

DEZEMBRO 2017 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 [B]² (antiga 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.

A grande discussão que direcionou o preço dos ativos financeiros ao longo do mês de dezembro foi a reforma da previdência.

Diante do temor de adiamento da votação da reforma e indecisão dos partidos aliados, a primeira quinzena foi marcada pela volatilidade. Até a metade do mês, o índice Ibovespa havia passado por 11 pregões praticamente sem apresentar movimentos consecutivos de valorização ou desvalorização. O USDBRL, por sua vez, já incorporava o aumento do risco no mercado doméstico, com alta de 2,06%, cotado a R\$ 3,34. Do momento posterior a desistência da votação da reforma em 2017 e determinação da agenda para fevereiro de 2018, o grande destaque passou a ser a recuperação do mercado acionário. Com valorização no mês de 6,16%, o Ibovespa encerrou o ano próximo ao maior nível histórico visualizado em outubro, com 76.402 pontos.

Na esfera econômica, dezembro marcou o corte da Selic em mais 0,50%. Este último corte trouxe a taxa básica de juros para o patamar mais baixo em termos históricos (7,00% contra 7,25% em 2013) e ainda parece haver espaço para corte adicional de acordo com o Banco Central, a depender dos dados de inflação e crescimento. Tal sinalização mantém o panorama benigno para os ativos financeiros, como verificado também nos títulos públicos federais: tanto os papéis prefixados como os indexados à inflação tiveram valorização superior ao custo de oportunidade, em linha com a recuperação dos ativos domésticos a partir de meados do mês de dezembro.

Com relação aos fundos imobiliários e a precificação no mercado secundário, observou-se dinâmica semelhante à descrita acima. Diante de iminente queda substancial de 1,17%, o IFIX encerrou o mês com alta de 0,60%, incrementando mais um mês positivo para 2017, ano este de continuidade do expressivo movimento de valorização iniciado 24 meses atrás (+58,31% de performance no agregado). Apesar disso, entendemos que ainda existe potencial complementar para ganhos na classe de ativos e as razões seguem abaixo:

- Manutenção da taxa básica de juros em patamar baixo por tempo razoável, por conta da recuperação gradual da economia, inflação em níveis controlados e ancoragem das expectativas de no horizonte relevante da política monetária; e
- Situação de cada segmento de atuação dos fundos em relação ao ciclo imobiliário, uma vez que os atuais rendimentos distribuídos ainda estão indexados ao momento favorável aos inquilinos.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,80% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, que também apresentou retorno positivo de 1,42%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 53,11% contra 57,60% do IFIX.

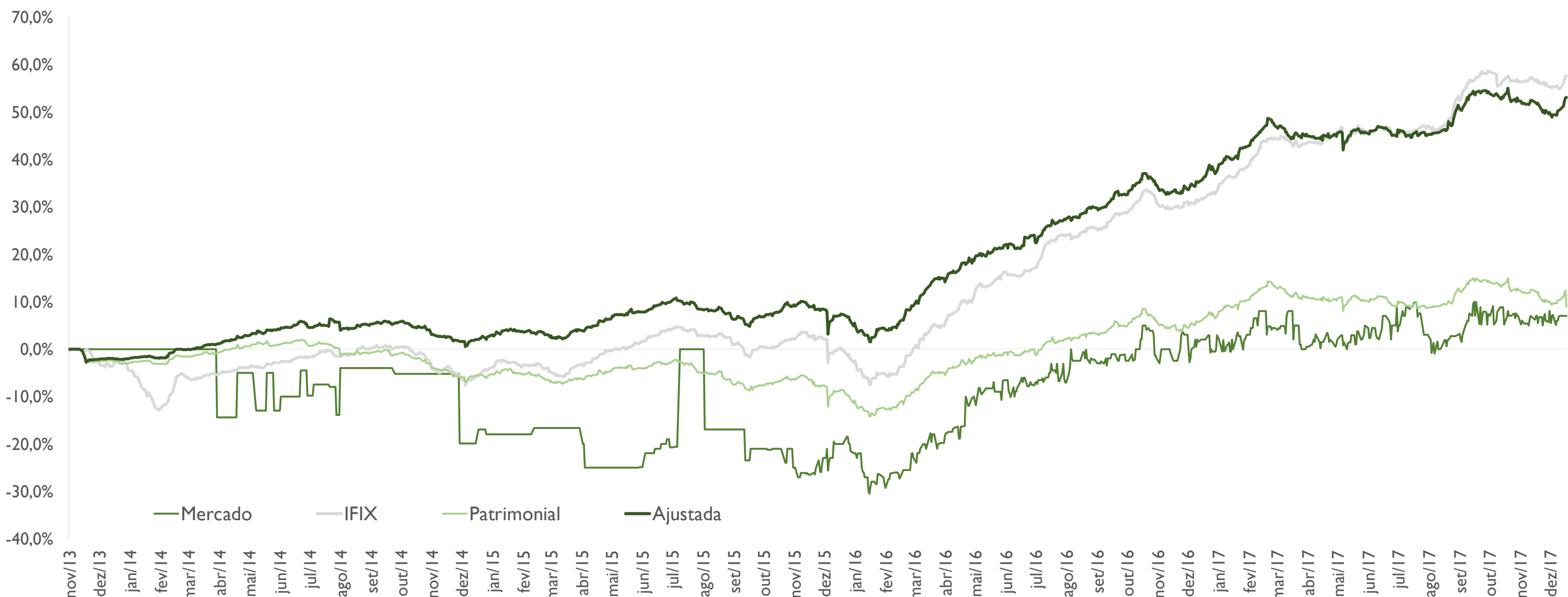
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	2017	Início
Cota de Mercado	2,71%	-7,28%	7,95%	-1,82%	-2,31%	1,42%	4,90%	7,00%
Cota Patrimonial	-1,11%	-0,08%	4,78%	0,02%	-2,49%	-2,74%	2,20%	8,98%
Cota Patrimonial Ajustada ²	-0,56%	0,41%	5,31%	0,51%	-2,01%	0,80%	12,26%	53,11%
IFIX	-0,38%	0,86%	6,58%	0,23%	-0,59%	0,60%	19,41%	57,60%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



