

JANEIRO 2019

COMENTÁRIO 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 IPIX
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] (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 (Recebeis 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.

Em janeiro, os mercados internacionais foram guiados por movimentos relacionados à China e aos Estados Unidos. Na primeira quinzena, a assinatura da fase um do acordo comercial entre os dois países reduziu as incertezas relacionadas à trade war; no Iraque, o bombardeio americano que culminou na morte da segunda figura política mais importante do Irã fez reaparecer o temor de um novo conflito global. A segunda quinzena, por sua vez, foi marcada pelos temores relacionados ao Coronavírus, de implicações e dimensões potenciais ainda pouco conhecidas. O governo chinês prorrogou o feriado de ano novo, o maior do país, para evitar a reabertura de indústrias e comércios e evitar aglomerações de pessoas, além de emitir expressas recomendações sobre comportamento e suspender eventos e festividades tradicionais para conter a epidemia. Os efeitos dessa pausa produtiva ainda são incertos, mas estima-se impacto de 40 a 100 bps no crescimento do PIB chinês em 2020 devido à doença.

O COPOM, na primeira reunião do ano, decidiu por cortar mais uma vez a taxa SELIC, atingindo a nova mínima histórica de 4,25% a.a. A interpretação da Rio Bravo do comunicado é de que o comitê deve interromper o ciclo de cortes e observar os efeitos defasados da política monetária sobre a inflação para decidir sobre futuros movimentos. O IPCA fechou 2019 em 4,31%, puxado especialmente pela alta nos preços de carnes – estes foram impactados pela infecção dos rebanhos chineses pela gripe suína africana, causando aumento da importação de carnes brasileiras e consequente aumento dos preços. Em janeiro, já observamos arrefecimento em relação ao mês anterior. Os dados econômicos de dezembro mostraram velocidade de retomada menor do que o esperado, mostrando que a recuperação deverá vir de forma mais lenta e cautelosa do que o previsto inicialmente. A área fiscal teve desempenho melhor que o esperado, decorrente das receitas extraordinárias do leilão de cessão onerosa; o menor gasto com juros da dívida também contribuiu para um melhor desempenho.

Diante da queda observada em janeiro no IPIX, o índice dos fundos imobiliários listados, na ordem de 2,93%, faz-se importante a exposição de alguns pontos:

- O IPIX subiu 35,98% em 2019, batendo por mais de 440 bps o Ibovespa, que cresceu 31,58% no ano. Só em dezembro de 2019, o IPIX subiu 9,84%. Ajustes após períodos de altas são normais e recorrentes, assim como altas após períodos de ajuste também o são;

- O mercado de negociações imobiliárias é muito menos volátil do que as negociações financeiras, e diríamos inclusive que há uma imensa diferença de tempo entre ambos. Decisões relacionadas a expansões, locações ou aquisições – ou mesmo desocupações – são, na maioria das vezes, fruto de longas negociações e planejamento. O sentimento positivo em relação ao investimento nas operações das empresas que guiou 2019 pelo crescimento segue, portanto, em janeiro de 2020;

- Os fundamentos imobiliários não se deterioraram no mês: os custos de construção seguem nos mesmos patamares, e não há novos projetos licenciados nas principais cidades para serem lançados no curto prazo que comprometam o patamar de vacância dessas regiões;

- A massa salarial do país segue crescendo, o que é um importante indicador para o varejo no geral, refletindo nos resultados dos shoppings;

- O e-commerce segue tendo crescimento superior ao varejo físico, demonstrando o crescimento da demanda por ativos logísticos. Dado importante para manter no radar é a relação de necessidade de espaços logísticos, que é de 3 para 1 quando comparamos o e-commerce ao varejo tradicional;

- Em 2020, entram em período de revisional importante parcelas dos contratos de aluguel que foram negociados durante a crise, o que deve se refletir em crescimento de dividendos;

- O mercado de crédito subsidiado está substancialmente menor, levando as empresas a buscarem oportunidades de crédito privado, crescendo o montante de CRIs emitidos e ajudando a manter o nível de taxas exigido.

