

MAIO 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 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 ctistas 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 grande evento do mês foi o choque observado nos ativos financeiros no dia 18 de maio.

Até meados do mês a perspectiva positiva do ambiente macroeconômico doméstico imprimia otimismo único aos ativos financeiros. O consenso de que as reformas trabalhista e previdenciária seriam aprovadas rapidamente e com efeito adequado desapareceu no instante em que veio à público gravação envolvendo o presidente da república como parte da delação da JBS. A abertura dos mercados no dia 18 fugiu a todos os parâmetros de volatilidade, precificando, especificamente, o fim do ciclo de cortes de juros por parte do Banco Central (BC). Na semana seguinte as agências de rating colocaram em análise para rebaixamento a perspectiva de crédito do país, confirmando a deterioração do cenário macro e aumentando ainda mais a angústia dos agentes econômicos.

Durante o período de maior volatilidade, destaca-se a atuação do BC. Através de swaps cambiais para segurar a desvalorização da moeda - que bateu R\$3,40 – e recompras de títulos públicos para injetar liquidez e dar parâmetro ao mercado, a autoridade monetária continuou movimento de corte da Selic com 100bps, apesar de mostrar preocupação quanto à velocidade futura dos cortes e implementação das reformas fiscais no curto prazo. Os últimos dias do mês foram de recuperação e mesmo fluxo de entrada de estrangeiros. Mesmo assim, não foi suficiente para compensar as perdas observadas no dia 18. No consolidado mensal, o índice de ações encerrou com perda de 4,12% e o dólar com valorização de 1,58%, contra o retorno do CDI de 0,93%.

No que diz respeito aos fundos imobiliários, o movimento foi razoavelmente distinto. Apesar da queda acentuada no pior da crise, mais pela falta de parâmetros do que por venda de ativos, o IFIX encerrou o mês com valorização acima do CDI, 1,03%. Em nossa opinião, esta situação retrata o nível de maturidade do mercado de FII, uma vez que a perspectiva de melhora dos fundamentos microeconômicos se mostrou soberana à volatilidade de curto prazo. Nessa linha, a gestão segue acreditando na classe de fundos imobiliários, na medida em que a inflação deve permanecer em níveis confortáveis, permitindo a continuidade sustentável do movimento de corte da taxa de juros pelo Banco Central, e a expectativa de melhora do mercado imobiliário no médio prazo passa a ficar cada vez mais próxima.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,67% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), diferente da cota de mercado, que apresentou retorno negativo de 0,49%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 46,10% contra 45,58% do IFIX.

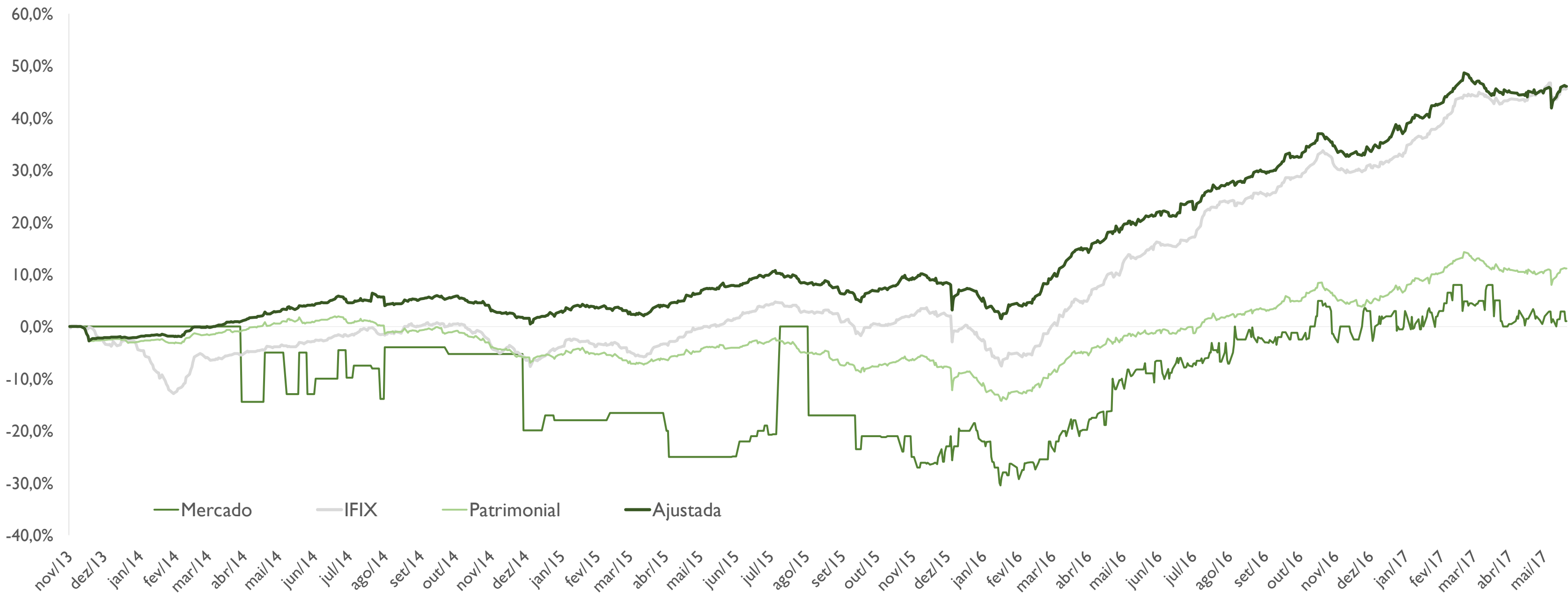
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	2017	Início
Cota de Mercado	4,62%	0,98%	4,86%	-2,78%	-3,33%	-0,49%	-0,98%	1,00%
Cota Patrimonial	1,47%	2,56%	3,18%	-0,76%	-0,88%	0,13%	4,23%	11,15%
Cota Patrimonial Ajustada ²	2,08%	3,19%	3,77%	-0,27%	-0,36%	0,67%	7,12%	46,10%
IFIX	1,50%	3,76%	4,87%	0,20%	0,15%	1,03%	10,30%	45,58%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

