

JULHO 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]<sup>3</sup> (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 julho continuou sofrendo de um sentimento de risk off global, mas em menor grau do que o observado nos meses anteriores. No Brasil, observamos recuperação forte dos meses de maio e junho nas principais classes de ativos.

No cenário internacional, as economias desenvolvidas começam a apresentar sinais de desaceleração, possível reflexo do amadurecimento do ciclo de crescimento que teve início com a recuperação da crise de 2008. Os Estados Unidos, especificamente, apesar de continuar com a economia sólida, começa a passar por crescentes pressões fiscais decorrentes das políticas expansionistas do presidente Donald Trump e das taxações impostas aos produtos importados. As primeiras medidas protecionistas foram colocadas em prática contra a China, que deve ver uma tarifa de 25% incidindo sobre US\$ 50 bilhões de dólares em exportações de produtos para os Estados Unidos; para a gigante asiática, o impacto na balança comercial é quase inexpressivo, já que exportou mais de US\$ 2,2 trilhões para o mundo em 2017.

No quadro interno, os indicadores de julho tiveram seus resultados poluídos pela paralisação dos caminhoneiros entre o final de maio e início de junho, deixando difícil a avaliação sobre a continuidade da pequena retomada da atividade observada em abril. Os indicadores de desempenho da indústria de maio e junho foram bastante negativos; os resultados de julho, que serão divulgados em agosto de 2018, serão capazes de fornecer informações mais importantes para avaliar o desempenho da economia e a recuperação da atividade. Por ora, a Rio Bravo tem expectativa de que o PIB do segundo trimestre tenha variação próxima de zero na comparação com o primeiro trimestre. Em relação aos indicadores de mercado, o mês foi muito positivo para os ativos domésticos também pela melhora das expectativas de posicionamento de candidatos pró-mercado nas coligações em preparação para as convenções e início oficial da campanha eleitoral, com valorização do Ibovespa próximo de 9%, alta de 3% do Real em relação ao dólar dos EUA e queda acentuada nos juros futuros.

Os fundos imobiliários tiveram resultado levemente positivo no mês, com o IFIX subindo 1,375%. Comparando o desempenho do índice com o fechamento de taxa da NTN-B de referência e com o resultado do Ibovespa, a Rio Bravo visualiza a perspectiva de retomada dos preços de FIs nos próximos meses, especialmente se o cenário eleitoral se desenhar de forma mais favorável a uma candidatura pró-mercado.

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliário apresentou apreciação de 1,34% na sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos dos fundos) e de 7,58% na cota de mercado ajustada. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 45,66%, contra 52,50% 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.

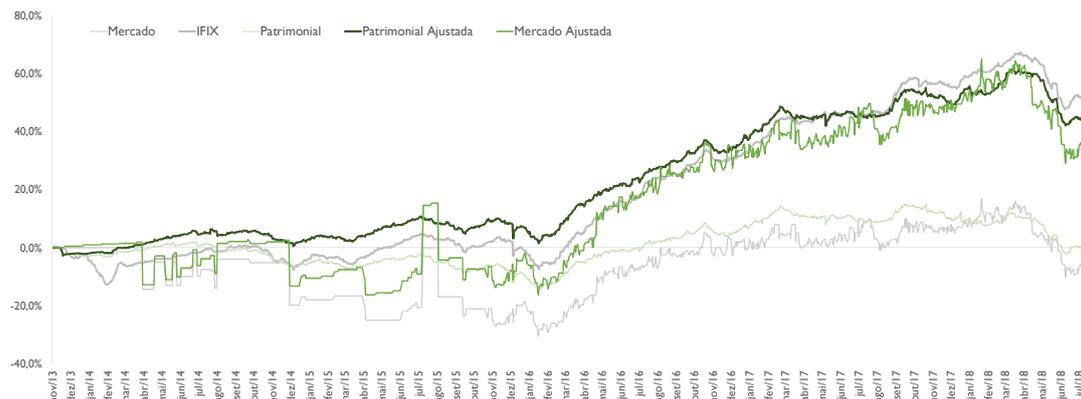
\* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	2018	Início
<b>Cota de Mercado</b>	-2,32%	1,93%	-9,48%	-1,81%	-11,82%	7,02%	-9,07%	-2,70%
<b>Cota de Mercado Ajustada<sup>2</sup></b>	-1,87%	2,38%	-9,09%	-1,35%	-11,40%	7,58%	-5,97%	40,52%
<b>Cota Patrimonial</b>	0,16%	0,87%	-0,37%	-5,43%	-3,75%	0,67%	-7,52%	0,79%
<b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b>	0,65%	2,91%	-0,01%	-6,10%	-4,23%	1,34%	-4,86%	45,66%
<b>IFIX</b>	1,15%	2,00%	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-3,23%	52,50%

