%	-3,63%	-5,38%	-2,88%

* 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.

	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14	jan/15
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	151.172.947
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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	155.880.255
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	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	959,37
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)	1,835638	4,079418	3,589084	10,071666	5,972516	15,989464	6,126928	6,488171	6,008612	6,196861	6,605983	7,035716
Rentabilidade %												
(Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,186024%	0,410511%	0,355901%	0,989897%	0,585905%	1,584426%	0,614699%	0,650232%	0,613255%	0,648335%	0,698018%	0,733372%
Rentabilidade %												
(Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,183564%	0,407942%	0,358908%	1,007167%	0,597252%	1,598946%	0,612693%	0,648817%	0,600861%	0,619686%	0,660598%	0,703572%
Rentabilidade Acumulada*	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%	7,281423%	7,901109%	8,561708%	9,265279%
Rentabilidade acumulada* dos últimos 12 meses	1,448837%	1,856779%	2,215688%	3,222854%	3,820106%	5,419052%	6,031745%	6,680562%	7,281423%	7,901109%	8,139028%	8,000006%

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

Em 13 de janeiro de 2015 foram distribuídos R\$ 6,60598335717 por cota, com base contábil de dezembro de 2014. Em 11 de fevereiro de 2015 serão distribuídos R\$ 7,03571630746 por cota, com base contábil de janeiro de 2015. Portanto, o rendimento distribuído desde o início do Fundo totalizou R\$ 92,652794 por cota ou 9,265279% 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).

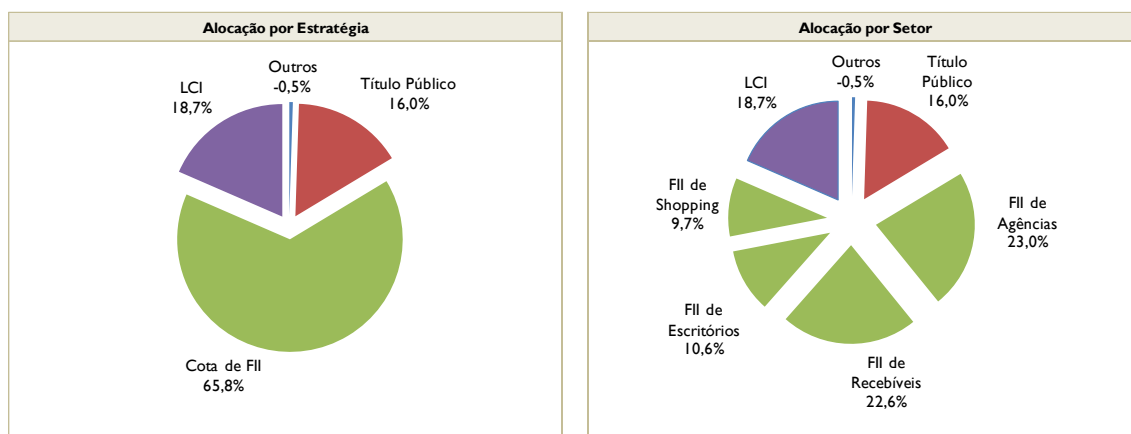
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FII (CXRII I)

Informativo Mensal – Janeiro/2015

A distribuição do fundo neste mês mostrou-se mais em linha com a distribuição do último mês, acima da distribuição média de meses passados, principalmente em função de alienações e realização de lucro em algumas posições do fundo, além de uma melhor distribuição marginal de rendimento por parte de alguns fundos que o fizeram para encerrar o semestre passado distribuindo aos respectivos cotistas o montante de 95% das receitas geradas no período em questão. 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 janeiro, a disponibilidade em Título Público continuou sendo marginalmente reduzida para aumento na exposição a cotas de fundos imobiliários. Em 30 de janeiro de 2015, o capital integralizado estava distribuído da seguinte maneira: 16,0% em Título Público; 65,8% em Cotas de FII; 18,7% em LCI – Letra de Crédito Imobiliário; e -0,5% em Outros. A parcela de Cotas de FII continuou dividida em quatro grupos: 23,0% alocado no setor de Agências Bancárias, 22,6% em fundos de Recebíveis Imobiliários, 10,6% em Escritórios Comerciais e 9,7% alocado em fundos de Shoppings.



No mês, aumentamos marginalmente a exposição aos fundos de Shopping e Lajes Corporativas principalmente, com acentuação de alienação de cotas de fundos de agências bancárias. Em relação aos fundos de recebíveis, o aumento é reflexo da parcial recuperação do valor da cota. Ao longo do mês, a liquidez para compra de novas cotas foi realizada pela alienação de cotas já citada (redução de 0,8% frente ao mês de dezembro), além dos recursos alocados em títulos públicos. 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 – Janeiro/2015

Necessidades de Liquidez	R\$	% PL
Títulos Públicos	24.207.741,75	16%
Disponibilidades	15.372,44	0%

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	9.861.059,50	7%
BB PROGRESSIVO II FII	10.451.000,00	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.527.330,00	10%
MAXI RENDA FII	7.836.550,00	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.488.000,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.028.087,00	4%
XP GAIA LOTE I FII	7.999.200,00	5%
FATOR VERITA FII	7.770.100,00	5%
TB OFFICE FII	14.408.800,00	10%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	1.557.881,70	1%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.606.472,00	10%

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	28.204.807,40	19%
-------------------------------------	---------------	-----

Outros Valores

Outros Valores a Pagar/ Receber	-	789.515,54	-1%
---------------------------------	---	------------	-----

Total - Patrimônio Líquido	151.172.946,75	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.