

FEVEREIRO 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  
**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** • 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]¹ (antiga BM&F Bovespa)  
**Administrador** • Caixa Econômica Federal  
**Gestor** • Caixa Econômica Federal  
**Co-Gestor** • Rio Bravo Investimentos  
**Custodiante e Escriturador** • Oliveira Trust

O mês de fevereiro foi marcado por forte volatilidade no mercado externo.

O panorama econômico dos Estados Unidos foi o grande foco do período. Inicialmente, houve a posse do novo presidente do FED, a qual foi marcada por discurso otimista em relação à economia americana, o que levou os mercados a projetar maior inflação para os Estados Unidos no curto e médio prazos. Dias após a mudança da direção do Banco Central americano, sem motivação clara aparente, começou um movimento de realização e *sell-off* nas bolsas americanas, que reverberou de forma relevante nos principais ativos de risco ao redor do mundo. Depois de muita discussão, o consenso para o ocorrido foi a preocupação quanto ao ritmo de elevação da taxa básica de juros dos EUA, em razão da possível aceleração da inflação, conforme indicadores divulgados recentemente sobre esta questão. Importante ressaltar que dentre os possíveis efeitos desse movimento para os demais países está a migração de recursos empregados atualmente em ativos de risco globalmente para os títulos públicos americanos, que passam a oferecer relação risco-retorno mais vantajosa com o aumento do *yield* desse papeis.

No Brasil, após o impacto advindo do cenário externo descrito acima, a situação foi estabilizada em função dos indicadores de inflação para o mês. Estas divulgações abaixo das expectativas têm sustentado cada vez mais a possibilidade de corte adicional da taxa básica de juros pelo Bacen, o que levaria a *Selic* para o nível de 6,50% a.a., patamar inédito para a economia brasileira. Ademais, houve também a divulgação do PIB de 2017, em linha com as expectativas do mercado, com crescimento de 1% no período. Nesse panorama, Ibovespa conseguiu apresentar recuperação expressiva, encerrando o mês com alta de 0,52%, assim como os títulos indexados à inflação, representados pelo IMA-B, que avançou 0,55%. Oposto a estes movimentos positivos, a real se desvalorizou frente ao dólar em 1,88%, evidenciando o aumento do risco generalizado percebido pelos agentes financeiros.

Especificamente em relação aos fundos imobiliários, a classe superou as performances das demais classes de ativos domésticos. Com valorização de 1,15% no mês, os FII mostraram resiliência muito superior em termos comparativos e atribuímos essa característica a menor presença de investidores profissionais e institucionais neste mercado. Novamente, acreditamos que o segmento de FIIs continua oferecendo retorno interessante, principalmente com a melhora dos indicadores de crescimento e a trajetória benigna da inflação e dos juros e a equipe de gestão segue atenta as oportunidades de mercado para geração de valor aos cotistas.

Por fim, o Fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 0,65% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), diferentemente da cota de mercado, que apresentou retorno negativo de 2,32%. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 55,34% contra 63,61% 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

	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	2018	Início
<b>Cota de Mercado</b>	7,95%	-1,82%	-2,31%	1,42%	8,88%	-2,32%	6,36%	13,80%
<b>Cota de Mercado Ajustada²</b>	8,53%	-1,31%	-1,82%	1,93%	9,47%	-1,87%	7,42%	60,54%
<b>Cota Patrimonial</b>	4,78%	0,02%	-2,49%	-2,74%	0,26%	0,16%	0,43%	9,45%
<b>Cota Patrimonial Ajustada²</b>	5,31%	0,51%	-2,01%	0,80%	0,80%	0,65%	1,46%	55,34%
<b>IFIX</b>	6,58%	0,23%	-0,59%	0,60%	2,64%	1,15%	3,82%	63,61%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	181.027.885	181.072.338	176.567.344	171.733.913	172.186.546	172.465.093
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	173.560.376	174.412.499	175.326.305	175.634.345	175.620.954	175.174.569
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.148,83	1.149,11	1.120,52	1.089,85	1.092,72	1.094,49
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.542,14	1.550,05	1.518,91	1.531,07	1.543,34	1.553,41
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	7,5000	7,5000	7,5000	8,2000	7,5000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,653%	0,653%	0,669%	0,752%	0,686%	0,640%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,750%	0,750%	0,750%	0,820%	0,750%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	34,759%	35,509%	36,259%	37,079%	37,829%	38,529%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,315%	9,265%	9,215%	9,195%	9,145%	9,115%

