

NOVEMBRO 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 Retorno¹ • 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 • BRCRFFCT006
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.

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.

O mês de novembro foi marcado por volatilidade no câmbio.

No cenário internacional, o principal conflito comercial global parece ter chegado a algum acordo, o que gerou otimismo dos mercados e levou o S&P 500 a atingir máximas históricas. A América do Sul e importantes parceiros comerciais do Brasil passam por períodos políticos turbulentos, com governos de agenda populista e situações econômicas delicadas, o que leva ao descontentamento da população e a fervorosos protestos nos principais cartões postais nos nossos vizinhos. Na Europa, seguem os impasses em relação ao Brexit.

No Brasil, as principais surpresas neste final de ano estão relacionadas à pressão altista vinda de energia elétrica, alimentos e jogos de loteria. A inflação de serviços não vem apresentando viés de alta. A perspectiva da Rio Bravo é que o índice termine 2020 em 3,55%, abaixo da meta de 4% estabelecida pelo BC, com possibilidade de alta caso haja persistente desvalorização cambial e manutenção dos preços de carnes nos patamares atuais. Sobre o dólar, observamos o Banco Central reduzindo seu estoque de swaps cambiais e reduzindo as reservas internacionais na mesma magnitude, com atuação no mercado spot de câmbio; o movimento não foi acompanhado de fundamentos ou de indicadores determinantes para a taxa. O pass-through cambial, ou seja, o quanto a taxa de câmbio influencia a inflação, segue baixo. A inflação, tanto medida pelo IGP-M quanto pelo IPCA é sempre foco da análise da gestão, respaldada pelo time econômico da Rio Bravo; não só pela indexação dos contratos de aluguel, mas por ser determinante central da taxa de juros, que baliza toda a precificação dos fundos imobiliários e ativos de real estate em geral. A observação do cenário econômico é fundamental para, em conjunto com a análise fundamentalista dos ativos investidos, indicar o direcionamento do mercado e futuras oportunidades.

O mercado imobiliário está passando por recuperação em velocidade ímpar. Os ativos corporativos do Rio de Janeiro, cidade que sofreu com diversos fatores nos últimos anos – especialmente ligados à crise fiscal e violência urbana – está com 22% de vacância para a cidade como um todo em qualquer classe de ativo corporativo, e 39% de vacância para os ativos classe A. O mercado de Offices paulistano, por sua vez, já possui 8,1% de vacância nas regiões primárias para os ativos classe A ou superior, enquanto a cidade como um todo possui 13,6% de vacância na mesma classe de ativos. Tal redução se refletiu no preço, que vem subindo a passos largos e deve ser capturado pelos gestores à partir das revisionais do próximo ano; em algumas regiões, não há disponibilidade de prédios para locações de área superiores a 2.000m², e a gestão está analisando localizações, vacâncias e ativos de perto. No mercado logístico, também é vista recuperação, mas ela acontece a passos mais curtos que as movimentações dentro da cidade.

No mês de novembro, finalizamos a alocação da carteira do fundo e já efetuamos negociações táticas que renderam ganho de capital aos cotistas, como a reciclagem da posição de Maxi Renda FII. Aderimos à oferta do Bresco Logística FII, na qual fomos rateados e alocamos apenas uma pequena parcela do portfólio. Aderimos também à oferta do BC Fund e do Vinci Offices. O mês foi de saudáveis movimentações do portfólio. A direção da gestão é de aumentar a exposição a ativos com bons fundamentos e oportunidade de geração de valor.

PERFORMANCE

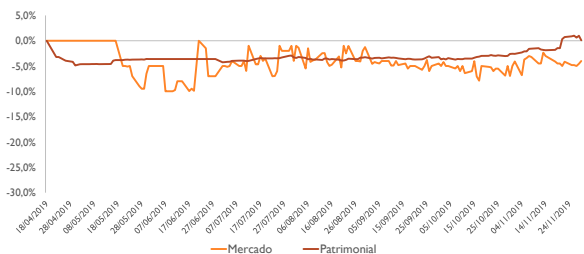
RESULTADO

	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	2019	Início
Cota de Mercado	-5,00%	-2,11%	3,24%	2,85%	-3,29%	-0,52%	1,05%	-4,00%	-4,00%
Cota de Mercado Ajustada²	-5,00%	-1,67%	3,70%	3,31%	-2,99%	-0,18%	1,52%	-1,61%	-1,61%
Cota Patrimonial	1,34%	0,00%	0,34%	0,03%	0,02%	0,68%	2,73%	0,09%	0,09%
Cota Patrimonial Ajustada²	1,55%	0,41%	0,79%	0,67%	0,34%	1,15%	3,90%	3,79%	3,79%
IFIX	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	15,96%	15,96%
CDI	0,54%	0,47%	0,57%	0,50%	0,46%	0,48%	0,38%	3,63%	3,63%

