

## RELATÓRIO GERENCIAL | AGOSTO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>97,95</b>	<b>155,00</b>	<b>1.575.760</b>	<b>2.107</b>	<b>5,4%</b>
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
<b>154,35</b>	<b>244,24</b>	<b>73.655</b>	<b>1,58</b>	<b>32</b>

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

#### CENÁRIO DOMÉSTICO

**Fiscal e inflação:** O mês de agosto foi marcado por expectativas positivas em relação à reforma tributária do ponto de vista de arrecadação federal (nenhum ponto específico sobre FIIs) e a preocupação voltou a ser o cumprimento do Teto de Gastos. Temos a expectativa de descumprimento do teto já no ano que vem, mas ainda não são claros os gatilhos constitucionais para tanto e eles serão desenhados na PEC do Pacto Federativo. Segundo o cenário do Tesouro, o déficit primário deve ser de 3% em 2021 (contra 1,3% em 2020) e só atingiremos superávit em 2027. O cenário fiscal da Rio Bravo é um pouco mais pessimista para o déficit primário, e acreditamos em uma PEC dando mais flexibilidade ao orçamento e rompimento do teto em 2021, com gatilhos sendo acionados ao longo do ano. O impacto desse trânsito já é em parte precificado na inclinação da curva de juros e na expectativa de elevação controlada da inflação nos próximos períodos, dada a elevada capacidade ociosa na economia e os impactos da pandemia.

A boa notícia nesse campo vem da proposta de Reforma Administrativa enviada ao Congresso, que atinge apenas novos servidores públicos, mas deve significar uma economia em torno de R\$ 816 bi em 10 anos, próximo ao que significou a reforma da previdência em 2019.

**Atividade econômica:** Boas notícias nesse campo. Temos observado recuperação importante das vendas no varejo, que já chegaram nos níveis pré-pandemia. O setor de serviços ainda apresenta dificuldades. Esse número ainda é muito pautado pelo estímulo fiscal representado pelo auxílio emergencial, mas é importante para a manutenção da economia. Revisamos nossos dados de crescimento para -5,2% em 2020 e +3,0% em 2021.

#### CENÁRIO EXTERNO

**Estados Unidos:** A discussão segue em torno das eleições americanas, que agora já possuem definição sobre o candidato democrata e a corrida pode ser considerada oficialmente iniciada. A política externa que repatriar empregos se manteve muito semelhante nos dois candidatos. O impasse atual gira em torno do pacote fiscal, parado no Congresso, cujo principal ponto é a proposta de redução para US\$ 400 por Trump e a manutenção em US\$ 600 pelos democratas. A prorrogação é driver fundamental para o crescimento, da mesma forma como estamos observando no Brasil.

<sup>1</sup>Yield 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).

Covid-19: Com as férias e o verão na Europa, observamos repique nos números, o que provoca novos *lockdowns* e ameaça o crescimento já abatido da zona do Euro. O acompanhamento desses números é importante não só pelo crescimento e abastecimento global, mas também para acompanhar o impulso de expansão de empresas ao redor do mundo.

### **MERCADO IMOBILIÁRIO**

Temos visto a economia real no Brasil empenhar grandes esforços de retomada, e esse movimento tem sido observado também dentro dos fundos imobiliários. O crescimento pequeno nas vacâncias das principais regiões se mostrou mais causado pela movimentação normal das empresas – todos os meses entram e saem inquilinos de empreendimentos, mas não vimos o impulso de novas ocupações no período da pandemia. O portfólio do fundo foi mais concentrado em ativos corporativos de maior qualidade nos últimos meses, com vistas a reduzir o risco maior das regiões menos core da cidade de São Paulo.

No mercado logístico, vimos resiliência e as principais regiões têm sido demandadas por grandes varejistas que querem aproveitar o cenário como oportunidade de expansão no Brasil. Imóveis bem localizados têm dado boas notícias.

No varejo, a situação dos shoppings ainda é delicada, com ativos que atendem a classes C e D mostrando recuperação mais rápida. O valor de portfólios diversificados, que acessam fontes de retorno variadas, se mostra novamente importante nesse momento.

### **CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS**

Em setembro o Fundo irá passar pelo processo de desdobramento de cotas na proporção de 1:10. É importante ressaltar que o relatório de agosto já foi elaborado com a nova quantidade de cotas após o processo de desdobramento

Sobre os movimentos no portfólio do Fundo realizados no mês, a gestão realizou alguns investimentos em ofertas para o público em geral (ICVM 400) e ofertas restritas (ICVM 476). O fundo aumentou a participação no setor de logística através das ofertas primárias de CSHG Logística e Vinci Logística. Também aumentou a participação no setor de lajes corporativas através do IPO do fundo *Autonomy*.

Sobre os desinvestimentos realizados no mês, o fundo reduziu a participação no setor de shopping e varejo através do desinvestimento parcial do fundo *Hedge Brasil Shopping*.

