

RELATÓRIO GERENCIAL | ABRIL/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
1.006,78	1.251,56	157.576	1.807	8,1%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
158,64	197,22	40.687	1,24	27

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O coronavírus permaneceu sendo a principal pauta dos noticiários no mês de abril. O acompanhamento da epidemia, as medidas de contenção e os planos de reabertura da econômica guiaram as discussões. A Europa parece ter visto a pior parte da curva epidemiológica ficar para trás, e já foca em prevenir novas ondas de contágio; nos Estados Unidos, as cenas de Nova York são desoladoras, e aqui no Brasil ainda estamos distantes alguns dias de ver o pico da pandemia. Aqui no Brasil, já chegamos ao 11º lugar no mundo em número de casos, com os sistemas de saúde pressionados e algumas cidades em colapso.

Nossa atenção fica voltada para as medidas fiscais e monetárias para combater os efeitos da Covid-19 e seus impactos econômicos. O cenário fiscal e as medidas necessária de transferência de recursos para as populações mais carentes são preocupantes, mas tendem a ficar restritos à duração da epidemia; alguns projetos de extensão de benefícios e empréstimos a agentes com alto risco de pagamento colocam em perspectiva o alongamento das medidas, pondo em risco as economias com a reforma da previdência e mesmo o Teto de Gastos. Estamos atentos a essas medidas porque a inclinação da curva de juros futuro encarece o crédito, exigindo maiores taxas de retorno de ativos com duration mais longa – como é o caso dos fundos imobiliários. O crescimento do Brasil já contempla previsões de retração da ordem de 5%, além de IPCA em patamares inferiores a 2% e Taxas de Juros inferiores a 3%.

A situação é nova – os manuais de economia não contemplam cenários de estímulos a pandemias, e parece até que sairemos dessa crise sem subir juros, dado o elevado choque de demanda. Para os fundos imobiliários, a situação também se mostra inédita, e qualquer tentativa de prever tendências para o futuro é apenas mais um filosófico exercício de “futurologia”. Sabemos que o *real estate* deve passar por transformações nos próximos anos, mas algumas perguntas são de difícil resposta nesse momento: As pessoas vão trabalhar mais de casa? Os escritórios vão existir da mesma forma que antes? O *home office* vai exercer forte pressão de vacância e preços sobre os ativos corporativos? Os ativos logísticos vão funcionar da mesma forma que antes? O *e-commerce* vai substituir o varejo *offline*? O EAD vai substituir a sala de aula tradicional? Os devedores dos boletos de loteamento seguirão conseguindo pagar suas parcelas?

¹Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

São perguntas difíceis de responder, mesmo com um time de 14 pessoas pensando *real estate 24/7*, e mais um time de macroeconomia que conta com uma das maiores figuras da história econômica do país. Algumas das nossas opiniões como time estão refletidas na carta de estratégias da Rio Bravo deste mês, mas adiantamos que elas não passam de conclusões tiradas de estudos e experiências passadas. A pandemia pode reservar surpresas novas, e consideramos – especialmente em um fundo de fundos, com mandato amplo e flexível – necessário o acompanhamento incansável do mercado e de suas tendências, tanto no Brasil quanto internacionalmente.

Um link importante e desafiador é o deste cenário para a rentabilidade dos ativos, e o consequente rendimento mensal do fundo. Gostaríamos de ser capazes de previsões acachapantes sobre o futuro, mas nos resignamos à disciplina e à observação atenta da realidade que, aliada à bagagem conceitual, consegue nos dar material para traçar cenários e nos levar a investimentos estratégicos e a encontrar nosso DNA de fundamentalismo e cuidado com os recursos dos cotistas. Nesse momento, podemos dizer que os dividendos do IFIX como um todo – incluindo os fundos que acreditamos e os que não acreditamos – apresentam desconto da ordem de 25% do seu potencial, enquanto o *dividend yield* do índice guarda o mesmo prêmio médio desde o início de 2019 em relação à NTN-B 2026. Isso nos leva a crer que, tão logo os dividendos voltem a ser pagos – e os aditamentos parecem estar sendo desenhados para que os diferimentos sejam pagos no segundo semestre de 2019 – o índice deve voltar a subir, dado que não fez nenhum “vale” em termos de prêmio para uma situação de dividendos normais. Neste momento, os preços/m² dos ativos também parecem estar descolados do custo de reposição em algumas classes, além de muitos fundos de papéis (CRIs e FIIs) estarem apresentando desconto em relação ao valor patrimonial, o que parece “comprar uma nota de R\$100 pagando R\$80”.

