

FEVEREIRO 2019

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
 Objetivo de Retorno¹ • 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 • BRXCRICTF003
 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 Escriturador • Oliveira Trust

O mês de fevereiro foi marcado por cautela com os mercados emergentes.

Os Estados Unidos surpreenderam os mercados divulgando PIB mais forte que o esperado, sinalizando que a economia está desacelerando em ritmo mais vagaroso que o previsto. O indicador fortaleceu o dólar frente às moedas emergentes, mas não surtiu forte efeito nas bolsas americanas por conta da escalada das tensões comerciais e geopolíticas e dos dados decepcionantes da manufatura chinesa.

No Brasil, o mercado sofreu forte influência negativa do mercado externo e de baixa performance das ações de bancos. O cenário interno não foi favorável à medida que as indefinições acerca da reforma da previdência persistem. O real desvalorizou frente ao dólar no mês e o Ibovespa viu desvalorização de cerca de 2% no fechamento, devolvendo parte pequena dos expressivos ganhos de janeiro. O preço das ações da Petrobras depois das definições da cessão onerosa também colaborou para a queda do índice. Os próximos meses devem carregar alta volatilidade, até que haja maiores definições sobre a proposta de reforma da previdência e suas chances de aprovação.

Os fundos imobiliários tiveram desempenho positivo no mês, com valorização de 1,03% em fevereiro. O fechamento das taxas de juros colaborou para valorização do índice. Nas últimas semanas, diversas novas ofertas foram registradas, o que mostra aquecimento e profissionalização do mercado imobiliário, além de perspectivas de arbitragens muito positivas para o investidor.

O fundo Caixa Rio Bravo teve valorização de 1,37% na sua cota patrimonial ajustada, que considera os dividendos pagos aos cotistas, contra 1,03% de valorização do IFIX. A gestão manteve maior reserva de caixa nos últimos meses, proveniente da venda de ativos que acumulavam ganho de capital – mais notadamente de agências bancárias – para aderir a emissões com valor descontado e com potencial de ganho de capital nos próximos ciclos.

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.

PERFORMANCE

RESULTADO

	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	2019	Início
Cota de Mercado	-9,48%	-1,81%	-11,82%	7,02%	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	4,30%	-1,13%	3,12%	3,32%
Cota de Mercado Ajustada ²	-9,09%	-1,35%	-11,40%	7,58%	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	4,99%	-0,69%	4,26%	54,62%
Cota Patrimonial	-0,37%	-5,43%	-3,75%	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	2,49%	-0,57%	0,96%	0,38%	7,42%
Cota Patrimonial Ajustada ²	-0,01%	-6,10%	-4,23%	1,34%	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	2,89%	1,05%	1,37%	2,43%	62,62%
IFIX	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	2,47%	70,57%
CDI	0,49%	0,49%	0,49%	0,52%	0,54%	0,44%	0,52%	0,47%	0,44%	0,52%	1,01%	1,01%	53,58%

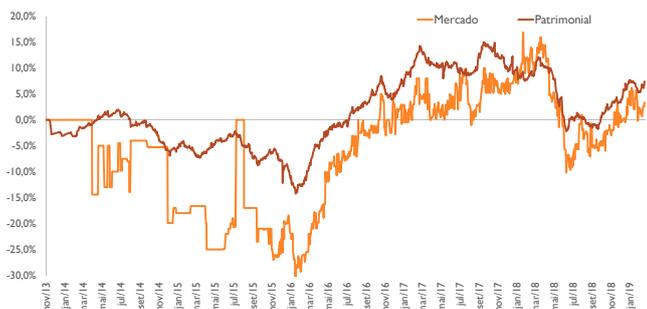
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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