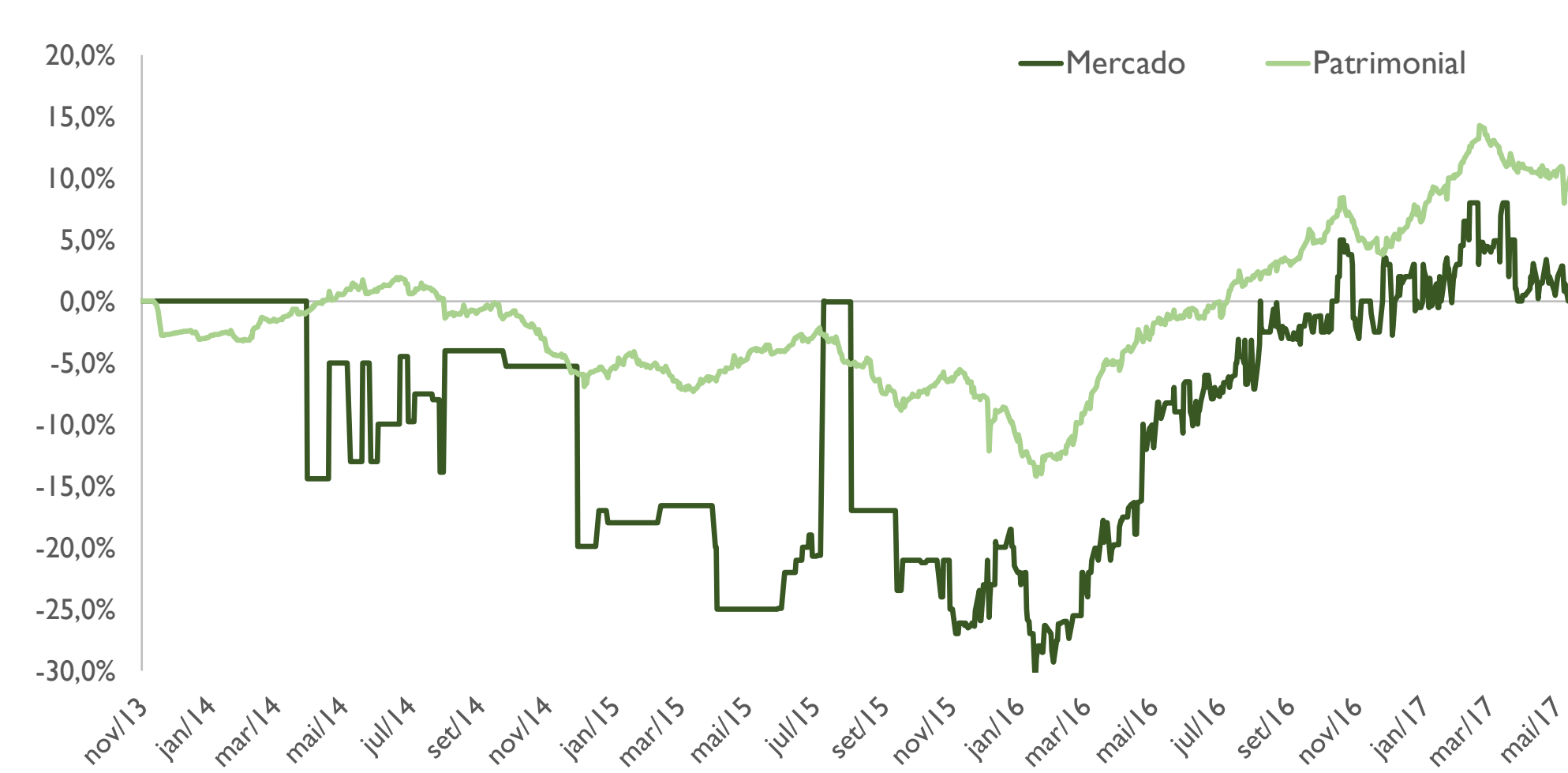
	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	168.037.440	172.347.234	177.821.713	176.464.178	174.904.819	175.140.758
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	157.402.304	160.405.023	163.529.379	165.724.303	167.472.071	169.030.459
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.066,39	1.093,74	1.128,48	1.119,87	1.109,97	1.111,47
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.363,85	1.407,39	1.460,44	1.456,51	1.451,25	1.460,98
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	8,3963	8,0000	7,3014	7,6000	7,7000	8,0000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,787%	0,731%	0,647%	0,679%	0,694%	0,720%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,840%	0,800%	0,730%	0,760%	0,770%	0,800%
Rentabilidade Acumulada*	27,884%	28,684%	29,414%	30,174%	30,944%	31,744%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,228%	10,278%	10,233%	10,218%	10,088%	9,898%

