

SETEMBRO 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 • 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

Os ativos financeiros encerraram o mês de setembro em direções excepcionalmente opostas às observadas até meados do mesmo período.

Apesar dos dados divulgados em linha com as expectativas de mercado no que tange à situação das principais economias mundiais, a tranquilidade dos mercados foi interrompida com o discurso de um dos diretores do FED. Na expectativa de um discurso dovish sobre a direção da política monetária dos EUA, o caráter incisivo do discurso sobre o momento do próximo aperto monetário surpreendeu o mercado e repercutiu negativamente nos ativos financeiros. O modo "risk-off" dos investidores foi ativado e observou-se um forte movimento de desvalorização dos principais índices de ações, assim como aumento das taxas de juros e ativos correlatos.

A estabilidade foi alcançada novamente após outro diretor vir a público e acalmar a situação. Reiterando este segundo discurso, as decisões tomadas nas reuniões dos principais bancos centrais (FED, ECB, BoJ e BOE) se mantiveram dentro do esperado. A expectativa de aperto monetário nos EUA convergiu para o precificado na curva de juros, com apenas um aumento até o fim do ano. Já os demais BCs afirmaram o compromisso em manter a atual liquidez. E por último, a OPEP também surpreendeu o mercado com o acordo para congelamento marginal da produção, o que ajudou na recuperação do preço da commodity, impulsionou assim as moedas dos países emergentes.

No âmbito doméstico, o movimento mais agudo aconteceu na queda da curva de juros futuros impulsionado pela divulgação de um IPCA-15 abaixo do esperado e pela fala dovish de Henrique Meirelles apontando para o início do ciclo de corte da Selic. Todos os índices associados à performance dos títulos públicos apresentaram performance positiva, com IMA Geral subindo 1,53%, contra 1,11% do CDI. Se a volatilidade inicial fez com que o Ibovespa cedesse de 5,5%, a recuperação até o fim do mês fez o índice valorizar 0,80% no período. Movimento similar foi observado no câmbio, com a cotação do dólar atingindo R\$ 3,35, mas recuando para R\$3,26, valorização de apenas 1,1% frente ao real.

Novamente o grande destaque foram os fundos imobiliários. Em nossa opinião, este comportamento decorre do majoritário passivo de investidores pessoa física. A pequena presença de investidores estrangeiros neste mercado, além do perfil de valor e longo prazo destes investimentos induzem a uma menor correlação com outros mercados, quando da ocorrência de perturbações externas. Nestes moldes, o índice dos fundos imobiliários – IFIX, encerrou o mês com valorização expressiva de 2,77%, reflexo da grande confiança dos investidores neste tipo de ativo. A difusão de performance entre os fundos que compõem o índice foi elevada, mas o segmento de agências bancárias permanece se beneficiando da alta previsibilidade oferecida aos cotistas. Nosso cenário base contempla juros reais de títulos de longa duração na casa de 5,0% a 5,5% a.a. até o fim de 2016 e, caso este cenário se materialize, é de se esperar uma tendência adicional de valorização dos fundos imobiliários.

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.

Assim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 3,18% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), enquanto a cota de mercado valorizou 0,92%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza fortes 32,97% contra 28,55% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 6,57% para a cota patrimonial.

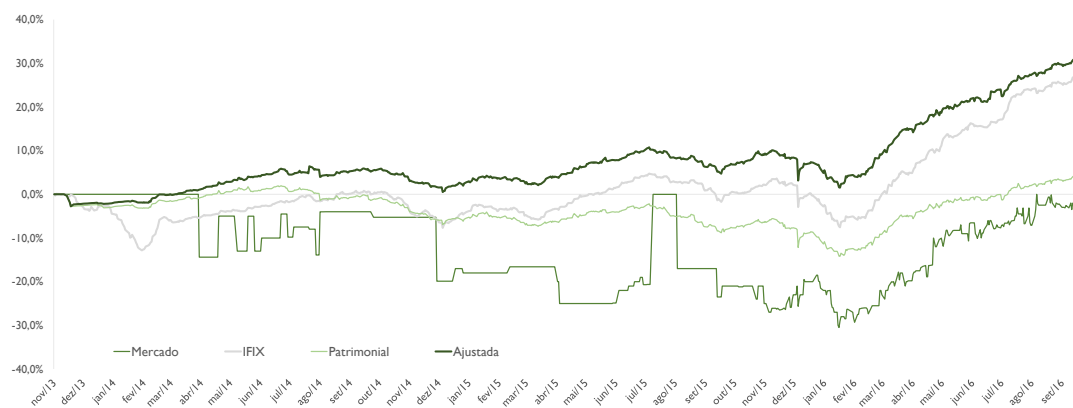
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	2016	Início
Cota de Mercado	2,08%	1,11%	1,08%	1,60%	2,62%	0,92%	23,63%	-1,10%
Cota Patrimonial	2,54%	1,63%	-0,14%	3,38%	0,72%	2,54%	15,87%	5,85%
Cota Patrimonial Ajustada²	3,23%	2,41%	0,69%	4,39%	1,36%	3,18%	23,94%	32,97%
IFIX	4,60%	3,74%	1,60%	5,97%	1,79%	2,77%	28,89%	28,55%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

