

JANEIRO 2019

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Informações do Fundo

**Fundo** • Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II - FII  
**Público-Alvo** • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza  
**Objetivo de Retorno**¹ • Superar a variação do IRIX  
**Forma de Constituição** • Condomínio Fechado  
**Início do Fundo** • 09 de outubro de 2018  
**Prazo de Duração** • Indeterminado  
**Distribuição de Rendimentos** • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo  
**Taxa de Administração** • 1,15% a.a. sobre o PL do fundo  
**Taxa de Performance** • Não há  
**Cotas Emitidas** • 690.040  
**Valor Inicial da Cota** • R\$ 100  
**Valor Total da Oferta** • R\$ 69.004.000  
**Código de Negociação** • CRFF11  
**Código ISIN** • BRCRFFCTF006  
**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]¹ (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.

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.

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 comércio 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 IRIX, o índice dos fundos imobiliários listados, na ordem de 2,93%, faz-se importante a exposição de alguns pontos:

- O IRIX 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 IRIX 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 VILG11 e VISC11.

PERFORMANCE

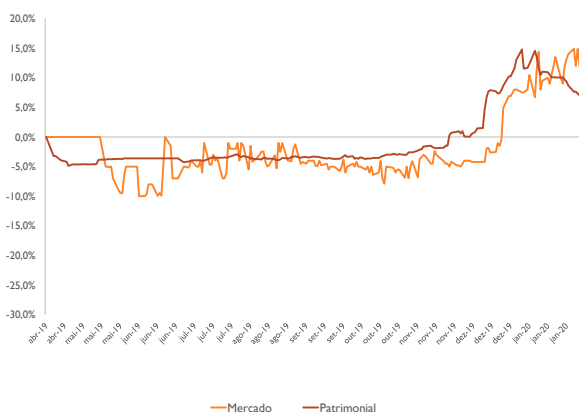
RESULTADO

	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	2020	Início
<b>Cota de Mercado</b>	0,00%	-5,00%	-2,11%	3,24%	2,85%	-3,29%	-0,52%	1,05%	11,99%	3,25%	<b>3,25%</b>	<b>11,00%</b>
<b>Cota de Mercado Ajustada²</b>	0,00%	-5,00%	-1,67%	3,70%	3,31%	-2,99%	-0,18%	1,52%	12,76%	3,96%	<b>3,96%</b>	<b>15,34%</b>
<b>Cota Patrimonial</b>	-4,88%	1,34%	0,00%	0,34%	0,03%	0,02%	0,68%	2,73%	11,43%	-3,63%	<b>-3,63%</b>	<b>7,48%</b>
<b>Cota Patrimonial Ajustada²</b>	-4,88%	1,55%	0,41%	0,79%	0,67%	0,34%	1,15%	3,90%	14,79%	-3,79%	<b>-3,79%</b>	<b>14,63%</b>
<b>IFIX</b>	0,64%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	-3,76%	<b>-3,76%</b>	<b>23,47%</b>
<b>CDI</b>	0,17%	0,54%	0,47%	0,57%	0,50%	0,46%	0,48%	0,38%	0,37%	0,38%	<b>0,38%</b>	<b>4,41%</b>

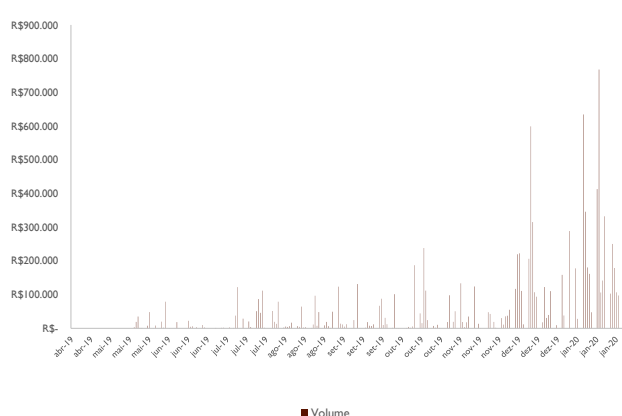
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

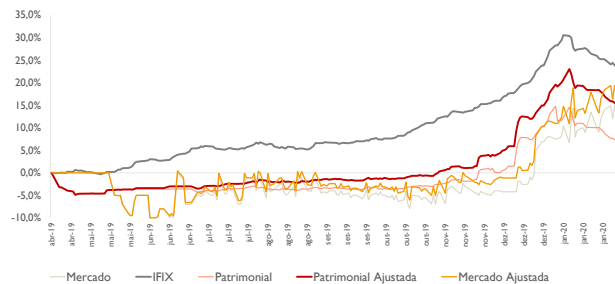


## DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	340.142,86
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	398.207,47
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	4.801,61
Despesas Operacionais**	R\$	(189.542,01)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>553.609,93</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$</b>	<b>483.028,00</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$</b>	<b>0,70</b>

