

JULHO 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 • 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 [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 aumentou sua alocação e está 2% acima do previsto na curva de alocação exposta no estudo de viabilidade. Subscrevemos o fundo de Properties da RBR Asset (RBRPI I) por oferta 476 e o IPO do HSI Malls. Seguimos prospectando boas oportunidades e aumentando o percentual de alocação do fundo.

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.

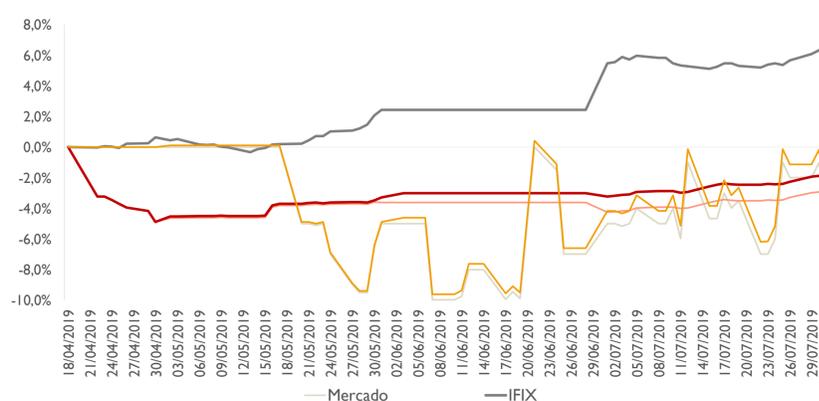
PERFORMANCE

RESULTADO

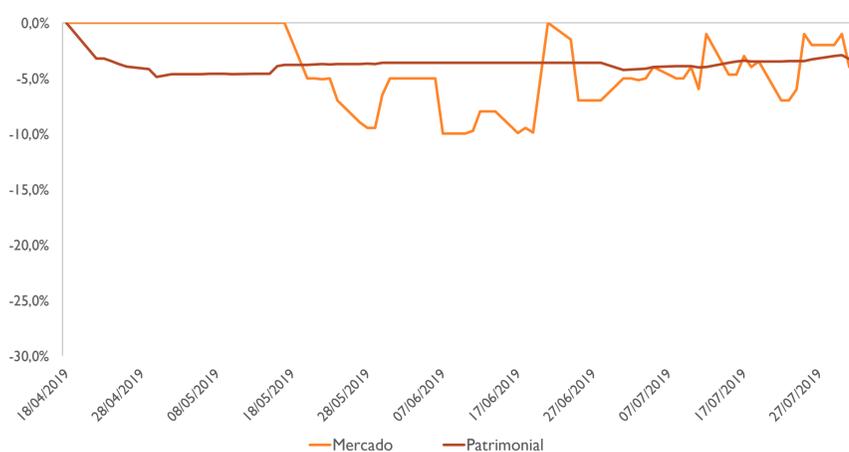
	abr/19	jun/19	jul/19	2019	Início
Cota de Mercado	-7,00%	3,24%	3,24%	-3,99%	-3,99%
Cota de Mercado Ajustada²	-6,61%	3,71%	3,71%	-3,15%	-3,15%
Cota Patrimonial	-3,61%	0,34%	0,34%	-3,28%	-3,28%
Cota Patrimonial Ajustada²	-3,01%	0,80%	0,80%	-2,23%	-2,23%
IFIX	0,00%	4,19%	6,71%	6,71%	6,71%
CDI	0,69%	0,54%	0,54%	1,72%	1,72%

