

OUTUBRO 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* • Superar a variação do IFIX
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 • BRCCRF006
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 (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.

O mês de outubro foi marcado por otimismo e melhora de cenários econômicos.

Na frente externa, as incertezas parecem ter se acomodado parcialmente. As tensões comerciais globais diminuíram após acordos informais entre EUA e China, apesar de divergências ainda estarem em discussão; o FED, banco central americano, indicou que seu ciclo de cortes estava chegando ao fim, e isso não causou estresse nos mercados. No Reino Unido, a possibilidade de uma saída brusca e sem acordo da União Europeia ficou mais remota com as sucessivas derrotas do Primeiro Ministro no parlamento britânico. O elemento de acompanhamento mais problemático foi a Argentina: a parceira comercial do Brasil está com a maior inflação dos últimos 25 anos, fechando o segundo ano de recessão econômica e com problemas relacionados à solvência de sua dívida externa; enquanto isso, o candidato "kirchnerista" Alberto Fernández foi eleito no primeiro turno, e seu partido conquistou maioria no senado e na câmara dos deputados.

No cenário doméstico, a reforma da previdência foi aprovada com economia de aproximadamente R\$ 800 bilhões nos próximos 10 anos, o que é acima do esperado pelos economistas e acima do projeto proposto anteriormente por Michel Temer. Acreditamos que esta reforma tem importância não só na frente fiscal, mas para abrir espaço político para outras reformas necessárias ao crescimento sustentável brasileiro. A taxa SELIC foi cortada para o nível de 5,0% a.a. e o COPOM sinalizou novo corte de 50 bps na reunião de dezembro, o que é benéfico para a economia. Temos a expectativa que de 4,5% no final de 2019 e 4,0% no final de 2020 como taxa básica, dada a ancoragem das expectativas aliada à inércia inflacionária. Estamos otimistas com o mercado de crédito privado com a redução da participação do BNDES na concessão de crédito direcionado e o espaço para expansão do crédito livre na economia.

Os ativos imobiliários devem se beneficiar desse cenário, dado que muitas operações têm a característica de quase crédito. Além dessas operações mais óbvias, o volume de CRIs deve aumentar para boas companhias, dado seu prazo alongado, e o enxugamento de tradicionais linhas do BNDES. Por fim, o cenário econômico de otimismo e crescimento devem ainda ser positivos para as companhias em situações financeiras delicadas que carregam ativos imobiliários no seu balanço; essas carteiras podem não ter a mais alta qualidade, mas como o crescimento econômico abre oportunidades que ainda não conhecemos, tais imóveis podem gerar valor para as companhias e abrir importantes espaços para gestores demonstrarem ainda mais seu valor. Seguimos com a tese que rege todos os fundos da Rio Bravo, de alta qualidade, fundamentos sólidos e visão de longo prazo, mas achamos benéfico que o mercado imobiliário siga no caminho de profissionalização.

Fizemos adesão às ofertas dos fundos Vinci Logística FII e Quasar Agro FII. Para o Vinci Logística, acreditamos que o fundo está se posicionando para capturar o upside do comércio nas próximas revisionais, com portfólio bastante voltado para consumo de varejo e deve adquirir ativo com características de last mile, com contratos típicos e localização próxima de centros urbanos. Sobre o Quasar Agro, acreditamos que o fundo oferece arbitragem importante, já que o crédito da companhia cedente com o rating citado na oferta deve ser precificado abaixo do que o fundo entrega aos cotistas e isso oferece oportunidade de arbitragem; além disso, gostamos do ativo para auxiliar no carregamento em momento de compressão de yields no mercado secundário. Está no book high yield do portfólio. O fundo aumentou sua exposição à HSI Malls FII no mercado secundário, porque identificamos a oportunidade de compra antes da 2ª emissão de cotas com preço favorável à antecipação. Desinvestimos de CSHG Renda Urbana, porque estávamos posicionados com volume pequeno e havia oportunidade para ganho de capital, e reduzimos a exposição a Vinci Logística, dado que voltamos a nos posicionar na oferta primária de cotas. Estamos estudando fundos para alocação no mercado secundário, que distribuam rendimentos de forma mais imediata que nossas alocações no mercado primário. No próximo mês, concluiremos as alocações do portfólio.

PERFORMANCE

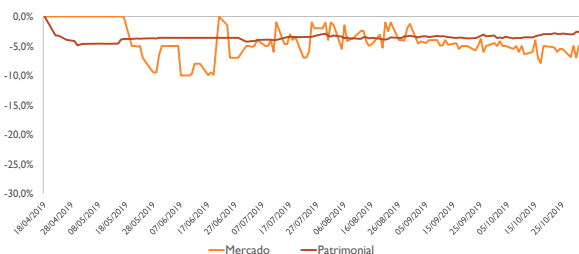
RESULTADO

	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	2019	Início
Cota de Mercado	0,00%	-5,00%	-2,11%	3,24%	2,85%	-3,29%	-0,52%	-5,00%	-5,00%
Cota de Mercado Ajustada²	0,00%	-5,00%	-2,00%	4,03%	2,85%	-2,99%	-0,18%	-3,54%	-3,54%
Cota Patrimonial	-4,88%	1,34%	0,00%	0,34%	0,03%	0,02%	0,68%	-2,57%	-2,57%
Cota Patrimonial Ajustada²	-4,88%	1,55%	0,11%	1,10%	0,22%	0,34%	1,19%	-0,52%	-0,52%
IFIX	0,64%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%	4,01%	12,02%	12,02%
CDI	0,17%	0,54%	0,47%	0,57%	0,50%	0,46%	0,48%	3,24%	3,24%

