

SETEMBRO 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 IPIX  
 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 • CRFFII  
 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

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.

<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 setembro consolidou as expectativas sobre cenário de inflação e juros baixos.

Taxas de juros estiveram no centro das discussões econômicas no mês. O FED cortou juros para 1,75% - 2% (nos EUA, a taxa é determinada em banda) e a projeção dos membros do FOMC (o COPOM americano) não indica cortes adicionais até o final de 2020. Essa discussão, que sabemos ser da maior importância, é acompanhada pelos times econômicos diariamente. Não acreditamos em estabilidade da taxa neste nível até o final do próximo ano e estamos acompanhando os indicadores de atividade, que têm indicado desaceleração de fatores inflacionários nos Estados Unidos. Na Europa, o BCE também anunciou corte de 0,50% na taxa de juros, seguindo as expectativas do mercado que já observa seguidamente indicadores de atividade fracos. Na seara política, foi aberto pelos democratas processo de impeachment contra Donald Trump com base em possível negociação corrupta com o governo ucraniano para investigação de rivais políticos.

O Brasil guardou suas próprias surpresas para o mês. Após o COPOM cortar a meta de taxa Selic em 50 bps, os economistas já preveem taxa de juros abaixo de 5% até o final de 2019. Os dados de atividade chegaram fracos e, dado baixo repasse cambial para a inflação e de Relatório Trimestral de Inflação que ratificou a expectativa do IPCA abaixo da meta neste ano e no próximo, há segurança sobre a ancoragem da taxa em patamares baixos, o que fornece mais segurança para a tomada de decisões. A expectativa da Rio Bravo é de elevação sutil na taxa a partir de 2022 para garantir que a inflação fique na meta de 3,75%. Até lá, temos importantes pautas seguindo no congresso e decisões que podem mudar o cenário como um todo, o que ainda faz essa expectativa pouco sólida. A boa notícia é que o varejo parece estar reagindo bem às pequenas melhoras na massa salarial e no desemprego e melhorou mais do que o esperado no mês, ratificando nossa aposta de alocação em shoppings com capacidade de capturar a retomada.

Sobre o mercado imobiliário, temos observado melhoras no mercado como um todo e vemos o pipeline de emissões da ordem de 21 bilhões no segundo semestre de 2019 com muito bons olhos, já que indica uma indústria que caminha para maior amadurecimento e profissionalização. Vemos maior entrada de investidores institucionais nos fundos com o ganho da liquidez e Patrimônio Líquido bem empregado, o que gera demandas relacionadas a governança e processos de gestão muito saudáveis para a indústria como um todo. A vacância na região da JK atingiu patamar inferior a 3% e a região do Jardins (incluindo a Faria Lima) tem vacância próxima a 1 dígito. Em imóveis logísticos, São Paulo atingiu o patamar de 19%, enquanto o Rio de Janeiro, com estoque relevantemente menor, está em 25,9%.

O Caixa Rio Bravo II começou, neste mês, a distribuir ganhos de capital de sua carteira aos cotistas; O desafio atual da gestão do fundo é unir a filosofia fundamentalista dos times de gestão com a captura dos ciclos de mercado. Sendo este um investimento de longo prazo, acreditamos na geração de valor contínua e consistente por meio de um veículo de risco controlado e portfólio resiliente e defensivo. No último mês, investimos 7% do fundo no XP Log FII, pois acreditamos na capacidade do fundo de gerar valor de curto e longo prazo com os investimentos que serão feitos com os recursos da emissão. No próximo mês, temos novas emissões sendo analisadas pelos times de gestão, e acreditamos – conservadoramente - na alocação total do fundo até o final de 2019.

