

JUNHO 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
 Objeto 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] (antiga BM&F Bovespa)
 Administrador • Caixa Econômica Federal
 Gestor • Caixa Econômica Federal
 Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos
 Custodiante e Escritorador • 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.

O mês de junho teve início em meio à greve dos caminhoneiros e foi marcado por alta volatilidade ligada ao evento.

No quadro internacional, a valorização do dólar frente à maioria das moedas emergentes e desenvolvidas se tornou foco das atenções. Tal força vem do desdobramento do crescimento consistente dos Estados Unidos, que mesmo em meio a um cenário extremamente benigno e de baixa ociosidade no mercado de trabalho vem sendo fomentado pelo pacote fiscal aprovado na virada do ano, levando assim a inflação para patamares ainda controlados, mas acima dos observados nos últimos anos. O FED, Banco Central americano, por sua vez, elevou a perspectiva de juros para 2018, culminando no fortalecimento da moeda. Na Europa, a desaceleração do crescimento e os números fracos de inflação no primeiro trimestre levaram o Banco Central Europeu a prorrogar a previsão de alta dos juros para o segundo semestre de 2019.

No cenário interno, os efeitos da paralisação dos caminhoneiros, que inicialmente pareciam ser temporários na economia, se mostraram duradouros e, segundo projeções do governo devem impactar em 0,2 p.p. o PIB de 2018; A Rio Bravo tem projeção de impacto de 0,5 p.p. no resultado do Produto, levando a previsão do PIB deste ano de 2,1% para 1,6%. Os índices de inflação também sofreram forte impacto com a greve e os indicadores só começaram a ceder da forte alta na última semana do mês. A expectativa é que a inflação convirja para o cenário anterior à paralisação, sendo o ritmo desta trajetória a variável a ser acompanhada nas próximas semanas.

Os fundos imobiliários viram outro mês de queda nos preços, puxados principalmente pela inclinação da curva de juros nas últimas semanas. A classe, bastante correlacionada com o juro real, foi severamente penalizada pelo momento de stress local e viu o IFIX cair cerca de 9% em 2 meses, forte realização para um índice que apresenta volatilidade cerca de 70% menor que a do Ibovespa. A perspectiva é que a normalização do cenário interno ofereça recuperação de parte das perdas que a classe de ativos sofreu.

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliário apresentou queda de 4,23% na sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos dos fundos) e de 11,40% na cota de mercado ajustada, que foi especialmente penalizada pela baixa liquidez do ativo. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 43,74%, contra 50,43% do IFIX. A gestão segue com estratégia de alocação em ativos de alta qualidade, com potencial de valorização no longo prazo, com dividendos atraentes e em linha com o mercado. Ressaltamos que momentos de mercado como o atual abrem oportunidades importantes para compra de ativos de alta qualidade a valores descontados, o que também agrega dividendos atraentes e ganhos de capital no longo prazo.

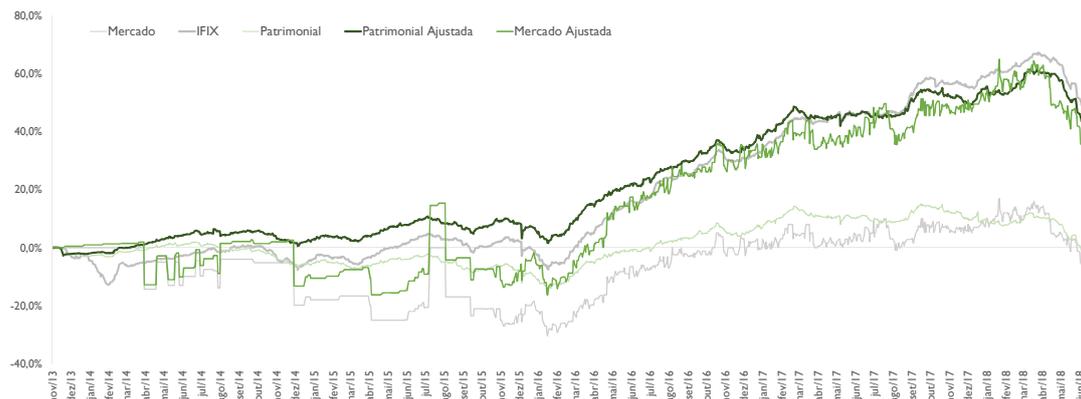
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	2018	Início
Cota de Mercado	8,88%	-2,32%	1,93%	-9,48%	-1,81%	-11,82%	-15,03%	-9,08%
Cota de Mercado Ajustada²	9,47%	-1,87%	2,38%	-9,09%	-1,35%	-11,40%	-12,60%	30,62%
Cota Patrimonial	0,26%	0,16%	0,87%	-0,37%	-5,43%	-3,75%	-8,13%	0,12%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,79%	0,65%	2,91%	-0,01%	-6,10%	-4,23%	-6,12%	43,74%
IFIX	2,64%	1,15%	2,00%	-0,86%	-5,27%	-4,01%	-4,55%	50,43%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	172.186.546	172.465.093	173.972.561	173.331.308	163.924.344	157.771.987
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	175.620.954	175.174.569	174.966.934	174.835.808	173.901.107	172.478.146
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.092.72	1.094,49	1.104,05	1.099,99	1.040,29	1.001,24
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.543,21	1.553,21	1.598,35	1.598,26	1.500,83	1.437,56
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	7,5000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,686%	0,640%	0,634%	0,636%	0,673%	0,699%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,750%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	37,829%	38,529%	39,229%	39,929%	40,629%	41,329%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,145%	9,115%	9,055%	8,985%	8,885%	8,785%

