

MARÇO 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 • BRXCXRICTF003  
 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 março foi marcado por receio com a desaceleração econômica nos Estados Unidos.

A última conferência do FMI em Washington DC marcou o pessimismo global em relação ao crescimento, revendo as projeções de todos os países para baixo. A Zona do Euro e especialmente a Alemanha estão desacelerando mais rapidamente que o esperado, enquanto os Estados Unidos desaceleraram mais vagarosamente que o projetado. Sobre este último país, a expectativa do mercado é de corte na taxa de juros no final de 2019, contra o guidance de manutenção dado por Jerome Powell. A reação dos mercados é positiva, dado que essa extensão de ciclo é benéfica para companhias norte-americanas, que viram reações positivas sobre seus papéis na bolsa de valores.

No Brasil, a volatilidade alta decorreu principalmente da tramitação turbulenta da reforma da previdência, que tem se estendido mais do que o esperado. A articulação política segue sendo o principal problema do governo, na nossa visão. A parte positiva do processo é que a aprovação na CCJ da Câmara deve acontecer sem maiores percalços, enquanto a negativa é que a proposta já foi bastante desidratada (a economia atual prevê R\$ 800 bi contra R\$ 1,1 tri da proposta original) e deve ser ainda mais durante a comissão especial. Economia abaixo de R\$ 600 bi não resolve os problemas fiscais de médio prazo. Toda a movimentação em torno da reforma tem reduzido a expectativa de crescimento, e o Focus já levou a expectativa de crescimento de 2,48% para 1,98%, com tendência de queda nas próximas semanas. Ainda sobre cenário brasileiro, os juros básicos e a inadimplência estão nas mínimas históricas, o que melhora muito, em conjunto com outros fatores, a perspectiva da retomada da carteira de crédito dos bancos, o que deve ser importante para o crescimento nos próximos anos. O ibovespa sobe 4,84% no ano e 0,86% no mês de março, enquanto o real depreciou 3,62%, em linha com os demais emergentes.

Os fundos imobiliários tiveram desempenho negativo no mês, de -1,02%, e acumula alta de 2,47% no ano. Apesar de o mercado ver com ceticismo a questão do crescimento, acreditamos que a possibilidade de queda nos juros pode trazer bastante upside nos preços das cotas no curto/médio prazo. O mercado de fundos imobiliários está bastante aquecido e acreditamos que surgirão boas oportunidades de captura de valor no mercado primário nos próximos meses.

O fundo Caixa Rio Bravo teve valorização de 1,76% na sua cota patrimonial ajustada, que considera os dividendos pagos aos cotistas. A gestão está estudando novas emissões para adesões a direitos de preferência.

PERFORMANCE

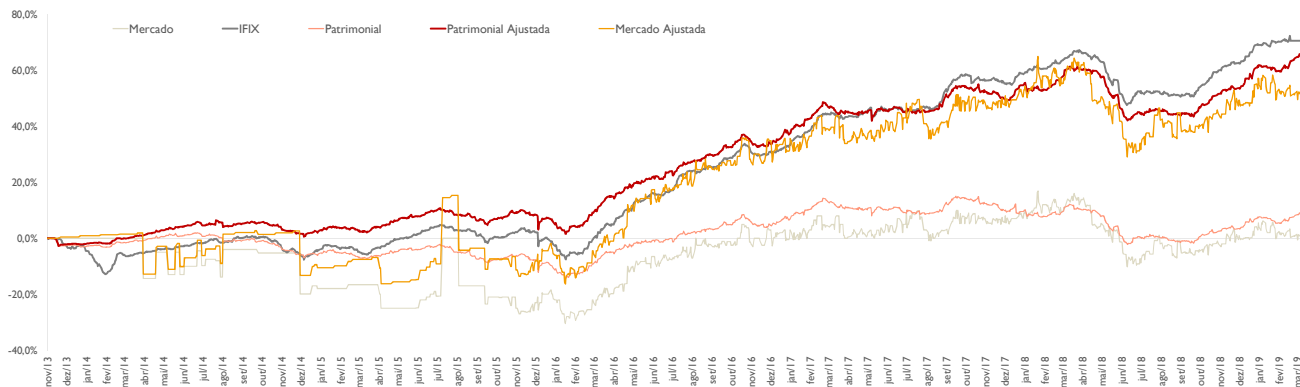
RESULTADO

	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	2019	Início
Cota de Mercado	-1,81%	-11,82%	7,02%	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	4,22%	-1,05%	-3,10%	-0,07%	0,12%
Cota de Mercado Ajustada <sup>2</sup>	-1,35%	-11,40%	7,58%	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	4,90%	-0,61%	-2,65%	1,50%	50,53%
Cota Patrimonial	-5,43%	-3,75%	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	1,36%	0,66%	0,84%	1,37%	1,76%	8,89%
Cota Patrimonial Ajustada <sup>2</sup>	-6,10%	-4,23%	1,34%	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	1,78%	1,99%	1,53%	1,76%	4,23%	65,48%
IFIX	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	1,98%	1,52%	-1,02%	2,47%	70,57%
CDI	0,49%	0,49%	0,52%	0,54%	0,44%	0,52%	0,47%	0,47%	0,47%	0,49%	1,28%	1,28%	53,85%

