

NOVEMBRO 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 BM&F Bovespa)
Administrador • Caixa Econômica Federal
Gestor • Caixa Econômica Federal
Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos
Custodiante e Escriturador • 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.

Novembro foi marcado pela desaceleração global e ponderação de risco internamente.

O crescimento observado na economia americana nos últimos trimestres apresentou desaceleração no terceiro trimestre de 2018, passando de 4,2% no 2T2018 para 3,5% no 3T2018, na comparação T/T. A Europa e a China viram movimentos parecidos em suas economias, fruto do desemprego em níveis abaixo do equilíbrio estimado e restrições na capacidade de produção. As incertezas que permeiam a guerra comercial dos EUA com a China são outro fator importante, que pesa sobre o sentimento do mercado e o preço dos ativos. Adicionalmente, sofreram duras realizações as ações de tecnologia dos EUA, impactando na contração de quase 3% do S&P no mês, e os contratos futuros de petróleo, que caíram perto de 30% nos dois últimos meses. O contraponto positivo foi a taxa de juros americana, cujo vencimento de 10 anos contraiu 25 bps desde o início de outubro, precificando as falas mais dovish do FED.

No mercado doméstico, o Ibovespa desacelerou o crescimento face ao observado no mês anterior, subindo 2,4% em novembro e com sustentação em investidores domésticos; o dólar subiu 2,8% no mês, encerrando a R\$3,86 e acompanhando o movimento de depreciação de moedas emergentes. As discussões feitas acerca da previsão de crescimento para 2019 apontam para expansão da economia de 2,60%, ancorado principalmente pelo crescimento da indústria, que não viu forte retomada em 2018 muito em decorrência das superadas incertezas eleitorais, e pelo setor de serviços, que ganha representatividade no produto interno consistentemente. Os números de inflação divulgados no mês indicaram desaceleração do indicador, com expectativa de encerramento de 2018 com IPCA em 4,10% frente à meta do Banco Central de 4,5%.

Os fundos imobiliários apresentaram alta de 2,59% no mês, refletindo a acomodação dos investidores em relação às incertezas sobre o crescimento no próximo ano e o fechamento de taxas de juros observado no mês anterior. As expectativas seguem otimistas para o crescimento da ocupação das lajes corporativas, que já se encontra em franca elevação nas localizações premium de São Paulo. A janela de crescimento parece também fornecer subsídios para a gestão acreditar que as próximas revisionais dos melhores ativos corporativos terão o poder de barganha pendido para os locadores no próximo ciclo de ajustamento de preços.

Segundo o racional de mercado, a gestão reduziu sua alocação em agências bancárias e pretende alocar maior parcela do seu patrimônio em ativos com capacidade de capturar a recuperação econômica que se desenha por meio de ativos que ainda não tiveram seu crescimento precificado, bem como em novas emissões de fundos. O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliário teve sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos dos fundos) apreciada em 2,34% e de 4,18% na cota de mercado ajustada. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 54,30%, contra 62,84% do IFIX.

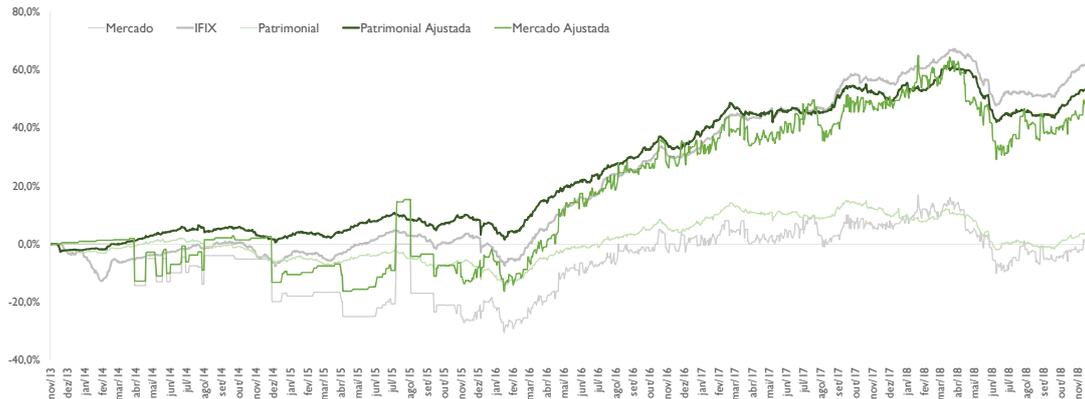
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	2018	Início
Cota de Mercado	-11,82%	7,02%	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-5,05%	1,60%
Cota de Mercado Ajustada²	-11,40%	7,58%	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	0,16%	49,70%
Cota Patrimonial	-3,75%	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	-4,20%	4,40%
Cota Patrimonial Ajustada²	-4,23%	1,34%	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	0,78%	54,30%
IFIX	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	3,32%	62,84%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	157.771.987	158.824.852	156.669.265	155.937.861	161.411.333	164.516.341
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	172.478.146	171.304.142	169.962.286	167.871.451	166.233.034	165.228.784
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.001,24	1.007,93	994,25	989,60	1.024,34	1.044,04
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02
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)	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%

