

MAIO 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 • 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

O mês de maio foi marcado por turbulências no cenário interno e externo.

Nos Estados Unidos, há consenso no mercado que haverá corte de juros até o final de 2019, haja vistos os dados de emprego e atividade com alguma desaceleração, apesar desta ser mais lenta do que os mercados previam no início do ano. O crescimento deve desacelerar entre os anos 2019 e 2021, mas não ficar inferior a 1,8% ao ano, e retornar o crescimento após 2022. O dado é importante para as projeções de crescimento internacionais e fluxos de capital, já que altas taxas de juros nos EUA retiram capital de países em desenvolvimentos para aplicar em taxas sem risco mais altas. Na Europa, o Brexit teve suas discussões esfriadas após a renúncia da primeira ministra, e o novo ocupante do cargo está no centro das discussões sobre o tema.

No Brasil, os dados de atividade e inflação abaixo das expectativas foram importantes para a redução dos juros futuros brasileiros, o que representa um relevante upside para os ativos de real estate listados em bolsa. A reforma da previdência parece ter tomado rumo positivo, com economia anunciada bastante benéfica para os resultados fiscais no médio prazo, o que melhorou a percepção do risco brasileiro. Ainda há muitas etapas a percorrer, e nossa expectativa é de desfecho sobre o processo por volta de agosto, com economia em aproximadamente 700 a 800 bilhões de reais. Sobre juros, a Rio Bravo estima o vencimento da parte curta a curva em 5,75% no final do ano.

Os fundos imobiliários tiveram desempenho de 1,76% positivo no mês, medido pelo IFIX. Com a queda dos juros futuros e consistente queda da vacância, aliada à melhor atividade nas regiões onde se concentram os ativos dos fundos, acreditamos em upside no índice e encerramento bastante positivo do ano. A Rio Bravo acredita que os fundos imobiliários irão passar por nova fase de amadurecimento, com profissionalização cada vez maior da gestão e crescimento dos bons fundos, com capacidade de geração de valor para os cotistas.

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 (Receíveis 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 Caixa Rio Bravo teve valorização de 1,30% na sua cota patrimonial ajustada, que considera os dividendos pagos aos cotistas. A gestão está estudando novas emissões para adesões a direitos de preferência, que deverão contemplar movimentos táticos importantes para ganhos de capital e inclusão com fundos de portfólio de longo prazo.

<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.