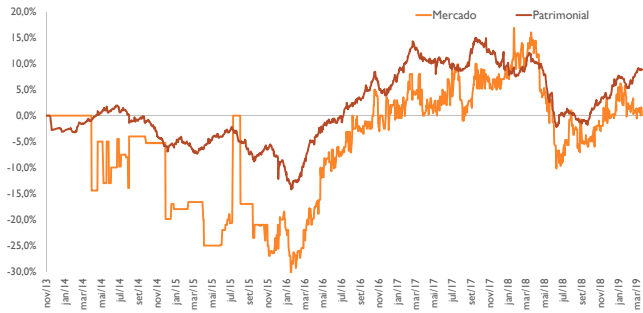
<sup>1</sup> Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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

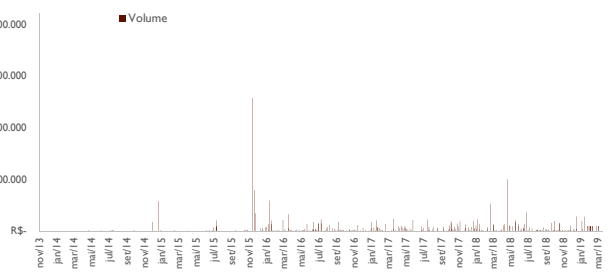
RESULTADOS COMPARADOS



## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

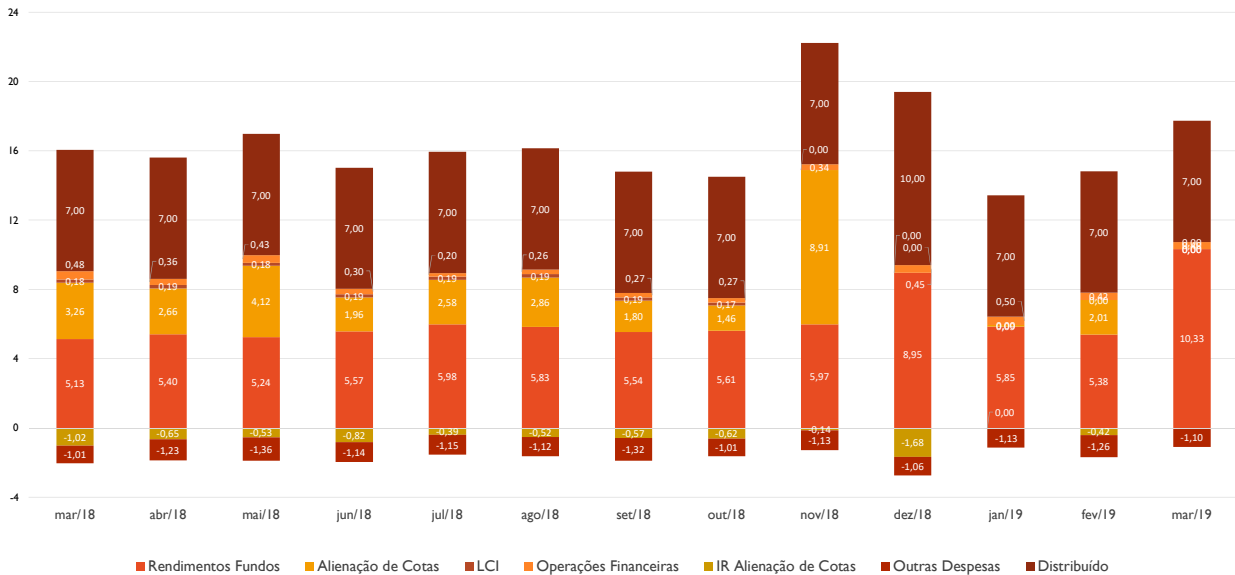


## RENDIMENTO

	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	171.588.316
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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	164.126.212
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	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	1.088,92
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.598,26	1.500,83	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.570,52	1.601,77	1.626,25	1.654,83
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	10,00	7,00	7,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,636%	0,673%	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%	0,652%	0,643%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%	0,70%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	142,38%	142,38%	142,38%	135,60%	129,43%	158,19%	135,39%	149,64%	213,77%	149,64%	142,16%	54,68%
Rentabilidade Acumulada*	39,929%	40,629%	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,529%	46,229%	46,929%	47,629%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,985%	8,885%	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,520%	8,470%	8,420%	8,370%

\* 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\$ 1.627.737,90
Alienação de Cotas de FI (Bruto)	R\$ -
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 63.810,74
Despesas Operacionais**	R\$ (173.347,13)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$ 1.518.201,51</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$ 1.103.032,00</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$ 7,00</b>

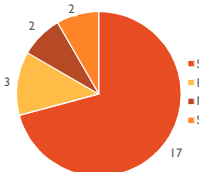
\*\*As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotas de FI no mês anterior.

