

### JUNHO 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

Em junho, os principais eventos do mês foram a divulgação da ata do COPOM e as alterações da meta de inflação na reunião do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Com discurso mais rigoroso, a autoridade monetária transmitiu sua preocupação sobre o panorama político doméstico e introduziu a expressão "flexibilização moderada" nos parágrafos referentes à continuação do ciclo de corte da taxa Selic. Contudo, mesmo já esperada uma deflação a ser exibida pelo IPCA (estimativa -0,18%) no início de julho, a variação negativa de 0,23% foi a menor taxa mensal observada desde agosto de 1998. Por conta das surpresas positivas advindas da inflação neste ano, importantes agentes de mercado revisaram suas projeções para o ano de 2017, e o consenso é de um índice bem abaixo da meta estipulada pelo Banco Central. Além disso, a análise dos indicadores econômicos de atividade sugere que a retomada da economia continuará lenta, de modo que ainda há dificuldade em se concluir se há uma consistente recuperação em curso. Por último, o aumento de incerteza proveniente do cenário político apresenta dinâmica desinflacionária. Todos estes motivos nos levam a crer que o BC tem espaço para continuar cortando juros em suas próximas reuniões.

Como já comentado em cartas anteriores, existe uma alta correlação entre os fundos imobiliários e a taxa de juros. Sob a perspectiva de índices de inflação saudáveis e atividade econômica ainda deteriorada, a grande variável com potencial de afetar o plano de voo da autoridade monetária é o câmbio. Ainda benigno, o cenário externo continua calmo e sustenta a complacência do mercado com relação ao panorama fiscal e incerteza política. A alteração da meta de inflação para 2019 (4,25%) e 2020 (4,00%) também suporta o ambiente de alta credibilidade e confiança dos investidores em relação ao Brasil. De todo modo, o movimento de desvalorização de 2,5% do real em relação ao dólar no mês não é suficiente para alterar de maneira relevante as projeções de inflação, apesar de expor o novo patamar de operação da moeda doméstica. Outros índices, como o Ibovespa e o IMA-B, consoante à conjuntura de maior cautela, apresentaram retornos positivos, mas inferiores ao CDI (0,81%) no mês: 0,30% e 0,16% respectivamente.

Mais precisamente sobre os fundos imobiliários, o balanço do semestre foi marcante. O retorno agregado do IFIX entre janeiro e junho foi de 11,27%, bem acima dos 5,44% do CDI. A análise dos retornos mensais, por sua vez, indica outra perspectiva. Quase 70% do movimento observado ocorreu nos meses de janeiro e fevereiro, quando houve um claro movimento de fechamento adicional da curva de juros e, importante, queda do juro real. Nos demais meses, a rentabilidade verificada foi em linha com o dividend yield, o que indica que as cotas no mercado secundário, em média, não tiveram movimentos significativos. Nosso entendimento é que o reflexo do mercado de FII em função da taxa de juros está próximo do esgotamento e novas valorizações serão, exclusivamente, fruto do resultado operacional de cada fundo. Esta condição deve ser mantida até o momento em que as reformas fiscais retornem aos holofotes, potencialmente permitindo uma nova rodada de queda da taxa real de juros.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,38% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, que apresentou retorno positivo de 5,94%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 46,65% contra 46,82% do IFIX.

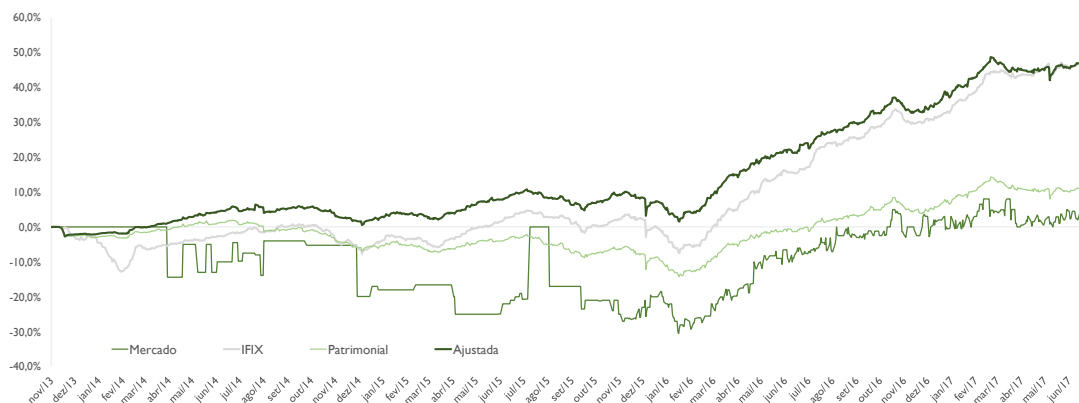
\* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

