

MAIO 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
 Objeto 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 • BRCXRICTF003
 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]³ (antiga BMEF Bovespa)
 Administrador • Caixa Econômica Federal
 Gestor • Caixa Econômica Federal
 Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos
 Custodiante e Escriturador • Oliveira Trust

O mês de maio foi marcado por cenário desafiador, tanto externa quanto internamente.

No quadro internacional, o foco foi para os indicadores extremamente benignos nos Estados Unidos, que tiveram como base o pacote de estímulos fiscais e medidas que reduziram cargas tributárias de empresas e indivíduos; aliado a esse ponto, o desemprego atinge níveis historicamente baixos, o que tem causado temor acerca da elevação da inflação, com abertura das taxas de juros e consequente fortalecimento do dólar. Na Europa, há a perspectiva de normalização da política monetária, o que pode causar choques no mercado, sobretudo em período de retomada da inflação. Nos emergentes, o contágio da situação internacional foi violento especialmente para Argentina, Turquia e Brasil, sendo que os dois primeiros possuem fundamentos externos incomparavelmente mais frágeis que os brasileiros.

No cenário local, a manutenção da Selic em 6,50% na reunião do Copom em que o mercado via 33% de chance de novo corte de 0,25% causou mal-estar, especialmente em momento de deterioração do Real. Seguida pela greve dos caminhoneiros, a combinação levou os mercados a devolverem parte relevante dos ganhos que carregavam desde o início do ano.

Para os fundos imobiliários, a reação à abertura na taxa de juros no Brasil foi perversa. O IFIX caiu 5,71% no mês, apesar dos fundamentos do mercado imobiliário seguirem sólidos. A visão da casa é que o único indicador com perspectiva de piora no mercado é a absorção líquida, que deve terminar 2018 mais baixa que o previsto no final de 2017. Também acreditamos na melhora da curva de juros nominais e reais dos níveis observados no fechamento do mês.

O fundo Caixa Rio Bravo apresentou queda de 6,10% na sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos distribuídos) e queda de 1,35% na cota de mercado ajustada. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 50,08%, contra 55,99% do IFIX. A gestão ressalta que segue posicionada em ativos de alta qualidade com potencial de valorização no longo prazo e com dividendos atraentes e em linha com o mercado.

Objetivo e Política do Fundo

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

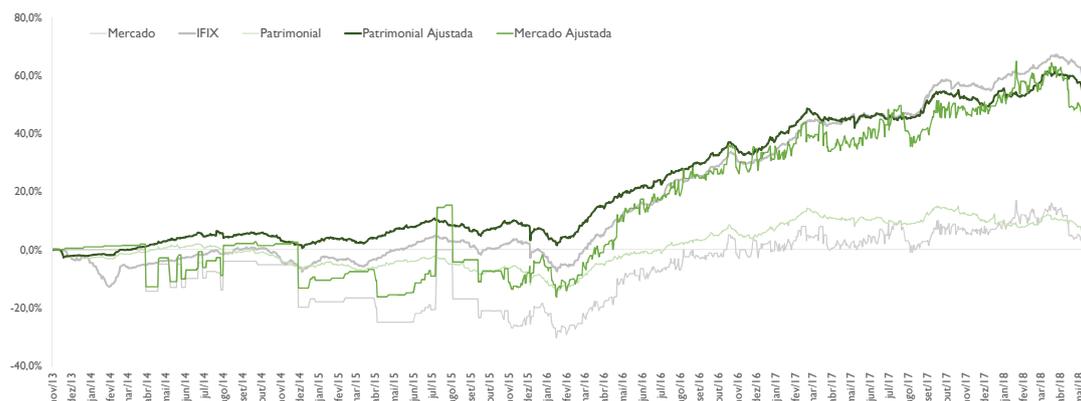
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	2018	Início
Cota de Mercado	1,42%	8,88%	-2,32%	1,93%	-9,48%	-1,81%	-3,64%	3,10%
Cota de Mercado Ajustada²	1,93%	9,47%	-1,87%	2,38%	-9,09%	-1,35%	-1,36%	47,42%
Cota Patrimonial	-2,74%	0,26%	0,16%	0,87%	-0,37%	-5,43%	-4,55%	4,03%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,80%	0,79%	0,65%	2,91%	-0,01%	-6,10%	-1,97%	50,08%
IFIX	0,60%	2,64%	1,15%	2,00%	-0,86%	-5,27%	-0,55%	56,72%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	171.733.913	172.186.546	172.465.093	173.972.561	173.331.308	163.924.344
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	175.634.345	175.620.954	175.174.569	174.966.934	174.835.808	173.901.107
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.089,85	1.092,72	1.094,49	1.104,05	1.099,99	1.040,29
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.531,07	1.543,21	1.553,21	1.598,35	1.598,26	1.500,83
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	8,2000	7,5000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,752%	0,686%	0,640%	0,634%	0,636%	0,673%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,820%	0,750%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	37,079%	37,829%	38,529%	39,229%	39,929%	40,629%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,195%	9,145%	9,115%	9,055%	8,985%	8,885%

