

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 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 [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 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

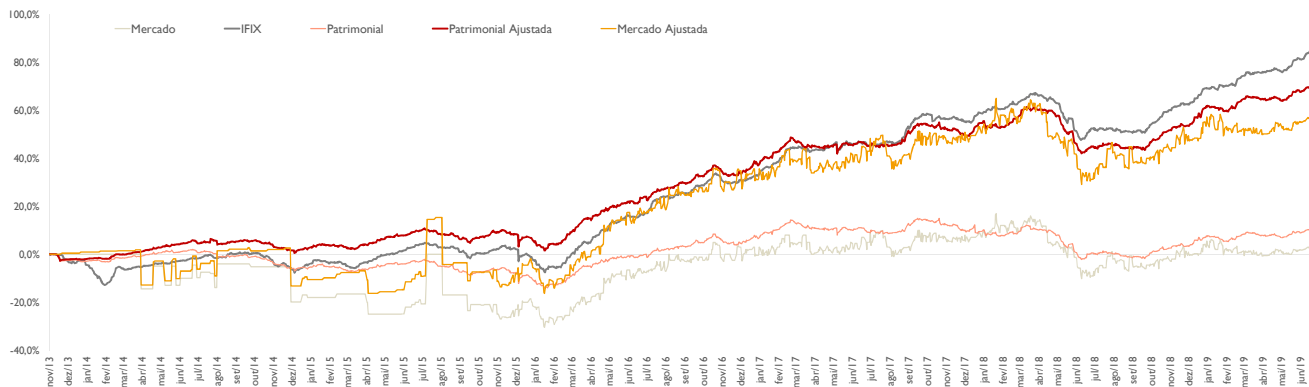
RESULTADO

	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 Ajustada²	-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 Ajustada²	-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%

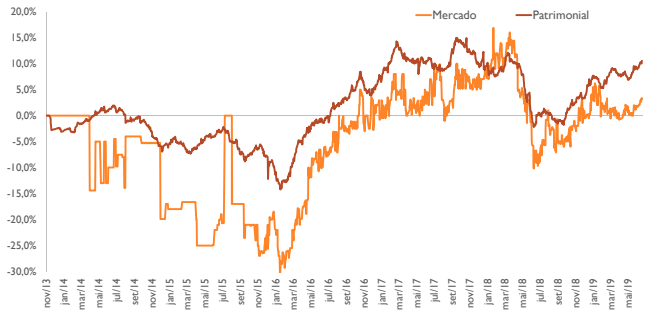
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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

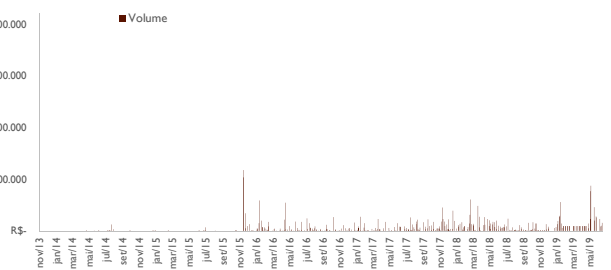
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

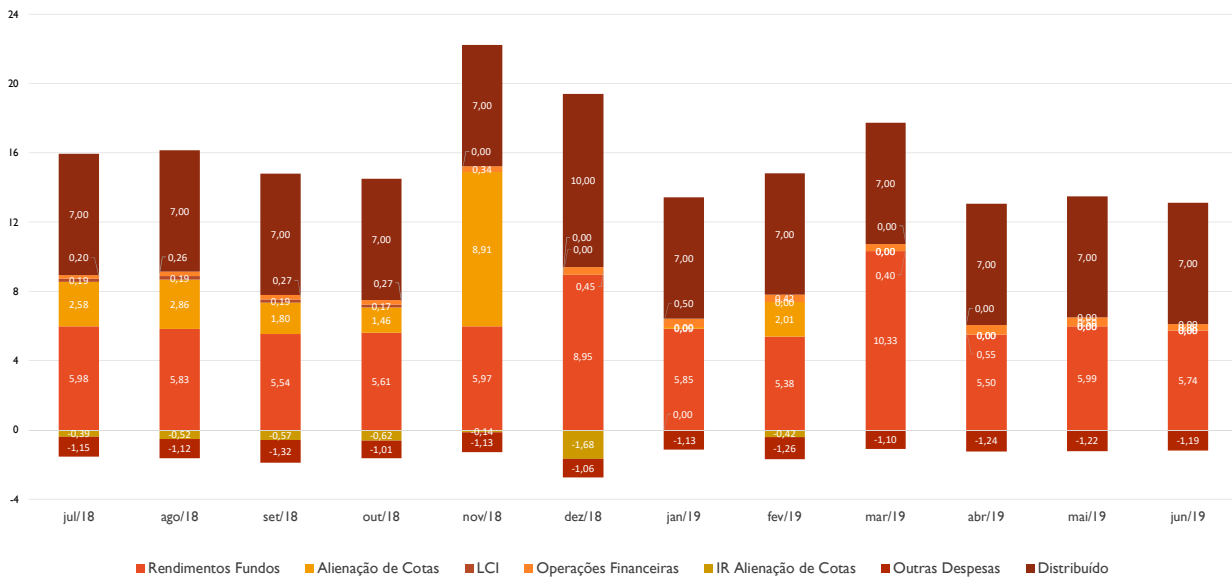


RENDIMENTO

	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 FI (Bruto)	R\$ -
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 59.490,43
Despesas Operacionais**	R\$ (186.951,31)
Resultado Líquido	R\$ 776.389,91
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



57 Ativos Corporativos

PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de junho de 2019 com 8,2% alocado em títulos públicos e 92,4% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 13,6% do setor de agências bancárias, 23,3% de recebíveis, 9,1% de ativos corporativos - monoativo, 24,1% de ativos corporativos - multiativo, 14,9% de shoppings centers e 7,4% de logística.

