

MARÇO 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]³ (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 março foi marcado pelo temor de guerra comercial global e seus desdobramentos.

O presidente dos Estados Unidos, Donald Trump, assinou no início de março um regulamento que impõe tarifas de 25% sobre as importações de aço e de 10% sobre as de alumínio, excluindo, por enquanto, os países membro do Nafta (Canadá e México). O Brasil iniciou negociações bilaterais para não ter suas exportações afetadas, negociação esta que segue em curso. No mesmo mês, os EUA anunciaram ainda medidas que levantavam a possibilidade de taxaço sobre uma lista de produtos chineses, o que fez o mercado reagir de forma pessimista através do mercado de ações, especialmente nas ações do setor siderúrgico e de commodities metálicas. O mercado acionário global viu ainda suas ações de tecnologia passarem por forte volatilidade no período devido a escândalos que envolviam a privacidade de usuários de redes sociais. Em relação à política monetária, mais altas de juros nos EUA entre 2019 e 2020 foram precificadas pelo mercado, seguindo a tendência de expectativa de elevação da taxa como reação aos números positivos de emprego, crescimento acima do esperado e, apesar da inflação ainda para baixo, um possível spike de preços por conta da atividade e consumo.

No Brasil, foram divulgados os primeiros dados de atividade referentes a 2018 mais fracos que o esperado. Os setores de indústria e serviços foram os que mais sofreram, enquanto o varejo viu seu volume de vendas expandir em 0,9% m/m. Os dados de inflação acumulam 2,80% no índice em 12 meses, número abaixo do piso da meta estabelecida pelo Banco Central. A principal surpresa deflacionária foi de Alimentos. Evento importante para o Brasil foi a redução, pelo Copom, da taxa básica de juros brasileira de 6,75% para 6,50%, o menor nível desde a implantação do Plano Real. Apesar da redução já ser amplamente esperada e precificada pelo mercado, a surpresa veio da Ata divulgada pelo Comitê, que passou a indicar a possibilidade de outra redução da taxa na reunião seguinte, a depender de como a atividade e a inflação se comportarão.

Nos fundos imobiliários, o IFIX valorizou 2,00% no mês, frente a 0,01% do Ibovespa. Foi possível observar considerável resiliência dos índices em cenário adverso, haja visto que março mostrou-se um mês negativo para as bolsas internacionalmente. Acreditamos que o segmento de FII oferece importante desconexão de outros ativos de risco em cenários conturbados como os recentes e tem à frente retornos interessantes a serem capturados de ativos de alta qualidade, sobretudo quando colocamos em perspectiva a trajetória benigna dos juros e na inflação.

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.

Por fim, o fundo CXRI11 apresentou valorização no mês de 2,91% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos previamente distribuídos), e 2,38% da cota de mercado ajustada, ambos acima do retorno do IFIX. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 59,84% contra 66,88% do IFIX.

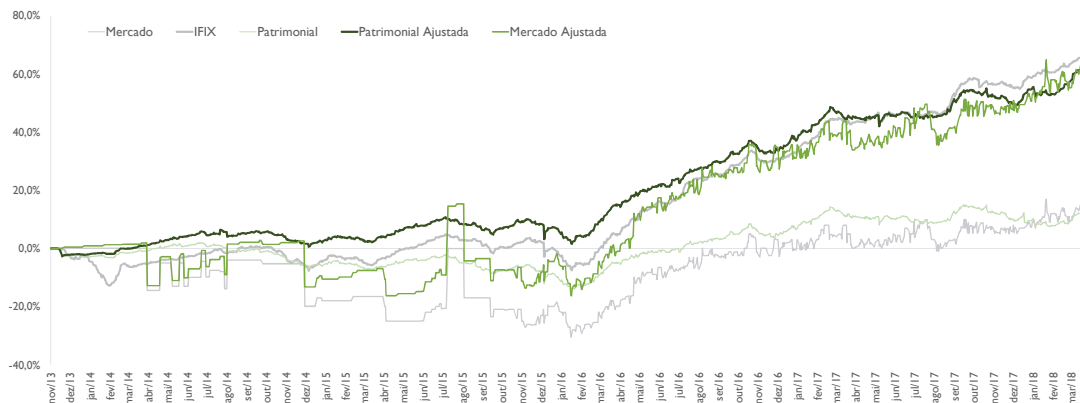
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	2018	Início
Cota de Mercado	-1,82%	-2,31%	1,42%	8,88%	-2,32%	1,93%	8,41%	16,00%
Cota de Mercado Ajustada²	-1,31%	-1,82%	1,93%	9,47%	-1,87%	2,38%	9,98%	64,37%
Cota Patrimonial	0,02%	-2,49%	-2,74%	0,26%	0,16%	0,87%	1,30%	10,41%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,51%	-2,01%	0,80%	0,79%	0,65%	2,91%	4,39%	59,84%
IFIX	0,23%	-0,59%	0,60%	2,64%	1,15%	2,00%	5,89%	66,88%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	181.072.338	176.567.344	171.733.913	172.186.546	172.465.093	173.972.561
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	174.412.499	175.326.305	175.634.345	175.620.954	175.174.569	174.966.934
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.149,11	1.120,52	1.089,85	1.092,72	1.094,49	1.104,05
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.550,05	1.518,91	1.531,07	1.543,21	1.553,21	1.598,35
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	8,2000	7,5000	7,0000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,653%	0,669%	0,752%	0,686%	0,640%	0,634%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,750%	0,750%	0,820%	0,750%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	35,509%	36,259%	37,079%	37,829%	38,529%	39,229%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,265%	9,215%	9,195%	9,145%	9,115%	9,055%