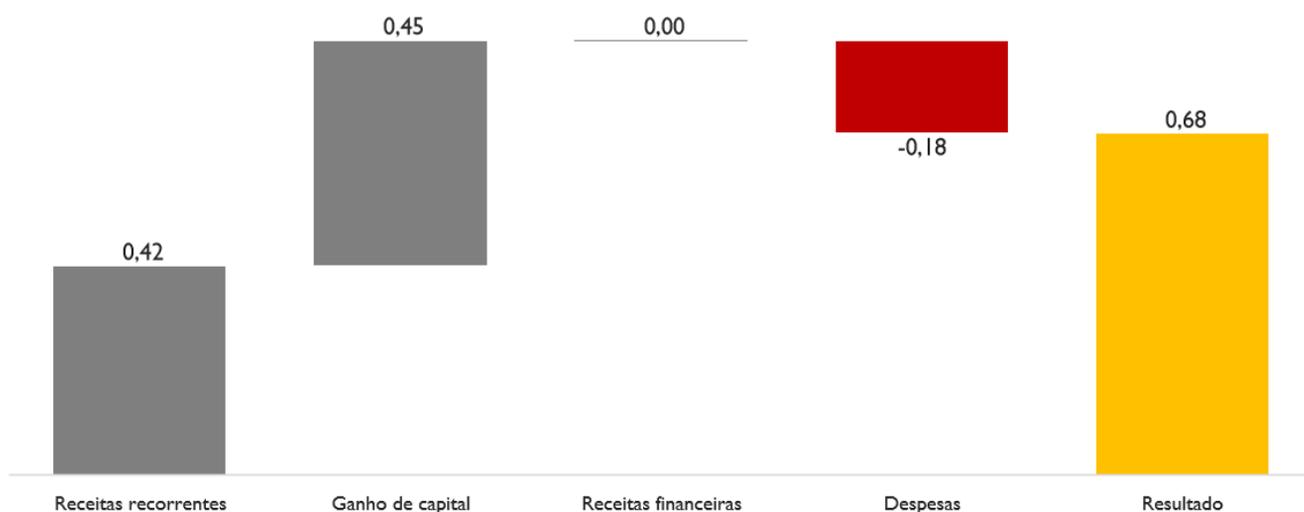
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	12M
Rendimentos de FII	R\$ 657.472	R\$ 7.312.503	R\$ 11.228.259
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 705.993	R\$ 8.301.997	R\$ 15.866.779
Receitas financeiras	R\$ 144	R\$ 64.138	R\$ 173.088
Despesas	-R\$ 290.351	-R\$ 2.597.231	-R\$ 4.836.238
Resultado	R\$ 1.073.258	R\$ 13.081.407	R\$ 22.431.889
Rendimentos distribuídos	R\$ 110.303	R\$ 1.262.814	R\$ 2.484.028
Resultado por cota	R\$ 0,68	R\$ 8,30	R\$ 14,24
Rendimento por cota	R\$ 0,70	R\$ 8,01	R\$ 15,76
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 29.774	R\$ 453.267	-R\$ 2.408.392

**Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.**

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

### Composição do resultado no mês (R\$)



Como a gestão tem como guia a linearização dos rendimentos, em alguns meses o resultado deverá ficar acima ou abaixo do distribuído, o que é considerado sustentável uma vez que a gestão observa e projeta os resultados gerados no semestre como um todo (ver gráfico histórico de resultado/distribuição na página seguinte). Essa política tem por objetivo dar maior previsibilidade para a renda mensal do investidor.

As despesas do mês de agosto foram impactadas devido ao IR sobre o ganho de capital a ser pago das transações realizadas no mês de julho.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

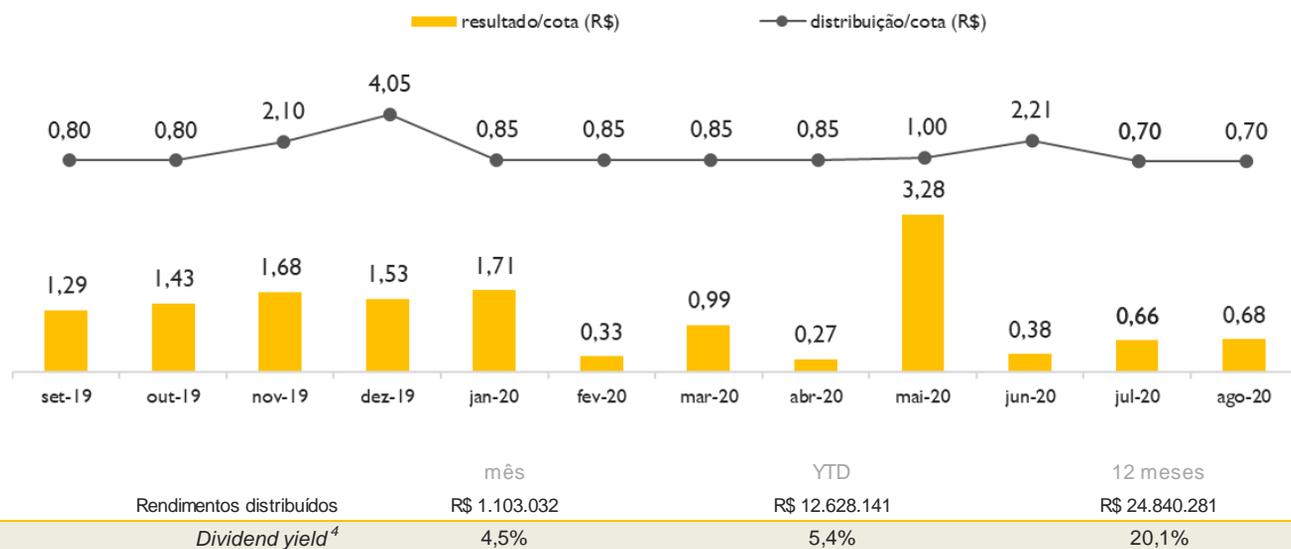
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	2,21	0,70	0,70				
2019	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,80	0,80	2,10	4,05
$\Delta^3$	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%	42,9%	216,3%	0,0%	0,0%				

