

AGOSTO 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 [B3] (antiga BMEF Bovespa)
Administrador • Caixa Econômica Federal
Gestor • Caixa Econômica Federal
Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos
Custodiante e Escriturador • Oliveira Trust

Agosto foi marcado por forte queda nos mercados locais, impulsionados pela indefinição eleitoral e pela escalada negativa de eventos na Turquia e Argentina.

A recuperação mais lenta e a inflação sob controle permitiram que a taxa básica de juros se mantivesse em um dígito. Porém, há muita volatilidade nos mercados diante das incertezas que o cenário eleitoral apresenta e pressão dos agentes de mercado que observam situação complicada na Turquia e ainda mais dramática na Argentina (ARS - 34% contra o dólar EUA apenas em agosto). O Governo Macri perdeu a confiança que havia adquirido quando eleito, e a inflação vem escalando para mais de 30% a.a.. A combinação de desvalorização cambial e inflação levou o banco central argentino a subir os juros para 60% a.a. enquanto enfrenta ataque especulativo à moeda à espera da linha de crédito do FMI.

No Brasil, as pesquisas de intenção de voto ainda não esclarecem quais são os candidatos que irão para o segundo turno, e o efeito nos mercados pode ser muito diverso. O julgamento da candidatura de Lula e o início da campanha televisiva devem reduzir o alto nível de indecisos e tornar as próximas pesquisas mais informativas com relação à transferência de seus votos, mas o período é de inegável volatilidade. Assim, diante da incerteza política e deterioração dos pares emergentes, tivemos um mês de forte desvalorização do real, que bateu R\$4,21/US\$1 antes do BC anunciar novos leilões de swap, e alta dos juros futuros com a curva abrindo cerca de 70bps.

Os fundos imobiliários tiveram resultado levemente negativo no mês, com o IFIX caindo -0,70%. O índice guardou praticamente nenhuma correlação com a taxa da NTN-B de referência e volatilidade mais baixa que nos meses anteriores, o que pode ser benéfico para os investidores que buscam voltar a se posicionar ou aumentar a exposição na classe de ativos.

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliário apresentou depreciação de 1,32% na sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos dos fundos) e de 3,44% na cota de mercado ajustada. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 43,73%, contra 51,43% do IFIX. A gestão segue com estratégia de alocação em ativos de alta qualidade, de sólidos fundamentos e com potencial de valorização no longo prazo, com dividendos atraentes e em linha com o mercado.

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.

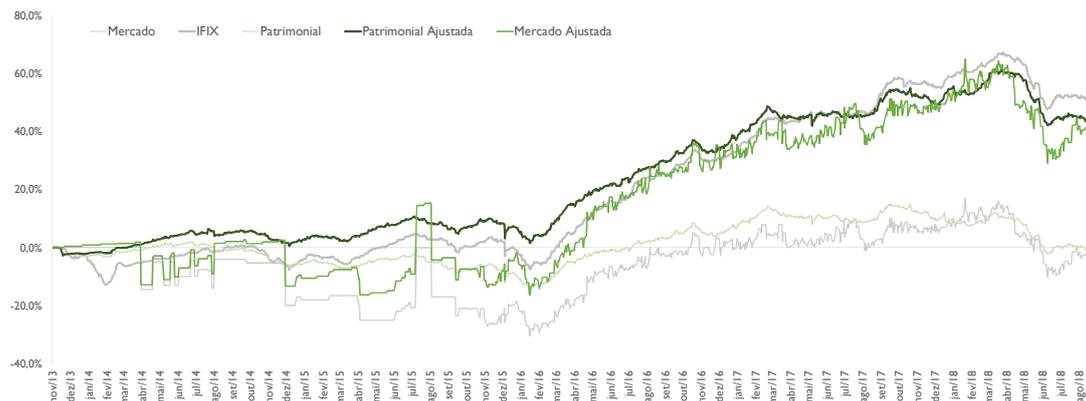
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	2018	Início
Cota de Mercado	1,93%	-9,48%	-1,81%	-11,82%	7,02%	-3,44%	-12,20%	-6,05%
Cota de Mercado Ajustada²	2,38%	-9,09%	-1,35%	-11,40%	7,58%	-3,44%	-9,21%	35,68%
Cota Patrimonial	0,87%	-0,37%	-5,43%	-3,75%	0,67%	-1,36%	-8,77%	-0,58%
Cota Patrimonial Ajustada²	2,91%	-0,01%	-6,10%	-4,23%	1,34%	-1,32%	-6,12%	43,73%
IFIX	2,00%	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-3,91%	51,43%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

