

JANEIRO 2019 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 Retorno¹ • 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 • BRCXRICT003
 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 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 (Recibíveis 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.
¹ 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.

Janeiro foi marcado por intenso otimismo no mercado brasileiro.

O movimento internacional que marcou o mês de janeiro para mercados emergentes e desenvolvidos foi o tom mais dovish adotado pelo FED após sua reunião, reiterando "paciência" para os próximos passos da política monetária americana e retirando a menção sobre "altas graduais de juros" que estavam presentes nos últimos statements. A decisão tem importância global por balizar a taxa livre de risco para cálculo do custo de capital e oportunidade para todos os mercados, e sua manutenção ajudou as moedas emergentes a manterem patamares mais baixos frente o dólar neste início de ano. A postura do banco central americano aliada a resultados positivos de Companhias listadas americanas puxou o S&P para o melhor mês em três anos.

No Brasil, o dólar fechou o mês no menor nível desde outubro do ano passado, em 3,6471, após queda de 6% em relação ao fechamento de 2018 e de se manter firmemente abaixo de 3,70 durante todo o mês de janeiro. Os juros futuros caíram no mês, reduzindo a inclinação da curva negociada a mercado. Tal medida mostra aumento da confiança do investidor sobre ajustes fiscais no próximo mandato presidencial, que teve seu primeiro mês cercado de otimismo e notícias sobre possíveis propostas reformistas sendo enviadas ao legislativo para votação no primeiro semestre. O Ibovespa não ficou de fora do momento positivo: o índice apresentou alta mensal de 11%, a maior desde janeiro de 2018, muito puxada por resultados de companhias acima do esperado e pelos rumores de aprovação de uma reforma da previdência até mais robusta do que encaminhado ao Congresso Nacional anteriormente. A inflação segue em patamares bastante saudáveis, não apresentando pressão para elevação dos juros de curto prazo neste momento.

O mercado imobiliário começou o ano aquecido, com Fator Relevantes referentes a locações de imóveis e alocações de recursos que estavam em caixa nos fundos imobiliários, decorrentes de captações feitas nos últimos meses de 2018. Além disso, a janela positiva de mercado favorece novas emissões, e vai ser possível observar intensa janela de distribuição de novos fundos e follow ons nos próximos meses. As novas emissões, por terem ativos negociados em cenário de curva de juros menos horizontal, devem oferecer yield interessante aos investidores. A gestão do Caixa Rio Bravo está bastante atenta ao mercado para capturar as melhores oportunidades, com os melhores fundamentos. 2018 fechou com nível relativamente estável de vacância, o que deve mudar de forma mais rápida em 2019 em razão das definições do mercado no horizonte recente. As revisionais para cima estão no começo do seu ciclo, e por isso há oportunidades para alocação tanto no mercado primário quanto no secundário.

Diversas ofertas estão vindo ao mercado no primeiro semestre, e a gestão do Caixa Rio Bravo está empenhada em analisar os fundamentos e os times de gestão dos fundos para fazer a melhor seleção possível de resiliência e rentabilidade para os cotistas. No mês, a cota de mercado ajustada avançou 4,99%, versus 2,47% do IFIX. A cota patrimonial ajustada avançou 1,05% no período.

