

MARÇO 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 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 março foi marcado pelo aumento do balanço de riscos provenientes da frente política, principalmente.

Pelo lado internacional, a reunião do FOMC aumentou em mais 0,25% a taxa de juros. Amplamente esperado devido aos dados de emprego divulgados na semana anterior, o USD continuou o movimento de apreciação contra as principais moedas. Contudo, a derrota do governo republicano na aprovação de um novo sistema de saúde plantou a incerteza sobre a real efetivação do plano de medidas fiscais prometido pelo governo. Em termos locais, a tramitação da reforma da previdência encontrou os primeiros embates políticos e também trouxe certo nervosismo para os agentes financeiros. A eventual impossibilidade de convergência da trajetória da dívida pública pode pesar no balanço de riscos da economia doméstica e impactar significativamente a precificação dos ativos brasileiros. Assim, a bolsa teve retorno negativo de 2,52% e o real se desvalorizou 0,37%.

Contrapondo a conjuntura acima, a curva de juros futuros continuou o movimento de fechamento por conta de insinuações de antecipação do ciclo de distensão da política monetária. Na ata divulgada ao mercado em 02/03, o comitê reafirmou o entendimento de que as projeções de inflação para os cenários relevantes de política monetária estão ancoradas para os períodos de 2017 e 2018. Como ilustração do cenário benéfico no que tange a inflação, o resultado de 0,33% para o IPCA de fevereiro foi o menor para o mês desde o ano 2000, assim como o IPCA-15 de março, com variação de 0,15%. Nestas circunstâncias, apesar da volatilidade do mês, a performance do IMA-B permaneceu em linha com o CDI – alta de 1,04% contra 1,05%, respectivamente.

O IFIX, diferente do índice de ações e da desvalorização do real frente ao dólar, apresentou retorno positivo de 0,20% no mês. O grande evento observado neste mês foi a assembleia extraordinária de cotistas ocorrida em 29/03 para deliberação da venda do ativo Edifício Tower Bridge Office, cujo FII TBOFII é proprietário. Na ocasião, a gestão do fundo Caixa Rio Bravo Fundo de FII participou da AGE e, por tratar de parte relacionada ao comprador (Fosun Properties), nos declaramos conflitados. Embora rejeitada pela maioria dos cotistas, a tentativa de aquisição do imóvel trouxe maior liquidez para o fundo no mercado secundário e elevou em 10% o valor das cotas desde o momento da primeira proposta de compra do imóvel. Entendemos que o evento foi altamente significativo para o mercado de fundos imobiliários no que diz respeito à maturidade deste mercado, principalmente em razão da presença relevante dos cotistas, em especial no caso de bases tão pulverizadas como as do TBOFII.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou desvalorização no mês de 0,27% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, com retorno negativo de 2,78%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 45,65% contra 43,89% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 6,24% para a cota patrimonial.

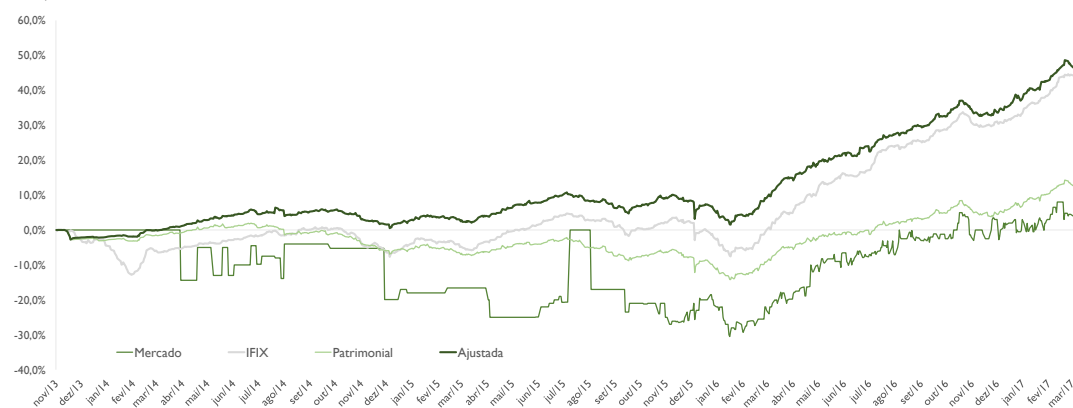
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	2017	Início
Cota de Mercado	6,14%	-7,11%	4,62%	0,98%	4,86%	-2,78%	2,94%	5,00%
Cota Patrimonial	2,43%	-3,07%	1,47%	2,56%	3,18%	-0,76%	5,01%	11,99%
Cota Patrimonial Ajustada²	3,05%	-2,50%	2,08%	3,19%	3,77%	-0,27%	6,79%	45,65%
IFIX	3,85%	-2,59%	1,50%	3,76%	4,87%	0,20%	9,02%	43,89%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