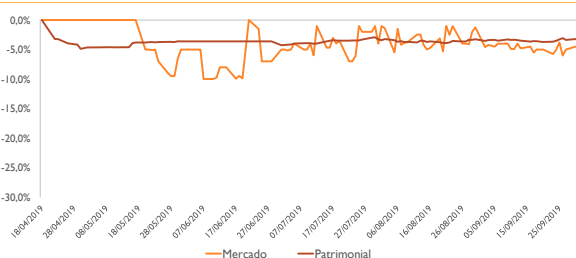
PERFORMANCE

RESULTADO

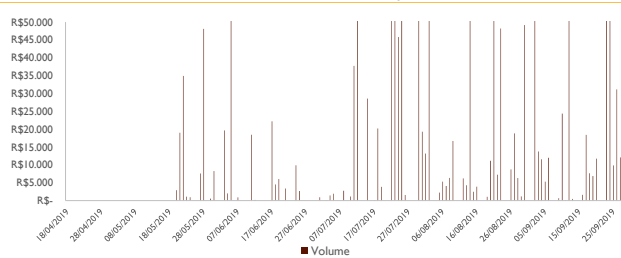
	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	2019	Início
Cota de Mercado	0,00%	-5,00%	-2,11%	3,24%	2,85%	-3,29%	-4,50%	-4,50%
Cota de Mercado Ajustada <sup>2</sup>	0,00%	-4,90%	-1,80%	3,71%	3,16%	-2,96%	-3,04%	-3,04%
Cota Patrimonial	-4,88%	1,34%	0,00%	0,34%	0,03%	0,02%	-3,23%	-3,23%
Cota Patrimonial Ajustada <sup>2</sup>	-4,88%	1,66%	0,30%	0,80%	0,53%	0,37%	-1,35%	-1,35%
IFIX	0,64%	1,76%	0,00%	4,19%	-0,11%	1,04%	7,70%	7,70%
CDI	0,15%	0,52%	0,44%	0,54%	0,52%	0,44%	2,73%	2,73%

<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



DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	199.572,02
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	35.140,25
Letra de Crédito Imobiliário	R\$	-
Operações Compromissadas	R\$	75.630,77
Despesas Operacionais**	R\$	(78.052,22)
Resultado Líquido	R\$	232.290,82
Resultado Distribuído	R\$	227.713,20
Distribuição por Cota	R\$	0,33

\*\*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.

## RENDIMENTO

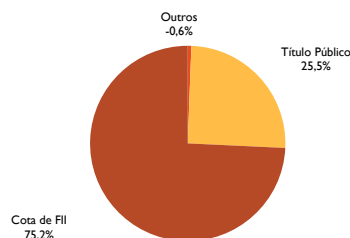
	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	65.636.605	66.512.956	66.512.956	66.741.609	66.762.963	66.776.008
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	65.638.322	65.929.866	66.220.839	66.351.031	66.433.418	66.490.516
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	95,12	96,39	96,39	96,72	96,75	96,77
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	95,12	96,70	96,99	97,77	98,28	98,65
Quantidade de Cotas	690.040	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	0,33
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,00%	0,41%	0,14%	0,46%	0,31%	0,34%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,00%	0,40%	0,14%	0,45%	0,30%	0,33%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	0,00%	90,12%	25,76%	86,14%	68,28%	12,08%
Rentabilidade % CDI (Considerando Isenção de Imposto de Renda)	0,00%	106,02%	30,30%	101,34%	80,33%	14,21%
Rentabilidade Acumulada*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	0,00%	0,40%	0,54%	0,98%	1,29%	1,62%

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

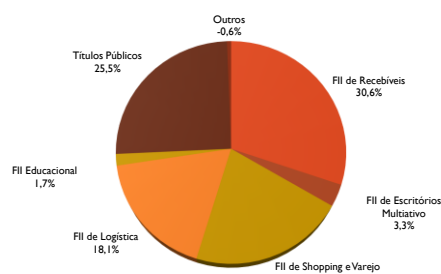
## CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/09/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Titulos Públicos	16.970.313,89	25%
Disponibilidades	24.273,80	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
BTG CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII	6.578.883,22	10%
CSHG LOGÍSTICA FII	2.333.562,00	3%
HSI MALLS FII	2.399.814,00	4%
VINCI SHOPPIN CENTERS FII	6.666.516,00	10%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	7.243.537,20	11%
VBI LOGÍSTICA FII	431.616,60	1%
MAXI RENDA FII	6.588.417,42	10%
RBR PROPERTIES FII	2.180.992,00	3%
VINCI LOGÍSTICA FII	4.381.741,50	7%
CSHG RENDA URBANA FII	1.136.886,30	2%
XP MALLS FII	5.320.265,79	8%
XP LOG FII	4.922.551,00	7%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	-	0%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(403.362,44)	-1%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>66.776.008,28</b>	<b>100%</b>

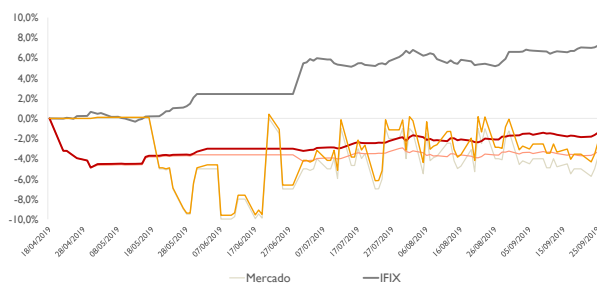
## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



## ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



## 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 dispostas.