

OUTUBRO 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 Retorno¹ • 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] (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 (Receíveis 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 mês de outubro foi marcado por importantes eventos econômicos de impacto direto na precificação dos ativos financeiros globais, os quais geraram alta volatilidade nos mercados e impactaram ativos de maior risco.

No âmbito internacional, o aguardado congresso do partido comunista chinês se deu início da primeira semana de outubro. Em linhas gerais, a reunião confirmou a liderança de Xi Jinping, concentrando ainda mais o poder nas mãos do presidente. Também de extrema importância foi a discussão e consequente indicação do novo presidente do banco central americano, o FED. O mercado se dividia entre um candidato considerado mais *hawkish*, John Taylor, e Jerome Powell, de viés mais *dovish* e alinhado com a atual política monetária americana. A escolha desse último trouxe maior tranquilidade aos mercados emergentes, mesmo que de forma momentânea. Em termos de dados econômicos, teve-se o PIB do 3º trimestre da economia chinesa, assim como da economia americana, além da ata do comitê de política monetária dos EUA, o FOMC.

No Brasil, dados de atividades mistos foram divulgados no mês. Como esperado, a inflação parece ter atingido o patamar mais baixo do ciclo recessivo. A leitura do IPCA de setembro e do IPCA-15 vieram acima das expectativas, em razão da alta dos combustíveis e vendas no varejo mais fracas em agosto. Apesar disso, os índices de confiança vêm mostrando recuperação, indicador importante para fundos de gestão de ativos reais. Ao final do mês, o COPOM confirmou a expectativa de mercado e cortou a taxa básica de juros em mais 0,75%, levando a Selic para 7,50% a.a., nível ligeiramente acima do nível observado em 2012. O mercado ainda espera um corte adicional de 0,50% na reunião de dezembro, o que levaria a taxa ao menor nível desde o ciclo verificado no biênio 2012-2013.

Como já indicado, o período em questão foi volátil e desafiador para os ativos de risco. Dentre os principais índices de mercado, nenhum superou o CDI, que apresentou retorno de +0,65%. O Ibovespa sinalizou performance significativa, com quase 3% de alta dentro do mês, mas encerrou com rentabilidade neutra (+0,02%). No caso dos índices que representam a classe de títulos públicos, o IMA-B teve uma leve queda, de -0,38%, enquanto o IRF-M trouxe +0,10%. No agregado, o IMA-Geral encerrou próximo da neutralidade, com apenas +0,13% de alta. Especificamente sobre o FII, o IFIX seguiu a tendência das demais classes de ativos, com +0,23%. Dada a metodologia, observa-se leve realização no mercado secundário, uma vez que os dividendos são incorporados na performance do índice.

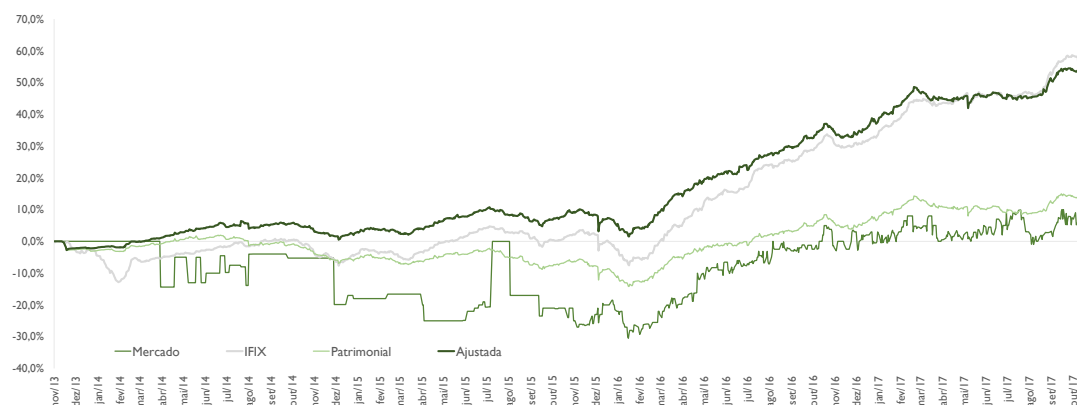
Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,51% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), ao contrário da cota de mercado, que apresentou retorno negativo de 1,82%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 55,00% contra 57,58% do IFIX.

