

MAIO 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 VI)

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 maio foi marcado, principalmente, pela decisão do Senado que levou à troca de governo no comando do país.

No âmbito interno, após a euforia inicial do mercado, a continuação do processo de impeachment e os ruídos da Operação Lava-jato trouxeram maior grau de incerteza para os investidores. A situação atual das contas públicas, essencial para retomada do crescimento, continua sendo fonte de preocupação, dado o nível de capital político necessário para aprovação de medidas ditas impopulares. O possível déficit de R\$ 170,5 bilhões para 2016 e a resiliente inflação adicionam às preocupações correntes da excelente equipe econômica.

Neste contexto, o Ibovespa cedeu 10,1% no mês de maio. Apesar deste movimento, o índice ainda acumula uma alta de 11,8% no ano. O real também apresentou maior volatilidade no mês, direcionado por motivos internos e globais. A ata mais hawkish do FOMC nos EUA funcionou como catalisador para o fortalecimento do dólar e consequente desvalorização do real, 5,1% no período.

Descolando dos movimentos em outras classes de ativos o IFIX continuou a apresentar valorização, ainda em linha com a queda marginal das taxas de juros nominais que parecem ter encontrado nível de suporte próximo de 12,50%. A percepção da gestão é de que há um movimento exagerado na busca por FIIs, conforme observado pelos dividend yields dos principais fundos listados, os quais remetem a cortes de pelo menos 300 pontos da taxa SELIC.

Tocante ao rendimento distribuído competente ao mês de maio, o montante é significativamente superior à média distribuída nos meses anteriores. O principal motivo para o resultado foi a alienação de cotas de BRCR11, por conta da amortização extraordinária efetivada pelo gestor. Em nossa opinião, tal ocorrência altera os fundamentos do fundo investido e muda o case inicial da alocação.

O Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 2,41% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), enquanto a cota de mercado valorizou 11,11%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 20,97% contra 14,13% do IFIX. Importante notar que a diferença entre a cota de mercado e a patrimonial diminuiu de maneira importante, encerrando o mês com apenas 6,32% de desconto.

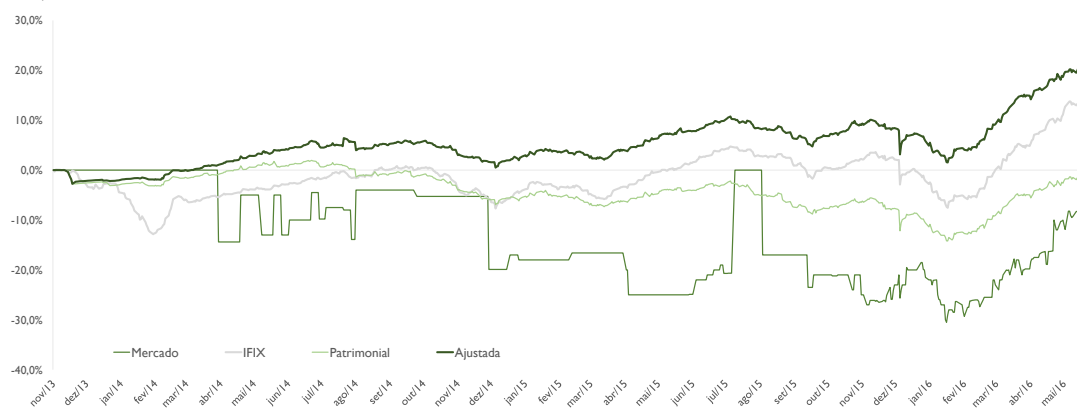
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	dez/15	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	2016	Início
Cota de Mercado	8,55%	-10,00%	2,78%	10,81%	2,08%	11,11%	16,25%	-7,00%
Cota Patrimonial	-2,29%	-5,31%	2,95%	6,98%	2,54%	1,63%	8,67%	-0,72%
Cota Patrimonial Ajustada²	-1,56%	-4,57%	3,70%	7,77%	3,23%	2,41%	12,75%	20,97%
IFIX	-3,01%	-6,11%	2,88%	9,16%	4,60%	3,74%	14,43%	14,13%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