No mês tivemos a liquidação parcial do fundo TB Office e iniciamos um processo de aumentar a exposição do fundo no setor de logística, pois tem se mostrado muito resiliente no atual momento. Sendo assim, foi realizado um investimento em um fundo de logística através de uma oferta restrita, porém o desembolso financeiro da operação será realizado no próximo mês.

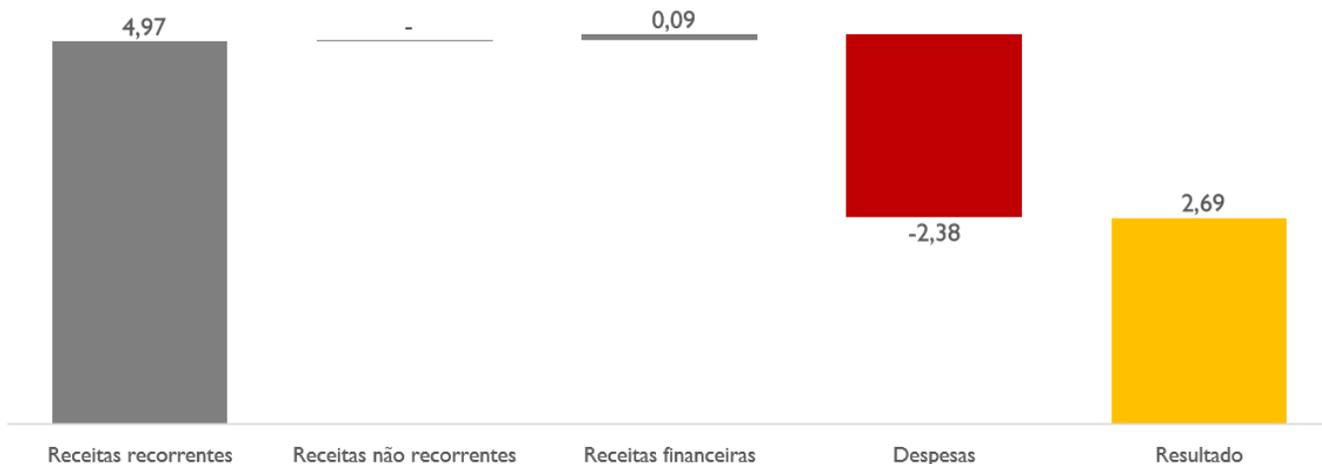
RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	12M
Rendimentos de FII	R\$ 783.582	R\$ 3.690.383	R\$ 11.251.623
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 0	R\$ 3.246.377	R\$ 15.601.682
Receitas financeiras	R\$ 14.681	R\$ 33.536	R\$ 416.225
Despesas	-R\$ 374.406	-R\$ 1.774.468	-R\$ 5.296.162
Resultado	R\$ 423.857	R\$ 5.195.828	R\$ 21.973.369
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.339.396,00	R\$ 5.357.584	R\$ 21.981.852
Resultado por cota	R\$ 2,69	R\$ 32,97	R\$ 139,45
Rendimento por cota	R\$ 8,50	R\$ 34,00	R\$ 139,50
Resultado Acumulado ²	-R\$ 2.126.349	-R\$ 375.679	-R\$ 19.701

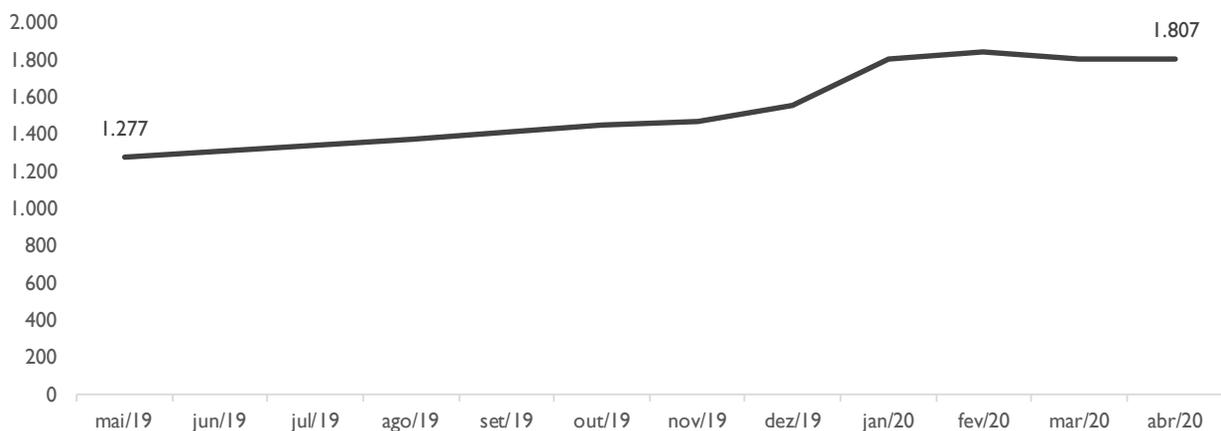
Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Composição do resultado no mês (R\$/cota)