Em janeiro, o fundo operou 100% alocado, fazendo movimentações táticas em BBPO11, HGLG11, SDIL11, HGBS11 e ONEFI1

PERFORMANCE

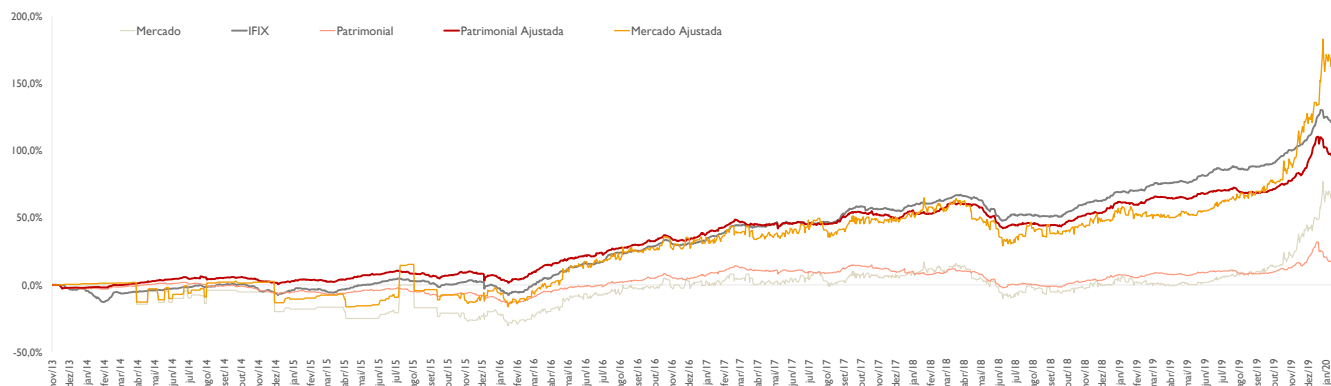
RESULTADO

	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	2020	Início
Cota de Mercado	-3,10%	-0,01%	1,88%	1,18%	4,37%	1,85%	1,19%	7,57%	13,48%	9,96%	17,45%	17,45%	75,00%
Cota de Mercado Ajustada²	-2,65%	0,46%	2,35%	1,64%	4,82%	2,28%	1,61%	8,06%	13,97%	11,03%	19,37%	19,37%	179,69%
Cota Patrimonial	1,37%	-0,33%	0,91%	0,94%	0,31%	-1,74%	-0,22%	2,47%	2,79%	9,16%	-6,73%	-6,73%	16,61%
Cota Patrimonial Ajustada²	1,76%	0,11%	1,30%	1,33%	0,72%	-1,39%	0,12%	3,27%	3,94%	12,99%	-6,11%	-6,11%	92,53%
IFIX	1,99%	1,03%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,76%	117,82%
CDI	0,47%	0,52%	0,54%	0,47%	0,57%	0,50%	0,46%	0,48%	0,38%	0,37%	0,38%	0,38%	80,14%

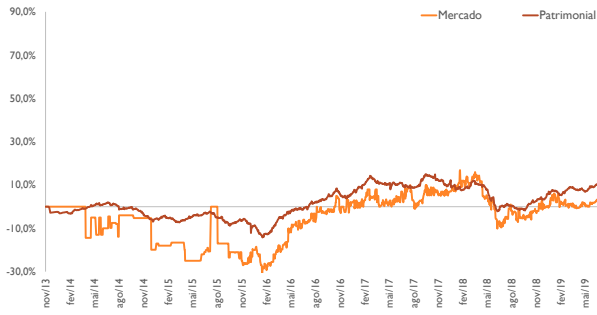
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

² Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

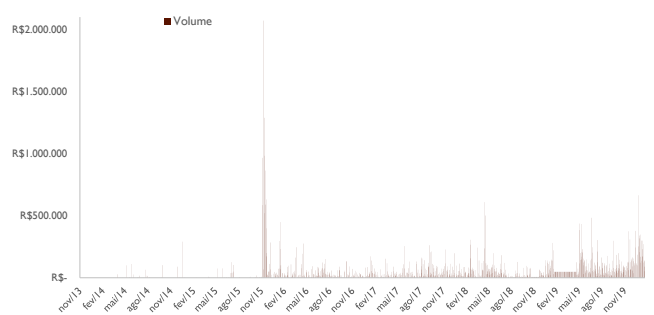
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