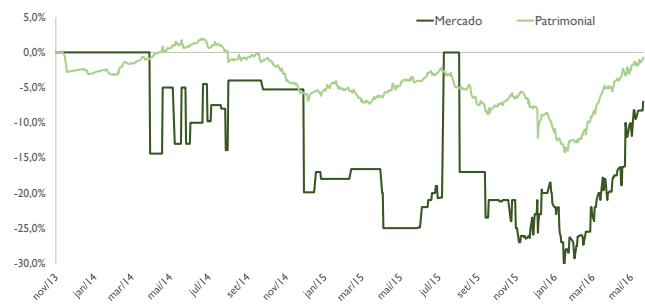
RENDIMENTO

	dez/15	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	143.954.567	136.314.606	140.329.445	150.125.087	153.931.600	156.440.105
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	149.207.734	147.969.539	147.228.096	147.437.124	147.714.434	148.083.429
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	913,56	865,07	890,55	952,72	976,87	992,79
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.072,86	1.023,84	1.061,76	1.144,23	1.181,23	1.209,69
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	8,2637	7,5000	7,7500	7,7500	9,0000	9,9000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,905%	0,867%	0,870%	0,813%	0,921%	0,997%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,826%	0,750%	0,775%	0,775%	0,900%	0,990%
Rentabilidade Acumulada*	17,656%	18,406%	19,181%	19,956%	20,856%	21,846%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,094%	9,141%	9,216%	9,294%	9,494%	9,778%

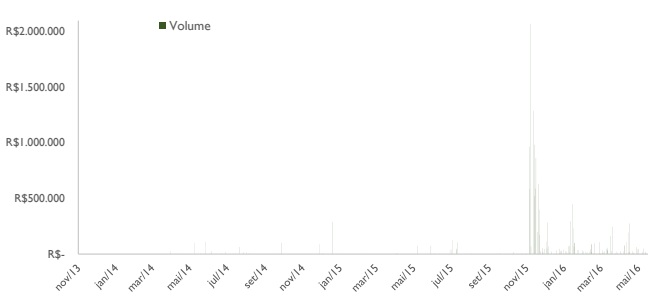
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 1.371.410,92
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 520.931,04
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 206.338,84
Operações Compromissadas	R\$ 222.419,42
Despesas Operacionais	-R\$ 348.800,73
Resultado Líquido	R\$ 1.972.299,49
Resultado Distribuído	R\$ 1.560.002,40
Distribuição por Cota	R\$ 9,90

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



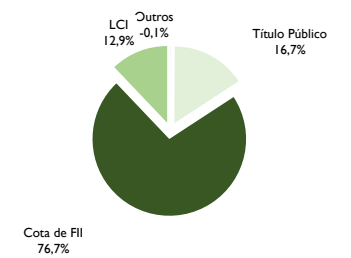
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de maio com 16,7% alocado em títulos públicos, 12,9% em Letras de Crédito Imobiliário e 76,7% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 21,4% do setor de agências bancárias, 21,4% de recebíveis, 22,0% de ativos corporativos e 11,8% de shoppings centers. No mês em questão, houve alienação de cotas do fundo BRCRI I, em função da divulgação do Fato Relevante, o qual consideramos que altera os fundamentos do mesmo de maneira expressiva.

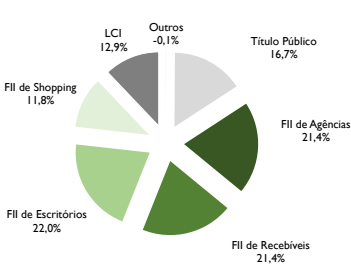
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/05/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	26.113.514,49	17%
Disponibilidades	25.982,06	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.900.367,83	3%
BB PROGRESSIVO II FII	13.660.047,81	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.966.784,00	10%
MAXI RENDA FII	7.827.028,50	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.866.820,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.889.657,50	4%
XP GAIA LOTE I FII	7.216.000,00	5%
FATOR VERITA FII	7.640.830,00	5%
TB OFFICE FII	15.563.240,00	10%
BTG CORPORATE OFFICE FUND FII	9.661.753,85	6%
CHSG REAL ESTATE FII	7.031.544,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	2.230.488,33	1%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.147.549,55	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.380.696,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.138.031,57	13%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	0%
Total - Patrimônio Líquido	156.440.105,45	100%

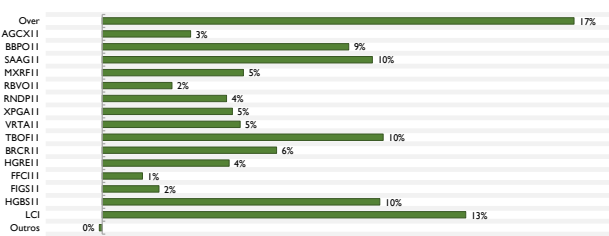
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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 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.