

DEZEMBRO 2016 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 Retorno* • 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 • BRXCRICTF003

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

Após um início de mês conturbado, o que se viu foi um mercado bastante positivo para ativos de riscos no Brasil, especialmente para fundos imobiliários por conta do fechamento de taxa de juros.

O embate institucional ocorrido no início do mês entre os poderes legislativo e judiciário gerou um momento de aversão a risco no mercado doméstico. Com maior incerteza sobre a aprovação da PEC do teto dos gastos, amplamente esperada para inicializar o processo de restauração da responsabilidade fiscal, o dólar chegou a atingir R\$ 3,48 e o Ibovespa, 6,73% de queda. Encerrado o estresse, o processo de aprovação da proposta de emenda constitucional foi normalizado e, aliado a divulgação de maior detalhamento de reformas adicionais, dados de atividade aquém do esperado e inflação mais benéfica em relação à expectativa, retomamos a melhora dos ativos brasileiros. Contudo, ainda antevemos alguns riscos que precisam ser diluídos, de maneira a permitir a instalação, de fato, da confiança do investidor, em especial a reforma da previdência e saída oficial para as dívidas dos Estados.

Adicionalmente, a ata do comitê de política monetária mostrou um Banco Central mais dovish e atento à atividade econômica para tomada de decisão sobre juros básicos. Essa indicação foi muito importante e precipitou um ritmo mais forte de corte da taxa básica. Neste novo cenário, os títulos públicos apresentaram performance extremamente positiva e acima do CDI – a cesta de NTN-B valorizou 2,91%, enquanto o consolidado de títulos prefixados andou 1,84% em dezembro, contra um CDI de 1,12%.

Neste cenário complexo, mas positivo ao longo das últimas duas semanas de dezembro, os fundos imobiliários encerraram o período com valorização expressiva de 1,50%. Mesmo com resultados operacionais ainda sem perspectiva de melhora e alta vacância, o forte movimento das taxas de juros mencionado acima impulsionou o IFIX, como esperávamos. Acreditamos que estes resultados operacionais ainda passarão por um período de manutenção, para posteriormente embasar valorizações específicas de alguns FII que seguimos. Em contrapartida, entendemos que pode haver mais espaço para queda dos juros reais, que potencialmente impulsionará nossa classe de ativos. Dentre os fundos do portfólio, vale ressaltar a performance do XPGA11, que subiu no mês, aproximadamente, 10%.

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 fundo 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 Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 2,08% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, com retorno positivo de 4,62%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 36,39% contra 31,99% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 4,35% para a cota patrimonial.

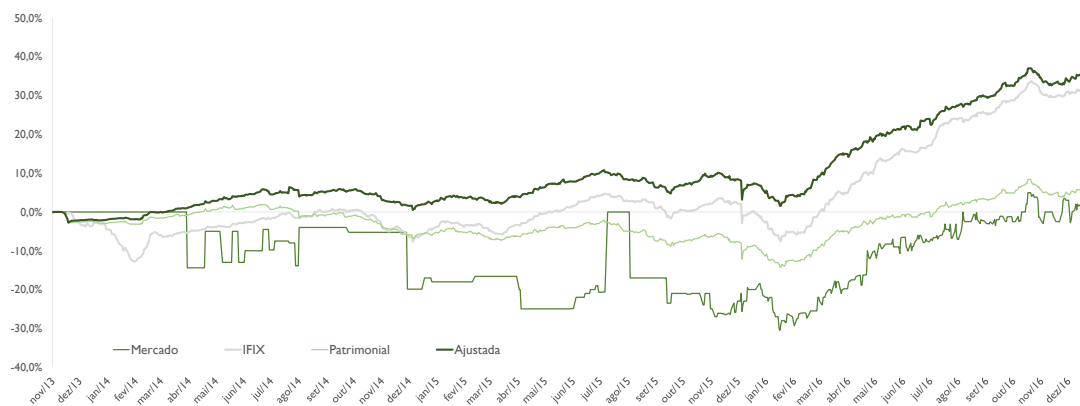
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	2016	Início
Cota de Mercado	1,60%	2,62%	0,92%	6,14%	-7,11%	4,62%	27,50%	2,00%
Cota Patrimonial	3,38%	0,72%	2,54%	2,43%	-3,07%	1,47%	16,73%	6,64%
Cota Patrimonial Ajustada²	4,39%	1,36%	3,18%	3,05%	-2,50%	2,08%	27,12%	36,39%
IFIX	5,97%	1,79%	2,77%	3,85%	-2,59%	1,50%	32,33%	31,99%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

