

JUNHO 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 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 cenário doméstico ao longo do mês de junho, apesar da volatilidade e dos acontecimentos extraordinários no exterior, foi relativamente tranquilo e pouco afetado.

No dia 23 de junho foi realizado o aguardado referendo que tratava da permanência da Grã-Bretanha da União Europeia. Apesar das pesquisas apontarem para uma disputa acirrada, é possível afirmar que todos, de políticos aos agentes econômicos, reagiram com perplexidade ao resultado que coloca a Grã-Bretanha em processo de saída da UE. O efeito negativo foi muito forte na libra esterlina e no mercado acionário, principalmente nos bancos europeus. Mesmo sabendo que o processo é complicado e que acabou ferindo líderes de todos os partidos e facções, o jogo político e econômico deu partida em diversos países. O resultado foi um sinal de que os investidores podem estar voltando a um período de aversão a risco nos mercados globais.

Após assimilação do choque, chegou-se à conclusão de que não haveria espaço para aumento da taxa de juros americana pelo Fed, o que favoreceu diretamente o fluxo para países emergentes. O real valorizou 11,0%, acompanhado pelo Ibovespa, com performance positiva de 6,3% no mês. Apesar do tom mais incisivo do novo presidente do Banco Central observado no Relatório Trimestral de Inflação e seus reflexos nos últimos dias do mês, a curva de juros no mercado futuro continuou cedendo para os níveis mais baixos em 12 meses, para todos os vencimentos cerca de 12,15% a.a.. Com a aprovação da DRU no congresso e encaminhamento de outras iniciativas relacionadas ao fiscal, a carteira de títulos públicos representada pelo IMA-Geral obteve uma rentabilidade de 1,81%.

Assim como as outras classes de ativos, o Índice de Fundos Imobiliários da Bovespa, IFIX, obteve retorno positivo ao longo do mês de junho, com 1,60%, levando o acumulado em 2016 para 16,3%. Entendemos que, por ainda haver um caminho longo para a materialização do cenário próspero para o mercado imobiliário, no que diz respeito ao panorama fiscal e à força do governo junto ao congresso, é possível que haja uma superestimação dos resultados de curto prazo dos fundos.

Por fim, vale ressaltar que o resultado divulgado de R\$ 11,98 por cota do CXRI11, referente ao mês de junho, encontra-se acima da média por conta de realizações de ganhos extraordinários no semestre. Ainda, a distribuição de resultados segue a política de distribuição de um mínimo de 95% dos lucros auferidos no semestre pelo Caixa Rio Bravo Fundo de FII.

Assim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,69% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), enquanto a cota de mercado valorizou 1,08%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 21,80% contra 15,96% do IFIX. Importante notar que a diferença entre a cota de mercado e a patrimonial diminuiu marginalmente, encerrando o mês com apenas 5,19% de desconto.

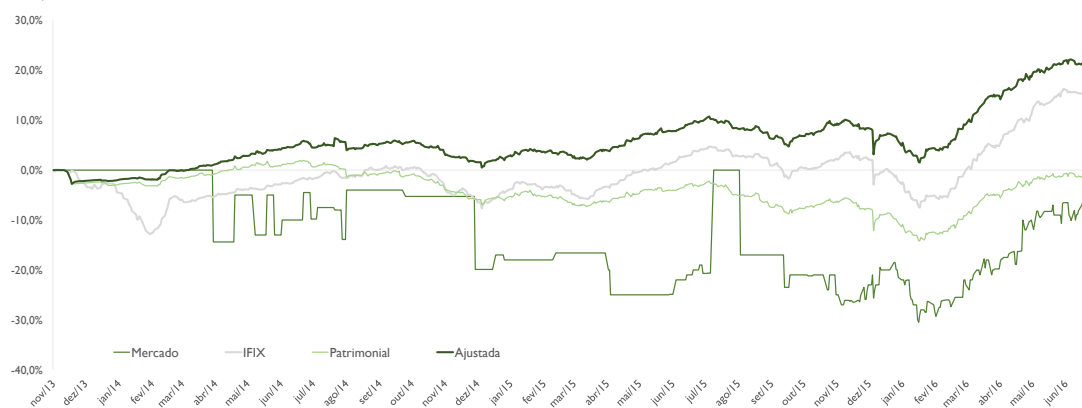
¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	2016	Início
Cota de Mercado	-10,00%	2,78%	10,81%	2,08%	11,11%	1,08%	17,50%	-6,00%
Cota Patrimonial	-5,31%	2,95%	6,98%	2,54%	1,63%	-0,14%	8,52%	-0,86%
Cota Patrimonial Ajustada²	-4,57%	3,70%	7,77%	3,23%	2,41%	0,69%	13,53%	21,80%
IFIX	-6,11%	2,88%	9,16%	4,60%	3,74%	1,60%	16,26%	15,96%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

