

RELATÓRIO GERENCIAL | JULHO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
976,33	1.730,00	157.576	2.039	4,9%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
153,85	272,61	132.059	1,77	30

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Julho foi marcado pela continuação da flexibilização das medidas de distanciamento social ao redor do Brasil, especialmente em São Paulo, cuja situação vem avançando com melhora crescente, e no Rio de Janeiro. Tais flexibilizações, combinadas com os resultados do segundo trimestre das empresas que começaram a ser divulgadas, trouxeram uma visão mais clara sobre os impactos da crise pandêmica e seus efeitos na economia.

Os indicadores divulgados durante o mês de maio mostram que o segundo trimestre pode ter apresentado uma queda menor que o esperado pelos economistas. Contudo, a demora da recuperação do setor de serviços, principal componente do PIB, chama a atenção. Vendas no Varejo e Produção Industrial surpreenderam positivamente, o que levou a um processo de revisão para cima nas expectativas de crescimento para este ano no relatório Focus. Ainda não estamos otimistas, mas a queda do PIB deve ser menor do que os cerca de -7% que originalmente esperávamos.

No cenário político-econômico, a proposta de reforma tributária enviada ao Congresso decepcionou pela abrangência, mas carrega chances de aprovação. A discussão sobre o Teto de Gastos e o potencial rombo fiscal tem ocupado espaço importante na agenda dos congressistas, já que o déficit primário pode atingir 14% do PIB em 2020 em decorrência das medidas de estímulo requeridas pela pandemia do Covid-19. Acreditamos que os próximos meses devem ser tomados com discussões sobre ambos os assuntos mencionados, o que pode trazer volatilidade no curto prazo no mercado interno. Outra fonte de volatilidade para os ativos de risco brasileiros podem ser as movimentações acerca das eleições nos Estados Unidos e as medidas de liquidez ao redor do mundo.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX (índice de fundos imobiliários) teve um retorno negativo de 2,61%, após três meses seguidos de recuperação. No ano, o índice ainda negocia em patamares negativos apresentando uma queda de 14,53%. Os dois principais motivos da queda do índice no mês são: (i) queda dos fundos que possuem contratos bancários e (ii) emissão de grandes fundos, quando normalmente os investidores realizam ganhos no mercado secundário para voltar a montar posições no mercado primário.

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).

Após um pequeno inverno do mercado de capitais, que teve seu início na segunda quinzena de março e fim na segunda quinzena de maio, o mercado de ofertas primárias tem se mostrado aquecido. O primeiro movimento foi a volta das ofertas ICVM 476 para investidores profissionais e posteriormente a voltas das ofertas ICVM 400 para o público em geral. Tal movimento é normal, pois ofertas ICVM 400 possuem um rito mais lento devido à necessidade de registro na CVM e conseqüentemente demoram mais para ir a mercado. Desde a volta do mercado de capitais já foram ofertados aos investidores aproximadamente R\$ 10,5 bilhões em Fundos Imobiliários. Desse volume, 28% são fundos do setor de logística e industrial, que foi um dos setores menos afetadas durante a pandemia e que apresenta um prêmio médio em relação a cota patrimonial de aproximadamente 27%. Os fundos de CRI são responsáveis por 23% do volume ofertado e o setor de lajes corporativas representa 22%.

Acreditamos que o cenário de ofertas primárias deve continuar aquecido, impulsionado por dois fatores: (i) queda da SELIC e perspectiva que ela se mantenha em níveis baixos por período longo, o que gera efeito de fluxo para ativos de risco e (ii) boas oportunidades de ganhos em emissões de alta qualidade, decorrentes da contínua profissionalização do setor, que vem gerando retornos cada vez mais consistentes para os investidores.

No mês o fundo Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos apresentou performance superior ao IFIX em relação à cota patrimonial ajustada aos dividendos. Como já mencionado, no mês o IFIX teve um retorno negativo de 2,61%, enquanto o fundo um retorno negativo de 2,56%, ou seja, a gestão conseguiu gerar um alfa de 5 *bps* em relação ao índice.

