

AGOSTO 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 • 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 [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.

O mês de agosto foi marcado pela surpresa advinda da inflação, assim como pela melhora sensível da atividade econômica no Brasil.

A tônica do ano tem sido as surpresas positivas observadas nos indicadores inflacionários. A recessão, aliada a dinâmica positiva da inflação de alimentos tem comprimido os índices, levando o IGP-M, inclusive, para o campo negativo. No caso do IPCA, a acumulado de 12 meses encontra-se em 2,46%, patamar mais baixo da última década. Estas circunstâncias permitiram ao Banco Central manter o ritmo de flexibilização da taxa básica de juros, tanto na reunião de final de julho, como no início de setembro. Em meados de agosto também houve a revisão da meta fiscal que, apesar de negativa, não impactou os preços dos ativos financeiros de forma expressiva, uma vez que a notícia já era esperada pelo mercado e a divulgação não trouxe um “rombo” maior. Por último, grande parte da apreensão proveniente do cenário político foi dissipada. Isso fez com que aparecesse de forma mais clara a tese de descontaminação entre política e economia.

No cenário descrito acima, agosto foi mais um mês de outperformance dos ativos de risco. Enquanto o CDI apresentou +0,80%, as carteiras de títulos prefixados e indexados à inflação valorizaram 1,06% e 1,34%, respectivamente. No caso do USD, mesmo o modo risk on do mercado não foi suficiente para sustentar uma valorização do real - a moeda americana subiu 0,76% no mês. E o grande destaque foi o Ibovespa. O índice de ações subiu 7,46%, sustentado pela combinação de juros mais baixos que o precificado até então, melhores resultados divulgados pelas empresas, IPOs e expectativa de nova rodada de privatização e concessões como forma de diminuição do déficit fiscal.

Em linha com o CDI, os fundos imobiliários apresentaram valorização de 0,86% no mês. Entendemos que a preocupação quanto à tributação dos FII foi dispersada e uma nova rodada de discussão sobre este tópico não deve ocorrer no curto prazo. Como já observado no início do mês de setembro, as perspectivas para o setor dada a Selic em patamar próximo ao mínimo histórico têm impulsionado o valor das cotas de FII no mercado secundário e acreditamos que esta onda deverá indicar o novo nível de mercado. Por fim, o HGBS11 – CSHG Brasil Shopping FII, uma das posições mais relevantes do Caixa Rio Bravo Fundo de FII, está sendo foco de ativismo e potencialmente terá sua taxa de administração diminuída. Tal fato foi recebido de maneira positiva pelo mercado e foi integralmente capturado pelo CXRI11.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,41% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), ao contrário da cota de mercado, que apresentou retorno negativo de 7,28%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 46,43% contra 47,51% do IFIX.