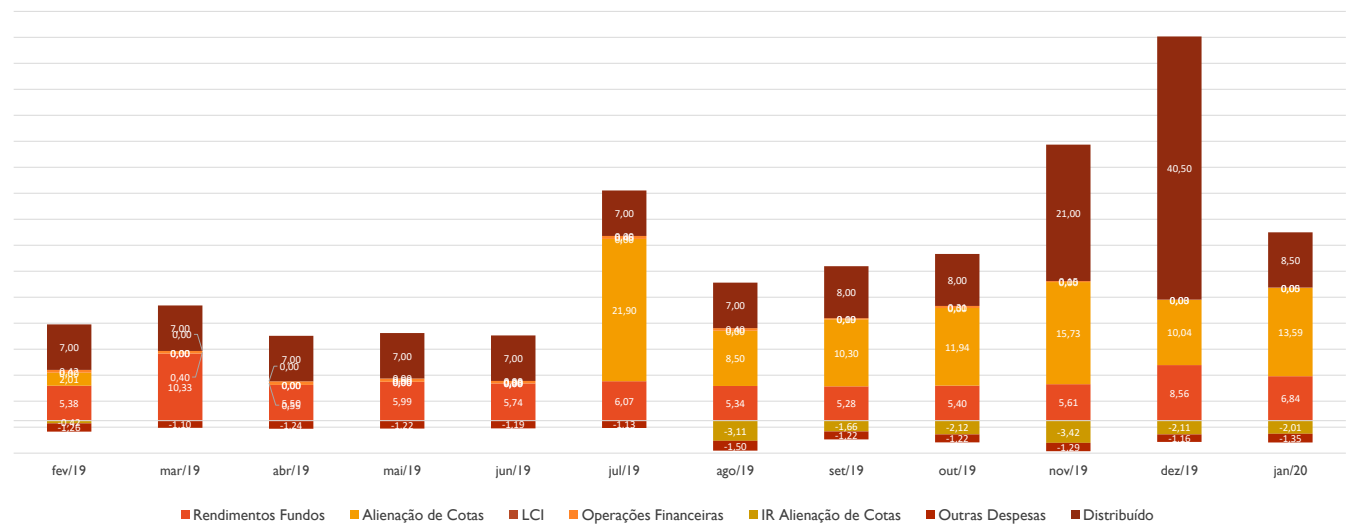


RENDIMENTO

	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	169.265.370	171.588.316	171.021.321	172.574.049	174.198.274	174.745.938	171.705.141	171.335.587	175.568.503	196.998.060	196.998.060	183.741.843
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	164.324.899	164.126.212	163.933.713	164.654.522	166.023.379	167.350.136	168.603.126	169.886.270	171.066.034	174.760.791	174.760.791	176.101.402
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.074,18	1.088,92	1.085,33	1.095,18	1.105,49	1.108,96	1.089,67	1.087,32	1.114,18	1.250,18	1.250,18	1.166,05
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.626,25	1.654,83	1.656,58	1.678,17	1.700,48	1.712,71	1.688,96	1.690,91	1.746,18	1.814,91	2.050,58	1.925,28
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	8,00	8,00	21,00	40,50	8,50
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,652%	0,643%	0,645%	0,639%	0,633%	0,631%	0,642%	0,736%	0,718%	3,240%	3,240%	0,729%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,80%	0,80%	4,05%	4,05%	0,85%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	141,83%	149,31%	135,06%	128,90%	149,31%	123,28%	139,52%	172,50%	166,92%	1065,00%	1080,58%	225,69%
Rentabilidade Acumulada*	47,2229%	47,9229%	48,6229%	49,3229%	50,0229%	50,7229%	51,4229%	52,2229%	53,0229%	55,1229%	59,179%	60,0229%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,700%	8,700%	8,700%	8,700%	8,700%	8,700%	8,700%	8,800%	8,900%	13,350%	13,350%	13,500%