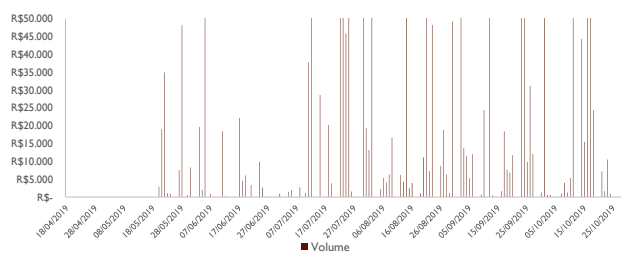
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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\$	250.458,44
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	93.148,40
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	55.969,71
Despesas Operacionais**	R\$	(86.377,33)
Resultado Líquido	R\$	313.199,22
Resultado Distribuído	R\$	313.199,22
Distribuição por Cota	R\$	0,45

**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.

RENDIMENTO

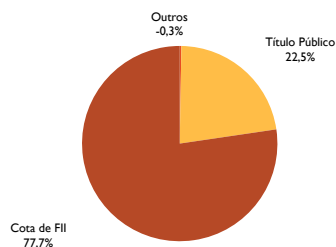
	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	65.636.605	66.512.956	66.512.956	66.741.609	66.762.963	66.776.008	67.230.246
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	65.638.322	65.929.866	66.220.839	66.351.031	66.433.418	66.490.516	66.756.123
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	95,12	96,39	96,39	96,72	96,75	96,77	97,43
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	95,12	96,59	96,70	97,77	97,98	98,31	99,48
Quantidade de Cotas	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
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,00%	0,41%	0,14%	0,46%	0,31%	0,34%	0,47%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,00%	0,40%	0,14%	0,45%	0,30%	0,33%	0,45%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	0,00%	73,54%	29,76%	78,43%	60,13%	71,16%	94,70%
Rentabilidade % CDI (Considerando Isenção de Imposto de Renda)	0,00%	86,52%	35,01%	92,27%	70,74%	83,72%	111,42%
Rentabilidade Acumulada*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%	2,07%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%	2,07%

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

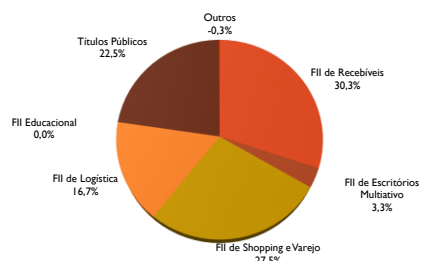
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/10/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	12.894.653,50	19%
Disponibilidades	2.250.120,65	3%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	6.578.883,22	10%
CSHG LOGÍSTICA FII	2.457.665,07	4%
HSI MALLS FII	4.985.497,63	7%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	7.213.148,60	11%
MAXI RENDA FII	6.553.310,40	10%
RBR PROPERTIES FII	2.205.776,00	3%
VINCI LOGÍSTICA FII	3.425.244,00	5%
VINCI SHOPPIN CENTERS FII	6.666.516,00	10%
XP LOG FII	5.339.343,85	8%
XP MALLS FII	6.844.708,11	10%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(184.620,72)	0%
Total - Patrimônio Líquido	67.230.246,31	100%

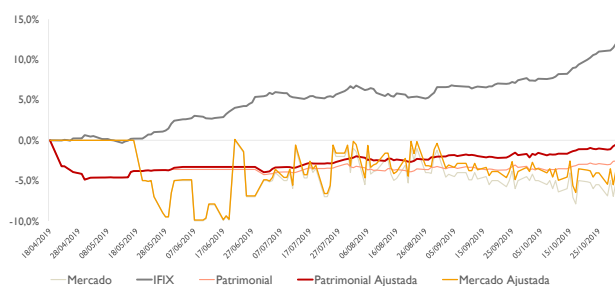
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



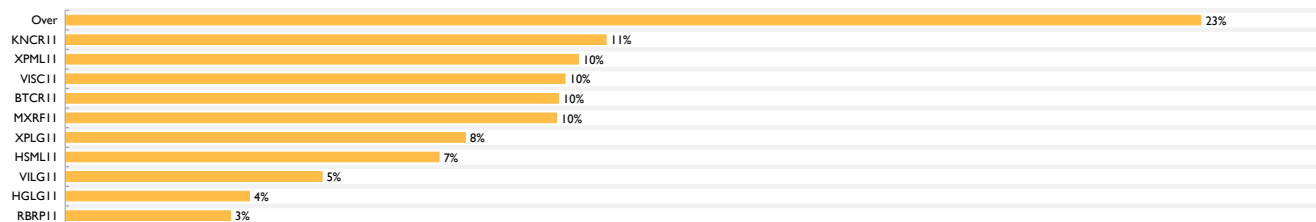
ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



RESULTADOS COMPARADOS



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.