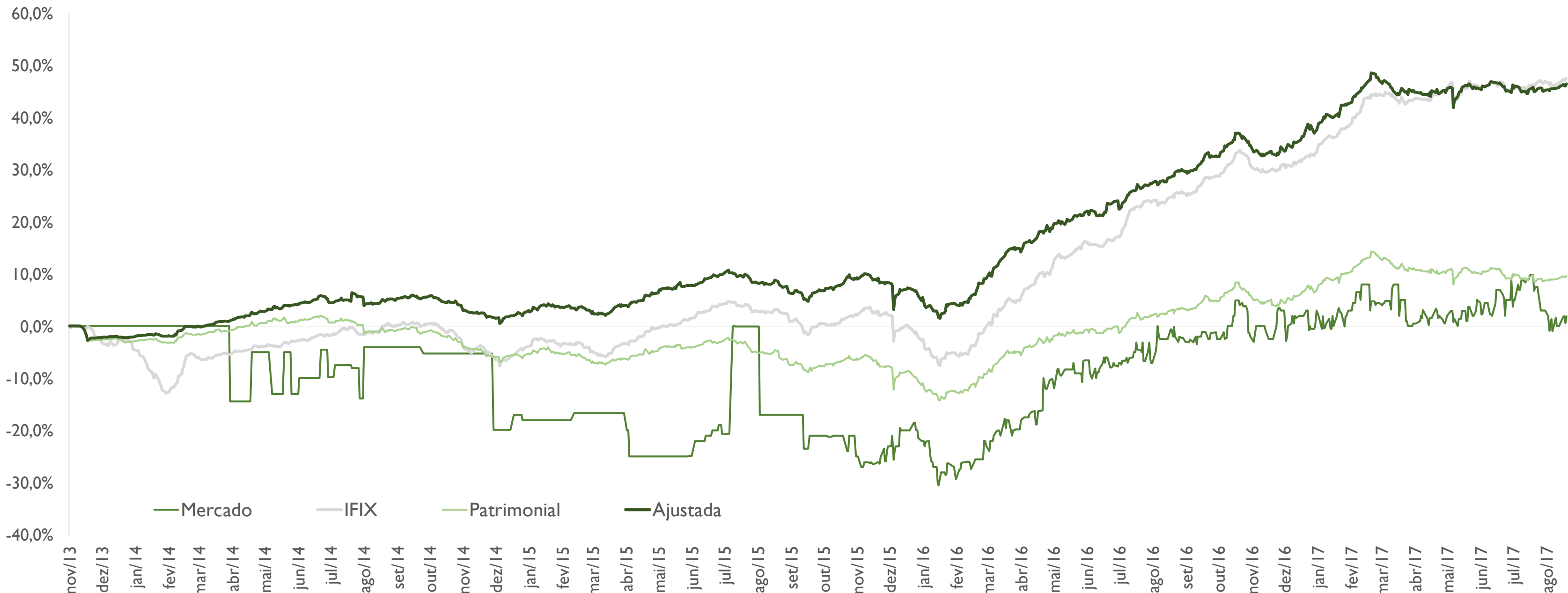
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	2017	Início
Cota de Mercado	-2,78%	-3,33%	-0,49%	5,94%	2,71%	-7,28%	-0,10%	1,90%
Cota Patrimonial	-0,76%	-0,88%	0,13%	-0,17%	-1,11%	-0,08%	2,82%	9,64%
Cota Patrimonial Ajustada ²	-0,27%	-0,36%	0,67%	0,38%	-0,56%	0,41%	7,37%	46,43%
IFIX	0,20%	0,15%	1,03%	0,85%	-0,38%	0,86%	11,77%	47,51%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