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	8,50	8,50	8,50	8,50								
2019	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	8,00	8,00	21,00	40,50
Δ^4	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%								

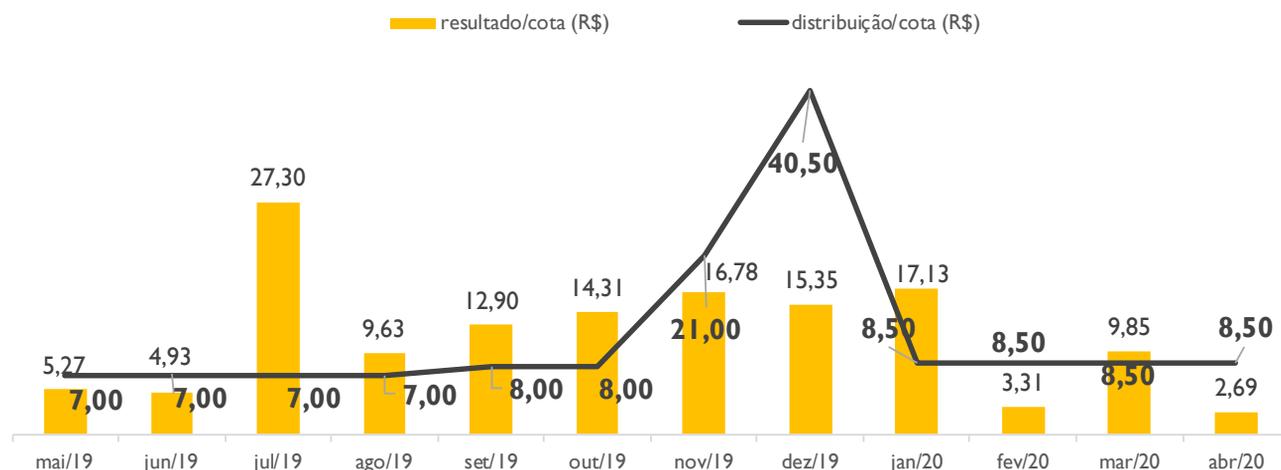
⁴ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, primeiro dia do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre fiscal podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.339.396	R\$ 5.357.584	R\$ 21.981.852
<i>Dividend yield</i>	0,7%	2,3%	13,8%

Distribuição de rendimentos (R\$/cota)

