

DEZEMBRO 2015 COMENTÁRIOS DO GESTOR

Informações do Fundo

Fundo • Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento

Imobiliário - FII

Público-Alvo • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza

Objetivo de Retorno¹ • Superar a variação do IFIX

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% a.a. sobre o PL 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

Código de Negociação • CXRI11

Código ISIN • BRCXRICTF003

Enquadramento Res. 3922/10 • 5% (Artigo 8º - Inciso VI)

Enquadramento Res. 3792/09 • 10% (Artigo 37º - Inciso I)

Negociação das Cotas • Mercado de Bolsa administrado pela BM&F Bovespa

Administrador • Caixa Econômica Federal

Gestor • Caixa Econômica Federal

Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos

Custodiante e Escriturador • Oliveira Trust

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 de investimento imobiliário 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.

Dezembro foi marcado por eventos importantes nos âmbitos local e global, com reflexos consideráveis para a economia brasileira.

Primeiramente, houve o início do ciclo de elevação da taxa básica de juros nos Estados Unidos. Com os diversos dados reforçando a saúde do mercado de trabalho americano, o FOMC (equivalente ao nosso COPOM) decidiu por elevar a meta da taxa dos Fed Funds para 0,25% – 0,50%, indicando, também, que futuras elevações devem ser feitas de maneira gradual.

No âmbito doméstico, foram duas as principais notícias sob os holofotes: o rebaixamento da nota de crédito soberana junto à agência de risco Fitch e a Medida Provisória MP 694/15.

A perda do grau de investimento por uma segunda agência, uma espécie de "selo de qualidade" para os credores internacionais tende a afetar a relação dólar/real, além da dívida soberana e o financiamento das empresas brasileiras no mercado internacional. O risco Brasil, precificado nos contratos de CDS (credit default swap de 5 anos) oferece prêmios históricos para outros riscos e países com classificação semelhante ou mesmo pior do que a nossa. Desvalorizações adicionais são perigosas, principalmente depois de um 2015 em que o IPCA encerrou com alta de 10,67% e o dólar bateu R\$ 3,96, uma valorização de 49,9% em relação ao fechamento do ano anterior. Já a Medida Provisória 694, que inicialmente abordaria apenas a mudança na tributação dos juros sobre capital próprio, mas que acabou alterada para incluir tributação de ativos antes isentos de imposto de renda, destruiu valor nos mais diversos fundos, antes mesmo da medida ser levada à votação.

Esta última alteração, que apresenta potencial tributação de 17,50% sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários, além de trazer excessiva volatilidade para o mercado secundário não foi bem recebida pelos investidores, de maneira que o IFIX desvalorizou 4,8% no dia em que tornou-se pública a redação dessa medida. Após o efetivo adiamento da respectiva votação, houve ligeira recuperação dos preços das cotas, mas, no consolidado, o índice de fundos imobiliários encerrou dezembro com perdas de 3,0%.

Neste contexto, o Fundo CXRI11 teve desvalorização no mês de 1,53% da cota patrimonial ajustada, cálculo este que incorpora os rendimentos previamente distribuídos, acima da performance apresentada pelo IFIX (-3,00%). Sobre a cota de mercado, houve uma valorização de 8,55%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza-se 8,03% contra uma desvalorização de 0,26% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 12,43% para a cota patrimonial.

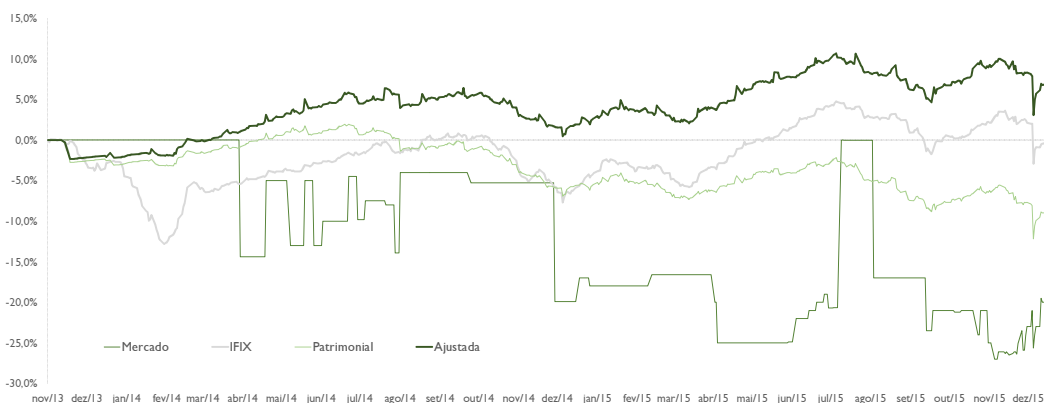
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento por investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	2015	Início
Cota de Mercado	26,57%	-16,99%	-4,82%	0,00%	-6,71%	8,55%	-3,61%	-20,00%
Cota Patrimonial	-0,23%	-1,94%	-3,24%	1,38%	0,12%	-2,29%	-3,47%	-8,64%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,50%	-1,27%	-2,51%	2,13%	0,85%	-1,53%	5,07%	8,03%
IFIX	0,70%	-0,86%	-3,96%	2,13%	1,57%	-3,01%	5,41%	-0,26%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



