

### JULHO 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 (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.

No mês de julho, os ativos financeiros foram impactados pelos desdobramentos advindos do cenário político, fiscal e da política monetária.

Em tempos de baixa volatilidade no mercado global, o apetite a risco foi mantido e alguns fatos marcaram claras tendências para os ativos financeiros do mercado doméstico. O dólar atingiu nível mínimo desde as delações ocorridas no mês de maio, vindo de R\$ 3,27 para R\$ 3,12. Noticiário político e enfraquecimento da moeda americana no cenário internacional foram os grandes catalisadores do movimento. Alta de impostos sobre combustíveis também refletiu diretamente na precificação dos títulos indexados à inflação na medida em que mostra a determinação do governo no cumprimento da meta fiscal e também aumenta a inflação implícita, pressionando a taxa real de juro. No caso da curva de juros, os 100 bps de corte da Selic tornaram-se unanimidade entre os agentes econômicos na véspera da reunião do COPOM, mas o caráter "dovish" na comunicação do Banco Central não era esperado e promoveu forte ajuste na curva ao final do mês.

Neste contexto, foi possível observar verdadeiro ajuste nas principais classes de ativos. O dólar, principal termômetro para aversão a risco em geral, se desvalorizou 5,5% contra o real, ao passo que a cesta de ações brasileiras representadas pelo Ibovespa subiu 4,8%. No âmbito dos ativos de renda fixa, o IMA-Geral apresentou valorização de 2,34%. Dada a correlação já exposta em cartas anteriores, vale mencionar que o IMA-B, composto apenas de títulos públicos indexados à inflação, apresentou valorização de 4,0% no mês – maior performance mensal contabilizada desde março de 2016.

Entretanto, apesar do ótimo desempenho dos ativos brasileiros no período, verificou-se o primeiro mês negativo para a classe de fundos imobiliários em 2017. Após primeiro semestre expressivo, o IFIX apresentou desvalorização de 0,38%. Dado que o índice considera o reinvestimento dos dividendos, nota-se que a queda nominal das cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário foi relativamente maior. A realização foi generalizada e entendemos que há 2 razões possíveis: instabilidade fiscal e possível debate sobre tributação da classe de fundos imobiliários.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou desvalorização no mês de 0,56% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), ao contrário da cota de mercado, que apresentou retorno positivo de 2,17%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 45,83% contra 46,25% do IFIX.

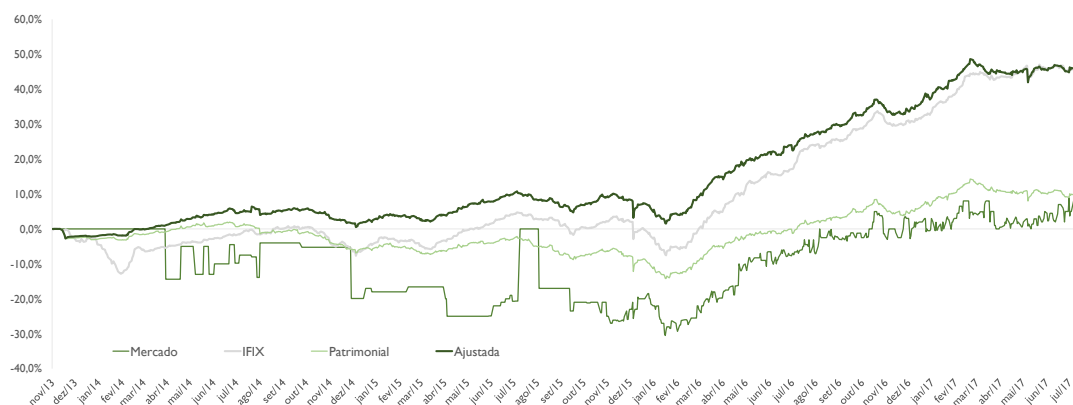
\* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

## PERFORMANCE

### RESULTADO

	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	2017	Início
<b>Cota de Mercado</b>	4,86%	-2,78%	-3,33%	-0,49%	5,94%	2,71%	7,75%	<b>9,90%</b>
<b>Cota Patrimonial</b>	3,18%	-0,76%	-0,88%	0,13%	-0,17%	-1,11%	2,90%	<b>9,73%</b>
<b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b>	3,77%	-0,27%	-0,36%	0,67%	0,38%	-0,56%	6,93%	<b>45,83%</b>
<b>IFIX</b>	4,87%	0,20%	0,15%	1,03%	0,85%	-0,38%	10,81%	<b>46,25%</b>

