

JANEIRO 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 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 • 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

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 principal evento doméstico ocorrido no mês de janeiro foi a decisão do COPOM em reduzir em 0,75% a Taxa Selic, agora em 13%.

Depois de muita especulação, o Banco Central finalmente acelerou a queda da taxa básica de juros. Com a inflação sob controle, a atividade econômica passa a ter maior peso na tomada de decisão. O corte deu a tendência para o período nas mais diversas classes de ativos. Com a curva de juros estabilizando abaixo de 11% pela primeira vez em cerca de dois anos, fundos imobiliários, assim como ações em geral, também apresentaram forte valorização no mês – as performances observadas para o IFIX e Ibovespa foram de 3,76% e 7,38%, respectivamente. A redução da taxa Selic de maneira mais agressiva do que o precificado não afetou a credibilidade da autoridade monetária e, inclusive, trouxe nova onda de entusiasmo aos investidores, como observada pelas rentabilidades dos índices citados acima e também pelo IMA-B, cuja performance foi de 1,87%.

Em nossa opinião, o resultado dos fundos imobiliários foi proveniente, principalmente, do movimento da curva de juros, e não da melhora dos resultados operacionais. Assim como mencionado na última carta divulgada, seguimos acreditando num panorama estrutural positivo para os fundos imobiliários. Isto decorre da tendência de compressão do prêmio de risco Brasil e expectativas ancoradas de inflação – parâmetros que favorecem a diminuição dos juros reais pagos pelos títulos brasileiros. Este movimento deve ser suficiente para sustentar os preços atuais, ao passo que a confiança do empresário dará as diretrizes e o ritmo da recuperação dos resultados operacionais de cada fundo, além de cada especificidade de cada gestor e/ou fundo, claro.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 3,19% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, com retorno positivo de 0,98%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 40,74% contra 36,95% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 5,83% para a cota patrimonial.

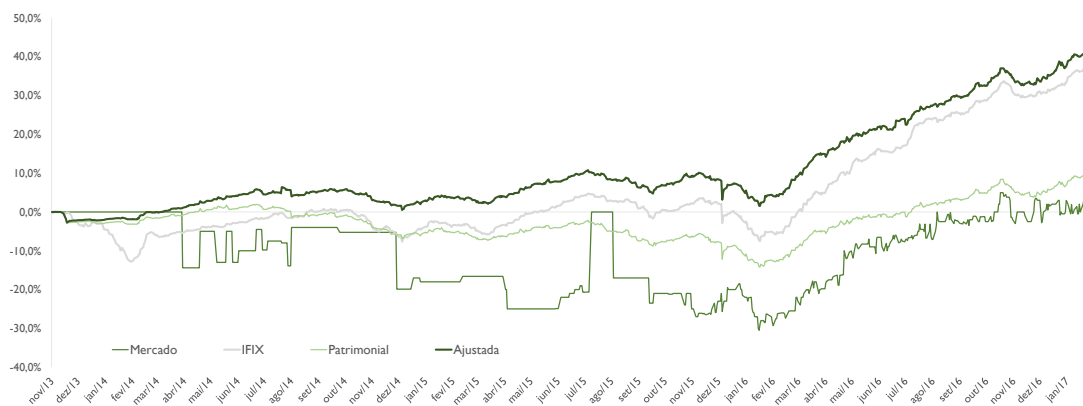
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	2017	Início
Cota de Mercado	2,62%	0,92%	6,14%	-7,11%	4,62%	0,98%	0,98%	3,00%
Cota Patrimonial	0,72%	2,54%	2,43%	-3,07%	1,47%	2,56%	2,56%	9,37%
Cota Patrimonial Ajustada²	1,36%	3,18%	3,05%	-2,50%	2,08%	3,19%	3,19%	40,74%
IFIX	1,79%	2,77%	3,85%	-2,59%	1,50%	3,76%	3,76%	36,95%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