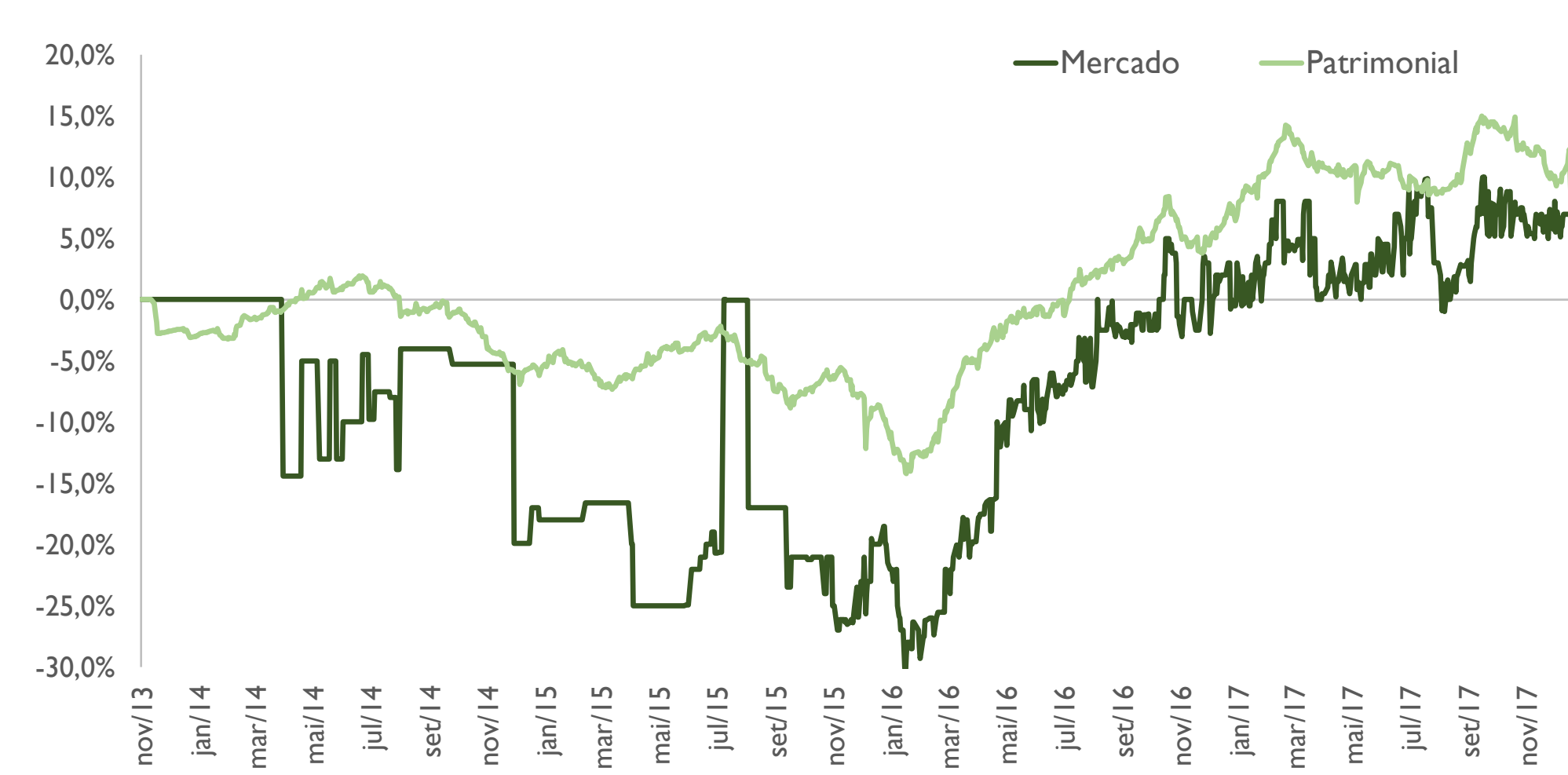
RENDIMENTO

	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	172.912.895	172.771.535	181.027.885	181.072.338	176.567.344	171.733.913
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	171.532.582	172.374.295	173.560.376	174.412.499	175.326.305	175.634.345
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.097,33	1.096,43	1.148,83	1.149,11	1.120,52	1.089,85
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.458,32	1.464,35	1.542,14	1.550,05	1.518,91	1.531,07
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	7,1500	7,5000	7,5000	7,5000	7,5000	8,2000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,652%	0,684%	0,653%	0,653%	