

ABRIL 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 abril foi marcado por volatilidade e avanços na Reforma da Previdência.

O cenário internacional foi bastante movimentado no mês devido às tensões comerciais globais, especialmente aquelas envolvendo os Estados Unidos e seus parceiros comerciais; o presidente norte-americano retaliou a gigante chinesa Huawei, escalando as tensões nesta frente, e anunciou um pacote de tarifas para os produtos mexicanos, o que foi uma surpresa para os mercados. O presidente do FED, Jerome Powell, teve seu discurso em um simpósio lido como dovish e já há 2 cortes de juros precificadas para o final de 2019 na curva americana. Na Europa, o Brexit segue indefinido e parece estar caminhando para uma solução não conciliatória entre as partes.

Os indicadores econômicos do Brasil referentes ao primeiro trimestre vieram bastante fracos, mas de acordo com as expectativas. O resultado divulgado do PIB indicou retração da economia e as projeções de crescimento para 2019 já caem por 14 semanas seguidas no relatório Focus. Em relação à Reforma da Previdência, a CCJ da Câmara aprovou a admissibilidade do projeto mais atual, e agora o mercado aguarda o relatório da comissão especial que será publicado em junho. Os indicadores de inflação têm se mostrado bastante fracos, e o mercado passou a precificar quedas de juros para o próximo período com maior convicção.

Os fundos imobiliários tiveram desempenho positivo no mês, de 1,03%, e acumula alta de 6,67% 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 0,11% 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

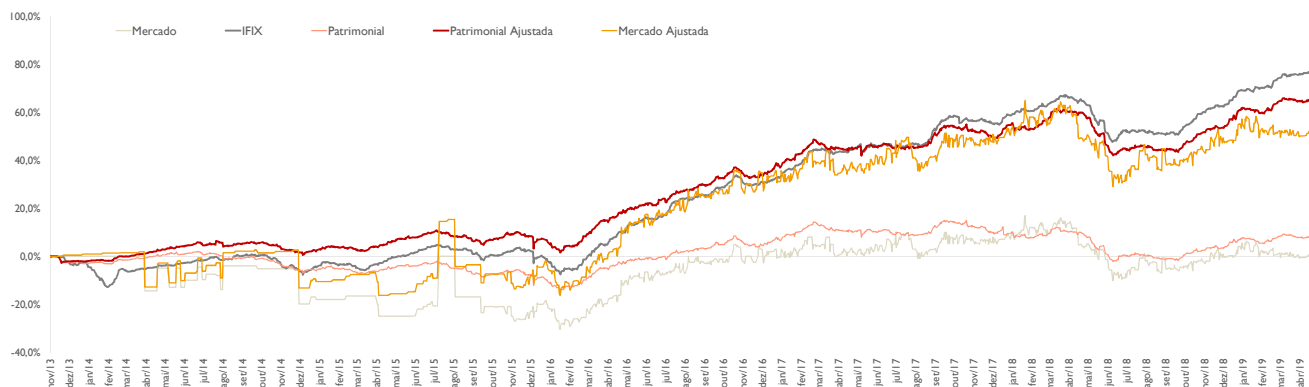
RESULTADO

	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	2019	Início
Cota de Mercado	-11,82%	7,02%	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	4,30%	-1,74%	-2,50%	-0,01%	-0,08%	0,11%
Cota de Mercado Ajustada²	-11,40%	7,58%	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	4,99%	-1,31%	-2,04%	0,46%	1,97%	51,21%
Cota Patrimonial	-3,75%	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	1,36%	0,54%	0,57%	1,76%	-0,33%	1,42%	8,53%
Cota Patrimonial Ajustada²	-4,23%	1,34%	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	1,78%	2,15%	0,99%	2,14%	0,11%	4,34%	65,66%
IFIX	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	0,46%	2,56%	1,03%	6,67%	77,56%
CDI	0,49%	0,52%	0,54%	0,44%	0,52%	0,47%	0,47%	0,49%	0,44%	0,27%	1,28%	1,28%	53,85%