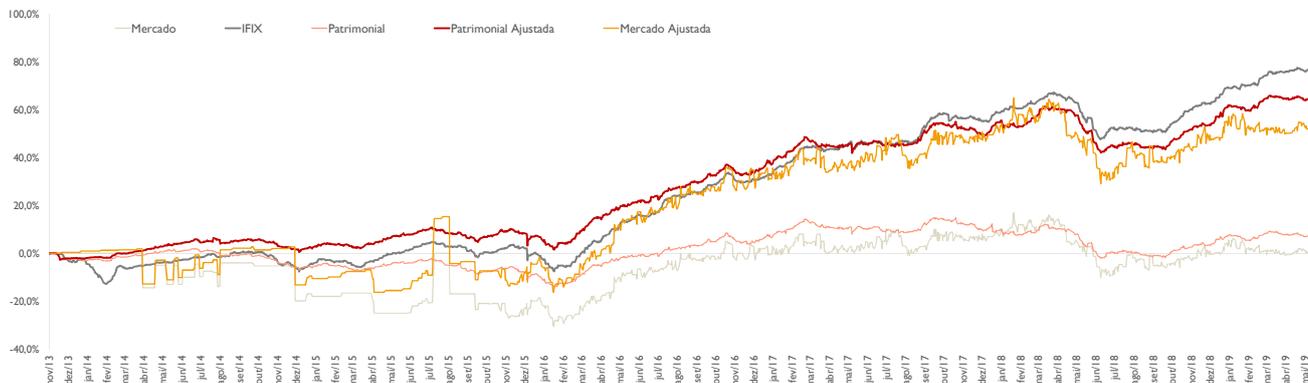
PERFORMANCE

RESULTADO

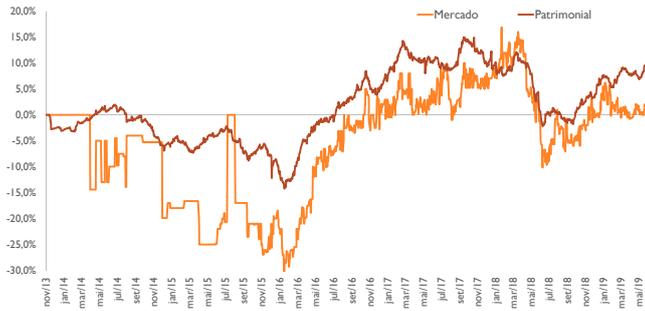
	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	2019	Início
<b>Cota de Mercado</b>	7,02%	-3,44%	0,89%	3,39%	3,67%	-1,39%	4,30%	-1,13%	-2,34%	-0,78%	1,88%	1,80%	<b>2,00%</b>
<b>Cota de Mercado Ajustada<sup>2</sup></b>	7,58%	-2,97%	1,42%	3,92%	4,18%	-0,93%	4,99%	-0,69%	-1,89%	-0,33%	2,35%	4,36%	<b>54,76%</b>
<b>Cota Patrimonial</b>	0,67%	-1,36%	-0,47%	3,51%	1,92%	1,36%	0,54%	0,96%	1,39%	-0,35%	0,91%	2,35%	<b>9,52%</b>
<b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b>	1,34%	-0,85%	0,03%	4,36%	2,34%	1,78%	2,15%	1,37%	1,77%	0,09%	1,30%	5,70%	<b>67,82%</b>
<b>IFIX</b>	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,72%	1,29%	1,76%	8,55%	<b>80,69%</b>
<b>CDI</b>	0,52%	0,54%	0,44%	0,52%	0,47%	0,47%	0,49%	0,47%	0,39%	0,52%	0,52%	2,51%	<b>55,08%</b>

<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

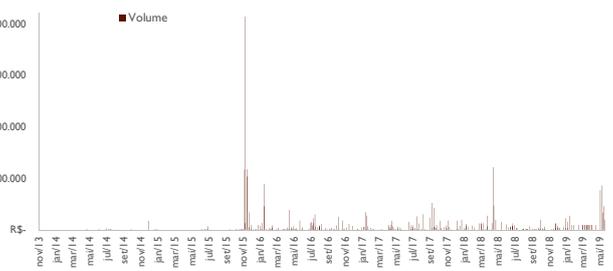
RESULTADOS COMPARADOS



## DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



## VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

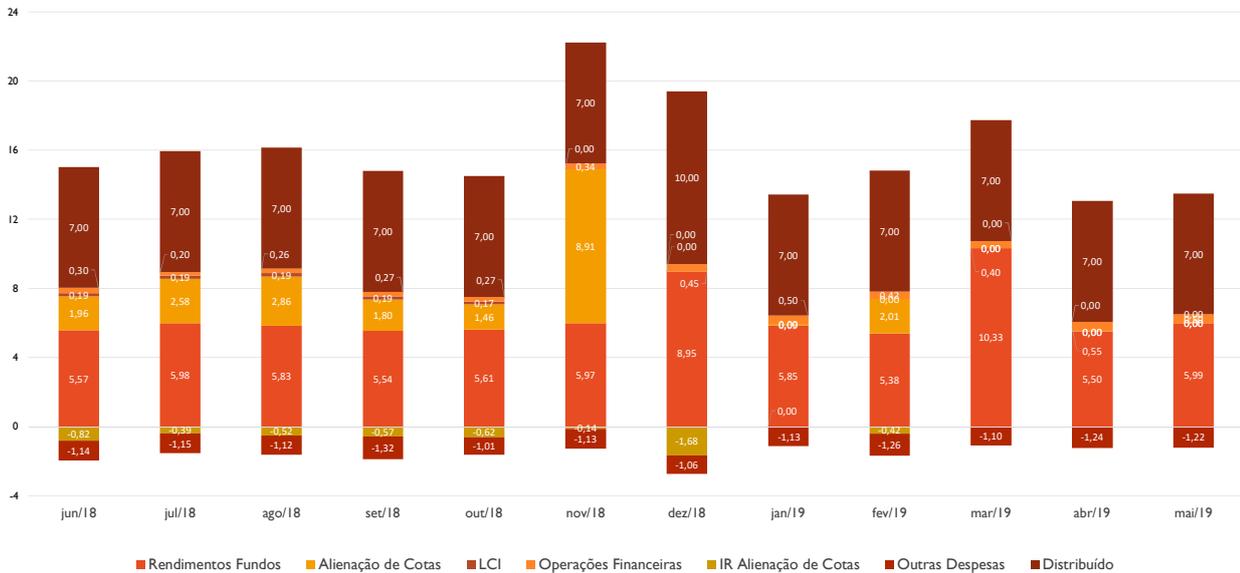


## RENDIMENTO

	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	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	172.574.049
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	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	164.654.522
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	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	1.095,18
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	1.437,35	1.456,61	1.444,28	1.444,73	1.507,70	1.543,02	1.570,52	1.604,34	1.626,25	1.655,08	1.656,58	1.678,17
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	10,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,699%	0,694%	0,704%	0,707%	0,683%	0,670%	0,935%	0,658%	0,652%	0,643%	0,645%	0,639%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	1,00%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês / % CDI mês)	142,38%	135,60%	129,43%	158,19%	135,39%	149,64%	213,77%	142,16%	149,64%	177,70%	135,39%	135,39%
Rentabilidade Acumulada*	41,329%	42,029%	42,729%	43,429%	44,129%	44,829%	45,829%	46,529%	47,229%	47,929%	48,629%	49,329%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	8,785%	8,770%	8,720%	8,670%	8,620%	8,570%	8,750%	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\$ 943.283,30
Alienação de Cotas de FI (Bruto)	R\$ -
Letra de Crédito Imobiliário	R\$ -
Operações Compromissadas	R\$ 79.360,50
Despesas Operacionais**	R\$ (192.301,87)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$ 830.341,93</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$ 1.103.032,00</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$ 7,00</b>

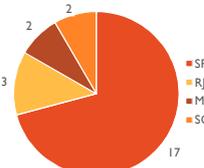
\*\*As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotas de FI no mês anterior.