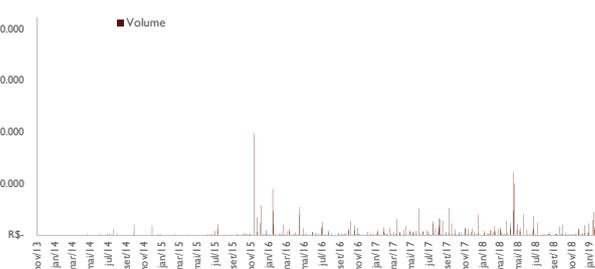
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

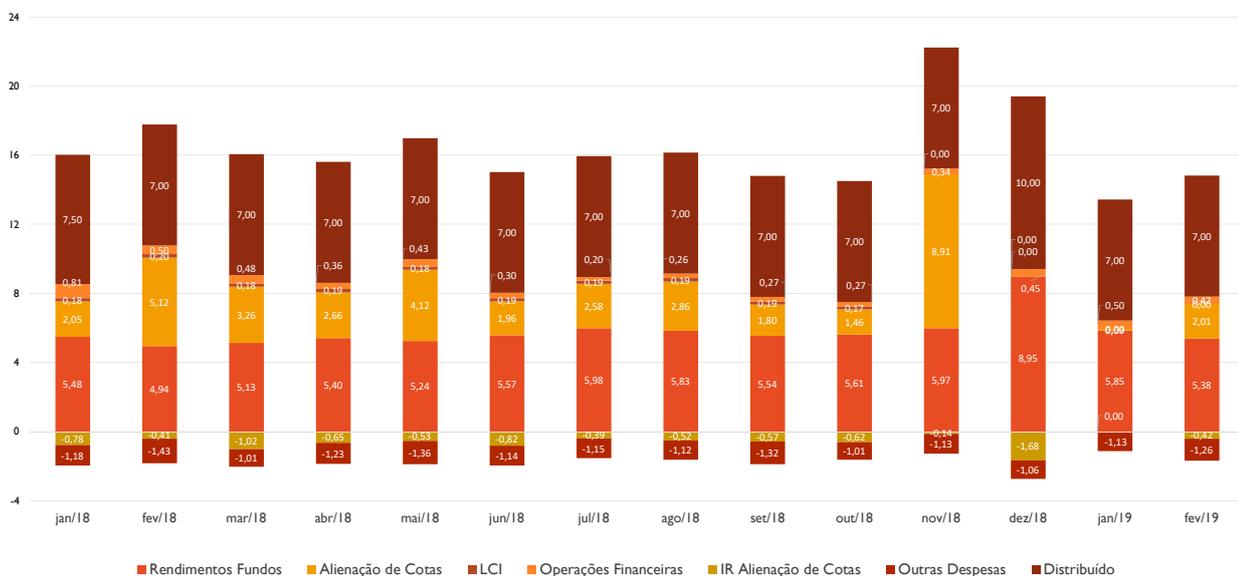


RENDIMENTO

	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	173.972.561	173.331.308	163.924.344	157.771.987	158.824.852	156.669.265	155.937.861	161.411.333	164.516.341	168.619.049	167.654.520	169.265.370
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	174.966.934	174.835.808	173.901.107	172.478.146	171.304.142	169.962.286	167.871.451	166.233.034	165.228.784	164.969.212	164.591.543	164.324.899
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.104,05	1.099,99	1.040,29	1.001,24	1.007,93	994,25	989,60	1.024,34	1.044,04	1.070,08	1.063,96	1.074,18
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.598,35	1.598,26	1.500,83	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.587,62	1.604,34	1.626,25
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	7,00	7,00	10,00	7,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,634%	0,636%	0,673%	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%	0,652%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	138,44%	142,38%	142,38%	142,38%	135,60%	129,43%	158,19%	135,39%	149,64%	225,65%	135,39%	69,35%
Rentabilidade Acumulada*	39,229%	39,929%	40,629%	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,829%	46,529%	47,229%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	9,055%	8,985%	8,885%	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,750%	8,700%	8,700%

* 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\$ 848.233,83
Alienação de Cotas de FI (Bruto)	R\$ 316.728,97
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 66.452,44
Despesas Operacionais**	R\$ 264.455,43
Resultado Líquido	R\$ 966.959,83
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 decotas de FI no mês anterior.

