

JANEIRO 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 • 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

O ano de 2016 iniciou de maneira bastante conturbada, em função, especialmente, do cenário externo. Especificamente, os mercados sofreram com renovada ameaça de recessão global alimentada pela desaceleração da economia chinesa.

As sucessivas desvalorizações da moeda chinesa procuram trazer competitividade perdida ao longo da década, mas geram dúvidas sobre o potencial de crescimento e consequente volatilidade para os mercados globais. Dessa maneira, e como esperado, ativos de risco sofreram ao redor do mundo, bolsas cederam rapidamente, commodities recuaram e as moedas de países emergentes sofreram. Com exceção do Real.

Explicação para o comportamento da moeda brasileira pode estar no fluxo, com venda de dólares por parte do BNDES e entrada de estrangeiros em busca de yield nos títulos de renda fixa soberanos. O cenário doméstico não explica tal comportamento: entramos no ano com novo Ministro da Fazenda, Nelson Barbosa, e seu discurso pró-desenvolvimentista, mesmo que tímido em momento de clara preocupação. Assim, o Banco Central acabou não subindo os juros como havia indicado. A preocupação em ancorar as expectativas de inflação ficou em segundo plano frente à queda de atividade. A impressão passada ao mercado foi a de derrota de um Banco Central independente.

Continuávamos a viver à sombra da Medida Provisória 694, que, especificamente no que diz respeito ao universo de ativos com os quais o CXRI11 opera, ameaçava tributar os rendimentos dos fundos imobiliários antes isentos, além de CRIs e LCIs. O índice Bovespa chegou a apresentar uma desvalorização superior à 12%, recuperando no fechamento do mês e encerrando o período com queda de 6,79%.

Acompanhando o índice de ações e afetado pela sombra da MP694, o IFIX também apresentou intensa desvalorização de 6,11%. Adicionalmente, observamos uma redução drástica dos volumes médios de negócios de FIIs em relação aos últimos 6 meses, além de pressões pontuais vendedoras em alguns fundos, como o BRCRI1.

Esperamos uma recuperação dos FIIs em função da estabilidade das taxas de juros no momento e por conta do novo texto redigido da MP694 enviado ao Congresso para votação, em que foram descartadas as tributações de FII e demais instrumentos financeiros.

Neste contexto, o Fundo CXRI11 teve desvalorização no mês de 4,61% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), ainda acima da performance apresentada pelo IFIX (-6,11%). Sobre a cota de mercado, houve uma desvalorização de 10,00%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza-se 3,04% contra uma desvalorização de 6,36% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 16,77% para a cota patrimonial.

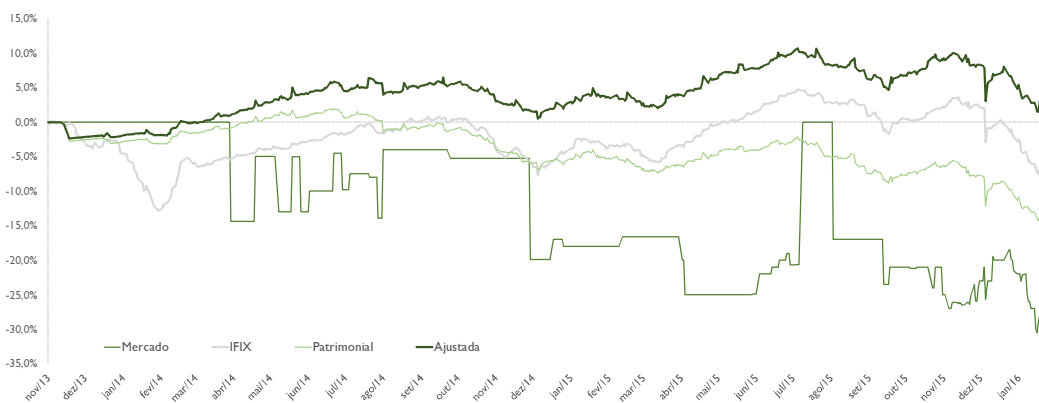
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16	2015	Início
Cota de Mercado	-16,99%	-4,82%	0,00%	-6,71%	8,55%	-10,00%	-13,25%	-28,00%
Cota Patrimonial	-1,94%	-3,24%	1,38%	0,12%	-2,29%	-5,31%	-8,59%	-13,49%
Cota Patrimonial Ajustada²	-1,27%	-2,51%	2,13%	0,85%	-1,53%	-4,61%	0,22%	3,04%
IFIX	-0,86%	-3,96%	2,13%	1,57%	-3,01%	-6,11%	-1,03%	-6,36%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



