

JUNHO 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 Retorno<sup>1</sup> • 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

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.

<sup>1</sup> 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 junho foi marcado por consensos de juros mais baixos ao redor do mundo.

Nos Estados Unidos, parece haver consenso do mercado sobre a redução das taxas de juros, especialmente após statement do FED com discurso que acomoda esta direção. O dado é importante especialmente para países em desenvolvimento, dado que taxas de juros mais baixas nos Estados Unidos tornam investimentos com maior risco (e maior remuneração) fora do país mais atrativos. O Brasil tem largo potencial de aproveitar um momento de mercado benéfico como este se estabilizar suas contas internas e demonstrar prudência fiscal, pois mesmo que as taxas de juros no Brasil caiam, o patamar de taxas por aqui ainda se encontra muito mais alto que as americanas. Ainda no campo internacional, as reuniões do G-20 foram importantes para arrefecer as tensões no comércio mundial.

No Brasil, os dados de atividade seguem inferiores às expectativas, o que reforça os motivos para que o COPOM decida por quedas na taxa básica de juros nas próximas reuniões. O destaque positivo do mês fica por conta do Acordo entre Mercosul e União Europeia, que extingue 90% das taxas de transações comerciais entre os blocos e fomenta o intercâmbio comercial entre os países participantes. O Acordo ainda precisa passar por instâncias institucionais, mas a sinalização é das melhores. A bolsa brasileira fechou com valorização de 4%, enquanto a bolsa americana valorizou 7,7% no período. A diferença é bastante relevante, sobretudo se ponderada pela volatilidade dos dois indicadores. Uma possível explicação é o fato de a sinalização de redução de taxas nos Estados Unidos ser mais recente do que no Brasil, estando ainda no início do período de valorização do índice.

O IFIX teve valorização de 2,7% no mês, e segue provando sua consistência aliada a volatilidade moderada. Temos observado movimentos bastante positivos em relação a ocupação nas áreas centrais de São Paulo – encontrar espaços contínuos para grandes operações já tem se mostrado desafiador – e os locadores já conseguem mais rigidez na negociação de alugueis. Além disso, o crescimento de investidores Pessoa Física na bolsa deve elevar a liquidez de um mercado que pode se beneficiar largamente do momento de retomada atual, com boas perspectivas de aprovação da Reforma da Previdência no Congresso ainda no mês de julho e queda da curva de juros. Temos observado ainda boas perspectivas relacionadas ao varejo, que captura com rapidez movimentos positivos como o atual.

O fundo Caixa Rio Bravo teve valorização de 1,33% na sua cota patrimonial ajustada, que considera os dividendos pagos aos cotistas. No mês de junho, a gestão reduziu a posição em HGLG11 para realizar ganhos de capital e exercer os direitos de preferência que recebeu da oferta, ainda mantendo preço baixo de aquisição no papel. Além disso, entrou de forma tática no fundo FVPQ11, que passou por leilão com grande volume com desconto de aproximadamente 8% do valor anterior de mercado, e já verificou ganhos com a compra. Seguimos empenhados em alocar os recursos com o máximo de ganho agregado, tanto em qualidade quanto em preço.