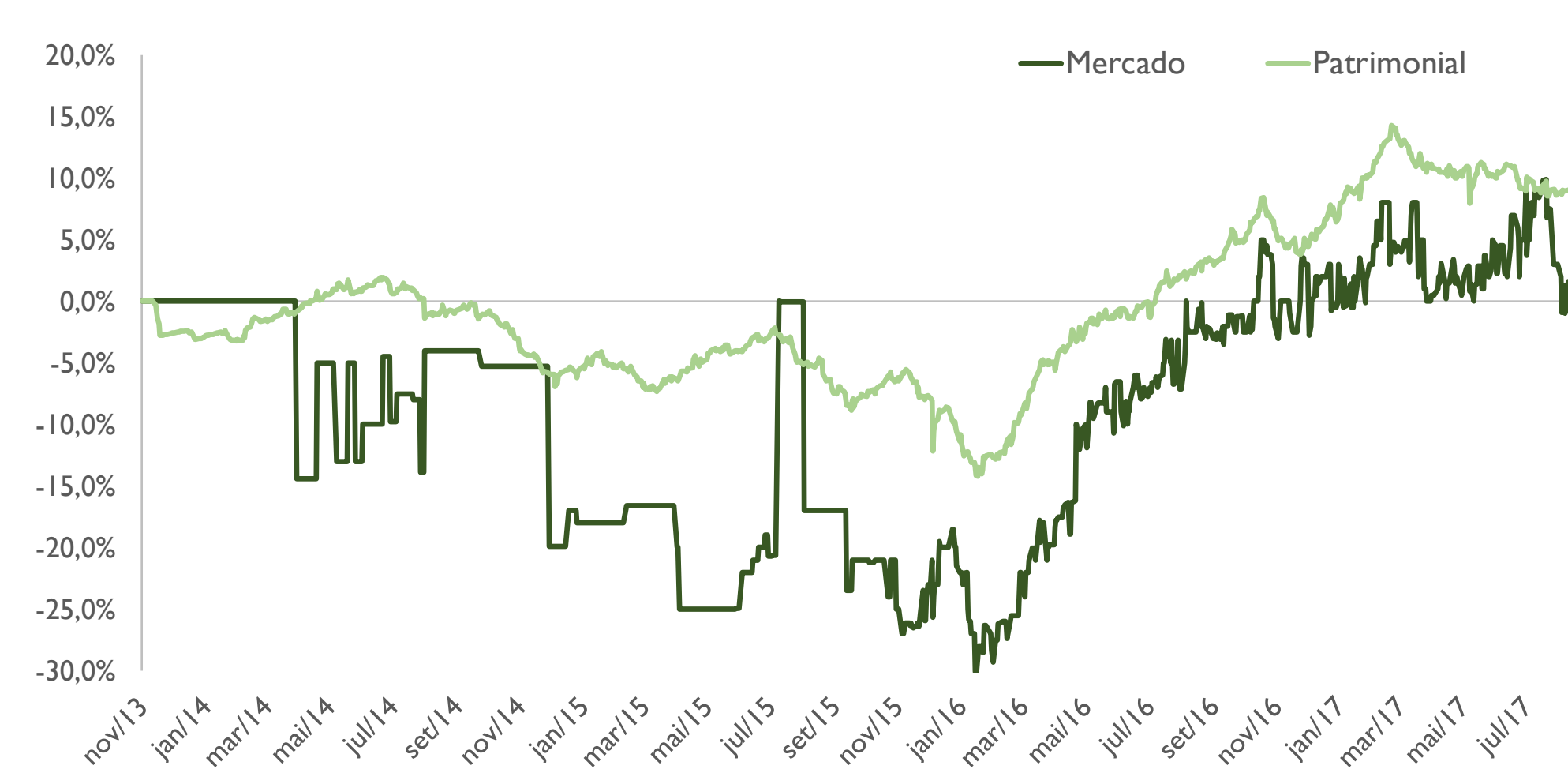
RENDIMENTO

	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	176.464.178	174.904.819	175.140.758	174.847.524	172.912.895	172.771.535
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	165.724.303	167.472.071	169.030.459	170.582.277	171.532.582	172.374.295
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.119,87	1.109,97	1.111,47	1.109,61	1.097,33	1.096,43
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.456,51	1.451,25	1.460,98	1.466,55	1.458,32	1.464,35
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	7,6000	7,7000	8,0000	8,0000	7,1500	7,5000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,679%	0,694%	0,720%	0,721%	0,652%	0,684%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,760%	0,770%	0,800%	0,800%	0,715%	0,750%
Rentabilidade Acumulada*	30,174%	30,944%	31,744%	32,544%	33,259%	34,009%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,218%	10,088%	9,898%	9,500%	9,415%	9,365%