Sobre os movimentos no portfólio do fundo realizados no mês, a gestão continuou fazendo diversos movimentos táticos para auferir ganho de capital e reciclar o portfólio para investir em ofertas primárias que apresentam relação de risco e retorno mais atrativa, realizando ganho de capital e investindo em FIIs com maior upside. As posições de Rio Bravo Renda Corporativa, JS Real Estate, Hedge Brasil Shopping, Kinea Renda Imobiliária e BB Progressivo II foram reduzidas. Sobre os investimentos realizados, aumentamos a exposição nos setores de Logística e Lajes Corporativas através da participação das ofertas primárias de Vinci Logística e VBI Prime Offices. Por fim, tivemos a liquidação da segunda parcela do investimento realizado em Blue Cap Logística. Também, iniciamos uma exposição ao setor residencial através da oferta restrita do fundo Loft II.

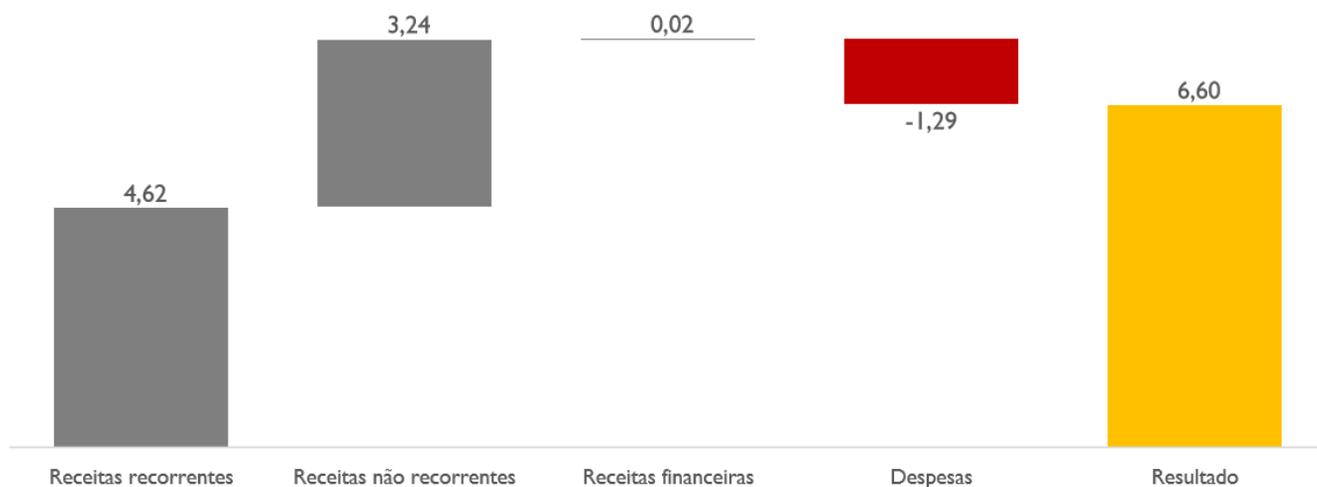
RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	12M
Rendimentos de FII	R\$ 728.192	R\$ 6.655.031	R\$ 11.411.913
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 510.605	R\$ 7.596.004	R\$ 16.500.262
Receitas financeiras	R\$ 3.299	R\$ 63.994	R\$ 236.615
Despesas	-R\$ 202.717	-R\$ 2.306.880	-R\$ 5.271.994
Resultado	R\$ 1.039.380	R\$ 12.008.149	R\$ 22.876.796
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.103.032	R\$ 11.525.109	R\$ 24.840.281
Resultado por cota	R\$ 6,60	R\$ 76,21	R\$ 145,18
Rendimento por cota	R\$ 7,00	R\$ 73,14	R\$ 157,64
Resultado Acumulado ²	-R\$ 147.833	R\$ 1.121.867	-R\$ 4.560.215

