

ABRIL 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 mês de abril foi tomado pela discussão em torno das reformas fiscais, com reflexo importante nos ativos financeiros domésticos.

A preocupação dos investidores em relação às notícias advindas do front político foi notória. Discussões em torno das reformas trabalhista e previdenciária, além do plano de recuperação fiscal dos estados, refletiram na performance dos ativos domésticos, em especial nos ativos relacionados ao risco Brasil. Mesmo as notícias positivas de inflação, que segue surpreendendo positivamente as expectativas, e a recuperação marginal observada nos índices de atividade econômica, não foram suficientes para sustentar performance superior ao CDI por parte dos ativos de risco. Sob esta atmosfera de apreensão, IMA-B e IRF-M apresentaram retornos de -0,32% e +0,53%, respectivamente, enquanto o CDI acumulou +0,79% no mês. Outro sensor de aumento de incertezas, no caso, é a cotação da moeda americana. Em abril, o real se desvalorizou 1,76%, saindo do nível de R\$ 3,10 para R\$ 3,18 ao final do mês.

Contudo, houve também mais uma reunião do Comitê de Política Monetária. Conforme esperado, os membros do comitê deliberaram pelo corte adicional de 1,00% da taxa básica de juros, levando-a para o patamar de 11,25% a.a.. Apesar de o movimento ter ocorrido em linha com as expectativas, a ata da reunião trouxe informação adicional importantíssima para manutenção de perspectiva positiva no que diz respeito ao mercado de ativos financeiros. No caso, foi colocada à mesa por parte da autoridade monetária a possibilidade de se efetuar corte superior aos 100 bps deliberado, o que trouxe nova onda de confiança numa atuação mais agressiva de corte da taxa de juros pelo BC.

Nesta conjuntura, os fundos imobiliários apresentaram valorização tímida no mercado secundário, com valorização de 0,15%. Entretanto, a performance no ano ainda segue forte, com alta acumulada de 9,18%. Estimamos que a onda de otimismo com relação a trajetória da Selic e magnitude do movimento a ser executado pelo BC permitirá valorização adicional aos fundos imobiliários, mas de modo marginal, tomando como base o observado até o momento. Em vista disso, entendemos que qualquer posição deva ser avaliada de maneira seletiva e cuidadosa, dado que o embasamento para continuidade do movimento de valorização no mercado secundário virá cada vez menos do cenário macroeconômico favorável.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou desvalorização no mês de 0,36% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, com retorno negativo de 3,33%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 45,13% contra 44,11% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 8,56% para a cota patrimonial.

