

AGOSTO 2019

COMENTÁRIO 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* • Superar a variação do IRIX
 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

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 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 agosto foi permeado por temores.

Os conflitos comerciais globais tomaram dimensões mais tensas no início do mês, após terem arrefecido por algumas semanas. Anúncios de ampliação de tarifas fizeram o mês turbulento e reduziram em 4% o nível do Iremibi. O encontro do G7, por sua vez, trouxe ânimos mais calmos e discursos mais ponderados. O crescimento Chinês vem sofrendo com os conflitos comerciais recentes, apresentando números de crescimento abaixo das expectativas. Nos Estados Unidos, a curva de juros viu a primeira inversão dos yields desde a última crise. O fato de os investidores estarem mais dispostos a receber menos rendimentos para vencimentos futuros do que para rendimentos presentes é considerado um bom preditor de crises. O FED deu sinalização de que não deve cortar tanto juros quanto o mercado esperava, o que levou os investidores a ajustarem as expectativas. Ainda sobre os EUA, a discussão de um acordo para retirar barreiras do comércio com o Japão para agricultura e automóveis avançou e é positiva para a economia. No Reino Unido, o Primeiro Ministro Boris Johnson perdeu a maioria no parlamento, o que torna difícil a condução para o no-deal Brexit que defende.

O Brasil passou por turbulências no mês, tendo o Ibovespa caído 6% enquanto a parte curta da curva de juros viu seus yields aumentando. As queimadas na Amazônia, que colocam o país em situação delicada econômica e politicamente, foram o centro das atenções no mês. A comunidade internacional viu com maus olhos as medidas tomadas pelo atual governo sobre a região, enquanto o governo defendia sua soberania e sofria ameaças de retaliações econômicas durante o encontro do G7. O câmbio sofreu com a crise na Argentina, chegando ao patamar de R\$4,20, o que levou o BC a intervir no mercado à vista de moeda, o que não acontecia desde 2009. A crise na Argentina deve ser refletida no próximo trimestre, quando provavelmente será neutralizada pelos estímulos ao consumo planejados pelo governo.

No mercado imobiliário brasileiro, o IRIX caiu 0,11% no mês, enquanto apresenta performance positiva de 12,97% no ano. O mercado imobiliário tem sentido os efeitos da expansão do PIB no ano e da melhora nos índices de emprego, com a abertura líquida de 408.000 vagas no primeiro semestre. Grandes áreas para locação de escritórios (acima de 4.000m²) só estão disponíveis no eixo Berrini/Chucuri Zaidan ou Chácara Santo Antônio, que ainda apresenta severa vacância. Na Av. Paulista/Faria Lima, havia apenas uma área com este perfil no início do mês. O Rio de Janeiro apresentou melhora marginal na taxa de vacância, e o fato de estar há 6 meses com indicador próximo a 40% faz crer que o ponto de inflexão já chegou. No mercado logístico de SP, a vacância está no menor patamar desde 2013, enquanto o RJ ainda continua vendendo entregas de áreas. O varejo deve enfrentar semestre positivo. Até o momento, os fundos de shopping têm superado as expectativas de rentabilidade.

Estamos aumentando a exposição da carteira a estratégias de varejo. O fundo está subscrevendo os direitos de preferência mais vantajosos que recebeu na carteira, alguns com descontos superiores a 25% em ofertas restritas a Investidores Profissionais e altamente disputadas. As novas alocações têm vindo majoritariamente de ofertas 476, dada a alta demanda – e consequentemente elevados rateios – vinda de pessoas físicas. O portfólio está passando por reciclagem, aumentando o percentual alocado e a exposição a logística, office e principalmente varejo. Estratégias táticas geraram importante resultado para o fundo em intervalos curtos de tempo.