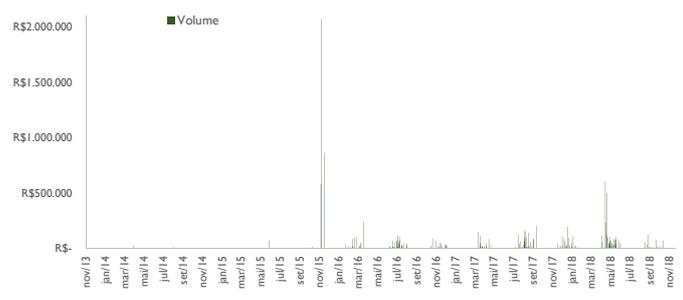
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 941.151,70
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$ 1.404.589,19
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 53.660,56
Despesas Operacionais	R\$ 200.336,27
Resultado Líquido	R\$ 2.199.065,18
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 10,9% alocado em títulos públicos, 0,0% em Letras de Crédito Imobiliário e 92,2% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 17,6% do setor de agências bancárias, 22,5% de recebíveis, 8,4% de ativos corporativos - monoativo, 24,1% de ativos corporativos - multiativo, 10,6% de shoppings centers e 9,1% de logística.

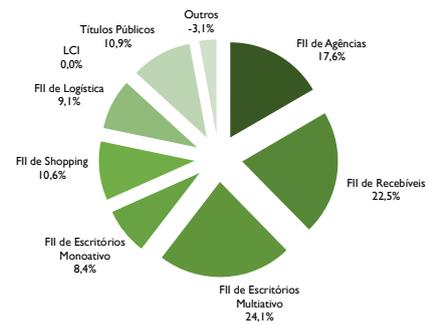
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/11/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	17.869.832,15	11%
Disponibilidades	14.747,07	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.353.220,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.450.904,92	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	11.113.315,80	7%
MAXI RENDA FII	16.884.649,80	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.108.272,56	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.980.019,75	4%
FATOR VERITA FII	8.172.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.811.310,80	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.691.000,20	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.109.358,40	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.848.414,60	4%
FII VBI 4440	1.775.860,50	1%
TB OFFICE FII	8.785.082,88	5%
THE ONE FII	3.266.440,20	2%
CHSG REAL ESTATE FII	9.458.928,00	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.464.284,84	3%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.791.989,09	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.639.424,95	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	4.978.630,20	3%
CSHG LOGISTICA FII	10.006.693,83	6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	5.058.039,94 -3%
Total - Patrimônio Líquido		100%

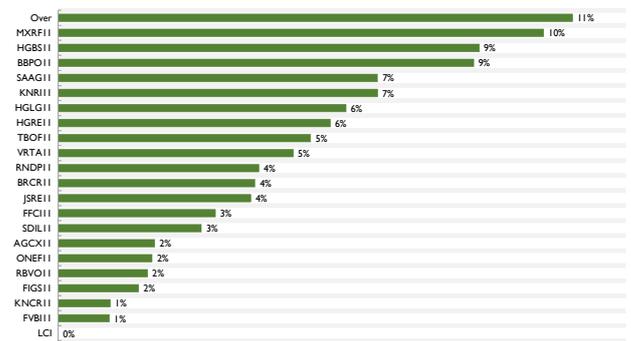
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.