

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.098.794/0001-70)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2017

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e aos Cotistas
Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Precificação e existência dos investimentos (Nota Explicativa 6(b))	
Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento imobiliários (“fundos investidos”) que possuem suas cotas negociadas em bolsa de valores e estão custodiadas/registradas na B3 S.A. – Bolsa, Brasil e Balcão. A precificação das cotas de fundos de investimento imobiliários é obtida tendo como base a cotação de preços de mercado, e sua existência é assegurada por meio de registro no órgão custodiante do mercado de capitais. Considerando a relevância da carteira de investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a precificação e existência desses investimentos em cotas de fundos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Comparamos, em base de teste, os valores utilizados para a precificação desses investimentos com os preços divulgados de mercado. Adicionalmente, testamos a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a precificação e existência dos investimentos do Fundo.
Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras	
A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar e resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.	
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras	
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre	



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 6 de abril de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written over the printed name.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Laerte da Silva', written over the printed name.

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP 171089/O-3

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2017 e (2016 reapresentado nota 5.c)
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2017		2016 (reapresentado (Nota 4))	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Circulante		175.644	104,86%	168.566	102,26%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3(c)	26.115	0,02%	25.685	15,57%
Disponibilidade		26	0,02%	20	0,01%
Operações compromissadas		26.089	15,58%	25.665	15,57%
Letras do Tesouro Nacional	5	26.089	15,58%	25.665	15,57%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		149.529	89,27%	142.869	86,68%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	6(b)	143.516	85,67%	130.777	79,34%
Letras de Crédito Imobiliário	6(a)	6.013	3,59%	12.092	7,34%
Valores a receber		-	0,00%	12	0,00%
Total do ativo		175.644	104,86%	168.566	102,26%
Circulante		8.148	4,86%	3.729	0,32%
Imposto sobre ganho de capital		6.654	3,97%	3.200	1,94%
Taxa de administração e custódia		183	0,11%	190	0,12%
Aplicação de cotas a liquidar		14	0,01%	334	0,20%
Rendimentos a distribuir		1.296	0,77%	3	0,00%
Outras despesas a pagar		1	0,00%	2	0,00%
Total do passivo		8.148	4,86%	3.729	0,32%
Patrimônio líquido		167.496	100,00%	164.837	100,00%
Cotas integralizadas		157.576	94,08%	157.576	95,60%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(4.329)	-2,58%	(4.329)	-2,63%
Lucros ou prejuízos acumulados		72.698	43,40%	54.225	32,90%
Distribuição de rendimentos		(58.449)	-34,90%	(42.635)	-25,86%
Total do passivo e patrimônio líquido		175.644	104,86%	168.566	100,32%

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração do resultado

Em 31 de dezembro de 2017 e (2016 reapresentado nota 5.c)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2017	2016 (reapresentado (Nota 4))
Demonstração do resultado			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Letras de Certificado Imobiliário	6(a)	934	2.338
Ajuste a valor de mercado de Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	6(b)	10.904	25.227
Rendimentos recebidos dos investimentos em Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		11.100	13.748
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		22.938	41.313
Receitas Operacionais			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	5	2.472	2.237
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		2.472	2.237
Despesas Operacionais	12	(6.937)	(6.573)
Despesas Tributárias		(4.611)	(4.020)
Taxa de administração e custódia		(2.091)	(1.960)
Demais Despesas		(235)	(593)
Lucro Líquido do Exercício		18.473	36.977
Quantidade de cotas		157.576	157.576
Lucro Líquido por cota - R\$		117,23	234,66

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017 e (2016 reapresentado nota 5.c)

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custo de colocação de cotas	Lucro acumulado (reapresentado (Nota 4))	Rendimentos distribuídos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	157.576	(4.329)	17.248	(26.540)	143.955
Lucro líquido do exercício (reapresentado (Nota 4))	-	-	36.977	-	36.977
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	-	(16.095)	(16.095)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	157.576	(4.329)	54.225	(42.635)	164.837
Lucro líquido do exercício	-	-	18.473	-	18.473
Distribuição de rendimentos no exercício	-	-	-	(15.814)	(15.814)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	157.576	(4.329)	72.698	(58.449)	167.496