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



RENDIMENTO

	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	172.465.093	173.972.561	173.331.308	163.924.344	157.771.987	158.824.852
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	175.174.569	174.966.934	174.835.808	173.901.107	172.478.146	171.304.142
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.094,49	1.104,05	1.099,99	1.040,29	1.001,24	1.007,93
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.553,21	1.598,35	1.598,26	1.500,83	1.437,35	1.456,61
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Patrimonial da Cota)	0,640%	0,634%	0,636%	0,673%	0,699%	0,694%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	38,529%	39,229%	39,929%	40,629%	41,329%	42,029%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,115%	9,055%	8,985%	8,885%	8,785%	8,770%

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

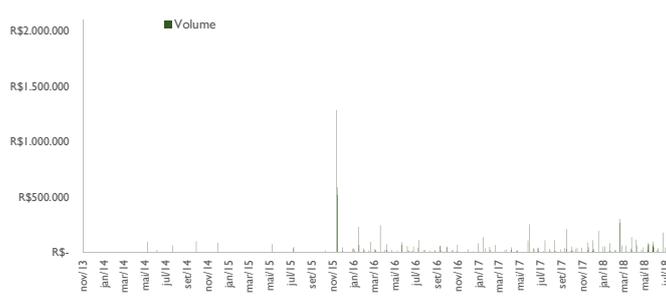
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	941.530,53
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	406.533,69
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	29.183,46
Operações Compromissadas	R\$	31.834,98
Despesas Operacionais	-R\$	242.285,71
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>1.166.796,95</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 julho com 6,9% alocado em títulos públicos, 3,8% em Letras de Crédito Imobiliário e 93,4% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,1% do setor de agências bancárias, 22,9% de recebíveis, 11,1% de ativos corporativos - monoativo, 21,9% de ativos corporativos - multiativo, 11,0% de shoppings centers e 6,3% de logística.

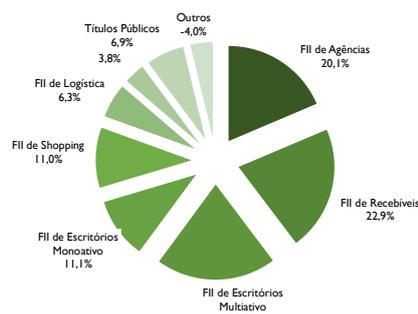
### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/07/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	10.894.895,72	7%
Disponibilidades	41.253,82	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
AGÊNCIAS CAIXA FII	2.923.320,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	13.746.485,00	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.212.150,40	10%
MAXI RENDA FII	16.860.009,67	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.917.127,56	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.105.725,00	4%
FATOR VERITA FII	7.662.960,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.806.712,70	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.851.822,46	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.833.635,68	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	4.339.401,60	3%
FII VBI 4440	675.800,00	0%
TB OFFICE FII	13.652.260,00	9%
THE ONE FII	3.314.109,60	2%
CHSG REAL ESTATE FII	6.849.289,75	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.978.814,66	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.799.536,08	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.742.970,11	9%
CSHG LOGÍSTICA FII	10.011.493,35	6%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.015.268,92	4%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	6.410.189,78	-4%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>		<b>100%</b>

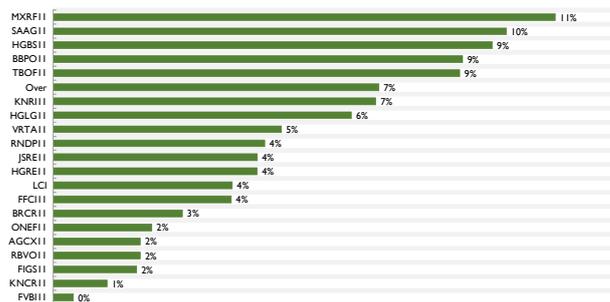
### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### 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.