

OUTUBRO 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]³ (antiga BM&F Bovespa)
 Administrador • Caixa Econômica Federal
 Gestor • Caixa Econômica Federal
 Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos
 Custodiante e Escriturador • Oliveira Trust

Outubro foi marcado por otimismo em relação ao cenário interno.

As tensões comerciais e geopolíticas envolvendo os Estados Unidos não foram suficientes para enfraquecer os resultados econômicos recentes. Os dados de emprego seguem mostrando força da economia, o que levou a curva de juros americana a subir em velocidade mais alta que o esperado inicialmente. O dólar segue a tendência de fortalecimento americana e ganhou contra praticamente todas as moedas emergentes, com exceção do Real.

A moeda brasileira apresentou a maior valorização mensal desde junho de 2016, no segundo mês consecutivo de fortalecimento; o Ibovespa, guiado pela mesma direção do Real, fechou outubro valorizando 10%. Os indicadores de atividade econômica seguem surpreendendo positivamente, em nível moderado, o que tem mantido as expectativas de inflação em níveis baixos.

Os fundos imobiliários apresentaram alta no mês, com resultado tímido, porém positivo para a tendência que se observava até agosto deste ano. O fechamento da curva de juros que se observou em outubro dá embasamento para a valorização adicional dos fundos imobiliários.

O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliário teve sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos dos fundos) apreciada em 3,85% e depreciação de 0,89% na cota de mercado ajustada. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 50,03%, contra 58,73% do IFIX. A gestão está estudando a redução de posições que foram estruturais para o fundo mas fazem menos sentido no portfólio em cenário de retomada econômica, e segue reduzindo também a posição de Tower Bridge Corporate Office FII, que já teve seu ganho esperado auferido no período de alocação. A LCI que fazia parte da carteira venceu em 15/10 e a gestão decidiu manter o recurso em liquidez para alocar em oportunidades mais rentáveis para o fundo.

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.

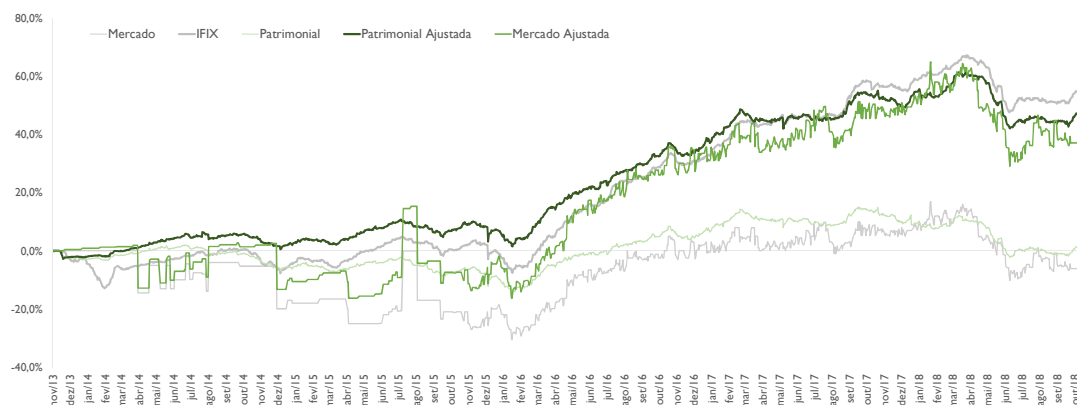
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	2018	Início
Cota de Mercado	-1,81%	-11,82%	7,02%	-3,44%	0,89%	-0,89%	-12,20%	-6,05%
Cota de Mercado Ajustada²	-1,35%	-11,40%	7,58%	-2,97%	1,42%	-0,89%	-8,30%	37,05%
Cota Patrimonial	-5,43%	-3,75%	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	-6,01%	2,43%
Cota Patrimonial Ajustada²	-6,10%	-4,23%	1,34%	-0,85%	0,03%	3,85%	-2,01%	50,03%
IFIX	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	0,72%	58,73%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