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

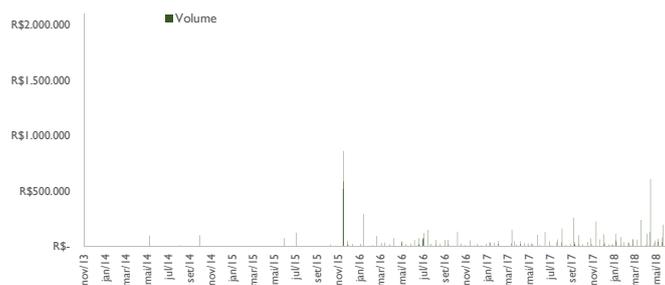
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	825.806,01
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	648.714,61
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	27.790,56
Operações Compromissadas	R\$	68.230,37
Despesas Operacionais	-R\$	298.656,12
Resultado Líquido	R\$	1.271.885,43
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 junho com 10,4% alocado em títulos públicos, 3,8% em Letras de Crédito Imobiliário e 92,9% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,1% do setor de agências bancárias, 21,9% de recebíveis, 11,6% de ativos corporativos - monoativo, 21,4% de ativos corporativos - multiativo, 10,6% de shoppings centers e 5,8% de logística.

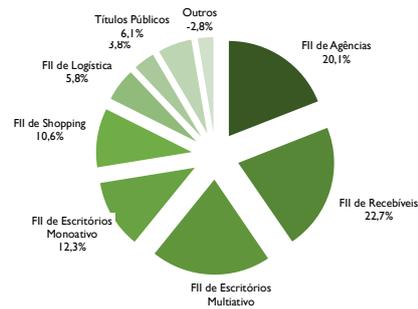
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/06/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	9.534.357,33	6%
Disponibilidades	48.378,56	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.037.960,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	13.725.151,90	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.905.080,81	9%
MAXI RENDA FII	16.309.230,80	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.058.320,00	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.957.225,00	4%
FATOR VERITA FII	7.689.600,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.822.210,00	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.762.476,76	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.421.148,64	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	4.313.346,33	3%
FII VBI 4440	558.373,53	0%
TB OFFICE FII	15.622.791,80	10%
THE ONE FII	3.258.368,00	2%
CHSG REAL ESTATE FII	6.795.845,60	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.462.100,00	3%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.740.749,00	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	13.938.649,20	8%
CSHG LOGÍSTICA FII	9.220.007,80	5%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.013.879,26	4%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	4.423.263,30	-3%
Total - Patrimônio Líquido		100%

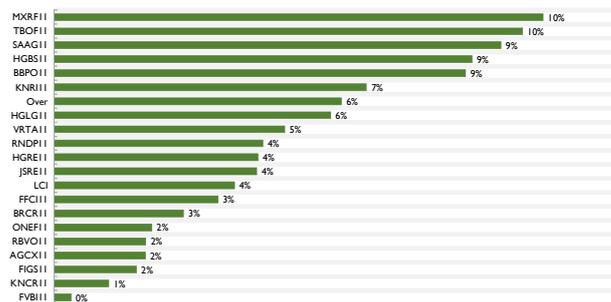
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.