

ABRIL 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 mês de abril foi marcado pela estabilidade dos mercados externos e também pela continuidade das discussões em torno do impeachment.

O tom dovish do FED, sinalizando uma postergação do ciclo de alta de juros por conta de dados econômicos abaixo das expectativas, direcionou tal estabilidade. Neste sentido, o dólar perdeu 1,59% em relação à cesta de moedas internacionais, enquanto bolsas de países emergentes obtiveram ganhos razoáveis.

Combinado aos fatores positivos externos, os desdobramentos políticos balizaram o fluxo positivo de capital para o mercado brasileiro. Neste contexto, o Real apresentou outra valorização adicional de 4,35% e as taxas futuras de juros continuaram cedendo outros 150 bps na parte média da curva. Por último, o índice Bovespa também refletiu o bom desempenho das demais classes de ativos, com valorização de 7,70% no período.

Com a expectativa de corte das taxas de juros, os fundos imobiliários também mantiveram a valorização dos meses passados. O IFIX, desde o início do ano, acumula performance de 10,30% e, para o mês de abril, a valorização foi de 4,60%. Importante notar que o Dividend Yield do índice encerrou o mês na casa dos 10,50% a.a., patamar mais baixo dos últimos 12 meses. Entretanto, acreditamos que a tendência é de baixa para este parâmetro, em função de novas vacâncias ou revisionais que devem ocorrer ainda neste ano, em razão da condição ainda extremamente deteriorada da economia real.

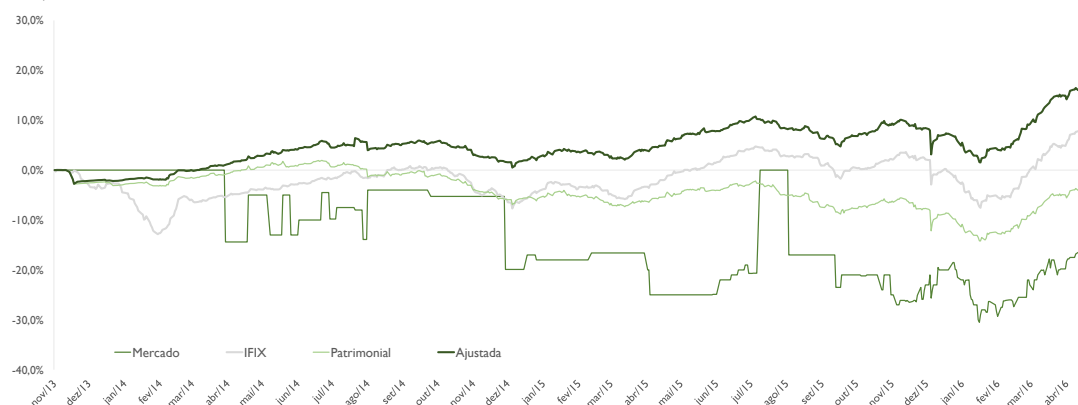
O Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 3,23 % da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), enquanto a cota de mercado valorizou 2,54%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza fortes 18,12 % contra 10,01% do IFIX. Importante notar que a cota de mercado encerrou o mês com desconto de 14,32% para a cota patrimonial.

* 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/15	dez/15	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	2016	Início
Cota de Mercado	-6,71%	8,55%	-10,00%	2,78%	10,81%	2,08%	4,62%	-16,30%
Cota Patrimonial	0,12%	-2,29%	-5,31%	2,95%	6,98%	2,54%	6,93%	-2,31%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,86%	-1,56%	-4,57%	3,70%	7,77%	3,23%	10,10%	18,12%
IFIX	1,57%	-3,01%	-6,11%	2,88%	9,16%	4,60%	10,30%	10,01%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo


