

JANEIRO 2018 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 [B]<sup>1</sup> (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 cubho imobiliário (Recebíveis Imobiliários "CRI", Letras Hipotecárias "LH" e Letras de Crédito Imobiliário "LCI"), selecionados de acordo com a análise e expertise dos gestores. Com base nas estratégias definidas pelo Comitê de Investimento composto por Caixa e Rio Bravo, o mercado secundário é monitorado constantemente em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento.

O ano de 2018 começou com grande otimismo em relação aos ativos de risco no Brasil e no exterior.

No âmbito internacional, os dados econômicos divulgados seguiram mostrando crescimento forte e sincronizado das principais economias mundiais sem pressões inflacionárias. Esta dinâmica resultou na contínua busca por ativos de risco, além do consequente alívio da pressão sob os Bancos Centrais em razão de uma necessidade de juros mais altos no curto prazo. De modo a corroborar o cenário descrito, o Ibovespa teve em janeiro a maior entrada de capital externo em mais de uma década. Adicionalmente e também de grande importância foram as notícias políticas e econômicas locais. No caso, o julgamento do ex-presidente Lula e a divulgação da inflação fechada de 2017 de 2,95%, abaixo do piso da meta do Banco Central, sustentaram os preços dos ativos financeiros pelo lado doméstico.

Como mencionado, o início do ano foi extremamente positivo para ativos de risco no geral. A forte entrada de estrangeiros, assim como as demais notícias impulsionaram o índice Ibovespa, que apresentou valorização de 11,14% no mês, com destaque para empresas relacionadas a *commodities*. As curvas de juros real e nominal apresentaram comportamento semelhante, mas com menor magnitude. A carteira de títulos indexados à inflação representada pelo IMA-B teve performance de +3,43%, enquanto a cesta de títulos prefixados valorizou 5,33%. Em relação à moeda, o BRL encerrou o mês em R\$ 3,185, com valorização de 3,78%, em linha com as demais performances. Por fim, no início de fevereiro, houve embasamento suficiente para corte adicional de 0,25% da taxa básica de juros por parte do Banco Central, levando-a para 6,75% a.a. As expectativas para inflação em relação ao horizonte relevante da política monetária, de acordo com o Boletim Focus, seguem ancoradas e sustentam a manutenção da taxa nos níveis atuais.

Os fundos imobiliários seguiram a tendência positiva dos mercados de renda fixa. Especificamente, o índice IFIX teve valorização de 2,64% em janeiro, incrementando outro mês de alta relevante para o movimento iniciado há 2 anos, concomitante ao ciclo de afrouxamento monetário do Banco Central. Como comentado no relatório anterior, ainda acreditamos no potencial de ganho para a classe de FIIs, principalmente por conta da readequação do dividendo distribuído a *FFO (Funds-From-Operation)* promovida pelos principais gestores e consequente ajuste de preços da cota no mercado secundário. Dada a atual base comprimida dessa métrica, a qual é função do panorama corrente de mercado, entendemos que existe espaço para melhora e consequente valorização sustentável das cotas. Importante ressaltar a importância da qualidade do fundo e da gestão para a concretização desse processo.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,80% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, que também apresentou retorno positivo de 8,88%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 54,33% contra 61,76% do IFIX.

