

**NOVEMBRO 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 [B]¹ (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.

Novembro foi marcado, especialmente, pela nomeação do novo presidente do Federal Reserve e também pela nítida volatilidade do mercado brasileiro de ativos financeiros por conta da discussão em torno da reforma da previdência.

O marco do cenário internacional, que uma vez foi ponto de atenção para os investidores, foi a nomeação do novo presidente do FED. Na oportunidade, o presidente americano Donald Trump resolveu pela indicação de Jerome Powell para o cargo, o que remete à manutenção do gradualismo no que diz respeito a normalização da política monetária nos Estados Unidos. Outro destaque para o cenário prospectivo da economia americana girou em torno da reforma tributária. Apesar da volatilidade gerada, a decisão para a presidência do banco central americano, combinada às expectativas positivas para a reforma refletiram de modo direto na performance do principal mercado acionário – houve valorização de 2,81% do S&P no mês.

Apesar do contexto positivo verificado nos mercados globais, os ativos financeiros domésticos reagiram, claramente, às negociações ao redor da reforma da previdência. Até o momento, o mercado parecia complacente diante da complexidade em torno da aprovação e implementação das principais matérias econômicas propostas pelo governo no início do ano. Apesar da notada perda de força e poder de negociação dos governistas ao longo do semestre, os resultados positivos apurados nos ativos financeiros do mercado doméstico pareciam blindados das dificuldades verificadas no noticiário diário. Contudo, o esgotamento das notícias positivas e o adiamento formal da reforma da previdência não poderia levar a outro cenário que não o surgimento de volatilidade intensa no mercado. Matérias relevantes como a privatização da Eletrobrás e a divulgação dos indicadores de inflação (IPCA de outubro e IPCA-15), por sua vez, ficaram em plano secundário dado o cenário político corrente.

Sob tais circunstâncias, os ativos de risco, impactados pelo cenário descrito acima, registraram mais um período de fortes oscilações e resultados fracos em novembro. Assim como o Ibovespa, que apresentou desvalorização de 3,15%, o IFIX também encerrou o período em território negativo. Sabendo que a metodologia contempla tanto a performance nominal da cota, como o dividend yield dos fundos que o compõem, a desvalorização de 0,59% remete a uma queda expressiva das cotas no mercado secundário em termos nominais. O movimento parece acompanhar a abertura das taxas de juros reais, medidas pela curva de títulos indexados à inflação (NTN-B), uma vez que o índice que acompanha o mercado em questão também apresentou queda de 0,76%. Como já mencionado em oportunidade anterior, entendemos que a compressão dos yields dos FIIs no mercado secundário atingiu o máximo do movimento e, portanto, deve-se observar uma estabilização dos preços no curto prazo.

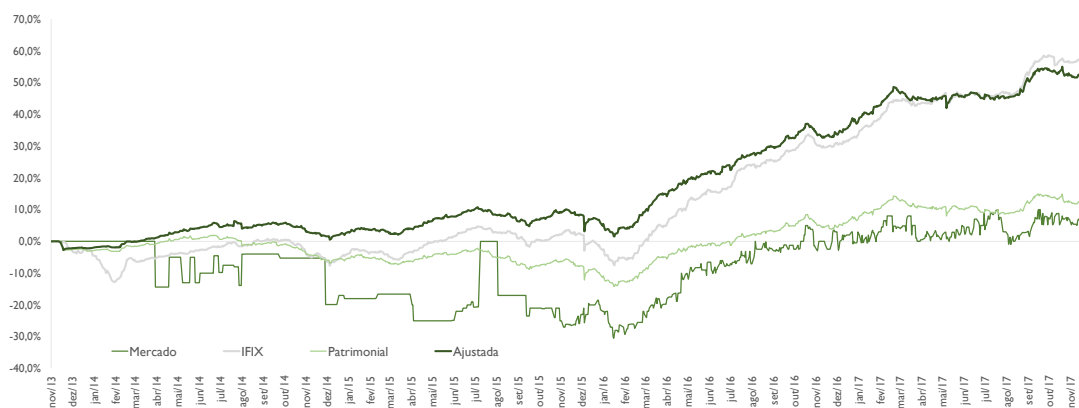
Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou desvalorização no mês de 2,01% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), assim como a cota de mercado, que também apresentou retorno negativo de 2,31%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 51,89% contra 56,65% 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**

	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	2017	Início
<b>Cota de Mercado</b>	5,94%	2,71%	-7,28%	7,95%	-1,82%	-2,31%	3,43%	<b>5,50%</b>
<b>Cota Patrimonial</b>	-0,17%	-1,11%	-0,08%	4,78%	0,02%	-2,49%	5,08%	<b>12,05%</b>
<b>Cota Patrimonial Ajustada²</b>	0,38%	-0,56%	0,41%	5,31%	0,51%	-2,01%	11,37%	<b>51,89%</b>
<b>IFIX</b>	0,85%	-0,38%	0,86%	6,58%	0,23%	-0,59%	18,69%	<b>56,65%</b>

