



## CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº. 17.098.794/0001-70

Administração – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Av. Paulista, 2300 – 11º andar – São Paulo/SP – CEP 01310-300 – Fone: (11) 3555-6350

### RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2014

Em atenção ao disposto no Artigo 39, Inciso IV, alínea “b”, da Instrução CVM 472/08, apresentamos o relatório do administrador do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), cujo início das atividades ocorreu em 12 de novembro de 2013.

#### I – Descrição dos negócios realizados no semestre

---

No período, o capital integralizado estava investido em Títulos Públicos, cotas de fundos imobiliários, cotas de fundos de certificados de recebíveis imobiliários e LCI (Letra de Crédito Imobiliário). O resultado apurado pelo Fundo foi proveniente de aplicações nos ativos citados acima. Na tabela abaixo segue a quantidade líquida de cotas negociadas (compras menos vendas) no semestre, detalhada por ativo.

Cotas adquiridas no primeiro semestre de 2014		
Ativo	Código	Qtd. Cotas
FII Agências Caixa	AGCX	12.099
BB Progressivo II FII	BBPO	111.000
Maxi Renda FII	MXRF	105.000
Rio Bravo Crédito Imobiliário II FII	RBVO	30.577
BB Renda de Papéis Imobiliários FII	RNDP	4.023
FII Rio Negro	RNGO	9.626
Santander Agências FII	SAAG	167.000
FII TB Office	TBOF	142.155
FII Vila Olímpia Corporate	VLOL	2.236
Fator Verita FII	VRTA	66.500
XP Gaia Lote I FII	XPGA	71.000

#### II – Programa de investimentos para o semestre seguinte

---

Com a recuperação moderada dos preços dos fundos imobiliários ao longo do semestre, buscaremos aumentar gradualmente nossa exposição. O foco será também na diversificação de setores e localização geográfica, buscando a diluição dos riscos de concentração. Como exemplo, podemos citar o setor de shopping center, o qual, a depender da conclusão das análises em sobre a relação risco/retorno do ser, poderá ser considerado potencial para alocação de parcela da carteira do



Fundo. Estamos aproximadamente com 70% alocados em ativos imobiliários, sendo 20% em LCI, e posicionados com 30% em liquidez para capturar eventuais distorções nos preços dos ativos. Procuraremos alocação de até 5% em CRI, que se mostre com boa rentabilidade e estrutura de garantias robusta. Fortes oscilações no valor das cotas no mercado secundário podem ocorrer no curto prazo, justificando uma alocação defensiva do Fundo. Nesse cenário, será fundamental a seleção de fundos imobiliários de renda regular e baixo risco de crédito, que podem suavizar o impacto da oscilação do mercado secundário no valor das cotas do Fundo.

### **III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:**

---

#### **a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre**

O ciclo de alta da taxa de juros brasileira, iniciado pelo COPOM em abril de 2013, tem influenciado uma série de ativos financeiros, e quando este ciclo se encerrou em abril de 2014, num patamar de 11% aa, os fundos imobiliários tiveram forte queda de 12,07% em 2013 e pequena recuperação de 0,94% no primeiro semestre de 2014. O mercado de fundos imobiliários de renda regular demonstrou, recentemente, ser diretamente influenciado pela expectativa de juros futuros. A correlação entre o rendimento/cota desses FII e o rendimento (*yield*) dos títulos do Tesouro Nacional, mais especificamente a NTN-B, é positiva e representativa. A liquidez está menor do que a observada ao longo de 2013 e deve permanecer até uma definição mais clara das expectativas dos investidores. Apesar de avaliarmos que alguns preços caíram além do razoável, o cenário prospectivo para o mercado imobiliário nas principais regiões metropolitanas prevê um aumento temporário da vacância para os anos de 2014 e 2015, que faz parte do ciclo imobiliário natural. As negociações atuais são favoráveis ao locador, provocando uma pressão negativa nos aluguéis e consequentemente nos rendimentos dos aplicadores de FII. No longo prazo esta situação deve se normalizar, com a absorção futura deste excesso de oferta de imóveis, influenciado também pelo crescimento econômico do país.

Reforçamos que a seleção criteriosa dos setores, das regiões, dos imóveis e locatários será fundamental para a alocação futura.

#### **b) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo**

Em 30/06/2014 o Fundo possuía R\$ 160.627.596,29 investido em títulos públicos, cotas de fundos imobiliários, cotas de fundos de certificados de recebíveis imobiliários e LCI (Letra de Crédito Imobiliário).

#### IV – Relação das obrigações contraídas no período

---

	<b>1º Semestre de 2014 (R\$)<sup>1</sup></b>
Taxa Administração/ Custódia/ Controladoria/Escrituração/Gestão	951.045,65
Taxa CVM	13.440,00
Taxa SELIC	1.111,26
Taxa CETIP	5.806,90
Serviços de Terceiros	22.223,30
Outras Despesas	27.139,53
<b>Total</b>	<b>1.020.766,64</b>

#### V – Rentabilidade patrimonial nos últimos quatro semestres

---

<b>Período</b>	<b>Rentabilidade Semestral<sup>2</sup></b>
2º Semestre de 2013	0,9123%
1º Semestre de 2014	2,9077%

#### VI – Valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres do calendário

---

<b>Data</b>	<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>Valor Patrimonial da Cota (R\$)<sup>3</sup></b>
31/12/2013	157.576	975,10
30/06/2014	157.576	1.019,36

---

<sup>1</sup> O Fundo iniciou as atividades em 12/11/2013.

<sup>2</sup> O Fundo iniciou as atividades em 12/11/2013.

<sup>3</sup> O Fundo iniciou as atividades em 12/11/2013.

**VII – Relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos dois últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício**

	<b>1º Semestre de 2014 (R\$)</b>	<b>% S/ PL Médio<sup>4</sup></b>	<b>2º Semestre de 2013 (R\$)</b>	<b>% S/ PL Médio<sup>5</sup></b>
Taxa Administração/Custódia/Controladoria/Escrituração/Gestão	960.165,37	0,61%	33.254,19	0,02%
Taxa CVM	11.520,00	0,01%	-	-
Taxa SELIC	1.382,61	0,00%	-	-
Taxa CETIP	6.818,97	0,02%	-	-
Serviços de Terceiros	38.224,24	0,00%	4.491.629,24	2,93%
Outras Despesas	1.838,32	0,00%	333,42	0,00%
<b>Total</b>	<b>1.019.949,51</b>	<b>0,64%</b>	<b>4.525.216,85</b>	<b>2,95%</b>

Na composição dos valores de “serviços de terceiros” e “outras despesas” constam os gastos com a estruturação do Fundo.

São Paulo, 28 de agosto de 2014

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

<sup>4</sup> O Fundo iniciou as atividades em 12/11/2013.

<sup>5</sup> O Fundo iniciou as atividades em 12/11/2013.