

FEVEREIRO 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

No mês de fevereiro, a valorização das classes de ativos permaneceu, em grande parte devido a sinalização do Banco Central para potencial queda mais forte dos juros.

Na reunião do Copom de fevereiro, o Banco Central não somente confirmou a velocidade da sua atuação, cortando outros 0,75%, como também abriu as portas para uma possível aceleração do passo. Pontuou também que este movimento pode acontecer caso as reformas e o cenário externo continuem ajudando. Nesse contexto, com o CDI performando 0,86%, o IMA-B, índice baseado nos títulos públicos indexados à inflação e, consequentemente, alta correlação com a classe de fundos imobiliários, trouxe retorno de 3,85%, assim como o Ibovespa, que subiu 3,08%.

Os fundos imobiliários mais uma vez obtiveram performance extremamente considerável. A alta de 4,86% do IFIX no mês o levou a 8,80% de valorização no ano, passando a figurar como uma das classes mais rentáveis, atrás apenas do IMA-B, se analisada a janela móvel de 36 meses (período longo e interessante para reflexão). Novamente, é importante citar que os fundamentos do mercado imobiliário continuam preocupantes, de modo que a melhora dos resultados operacionais ainda está por vir. Enquanto isso, o fechamento da curva de juros, especialmente de juro real, deve continuar responsável pelo movimento estrutural da classe de ativo.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 3,77% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, com retorno positivo de 4,86%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 46,04% contra 43,61% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 4,30% para a cota patrimonial.

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.

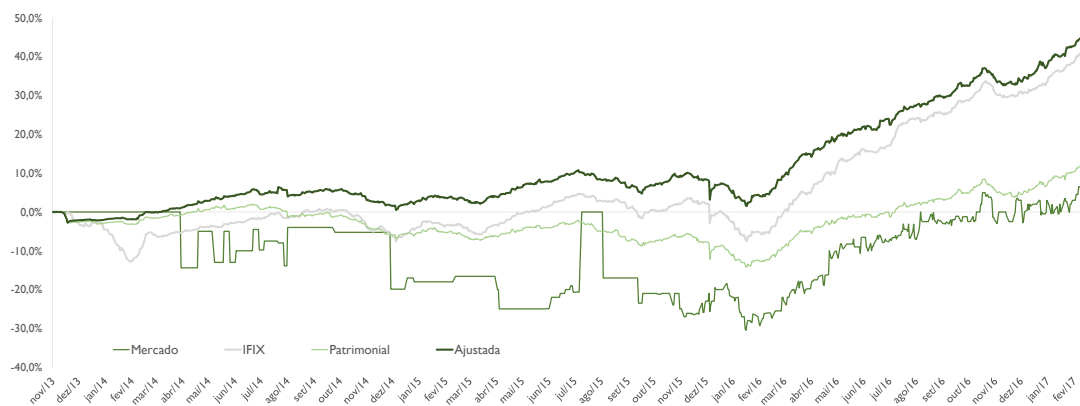
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

| | set/16 | out/16 | nov/16 | dez/16 | jan/17 | fev/17 | 2017 | Início |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------------|
| Cota de Mercado | 0,92% | 6,14% | -7,11% | 4,62% | 0,98% | 4,86% | 5,88% | 8,00% |
| Cota Patrimonial | 2,54% | 2,43% | -3,07% | 1,47% | 2,56% | 3,18% | 5,82% | 12,85% |
| Cota Patrimonial Ajustada² | 3,18% | 3,05% | -2,50% | 2,08% | 3,19% | 3,77% | 7,08% | 46,04% |
| IFIX | 2,77% | 3,85% | -2,59% | 1,50% | 3,76% | 4,87% | 8,81% | 43,61% |

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



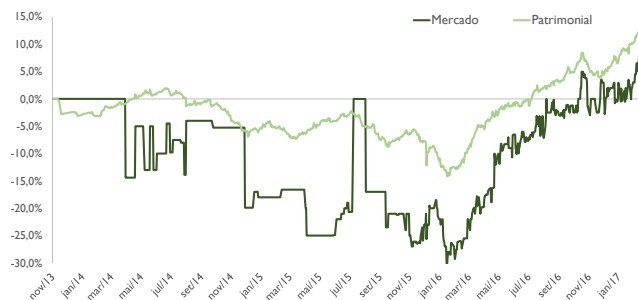
RENDIMENTO

| | set/16 | out/16 | nov/16 | dez/16 | jan/17 | fev/17 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Patrimônio Líquido do Fundo (R\$) | 166.794.907 | 170.846.864 | 165.601.669 | 168.037.440 | 172.347.234 | 177.821.713 |
| Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$) | 139.634.772 | 153.872.010 | 155.395.398 | 157.402.304 | 160.405.023 | 163.529.379 |
| Valor Patrimonial da Cota (R\$) | 1.058,50 | 1.084,22 | 1.050,93 | 1.066,39 | 1.093,74 | 1.128,48 |
| Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$) | 1.329,73 | 1.370,26 | 1.336,00 | 1.363,85 | 1.407,39 | 1.460,44 |
| 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 | 8,3963 | 8,0000 | 7,3014 |
| Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota) | 0,756% | 0,738% | 0,761% | 0,787% | 0,731% | 0,647% |
| Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota) | 0,800% | 0,800% | 0,800% | 0,840% | 0,800% | 0,730% |
| Rentabilidade Acumulada* | 25,444% | 26,244% | 27,044% | 27,884% | 28,684% | 29,414% |
| Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses* | 10,214% | 10,214% | 10,214% | 10,228% | 10,278% | 10,233% |