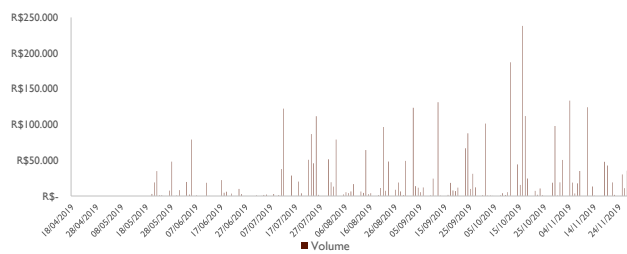
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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\$	295.651,03
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	277.058,97
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	25.747,04
Despesas Operacionais**	R\$	(128.169,16)
Resultado Líquido	R\$	470.287,88
Resultado Distribuído	R\$	469.227,20
Distribuição por Cota	R\$	0,68

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

RENDIMENTO

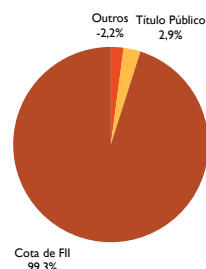
	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	65.636.605	66.512.956	66.512.956	66.741.609	66.762.963	66.776.008	67.230.246	69.067.394
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	65.638.322	65.929.866	66.220.839	66.351.031	66.433.418	66.490.516	66.756.123	67.181.863
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	95,12	96,39	96,39	96,72	96,75	96,77	97,43	100,09
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	95,12	96,59	96,99	97,76	98,42	98,75	99,89	103,79
Quantidade de Cotas	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
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,00%	0,41%	0,14%	0,46%	0,31%	0,34%	0,47%	0,68%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,00%	0,40%	0,14%	0,45%	0,30%	0,33%	0,45%	0,68%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	0,00%	73,54%	29,76%	78,43%	60,13%	71,16%	94,70%	178,82%
Rentabilidade % CDI (Considerando Isenção de Imposto de Renda)	0,00%	86,52%	35,01%	92,27%	70,74%	83,72%	111,42%	210,37%
Rentabilidade Acumulada*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%	2,07%	2,75%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%	2,07%	2,35%

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

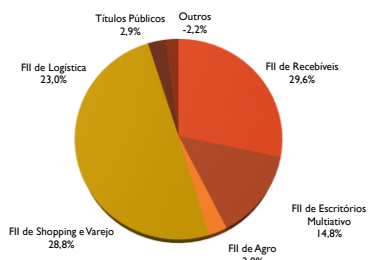
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/11/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	1.514.274,12	2%
Disponibilidades	508.496,71	1%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
BRESCO LOGÍSTICA FII	282.900,00	0%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	3.999.976,00	6%
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	6.592.604,20	10%
CSHG LOGÍSTICA FII	2.751.027,15	4%
HSI MALLS FII	5.298.705,00	8%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	7.188.975,85	10%
MAXI RENDA FII	6.679.630,95	10%
QUASAR AGRO FII	2.075.524,99	3%
RBR PROPERTIES FII	2.205.776,00	3%
VINCI LOGÍSTICA FII	6.827.418,52	10%
VINCI OFFICE FII	4.025.252,70	6%
VINCI SHOPPING CENTER FII	6.666.516,00	10%
XP LOG FII	6.022.645,60	9%
XP MALLS FII	7.946.046,00	12%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(1.518.375,74)	-2%
Total - Patrimônio Líquido	69.067.394,05	100%

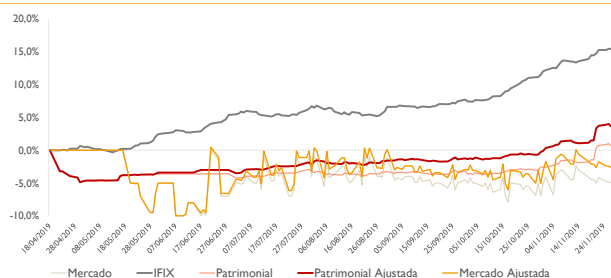
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



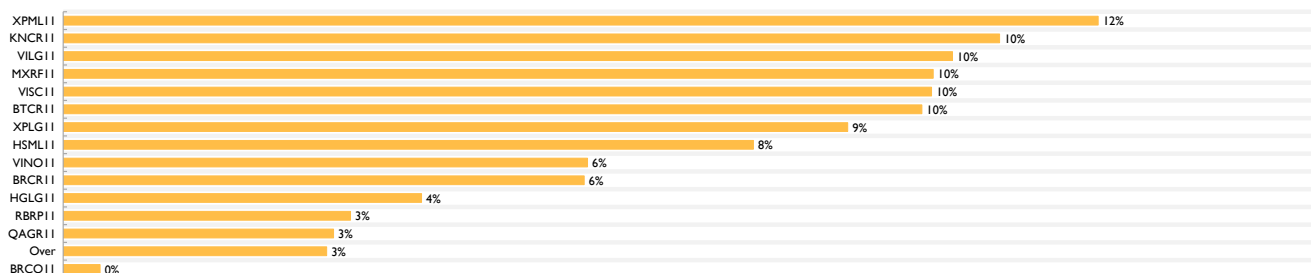
ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



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 do 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.