## PERFORMANCE

### RESULTADO

	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	2017	Início
<b>Cota de Mercado</b>	0,98%	4,86%	-2,78%	-3,33%	-0,49%	5,94%	4,90%	<b>7,00%</b>
<b>Cota Patrimonial</b>	2,56%	3,18%	-0,76%	-0,88%	0,13%	-0,17%	4,05%	<b>10,96%</b>
<b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b>	3,19%	3,77%	-0,27%	-0,36%	0,67%	0,38%	7,53%	<b>46,65%</b>
<b>IFIX</b>	3,76%	4,87%	0,20%	0,15%	1,03%	0,85%	11,24%	<b>46,82%</b>

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



## RENDIMENTO

	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	172.347.234	177.821.713	176.464.178	174.904.819	175.140.758	174.847.524
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	160.405.023	163.529.379	165.724.303	167.472.071	169.030.459	170.582.277
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.093,74	1.128,48	1.119,87	1.109,97	1.111,47	1.109,61
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.407,39	1.460,44	1.456,51	1.451,25	1.460,98	1.466,55
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	8,0000	7,3014	7,6000	7,7000	8,0000	8,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,731%	0,647%	0,679%	0,694%	0,720%	0,721%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,730%	0,760%	0,770%	0,800%	0,800%
Rentabilidade Acumulada*	28,684%	29,414%	30,174%	30,944%	31,744%	32,544%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	10,278%	10,233%	10,218%	10,088%	9,898%	9,500%

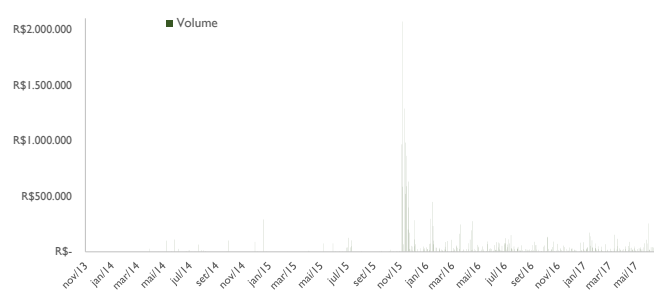
\* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 966.832,69
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 134.907,24
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 95.048,60
Operações Compromissadas	R\$ 152.038,60
Despesas Operacionais	-R\$ 208.508,99
Resultado Líquido	R\$ 1.140.318,14
Resultado Distribuído	R\$ 1.260.608,00
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$ 8,00</b>

## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



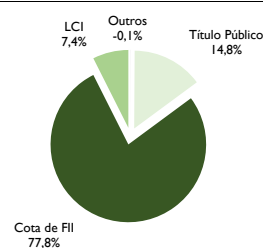
## PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de junho com 14,8% alocado em títulos públicos, 7,4% em Letras de Crédito Imobiliário e 77,8% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 21,6% do setor de agências bancárias, 22,1% de recebíveis, 10,5% de ativos corporativos - monoativo, 10,8% de ativos corporativos - multiativo e 12,3% de shoppings centers.

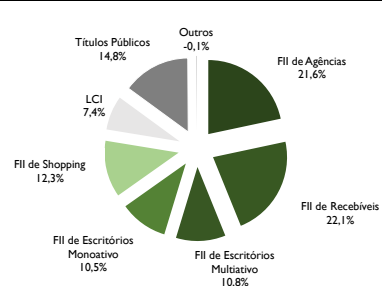
### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/06/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.902.719,32	15%
Disponibilidades	5.445,94	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.709.112,00	3%
BB PROGRESSIVO II FII	15.858.636,61	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	17.193.394,08	10%
MAXI RENDA FII	17.053.265,12	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.468.644,60	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.647.750,00	4%
FATOR VERITA FII	8.229.600,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.323.491,60	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	6.759.557,50	4%
TB OFFICE FII	18.311.688,00	10%
CHSG REAL ESTATE FII	8.567.072,64	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	3.554.619,18	2%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.510.362,50	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	18.904.528,00	10%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	13.018.448,50	7%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	- 170.811,48	0%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>174.847.524,11</b>	<b>100%</b>

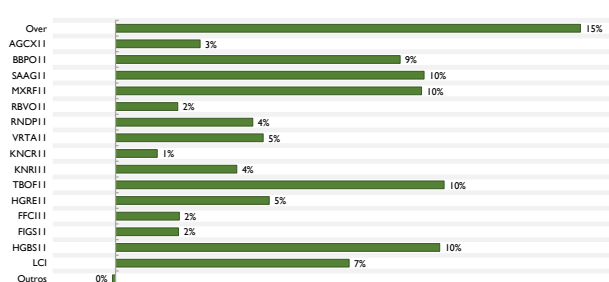
### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### 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.