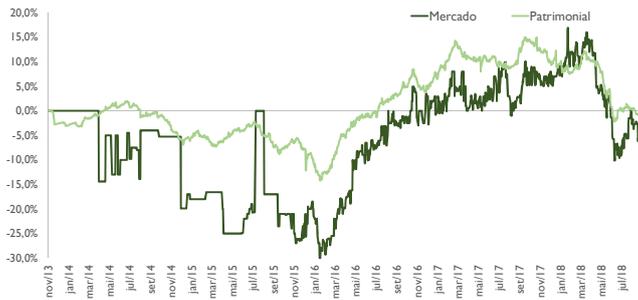
	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	173.972.561	173.331.308	163.924.344	157.771.987	158.824.852	156.669.265
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	174.966.934	174.835.808	173.901.107	172.478.146	171.304.142	169.962.286
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.104,05	1.099,99	1.040,29	1.001,24	1.007,93	994,25
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.598,35	1.598,26	1.500,83	1.437,35	1.456,61	1.437,35
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)	0,634%	0,636%	0,673%	0,699%	0,694%	0,704%
Rentabilidade % (Rendimento/Valor Inicial da Cota)	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	39,2229%	39,929%	40,629%	41,329%	42,029%	42,729%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,055%	8,985%	8,885%	8,785%	8,770%	8,720%

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

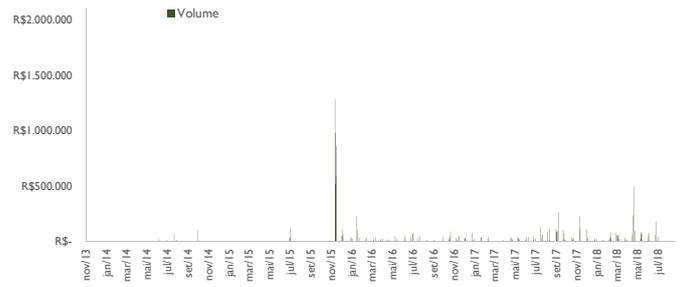
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	918.008,32
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	450.572,93
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	30.576,72
Operações Compromissadas	R\$	40.522,33
Despesas Operacionais	-R\$	258.486,52
Resultado Líquido	R\$	1.181.193,78
Resultado Distribuído	R\$	1.103.032,00
Distribuição por Cota	R\$	7,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



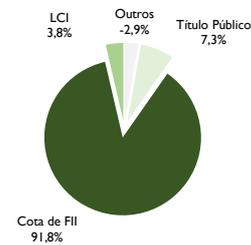
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de julho com 7,3% alocado em títulos públicos, 3,8% em Letras de Crédito Imobiliário e 91,8% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 19,5% do setor de agências bancárias, 23,4% de recebíveis, 9,8% de ativos corporativos - monoativo, 21,6% de ativos corporativos - multiativo, 11,1% de shoppings centers e 6,4% de logística.

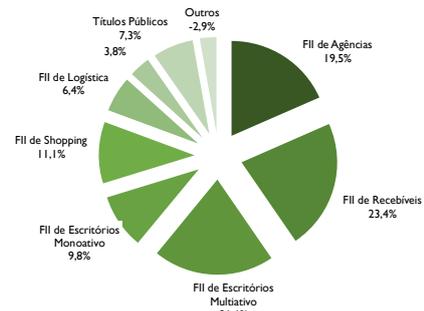
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/08/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	11.398.272,04	7%
Disponibilidades	13.668,74	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	2.860.268,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	13.205.639,78	8%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	14.454.112,50	9%
MAXI RENDA FII	16.868.063,70	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.949.239,92	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.128.000,00	5%
FATOR VERITA FII	7.837.200,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.818.804,00	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.816.084,18	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.195.158,40	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	4.414.806,00	3%
FII VBI 4440	681.544,30	0%
TB OFFICE FII	11.529.919,80	7%
THE ONE FII	3.219.428,40	2%
CHSG REAL ESTATE FII	7.003.996,50	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.427.506,70	3%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.710.958,25	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.684.439,80	9%
CSHG LOGISTICA FII	10.025.017,02	6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	6.016.658,94	4%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	4.589.539,45	-3%
Total - Patrimônio Líquido		100%

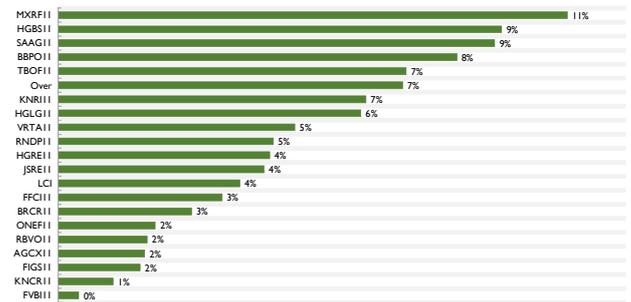
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.