0,669%	0,752%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,715%	0,750%	0,750%	0,750%	0,750%	0,820%
Rentabilidade Acumulada*	33,259%	34,009%	34,759%	35,509%	36,259%	37,079%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,415%	9,365%	9,315%	9,265%	9,215%	9,195%

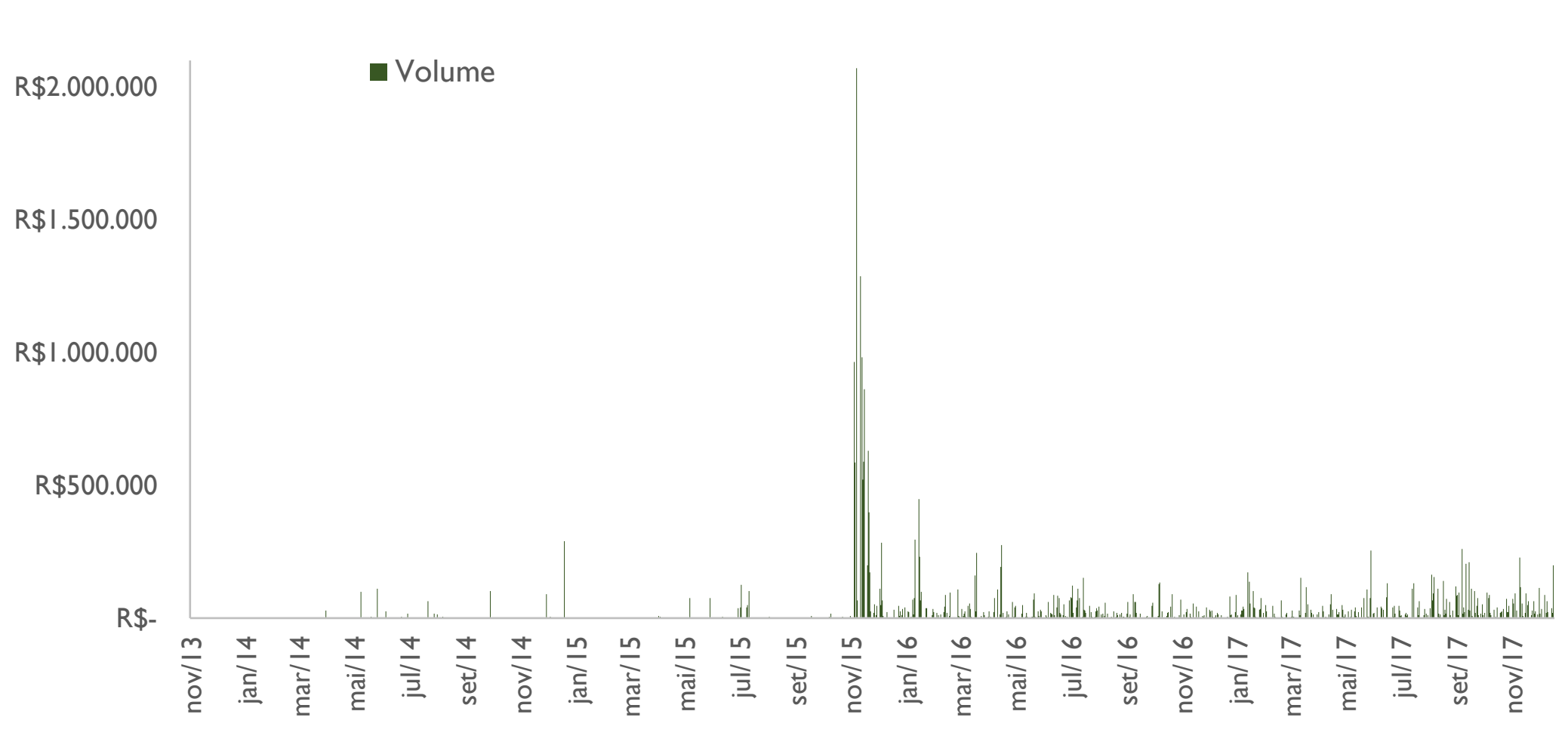
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	788.947,92
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	617.310,66
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	32.973,06
Operações Compromissadas	R\$	95.322,28
Despesas Operacionais	-R\$	227.285,03
Resultado Líquido	R\$	1.307.268,89
Resultado Distribuído	R\$	1.292.123,20
Distribuição por Cota	R\$	8,20