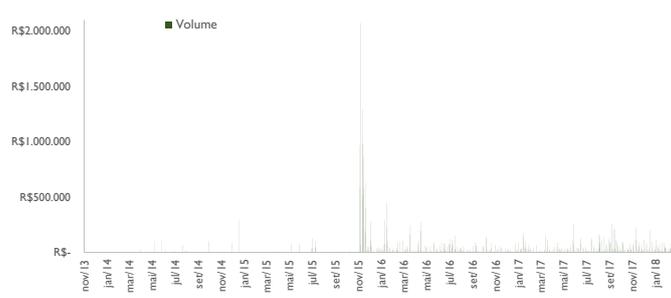
\* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 778.203,84
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 806.922,48
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ 31.240,26
Operações Compromissadas	R\$ 79.057,69
Despesas Operacionais	-R\$ 289.891,84
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$ 1.405.532,43</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$ 1.103.032,00</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$ 7,00</b>

## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



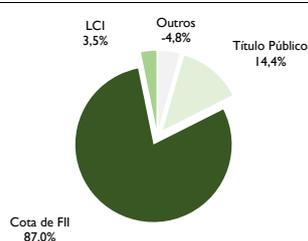
## PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de fevereiro com 14,4% alocado em títulos públicos, 3,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 87,0% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,8% do setor de agências bancárias, 23,0% de recebíveis, 13,1% de ativos corporativos - monoativo, 18,0% de ativos corporativos - multiativo e 12,1% de shoppings centers.

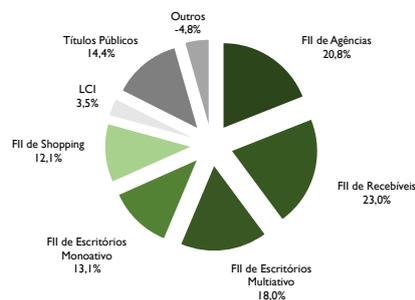
### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 28/02/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	24.803.459,16	14%
Disponibilidades	7.556,76	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.668.480,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	16.017.028,75	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	16.196.028,45	9%
MAXI RENDA FII	16.369.767,52	9%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.176.575,04	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.994.201,50	4%
FATOR VERITA FII	7.703.280,00	4%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.798.878,90	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.143.702,83	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.046.274,00	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.641.455,70	1%
TB OFFICE FII	20.505.086,21	12%
THE ONE FII	2.160.000,00	1%
CHSG REAL ESTATE FII	8.275.500,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.481.692,00	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.958.762,50	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	16.857.804,00	9%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.012.963,84	3%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	8.353.404,45 -5%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>		<b>100%</b>

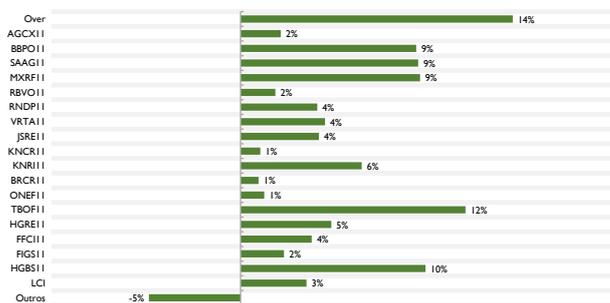
### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### 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.