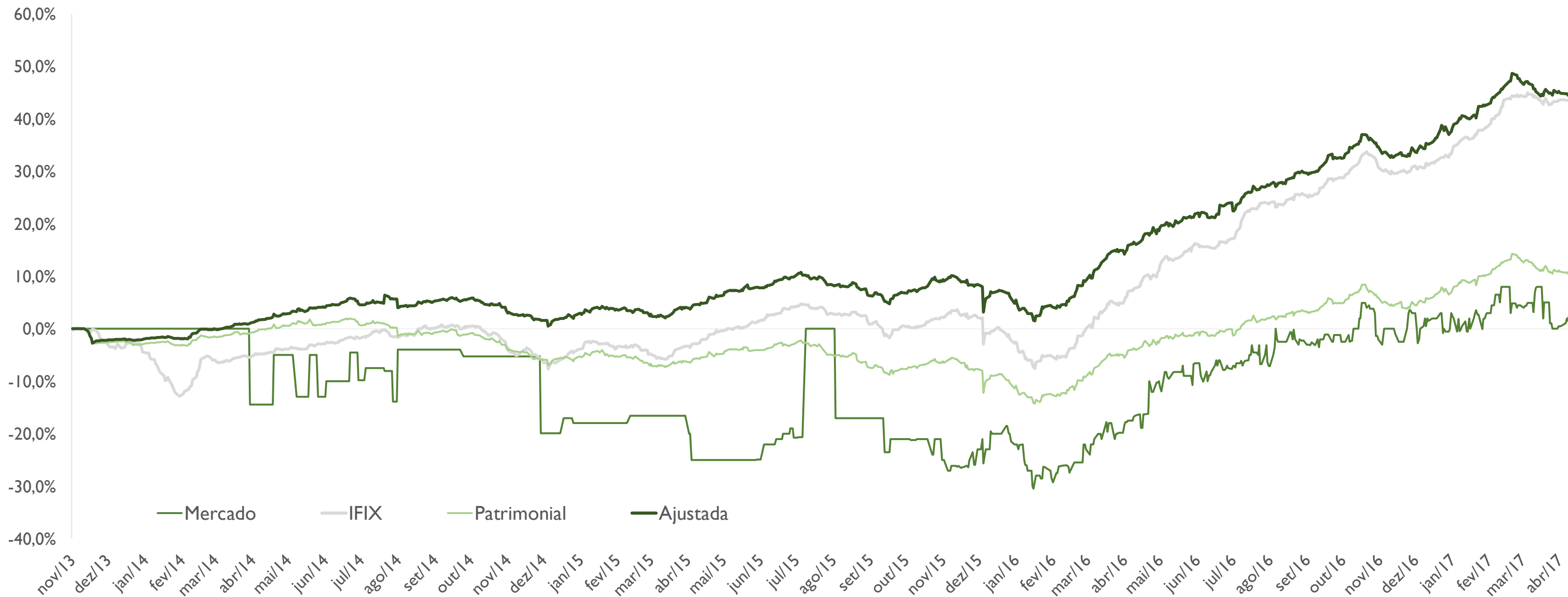
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	2017	Início
Cota de Mercado	-7,11%	4,62%	0,98%	4,86%	-2,78%	-3,33%	-0,49%	1,50%
Cota Patrimonial	-3,07%	1,47%	2,56%	3,18%	-0,76%	-0,88%	4,09%	11,00%
Cota Patrimonial Ajustada ²	-2,50%	2,08%	3,19%	3,77%	-0,27%	-0,36%	6,41%	45,13%
IFIX	-2,59%	1,50%	3,76%	4,87%	0,20%	0,15%	9,18%	44,11%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	165.601.669	168.037.440	172.347.234	177.821.713	176.464.178	174.904.819
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	155.395.398	157.402.304	160.405.023	163.529.379	165.724.303	167.472.071
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.050,93	1.066,39	1.093,74	1.128,48	1.119,87	1.109,97
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.336,00	1.363,85	1.407,39	1.460,44	1.456,51	1.451,25
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	8,0000	8,3963	8,0000	7,3014	7,6000	7,7000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,761%	0,787%	0,731%	0,647%	0,679%	0,694%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,840%	0,800%	0,730%	0,760%	0,770%
Rentabilidade Acumulada*	27,044%	27,884%	28,684%	29,414%	30,174%	30,944%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,214%	10,228%	10,278%	10,233%	10,218%	10,088%

