

JULHO 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 • 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

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 fundo 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 julho acompanhou cenário observado no mês anterior, com poucas novidades no âmbito doméstico e dados econômicos na sua maioria em linha com as expectativas.

No cenário internacional, o discurso de afrouxamento monetário permaneceu sólido. Os principais bancos centrais do mundo, se não aumentaram a liquidez fornecida ao mercado, mantiveram o tom dovish nos discursos pós-reunião. Mesmo nos Estados Unidos, no momento a única economia global com potencial perspectiva de aperto monetário no curto prazo, a maior probabilidade do próximo aumento da taxa básica ficou para o primeiro trimestre de 2017 por conta da decepção do número de crescimento do Produto Interno Bruto competente ao segundo trimestre de 2016 divulgado no último dia do mês.

No mercado interno, a pauta foi a transparência quanto aos números ainda ruins da economia. Apesar da divulgação de meta fiscal de 2017 em déficit de R\$ 140 bilhões, resultado fiscal consolidado do setor público de junho de déficit de R\$ 10,1 bilhões e inflação resiliente conforme o Relatório Prisma, as taxas de juros reais dos títulos longos atingiram o menor patamar em mais de um ano. A mensagem de que o cenário básico ainda não permite espaço para flexibilização da política monetária promovida pelo Banco Central também manteve a confiança do investidor em relação ao rumo da economia brasileira.

Nestes termos, o câmbio oscilou dentro da normalidade esperada - dólar se fortaleceu apenas 1,1% contra o real, enquanto os demais ativos brasileiros apresentaram grande valorização ao longo do mês. Os índices de títulos públicos permanecem com retornos acima do custo de oportunidade: 2,5% e 1,3% para o IMA-B e IRF-M, respectivamente. O Ibovespa não ficou para trás e, novamente, trouxe retorno importante de 11,3% no período, e acumulando 32,2% no ano.

Acompanhando o movimento, os fundos imobiliários também refletiram o fechamento das taxas de juros futuros. O índice IFIX apresentou uma rentabilidade positiva de 5,97% em julho, atingindo 23,21% no acumulado de 2016. Com pouca clareza de melhores resultados operacionais dos fundos imobiliários que lidam com a operação de ativos reais no curto prazo, acreditamos que a tendência do dividend yield não seja positiva, pela perspectiva de aumento de dividendos. Pelo lado de fechamento adicional da curva de juros, ainda pode haver, sim, valorização das cotas no mercado secundário em função de fluxo para ativos de maior risco. Importante notar que situação macroeconômica da economia brasileira ainda é sensível e retomada de crescimento com responsabilidade no âmbito fiscal não é proposta trivial, abrindo janelas de investimento pontuais por conta de eventual volatilidade.

Assim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 4,39% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), enquanto a cota de mercado valorizou 1,60%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 27,15% contra 22,88% do IFIX. Importante notar que a diferença entre a cota de mercado e a patrimonial encerrou o mês com apenas 6,83% de desconto.

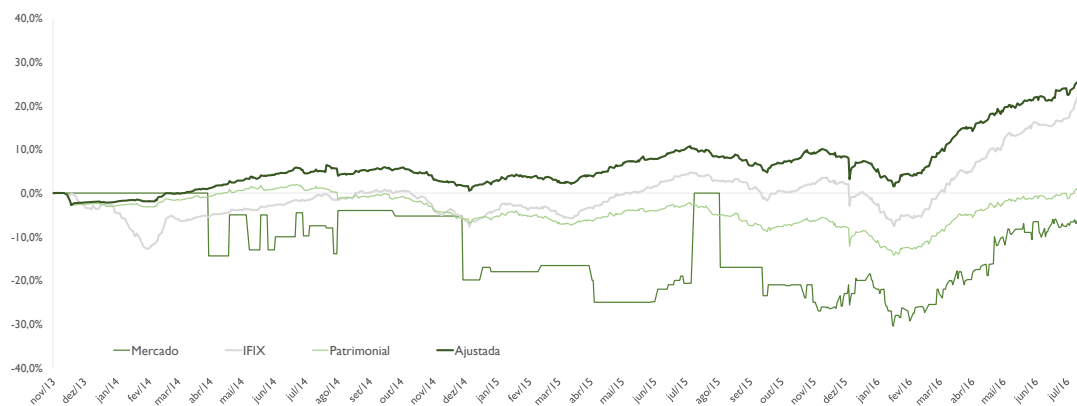
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	2016	Início
Cota de Mercado	2,78%	10,81%	2,08%	11,11%	1,08%	1,60%	19,38%	-4,50%
Cota Patrimonial	2,95%	6,98%	2,54%	1,63%	-0,14%	3,38%	12,19%	2,50%
Cota Patrimonial Ajustada²	3,70%	7,77%	3,23%	2,41%	0,69%	4,39%	18,51%	27,15%
IFIX	2,88%	9,16%	4,60%	3,74%	1,60%	5,97%	23,21%	22,88%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