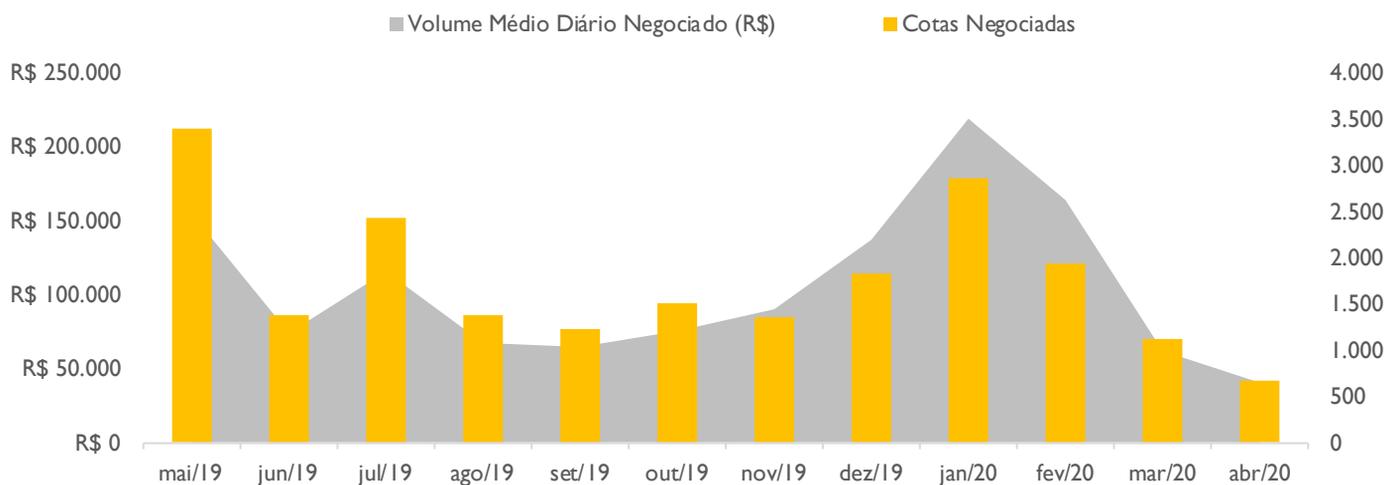


CXRI11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 813.741	R\$ 9.971.573	R\$ 26.261.386
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 40.687	R\$ 121.605	R\$ 105.467
Giro (% de cotas negociadas)	0,42%	4,19%	13,39%
Presença em Pregões	100%	100%	98%

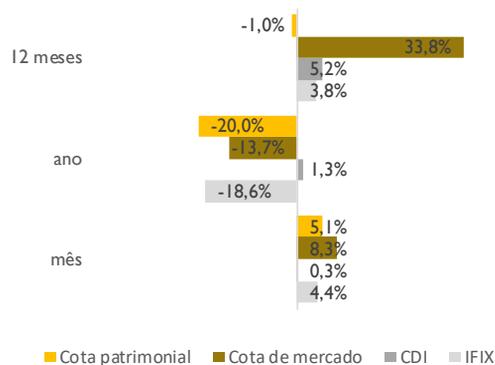
	abr/20	dez/19	mai/19
Valor da Cota	R\$ 1.251,56	R\$ 1.489,99	R\$ 1.001,11
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576
Valor de Mercado	R\$ 197.215.819	R\$ 234.786.664	R\$ 157.750.462

LIQUIDEZ

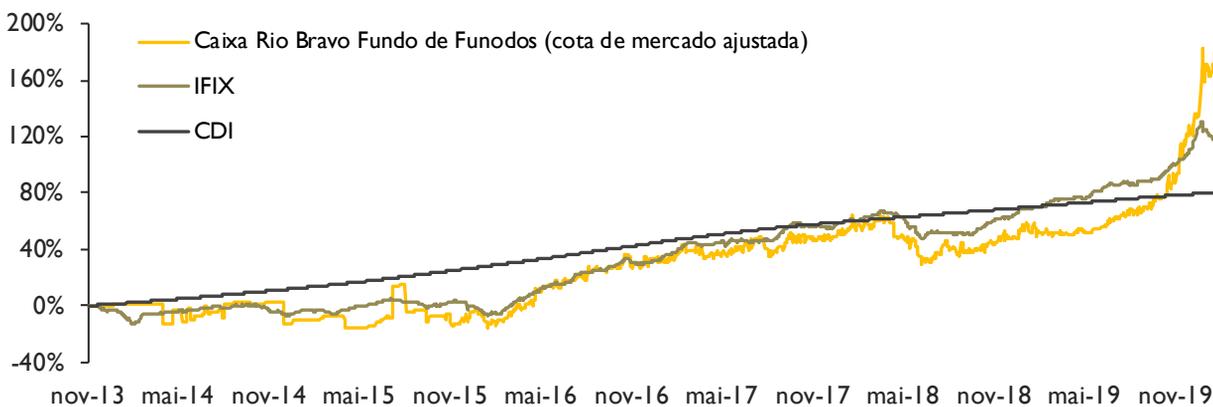
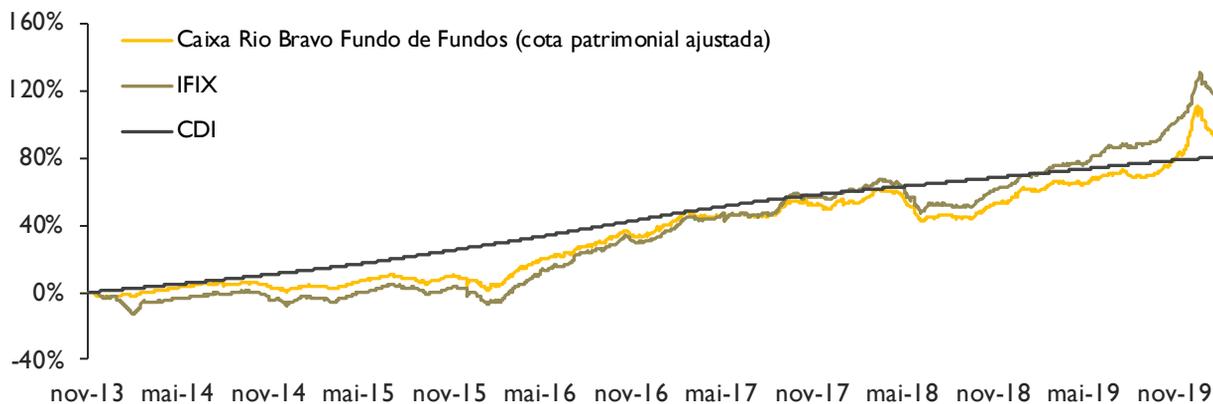