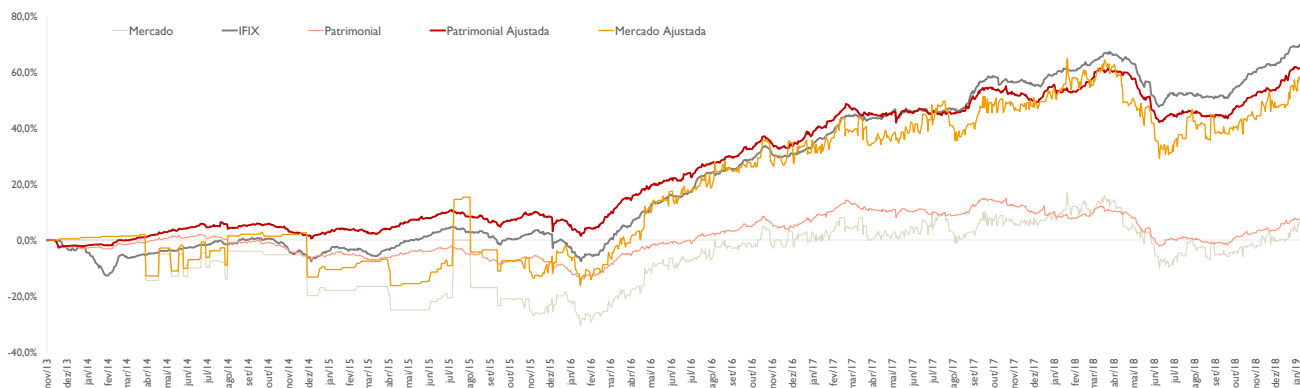
PERFORMANCE

RESULTADO

	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	2019	Início
Cota de Mercado	1,93%	-9,48%	-1,81%	-11,82%	7,02%	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	4,30%	4,30%	4,50%
Cota de Mercado Ajustada ²	2,38%	-9,09%	-1,35%	-11,40%	7,58%	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	4,99%	4,99%	55,70%
Cota Patrimonial	0,87%	-0,37%	-5,43%	-3,75%	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	2,49%	-0,57%	6,40%	6,40%
Cota Patrimonial Ajustada ²	2,91%	-0,01%	-6,10%	-4,23%	1,34%	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	2,89%	1,05%	1,05%	60,43%
IFIX	2,00%	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	2,47%	70,57%
CDI	0,51%	0,49%	0,49%	0,49%	0,52%	0,54%	0,44%	0,52%	0,47%	0,44%	0,52%	0,52%	53,09%

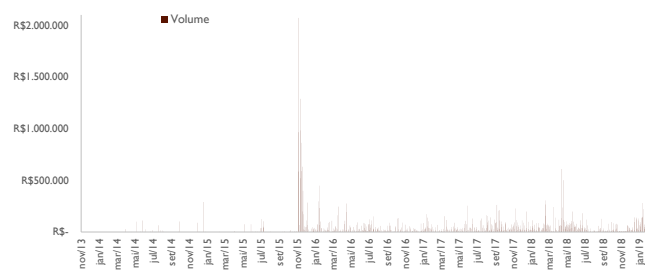
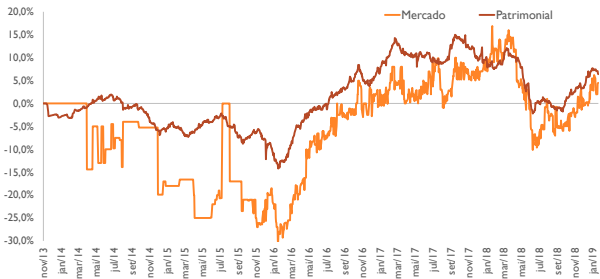
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo
² Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

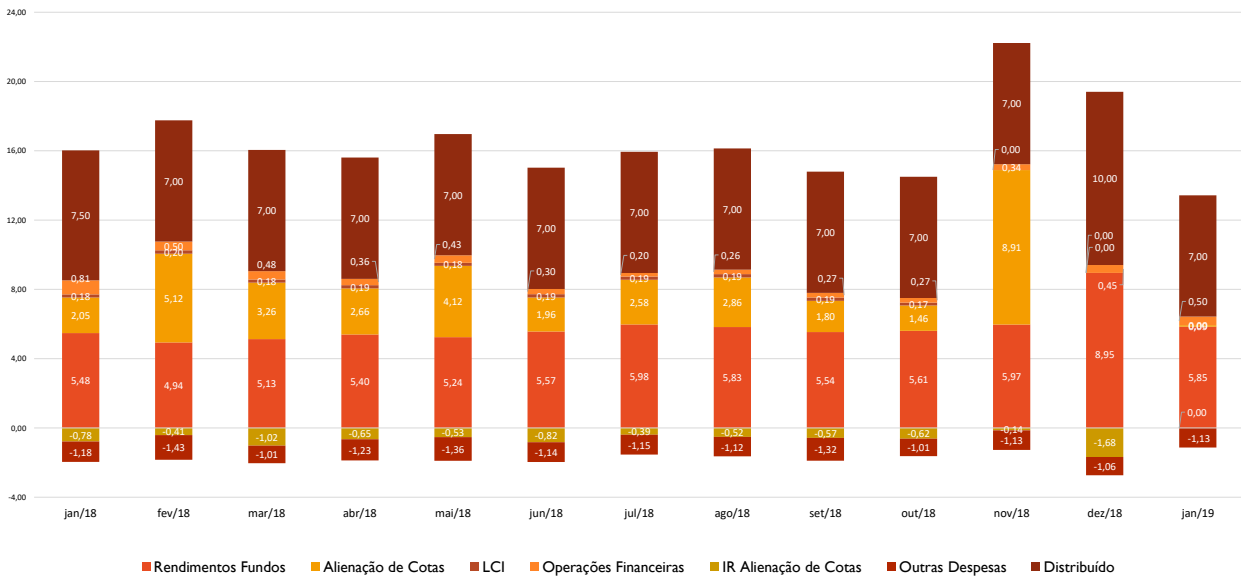


RENDIMENTO

	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	172.465.093	173.972.561	173.331.308	163.924.344	157.771.987	158.824.852	156.669.265	155.937.861	161.411.333	164.516.341	168.619.049	167.654.520
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	169.962.286	167.871.451	166.233.034	165.228.784	164.969.212	164.591.543
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.094,49	1.104,05	1.099,99	1.040,29	1.001,24	1.007,93	994,25	989,60	1.024,34	1.044,04	1.070,08	1.063,96
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.553,21	1.598,35	1.598,26	1.500,83	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.587,62	1.604,34
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	10,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,640%	0,634%	0,636%	0,673%	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	159,67%	138,44%	142,38%	142,38%	142,38%	135,60%	129,43%	158,19%	135,39%	149,64%	225,65%	135,39%
Rentabilidade Acumulada*	38,529%	39,229%	39,929%	40,629%	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,829%	46,529%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,115%	9,055%	8,985%	8,885%	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,750%	8,700%

