

SETEMBRO 2017 COMENTÁRIOS DO GESTOR

Informações do Fundo
Fundo • Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII
Público-Alvo • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza
Objetivo de Retorno* • Superar a variação do IFIX
Forma de Constituição • Condomínio Fechado
Início do Fundo • 12 de novembro de 2013
Prazo de Duração • Indeterminado
Distribuição de Rendimentos • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo
Taxa de Administração • 1,20% a.a. sobre o PL do fundo
Taxa de Performance • Não há
Cotas Emitidas • 157.576
Valor Inicial da Cota • R\$ 1.000
Valor Total da Oferta • R\$ 157.576.000
Código de Negociação • CXRI11
Código ISIN • BRXCRICTF003
Enquadramento Res. 3922/10 • 5% (Artigo 8º - Inciso VI)
Enquadramento Res. 3792/09 • 10% (Artigo 37º - Inciso I)
Negociação das Cotas • Mercado de Bolsa administrado pela [B3] (antiga BM&F Bovespa)
Administrador • Caixa Econômica Federal
Gestor • Caixa Econômica Federal
Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos
Custodiante e Escriturador • Oliveira Trust

Objetivo e Política do Fundo

O Fundo Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada de cotas de fundos de investimento imobiliário e ativos de cunho imobiliário (Receíveis Imobiliários "CRI", Letras Hipotecárias "LH" e Letras de Crédito Imobiliário "LCI"), selecionados de acordo com a análise e expertise dos gestores. Com base nas estratégias definidas pelo Comitê de Investimento composto por Caixa e Rio Bravo, o mercado secundário é monitorado constantemente em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento.

O mês de setembro, assim como verificado no mês anterior, foi marcado por nova surpresa advinda do campo inflacionário e notícias relacionadas a atuação do Banco Central em torno da Selic.

Novamente, o grande driver decorreu do fechamento adicional das expectativas de taxa de juros futuros. A primeira metade do mês foi carregada, no que diz respeito à novas informações sobre a taxa de juros. Entre os principais eventos, houve a votação e aprovação da TLP, assim como a divulgação do IPCA-15 abaixo das expectativas de mercado. Com a alta de 0,19%, o índice registra alta de 2,46% na medida de 12 meses, sendo que as surpresas vieram, novamente, dos subgrupos de alimentos e transportes. O COPOM também decidiu pela diminuição da taxa básica de juros em um ponto percentual, trazendo a Selic para 8,25% a.a. Pela leitura da ata da reunião, divulgada em 12/09, entendemos que o Banco Central está chegando ao fim do ciclo de afrouxamento monetário, mas que ainda demandará pelos menos 2 cortes, possivelmente trazendo a taxa de juros para o menor patamar histórico. Tratando-se do fim do mês, foi divulgado também o Relatório Trimestral de Inflação. Nele, a maior surpresa foi a expectativa de inflação para os horizontes relevantes da política monetária, assegurando o forte movimento da taxa básica de juros no mês de setembro.

Como esperado e refletindo os eventos descritos acima, verificou-se outro ótimo mês para os ativos de risco do mercado doméstico. A carteira de títulos públicos que compõe o IMA-Geral apresentou valorização de 1,33%. Fazendo o breakdown do índice, a parcela de títulos públicos indexados à inflação (IMA-B) teve alta de 1,81%, enquanto o IRF-M subiu 1,48%. Sob a perspectiva de menor taxa de juros por mais tempo, o Ibovespa também apresentou valorização adicional expressiva, com 4,88% de alta. No ano, a performance é de 23,26%. Nesse ambiente, entretanto, observou-se uma deterioração marginal do real em relação ao dólar – a moeda americana ganhou 0,43% em setembro.

Em função da alta correlação com a taxa de juros, o IFIX figurou como o grande vencedor no mês. Com performance significativa de +6,58% no período e +19,12% em 2017, os fundos imobiliários seguem atingindo as máximas históricas, comprimindo ainda mais o yield no mercado secundário. Na nossa opinião, a valorização generalizada da classe de FII foi proveniente, principalmente, do beta em relação a taxa de juros e, neste momento, parece ter se esgotado. A visão da gestão é a de que valorizações adicionais serão provenientes de eventos conhecidos como "earnings revision", ou seja, através da revisão das expectativas de resultado dos ativos subjacentes de cada FII e, portanto, a qualidade destes ativos será cada vez mais importante.

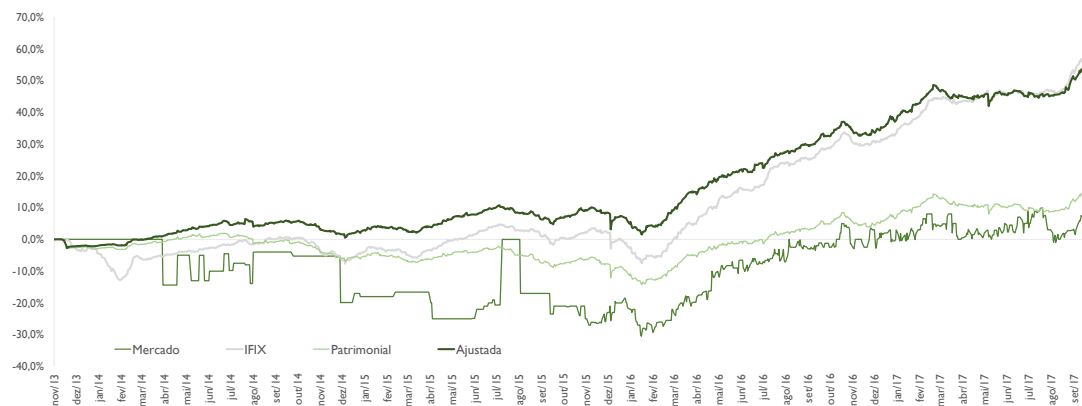
Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 5,31% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, que apresentou retorno positivo de 7,84%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 54,21% contra 57,21% do IFIX.