As notas explicativas da Administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	2017	2016
Rendas de operações compromissadas	2.472	2.237
Rendimentos recebidos de cotas de fundo	11.100	13.750
Recebimento de amortização de cotas de fundo	498	-
Compra de cotas de fundos imobiliários	(17.504)	(13.807)
Venda de cotas de fundos imobiliários	14.840	25.558
Aquisição de letra de crédito imobiliário	(12.000)	(12.000)
Resgate de letra de crédito imobiliário	19.013	22.384
Pagamentos de taxa de administração e custódia	(2.098)	(1.936)
Pagamento de tributos	(1.157)	(822)
Pagamento de outras despesas administrativas	(213)	(117)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>14.951</u>	<u>35.247</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Rendimentos pagos	(14.521)	(16.095)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	<u>(14.521)</u>	<u>(16.095)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>430</u>	<u>19.152</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	25.685	6.533
Caixa e equivalentes de caixa - final	<u>26.115</u>	<u>25.685</u>
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>430</u>	<u>19.152</u>

As notas explicativas da Administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Caixa Rio Bravo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela Caixa Econômica Federal, foi constituído em 23 de novembro de 2012 sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores, e seu funcionamento foi aprovado pela CVM por meio do Ofício/CVM/SIN/GIE No. 4040/2013 datado de 06 de dezembro de 2013.

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de Ativos, com foco em cotas de FII, de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas. O Fundo somente adquirirá cotas de FII que sejam negociadas em ambiente de bolsa de valores.

As cotas do fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundo de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Operações compromissadas

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Rendas com operações compromissadas”.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e operações compromissadas no montante de R\$ 26.115 e R\$ 25.685, respectivamente.

d. Instrumentos financeiros

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

. Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

4 Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016

Em 31 de dezembro de 2016 o Fundo detinha investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados em bolsas de valores no total de R\$ 130.777, os quais apresentavam mais valia de aproximadamente R\$ 16.000 nessa data. O Fundo não registrou a provisão para imposto de renda no montante aproximado de R\$ 3.200, sobre a mais valia dos investimentos. Desta forma, o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras originalmente emitidas no dia 31 de março de 2017 do Fundo em 31 de dezembro de 2016 contém ressalva sobre esse assunto.

O órgão regulador, Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), solicitou o reconhecimento contábil da provisão para imposto de renda sobre a mais valia dos investimentos do Fundo no balanço de 31 de dezembro de 2016.

Para fins das demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2017, os saldos de 31 de dezembro de 2016, apresentados para fins de comparação, foram reapresentados conforme CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, representando um acréscimo de provisão no montante de R\$ 3.200 em contrapartida no resultado, demonstrado abaixo:

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Balanço Patrimonial	Saldos originais divulgados	Ajustes	Saldos ajustados
Ativo			
<u>Circulante</u>	<u>168.566</u>	-	<u>168.566</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	25.685	-	25.685
Disponibilidade	20	-	20
Operações compromissadas	25.665	-	25.665
Letras do Tesouro Nacional	25.665	-	25.665
Ativos financeiros de natureza imobiliária	142.869	-	142.869
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	130.777	-	130.777
Letras de Crédito Imobiliário	12.092	-	12.092
Valores a receber	12	-	12
Total do ativo	<u>168.566</u>	-	<u>168.566</u>
<u>Circulante</u>	<u>529</u>	<u>3.200</u>	<u>3.729</u>
Imposto sobre ganho de capital	-	3.200	3.200
Taxa de administração e custódia	190	-	190
Aplicação de cotas a liquidar	334	-	334
Rendimentos a distribuir	3	-	3
Outras despesas a pagar	2	-	2
Total do passivo	529	3.200	3.729
Patrimônio líquido	<u>168.037</u>	<u>(3.200)</u>	<u>164.837</u>
Cotas integralizadas	157.576	-	157.576
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(4.329)	-	(4.329)
Lucros ou prejuízos acumulados	57.425	(3.200)	54.225
Distribuição de rendimentos	(42.635)	-	(42.635)
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>168.566</u>	-	<u>168.566</u>

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Demonstração do resultado	Saldos originais divulgados	Ajustes	Saldos ajustados
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimentos de Letras de Certificado Imobiliário	2.338	-	2.338
Ajuste a Valor Justo de Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	25.227	-	25.227
Rendimentos recebidos dos investimentos em Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	13.748	-	13.748
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária	41.313	-	41.313
Receitas Operacionais			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	2.237	-	2.237
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	2.237	-	2.237
Despesas Operacionais	(3.373)	(3.200)	(6.573)
Despesas Tributárias	(820)	(3.200)	(4.020)
Taxa de administração e custódia	(1.960)	-	(1.960)
Demais Despesas	(593)	-	(593)
Lucro Líquido do Exercício	40.177	(3.200)	36.977
Quantidade de cotas	157.576	-	157.576
Lucro Líquido por cota - R\$	254,97	(20,31)	234,66