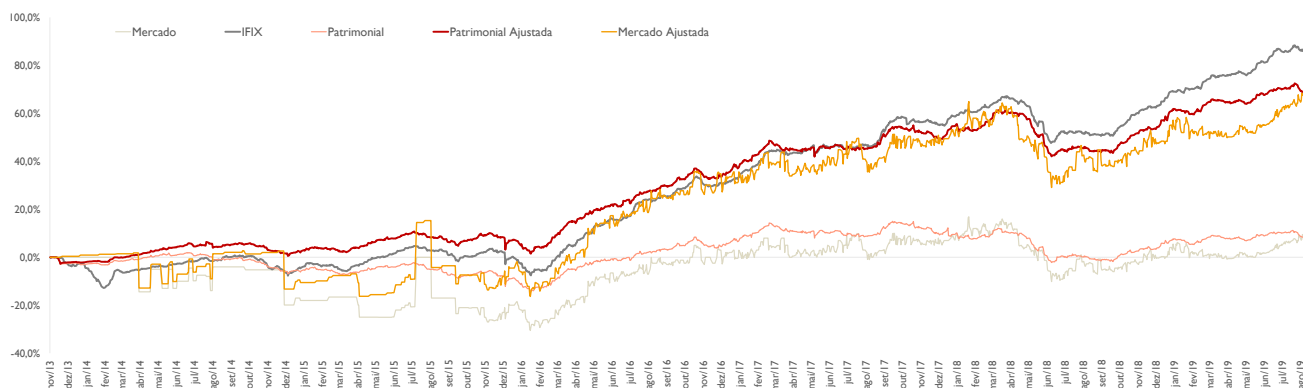
PERFORMANCE

RESULTADO

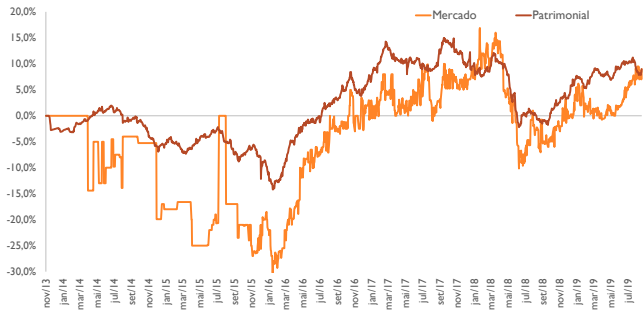
	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	2019	Início
Cota de Mercado	3,39%	3,67%	-1,39%	4,30%	-1,13%	-3,10%	-0,01%	1,88%	1,34%	4,20%	1,85%	9,49%	9,70%
Cota de Mercado Ajustada²	3,92%	4,18%	-0,93%	4,99%	-0,69%	-2,65%	0,46%	2,35%	1,80%	4,65%	2,28%	13,72%	68,65%
Cota Patrimonial	3,51%	1,92%	1,36%	0,54%	0,96%	1,37%	-0,33%	0,91%	0,47%	0,79%	-1,74%	1,83%	8,97%
Cota Patrimonial Ajustada²	4,36%	2,34%	1,78%	2,15%	1,37%	1,76%	0,11%	1,30%	0,87%	1,17%	-1,39%	6,38%	68,90%
IFIX	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%	2,22%	1,92%	-0,11%	12,97%	88,05%
CDI	0,52%	0,47%	0,47%	0,49%	0,47%	0,42%	0,49%	0,52%	0,42%	0,52%	0,48%	4,00%	56,57%

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

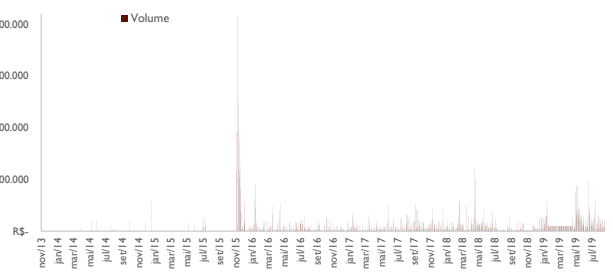
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