PARTICIPAÇÃO OU TOTALIDADE EM EDIFÍCIOS CORPORATIVOS



ATIVOS LOGÍSTICOS



SHOPPINGS E VAREJO



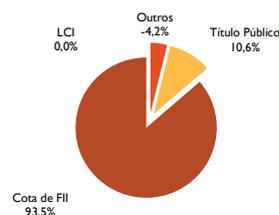
OUTRAS CATEGORIAS

- 148 CRIs
- 136 Agências Bancárias
- 11 Permutas/Desenvolvimento

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 28/02/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	17.982.075,98	11%
Disponibilidades	23.670,79	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.350.354,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	14.399.038,92	9%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	10.854.640,75	6%
MAXI RENDA FII	18.443.743,20	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.314.128,80	1%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.090.875,00	4%
FATOR VERITA FII	9.288.000,00	5%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.784.914,30	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.816.379,68	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.205.108,00	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	7.292.025,00	4%
FII VBI 4440	2.030.692,50	1%
TB OFFICE FII	9.482.832,00	6%
THE ONE FII	3.620.160,00	2%
CHSG REAL ESTATE FII	9.853.050,00	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.113.910,60	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.447.210,81	1%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	14.976.551,78	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	5.790.905,67	3%
CSHG LOGÍSTICA FII	11.154.307,50	6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(7.049.205,62)	-4%
Total - Patrimônio Líquido		100%

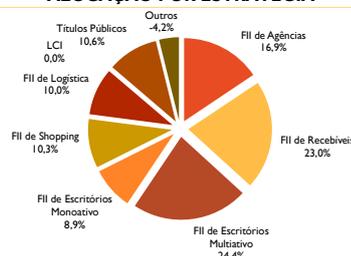
ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



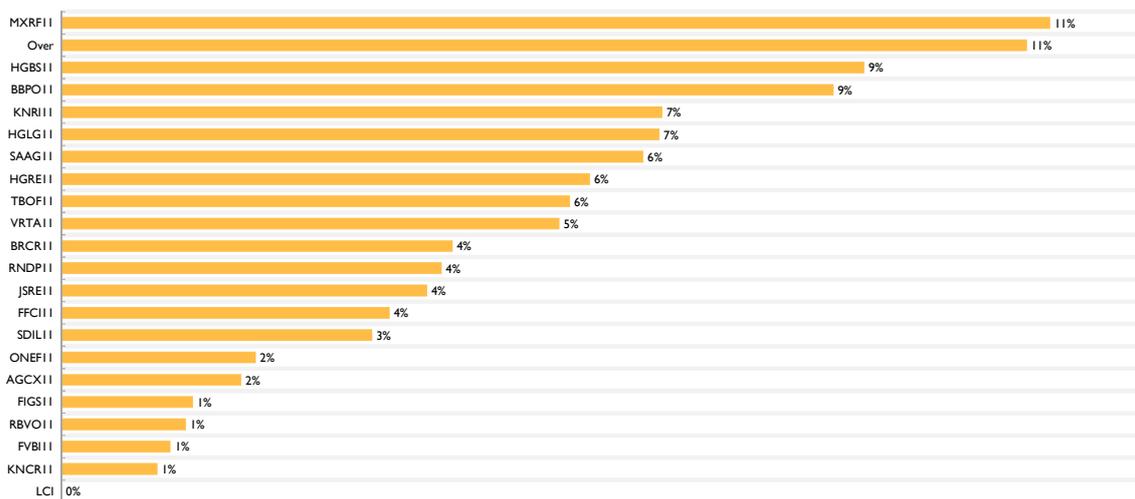
ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA



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 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.