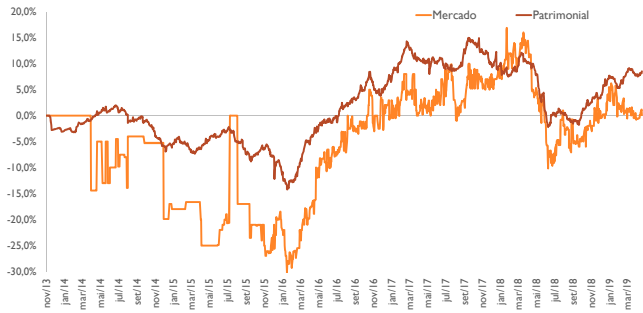
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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

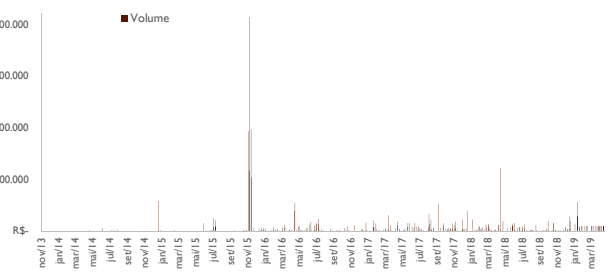
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

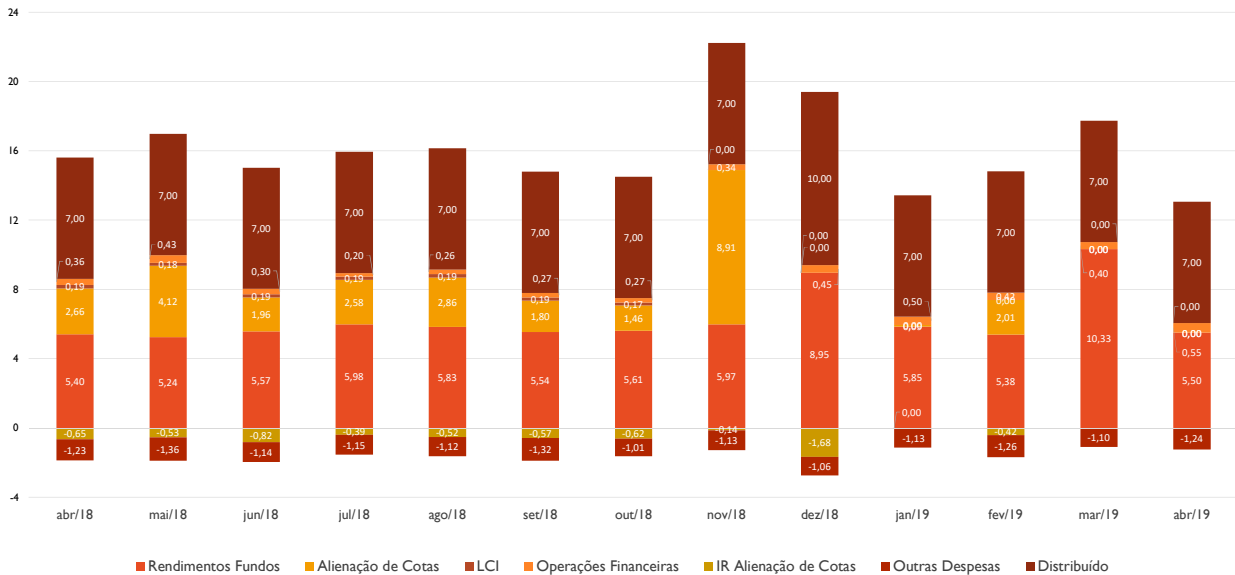


RENDIMENTO

	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	171.021.321
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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	163.933.713
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	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	1.085,33
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.500,83	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.570,52	1.604,34	1.620,21	1.654,83	1.656,58
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	10,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,673%	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%	0,652%	0,643%	0,645%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	142,38%	142,38%	135,60%	129,43%	158,19%	135,39%	149,64%	213,77%	142,16%	157,95%	258,47%	54,68%
Rentabilidade Acumulada*	40,629%	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,529%	46,229%	46,929%	47,629%	48,329%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,885%	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,520%	8,470%	8,420%	8,370%	8,320%

* 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\$ 867.441,09
Alienação de Cotas de Fil (Bruto)	R\$ -
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 86.618,55
Despesas Operacionais**	R\$ (195.615,79)
Resultado Líquido	R\$ 758.443,85
Resultado Distribuído	R\$ 1.103.032,00
Distribuição por Cota	R\$ 7,00

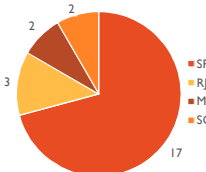
**As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotas de Fil no mês anterior.