## PARTICIPAÇÃO OU TOTALIDADE EM EDIFÍCIOS CORPORATIVOS



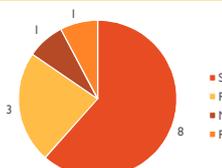
57 Ativos Corporativos

## 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 maio de 2019 com 10,6% alocado em títulos públicos e 93,8% em cotas de fundos imobiliários. Em relação aos setores de atuação dos fundos, são 13,7% do setor de agências bancárias, 23,7% de recebíveis, 9,1% de ativos corporativos - monoativo, 24,3% de ativos corporativos - multiativo, 12,8% de shoppings centers e 10,1% 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.

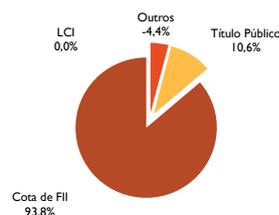
Os novos investimentos são feitos majoritariamente em ativos performados, negociados a valores descontados, geridos por casas e equipes com track record e com bons fundamentos em relação ao real estate. A gestão acredita que este perfil de investimento, mesmo quando não é emitido ou negociado a mercado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

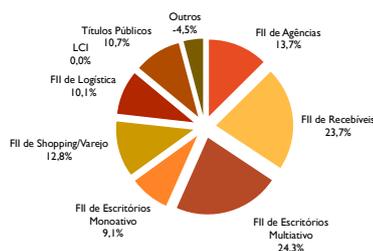
## CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/05/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	18.262.289,95	11%
Disponibilidades	28.158,49	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	#N/A	#N/A
BB PROGRESSIVO II FII	12.578.109,60	7%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	10.718.283,60	6%
MAXI RENDA FII	19.372.564,80	11%
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FII	2.204.539,00	1%
BB RENDA DE PAPÉIS IMOBILIÁRIOS FII	6.957.225,00	4%
FATOR VERITA FII	10.195.920,00	6%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	1.786.447,00	1%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	7.195.857,57	4%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	11.351.580,00	7%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	6.262.277,50	4%
FII VBI 4440	2.135.969,97	1%
TB OFFICE FII	9.752.097,60	6%
THE ONE FII	3.670.440,00	2%
CHSG REAL ESTATE FII	10.339.133,80	6%
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII	6.299.622,00	4%
GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII	2.748.295,99	2%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	15.576.260,89	9%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	5.953.048,95	3%
CSHG LOGÍSTICA FII	11.322.536,40	6%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(7.643.602,46)	-4%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>		<b>100%</b>

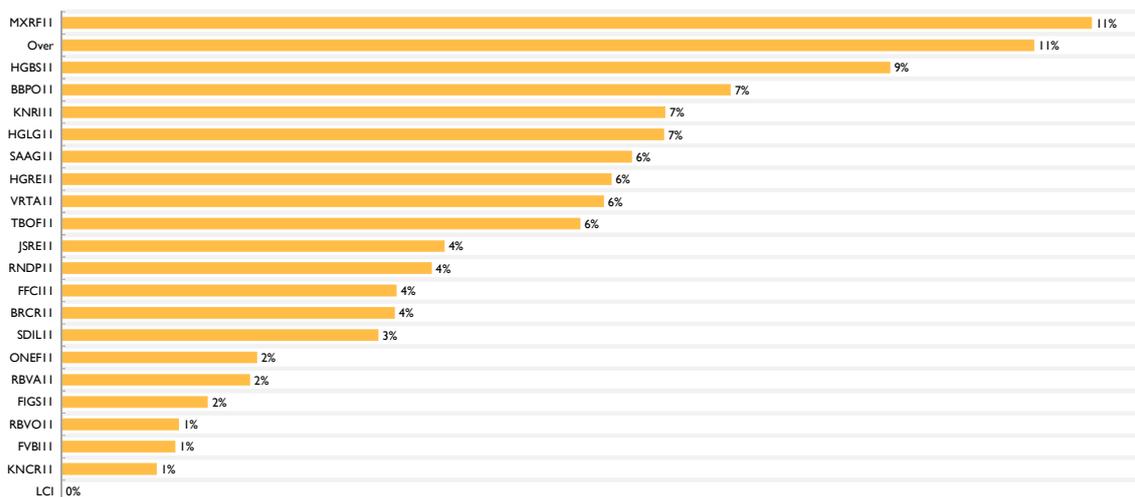
## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



## 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 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.