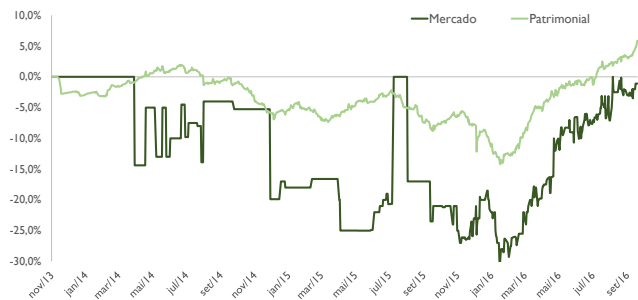
	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	153.931.600	156.440.105	156.225.701	161.509.237	162.670.986	166.794.907
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	147.714.434	148.083.429	148.325.268	149.036.399	150.092.209	151.896.938
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	976,87	992,79	991,43	1.024,96	1.032,33	1.058,50
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.181,23	1.209,69	1.217,98	1.271,49	1.288,80	1.329,73
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	9,0000	9,9000	11,9800	8,0000	8,0000	8,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,921%	0,997%	1,208%	0,781%	0,775%	0,756%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,900%	0,990%	1,198%	0,800%	0,800%	0,800%
Rentabilidade Acumulada*	20,856%	21,846%	23,044%	23,844%	24,644%	25,444%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,494%	9,778%	10,164%	10,164%	10,214%	10,214%

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

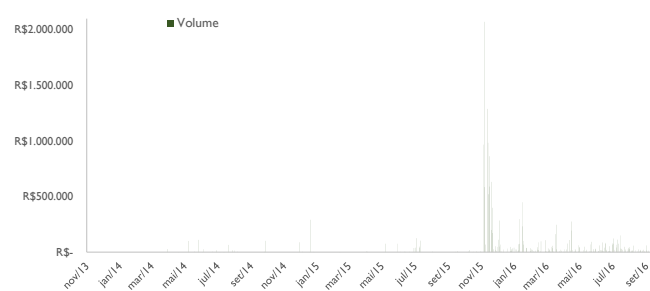
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	988.561,94
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	16.537,27
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	214.394,84
Operações Compromissadas	R\$	99.864,25
Despesas Operacionais	-R\$	186.075,87
Resultado Líquido	R\$	1.133.282,43
Resultado Distribuído	R\$	1.260.608,00
Distribuição por Cota	R\$	8,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



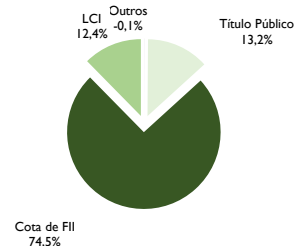
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de agosto com 13,2% alocado em títulos públicos, 12,4% em Letras de Crédito Imobiliário e 74,5% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,2% do setor de agências bancárias, 22,7% de recebíveis, 9,4% de ativos corporativos - monoativo, 6,5% de ativos corporativos - multiativo e 13,7% de shoppings centers. No mês em questão, as posições em KNCRII e KNRII foram marginalmente aumentadas.

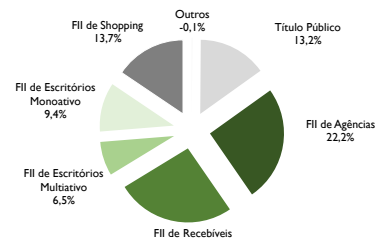
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/09/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	23.596.407,42	15%
Disponibilidades	16.190,15	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.953.369,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	15.577.748,55	10%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.566.001,75	10%
MAXI RENDA FII	8.074.663,30	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.131.000,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.566.000,75	5%
XP GAIA LOTE I FII	7.436.000,00	5%
FATOR VERITA FII	8.208.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.578.898,50	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	3.138.480,00	2%
TB OFFICE FII	15.312.220,00	9%
CHSG REAL ESTATE FII	7.485.192,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	2.564.302,91	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.879.403,15	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	16.788.480,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.148.067,08	12%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	0%
Total - Patrimônio Líquido	162.670.985,92	100%

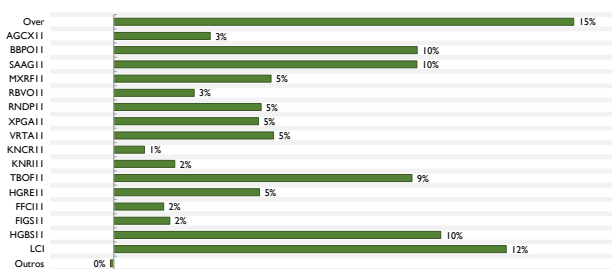
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.