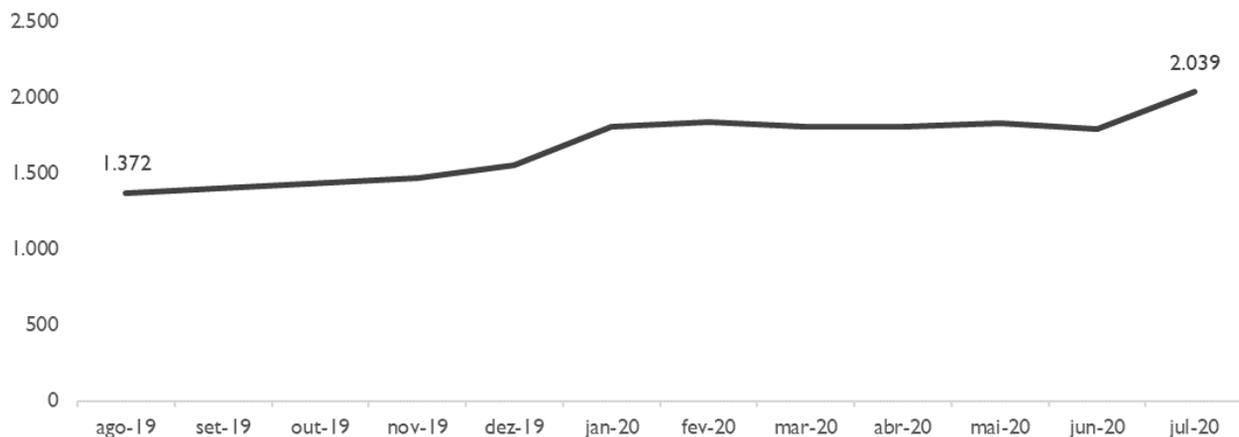
Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

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	10,00	22,14	7,00					
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%	42,9%	216,3%	0,0%					

⁴ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

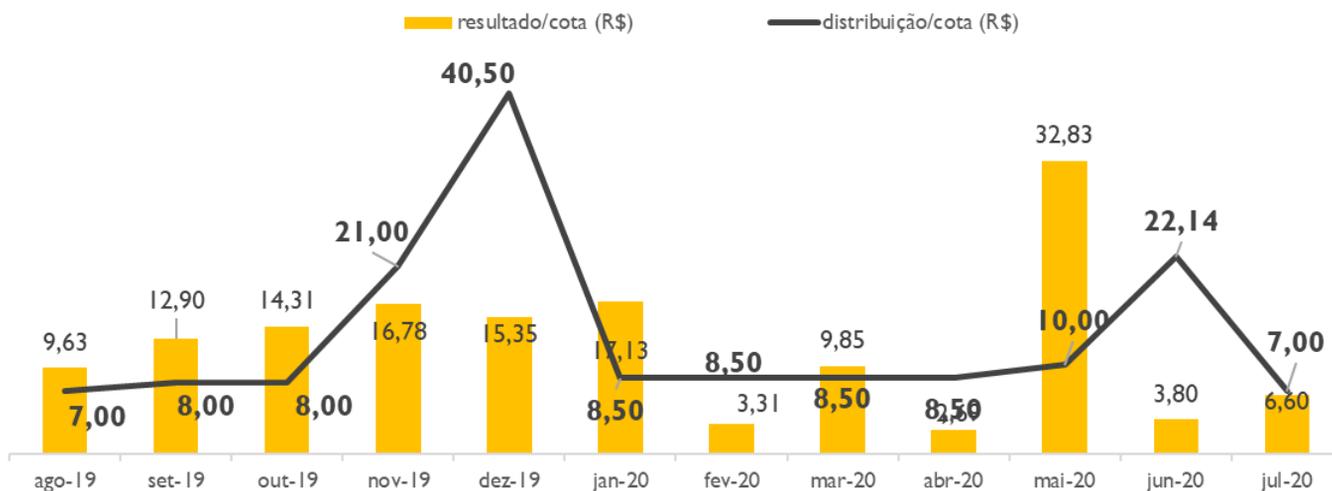
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, primeiro dia do mês.

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\$ 1.103.032	R\$ 11.525.109	R\$ 24.840.281
<i>Dividend yield</i> ⁵	1,3%	4,9%	14,6%

⁵ *Dividend Yield* calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.

