

JULHO 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 • BRCXRICTF003
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 julho foi marcado por otimismo com o cenário nacional.

No cenário internacional, os Bancos Centrais parecem ter alinhado a postura de sair ao resgate da economia global, que mostra fortes sinais de desaceleração impulsionado principalmente pelas incertezas comerciais. ECB e FED (bancos centrais europeu e americano, respectivamente), reduziram as taxas de juros, demonstrando postura mais estimulativa dada a inflação em patamares baixos. A China, player importante para o crescimento global, reportou crescimento de 6,2% YoY, pior número desde 1992. Na Europa, Boris Johnson assume o cargo de primeiro ministro do Reino Unido, o que acende mais alertas para a negociação do Brexit.

No cenário interno, o Congresso aprovou a Reforma da Previdência com 379 votos favoráveis e economia ao longo de 10 anos superior ao esperado pela maioria dos economistas. O governo segue levando a cabo a pauta de reforma tributária, ponto importante para elevar a confiança dos empresários e o ambiente de investimentos. Políticas de estímulo ao consumo também foram anunciadas através dos recursos do FGTS, o que deve dar fôlego ao varejo – ainda com desempenho lateral – no segundo semestre. No final do mês, o Brasil e a União Europeia firmaram o acordo comercial que vinham negociando há meses, o que é positivo para a economia brasileira. Sobre indicadores, a projeção da Rio Bravo é de Selic a 5,5% em janeiro/2020, fechamento do PIB em 0,82% com viés negativo e IPCA em 3,8%.

No mercado imobiliário, o IFIX fechou o mês em 1,18% e vimos intensa compressão de yields no mercado secundário, reflexo do fechamento da curva de juros brasileira. Em 2019 já foram captados 6,4 bilhões de reais em fundos imobiliários, distribuídos entre 27 ofertas. O mercado listado fechou o mês com 106 Bilhões de reais de PL, e 62,4 Bilhões de Market Cap. O número de investidores subiu 7,93%, se aproximando de 400.000 CPFs. Os investidores institucionais já representam mais de 25% dos investidores, o que indica a crescente profissionalização do mercado.

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.

O fundo reduziu sua exposição a agências bancárias, zerando a posição em SAAGI I e gerando importante ganho de capital para o fundo. Efetuamos a subscrição aos fundo HSI Malls por acreditar em valorização de curto prazo na cota e exercemos os direitos de preferência do fundo HGLGI I, de logística, vislumbrando crescimento nos dividendos recorrentes. Estamos estudando mais emissões mais os próximos meses.

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.

