

DEZEMBRO 2018 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 Retorno* • 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 • 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 [B3] (antiga BM&F Bovespa)
 Administrador • Caixa Econômica Federal
 Gestor • Caixa Econômica Federal
 Co-Gestor • Rio Bravo Investimentos
 Custodiante e Escritorador • 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 (Recebitos 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.

2018 foi marcado por volatilidade, tanto interna quanto externamente.

A economia internacional vivenciou em 2018 os piores momentos da Trade War, levada a cabo pelo presidente Donald Trump contra a China. O conflito entre os dois gigantes, cujas economias são abertas e integradas tanto a mercados desenvolvidos quanto emergentes, trouxe volatilidade ao mercado internacional. A política monetária dos Estados Unidos também foi destaque no último ano: Diante de crescimento forte e consistente da economia americana, que tem sido acompanhado por aumento de salários e potencial aumento de preços, o FED aumentou a taxa básica de juros da economia. A intenção do movimento é desacelerar o crescimento, o que em parte foi bem-sucedido, mas o movimento é prejudicial para economias emergentes por conta do diferencial de risco dos títulos do tesouro americano frente aos ativos dos países periféricos.

No mercado brasileiro, a economia mostrou sinais positivos e otimistas, especialmente no final do ano. No primeiro semestre, a greve dos caminhoneiros interrompeu a trajetória benigna e favorável aos ativos internos que vinha sendo observada desde o início do ano. A Bolsa brasileira, apesar de ter sido bastante afetada pela greve que assolou o país e deixou mercadorias e combustíveis parados nas estradas, apresentou forte recuperação no final do ano, reflexo do otimismo decorrente do resultado eleitoral. A inflação se manteve controlada durante todo o período e surpreendeu para baixo em diversos momentos, o que possibilitou que a taxa básica de juros chegasse ao patamar atual, de 6,50%, o mais baixo da história do Plano Real. A queda foi determinante para a migração de recursos dos investidores para ativos de risco em busca de rentabilidade que já não é oferecida pela Renda Fixa.

O fechamento das taxas de juros negociadas a mercado sinalizou o otimismo com o mercado brasileiro e a queda do risco para os investidores, o que foi driver importante para a valorização dos ativos correlacionados com a Renda Fixa, como os Fundos Imobiliários. O IFIX, que apresentou desempenho negativo durante parte de 2018, fechou o ano com crescimento modesto, mas significativo frente ao estendido período em patamar inferior a zero.

Seguindo o racional apresentado nos relatórios anteriores, a gestão reduziu sua alocação em agências bancárias e pretende alocar maior parcela do seu patrimônio em ativos com capacidade de capturar a recuperação econômica que se desenha por meio de ativos que ainda não tiveram seu crescimento precificado, bem como em novas emissões de fundos bem alicerçadas. O dividendo em patamar superior ao frequente distribuído no mês é decorrente da redução das posições em agências bancárias, que ainda possuem elevada representatividade na carteira do fundo e ganho de capital em relação ao preço médio de compra. O Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliário teve sua cota patrimonial ajustada (que incorpora os rendimentos dos fundos) apreciada em 1,78% e de -0,93% na cota de mercado ajustada. Desde o início do fundo, a cota patrimonial ajustada pelos rendimentos valoriza 57,05%, contra 66,45% do IFIX.

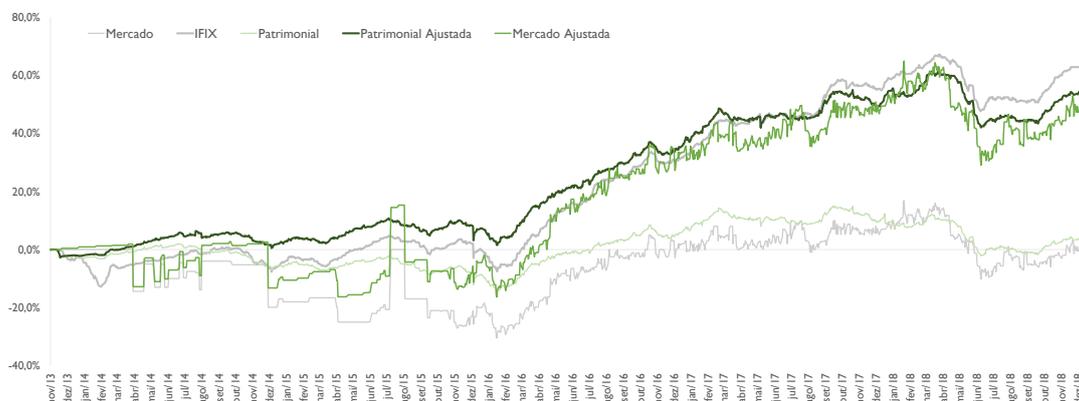
* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	2018	Início
Cota de Mercado	7,02%	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	-6,36%	0,19%
Cota de Mercado Ajustada²	7,58%	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	-0,77%	48,30%
Cota Patrimonial	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	1,36%	-2,90%	5,82%
Cota Patrimonial Ajustada²	1,34%	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	1,78%	2,58%	57,05%
IFIX	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	3,32%	66,45%

² Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo



RENDIMENTO

	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	158.824.852	156.669.265	155.937.861	161.411.333	164.516.341	166.749.992
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	171.304.142	169.962.286	167.871.451	166.233.034	165.228.784	164.813.457
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.007,93	994,25	989,60	1.024,34	1.044,04	1.058,22
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.570,52
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576	157.576
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000	7,0000
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,661%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%	0,700%
Rentabilidade Acumulada*	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,529%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,450%

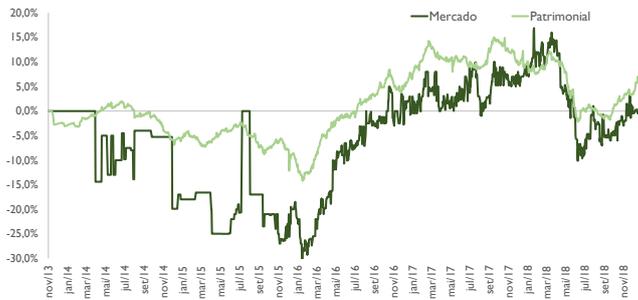
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

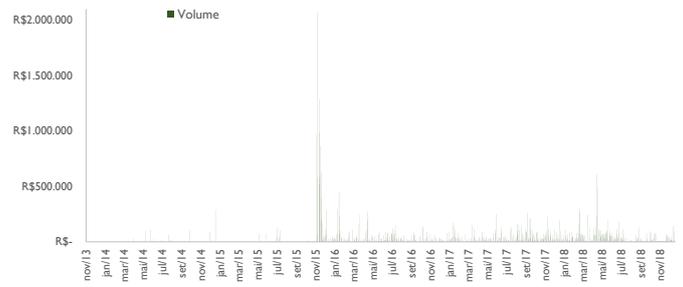
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	1.410.601,80
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	-
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	71.167,97
Despesas Operacionais**	R\$	430.988,28
Resultado Líquido	R\$	1.050.781,49
Resultado Distribuído	R\$	1.103.032,00
Distribuição por Cota	R\$	7,00

**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.

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de dezembro com 10,9% alocado em títulos públicos, 0,0% em Letras de Crédito Imobiliário e 92,2% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 17,6% do setor de agências bancárias, 22,5% de recebíveis, 8,4% de ativos corporativos - monoativo, 24,1% de ativos corporativos - multiativo, 10,6% de shoppings centers e 9,1% de logística.

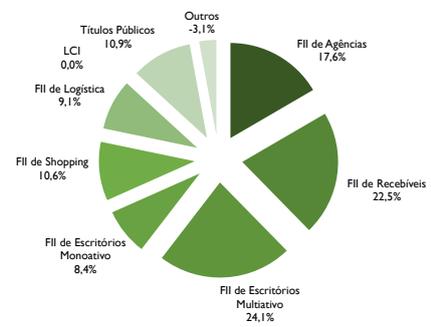
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/12/2018

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	17.869.832,15	11%
Disponibilidades	14.747,07	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.353.220,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.450.904,92	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	11.113.315,80	7%
MAXI RENDA FII	16.884.649,80	10%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	3.108.272,56	2%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.980.019,75	4%
FATOR VERITA FII	8.172.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.811.310,80	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.691.000,20	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.109.358,40	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.848.414,60	4%
FII VBI 4440	1.775.860,50	1%
TB OFFICE FII	8.785.082,88	5%
THE ONE FII	3.266.440,20	2%
CHSG REAL ESTATE FII	9.458.928,00	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	5.464.284,84	3%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.791.989,09	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.639.424,95	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	4.978.630,20	3%
CSHG LOGISTICA FII	10.006.693,83	6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	-	5.058.039,94 -3%
Total - Patrimônio Líquido		100%

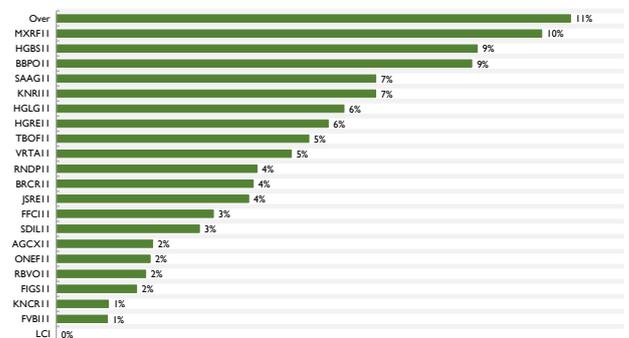
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO (%)



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.