RENDIMENTO

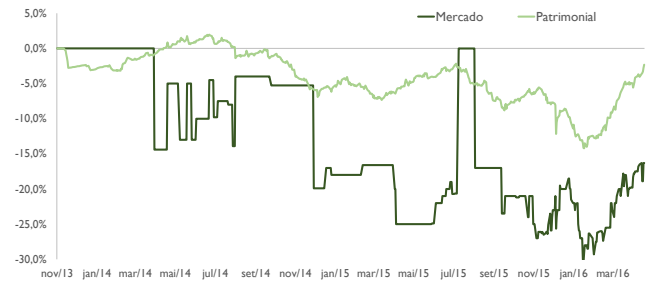
	nov/15	dez/15	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	147.321.019	143.954.567	136.314.606	140.329.445	150.125.087	153.931.600
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	149.638.898	149.207.734	147.969.539	147.228.096	147.437.124	147.714.434
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	934,92	913,56	865,07	890,55	952,72	976,87
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.089,88	1.072,86	1.023,84	1.061,76	1.144,23	1.181,23
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	8,0000	8,2637	7,5000	7,7500	7,7500	9,0000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,856%	0,905%	0,867%	0,870%	0,813%	0,921%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,826%	0,750%	0,775%	0,775%	0,900%
Rentabilidade Acumulada*	16,830%	17,656%	18,406%	19,181%	19,956%	20,856%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,929%	9,094%	9,141%	9,216%	9,294%	9,494%

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

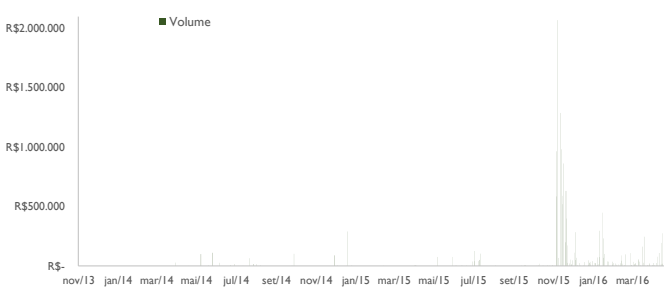
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	1.136.818,63
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	654.909,08
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	204.325,36
Operações Compromissadas	R\$	62.788,34
Despesas Operacionais	-R\$	188.417,32
Resultado Líquido	R\$	1.870.424,09
Resultado Distribuído	R\$	1.418.184,00
Distribuição por Cota	R\$	9,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



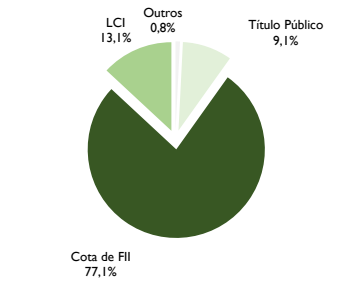
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de abril com 9,1% alocado em títulos públicos, 13,1% em Letras de Crédito Imobiliário e 77,1% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 22,0% do setor de agências bancárias, 21,2% de recebíveis, 22,4% 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.

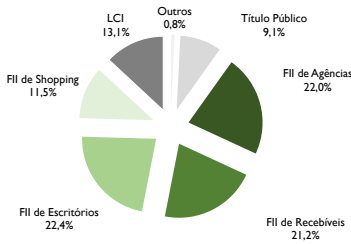
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/04/2016

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	13.933.321,13	9%
Disponibilidades	11.383,39	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	5.071.659,50	3%
BB PROGRESSIVO II FII	14.209.991,40	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.625.859,50	10%
MAXI RENDA FII	7.473.264,50	5%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.519.510,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.856.987,50	4%
XP GAIA LOTE I FII	7.125.360,00	5%
FATOR VERITA FII	7.639.440,00	5%
TB OFFICE FII	15.751.505,00	10%
BTG CORPORATE OFFICE FUND FII	9.661.753,85	6%
CHSG REAL ESTATE FII	6.839.616,00	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	2.184.968,16	1%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.033.859,10	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.626.260,00	10%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	20.134.028,58	13%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	1.232.771,48	1%
Total - Patrimônio Líquido	153.931.599,59	100%

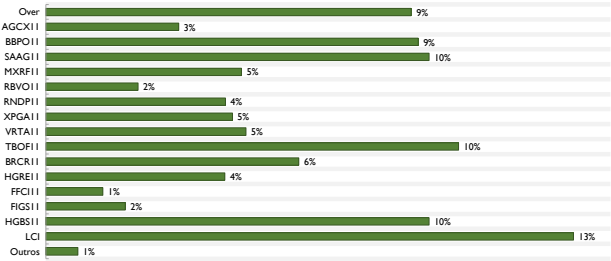
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.