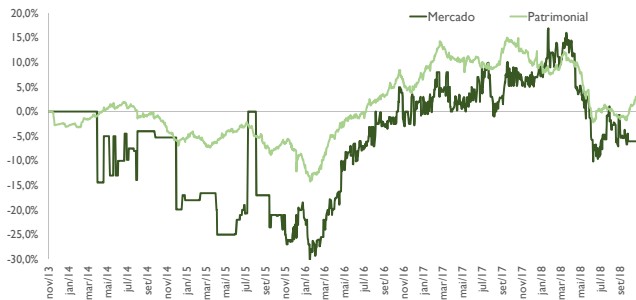
	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	163.924.344	157.771.987	158.824.852	156.669.265	155.937.861	161.411.333
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	173.901.107	172.478.146	171.304.142	169.962.286	167.871.451	166.233.034
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.040,29	1.001,24	1.007,93	994,25	989,60	1.024,34
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.500,83	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.500,35
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)	0,673%	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	40,629%	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,885%	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%

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

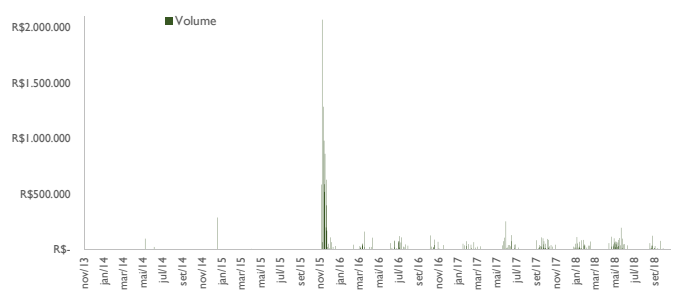
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	883.555,98
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	230.073,21
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	26.416,86
Operações Compromissadas	R\$	41.996,71
Despesas Operacionais	-R\$	256.407,99
Resultado Líquido	R\$	925.634,77
Resultado Distribuído	R\$	1.103.032,00
Distribuição por Cota	R\$	7,00

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



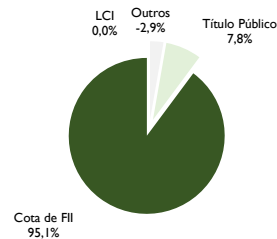
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de outubro com 7,8% alocado em títulos públicos, 0,0% em Letras de Crédito Imobiliário e 95,1% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 20,3% do setor de agências bancárias, 22,8% de recebíveis, 8,4% de ativos corporativos - monoativo, 24,1% de ativos corporativos - multiativo, 10,4% de shoppings centers e 9,0% de logística.

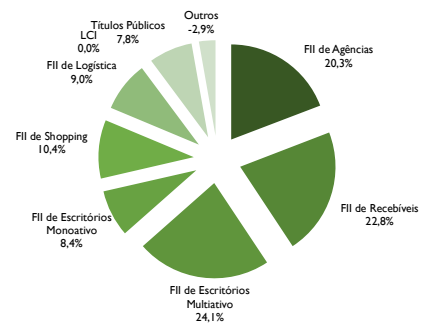
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/10/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	12.612.665,01	8%
Disponibilidades	12.637,24	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.152.571,34	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.315.016,00	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	15.340.631,40	10%
MAXI RENDA FII	16.768.547,10	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.028.246,52	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.053.007,50	4%
FATOR VERITA FII	8.100.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.807.564,20	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.565.254,40	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.226.376,00	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.711.500,00	4%
FII VBI 4440	1.704.189,00	1%
TB OFFICE FII	8.780.550,00	5%
THE ONE FII	3.091.968,60	2%
CHSG REAL ESTATE FII	8.851.323,25	5%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.571.342,00	3%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.746.707,15	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.114.297,17	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	5.004.614,70	3%
CSHG LOGISTICA FII	9.583.927,29	5%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	4.731.602,43 -3%
Total - Patrimônio Líquido		100%

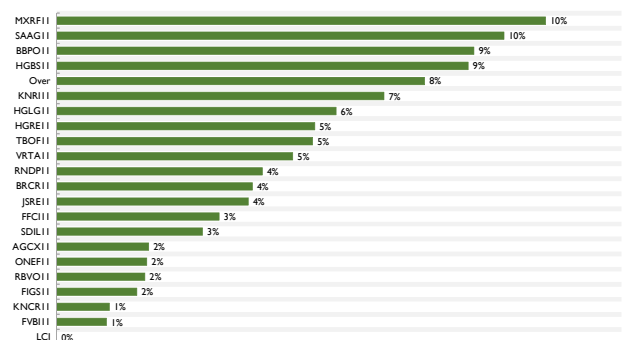
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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 expresse 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.