

NOVEMBRO 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 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 • BRXCRI110003

Enquadramento Res. 392/10 • 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

O mês de novembro se encerra com alta volatilidade dos mercados, por conta das incertezas domésticas e globais.

Improvável até o dia das eleições, o candidato republicano, Donald Trump, foi eleito Presidente dos Estados Unidos. Com uma retórica econômica expansionista e protecionista, os agentes de mercado precificaram rapidamente alta acentuada das taxas de juros nos EUA. Como referência, os títulos do Tesouro de 10 anos passaram de 1,77% para 2,25% em apenas dois dias (e continuam subindo). Neste movimento, o sell-off de ativos de risco era inevitável e atingiu os índices de ações nos diversos mercados, com exceção do americano, uma vez que tal retórica é positiva para crescimento; Euro, Yen e moedas dos países emergentes todas sofreram com a força do dólar; e assim, riscos de crédito dos títulos soberanos e corporativos acompanharam a tendência. De modo ilustrativo, o índice DXY, que mede a performance do USD contra uma cesta de moedas de países desenvolvidos, subiu 3,10%, maior nível observado desde 2003. Contra o Real, o movimento foi de 6,02% em novembro.

Ofuscada pela eleição, houve também a reunião do FOMC, para deliberação da taxa básica de juros, o FED Funds Rate. Como esperado, foi mantido o nível entre 0,25% e 0,50%, porém praticamente confirmando a elevação da taxa na reunião de dezembro. Após o resultado da eleição e o movimento dos juros futuros, além da revisão do PIB do 3º trimestre acima do esperado, o principal risco para os mercados globais passou a ser a necessidade de um aperto monetário mais agudo pelo FED.

No cenário interno, continua a deterioração da atividade econômica. Todos os dados divulgados afirmaram este arrefecimento, atingindo também as estimativas de crescimento de 2017. Antes em 1,6%, a nova expectativa do Banco Central para Produto Interno Bruto de 2017 ficou em 1,0%. Já para os economistas, o consenso é de 0,80%. Nesta linha, também foi divulgado o PIB do 3º Trimestre de 2016, com queda de 0,8% sobre o trimestre anterior. O ponto de destaque no mês foi a inflação medida pelo IPCA-15, com aumento de 0,26%, abaixo da mediana do mercado de 0,29%. Além disso, como afirmado pela própria autoridade monetária, as expectativas de preços para 2017 e 2018 estão ancoradas.

Ao final do mês, houve também a 203ª reunião do Comitê de Política Monetária – COPOM. Conforme esperado, foi promovido o segundo corte da taxa básica de juros, de 0,25%, levando-a para 13,75% a.a.. A combinação do fraco nível de atividade com as expectativas de inflação e, por último mas não menos importante, o trânsito das medidas do ajuste fiscal no Congresso, torna possível uma atuação mais agressiva do Banco Central cortando juros mais rapidamente em 2017. Uma aceleração deste movimento seria altamente positiva para os ativos financeiros, e não acreditamos que a mesma esteja precificada.

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.

Acompanhando o aumento do risco Brasil através dos títulos públicos indexados à inflação, os fundos imobiliários também encerraram o mês em terreno negativo, com retorno de -2,59% do IFIX, e -1,22% do IMA-B. Dentre os principais fundos imobiliários e mais representativos, houve uma queda média nas cotas de 6%, aproximadamente. Nesta linha, performance negativa do setor de agências bancárias impactou fortemente a cota patrimonial do Caixa Rio Bravo Fundo de FII.

Assim, o Fundo CXRI11 apresentou desvalorização no mês de 2,50% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, com desvalorização de 7,11%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 33,60% contra 30,04% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 7,23% para a cota patrimonial.

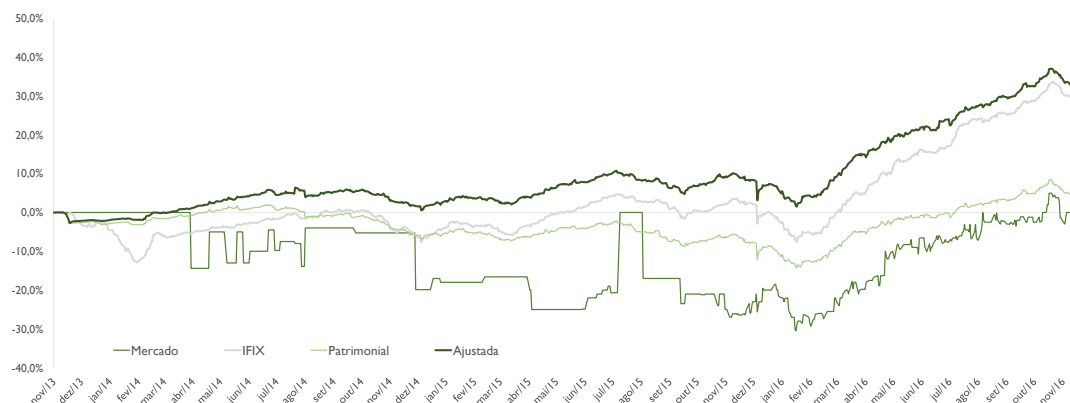
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	2016	Início
Cota de Mercado	1,08%	1,60%	2,62%	0,92%	6,14%	-7,11%	21,88%	-2,50%
Cota Patrimonial	-0,14%	3,38%	0,72%	2,54%	2,43%	-3,07%	15,04%	5,09%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,69%	4,39%	1,36%	3,18%	3,05%	-2,50%	24,53%	33,60%
IFIX	1,60%	5,97%	1,79%	2,77%	3,85%	-2,59%	30,38%	30,04%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