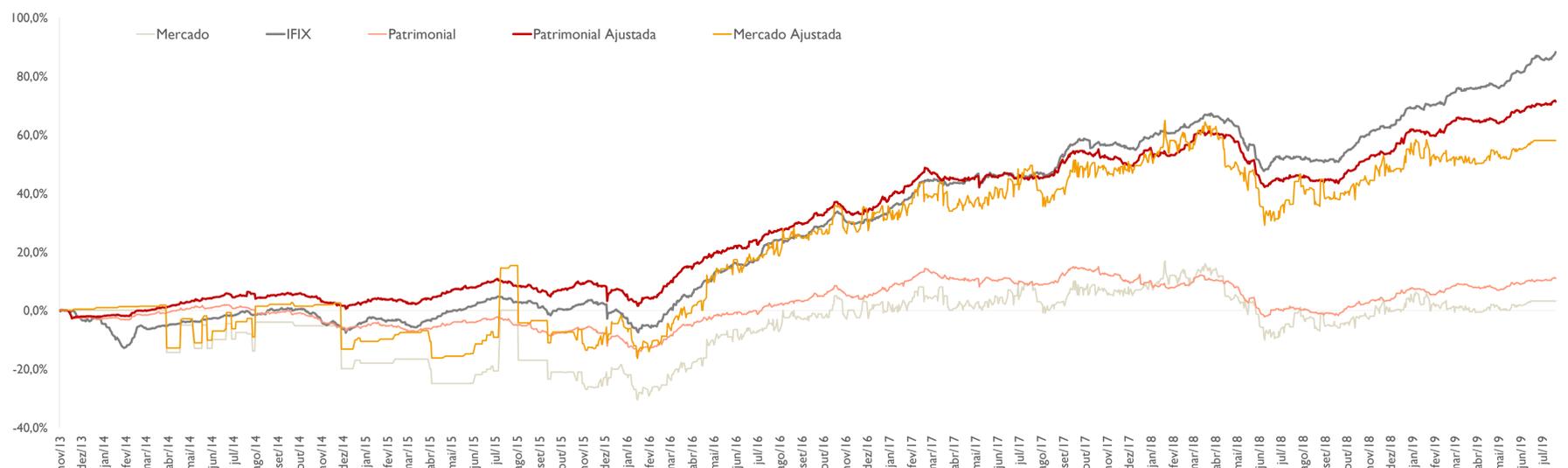
PERFORMANCE

RESULTADO

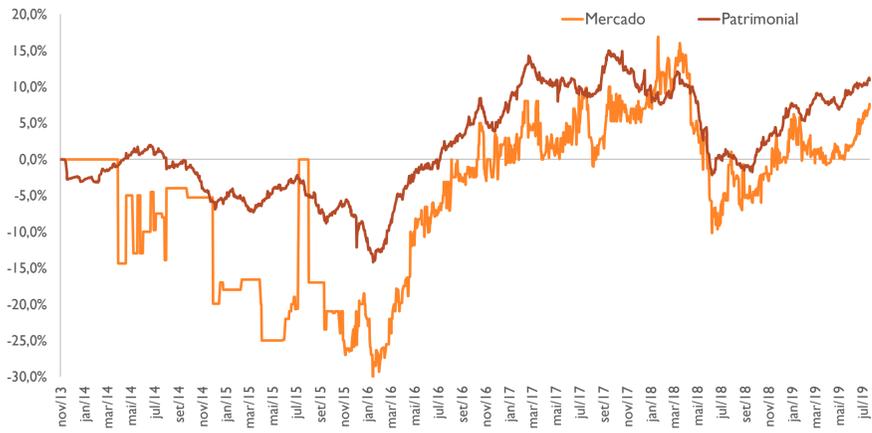
	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	2019	Início
Cota de Mercado	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	4,30%	-1,13%	-3,10%	-0,01%	0,86%	2,21%	4,37%	7,50%	7,71%
Cota de Mercado Ajustada²	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	4,99%	-0,69%	-2,65%	0,46%	1,32%	2,67%	4,82%	11,18%	64,88%
Cota Patrimonial	-0,47%	3,51%	1,92%	1,36%	0,54%	0,96%	1,37%	-0,33%	0,75%	1,10%	0,31%	3,63%	10,90%
Cota Patrimonial Ajustada²	0,03%	4,36%	2,34%	1,78%	2,15%	1,37%	1,76%	0,11%	1,15%	1,48%	0,72%	7,88%	71,27%
IFIX	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,41%	3,24%	1,27%	13,10%	88,25%
CDI	0,44%	0,52%	0,47%	0,47%	0,49%	0,47%	0,42%	0,49%	0,49%	0,47%	0,17%	3,18%	55,75%

¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo
² Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

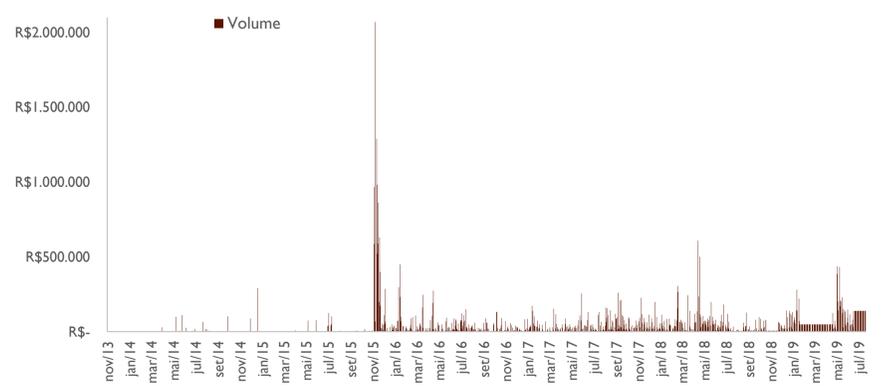
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