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

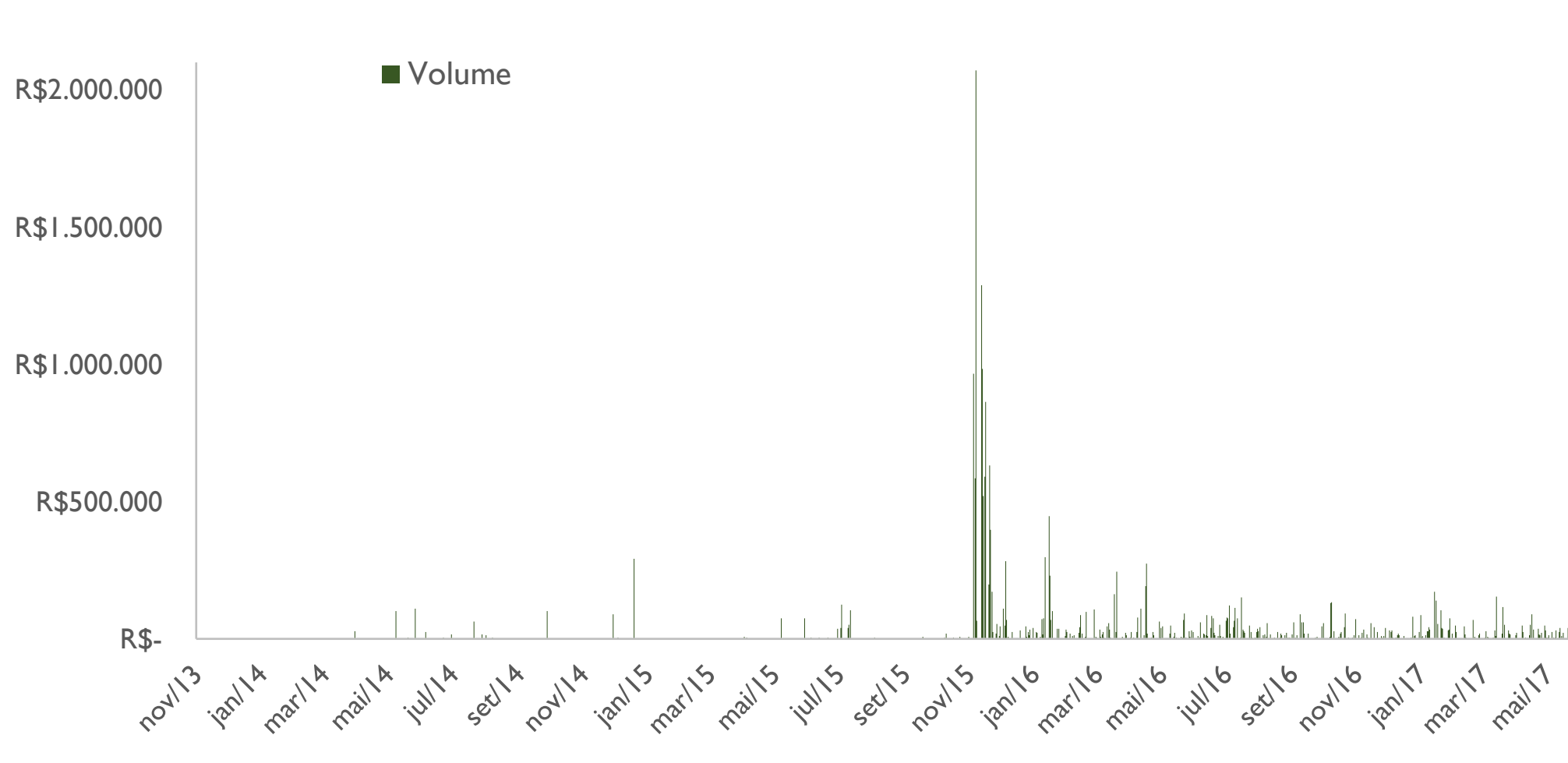
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	1.215.963,69
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	152.560,79
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	155.264,05
Operações Compromissadas	R\$	188.255,76
Despesas Operacionais	-R\$	263.694,91
Resultado Líquido	R\$	1.448.349,38
Resultado Distribuído	R\$	1.260.608,00
Distribuição por Cota	R\$	8,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