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

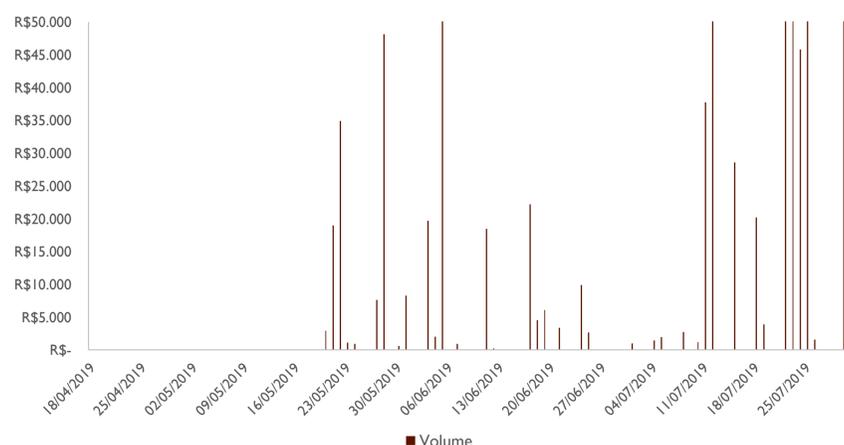
RESULTADOS COMPARADOS



DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



RENDIMENTO

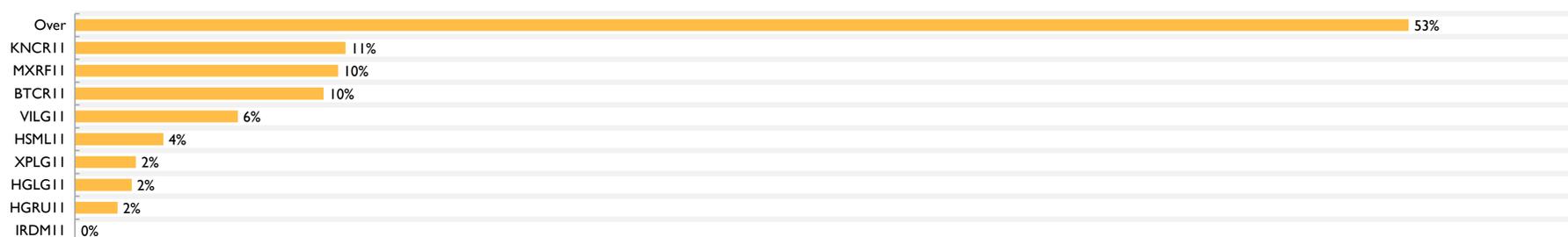
	mai/19	jun/19	jul/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	66.512.956	66.512.956	66.741.609
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	66.074.780	66.512.956	66.627.282
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	96,39	96,39	96,72
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	96,70	96,99	97,77
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	0,00	0,00	0,00
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,000%	0,000%	0,000%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,00%	0,00%	0,00%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	0,00%	0,00%	0,00%
Rentabilidade Acumulada*	0,000%	0,000%	0,000%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	0,000%	0,000%	0,000%

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

CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 31/07/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	35.413.997,37	53%
Disponibilidades	10.784,41	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
MAXI RENDA FII	6.980.445,81	10%
VINCI LOGÍSTICA FII	4.318.106,25	6%
CSHG RENDA URBANA FII	1.124.887,50	2%
XP LOG FII	1.611.750,00	2%
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	6.601.098,14	10%
CSHG LOGISTICA FII	1.499.898,27	2%
HSI MALLS FII	2.339.000,00	4%
IRIDIUM FII	10.921,00	0%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	7.182.760,00	11%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(497.493,68)	-1%
Total - Patrimônio Líquido	66.596.155,07	100%

ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (%)



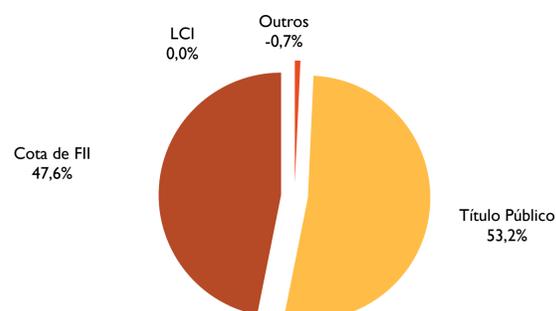
Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos, verifique a tributação aplicável. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) 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.

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	180.368,37
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	-
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	168.384,84
Despesas Operacionais**	R\$	74.723,09
Resultado Líquido	R\$	274.030,12
Resultado Distribuído	R\$	307.303,07
Distribuição por Cota	R\$	0,445

**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.

ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII