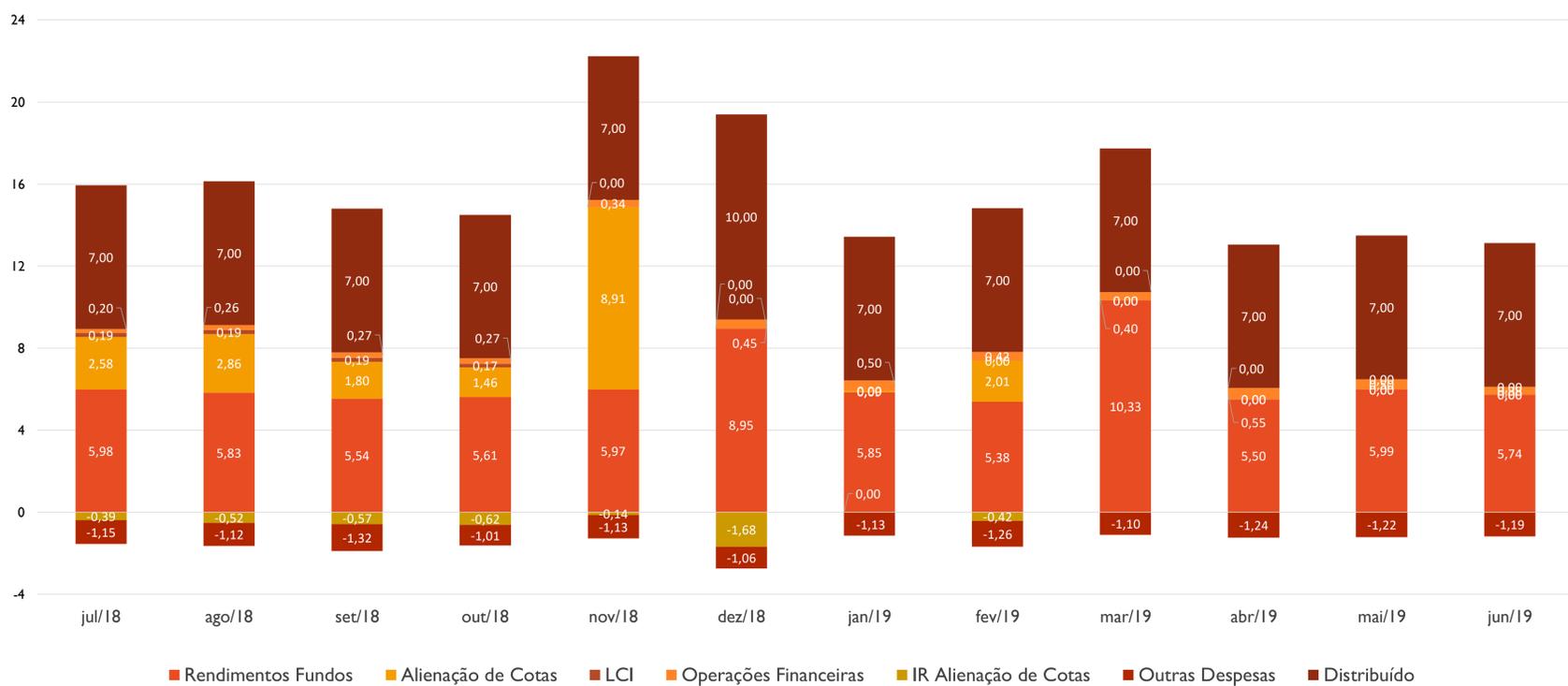


RENDIMENTO

	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	174.745.938
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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	167.350.136
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	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	1.108,96
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.570,52	1.604,34	1.626,25	1.654,83	1.656,58	1.675,63	1.700,48	1.712,71
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	10,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%	0,652%	0,643%	0,645%	0,639%	0,633%	0,631%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	129,43%	158,19%	135,39%	149,64%	213,77%	142,16%	149,64%	167,25%	142,16%	142,16%	149,64%	406,17%
Rentabilidade Acumulada*	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,829%	46,529%	47,229%	47,929%	48,629%	49,329%	50,029%	50,729%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,750%	8,700%	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\$ 957.224,79
Alienação de Cotas de FII (Líquido)	R\$ 3.451.047,30
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 71.217,49
Despesas Operacionais**	R\$ (117.327,39)
Resultado Líquido	R\$ 4.302.162,19
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 FII no mês anterior.

PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de julho de 2019 com 8,2% alocado em títulos públicos e 95,4% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 8,3% do setor de agências bancárias, 24,1% de recebíveis, 9,1% de ativos corporativos - monoativo, 24,4% de ativos corporativos - multiativo, 15,4% de shoppings centers e 11,0% 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.

PARTICIPAÇÃO OU TOTALIDADE EM EDIFÍCIOS CORPORATIVOS



57 Ativos Corporativos

ATIVOS LOGÍSTICOS



24 Ativos Logísticos

SHOPPINGS E VAREJO



14 Shoppings ou Outlets

OUTRAS CATEGORIAS

148 CRIs
136 Agências Bancárias
11 Permutas/Desenvolvimento