Distribuição de rendimentos (R\$/cota)

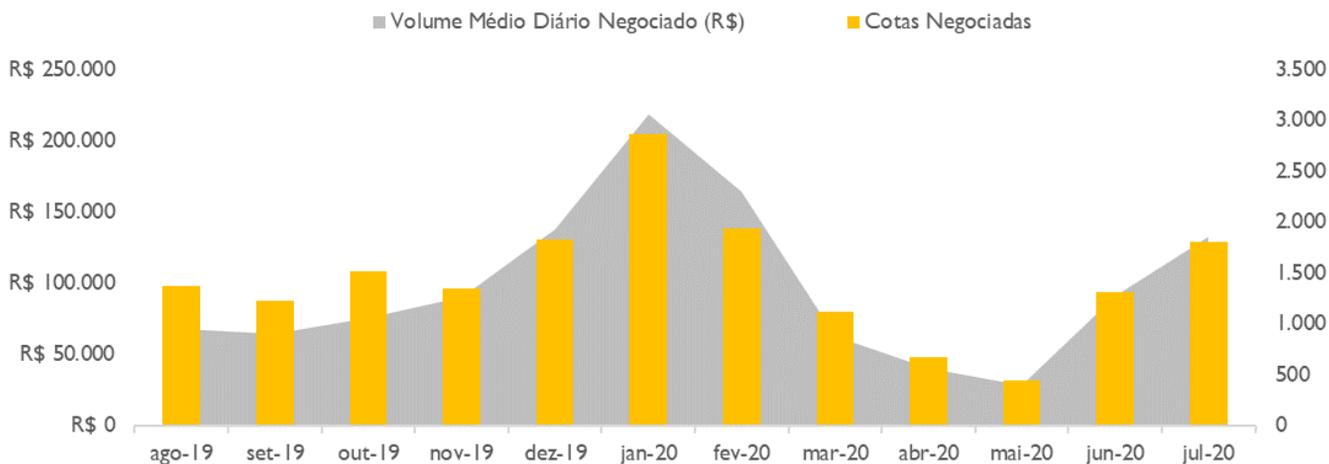


CXRI11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.037.364	R\$ 15.476.696	R\$ 24.390.792
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 132.059	R\$ 106.005	R\$ 97.563
Giro (% de cotas negociadas)	1,15%	6,44%	11,08%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

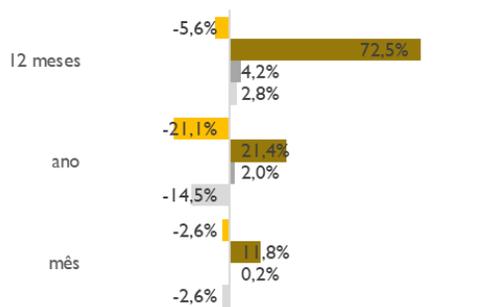
	jul/20	dez/19	ago/19
Valor da Cota	R\$ 1.730,00	R\$ 1.489,99	R\$ 1.077,06
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576
Valor de Mercado	R\$ 272.606.480	R\$ 234.786.664	R\$ 169.718.807