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

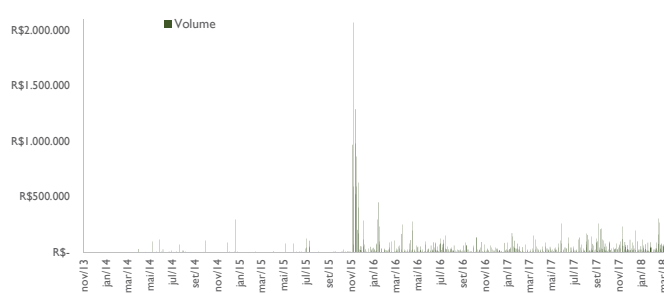
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	808.123,32
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	513.600,18
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	28.846,62
Operações Compromissadas	R\$	76.795,19
Despesas Operacionais	-R\$	320.871,66
Resultado Líquido	R\$	1.106.493,65
Resultado Distribuído	R\$	1.103.032,00
Distribuição por Cota	R\$	7,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de março com 9,0% alocado em títulos públicos, 3,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 93,0% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,5% do setor de agências bancárias, 21,4% de recebíveis, 13,3% de ativos corporativos - monoativo, 20,1% de ativos corporativos - multiativo, 11,5% de shoppings centers e 6,1% de logística.

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/03/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	15.654.216,13	9%
Disponibilidades	#N/A	#N/A

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	3.602.562,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	15.431.077,80	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	16.619.216,95	10%
MAXI RENDA FII	17.736.762,72	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.160.264,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.912.675,00	4%
FATOR VERITA FII	7.657.200,00	4%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.799.389,80	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.205.489,11	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.295.104,90	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.637.493,04	1%
TB OFFICE FII	20.952.732,00	12%
THE ONE FII	2.250.000,00	1%
CHSG REAL ESTATE FII	8.413.425,00	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.485.333,40	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	4.030.125,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.891.744,00	9%
CSHG LOGÍSTICA FII	#N/A	#N/A

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

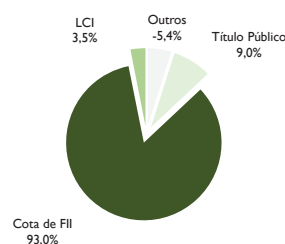
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.014.142,60	3%
-------------------------------------	--------------	----

Outros Valores

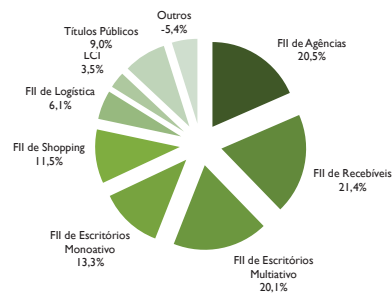
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	9.464.055,83	-5%
---------------------------------	---	--------------	-----

Total - Patrimônio Líquido 100%

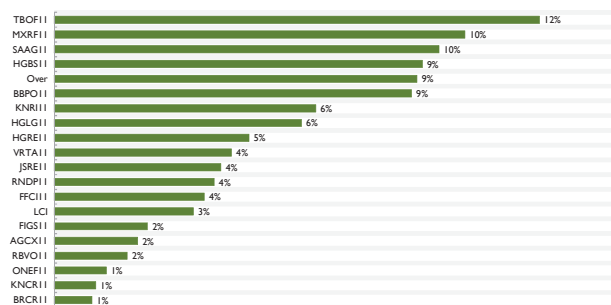
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.