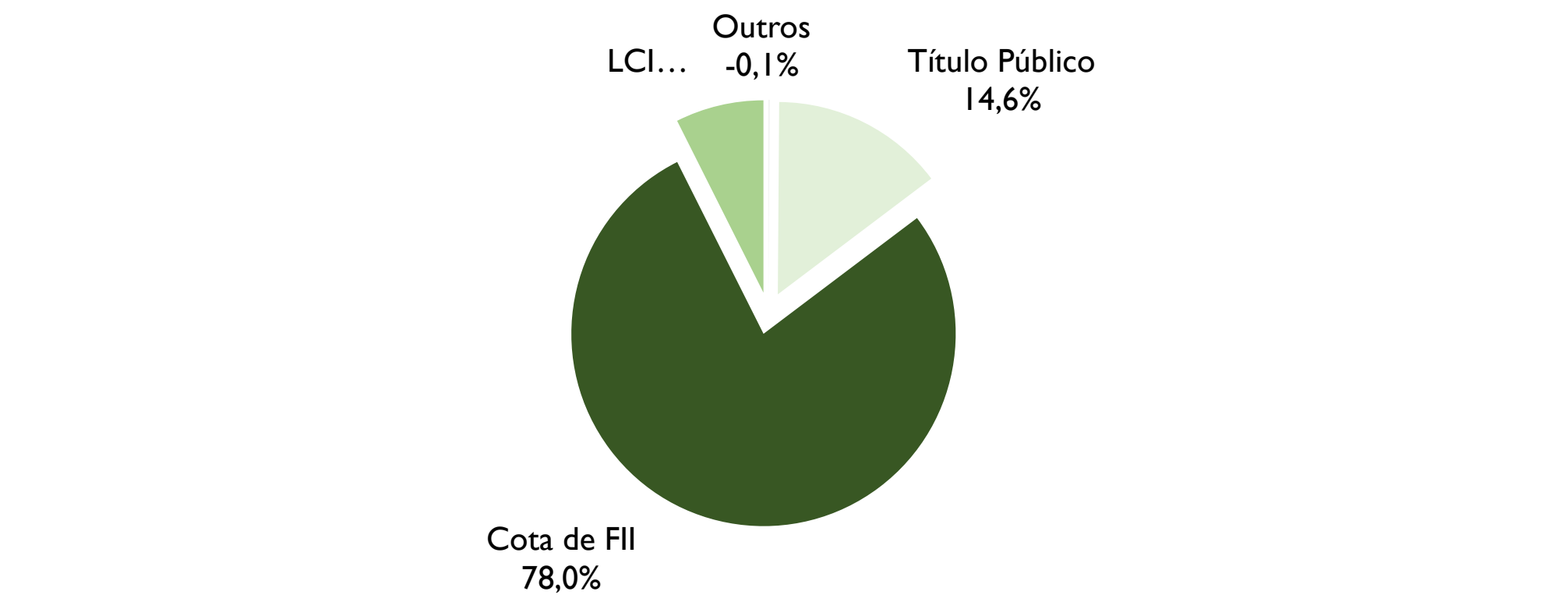
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de maio com 14,6% alocado em títulos públicos, 7,4% em Letras de Crédito Imobiliário e 78,0% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 21,8% do setor de agências bancárias, 22,1% de recebíveis, 10,4% de ativos corporativos - monoativo, 11,0% de ativos corporativos - multiativo e 12,2% de shoppings centers.