LIQUIDEZ



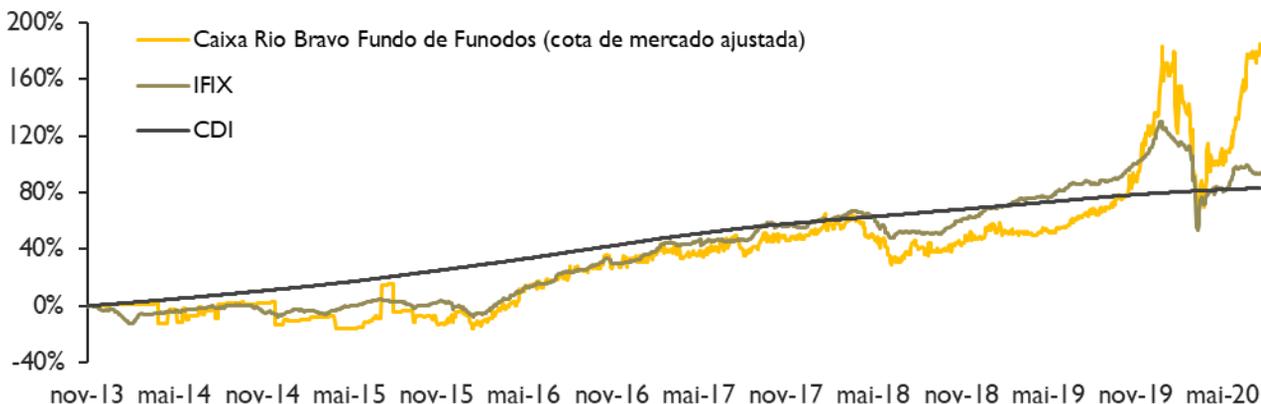
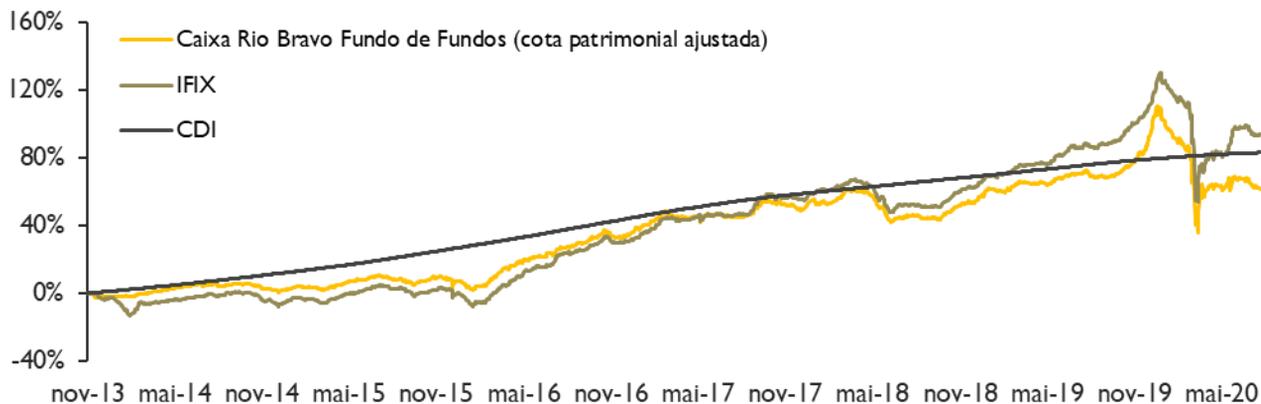
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁶	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-2,6%	-14,5%	2,8%	93,5%
CDI	0,2%	2,0%	4,2%	83,0%
Cota de mercado	11,8%	21,4%	72,5%	184,5%
Cota patrimonial	-2,6%	-21,1%	-5,6%	61,7%



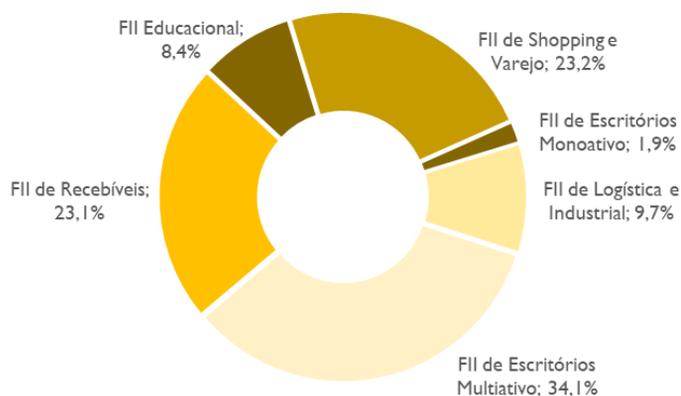
⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