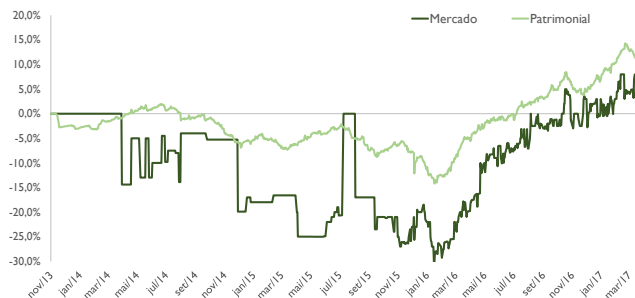
RENDIMENTO

	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	01/fev/17	01/mar/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	170.846.864	165.601.669	168.037.440	172.347.234	177.821.713	176.464.178
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	153.872.010	155.395.398	157.402.304	160.405.023	163.529.379	165.724.303
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.084,22	1.050,93	1.066,39	1.093,74	1.128,48	1.119,87
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.370,26	1.336,00	1.363,85	1.407,39	1.460,44	1.456,51
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	8,3963	8,0000	7,3014	7,6000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,738%	0,761%	0,787%	0,731%	0,647%	0,679%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,800%	0,840%	0,800%	0,730%	0,760%
Rentabilidade Acumulada*	26,244%	27,044%	27,884%	28,684%	29,414%	30,174%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,214%	10,214%	10,228%	10,278%	10,233%	10,218%

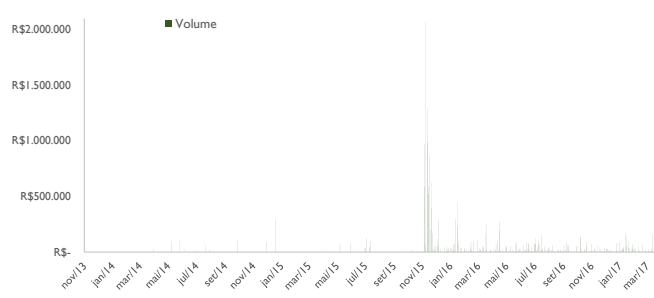
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 944.252,00
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 41.907,46
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 159.980,29
Operações Compromissadas	R\$ 213.724,55
Despesas Operacionais	-R\$ 161.352,26
Resultado Líquido	R\$ 1.198.512,04
Resultado Distribuído	R\$ 1.197.577,60
Distribuição por Cota	R\$ 7,60

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



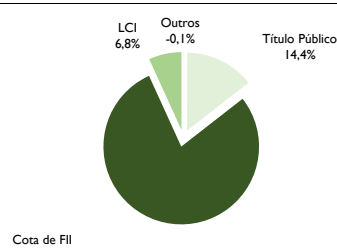
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de março com 14,4% alocado em títulos públicos, 6,8% em Letras de Crédito Imobiliário e 78,8% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,9% do setor de agências bancárias, 22,7% de recebíveis, 10,2% de ativos corporativos - monoativo, 8,4% de ativos corporativos - multiativo e 14,7% de shoppings centers.

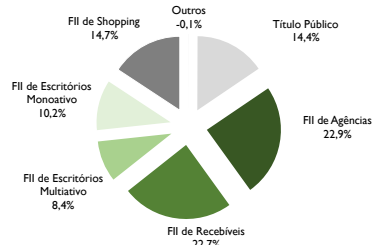
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/03/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.441.918,59	14%
Disponibilidades	7.467,87	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.964.347,80	3%
BB PROGRESSIVO II FII	17.166.844,34	10%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	18.269.287,35	10%
MAXI RENDA FII	8.490.336,00	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.337.717,20	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.833.375,00	4%
XP RECEÍVEIS FII	8.676.800,00	5%
FATOR VERITA FII	8.606.880,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.033.567,25	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.971.897,25	4%
TB OFFICE FII	18.044.642,55	10%
CHSG REAL ESTATE FII	7.787.624,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.495.702,84	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.177.444,25	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	19.236.800,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	12.020.030,50	7%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	- 98.504,82	0%
Total - Patrimônio Líquido	176.464.177,97	100%

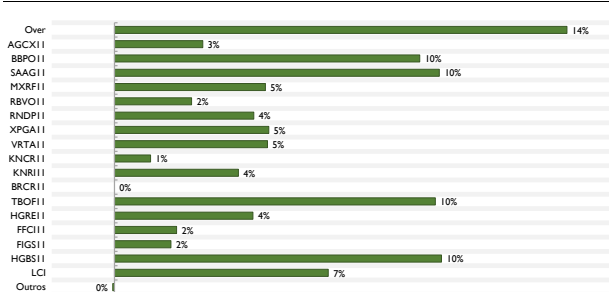
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.