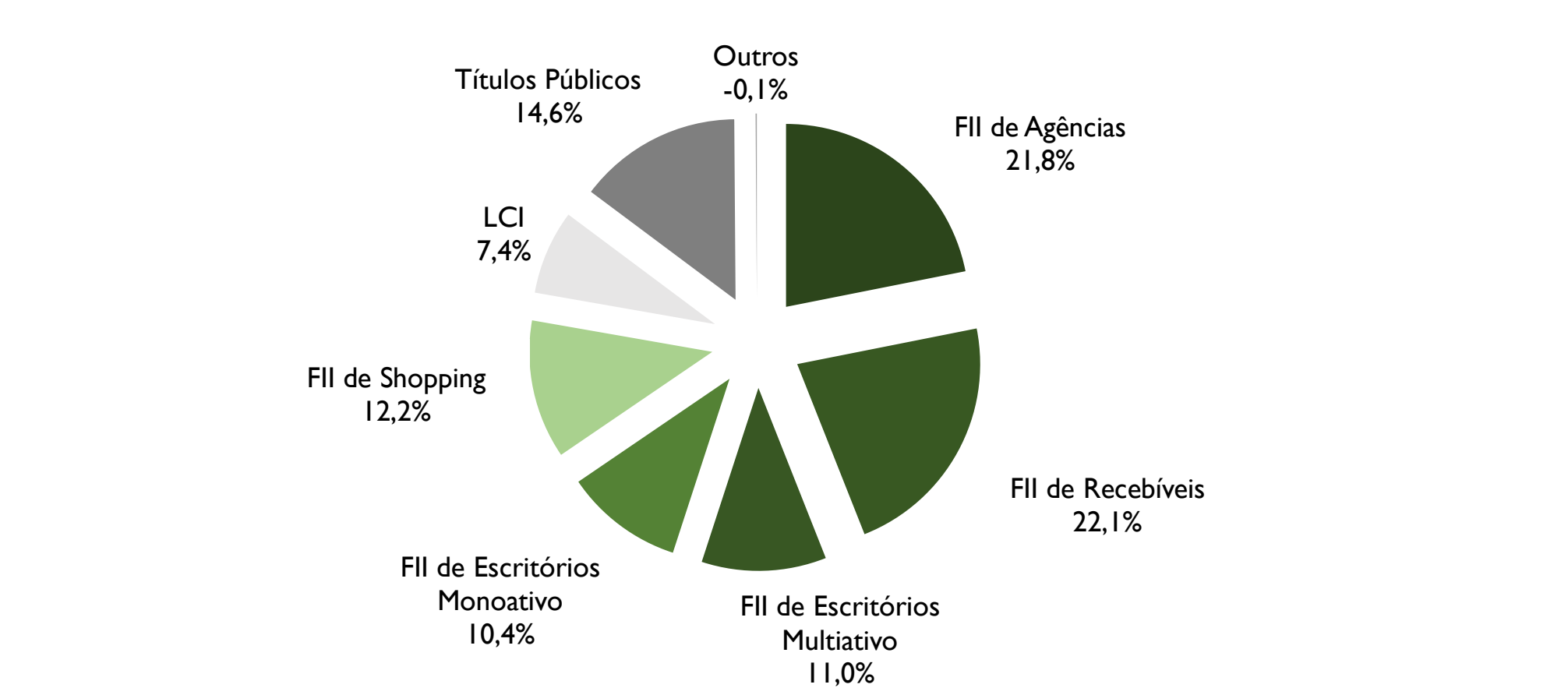
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/05/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.634.260,08	15%
Disponibilidades	5.723,63	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.635.389,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	16.287.570,20	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	17.294.239,20	10%
MAXI RENDA FII	16.643.166,56	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.771.928,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.795.507,50	4%
FATOR VERITA FII	8.136.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.304.021,00	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.837.430,50	4%
TB OFFICE FII	18.286.255,10	10%
CHSG REAL ESTATE FII	8.773.380,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.633.174,30	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.064.659,70	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	19.219.312,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	13.017.917,08	7%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	199.175,53 0%
Total - Patrimônio Líquido		
	175.140.758,32	100%