PARTICIPAÇÃO OU TOTALIDADE EM EDIFÍCIOS CORPORATIVOS



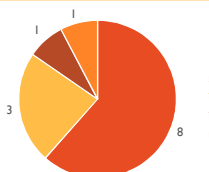
57 Ativos Corporativos

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 12% alocado em títulos públicos e 92,3% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 15,5% do setor de agências bancárias, 23,2% de recebíveis, 9,1% de ativos corporativos - monoativo, 24,2% de ativos corporativos - multiativo, 10,6% de shoppings centers e 9,8% 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.

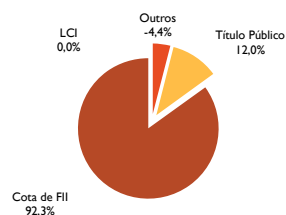
Os novos investimentos são feitos majoritariamente em ativos performados, negociados a valores descontados, geridos por casas e equipes com track record e com bons fundamentos em relação ao real estate. A gestão acredita que este perfil de investimento, mesmo quando não é emitido ou negociado a mercado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

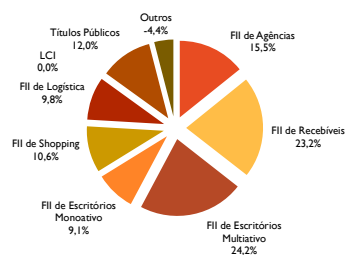
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/04/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	20.514.068,56	12%
Disponibilidades	14.590,05	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
AGÊNCIAS CAIXA FII	3.540.943,00	2%
BB PROGRESSIVO II FII	12.441.582,50	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	10.452.133,44	6%
MAXI RENDA FII	18.742.293,00	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.217.282,00	1%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.128.000,00	4%
FATOR VERITA FII	9.828.000,00	6%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.783.041,00	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.208.140,50	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.145.054,48	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.426.400,00	4%
FII VBI 4440	2.074.491,75	1%
TB OFFICE FII	9.786.048,48	6%
THE ONE FII	3.675.719,40	2%
CHSG REAL ESTATE FII	10.311.545,26	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.245.001,00	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.770.539,75	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.319.242,70	8%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	5.316.428,70	3%
CSHG LOGÍSTICA FII	11.520.022,50	6%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(7.439.656,32)	-4%
Total - Patrimônio Líquido		100%

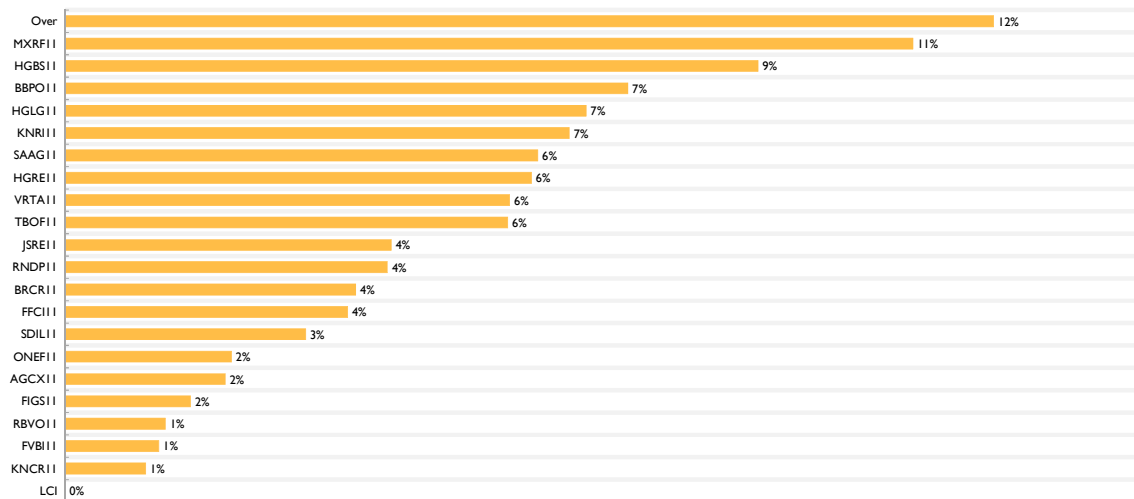
ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.