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



## RENDIMENTO

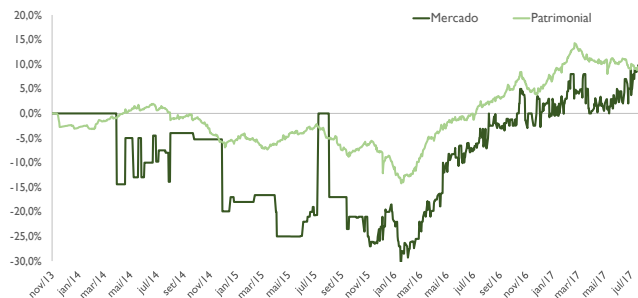
	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	177.821.713	176.464.178	174.904.819	175.140.758	174.847.524	172.912.895
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	163.529.379	165.724.303	167.472.071	169.030.459	170.582.277	171.532.582
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.128,48	1.119,87	1.109,97	1.111,47	1.109,61	1.097,33
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.460,44	1.456,51	1.451,25	1.460,98	1.466,55	1.458,32
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	7,3014	7,6000	7,7000	8,0000	8,0000	7,1500
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,647%	0,679%	0,694%	0,720%	0,721%	0,652%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,730%	0,760%	0,770%	0,800%	0,800%	0,715%
Rentabilidade Acumulada*	29,414%	30,174%	30,944%	31,744%	32,544%	33,259%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,233%	10,218%	10,088%	9,998%	9,500%	9,415%

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

### Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	855.530,41
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	165.650,46
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	96.752,97
Operações Compromissadas	R\$	157.460,32
Despesas Operacionais	-R\$	221.126,31
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>1.054.267,85</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$</b>	<b>1.126.668,40</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$</b>	<b>7,15</b>

## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



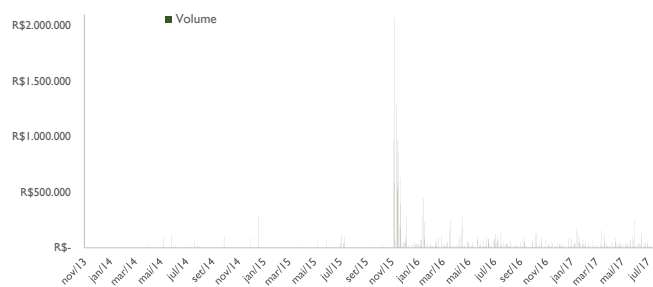
## PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de julho com 15,1% alocado em títulos públicos, 7,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 77,8% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 21,4% do setor de agências bancárias, 21,9% de recebíveis, 10,4% de ativos corporativos - monoativo, 11,1% de ativos corporativos - multiativo e 12,5% de shoppings centers.

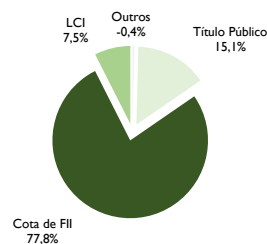
### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/07/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	26.144.639,41	15%
Disponibilidades	5.184,80	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.373.160,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	15.478.765,26	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	17.100.810,00	10%
MAXI RENDA FII	16.147.630,80	9%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.517.068,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.499.250,00	4%
FATOR VERITA FII	8.473.680,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.286.064,78	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.868.217,50	4%
TB OFFICE FII	17.927.651,21	10%
CHSG REAL ESTATE FII	8.950.425,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.446.469,00	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.641.265,05	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	18.755.880,00	10%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	13.016.008,24	8%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	- 719.274,53	0%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>172.912.894,52</b>	<b>100%</b>

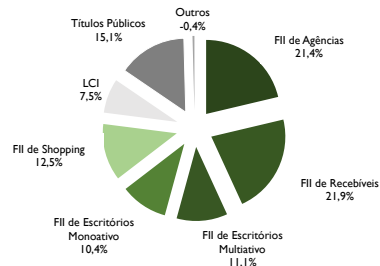
## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



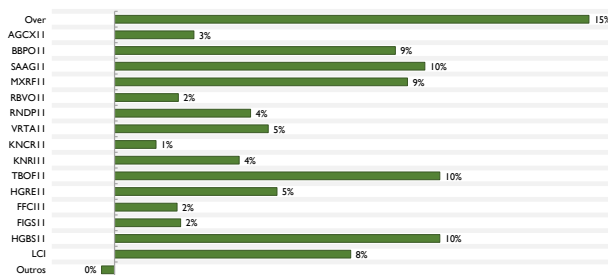
### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



### ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (%)



**Recomendações ao investidor:** Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do 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.