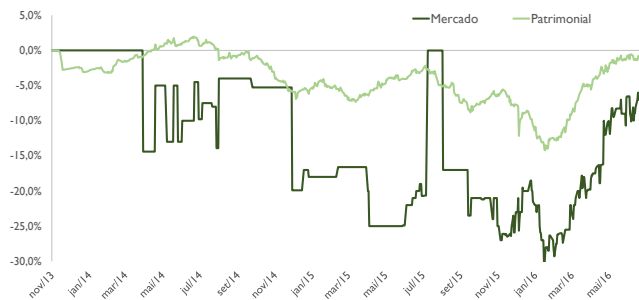
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	136.314.606	140.329.445	150.125.087	153.931.600	156.440.105	156.225.701
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	147.969.539	147.228.096	147.437.124	147.714.434	148.083.429	148.325.268
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	865,07	890,55	952,72	976,87	992,79	991,43
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.023,84	1.061,76	1.144,23	1.181,23	1.209,69	1.217,98
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	7,5000	7,7500	7,7500	9,0000	9,9000	11,9800
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,867%	0,870%	0,813%	0,921%	0,997%	1,208%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,750%	0,775%	0,775%	0,900%	0,990%	1,198%
Rentabilidade Acumulada*	18,406%	19,181%	19,956%	20,856%	21,846%	23,044%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,141%	9,216%	9,294%	9,494%	9,778%	10,164%

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

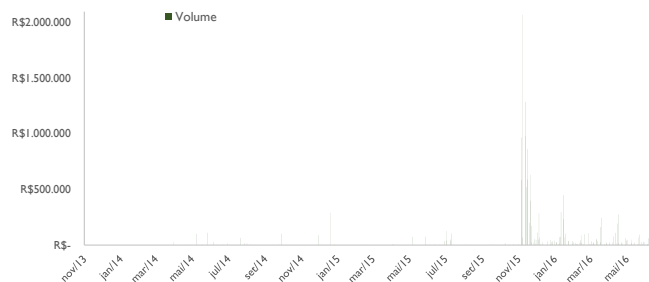
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	927.839,30
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	117.436,39
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	214.394,84
Operações Compromissadas	R\$	245.518,60
Despesas Operacionais	-R\$	254.358,60
Resultado Líquido	R\$	1.250.830,53
Resultado Distribuído	R\$	1.887.760,48
Distribuição por Cota	R\$	11,98

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



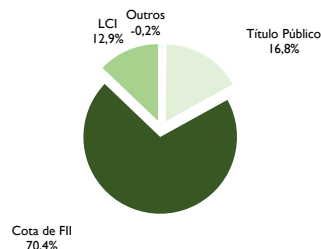
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de junho com 16,8% alocado em títulos públicos, 12,9% em Letras de Crédito Imobiliário e 70,4% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 21,1% do setor de agências bancárias, 21,7% de recebíveis, 16,1% de ativos corporativos e 11,5% de shoppings centers. No mês em questão, houve alienação de cotas do fundo BRCR II, em função da divulgação do Fato Relevante, o qual consideramos que altera os fundamentos do mesmo de maneira expressiva, além da aquisição marginal de cotas do KNCR II.

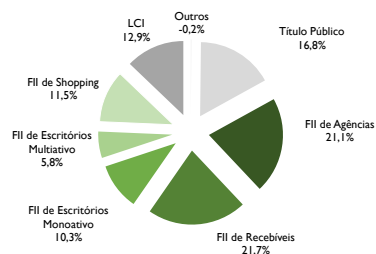
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/06/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	26.290.777,44	17%
Disponibilidades	10.233,36	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.948.085,50	3%
BB PROGRESSIVO II FII	13.972.520,31	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.004.500,00	9%
MAXI RENDA FII	7.818.184,40	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.825.000,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.201.136,25	5%
XP GAIA LOTE I FII	6.995.120,00	4%
FATOR VERITA FII	8.123.970,00	5%
KINEA RENDIMENTOS FII	109.000,00	0%
TB OFFICE FII	16.065.280,00	10%
CHSG REAL ESTATE FII	6.810.536,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	2.230.488,33	1%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.012.117,50	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.952.240,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.144.062,30	13%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	- 287.611,22	0%
Total - Patrimônio Líquido	156.225.700,67	100%

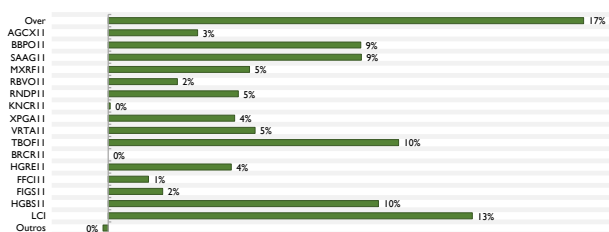
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.