■ Cota patrimonial ■ Cota de mercado ■ CDI ■ IFIX

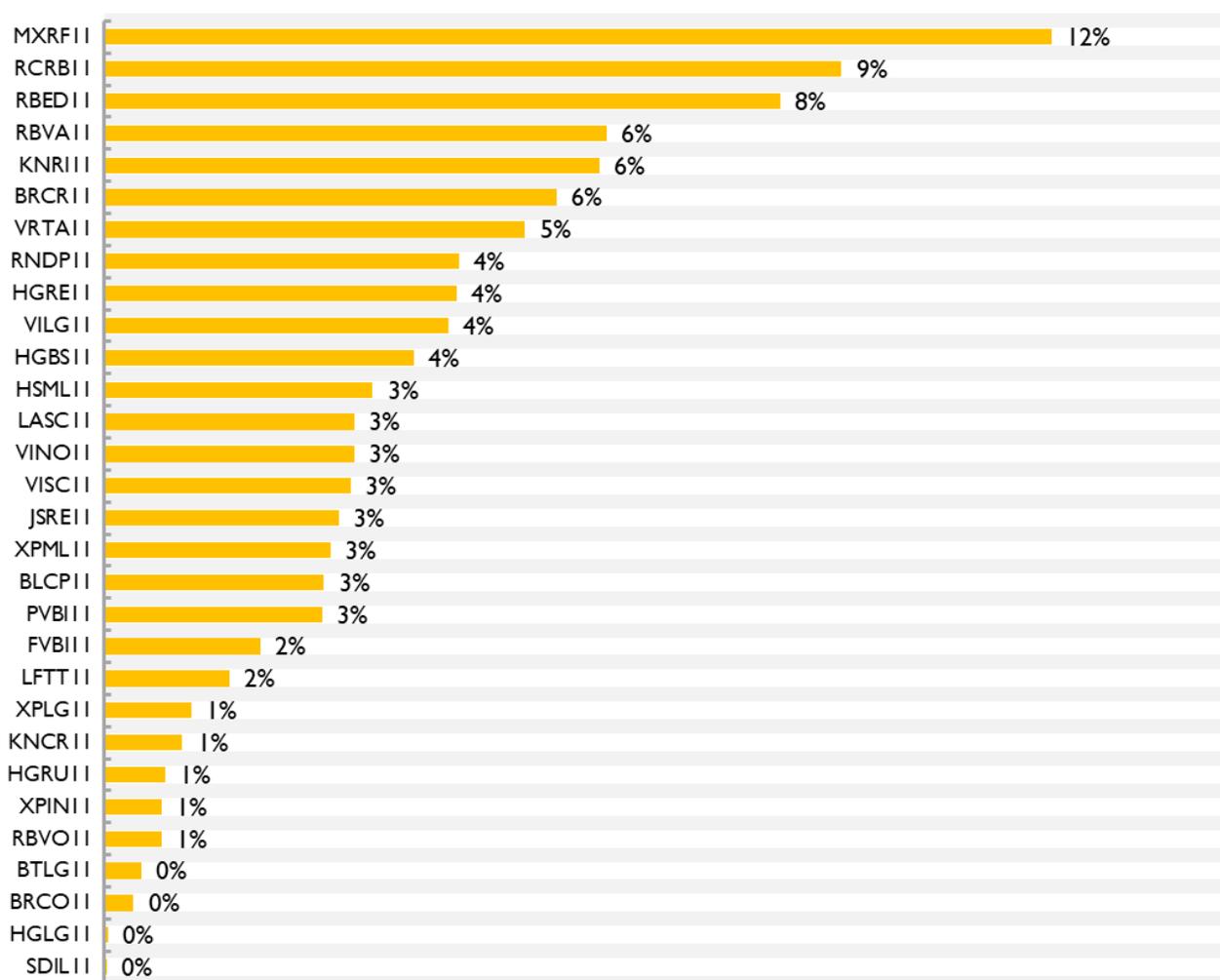
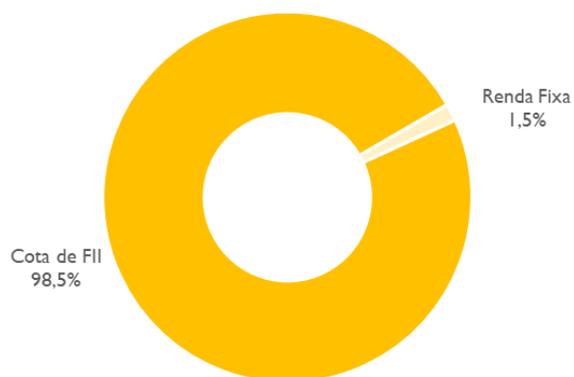


CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA⁷



⁷ 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.