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

PERFORMANCE
RESULTADO

	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	2017	Início
Cota de Mercado	-3,33%	-0,49%	5,94%	2,71%	-7,28%	7,95%	7,84%	10,00%
Cota Patrimonial	-0,88%	0,13%	-0,17%	-1,11%	-0,08%	4,78%	7,73%	14,88%
Cota Patrimonial Ajustada²	-0,36%	0,67%	0,38%	-0,56%	0,41%	5,31%	13,07%	54,21%
IFIX	0,15%	1,03%	0,85%	-0,38%	0,86%	6,58%	19,12%	57,21%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

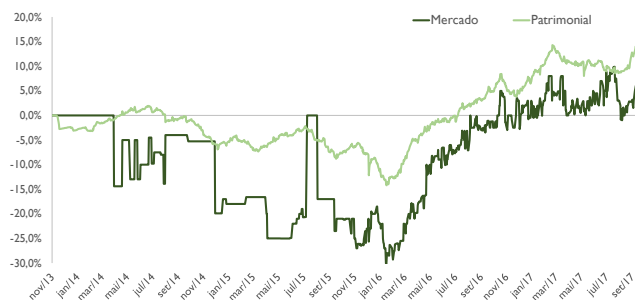

RENDIMENTO

	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	174.904.819	175.140.758	174.847.524	172.912.895	172.771.535	181.027.885
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	167.472.071	169.030.459	170.582.277	171.532.582	172.374.295	173.560.376
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.109,97	1.111,47	1.109,61	1.097,33	1.096,43	1.148,83
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.451,25	1.460,98	1.466,55	1.458,32	1.464,35	1.542,14
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	7,7000	8,0000	8,0000	7,1500	7,5000	7,5000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,694%	0,720%	0,721%	0,652%	0,684%	0,653%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,770%	0,800%	0,800%	0,715%	0,750%	0,750%
Rentabilidade Acumulada*	30,944%	31,744%	32,544%	33,259%	34,009%	34,759%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,088%	9,898%	9,500%	9,415%	9,365%	9,315%

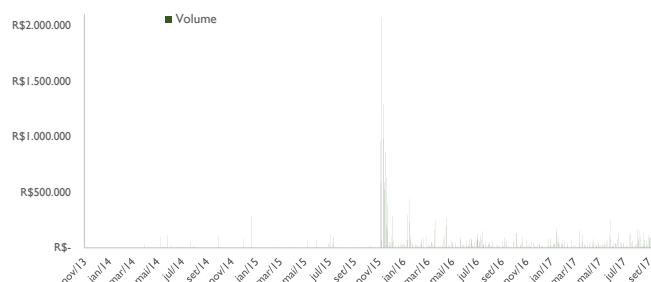
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 815.070,55
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 1.398.125,47
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 35.808,72
Operações Compromissadas	R\$ 167.824,76
Despesas Operacionais	-R\$ 265.115,90
Resultado Líquido	R\$ 2.151.713,60
Resultado Distribuído	R\$ 1.181.820,00
Distribuição por Cota	R\$ 7,50

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



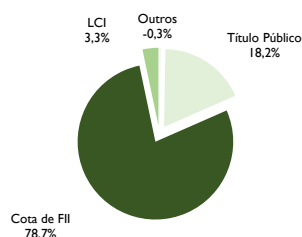
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de agosto com 18,2% alocado em títulos públicos, 3,3% em Letras de Crédito Imobiliário e 78,7% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,3% do setor de agências bancárias, 20,9% de recebíveis, 10,2% de ativos corporativos - monoativo, 13,6% de ativos corporativos - multiativo e 13,6% de shoppings centers.

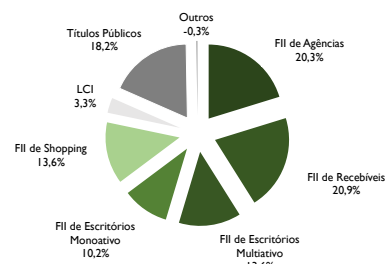
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/09/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	33.010.369,85	18%
Disponibilidades	9.728,77	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.473.210,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.243.046,00	8%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	18.121.961,00	10%
MAXI RENDA FII	16.386.854,96	9%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.568.040,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.705.590,75	4%
FATOR VERITA FII	7.985.520,00	4%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.263.565,42	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.027.707,90	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.513.490,55	1%
TB OFFICE FII	18.489.718,30	10%
CHSG REAL ESTATE FII	9.601.660,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.554.281,62	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.801.156,40	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	20.760.000,00	11%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.013.281,24	3%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	0%
Total - Patrimônio Líquido	181.027.885,26	100%

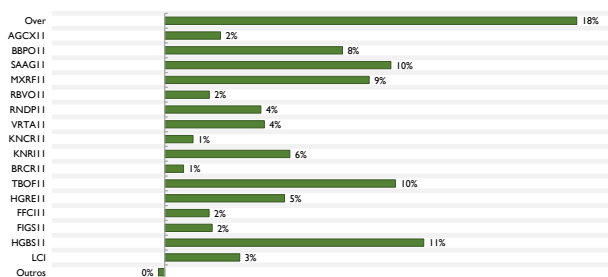
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (%)



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos, verifique a tributação aplicável. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimento. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Caixa Econômica Federal e Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabilizam por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Caixa Econômica Federal e Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Caixa Econômica Federal e Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Caixa Econômica Federal e Rio Bravo não são responsáveis por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.