

JUNHO 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 • CRFF11
 Código ISIN • BRCRFFCTF006
 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 (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.

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 de junho foi marcado por consensos de juros mais baixos ao redor do mundo.

Nos Estados Unidos, parece haver consenso do mercado sobre a redução das taxas de juros, especialmente após statement do FED com discurso que acomoda esta direção. O dado é importante especialmente para países em desenvolvimento, dado que taxas de juros mais baixas nos Estados Unidos tornam investimentos com maior risco (e maior remuneração) fora do país mais atrativos. O Brasil tem largo potencial de aproveitar um momento de mercado benéfico como este se estabilizar suas contas internas e demonstrar prudência fiscal, pois mesmo que as taxas de juros no Brasil caiam, o patamar de taxas por aqui ainda se encontra muito mais alto que as americanas. Ainda no campo internacional, as reuniões do G-20 foram importantes para arrefecer as tensões no comércio mundial.

No Brasil, os dados de atividade seguem inferiores às expectativas, o que reforça os motivos para que o COPOM decida por quedas na taxa básica de juros nas próximas reuniões. O destaque positivo do mês fica por conta do Acordo entre Mercosul e União Europeia, que extingue 90% das taxas de transações comerciais entre os blocos e fomenta o intercâmbio comercial entre os países participantes. O Acordo ainda precisa passar por instâncias institucionais, mas a sinalização é das melhores. A bolsa brasileira fechou com valorização de 4%, enquanto a bolsa americana valorizou 7,7% no período. A diferença é bastante relevante, sobretudo se ponderada pela volatilidade dos dois indicadores. Uma possível explicação é o fato de a sinalização de redução de taxas nos Estados Unidos ser mais recente do que no Brasil, estando ainda no início do período de valorização do índice.

O IFIX teve valorização de 2,7% no mês, e segue provando sua consistência aliada a volatilidade moderada. Temos observado movimentos bastante positivos em relação a ocupação nas áreas centrais de São Paulo – encontrar espaços contínuos para grandes operações já tem se mostrado desafiador – e os locadores já conseguem mais rigidez na negociação de alugueis. Além disso, o crescimento de investidores Pessoa Física na bolsa deve elevar a liquidez de um mercado que pode se beneficiar largamente do momento de retomada atual, com boas perspectivas de aprovação da Reforma da Previdência no Congresso ainda no mês de julho e queda da curva de juros. Temos observado ainda boas perspectivas relacionadas ao varejo, que captura com rapidez movimentos positivos como o atual.

O fundo Caixa Rio Bravo teve queda de 0,44% na sua cota patrimonial ajustada, que considera os dividendos pagos aos cotistas. Houve impacto pelo pagamento de despesas com competência de meses anteriores, mas que impactaram o resultado caixa do presente exercício. O desempenho dos investimentos tem sido positivo, com a parcela investida totalizando mais de R\$ 500.000,00 em ganhos de capital na carteira se considerados os preços de mercado atuais. Além disso, novas emissões a preços descontados foram aprovadas para investimento pela gestão e devem constar na carteira do próximo mês. Ressaltamos que o início da alocação de Fundos de Fundos pode acarretar em rendimentos baixos por conta da curva de alocação, mas tal fato está contemplado no estudo de viabilidade.

PERFORMANCE

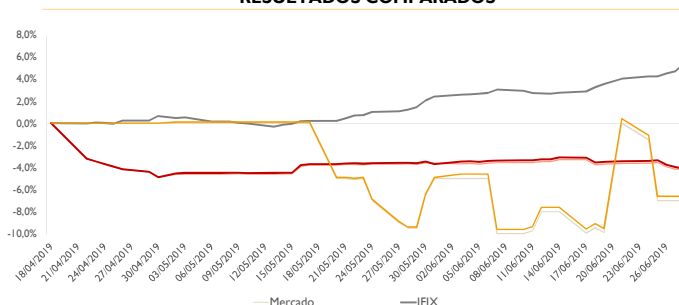
RESULTADO

	mai/19	jun/19	2019	Início
Cota de Mercado	-5,00%	-2,11%	-7,00%	-7,00%
Cota de Mercado Ajustada ²	-4,90%	-1,80%	-6,61%	-6,61%
Cota Patrimonial	-3,61%	-0,57%	-4,15%	-4,15%
Cota Patrimonial Ajustada ²	-3,70%	-0,44%	-4,13%	-4,13%
IFIX	2,42%	2,88%	5,37%	5,37%
CDI	0,69%	0,44%	1,16%	1,16%