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

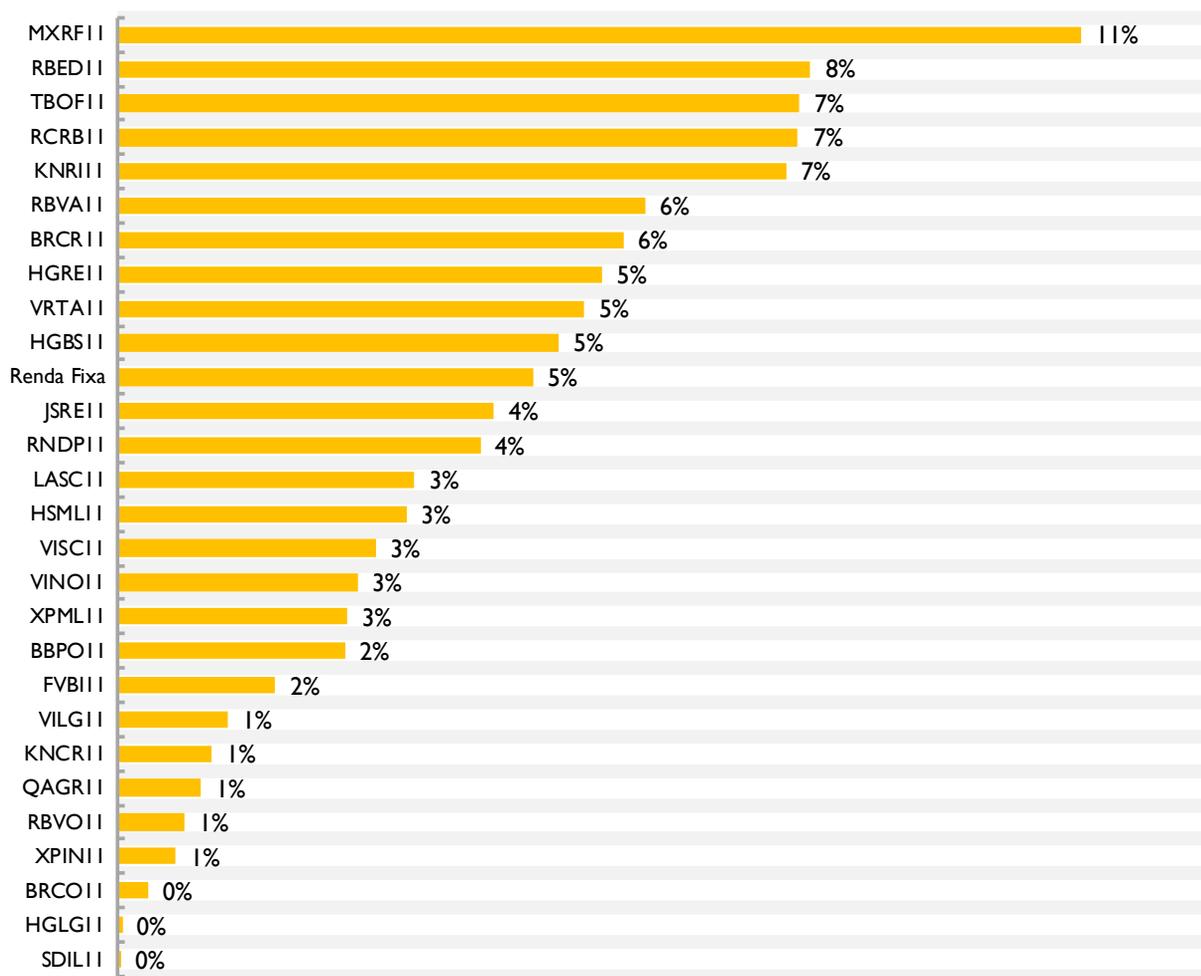
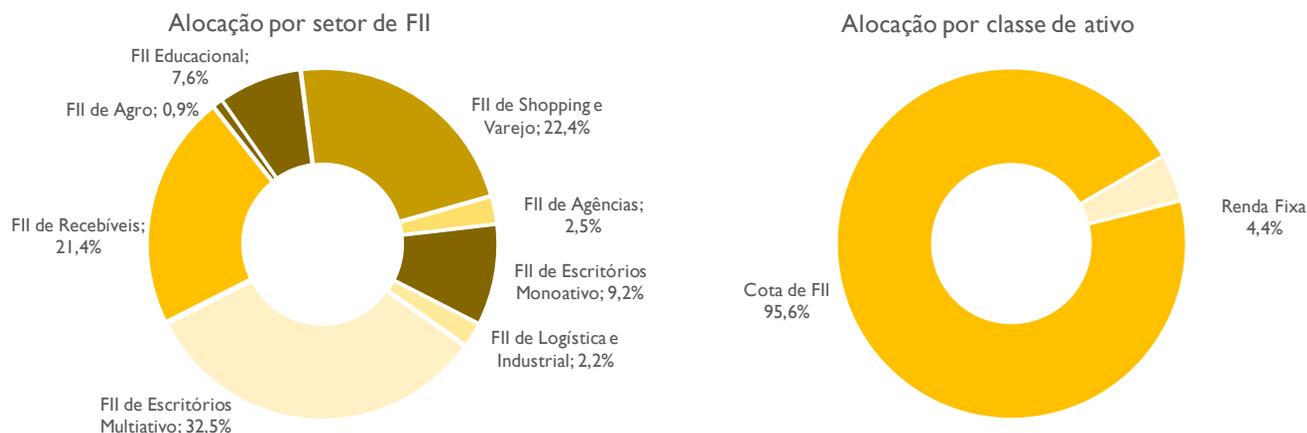
Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	4,4%	-18,6%	3,8%	84,3%
CDI	0,3%	1,3%	5,2%	81,8%
Cota de mercado	8,3%	-13,7%	33,8%	102,3%
Cota patrimonial	5,1%	-20,0%	-1,0%	64,0%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.