¹ 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

	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	2017	Início
Cota de Mercado	-0,49%	5,94%	2,71%	-7,28%	7,95%	-1,82%	5,88%	8,00%
Cota Patrimonial	0,13%	-0,17%	-1,11%	-0,08%	4,78%	0,02%	7,76%	14,91%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,67%	0,38%	-0,56%	0,41%	5,31%	0,51%	13,65%	55,00%
IFIX	1,03%	0,85%	-0,38%	0,86%	6,58%	0,23%	19,39%	57,58%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

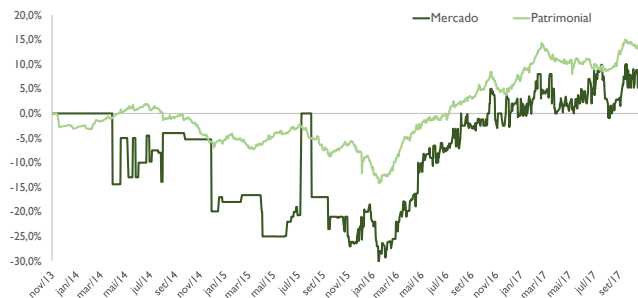

RENDIMENTO

	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	175.140.758	174.847.524	172.912.895	172.771.535	181.027.885	181.072.338
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	169.030.459	170.582.277	171.532.582	172.374.295	173.560.376	174.412.499
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.111,47	1.109,61	1.097,33	1.096,43	1.148,83	1.149,11
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.460,98	1.466,55	1.458,32	1.464,35	1.542,14	1.550,05
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	8,0000	8,0000	7,1500	7,5000	7,5000	7,5000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,720%	0,721%	0,652%	0,684%	0,653%	0,653%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,800%	0,800%	0,715%	0,750%	0,750%	0,750%
Rentabilidade Acumulada*	31,744%	32,544%	33,259%	34,009%	34,759%	35,509%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,898%	9,500%	9,415%	9,365%	9,315%	9,265%

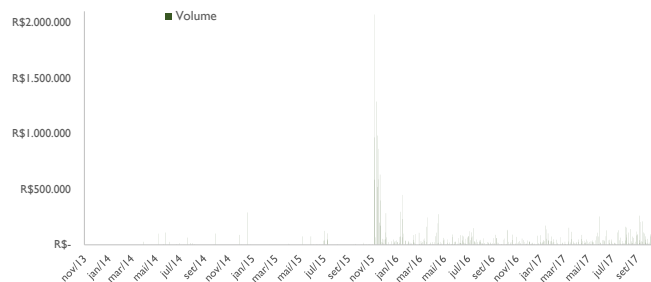
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 806.574,26
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 30.834,73
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 34.926,00
Operações Compromissadas	R\$ 138.511,19
Despesas Operacionais	-R\$ 467.614,00
Resultado Líquido	R\$ 543.232,18
Resultado Distribuído	R\$ 1.181.820,00
Distribuição por Cota	R\$ 7,50

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



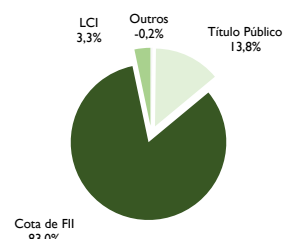
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de outubro com 13,8% alocado em títulos públicos, 3,3% em Letras de Crédito Imobiliário e 83,0% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,1% do setor de agências bancárias, 21,8% de recebíveis, 10,5% de ativos corporativos - monoativo, 16,6% de ativos corporativos - multiativo e 14,0% de shoppings centers.

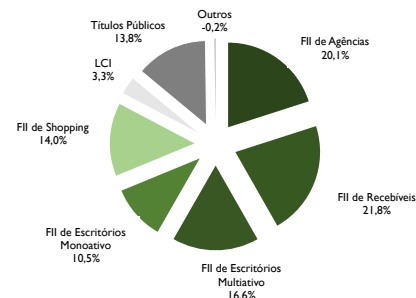
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/10/2017

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	25.048.973,73	14%
Disponibilidades	6.249,89	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	4.434.500,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.199.262,00	8%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	17.805.143,50	10%
MAXI RENDA FII	16.438.117,28	9%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.562.942,80	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.202.101,50	4%
FATOR VERITA FII	7.768.800,00	4%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	2.195.851,00	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	4.621.700,00	3%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.067.113,50	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.113.626,00	1%
TB OFFICE FII	19.074.675,00	11%
CHSG REAL ESTATE FII	9.644.199,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.896.447,46	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	4.112.333,05	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	21.227.100,00	11%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.013.559,70	3%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	0%
Total - Patrimônio Líquido	181.072.338,49	100%

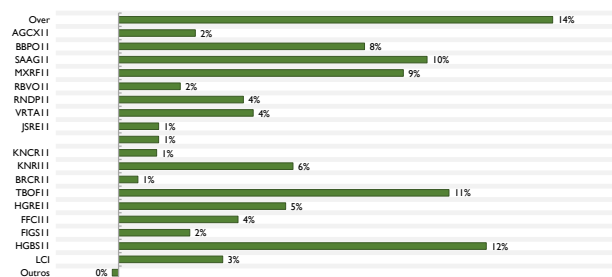
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.