PERFORMANCE

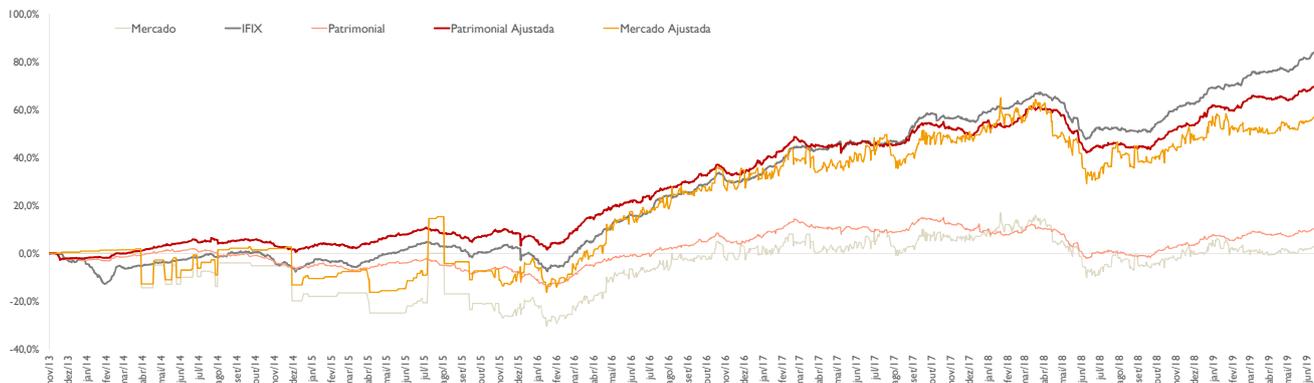
RESULTADO

	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	2019	Início
Cota de Mercado	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	4,30%	-1,13%	-3,10%	1,07%	0,80%	1,18%	3,01%	3,20%
Cota de Mercado Ajustada <sup>2</sup>	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	4,99%	-0,69%	-2,65%	1,53%	1,26%	1,64%	6,07%	57,30%
Cota Patrimonial	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	1,36%	0,54%	0,96%	1,37%	-0,67%	1,25%	0,94%	3,31%	10,55%
Cota Patrimonial Ajustada <sup>2</sup>	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	1,78%	2,15%	1,37%	1,76%	-0,22%	1,64%	1,33%	7,11%	70,05%
IFIX	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	0,62%	2,17%	2,88%	11,67%	85,89%
CDI	0,54%	0,44%	0,52%	0,47%	0,47%	0,49%	0,47%	0,42%	0,47%	0,54%	0,44%	2,98%	55,55%

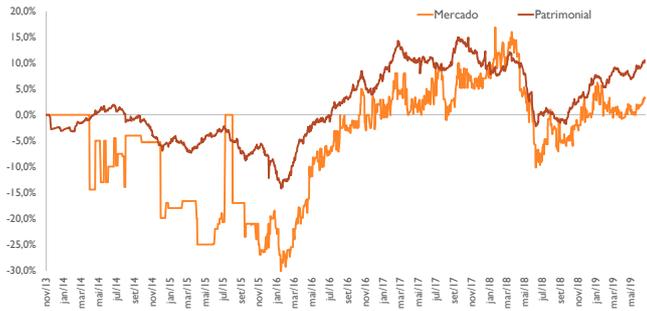
<sup>1</sup> Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

