

FEVEREIRO 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 • 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.

O mês de fevereiro foi marcado pela recuperação dos mercados internacionais, com consequência também para os agentes econômicos domésticos, mesmo com a contínua e negativa agenda de indicadores econômicos do período.

Em linhas gerais, a volatilidade dos mercados globais cedeu com notícias referentes à economia chinesa. O teor menos "hawkish" da Chairman do Fed, Janet Yelen, e convicção de uma atuação eficiente do Banco Central Europeu ajudaram a trazer tranquilidade aos mercados. Nessa linha, o dólar perdeu força ao redor do mundo e os ativos de maior risco apresentaram significativa recuperação.

O cenário doméstico, entretanto, permanece demonstrando sinais de esgotamento e necessidade de mudanças de rumo. A produção industrial continua em queda, com recuo de -0,8% no período em questão, inflação ainda sem indicio de desaceleração no curto prazo, com IPCA-15 subindo 1,42% em fevereiro, e novos rebaixamentos das agências de rating – no caso S&P e Moody's – foram algumas das notícias do mês.

Em relação aos fundos imobiliários, a nova política monetária parece ter sido absorvida pelos agentes econômicos. No caso, o IMA-Geral apresentou performance positiva de 1,69% em fevereiro, reflexo do intenso movimento de fechamento das taxas futuras de juro e ação de corte pelo Banco Central. Este movimento, por sua vez, em conjunto com o fim das discussões de tributação de FII, foi extremamente positivo para o mercado imobiliário devido à alta correlação histórica.

O IFIX apresentou valorização de 2,88% no mês, com grande recuperação dos principais fundos do índice. Os fundos BRCRI1, BBPO11 e TBOFI1, posições relevantes para o fundo Caixa Rio Bravo, tiveram performances positivas de 11,08%, 3,56% e 6,35%, respectivamente.

Assim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 3,70% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), significativamente acima da performance apresentada pelo IFIX de 2,88%. Sobre a cota de mercado, houve uma valorização de 2,78%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza-se 6,18% contra uma desvalorização de 3,66% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 16,91% para a cota patrimonial.

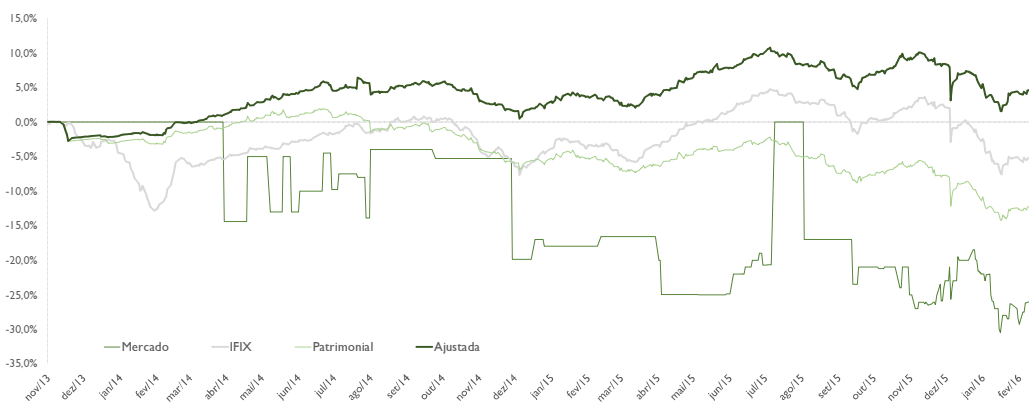
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16	fev/16	2016	Início
Cota de Mercado	-4,82%	0,00%	-6,71%	8,55%	-10,00%	2,78%	-10,84%	-26,00%
Cota Patrimonial	-3,24%	1,38%	0,12%	-2,29%	-5,31%	2,95%	-5,90%	-10,94%
Cota Patrimonial Ajustada²	-2,57%	2,16%	0,86%	-1,56%	-4,57%	3,70%	3,90%	6,18%
IFIX	-3,96%	2,13%	1,57%	-3,01%	-6,11%	2,88%	1,82%	-3,66%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