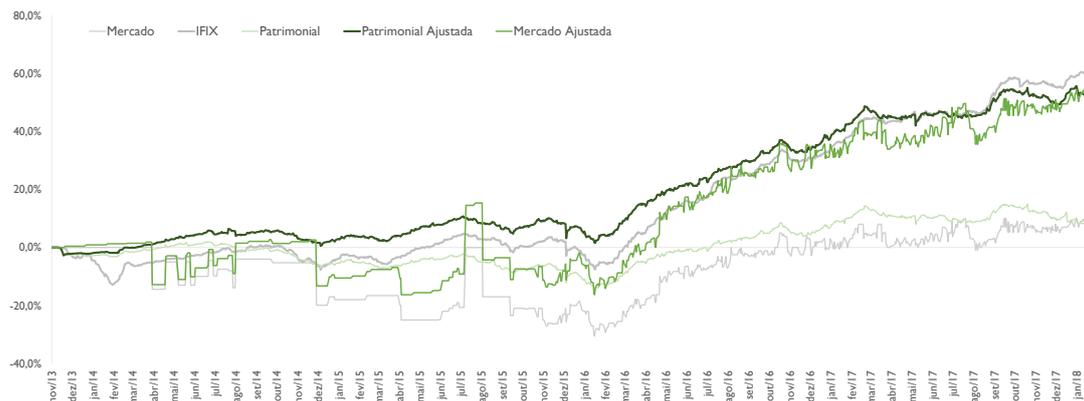
<sup>1</sup> O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

|  | ago/17 | set/17 | out/17 | nov/17 | dez/17 | jan/18 | 2018  | Início |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| <b>Cota de Mercado</b>                       | -7,28% | 7,95%  | -1,82% | -2,31% | 1,42%  | 8,88%  | 8,88% | 16,50% |
| <b>Cota de Mercado Ajustada<sup>2</sup></b>  | -6,82% | 8,53%  | -1,31% | -1,82% | 1,93%  | 9,47%  | 9,47% | 63,61% |
| <b>Cota Patrimonial</b>                      | -0,08% | 4,78%  | 0,02%  | -2,49% | -2,74% | 0,26%  | 0,26% | 9,27%  |
| <b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b> | 0,41%  | 5,31%  | 0,51%  | -2,01% | 0,80%  | 0,80%  | 0,80% | 54,33% |
| <b>IFIX</b>                                  | 0,86%  | 6,58%  | 0,23%  | -0,59% | 0,60%  | 2,64%  | 2,64% | 61,76% |

<sup>2</sup> Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

|  | ago/17      | set/17      | out/17      | nov/17      | dez/17      | jan/18      |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)                      | 172.771.535 | 181.027.885 | 181.072.338 | 176.567.344 | 171.733.913 | 172.186.546 |
| Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)    | 172.374.295 | 173.560.376 | 174.412.499 | 175.326.305 | 175.634.345 | 175.620.954 |
| Valor Patrimonial da Cota (R\$)                        | 1.096,43    | 1.148,83    | 1.149,11    | 1.120,52    | 1.089,85    | 1.092,72    |
| Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)               | 1.464,35    | 1.542,14    | 1.550,05    | 1.518,91    | 1.531,07    | 1.543,34    |
| Quantidade de Cotas                                    | 157.576     | 157.576     | 157.576     | 157.576     | 157.576     | 157.576     |
| Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)           | 7,5000      | 7,5000      | 7,5000      | 7,5000      | 8,2000      | 7,5000      |
| Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota) | 0,684%      | 0,653%      | 0,653%      | 0,669%      | 0,752%      | 0,686%      |
| Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)     | 0,750%      | 0,750%      | 0,750%      | 0,750%      | 0,820%      | 0,750%      |
| Rentabilidade Acumulada*                               | 34,009%     | 34,759%     | 35,509%     | 36,259%     | 37,079%     | 37,829%     |
| Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*          | 9,365%      | 9,315%      | 9,265%      | 9,215%      | 9,195%      | 9,145%      |

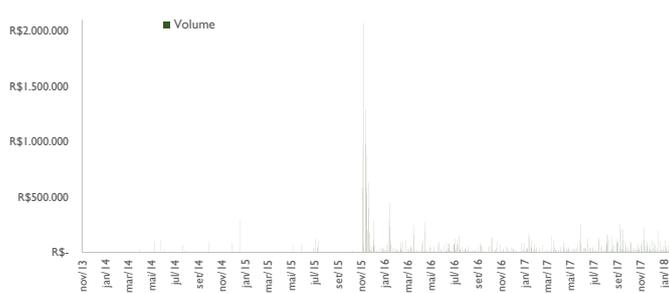
\* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

| Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício |                         |
|--|-------------------------|
| Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário     | R\$ 863.281,61          |
| Alienação de Cotas de FII (Bruto)                  | R\$ 323.595,64          |
| Letra de Crédito Imobiliário                       | R\$ 28.400,88           |
| Operações Compromissadas                           | R\$ 127.485,86          |
| Despesas Operacionais                              | -R\$ 308.952,32         |
| <b>Resultado Líquido</b>                           | <b>R\$ 1.033.811,67</b> |
| <b>Resultado Distribuído</b>                       | <b>R\$ 1.181.820,00</b> |
| <b>Distribuição por Cota</b>                       | <b>R\$ 7,50</b>         |

## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



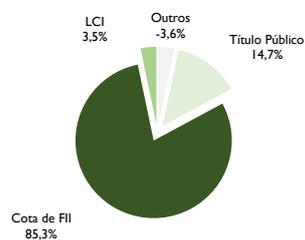
## PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de novembro com 14,7% alocado em títulos públicos, 3,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 85,3% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 18,8% do setor de agências bancárias, 23,1% de recebíveis, 11,8% de ativos corporativos - monoativo, 17,8% de ativos corporativos - multiativo e 13,9% de shoppings centers.

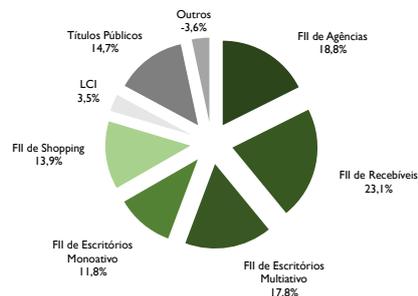
### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/01/2018

| Necessidades de Liquidez                       | Volume Alocado (R\$)  | % PL        |
|--|-----------------------|-------------|
| Títulos Públicos                               | 25.388.950,54         | 15%         |
| Disponibilidades                               | 6.347,46              | 0%          |
| <b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b> |                       |             |
| AGÊNCIAS CAIXA FII                             | 3.648.418,00          | 2%          |
| BB PROGRESSIVO II FII                          | 13.167.242,40         | 8%          |
| SANTANDER AGÊNCIAS FII                         | 15.621.701,20         | 9%          |
| MAXI RENDA FII                                 | 16.386.854,96         | 10%         |
| RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII           | 3.185.750,00          | 2%          |
| BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII            | 6.756.750,00          | 4%          |
| FATOR VERITA FII                               | 7.972.560,00          | 5%          |
| KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII             | 1.822.210,00          | 1%          |
| JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII                 | 7.179.297,10          | 4%          |
| KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII                    | 10.664.460,00         | 6%          |
| BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII          | 1.604.877,30          | 1%          |
| TB OFFICE FII                                  | 20.240.987,10         | 12%         |
| CHSG REAL ESTATE FII                           | 8.275.224,15          | 5%          |
| RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII                | 6.445.278,00          | 4%          |
| GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII             | 3.939.375,00          | 2%          |
| CHSG BRASIL SHOPPING FII                       | 20.016.097,20         | 11%         |
| <b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>     |                       |             |
| Letras de Crédito Imobiliário (LCI)            | 6.017.921,76          | 3%          |
| <b>Outros Valores</b>                          |                       |             |
| Outros Valores a Pagar/ Receber                | -                     | -4%         |
| <b>Total - Patrimônio Líquido</b>              | <b>172.186.546,00</b> | <b>100%</b> |

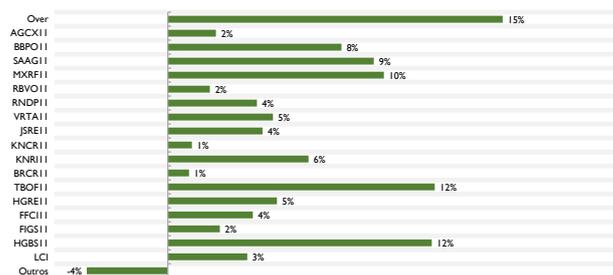
### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### 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.