<sup>2</sup> Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

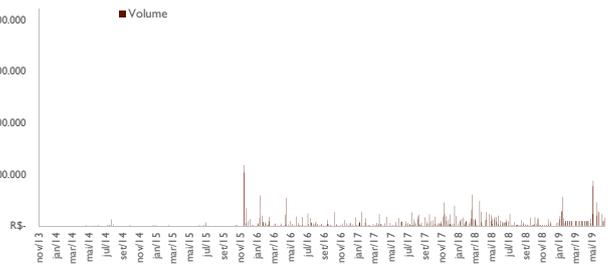
RESULTADOS COMPARADOS



## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

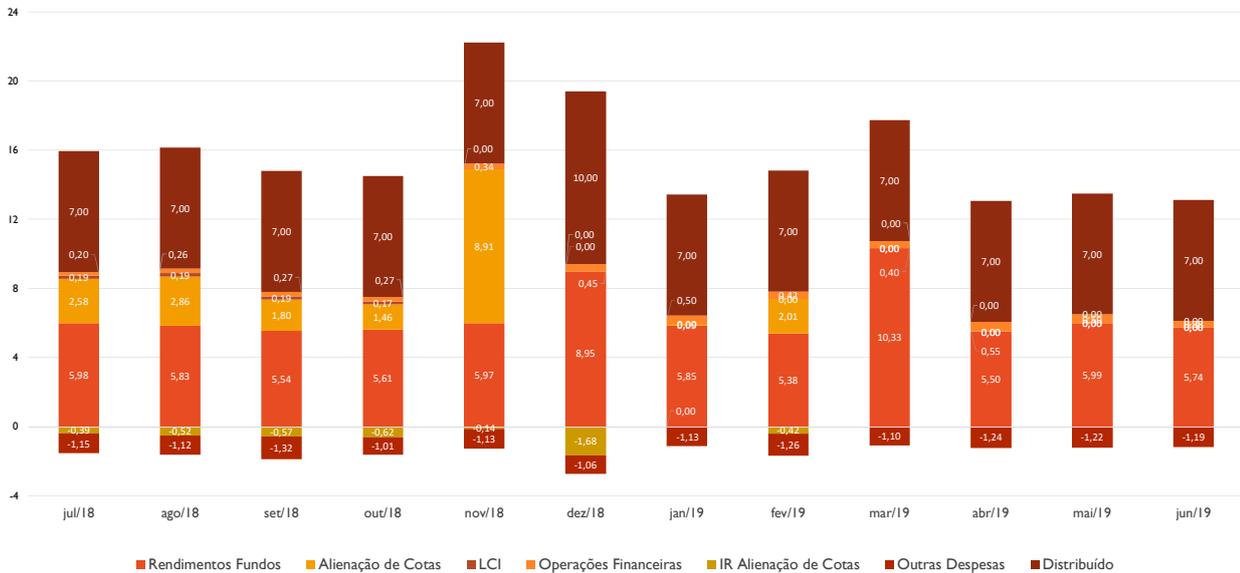


## RENDIMENTO

	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	158.824.852	156.669.265	155.937.861	161.411.333	164.516.341	168.619.049	167.654.520	169.265.370	171.588.316	171.021.321	172.574.049	174.198.274
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	171.304.142	169.962.286	167.871.451	166.233.034	165.228.784	164.969.212	164.591.543	164.324.899	164.126.212	163.933.713	164.654.522	166.023.379
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	1.007,93	994,25	989,60	1.024,34	1.044,04	1.070,08	1.063,96	1.074,18	1.088,92	1.085,33	1.095,18	1.105,49
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.570,52	1.604,34	1.626,25	1.654,83	1.651,17	1.678,17	1.700,48
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	10,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%	0,652%	0,643%	0,645%	0,639%	0,633%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	135,60%	129,43%	158,19%	135,39%	149,64%	213,77%	142,16%	149,64%	167,25%	149,64%	129,24%	157,95%
Rentabilidade Acumulada*	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,829%	46,529%	47,229%	47,929%	48,629%	49,329%	50,029%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,750%	8,700%	8,700%	8,700%	8,700%	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\$ 903.850,79
Alienação de Cotas de Fil (Bruto)	R\$ -
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 59.490,43
Despesas Operacionais**	R\$ (186.951,31)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$ 776.389,91</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$ 1.103.032,00</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$ 7,00</b>

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

## PARTICIPAÇÃO OU TOTALIDADE EM EDIFÍCIOS CORPORATIVOS



## ATIVOS LOGÍSTICOS



## SHOPPINGS E VAREJO



## OUTRAS CATEGORIAS

148 CRIs
136 Agências Bancárias
11 Permutas/Desenvolvimento

24 Ativos Logísticos

14 Shoppings ou Outlets

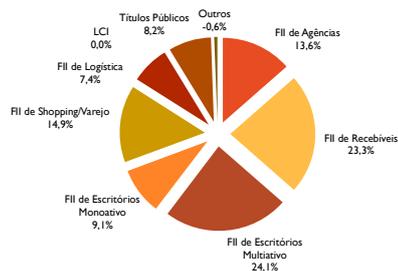
## CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 28/06/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	14.188.262,85	8%
Disponibilidades	63.780,69	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	3.837.287,40	2%
BB PROGRESSIVO II FII	12.859.972,00	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	10.905.354,00	6%
MAXI RENDA FII	18.924.740,10	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.186.698,80	1%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.949.800,00	4%
FATOR VERITA FII	10.694.880,00	6%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.790.704,50	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.207.494,03	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.295.188,28	6%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.683.317,50	4%
FII VBI 4440	2.118.131,73	1%
TB OFFICE FII	10.009.656,00	6%
THE ONE FII	3.701.865,00	2%
CHSG REAL ESTATE FII	10.542.763,50	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.226.794,00	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.770.936,96	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.450.447,79	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	8.255.994,00	4%
CSHG LOGÍSTICA FII	4.590.480,16	3%
VIA PARQUE SHOPPING FII	3.943.590,00	2%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(999.865,42)	-1%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>		<b>100%</b>

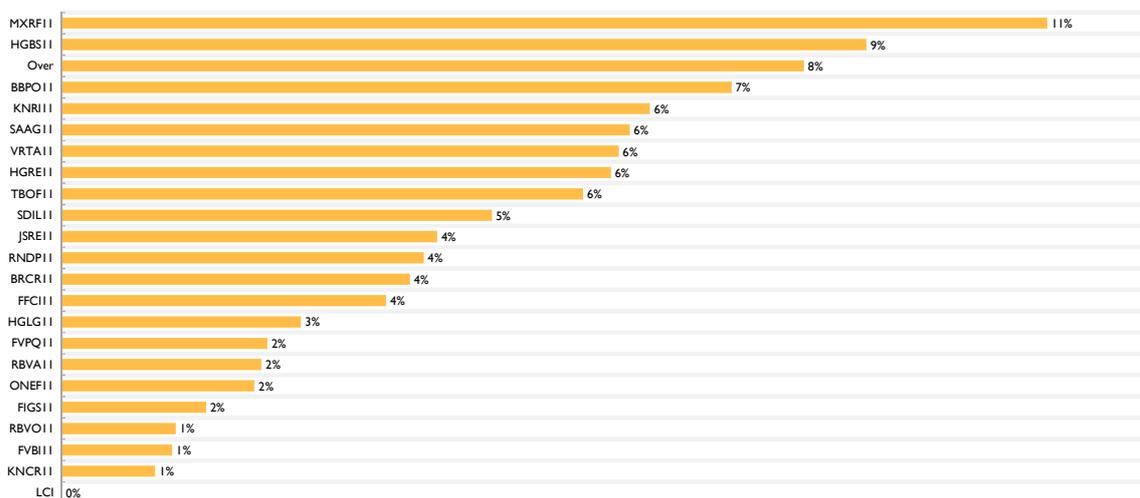
## ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



## ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



## 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.