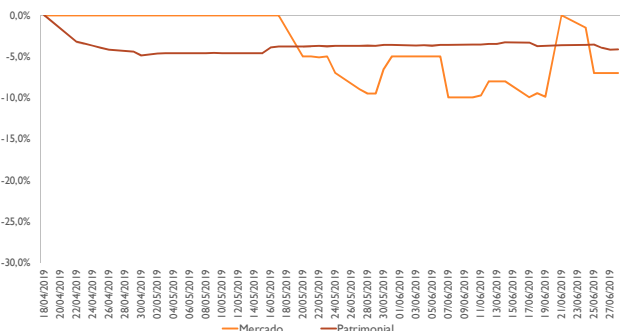
¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

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

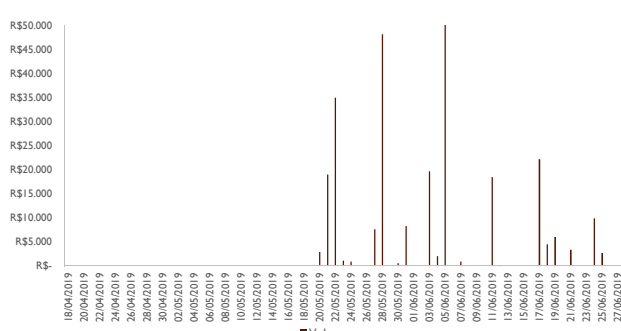
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



RENDIMENTO

	mai/19	jun/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	66.515.394	66.137.798
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	66.077.716	66.326.596
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	96,39	95,85
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	96,30	95,87
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

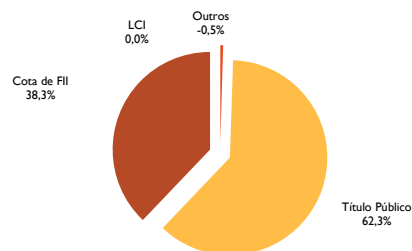
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	32.214,42
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	-
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	166.167,40
Despesas Operacionais**	R\$	(97.106,04)
Resultado Líquido	R\$	101.275,78
Resultado Distribuído	R\$	96.211,99
Distribuição por Cota	R\$	0,1394

**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.

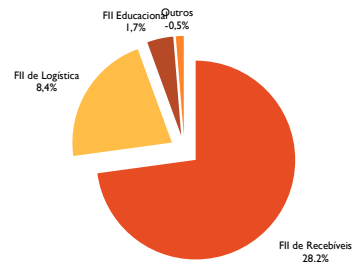
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 28/06/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	41.150.422,40	62%
Disponibilidades	1.410,15	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
MAXI RENDA FII	6.676.184,97	10%
VINCI LOGÍSTICA FII	3.999.930,00	6%
CSHG RENDA URBANA FII	1.091.390,85	2%
XP LOG FII	1.530.000,00	2%
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	6.588.683,92	10%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	5.405.130,60	8%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(338.816,22)	-1%
Total - Patrimônio Líquido	66.104.336,67	100%

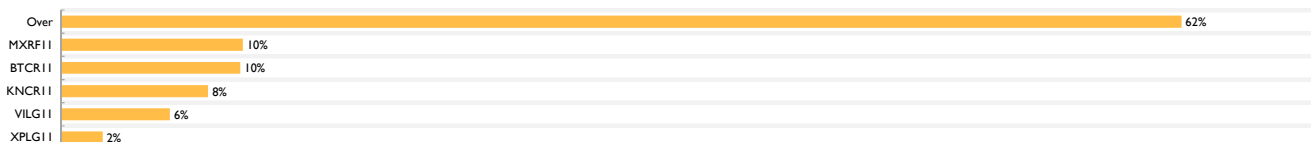
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.