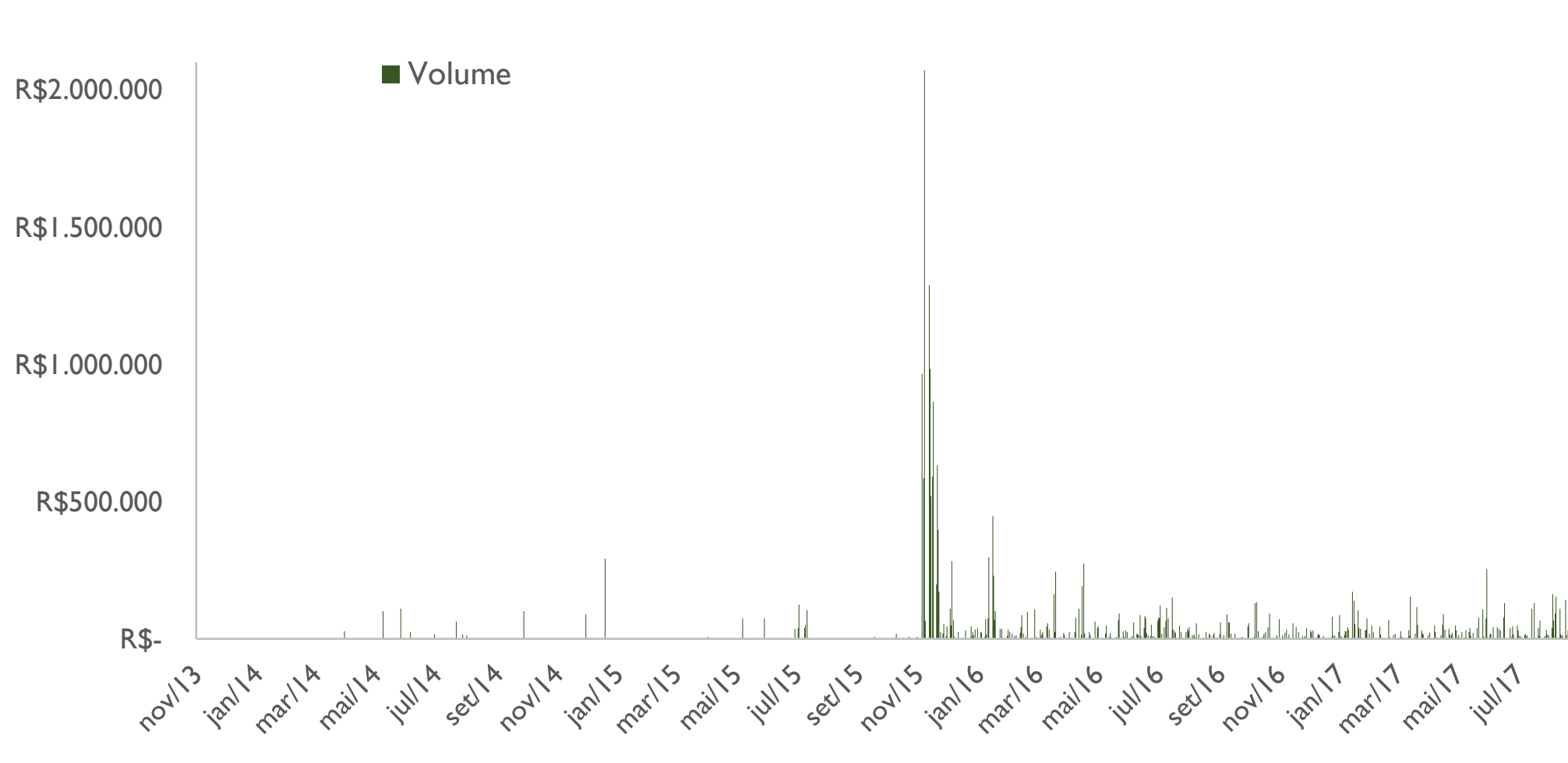
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	829.840,04
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	330.709,49
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	95.545,81
Operações Compromissadas	R\$	156.959,24
Despesas Operacionais	-R\$	225.638,03
Resultado Líquido	R\$	1.187.416,55
Resultado Distribuído	R\$	1.181.820,00
Distribuição por Cota	R\$	7,50