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As operações compromissadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 estão representadas por:

Títulos	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
2017			
Operações compromissadas - LTN	27.516	26.089	Até 360
2016			
Operações compromissadas - LTN	27.268	25.665	Até 360

6 Ativos de natureza imobiliária

a. Letras de Crédito Imobiliárias

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As Letras de Crédito Imobiliário são demonstradas ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, de acordo com as taxas de remuneração contratadas.

São representadas por:

2017

Para negociação

Emissor	Aquisição	Remuneração	Vencimento	Valor Aplicado	Valor Contábil
ABC BRASIL	19/10/2017	94% CDI	15/10/2018	6.000	6.013
TOTAL				6.000	6.013

2016

Para negociação

Emissor	Aquisição	Remuneração	Vencimento	Valor Aplicado	Valor Contábil
ABC BRASIL	05/09/2016	88% CDI	17/04/2017	5.000	5.020
TOTAL				5.000	5.020

Mantidos até o vencimento

Emissor	Aquisição	Remuneração	Vencimento	Valor Aplicado	Valor Contábil
ABC BRASIL	17/10/2016	92% CDI	31/08/2017	7.000	7.072
TOTAL				7.000	7.072

A Administradora confirmou a capacidade do Fundo para manter essa aplicação até o vencimento.

b. Cotas de fundo de investimento imobiliário

O Fundo tem por política realizar investimentos em cotas de FIIs que possuem negociação em bolsa de valores e estes investimentos são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota de fechamento dos negócios realizados no dia como preço de mercado, independente do volume negociado.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cabe ao Comitê de Investimento analisar e selecionar as cotas de FIIs, bem como deliberar sobre a aquisição de cotas de FIIs pelo fundo no mercado primário.

Segue abaixo a composição dos FIIs em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, contendo a quantidade de cotas detidas e o percentual em relação ao total de cotas integralizadas do FII:

2017

Fundo	Quantidade detida	Quantidade em 31/12/2017	% de Participação	Valor de Mercado
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO AGENCIAS CAIXA – FII	3.500	405.000	0,86%	4.382
BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	92.115	15.919.690	0,58%	13.265
FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	15.241	19.224.537	0,08%	1.616
FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	36.414	2.170.000	1,68%	6.547
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	41.250	2.591.500	1,59%	3.810
CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	8.140	537.492	1,51%	19.088
CSHG REAL ESTATE - FII	5.517	738.310	0,75%	7.945
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	53.924	6.452.944	0,84%	5.425
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	1.708.744	31.482.823	5,43%	16.250
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	50.972	515.824	9,88%	3.227
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.425	107.481	6,91%	6.868
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	122.623	5.631.512	2,18%	15.572
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE	254.329	10.050.000	2,53%	19.530
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	72.000	2.241.799	3,21%	7.992
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	21.634	28.098.923	0,08%	2.227
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FDO INV IMOB - FII	59.407	15.524.207	0,38%	9.772
Total:	2.553.235	141.692.042		143.516

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total de custo de aquisição	110.044	R\$ 114.382
Ajuste a valor justo	33.472	R\$ 16.395
Total a valor justo	143.516	R\$ 130.777

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2016

Fundo	Quantidade detida	Quantidade em 31/12/2016	% de Participação	Valor de Mercado
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO AGENCIAS CAIXA - FII	4.159	405.000	1,03%	5.116
BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	126.803	15.919.690	0,80%	15.724
FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	56	19.224.537	0,00%	5
FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	2.029.734	138.509.272	1,47%	3.369
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	45.295	2.591.500	1,75%	2.944
CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	8.744	537.492	1,63%	17.750
FII CSHG REAL ESTATE	5.816	738.310	0,79%	7.270
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	88.441	2.299.705	3,85%	7.881
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	51.000	515.824	9,89%	4.589
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.425	107.481	6,91%	7.574
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	139.407	5.631.512	2,48%	16.460
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII TB OFFICE	254.329	10.050.000	2,53%	16.137
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	72.000	1.694.502	4,25%	8.856
XP RECEBIVEIS - FDO INV IMOB - FII	88.000	1.050.973	8,37%	8.738
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	16.396	21.341.667	0,08%	1.861
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FDO INV IMOB - FII	45.315	13.797.000	0,33%	6.503
Total:	2.982.920	234.414.465		130.777

Segue abaixo resumo das características dos empreendimentos imobiliários:

Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII

Tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação/e ou adaptação de Ativos Imobiliários para (i) locação à Caixa Econômica Federal e (ii) alienação.