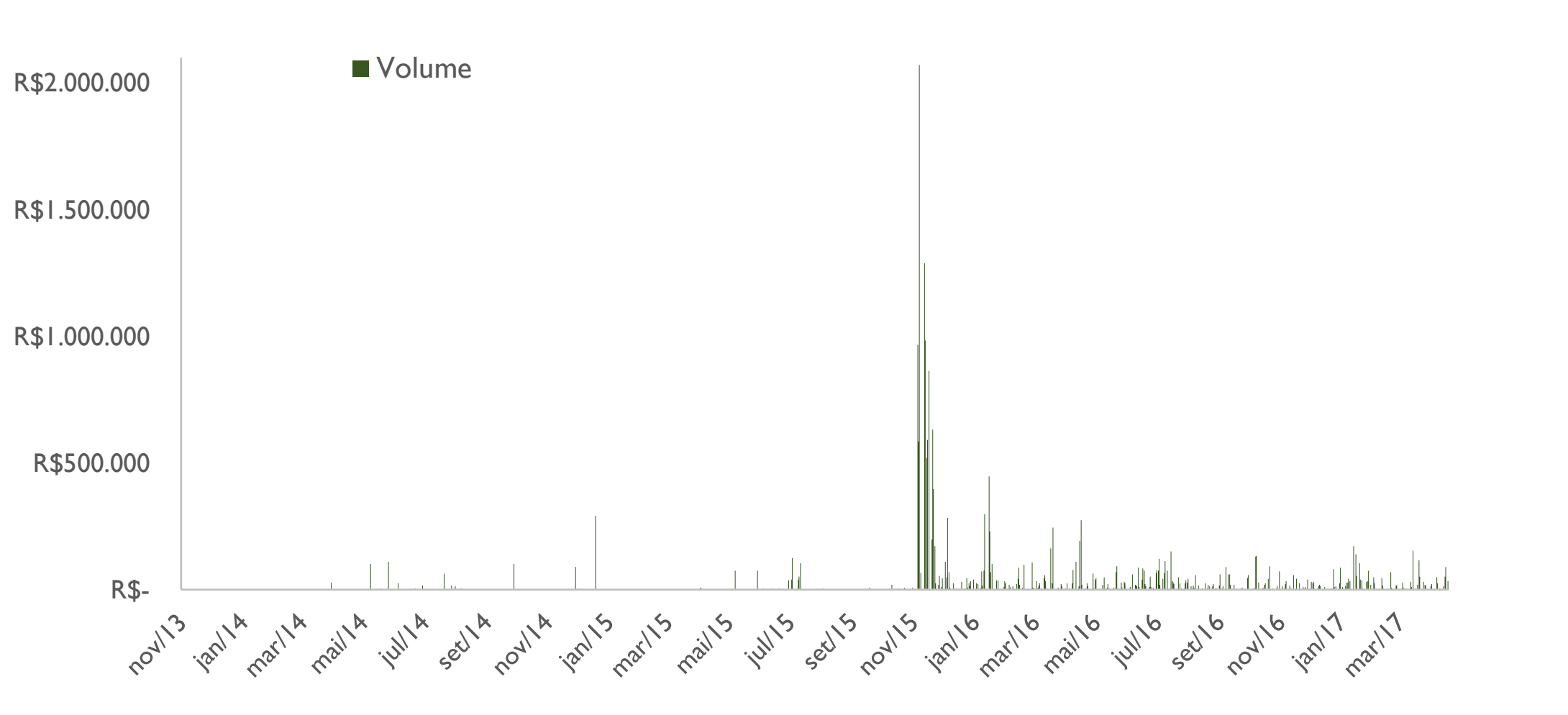
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	964.601,47
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	336.588,84
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	39.983,60
Operações Compromissadas	R\$	142.460,52
Despesas Operacionais	-R\$	227.910,04
Resultado Líquido	R\$	1.255.724,39
Resultado Distribuído	R\$	1.213.335,20
Distribuição por Cota	R\$	7,70