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

RESULTADOS POR COTA



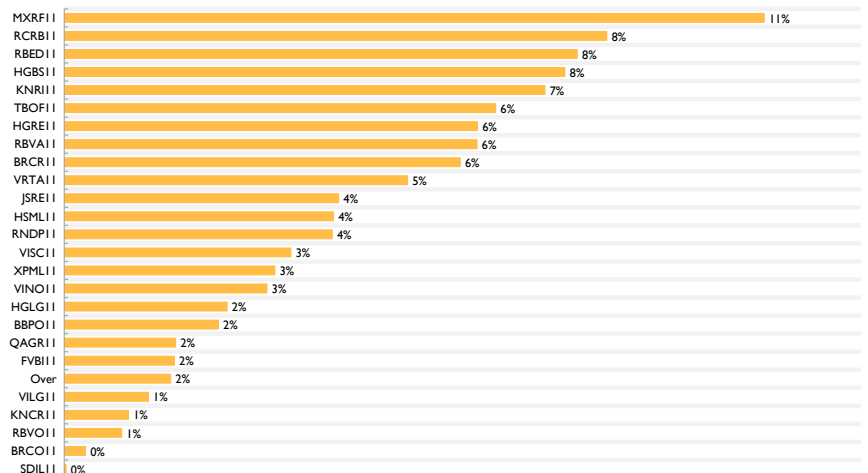
DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	1.078.557,88
Alienação de Cotas de FI (Bruto)	R\$	2.141.419,23
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	8.138,87
Despesas Operacionais**	R\$	(529.506,36)
Resultado Líquido	R\$	2.698.609,62
Resultado Distribuído	R\$	1.339.396,00
Distribuição por Cota	R\$	8,50

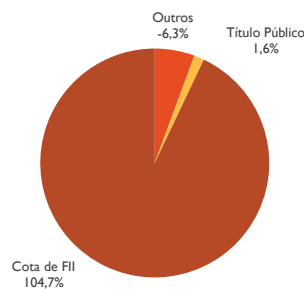
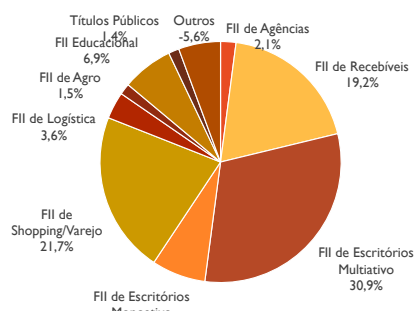
**As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotas de FI no mês anterior.

ALOCAÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/01/2020

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	2.937.077,38	2%
Disponibilidades	10.997,44	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
BB PROGRESSIVO II FII	4.266.860,00	2%
BRESCO LOGÍSTICA FII	593.060,00	0%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	10.959.826,56	6%
FII VBI 4440	3.050.240,00	2%
RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL	14.198.787,40	8%
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	13.856.150,40	8%
CSHG LOGISTICA FII	4.507.718,50	2%
CSHG REAL ESTATE FII	11.438.823,32	6%
HSI MALLS FII	7.453.224,00	4%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.596.022,50	4%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.781.848,90	1%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	13.302.587,04	7%
MAXI RENDA FII	19.372.564,80	11%
QUASAR AGRO FII	3.084.270,00	2%
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	11.425.567,61	6%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	1.589.816,68	1%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	15.016.750,50	8%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.417.575,00	4%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	52.030,02	0%
TB OFFICE FII	11.941.344,00	6%
VINCI LOGÍSTICA FII	2.329.937,50	1%
VINCI OFFICE FII	5.613.274,50	3%
VINCI SHOPPING CENTER FII	6.272.137,16	3%
FATOR VERITA FII	9.504.000,00	5%
XP MALLS FII	5.831.650,00	3%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(11.662.298,50)	-6%
Total - Patrimônio Líquido	183.741.842,71	100%

ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO


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.