

ABRIL 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 B3/BMF Bovespa)  
 Administrador • Caixa Econômica Federal  
 Gestor • Caixa Econômica Federal  
 Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos  
 Custodiante e Escriturador • Oliveira Trust

O mês de abril foi marcado por alta volatilidade nos mercados locais e internacionais.

Nos Estados Unidos, os dados mais fortes de emprego e atividade levaram à elevação das treasuries no mês, com expectativa de que o FED possa acelerar o ritmo de alta das taxas de juros. Esse cenário de crescimento global continua benigno e indicando que a economia deve continuar sua trajetória de crescimento. A Europa, que teve sua trajetória de crescimento interrompida há poucos anos pela crise de dívida de países membros da Zona do Euro, mostra-se ainda atrás da economia americana, com desaceleração do setor industrial e inflação abaixo das expectativas.

No Brasil, começam a serem publicadas as primeiras pesquisas eleitorais, o que tem levado volatilidade ao mercado. Os dados de atividade, emprego e comércio divulgados no mês mostram recuperação ainda insipiente da economia e inflação abaixo do esperado pelo mercado. Importante ressaltar a desvalorização do real de mais de 4% frente ao dólar, o que pode vir a impulsionar, moderadamente, a inflação para cima.

Para os fundos imobiliários, o mês foi menos positivo que os anteriores. O índice caiu 0,86% no período, contra alta de 0,88% do Ibovespa. O desempenho das bolsas, internacionalmente, foi mais fraco do que o observado nos meses anteriores; a perspectiva de novo corte na taxa de juros e a manutenção de fundamentos econômicos sólidos no cenário nacional podem corroborar um bom desempenho dos FIIs nos próximos meses. Seguimos acreditando na capacidade de obtenção de bons resultados dos Fundos com ativos de qualidade superior e gestão mais conservadora.

Por fim, o fundo CXRI11 apresentou queda de 0,01% da cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos distribuídos), desempenhando acima do IFIX, e queda de 9,09% da cota de mercado ajustada. Desde o início do Fundo, a cota patrimonial valoriza 59,8% contra 65,44% do IFIX.

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.

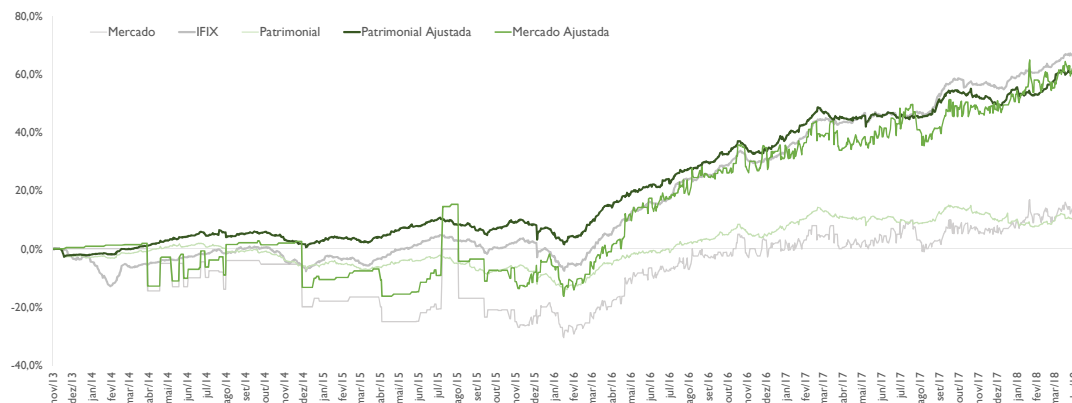
\* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	2018	Início
<b>Cota de Mercado</b>	-2,31%	1,42%	8,88%	-2,32%	1,93%	-9,48%	-1,87%	<b>5,00%</b>
<b>Cota de Mercado Ajustada<sup>2</sup></b>	-1,82%	1,93%	9,47%	-1,87%	2,38%	-9,09%	-0,02%	<b>49,43%</b>
<b>Cota Patrimonial</b>	-2,49%	-2,74%	0,26%	0,16%	0,87%	-0,37%	0,93%	<b>10,00%</b>
<b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b>	-2,01%	0,80%	0,79%	0,65%	2,91%	-0,01%	4,39%	<b>59,83%</b>
<b>IFIX</b>	-0,59%	0,60%	2,64%	1,15%	2,00%	-0,86%	4,98%	<b>65,44%</b>