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

## RESULTADOS COMPARADOS



## RENDIMENTO

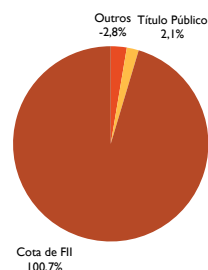
	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	65.636.605	66.512.956	66.512.956	66.741.609	66.762.963	66.776.008	67.230.246	69.067.394	76.963.187	74.167.854
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	65.638.322	65.929.866	66.220.839	66.351.031	66.433.418	66.490.516	66.596.192	66.905.092	68.022.658	68.970.575
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	95,12	96,39	96,39	96,72	96,75	96,77	97,43	100,09	111,53	107,48
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	95,12	96,59	96,99	97,76	98,42	98,75	99,89	103,79	119,14	114,63
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040	690.040	690.040	690.040	690.040	690.040	690.040	690.040
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	0,00	0,40	0,14	0,45	0,30	0,33	0,45	0,68	0,77	0,70
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,00%	0,41%	0,14%	0,46%	0,31%	0,34%	0,47%	0,68%	0,69%	0,65%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,00%	0,40%	0,14%	0,45%	0,30%	0,33%	0,45%	0,68%	0,77%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	0,00%	73,54%	29,76%	78,43%	60,13%	71,16%	94,70%	178,82%	205,44%	185,86%
Rentabilidade % CDI (Considerando Isenção de Imposto de Renda)	0,00%	86,52%	35,01%	92,27%	70,74%	83,72%	111,42%	210,37%	241,70%	218,66%
Rentabilidade Acumulada*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%	2,07%	2,75%	3,52%	4,22%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%	2,07%	2,75%	3,52%	4,22%

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

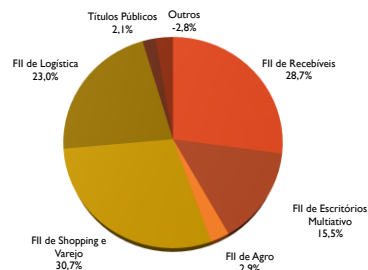
## CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/01/2020

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	1.543.224,58	2%
Disponibilidades	14.789,74	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
BRESCO LOGÍSTICA FII	1.712.230,00	2%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	4.998.230,88	7%
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	6.527.266,20	9%
CSHG LOGISTICA FII	2.901.799,50	4%
HSI MALLS FII	5.903.580,00	8%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	7.226.270,95	10%
MAXI RENDA FII	7.512.038,72	10%
QUASAR AGRO FII	2.126.355,00	3%
RBR PROPERTIES FII	2.261.787,84	3%
VINCI LOGÍSTICA FII	5.955.812,50	8%
VINCI OFFICE FII	4.204.782,75	6%
VINCI SHOPPING CENTER FII	7.953.770,17	11%
XP LOG FII	6.497.360,50	9%
XP MALLS FII	8.882.775,00	12%
IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	12.949,00	0%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(2.067.168,86)	-3%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>74.167.854,47</b>	<b>100%</b>

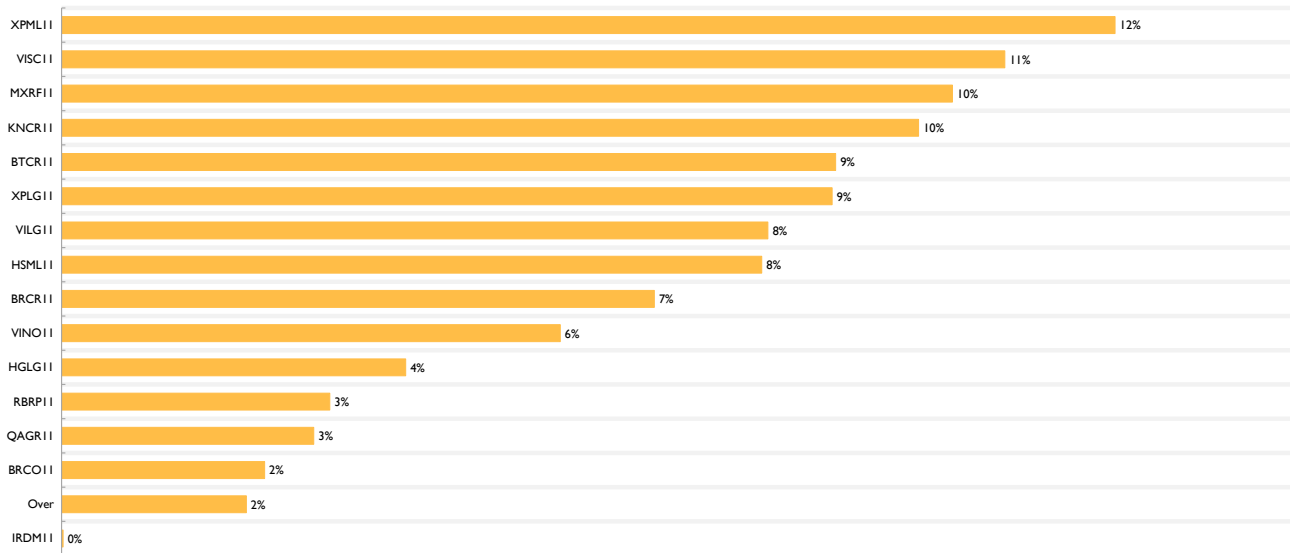
## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



## ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



## 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 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.