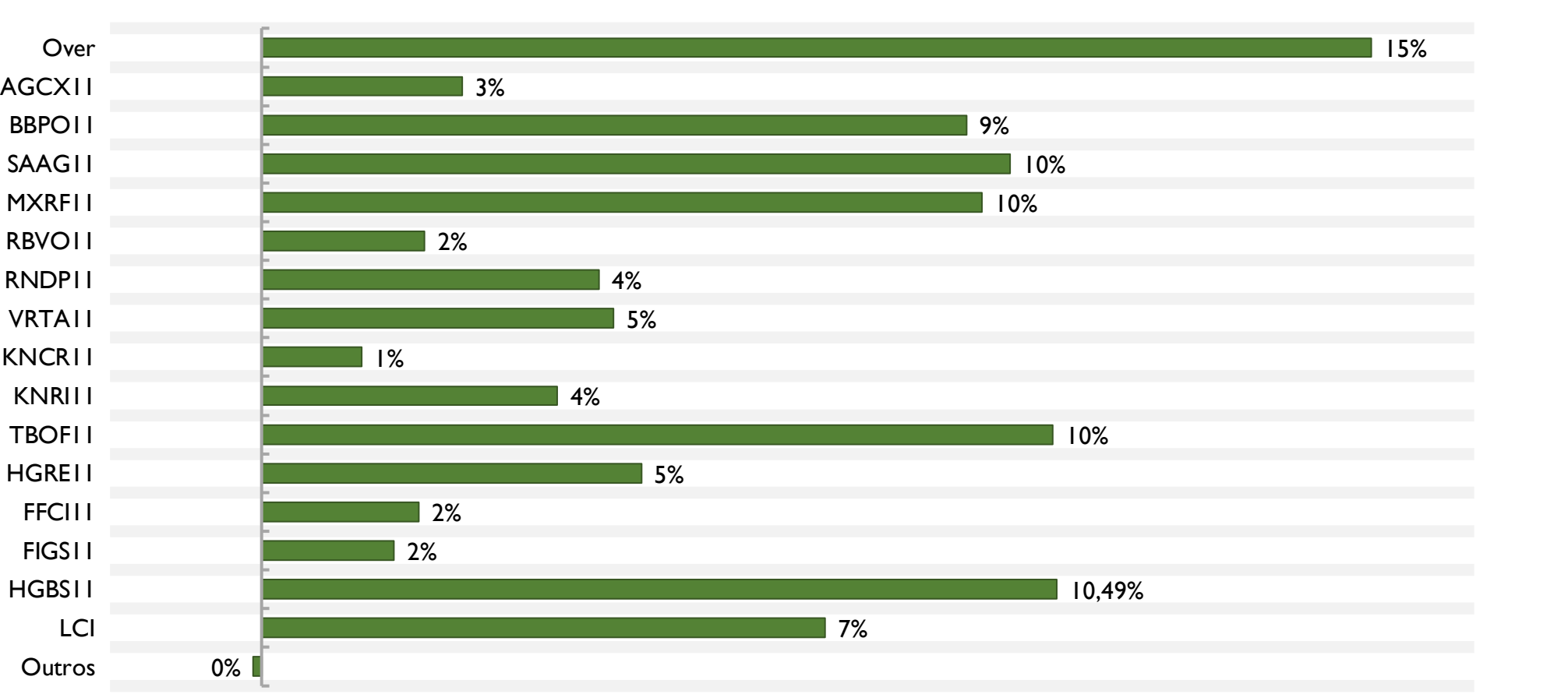
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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 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.