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



RENDIMENTO

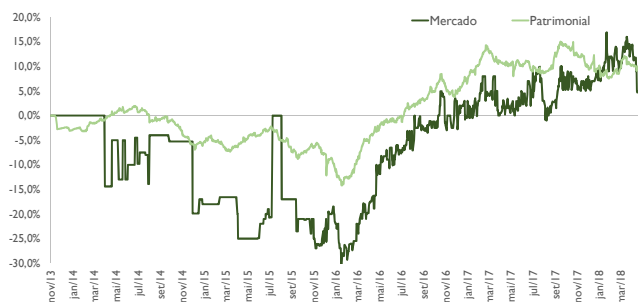
	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	176.567.344	171.733.913	172.186.546	172.465.093	173.972.561	173.331.308
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	175.326.305	175.634.345	175.620.954	175.174.569	174.966.934	174.835.808
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.120,52	1.089,85	1.092,72	1.094,49	1.104,05	1.099,99
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.518,91	1.531,07	1.543,21	1.553,21	1.598,35	1.598,26
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	7,5000	8,2000	7,5000	7,0000	7,0000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,669%	0,752%	0,686%	0,640%	0,634%	0,636%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,750%	0,820%	0,750%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	36,259%	37,079%	37,829%	38,529%	39,229%	39,929%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,215%	9,195%	9,145%	9,115%	9,055%	8,985%

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

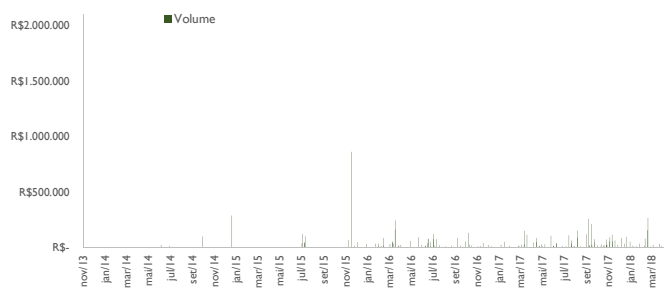
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

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
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>1.106.493,65</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$</b>	<b>1.103.032,00</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$</b>	<b>7,00</b>

## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



## PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de março com 9,7% alocado em títulos públicos, 3,5% em Letras de Crédito Imobiliário e 92,3% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 19,8% do setor de agências bancárias, 22,0% de recebíveis, 13,5% de ativos corporativos - monoativo, 19,8% de ativos corporativos - multiativo, 11,4% de shoppings centers e 5,8% de logística.

### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/04/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	16.719.998,43	10%
Disponibilidades	10.896,80	0%

### Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

AGÊNCIAS CAIXA FII	3.553.840,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.699.580,50	8%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	16.045.294,00	9%
MAXI RENDA FII	18.591.134,72	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.083.806,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.957.373,50	4%
FATOR VERITA FII	7.700.400,00	4%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.785.765,80	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.064.928,50	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.653.431,00	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.737.715,80	1%
TB OFFICE FII	20.914.520,00	12%
THE ONE FII	2.509.200,00	1%
CHSG REAL ESTATE FII	8.363.220,30	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.372.450,00	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	3.855.717,47	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.861.220,00	9%
CSHG LOGISTICA FII	10.005.320,00	5%

### Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

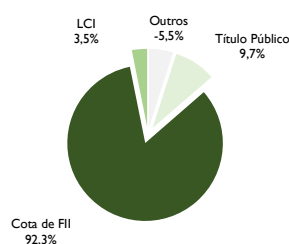
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.013.879,26	3%
-------------------------------------	--------------	----

### Outros Valores

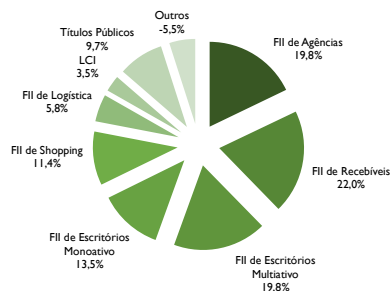
Outros Valores a Pagar/ Receber	9.464.055,83	-5%
---------------------------------	--------------	-----

**Total - Patrimônio Líquido 100%**

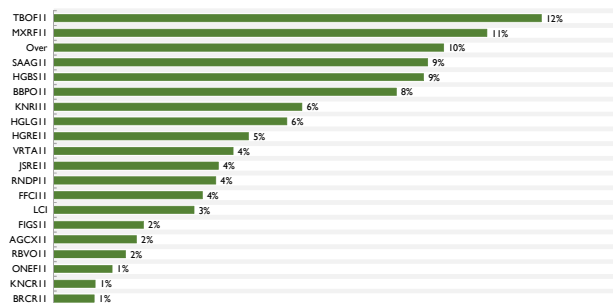
### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### 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 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.