

AGOSTO 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 Retorno<sup>1</sup>** • 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 (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.

<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.

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 Remimbi. 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 aconteceu 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 IFIX 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/Chucris 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 adiantado em relação à curva de alocação prevista no Estudo de Viabilidade de sua oferta e já possui espaço para estratégias mais ativas de gestão. As novas alocações têm vindo majoritariamente de ofertas 476, dada a alta demanda e rateios nas ofertas para o Público em Geral. O fundo deve terminar sua alocação até o final de novembro, 7 meses depois do seu lançamento e 3 meses antes da previsão inicial. Os rendimentos nos próximos 2 meses já devem demonstrar esse movimento com aumento no valor distribuído.

PERFORMANCE

RESULTADO

	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	2019	Início
<b>Cota de Mercado</b>	0,00%	-5,00%	-2,11%	3,24%	2,85%	-1,25%	-1,25%
<b>Cota de Mercado Ajustada<sup>2</sup></b>	0,00%	-4,90%	-1,80%	3,71%	3,16%	-0,08%	-0,08%
<b>Cota Patrimonial</b>	-4,88%	1,34%	0,00%	0,34%	0,03%	-3,25%	-3,25%
<b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b>	-4,88%	1,66%	0,30%	0,80%	0,53%	-1,72%	-1,72%
<b>IFIX</b>	0,64%	1,76%	0,00%	4,19%	-0,11%	6,59%	6,59%
<b>CDI</b>	0,15%	0,52%	0,44%	0,54%	0,52%	2,27%	2,27%

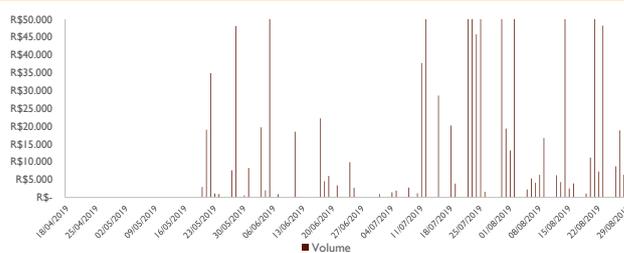
<sup>1</sup> Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

<sup>2</sup> Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



## RENDIMENTO

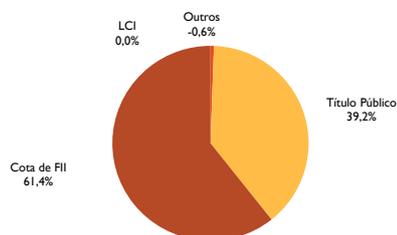
	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	65.636.605	66.512.956	66.512.956	66.741.609	66.762.963
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	65.638.322	66.074.780	66.512.956	66.627.282	66.752.286
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	95,12	96,39	96,39	96,72	96,75
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	95,12	96,70	96,99	97,77	98,28
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040	690.040	690.040
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	0,00	0,40	0,14	0,45	0,30
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,00%	0,41%	0,14%	0,46%	0,31%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,00%	0,40%	0,14%	0,45%	0,30%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	0,00%	77,24%	31,46%	82,22%	58,35%
Rentabilidade % CDI (Considerando Isenção de Imposto de Renda)	0,00%	90,88%	37,04%	96,73%	68,65%
Rentabilidade Acumulada*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%

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

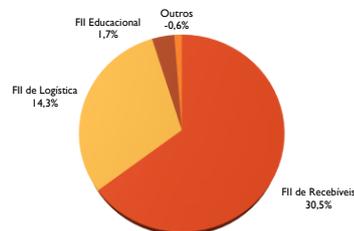
## CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/08/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	26.163.199,70	39%
Disponibilidades	5.221,75	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	6.657.288,82	10%
CSHG LOGÍSTICA FII	3.130.410,07	5%
HSI MALLS FII	2.453.143,20	4%
IRIDIUM FII	12.600,00	0%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	7.312.602,20	11%
VBI LOGÍSTICA FII	410.160,96	1%
MAXI RENDA FII	6.377.775,30	10%
RBR PROPERTIES FII	2.144.063,84	3%
VINCI LOGÍSTICA FII	4.409.741,01	7%
XP LOG FII	1.615.500,00	2%
XP MALLS FII	5.320.265,79	8%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(383.696,24)	-1%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>66.762.962,92</b>	<b>100%</b>

## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



## ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII

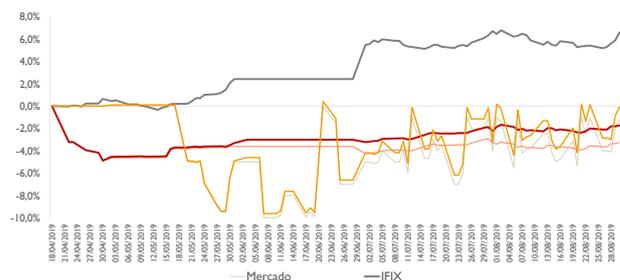


## DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	167.945,85
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	-
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	120.144,66
Despesas Operacionais**	R\$	79.913,12
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>208.177,39</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$</b>	<b>208.177,39</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$</b>	<b>0,302</b>

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

## RESULTADOS COMPARADOS



## 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 disponibilizadas.