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Fundo tem por objetivo proporcionar ao cotistas do Fundo, por meio da aquisição de investimentos imobiliários, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund

O objetivo do fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvos”): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, de imóveis comerciais performados, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos, vagas em garagens relacionadas aos imóveis de sua propriedade conforme regras definidas no seu regulamento. Enquanto não alocados em ativos imobiliários do Fundo, os recursos financeiros serão aplicados em ativos renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Fundo de Investimento Imobiliário General Shopping Ativo e Renda - FII

O Fundo tem por objetivo adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais do tipo Shopping Center, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que desenvolvidos e/ou administrados pela General Shopping do Brasil S.A.

CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do Fundo é a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários e comerciais, devidamente construídos, por meio da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao fundo, bem como cotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “Shopping Centers”.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do Fundo é a aquisição, para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários comerciais prontos e devidamente construídos, por meio de unidades autônomas ou fração ideal de unidades autônomas, incluindo-se ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundo de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de Fundos de Investimento em Ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, preferencialmente para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “Lajes Corporativas”.

JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário

O fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com o prazo de duração indeterminado, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.

O objetivo do Fundo é o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos "Ativos-Alvo", de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à rentabilidade alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, tendo por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários mediante aplicação nos ativos alvo, além de ativos ou valores mobiliários eventualmente incluídos pela CVM aplicável a fundos de investimento imobiliários.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Fundo tem por objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente através da aquisição de “CRI” e “LCI”, visando proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas tendo como alvo uma rentabilidade superior à rentabilidade da “NTN-C”.

Rio Bravo Crédito Imobiliário II - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do Fundo é investir em ativos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras Hipotecárias (LHs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e cotas de fundos de investimento imobiliário, de forma a proporcionar aos cotistas do fundo uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerados pelos ativos imobiliários e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

BB Renda de Papéis Fundo de Investimentos Imobiliário - FII

O Fundo tem por objetivo, proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do Fundo é realizar investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos ativos imobiliários de propriedade do Santander e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para (i) locação, (ii) alienação, ou ainda, enquanto não alocados em ativos imobiliários do fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office

O objetivo do fundo é primordialmente o investimento em empreendimentos imobiliários, inicialmente por meio de aquisição de até 100% do empreendimento denominado Edifício Tower Bridge Corporate. O Fundo poderá ainda adquirir : (i) outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou de direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

Fator Veritá Fundo de Investimento Imobiliário

O fundo tem por objeto a aquisição de “CRI”, “LCI”, “LH”, cotas de fundos de investimento imobiliário, cotas de fundo de investimento em direitos creditórios, cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa e debêntures.

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Foi constituído em 2 de agosto de 2012, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinado a receber recursos de pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidades de previdência complementar.

Este fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária, assim entendido como mais de 50%

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”). Adicionalmente, o fundo poderá investir em Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Constituído sob a forma de condomínio fechado, recebe recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Seu objetivo é a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

A receita registrada na rubrica “Rendimentos recebidos dos investimentos em cotas de fundos imobiliários” no montante de R\$ 11.531 (2016 - R\$ 13.748) refere-se aos rendimentos distribuídos pelos FIIs investidos mensalmente.

7 Custódia de ativos

Os títulos públicos utilizados como lastro para as operações compromissadas estão registrados e custodiados em conta de depósito em nome do Fundo, no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e as cotas de fundos de investimento imobiliários e os títulos privados estão registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

8 Gerenciamento e fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. O Administrador e o gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez em um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando a distribuição dos resultados ou amortização de Cotas de Fundo.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A seguir, encontram-se relacionados os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Estes riscos estão descritos no prospecto do Fundo. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

a. Fatores de Risco

Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de Investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo na condição de Investidor de Cotas de FII, ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a presente Emissão não conta com limitação à participação de Investidores no volume total da Oferta, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Administradora, em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao Investidor. Esta última hipótese pode trazer ao Investidor perda de patrimônio. Adicionalmente, não há garantia por parte da Administradora, da Gestora e da Co-Gestora de possibilidade de venda pelo Fundo das Cotas de FII adquiridas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial obtido pelas Cotas de FII, ou mesmo garantia de saída do Fundo dos FII cujas cotas sejam adquiridas. A impossibilidade pelo Fundo de vender as Cotas de FII ou mesmo de resgatar os Ativos de