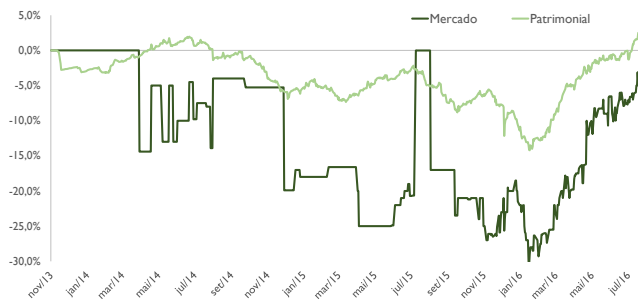
RENDIMENTO

	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	140.329.445	150.125.087	153.931.600	156.440.105	156.225.701	161.509.237
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	147.228.096	147.437.124	147.714.434	148.083.429	148.325.268	149.036.399
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	890,55	952,72	976,87	992,79	991,43	1.024,96
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.061,76	1.144,23	1.181,23	1.209,69	1.217,98	1.271,49
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	7,7500	7,7500	9,0000	9,9000	11,9800	8,0000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,870%	0,813%	0,921%	0,997%	1,208%	0,781%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,775%	0,775%	0,900%	0,990%	1,198%	0,800%
Rentabilidade Acumulada*	19,181%	19,956%	20,856%	21,846%	23,044%	23,844%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,216%	9,294%	9,494%	9,778%	10,164%	10,164%

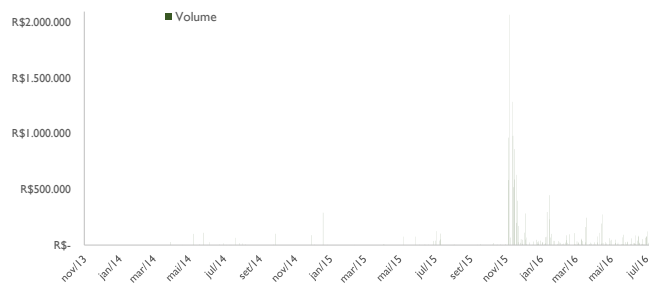
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 974.467,98
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 87.722,39
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 210.365,80
Operações Compromissadas	R\$ 204.620,93
Despesas Operacionais	-R\$ 207.001,86
Resultado Líquido	R\$ 1.270.175,24
Resultado Distribuído	R\$ 1.260.608,00
Distribuição por Cota	R\$ 8,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



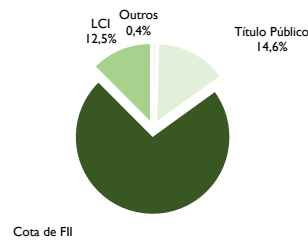
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de julho com 14,6% alocado em títulos públicos, 12,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 72,5% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 21,7% do setor de agências bancárias, 22,6% de recebíveis, 9,6% de ativos corporativos - monoativo, 5,3% de ativos corporativos - multiativo e 13,3% de shoppings centers. No mês em questão, a posição em KNCR11 foi ligeiramente aumentada e iniciou-se uma alocação em KNRI11.

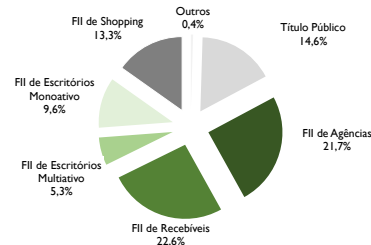
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/07/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	23.596.407,42	15%
Disponibilidades	16.206,63	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.822.300,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	15.216.360,00	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.942.801,50	9%
MAXI RENDA FII	8.216.168,90	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	4.054.500,00	3%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.265.288,25	4%
XP GAIA LOTE I FII	7.421.920,00	5%
FATOR VERITA FII	8.136.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.354.458,00	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	1.162.720,00	1%
TB OFFICE FII	15.563.240,00	10%
CHSG REAL ESTATE FII	7.444.480,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	2.442.915,79	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.898.427,05	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	16.132.680,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.144.063,15	12%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	678.239,56	0%
Total - Patrimônio Líquido	161.509.236,75	100%

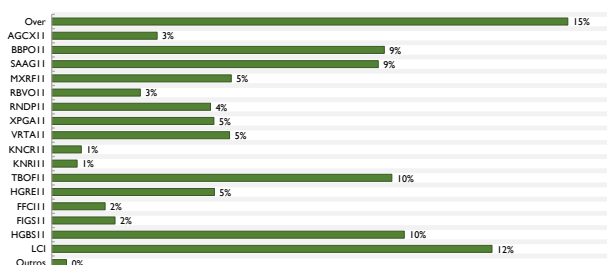
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.