## PARTICIPAÇÃO OU TOTALIDADE EM EDIFÍCIOS CORPORATIVOS



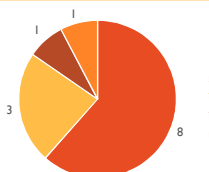
57 Ativos Corporativos

## ATIVOS LOGÍSTICOS



24 Ativos Logísticos

## SHOPPINGS E VAREJO



13 Shoppings ou Outlets

## OUTRAS CATEGORIAS

148 CRIs

136 Agências Bancárias

11 Permutas/Desenvolvimento

## PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de março de 2019 com 10,6% alocado em títulos públicos e 92,2% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 15,4% do setor de agências bancárias, 23,4% de recebíveis, 8,9% de ativos corporativos - monoativo, 23,9% de ativos corporativos - multiativo, 10,4% de shoppings centers e 10,2% 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.

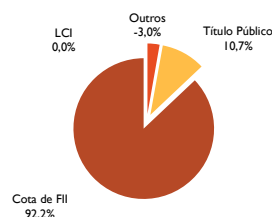
Os novos investimentos são feitos majoritariamente em ativos performados, negociados a valores descontados, geridos por casas e equipes com track record e com bons fundamentos em relação ao real estate. A gestão acredita que este perfil de investimento, mesmo quando não é emitido ou negociado a mercado 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.

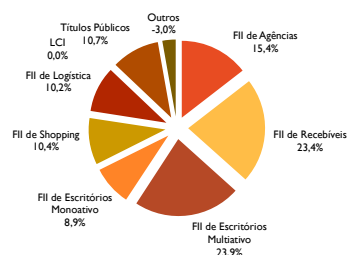
## CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/03/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	18.394.708,73	11%
Disponibilidades	12.138,44	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.419.138,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	12.347.334,76	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	10.614.544,56	6%
MAXI RENDA FII	19.256.462,10	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.191.796,00	1%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.090.875,00	4%
FATOR VERITA FII	9.878.400,00	6%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.789.512,40	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	6.908.824,89	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.171.419,44	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.681.932,50	4%
FII VBI 4440	2.014.765,50	1%
TB OFFICE FII	9.599.904,00	6%
THE ONE FII	3.618.148,80	2%
CHSG REAL ESTATE FII	9.984.424,00	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.314.187,60	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.660.909,79	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.205.411,80	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	5.716.590,00	3%
CSHG LOGISTICA FII	11.805.280,20	6%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(5.088.392,66)	-3%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>		<b>100%</b>

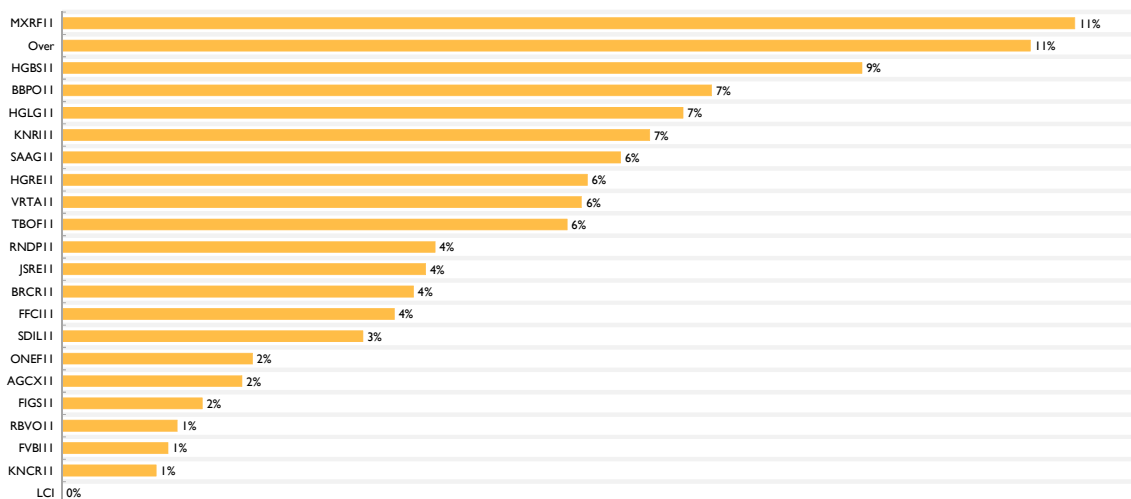
## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



## 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 expresse 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.