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

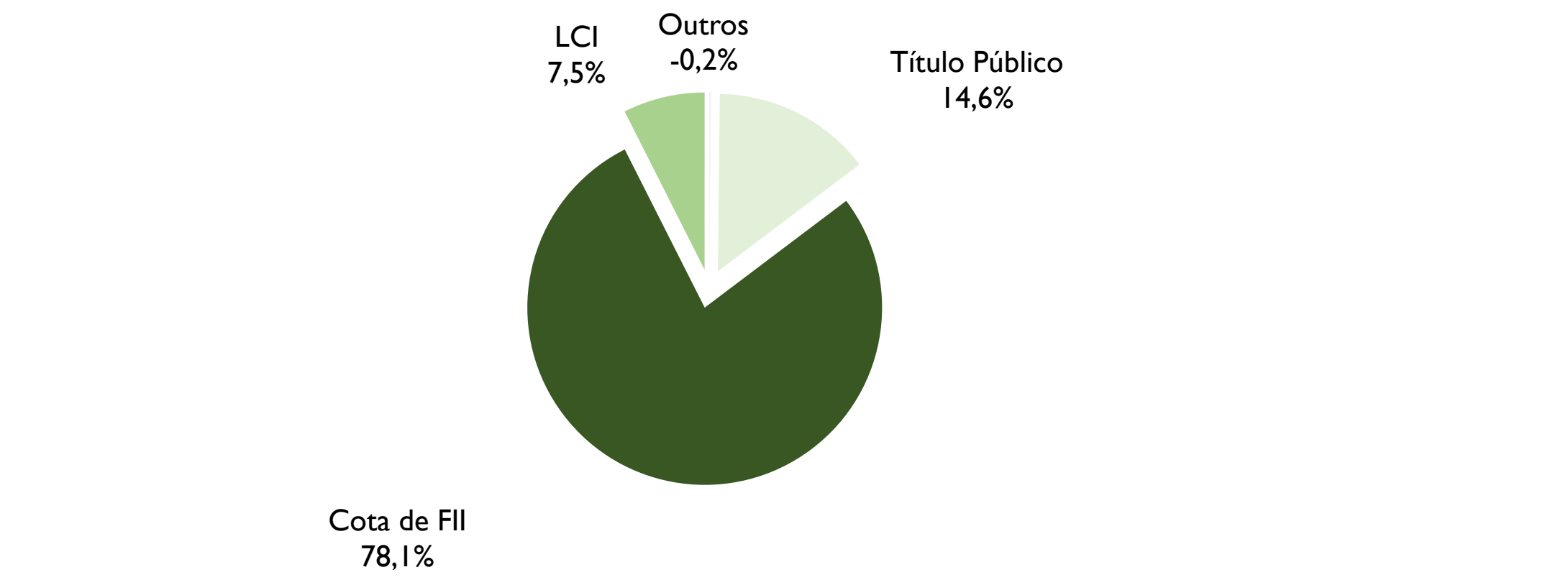


PERFIL DO PORTFÓLIO

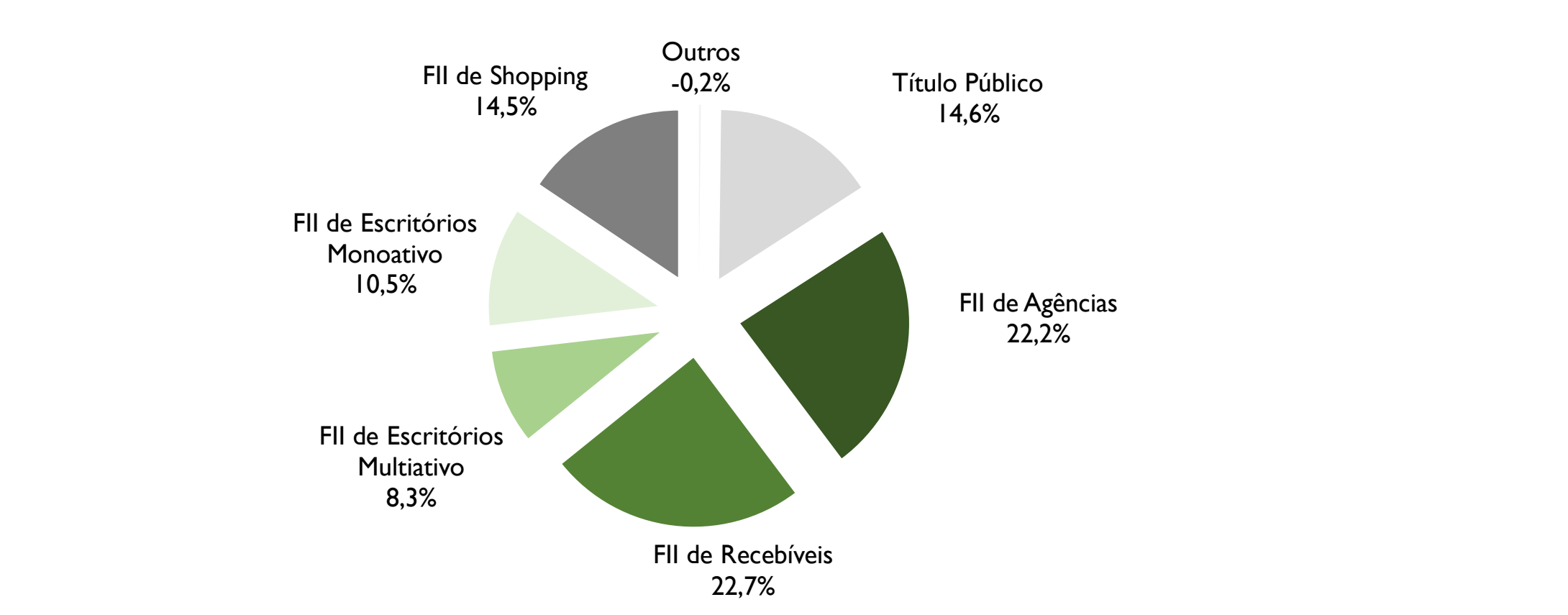
O portfólio do fundo terminou o mês de abril com 14,6% alocado em títulos públicos, 7,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 78,1% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,2% do setor de agências bancárias, 22,7% de recebíveis, 10,5% de ativos corporativos - monoativo, 8,3% de ativos corporativos - multiativo e 14,5% de shoppings centers.