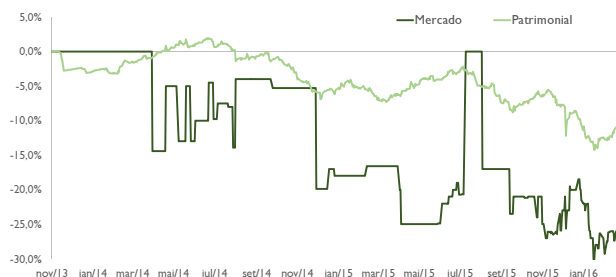
RENDIMENTO

	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16	fev/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	145.138,158	147.145,996	147.321,019	143.954,567	136.314,606	140.329,445
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	150.517,008	149.913,226	149.638,898	149.207,734	147.969,539	147.228,096
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	921,07	933,81	934,92	913,56	865,07	890,55
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.057,82	1.080,63	1.089,88	1.072,86	1.023,84	1.061,76
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	8,2637	7,5000	7,7500
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,869%	0,857%	0,856%	0,905%	0,867%	0,870%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,800%	0,800%	0,826%	0,750%	0,775%
Rentabilidade Acumulada*	15,230%	16,030%	16,830%	17,656%	18,406%	19,181%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,549%	8,748%	8,929%	9,094%	9,141%	9,216%

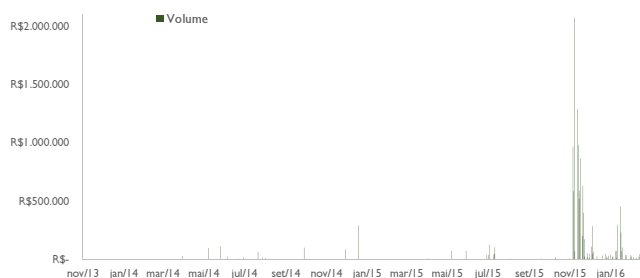
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 1.141.489,64
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 19.227,17
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 218.485,28
Operações Compromissadas	R\$ 14.641,99
Despesas Operacionais	-R\$ 150.647,87
Resultado Líquido	R\$ 1.243.196,21
Resultado Distribuído	R\$ 1.221.214,00
Distribuição por Cota	R\$ 7,75

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de fevereiro com 2,2% alocado em títulos públicos, 14,3% em Letras de Crédito Imobiliário e 83,5% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 23,8% do setor de agências bancárias, 22,3% de recebíveis, 27,7% de ativos corporativos e 10,7% de shoppings centers. No mês em questão, houve alienação de cotas do fundo AGCXII, 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 29/02/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	3.114.611,80	2%
Disponibilidades	21.305,69	0%

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	5.931.572,00	4%
BB PROGRESSIVO II FII	12.793.132,00	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	13.220.983,50	9%
MAXI RENDA FII	6.784.480,00	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.560.820,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.793.875,00	5%
XP GAIA LOTE I FII	6.885.120,00	5%
FATOR VERITA FII	7.318.350,00	5%
TB OFFICE FII	14.157.528,00	10%
BTG CORPORATE OFFICE FUND FII	17.157.844,89	12%
CHSG REAL ESTATE FII	5.635.704,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	1.896.673,75	1%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.604.462,50	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	12.467.565,00	9%

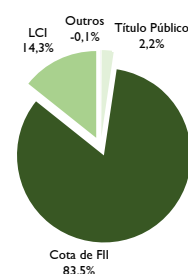
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.115.952,31	14%

Outros Valores

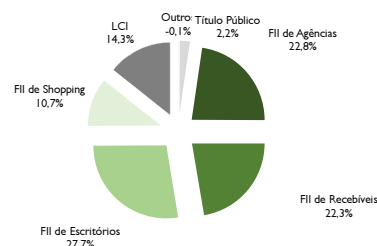
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	130.595,70	0%
---------------------------------	---	------------	----

Total - Patrimônio Líquido **140.329.445,24** **100%**

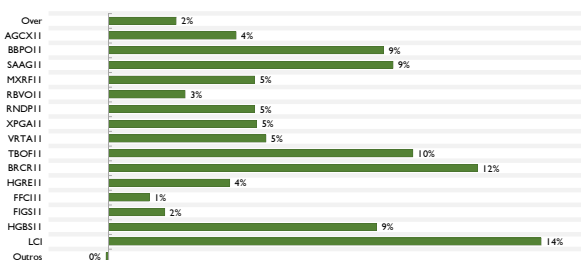
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.