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo poderá provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento neste Fundo é uma aplicação em Ativos de Renda Fixa e em Cotas de FII, sendo que por conta deste último a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos empreendimentos.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das Cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das Cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos fundos de investimento imobiliário, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, da Co-Gestora, dos Coordenadores, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora, da Co-Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Risco de concentração da carteira do fundo

A carteira do Fundo será primordialmente composta por cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a serem adquiridas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, ou em ambiente de bolsa de valores. Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no Regulamento.

Exceto pela limitação do Fundo de investir o montante de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em cotas de fundos geridos pela Administradora, pela Co-Gestora ou por empresa a elas ligada, não há um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em Cotas de FII, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em Ativos na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez das Cotas de FII e dos Ativos de Renda Fixa. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

Riscos tributários

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas. De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

c. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de Cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

d. Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da legislação tributária mencionada acima, a legislação tributária sempre poderá ser alterada para modificar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos Investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas dos fundos de investimento imobiliário listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Riscos de crédito dos ativos da carteira do fundo

Os Ativos e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição das cotas de FII

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição das Cotas de FII, poderá haver, a critério da Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

Riscos do setor imobiliário (riscos relativos aos imóveis e ao mercado imobiliário)

O Fundo investirá preponderantemente em Cotas de FII que investem em ativos vinculados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

Risco de Desvalorização de Imóveis.

Na aplicação de recursos do Fundo em Cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, depressão dos preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

valores de locação e consequente rentabilidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, bem como os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos aos FII cujas cotas sejam adquiridos pelo Fundo e, consequentemente ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção.

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de assumir com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, o Fundo na qualidade de cotista dos referidos FII e os cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas dos referidos FII. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, consequentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proíba o desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nas Cotas de FII, há possibilidade do governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de aluga-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário das Cotas de FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam.

Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos Imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de perdas não cobertas pelos seguros contratados

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de custos relativos a eventuais reclamações de terceiros

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco de flutuações no valor dos ativos do fundo

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco da rentabilidade estar vinculada à política de investimentos

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundos de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das Cotas de FII.

Embora os recursos do Fundo sejam preponderantemente aplicados nas Cotas de FII, não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco de inexistência de garantia das aplicações do fundo

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora, da Co-Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

conglomerado da Administradora, da Gestora, da Co-Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

Risco de crédito das cotas de FII

Os rendimentos das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de crédito dos emissores dos ativos de renda fixa

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nas Cotas de FII deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de alteração do regulamento

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco regulatório

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, incluindo, entre outros, aqueles listados abaixo, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo:

- a) CPC 00 - Pronunciamento Técnico detalhando a Estrutura Conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis.
- b) CPC 01 - Pronunciamento Técnico sobre Redução ao valor recuperável dos ativos
- c) CPC 08 - Pronunciamento Técnico sobre custos de transação e prêmios na emissão de TVM
- d) CPC 17 - Pronunciamento Técnico sobre contratos de construção
- e) CPC 28 - Pronunciamento Técnico sobre propriedades para investimento
- f) CPC 30 - Pronunciamento Técnico sobre reconhecimento de receitas

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) CPCs 38, 39 e 40 - Pronunciamentos Técnicos sobre reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de Instrumentos Financeiros

h) ICPC 02 - Interpretação Técnica sobre contratos de construção do setor imobiliário

i) OCP 01 - Orientação Técnica referente a entidades de incorporação imobiliária

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as Cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

Risco de inexistência de rendimento predeterminado

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

Risco de governança

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

Risco de maior influência do cotista majoritário nas decisões do fundo

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de colocação parcial da oferta

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora poderá adquirir Cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Riscos atrelados aos fundos investidos

A Gestora e a Co-Gestora envidarão os seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora e a Co-Gestora identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Gestora e a Co-Gestora não responderão pelas eventuais conseqüências.

Risco relativo à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos Cotistas propriedade direta sobre as Cotas de FII e os Ativos de Renda Fixa subjacentes às Cotas.