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

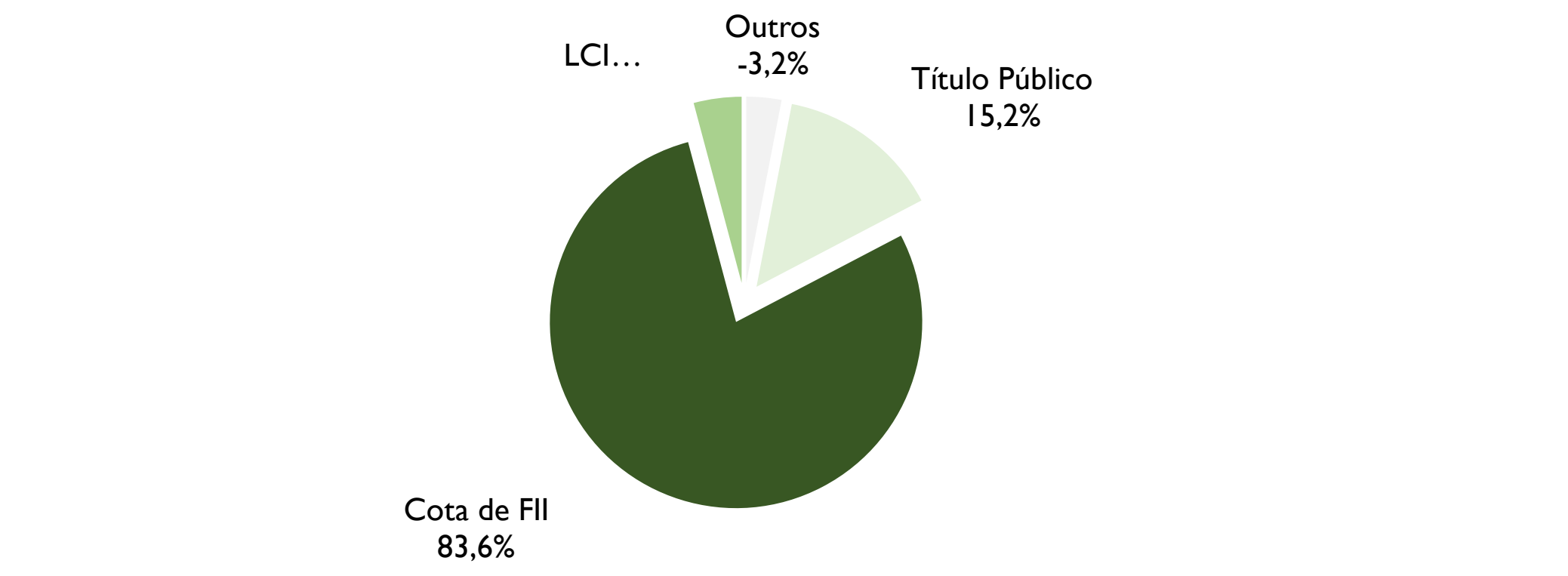


PERFIL DO PORTFÓLIO

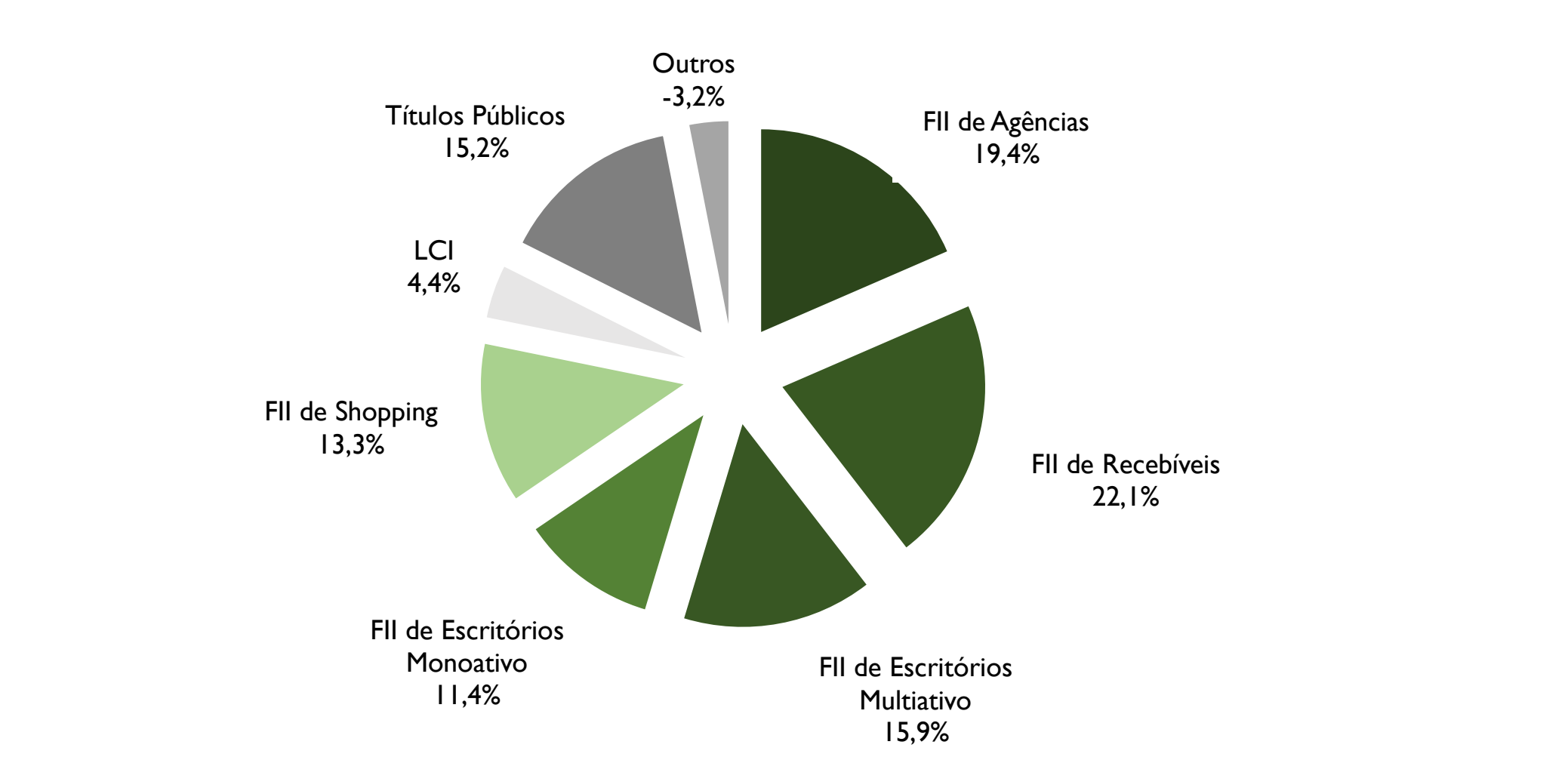
O portfólio do fundo terminou o mês de novembro com 15,2% alocado em títulos públicos, 4,4% em Letras de Crédito Imobiliário e 83,6% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 19,4% do setor de agências bancárias, 22,1% de recebíveis, 11,4% de ativos corporativos - monoativo, 15,9% de ativos corporativos - multiativo e 13,3% de shoppings centers.