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

RESULTADOS POR COTA



DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$ 848.233,83
Alienação de Cotas de FI (Bruto)	R\$ 316.728,97
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 66.452,44
Despesas Operacionais**	R\$ 264.455,43
Resultado Líquido	R\$ 966.959,83
Resultado Distribuído	R\$ 1.575.760,00
Distribuição por Cota	R\$ 10,00

**As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotada de FI no mês anterior.

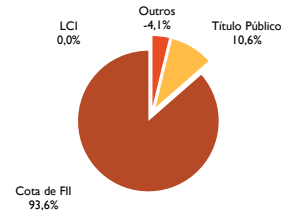
PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de janeiro com 10,6% alocado em títulos públicos, 0,0% em Letras de Crédito Imobiliário e 93,6% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 17,6% do setor de agências bancárias, 22,3% de recebíveis, 9,1% de ativos corporativos - monoativo, 24,0% de ativos corporativos - multiativo, 11,1% de shoppings centers e 9,4% de logística.

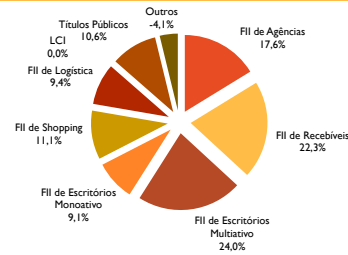
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/01/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	17.574.496,56	11%
Disponibilidades	39.534,36	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.439.171,34	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.510.032,16	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	11.362.279,50	7%
MAXI RENDA FII	16.984.166,40	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.746.371,36	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.054.047,00	4%
FATOR VERITA FII	8.604.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.804.839,40	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.529.347,00	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	10.693.945,92	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	7.161.142,50	4%
FII VBI 4440	1.982.911,50	1%
TB OFFICE FII	9.482.832,00	6%
THE ONE FII	3.771.000,00	2%
CHSG REAL ESTATE FII	9.810.353,45	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.777.081,10	3%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.796.358,40	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.740.606,00	9%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	5.508.714,00	3%
CSHG LOGISTICA FII	10.240.020,00	6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(6.863.257,50)	-4%
Total - Patrimônio Líquido		100%

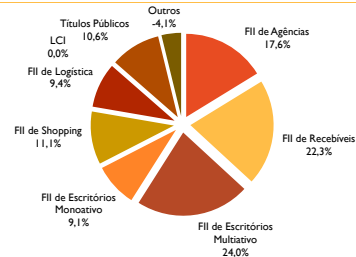
ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



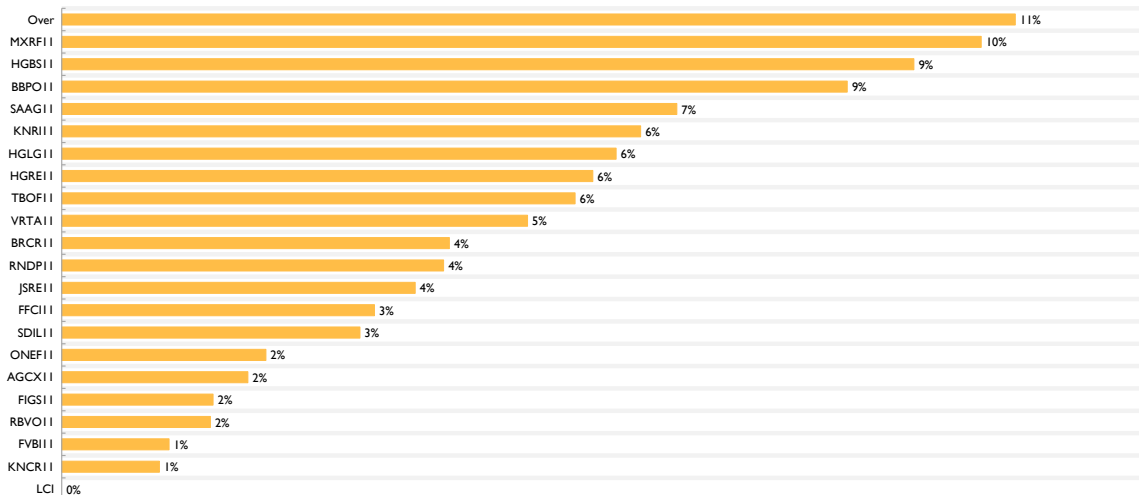
ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA



ALOCAÇÃO 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.