Risco de potencial conflito de interesse

O Fundo poderá adquirir, alienar, locar ou celebrar negócios com Administradora, a Gestora e a Co-Gestora e os seus cotistas. Não obstante, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e/ou a Co-Gestora, bem

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

como entre o Fundo e os Cotistas, dependerem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá aplicar até 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em cotas de outros Fundos geridos pela Administradora ou pela Co-Gestora ou por empresas a elas ligadas. Embora a Administradora e a Co-Gestora devam atuar fiduciariamente no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, a possibilidade do Fundo poder aplicar em cotas de outros fundos geridos pela Administradora ou Co-Gestora poderá representar um potencial conflito de interesses.

Risco operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, da Co-Gestora, do Custodiante e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco da possibilidade de amortização das cotas

Nos termos do item 3.6 do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Comitê de Investimentos, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver alienação de Ativos pelo Fundo.

Dessa forma, os Cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nas Cotas de FII que foram adquiridas em um prazo inferior ao que esperavam, o que poderá, inclusive, implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

Risco dos custos a serem suportados pelos investidores cujos pedidos de reserva serão liquidados junto ao escriturador

Os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores, por intermédio do Coordenador, pelos Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais que não sejam pessoas físicas serão liquidados diretamente junto ao Escriturador e, portanto, fora do ambiente da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”). As Cotas adquiridas por tais investidores não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, poderá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista, sendo que, o Cotista poderá incorrer em custos que variarão de acordo com o agente de custódia escolhido.

Risco relacionado às pessoas vinculadas

Conforme descrito no prospecto do Fundo, as Pessoas Vinculadas na Oferta, ou seja qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), poderá subscrever Cotas do Fundo.

Eventual concentração das Quotas em uma ou poucas Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dessas Quotas, de forma que os demais Quotistas poderão ter dificuldades para negociar suas Quotas no mercado secundário. Em casos de concentração excessiva, ainda, existe a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Quotistas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

10 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas de cada emissão deverão ser totalmente distribuídas no prazo estabelecido no respectivo Suplemento, observados o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Emissão

As cotas do Fundo foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 iniciada em 06 de novembro de 2013. O encerramento da oferta se deu no dia 19 de novembro de 2013, com a subscrição de 157.576 cotas ao valor unitário de R\$ 1, totalizando R\$ 157.576. Os subscritores comprometeram-se a integralizar em uma única vez.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral, que definirá os termos e condições de tais emissões.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 não houve emissão de cotas.

Em 19 de outubro de 2017 foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a realização da segunda emissão de cotas do Fundo e da respectiva oferta, conforme o item 6.3 do Regulamento e art. 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, de acordo com os termos e condições indicados na proposta, cuja colocação e liquidação será realizada em 2018, no montante de R\$ 25.000 a R\$ 100.000. Até a emissão das demonstrações financeiras do Fundo, não ocorreu a colocação e a liquidação de cotas.

b. Gasto com colocação de cotas

O valor de R\$ 4.329, referente aos gastos de colocação com a emissão de cotas, foi registrado como redução do valor de cotas integralizadas no patrimônio líquido em 2013.

c. Amortização

Observadas as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Comitê de Investimentos, os recursos obtidos com a alienação de Ativos serão reinvestidos pela Co-Gestora, ou destinados à amortização das cotas, conforme as disposições do Regulamento e a legislação em vigor.

Farão jus às amortizações os titulares de cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração 7 (sete) dias úteis anteriores à data de pagamento.

Não ocorreram amortizações de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

d. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

Cabe à Assembleia Geral deliberar sobre a dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de liquidação, podendo ainda, autorizar que, antes do término da

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação.

e. Negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2017 e de 2016 foram os seguintes:

Data	Preço de Fechamento	Data	Preço de Fechamento
31/01/2017	1.030	29/01/2016	720
24/02/2017	1.080	29/02/2016	740
31/03/2017	1.050	30/03/2016	819,98
28/04/2017	1.015	28/04/2016	837
31/05/2017	1.010	31/05/2016	930
30/06/2017	1.070	30/06/2016	940
31/07/2017	1.099	29/07/2016	955
31/08/2017	1.019	31/08/2016	980
29/09/2017	1.100	29/09/2016	989
31/10/2017	1.080	31/10/2016	1.049,68
30/11/2017	1.055	28/11/2016	975
29/12/2017	1.070	26/12/2016	1.020

f. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos rendimentos, apurados segundo o regime de caixa, calculado com base no balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente, até o oitavo dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, devendo o valor total distribuído no semestre respeitar o disposto acima.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2017	2016 (reapresentado (Nota 4))
Lucro Líquido do Período	18.473	36.977
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(7.823)	(25.061)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	4.027	4.200
Resultado conforme regime de caixa	14.677	16.116
 Total apropriado no exercício	 15.814	 16.095
Rendimentos pagos referente ao exercício anterior	1.323	1.302
Valor distribuído no exercício (A)	13.198	14.793
Rendimentos referentes a dezembro de 2017 pagos em 2018 (C) (*)	1.293	-
 Valores distribuídos em 2017, referentes ao exercício de 2016 (B) (**)	 -	 1.323
 Total de rendimentos referentes ao exercício (2017 – A+C e 2016 - A+B)	 14.491	 16.116
Percentual distribuído	99%	100%

(*) Os rendimentos de 2017 foram registrados de acordo com o regime de competência.

(**) Valor registrado contabilmente por ocasião do seu efetivo pagamento em 2016.

g. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o valor das cotas integralizadas ao final do exercício) foi de 11,72 (23,47% em 2016).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no exercício sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 10,04% (10,21% em 2016).

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Caixa Econômica Federal
Co-Gestão:	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	2017		2016	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$ (reapresentado)	% sobre PL Médio
Despesas Tributárias	4.611	2,64%	4.020	2,58%
Taxa de Administração	1.982	1,13%	1.851	1,19%
Taxa de Custódia	109	0,06%	109	0,07%
Auditoria Externa	50	0,03%	42	0,03%
CVM	35	0,02%	41	0,03%
Despesas SELIC/CETIP	18	0,01%	18	0,01%
Despesas com Bolsa de Valores	9	0,01%	485	0,31%
Despesas de Publicações	3	0,00%	2	0,00%
Outras Despesas Administrativas	120	0,07%	5	0,00%
Total:	6.937	3,97%	6.573	4,24%

PL Médio	174.719	155.524
-----------------	----------------	----------------

a. Remuneração da Administradora e do Custodiante

Pelos serviços de administração do Fundo, gestão e co-gestão de sua carteira, o Fundo paga o equivalente a 1,20% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, a partir da data de emissão. A taxa de administração tem o valor mínimo mensal de R\$ 30, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da data de emissão.

A taxa de gestão está incluída na taxa de administração e é equivalente a 50% do seu valor.

A taxa de administração é calculada diariamente com base no patrimônio líquido do Fundo apurado ao final do dia, à razão de 1/252 de forma linear, e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi registrado o montante de R\$ 1.982 (2016 - R\$ 1.851) na rubrica de despesa “Taxa de administração e custódia”.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A título de taxa de custódia é devido pelo Fundo o valor correspondente ao percentual previsto na tabela abaixo, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior ao cálculo. O pagamento é efetuado até o 5º dia útil do mês seguinte ao do serviço prestado. A taxa de custódia tem o valor mínimo mensal de R\$ 7, que será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M a partir de outubro de 2012.

Patrimônio Líquido do Fundo	Percentual ao ano sobre o Patrimônio Líquido
Até R\$ 100.000	0,05%
Acima de R\$ 100.000	0,035%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi registrado o montante de R\$ 109 (2016 - R\$ 109) na rubrica de despesa “Taxa de administração e custódia”.

13 Alterações Estatutárias

Em 19 de outubro de 2017 foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas a realização da segunda emissão de cotas do Fundo e da respectiva oferta, conforme o item 6.3 do Regulamento e art. 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, de acordo com os termos e condições indicados na proposta, cuja colocação e liquidação será realizada em 2018.

14 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício/período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

15 Informações Tributárias

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) – Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) - O Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 17.098.794/0001-70

(Administrado pela Caixa Econômica Federal CNPJ:00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo a Instrução Normativa RFB nº 1.585, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

16 Informações sobre transações com partes relacionadas

O Fundo não realizou operações com partes relacionadas, exceto as mencionadas na Nota 12(a).

17 Demandas judiciais

No exercício, não temos conhecimento de litígios, ações trabalhistas e quaisquer outros processos, contra ou a favor do Fundo, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingência na esfera judicial.

18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador
CRC-RJ 084173/O-1

Flavio Eduardo Arakaki
Vice-Presidente interino
CPF: 740.661.299-00