

MAIO 2019

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Informações do Fundo

Fundo • Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II - 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 • 09 de outubro de 2018
 Prazo de Duração • Indeterminado
 Distribuição de Rendimentos • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo
 Taxa de Administração • 1,15% a.a. sobre o PL do fundo
 Taxa de Performance • Não há Cotas Emitidas • 690.040
 Valor Inicial da Cota • R\$ 100
 Valor Total da Oferta • R\$ 69.004.000
 Código de Negociação • CRFFI1
 Código ISIN • BRCRFFCT006
 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 1,96% 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 Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II, chamado daqui em diante de Caixa Rio Bravo II, foi emitido em época especialmente benéfica de mercado, o que proporciona capacidade de geração de valor para os cotistas e atingimento do Estudo de Viabilidade. Nos dois meses de vida do fundo, não houve distribuição de dividendos por conta de classificações contábeis que foram revistas posteriormente. Segundo Comunicado Não Fato Relevante publicado em 17 de junho de 2019 pela Administradora, serão pagos dividendos aos cotistas do fundo nas datas de anúncio dos dividendos passados no dia 26 de junho de 2019. A performance do fundo foi bastante afetada pela não distribuição e pela baixa liquidez inicial, e fechou o mês de maio com 5% negativos na cota de mercado

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

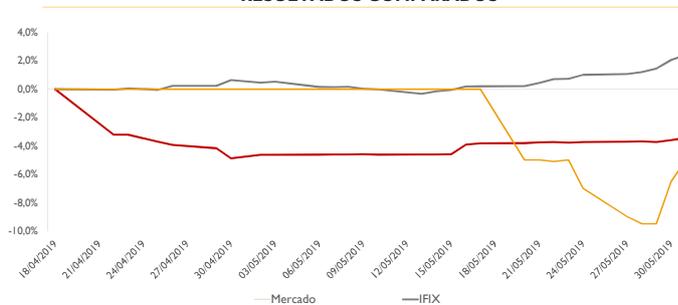
RESULTADO

	abr/19	mai/19	2019	Início
Cota de Mercado	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Cota de Mercado Ajustada ²	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Cota Patrimonial	-4,88%	1,34%	-3,61%	-3,61%
Cota Patrimonial Ajustada ²	-4,88%	1,55%	-3,41%	-3,41%
IFIX	0,64%	1,76%	2,42%	2,42%
CDI	0,15%	0,52%	0,69%	0,69%

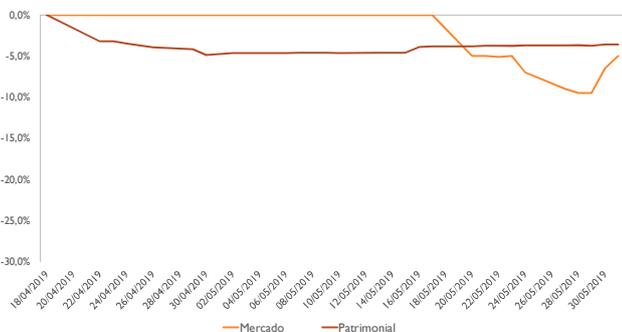
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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

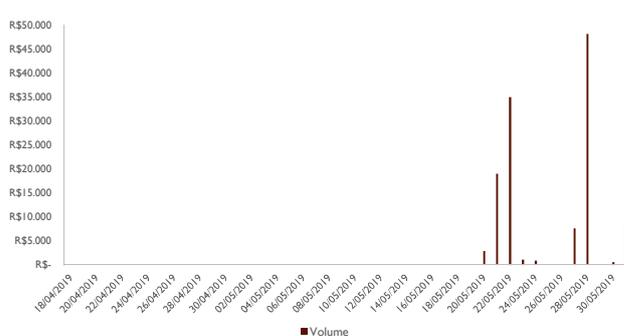
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



RENDIMENTO

	abr/19	mai/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	65.636.605	66.512.956
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	65.638.322	66.074.780
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	95,12	96,39
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	95,12	96,59
Quantidade de Cotas	690.040	690.040
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	0,00	0,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,000%	0,000%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,00%	0,00%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	0,00%	0,00%
Rentabilidade Acumulada*	0,000%	0,000%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	0,000%	0,000%

* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

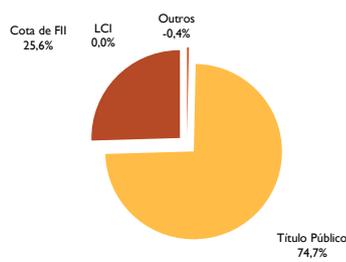
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	-
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	-
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	237.711,53
Despesas Operacionais**	R\$	24.970,10
Resultado Líquido	R\$	212.741,43
Resultado Distribuído	R\$	202.104,36
Distribuição por Cota	R\$	0,29

**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.

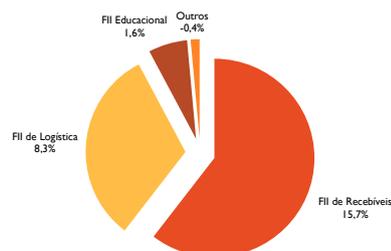
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/05/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	49.701.989,38	75%
Disponibilidades	10.784,41	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
MAXI RENDA FII	6.834.166,56	10%
VINCI LOGÍSTICA FII	3.999.930,00	6%
CSHG RENDA URBANA FII	1.094.790,51	2%
XP LOG FII	1.500.000,00	2%
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	3.621.084,86	5%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(247.352,18)	0%
Total - Patrimônio Líquido	66.515.393,54	100%

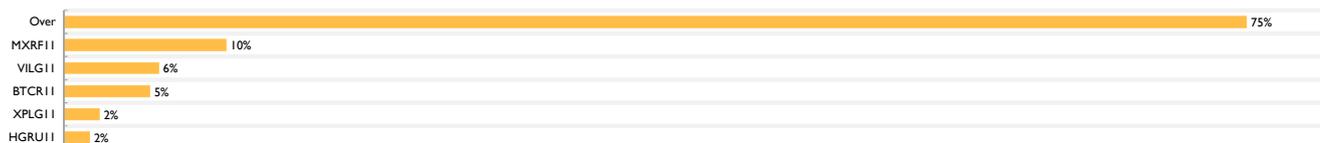
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



ALOCÇÃO 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.