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

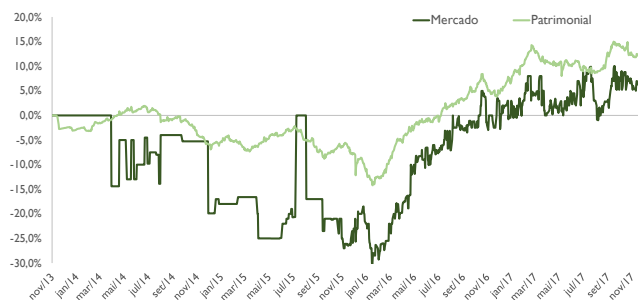

**RENDIMENTO**

	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	174.847.524	172.912.895	172.771.535	181.027.885	181.072.338	176.567.344
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	170.582.277	171.532.582	172.374.295	173.560.376	174.412.499	175.326.305
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.109,61	1.097,33	1.096,43	1.148,83	1.149,11	1.120,52
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.466,55	1.458,32	1.464,35	1.542,14	1.550,05	1.518,91
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	8,0000	7,1500	7,5000	7,5000	7,5000	7,5000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,721%	0,652%	0,684%	0,653%	0,653%	0,669%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,715%	0,750%	0,750%	0,750%	0,750%
Rentabilidade Acumulada*	32,544%	33,259%	34,009%	34,759%	35,509%	36,259%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,500%	9,415%	9,365%	9,315%	9,265%	9,215%

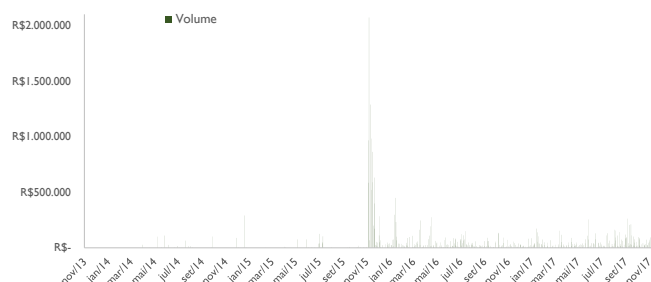
\* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 816.672,39
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 233.152,96
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 29.573,88
Operações Compromissadas	R\$ 96.763,81
Despesas Operacionais	-R\$ 199.846,63
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$ 976.316,41</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



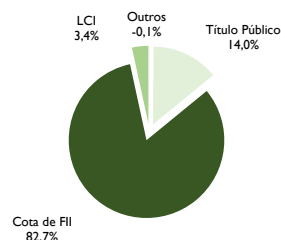
## PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de novembro com 14,0% alocado em títulos públicos, 3,4% em Letras de Crédito Imobiliário e 82,7% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 19,8% do setor de agências bancárias, 21,7% de recebíveis, 10,5% de ativos corporativos - monoativo, 15,7% de ativos corporativos - multiativo e 13,7% de shoppings centers.

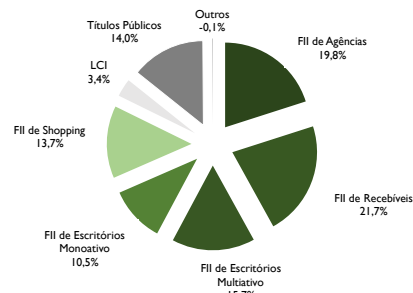
### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/11/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	24.735.240,59	14%
Disponibilidades	7.005,26	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.343.535,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	13.817.378,25	8%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	16.851.304,50	10%
MAXI RENDA FII	16.711.516,32	9%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.446.726,64	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.053.750,00	4%
FATOR VERITA FII	7.624.080,00	4%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.207.100,68	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	4.783.184,60	3%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	9.440.424,00	5%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.111.420,80	1%
TB OFFICE FII	18.566.017,00	11%
CHSG REAL ESTATE FII	9.200.578,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.717.290,58	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	4.189.787,50	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	19.929.600,00	11%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.017.350,81	3%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	0%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>176.567.344,38</b>	<b>100%</b>

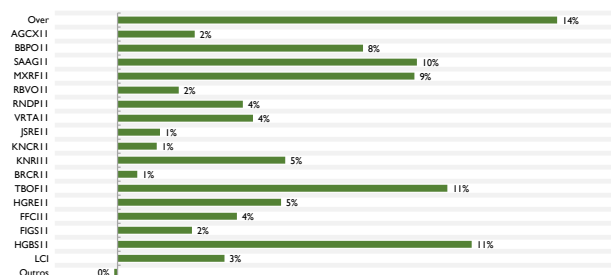
### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### 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.