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

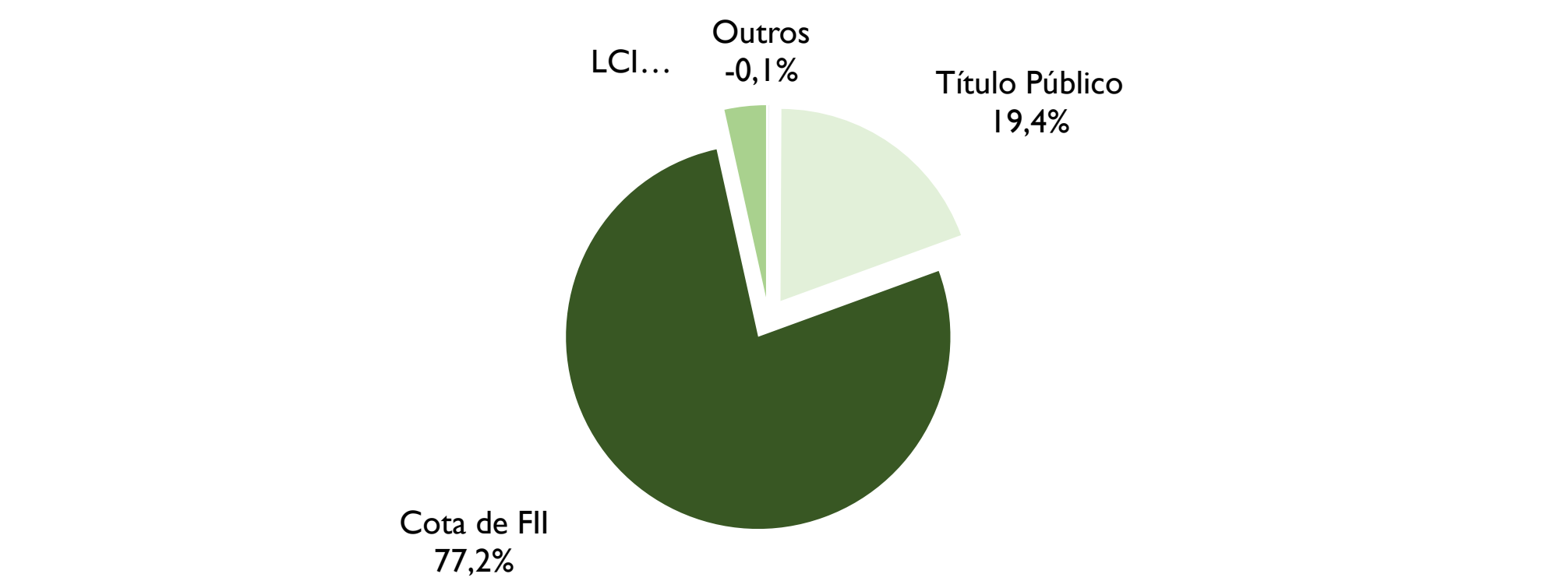


PERFIL DO PORTFÓLIO

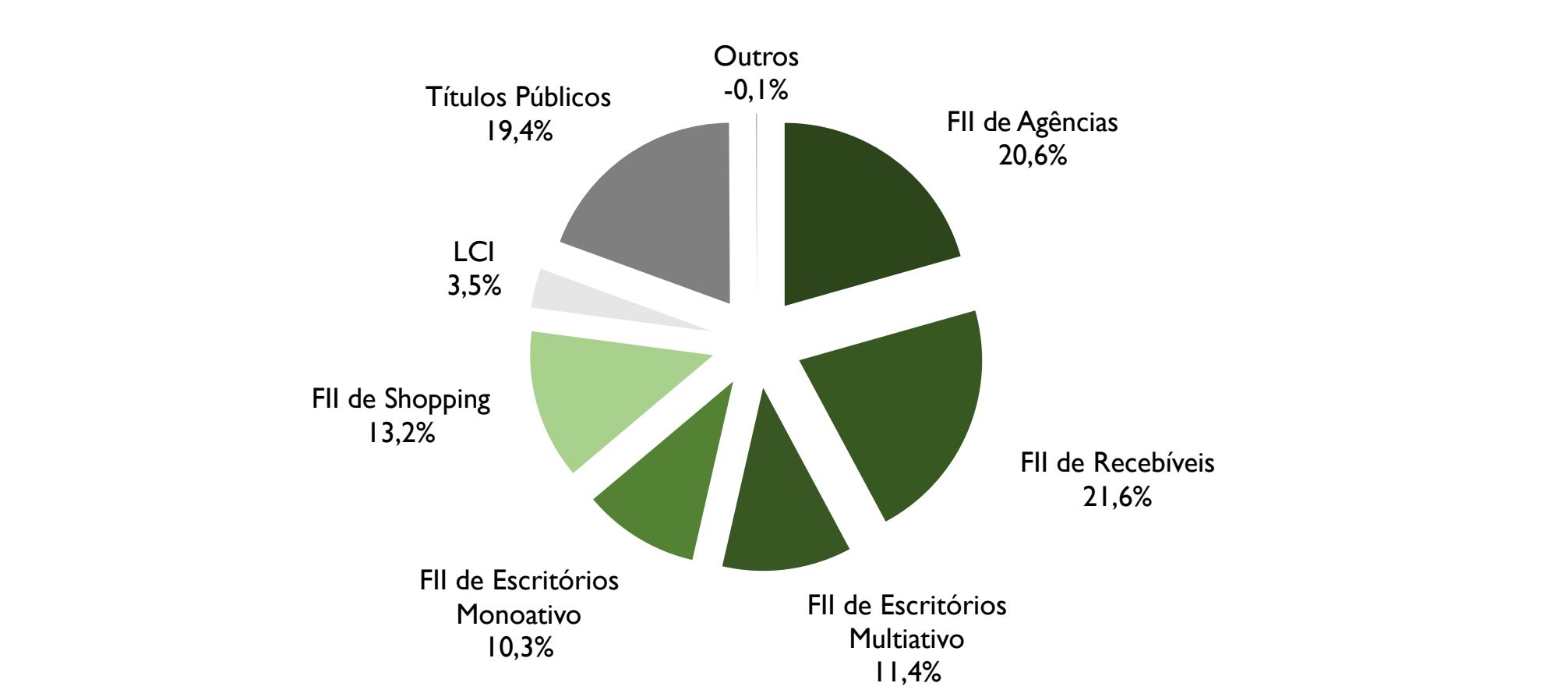
O portfólio do fundo terminou o mês de agosto com 19,4% alocado em títulos públicos, 3,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 77,2% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,6% do setor de agências bancárias, 21,6% de recebíveis, 10,3% de ativos corporativos - monoativo, 11,4% de ativos corporativos - multiativo e 13,2% de shoppings centers.