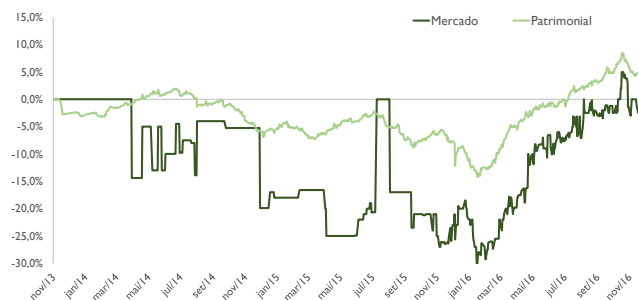
	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	156.225.701	161.509.237	162.670.986	166.794.907	170.846.864	165.601.669
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	136.063.101	136.774.233	137.830.043	139.634.772	153.872.010	155.395.398
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	991,43	1.024,96	1.032,33	1.058,50	1.084,22	1.050,93
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.217,98	1.271,49	1.288,80	1.329,73	1.370,26	1.336,00
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	11,9800	8,0000	8,0000	8,0000	8,0000	8,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	1,208%	0,781%	0,775%	0,756%	0,738%	0,761%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	1,198%	0,800%	0,800%	0,800%	0,800%	0,800%
Rentabilidade Acumulada*	23,044%	23,844%	24,644%	25,444%	26,244%	27,044%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,164%	10,164%	10,214%	10,214%	10,214%	10,214%

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

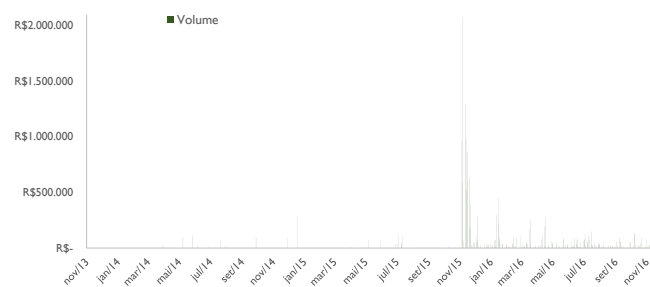
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	986.055,72
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	12.194,58
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	114.752,69
Operações Compromissadas	R\$	215.473,45
Despesas Operacionais	-R\$	172.809,74
Resultado Líquido	R\$	1.155.666,70
Resultado Distribuído	R\$	1.260.608,00
Distribuição por Cota	R\$	8,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



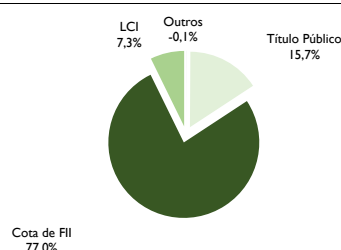
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de novembro com 15,7% alocado em títulos públicos, 7,3% em Letras de Crédito Imobiliário e 77,0% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,1% do setor de agências bancárias, 23,0% de recebíveis, 9,7% de ativos corporativos - monoativo, 8,3% de ativos corporativos - multiativo e 13,9% de shoppings centers.

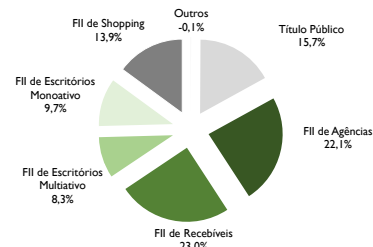
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/11/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.927.743,08	16%
Disponibilidades	11.019,20	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	5.148.800,41	3%
BB PROGRESSIVO II FII	15.628.469,75	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.821.300,43	10%
MAXI RENDA FII	7.738.587,50	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.284.000,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.573.425,75	5%
XP GAIA LOTE I FII	7.953.440,00	5%
FATOR VERITA FII	9.108.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.399.304,28	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.412.012,65	4%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	308.553,90	0%
TB OFFICE FII	16.081.222,67	10%
CHSG REAL ESTATE FII	7.374.688,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	2.533.956,13	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.944.175,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	17.479.081,12	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	12.020.467,20	7%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	0%
Total - Patrimônio Líquido	165.601.668,62	100%

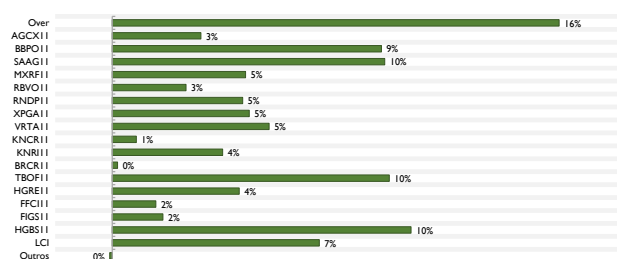
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.