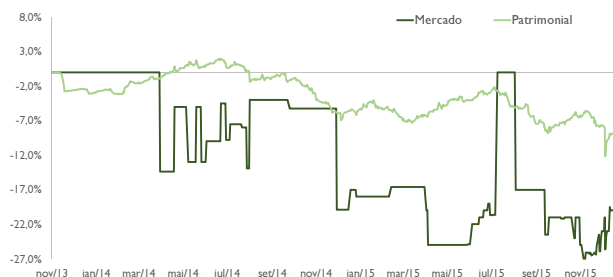
RENDIMENTO

	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	152.975.658	150.001.272	145.138.158	147.145.996	147.321.019	143.954.567
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	152.113.301	151.524.923	150.517.008	149.913.226	149.638.898	149.207.734
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	970,81	951,93	921,07	933,81	934,92	913,56
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	8,0000	7,5000	8,0000	8,0000	8,0000	8,2637
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,824%	0,788%	0,869%	0,857%	0,856%	0,905%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,750%	0,800%	0,800%	0,800%	0,826%
Rentabilidade Acumulada*	13,680%	14,430%	15,230%	16,030%	16,830%	17,656%
Rentabilidade acumulada dos últimos 12 meses*	8,261%	8,398%	8,549%	8,748%	8,929%	9,094%

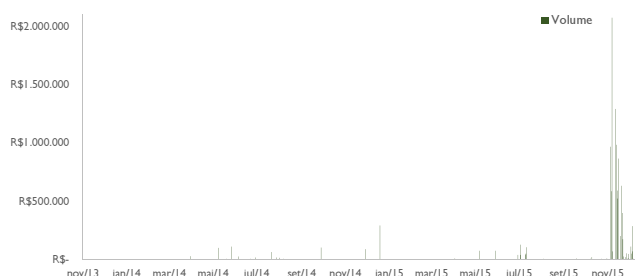
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 1.069.436,78
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 34.157,80
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 220.586,20
Operações Compromissadas	R\$ 62.344,94
Despesas Operacionais	-R\$ 154.855,64
Resultado Líquido	R\$ 1.231.670,08
Resultado Distribuído	R\$ 1.302.157,94
Distribuição por Cota	R\$ 8,26

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de dezembro com 4,5% alocado em títulos públicos, 14,0% em Letras de Crédito Imobiliário e 81,6% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,5% do setor de agências bancárias, 22,8% de recebíveis, 25,8% de ativos corporativos e 10,5% de shoppings centers. No mês em questão, houve alienação de cotas do fundo AGCX II, com objetivo de realizar o ganho de capital a patamares atraentes e alocação marginal dos recursos líquidos em fundos de lajes corporativas compostos por diversos ativos.

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/12/2014

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	6.507.258,63	5%
Disponibilidades	25.928,61	0%

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	5.980.879,50	4%
BB PROGRESSIVO II FII	12.950.709,20	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	13.522.423,20	9%
MAXI RENDA FII	7.442.168,50	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.774.000,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.816.075,75	5%
XP GAIA LOTE I FII	7.392.000,00	5%
FATOR VERITA FII	7.332.250,00	5%
TB OFFICE FII	14.383.446,00	10%
BTG CORPORATE OFFICE FUND FII	14.133.284,55	10%
CHSG REAL ESTATE FII	6.598.124,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	1.970.200,70	1%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.875.779,55	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	12.282.534,00	9%

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

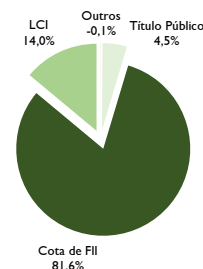
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.138.123,53	14%
-------------------------------------	---------------	-----

Outros Valores

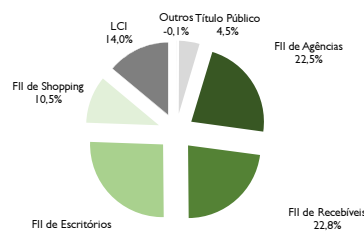
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	170.679,24	0%
---------------------------------	---	------------	----

Total - Patrimônio Líquido **143.954.566,98** **100%**

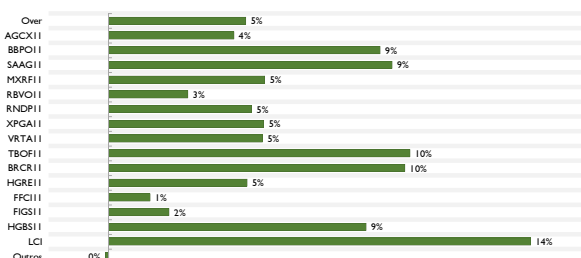
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (%)



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 investimento. • 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 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.