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/08/2017		
Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	33.476.644,95	19%
Disponibilidades	9.301,71	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.944.592,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.826.700,00	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	16.899.624,00	10%
MAXI RENDA FII	16.028.018,72	9%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.400.851,84	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.462.050,75	4%
FATOR VERITA FII	8.136.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.251.450,38	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.859.162,50	4%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	177.723,00	0%
TB OFFICE FII	17.797.943,42	10%
CHSG REAL ESTATE FII	9.245.632,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.491.636,40	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.650.324,05	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	19.236.800,00	11%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.014.845,44	3%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	0%
Total - Patrimônio Líquido		
	172.771.535,44	100%

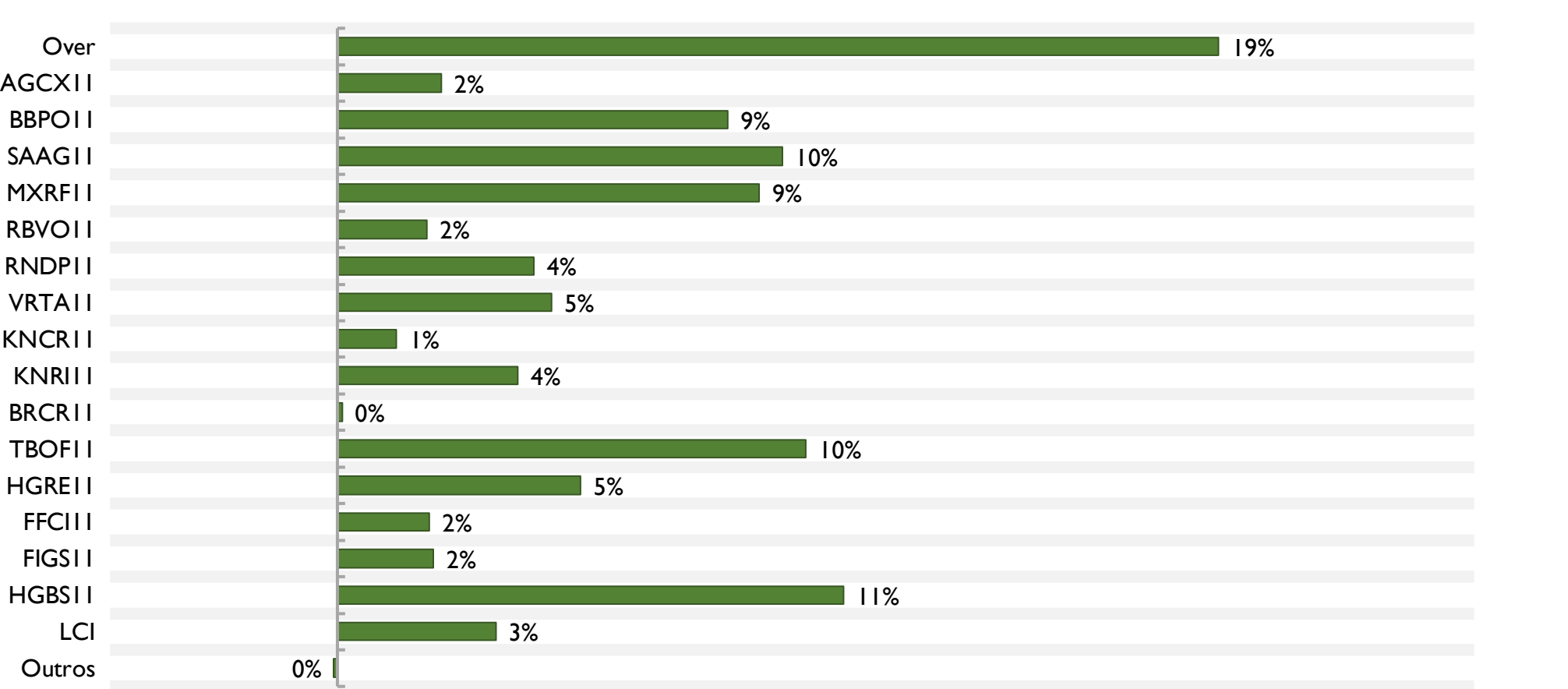
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.