CARTEIRA DO FUNDO



DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA⁵



⁵ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield tem uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • Caixa Econômica Federal

CO-GESTOR • Rio Bravo Investimentos

ADMINISTRADOR • Caixa Econômica Federal

CUSTODIANTE E ESCRITURADOR • Oliveira Trust

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 1,20% a.a. sobre o PL do fundo

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PÚBLICO – ALVO • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza

INÍCIO DO FUNDO • 12 de novembro de 2013

PRAZO DE DURAÇÃO • Indeterminado

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo

OBJETIVO DE RETORNO • Superar a variação do IFIX

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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.

SOBRE A GESTORA

A CAIXA atua na administração e gestão de ativos de terceiros desde 1998 através da Vice-Presidência Fundos de Investimento (VIART) sendo hoje a 4ª maior asset manager do país segundo critérios Anbima, com aproximadamente R\$ 445 bilhões sob administração por meio de fundos de investimento e carteiras administradas, e deste total, em fundos de investimento imobiliários são aproximadamente R\$ 4,2 bilhões sob administração. A VIART possui o Rating de Qualidade de Gestão de Investimentos “Forte” da Fitch Rating com perspectiva “Estável” e, segundo a agência classificadora de risco “o rating “Forte” da VIART considera, entre outros pontos, “o bem disciplinado processo de investimento, a estrutura organizacional bem segmentada e robusta e a equipe experiente e qualificada da gestora

SOBRE A CO-GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 28 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL

|| 3572-4600

gedefl0@caixa.gov.br



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 expresse 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.