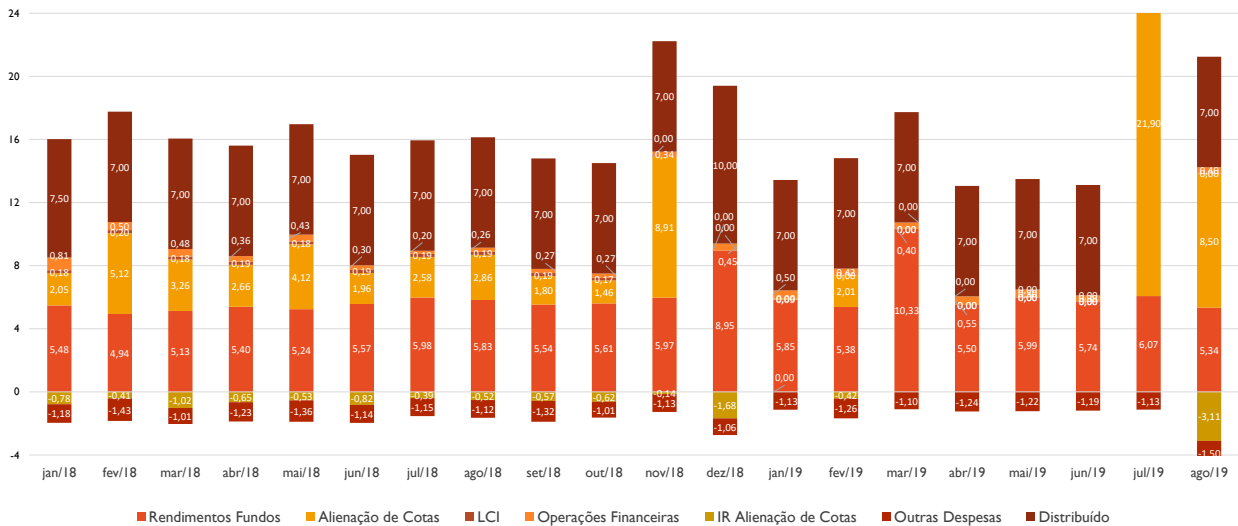


RENDIMENTO

	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	171.705.141
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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	168.603.126
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	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	1.089,67
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.570,52	1.604,34	1.626,25	1.654,83	1.656,58	1.678,17	1.692,82	1.712,71	1.688,96
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	10,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%	0,652%	0,643%	0,645%	0,639%	0,633%	0,631%	0,642%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	158,19%	135,39%	149,64%	213,77%	142,16%	149,64%	167,25%	142,16%	135,39%	167,25%	135,80%	146,52%
Rentabilidade Acumulada*	43,429%	44,129%	44,829%	45,829%	46,529%	47,229%	48,629%	49,329%	50,029%	50,729%	51,429%	51,429%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,670%	8,620%	8,570%	8,750%	8,700%	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\$ 841.125,98
Alienação de Cotas de FI (Líquido)	R\$ 1.339.475,47
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 63.670,90
Despesas Operacionais**	R\$ (726.106,80)
Resultado Líquido	R\$ 1.518.165,55
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.

PERFIL DO PORTFÓLIO

O portfólio do fundo terminou o mês de agosto de 2019 com 9,9% alocado em títulos públicos e 94,2% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 5,5% do setor de agências bancárias, 22,5% de recebíveis, 9,6% de ativos corporativos - monoativo, 24,2% de ativos corporativos - multiativo, 21,3% 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.

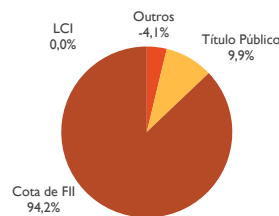
Os novos investimentos são feitos majoritariamente em ativos performados, negociados a valores descontados, geridos por casas e equipes com track record e com bons fundamentos em relação ao real estate. A gestão acredita que este perfil de investimento, mesmo quando não é emitido ou negociado a mercado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

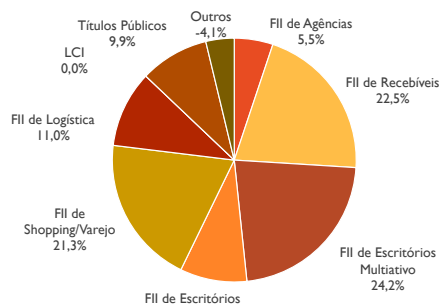
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/08/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	16.986.412,11	10%
Disponibilidades	17.682,22	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
MAXI RENDA FII	18.078.849,00	11%
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	17.826.605,89	10%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.585.935,20	7%
CSHG LOGISTICA FII	10.393.401,41	6%
TB OFFICE FII	10.081.069,92	6%
CSHG REAL ESTATE FII	9.885.893,50	6%
FATOR VERITA FII	9.691.200,00	6%
BB PROGRESSIVO II FII	9.529.335,04	6%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	8.473.257,00	5%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.211.372,85	4%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	7.087.162,50	4%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.537.200,00	4%
HSI MALLS FII	6.407.328,96	4%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.299.622,00	4%
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	4.953.348,40	3%
THE ONE FII	3.771.000,00	2%
VIA PARQUE SHOPPING FII	3.694.600,00	2%
FII VBI 4440	2.621.300,00	1%
XP MALLS FII	2.412.025,91	1%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.074.560,40	1%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.803.136,40	1%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	1.334.542,50	1%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(6.974.538,63)	-4%
Total - Patrimônio Líquido	171.705.141,08	100%

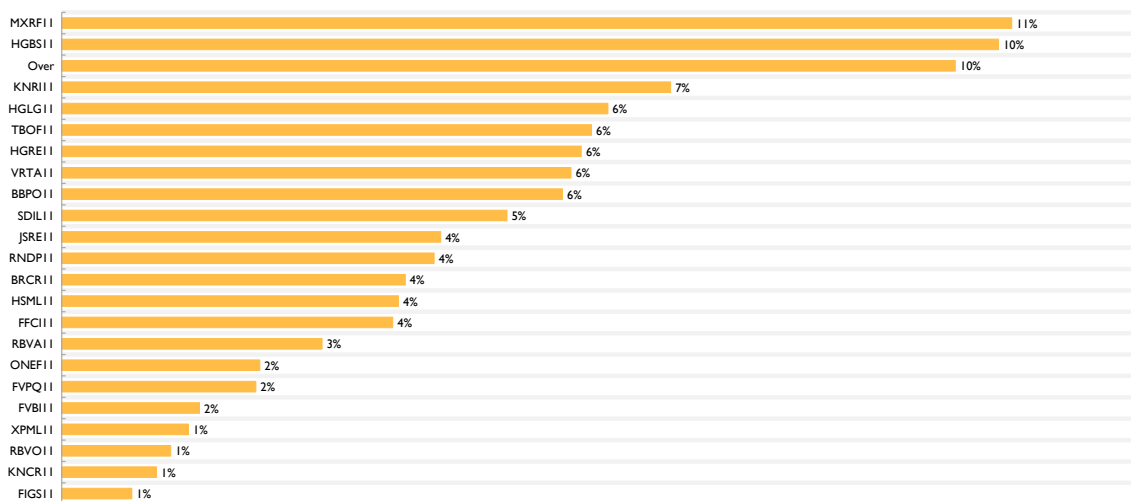
ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO



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.