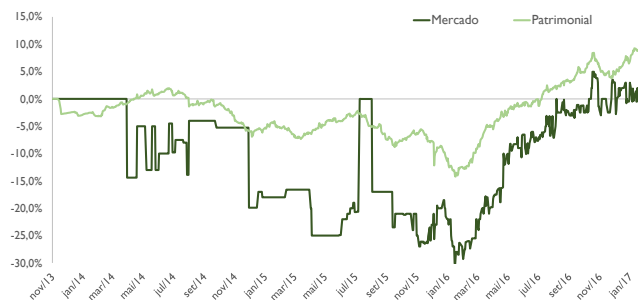
	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	162.670.986	166.794.907	170.846.864	165.601.669	168.037.440	172.347.234
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	137.830.043	139.634.772	153.872.010	155.395.398	157.402.304	160.405.023
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.032,33	1.058,50	1.084,22	1.050,93	1.066,39	1.093,74
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.288,80	1.329,73	1.370,26	1.336,00	1.363,85	1.407,39
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	8,0000	8,3963	8,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,775%	0,756%	0,738%	0,761%	0,787%	0,731%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,800%	0,800%	0,800%	0,840%	0,800%
Rentabilidade Acumulada*	24,644%	25,444%	26,244%	27,044%	27,884%	28,684%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,214%	10,214%	10,214%	10,214%	10,228%	10,278%

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

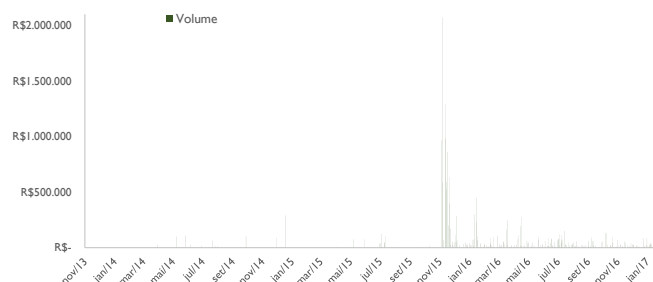
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	1.118.877,81
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	158.947,43
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	188.980,90
Operações Compromissadas	R\$	209.055,78
Despesas Operacionais	-R\$	201.440,21
Resultado Líquido	R\$	1.474.421,71
Resultado Distribuído	R\$	1.260.608,00
Distribuição por Cota	R\$	8,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



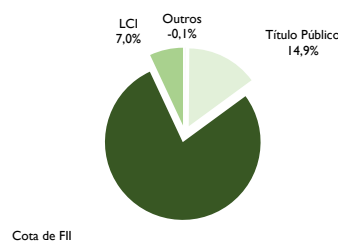
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de janeiro com 14,9% alocado em títulos públicos, 7,0% em Letras de Crédito Imobiliário e 78,3% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,6% do setor de agências bancárias, 23,3% de recebíveis, 9,5% de ativos corporativos - monoativo, 8,5% de ativos corporativos - multiativo e 14,3% de shoppings centers.

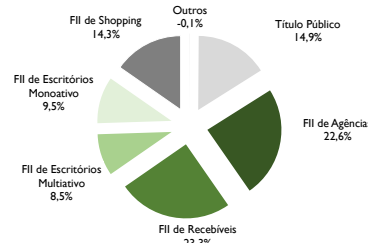
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/01/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.597.488,59	15%
Disponibilidades	8.160,80	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.997.200,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	16.750.676,30	10%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	17.286.468,00	10%
MAXI RENDA FII	8.163.104,30	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.556.896,80	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.722.000,00	4%
XP RECEBÍVEIS FII	8.835.200,00	5%
FATOR VERITA FII	8.856.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.066.749,00	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	7.008.570,00	4%
TB OFFICE FII	16.378.787,60	10%
CHSG REAL ESTATE FII	7.677.120,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.240.398,70	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.170.650,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	18.196.613,76	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	12.021.199,50	7%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	- 186.049,27	0%
Total - Patrimônio Líquido	172.347.234,08	100%

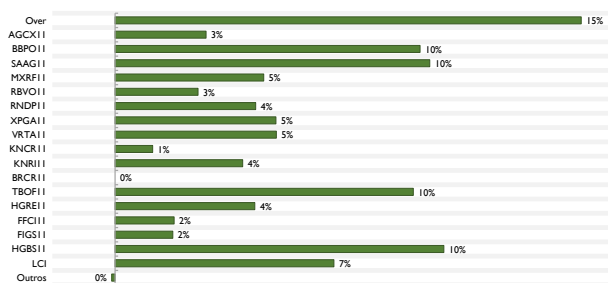
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.