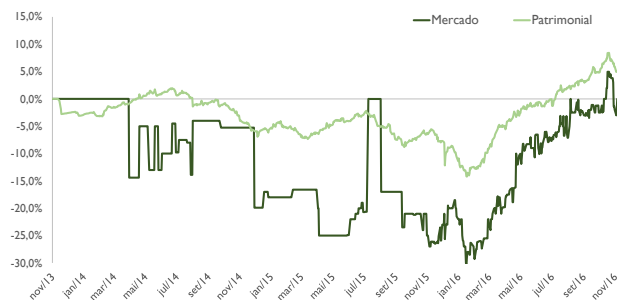
	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	161.509.237	162.670.986	166.794.907	170.846.864	165.601.669	168.037.440
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	136.774.233	137.830.043	139.634.772	153.872.010	155.395.398	157.402.304
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.024,96	1.032,33	1.058,50	1.084,22	1.050,93	1.066,39
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.271,49	1.288,80	1.329,73	1.370,26	1.336,00	1.363,85
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	8,0000	8,0000	8,0000	8,0000	8,0000	8,3963
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,781%	0,775%	0,756%	0,738%	0,761%	0,787%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,800%	0,800%	0,800%	0,800%	0,840%
Rentabilidade Acumulada*	23,844%	24,644%	25,444%	26,244%	27,044%	27,884%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,164%	10,214%	10,214%	10,214%	10,214%	10,228%

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

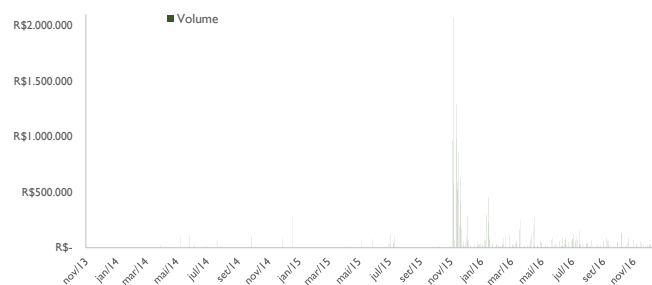
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	975.139,82
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	34.387,66
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	49.713,55
Operações Compromissadas	R\$	225.522,16
Despesas Operacionais	-R\$	173.371,40
Resultado Líquido	R\$	1.111.391,79
Resultado Distribuído	R\$	1.323.052,23
Distribuição por Cota	R\$	8,40

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



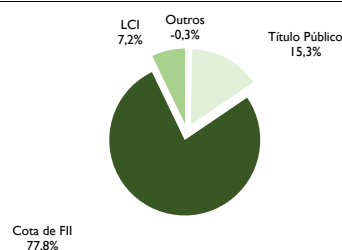
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de dezembro com 15,3% alocado em títulos públicos, 7,2% em Letras de Crédito Imobiliário e 77,8% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,2% do setor de agências bancárias, 23,5% de recebíveis, 9,6% de ativos corporativos - monoativo, 8,2% de ativos corporativos - multiativo e 14,3% de shoppings centers.

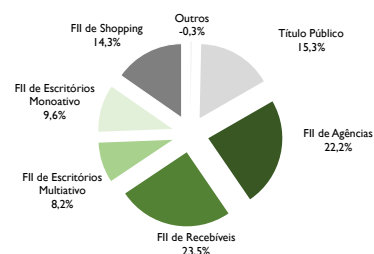
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/12/2015

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.664.477,40	15%
Disponibilidades	20.328,90	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	5.115.570,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	15.723.572,00	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	16.459.784,49	10%
MAXI RENDA FII	7.880.977,51	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.589.490,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.573.500,00	5%
XP GAIA LOTE I FII	8.738.400,00	5%
FATOR VERITA FII	8.856.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.860.946,00	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.502.702,50	4%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	5.348,00	0%
TB OFFICE FII	16.137.175,05	10%
CHSG REAL ESTATE FII	7.270.000,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.369.358,44	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.944.175,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	17.750.320,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	12.092.387,36	7%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	517.072,32 0%
Total - Patrimônio Líquido	168.037.440,33	100%

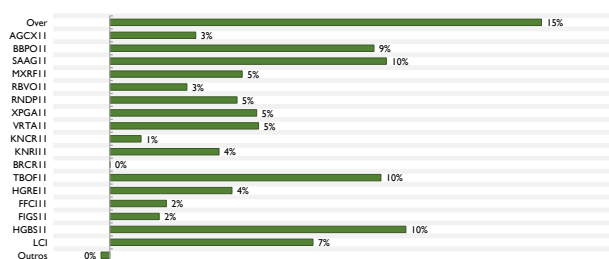
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.