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/12/2016		
Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	26.089.213,63	15%
Disponibilidades	26.310,64	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.382.420,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	13.345.920,00	8%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.571.894,77	9%
MAXI RENDA FII	16.250.155,44	9%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.226.527,60	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.868.125,00	4%
FATOR VERITA FII	7.992.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.227.436,64	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	5.424.754,40	3%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	9.772.451,50	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.615.546,00	1%
TB OFFICE FII	19.529.923,91	11%
CHSG REAL ESTATE FII	7.944.480,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.547.237,20	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.809.850,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	19.088.300,00	11%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	7.588.721,16	4%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	-3%
Total - Patrimônio Líquido		
	171.733.913,09	100%

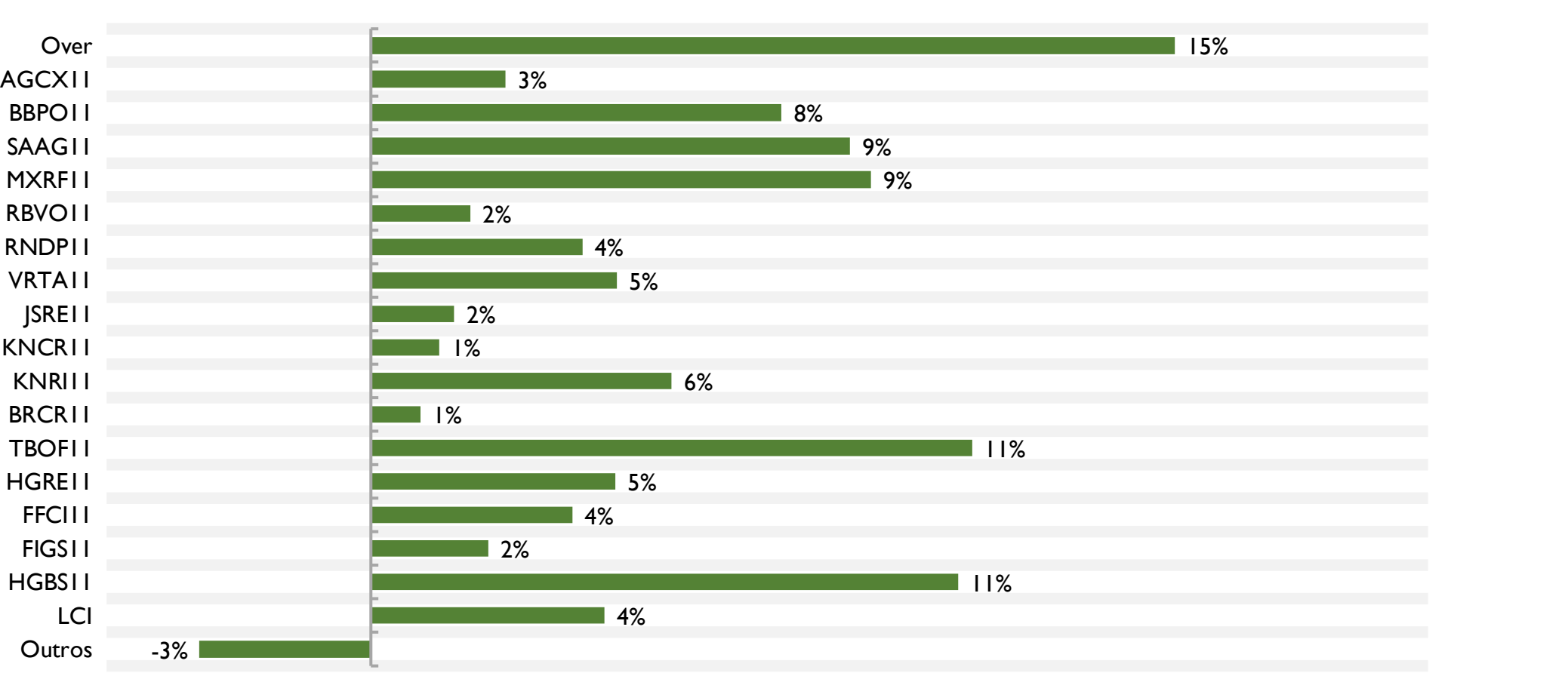
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (%)



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamentado 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 expresse 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.