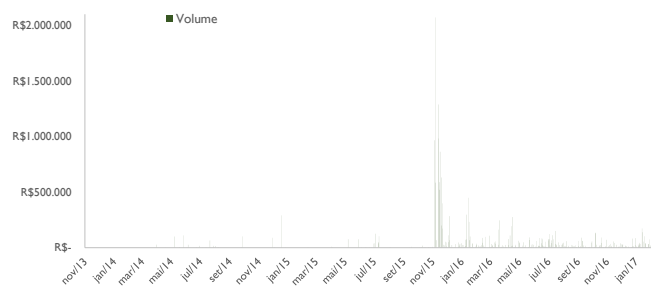
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

| Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício | |
|--|-------------------------|
| Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário | R\$ 974.068,18 |
| Alienação de Cotas de FII (Bruto) | R\$ 3.751,95 |
| Letra de Crédito Imobiliário | R\$ 48.893,30 |
| Operações Compromissadas | R\$ 156.187,19 |
| Despesas Operacionais | -R\$ 249.541,59 |
| Resultado Líquido | R\$ 933.359,03 |
| Resultado Distribuído | R\$ 1.150.530,79 |
| Distribuição por Cota | R\$ 7,30 |

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



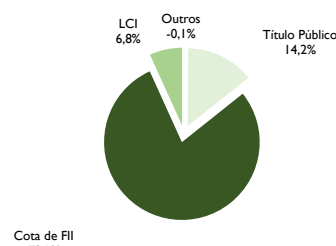
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de fevereiro com 14,2% alocado em títulos públicos, 6,8% em Letras de Crédito Imobiliário e 79,1% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,3% do setor de agências bancárias, 23,0% de recebíveis, 10,1% de ativos corporativos - monoativo, 8,5% de ativos corporativos - multiativo e 15,3% de shoppings centers.

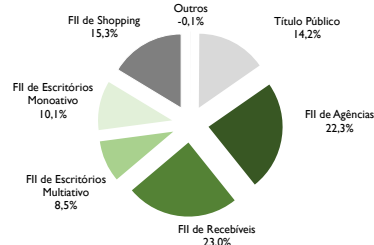
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 24/02/2017

| Necessidades de Liquidez | Volume Alocado (R\$) | % PL |
|--|-----------------------|-------------|
| Titulos Públicos | 25.281.505,98 | 14% |
| Disponibilidades | 13.651,29 | 0% |
| Fundo de Investimento Imobiliário (FII) | | |
| AGÊNCIAS CAIXA FII | 4.935.734,44 | 3% |
| BB PROGRESSIVO II FII | 17.238.867,85 | 10% |
| SANTANDER AGÊNCIAS FII | 17.565.282,00 | 10% |
| MAXI RENDA FII | 8.357.674,50 | 5% |
| RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII | 4.332.620,00 | 2% |
| BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII | 8.019.000,00 | 5% |
| XP RECEBÍVEIS FII | 8.755.120,00 | 5% |
| FATOR VERITA FII | 9.211.680,00 | 5% |
| KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII | 2.137.852,75 | 1% |
| KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII | 6.745.975,00 | 4% |
| TB OFFICE FII | 17.879.328,70 | 10% |
| CHSG REAL ESTATE FII | 8.305.189,84 | 5% |
| RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII | 3.515.341,62 | 2% |
| GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII | 3.200.544,70 | 2% |
| CHSG BRASIL SHOPPING FII | 20.426.071,44 | 11% |
| Letras de Crédito Imobiliário (LCI) | | |
| Letras de Crédito Imobiliário (LCI) | 12.066.254,99 | 7% |
| Outros Valores | | |
| Outros Valores a Pagar/ Receber | - 165.982,17 | 0% |
| Total - Patrimônio Líquido | 177.821.712,93 | 100% |

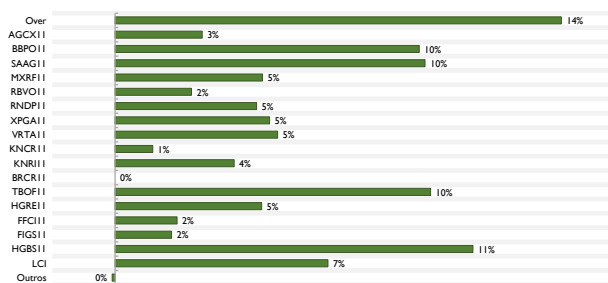
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.