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

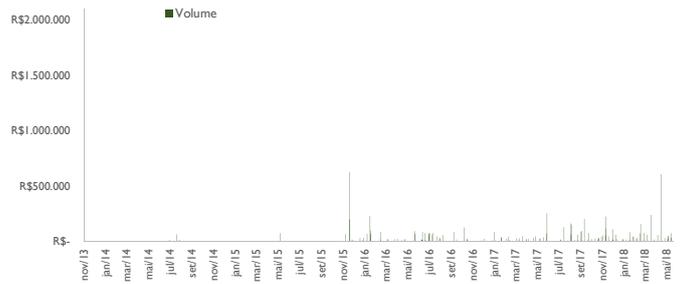
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	825.806,01
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	648.714,61
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	27.790,56
Operações Compromissadas	R\$	68.230,37
Despesas Operacionais	-R\$	298.656,12
Resultado Líquido	R\$	1.271.885,43
Resultado Distribuído	R\$	1.103.032,00
Distribuição por Cota	R\$	7,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



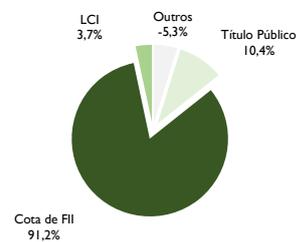
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de maio com 10,4% alocado em títulos públicos, 3,7% em Letras de Crédito Imobiliário e 91,2% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 19,8% do setor de agências bancárias, 21,9% de recebíveis, 11,6% de ativos corporativos - monoativo, 21,1% de ativos corporativos - multiativo, 10,7% de shoppings centers e 6,0% de logística.

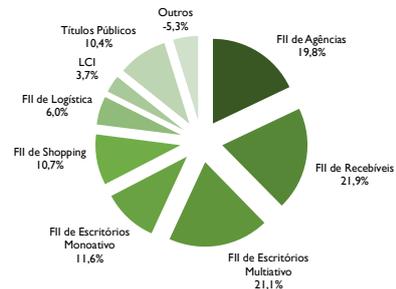
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/05/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	17.099.537,41	10%
Disponibilidades	15.358,01	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.313.096,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.077.236,45	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.104.699,10	9%
MAXI RENDA FII	16.574.816,80	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.058.320,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.831.222,75	4%
FATOR VERITA FII	7.632.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.805.350,30	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.882.928,00	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.995.524,40	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	3.113.387,94	2%
TB OFFICE FII	16.700.388,65	10%
THE ONE FII	2.322.000,00	1%
CHSG REAL ESTATE FII	7.585.875,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.008.310,00	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.979.075,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.575.101,00	8%
CSHG LOGISTICA FII	9.883.485,00	6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.015.268,92	4%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	8.648.636,53	-5%
Total - Patrimônio Líquido		100%

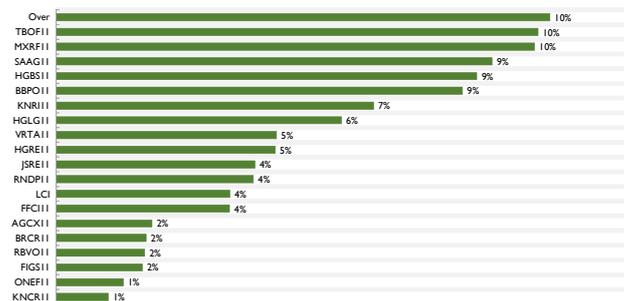
ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCAÇÃO 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.