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 28/04/2017		
Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.492.508,48	15%
Disponibilidades	14.582,55	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.610.816,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	16.354.749,60	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	17.783.698,80	10%
MAXI RENDA FII	8.614.153,40	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.975.816,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.907.625,00	5%
XP RECEBÍVEIS FII	8.754.240,00	5%
FATOR VERITA FII	8.139.600,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.332.361,54	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.633.240,25	4%
TB OFFICE FII	18.286.255,10	10%
CHSG REAL ESTATE FII	7.934.240,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.593.896,74	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.034.765,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	18.685.840,56	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	13.064.221,30	7%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	307.791,21 0%
Total - Patrimônio Líquido	174.904.819,11	100%

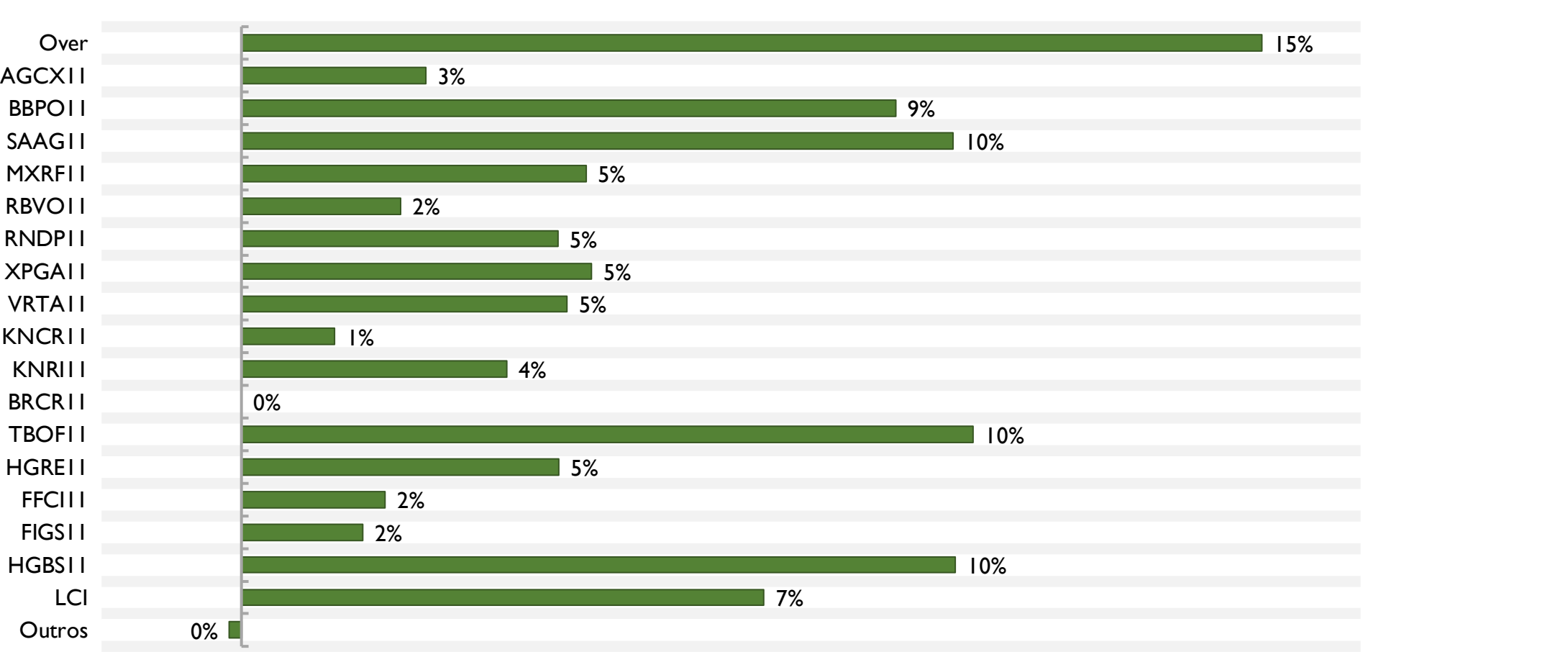
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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 expresse 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.