Em termos de concentração espacial, a carteira de imóveis está largamente concentrada no sudeste, com menor exposição a ativos logísticos, agências bancárias e shoppings também na região sul e nordeste. O racional para a escolha da distribuição geográfica está relacionada à resiliência do mercado, da renda e da produção, pilares que mitigam risco de turbulências econômicas e ajudam na manutenção da distribuição do fundo, além de oferecerem maiores perspectivas de valorização no longo prazo.

A qualidade dos ativos aos quais o fundo está exposto pode ser considerada de alta qualidade, já que o fundo não tem o racional de se desfazer de bons ativos para distribuir ganhos extraordinários de capital. Para desinvestir, a gestão considera principalmente a qualidade dos ativos, o esgotamento do seu potencial de valorização e boas oportunidades para novos investimentos, de forma a haver fundamentos sólidos no portfólio do fundo para a manutenção da renda na perpetuidade.

Os novos investimentos são feitos majoritariamente em ativos performados, negociados a valores descontados, geridos por casas e equipes com track record e com bons fundamentos em relação ao real estate. A gestão acredita que este perfil de investimento, mesmo quando não é emitido ou negociado a mercado com dividend yield alto, possuem embasamento para valorização no médio e longo prazos, o que acarreta valorização da cota e possibilidade de desinvestimento para novas aplicações em imóveis com o mesmo perfil.

Abaixo, é possível visualizar o tamanho da diversificação proporcionada por um Fundo de Fundos. Acreditamos que o veículo de investimento é o ideal para investidores que não desejam fazer apostas direcionais, visam manutenção da renda e que desejam usufruir da expertise de uma equipe especializada em avaliação e investimentos imobiliários.

ATIVOS LOGÍSTICOS



24 Ativos Logísticos

SHOPPINGS E VAREJO



14 Shoppings ou Outlets

OUTRAS CATEGORIAS

148 CRIs

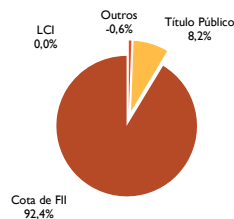
136 Agências Bancárias

11 Permutas/Desenvolvimento

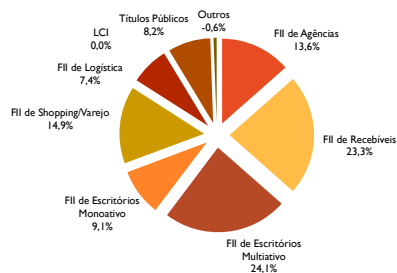
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 28/06/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	14.188.262,85	8%
Disponibilidades	63.780,69	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
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%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(999.865,42)	-1%
Total - Patrimônio Líquido		100%

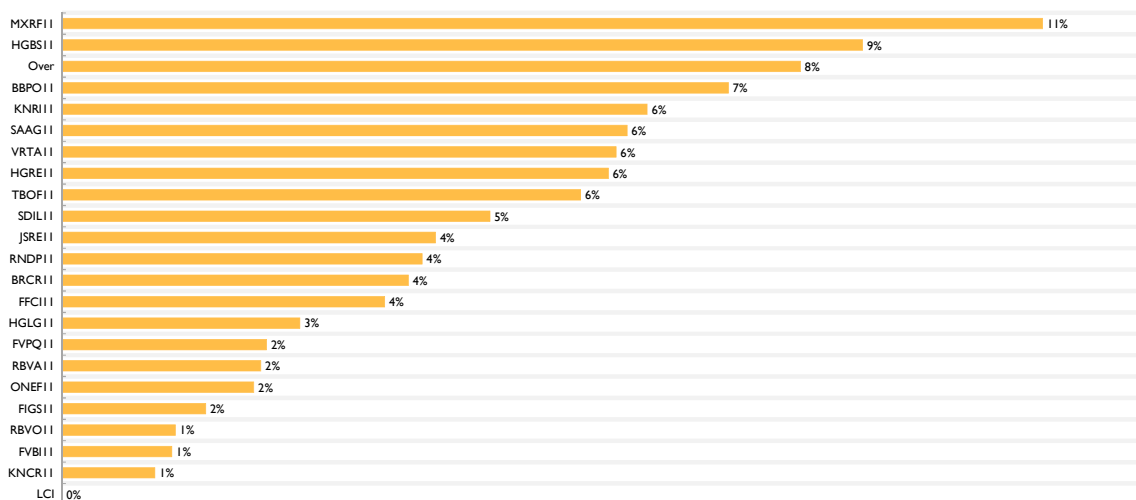
ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



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.