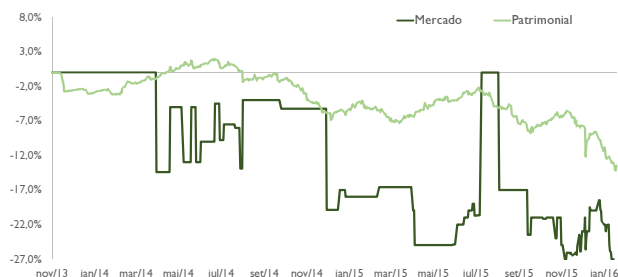
RENDIMENTO

	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15	jan/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	150.001.272	145.138.158	147.145.996	147.321.019	143.954.567	136.314.606
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	151.524.923	150.517.008	149.913.226	149.638.898	149.207.734	147.969.539
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	951,93	921,07	933,81	934,92	913,56	865,07
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	7,5000	8,0000	8,0000	8,0000	8,2637	7,5000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,788%	0,869%	0,857%	0,856%	0,905%	0,867%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,750%	0,800%	0,800%	0,800%	0,826%	0,750%
Rentabilidade Acumulada*	14,430%	15,230%	16,030%	16,830%	17,656%	18,406%
Rentabilidade acumulada dos últimos 12 meses*	8,398%	8,549%	8,748%	8,929%	9,094%	9,141%

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

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 1.160.562,82
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 319,66
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 194.391,28
Operações Compromissadas	R\$ 45.026,75
Despesas Operacionais	-R\$ 177.864,71
Resultado Líquido	R\$ 1.222.435,80
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 dezembro com 4,5% alocado em títulos públicos, 14,0% em Letras de Crédito Imobiliário e 81,6% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 23,0% do setor de agências bancárias, 22,7% de recebíveis, 26,8% 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 29/01/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	3.720.351,33	3%
Disponibilidades	20.791,98	0%

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	5.996.670,50	4%
BB PROGRESSIVO II FII	12.353.785,40	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	13.049.611,20	10%
MAXI RENDA FII	6.930.464,37	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.621.000,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.682.500,00	5%
XP GAIA LOTE I FII	6.690.640,00	5%
FATOR VERITA FII	6.963.900,00	5%
TB OFFICE FII	13.311.590,60	10%
BTG CORPORATE OFFICE FUND FII	15.446.076,84	11%
CHSG REAL ESTATE FII	5.932.320,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	1.851.153,58	1%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.604.462,50	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	11.938.640,67	9%

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

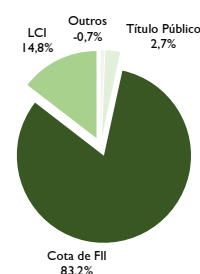
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.144.119,11	15%
-------------------------------------	---------------	-----

Outros Valores

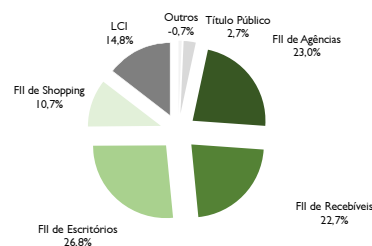
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	943.533,06	-1%
---------------------------------	---	------------	-----

Total - Patrimônio Líquido **136.314.605,52** **100%**

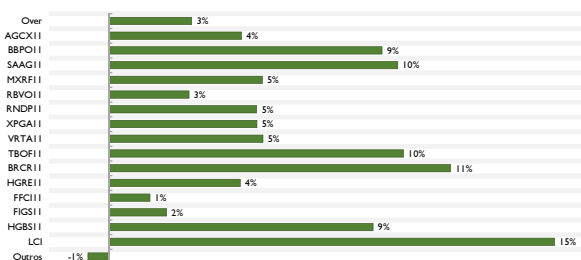
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.