<sup>3</sup> 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.

### Distribuição de dividendos 12 meses (R\$)



<sup>4</sup> Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.

## CXRI11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.546.763	R\$ 17.023.459	R\$ 24.450.899
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 73.655	R\$ 101.937	R\$ 98.196
Giro (% de cotas negociadas)	0,63%	7,08%	10,84%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

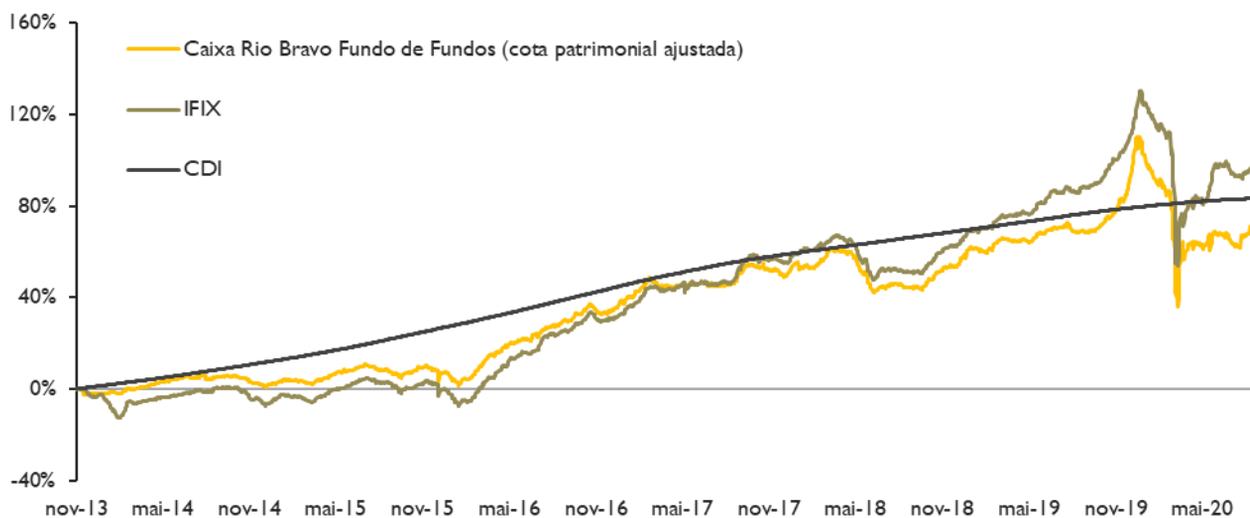
	ago/20	dez/19	set/19
Valor da Cota	R\$ 155,00	R\$ 149,00	R\$ 109,70
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 244.242.800	R\$ 234.786.664	R\$ 172.860.872

## DESEMPENHO DO FUNDO

Desempenho da cota <sup>5</sup>	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início
IFIX	1,8%	-13,0%	7,9%	4,7%	96,9%
CDI	0,2%	2,1%	-0,7%	3,9%	83,3%
Cota de mercado	-8,2%	11,5%	-0,8%	54,9%	161,2%
Cota patrimonial	4,7%	-17,4%	11,3%	0,3%	69,4%

<sup>5</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

### Retorno - Cota patrimonial

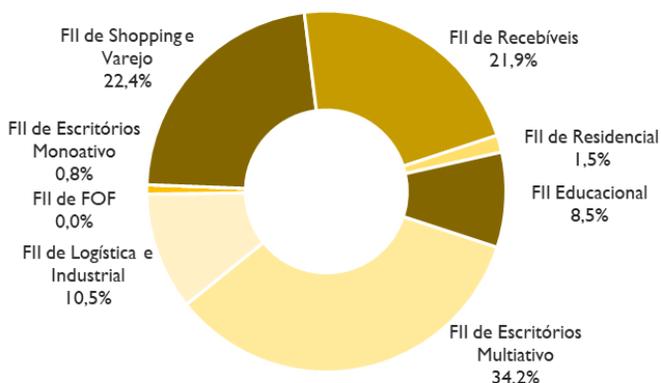


### Retorno - Cota mercado

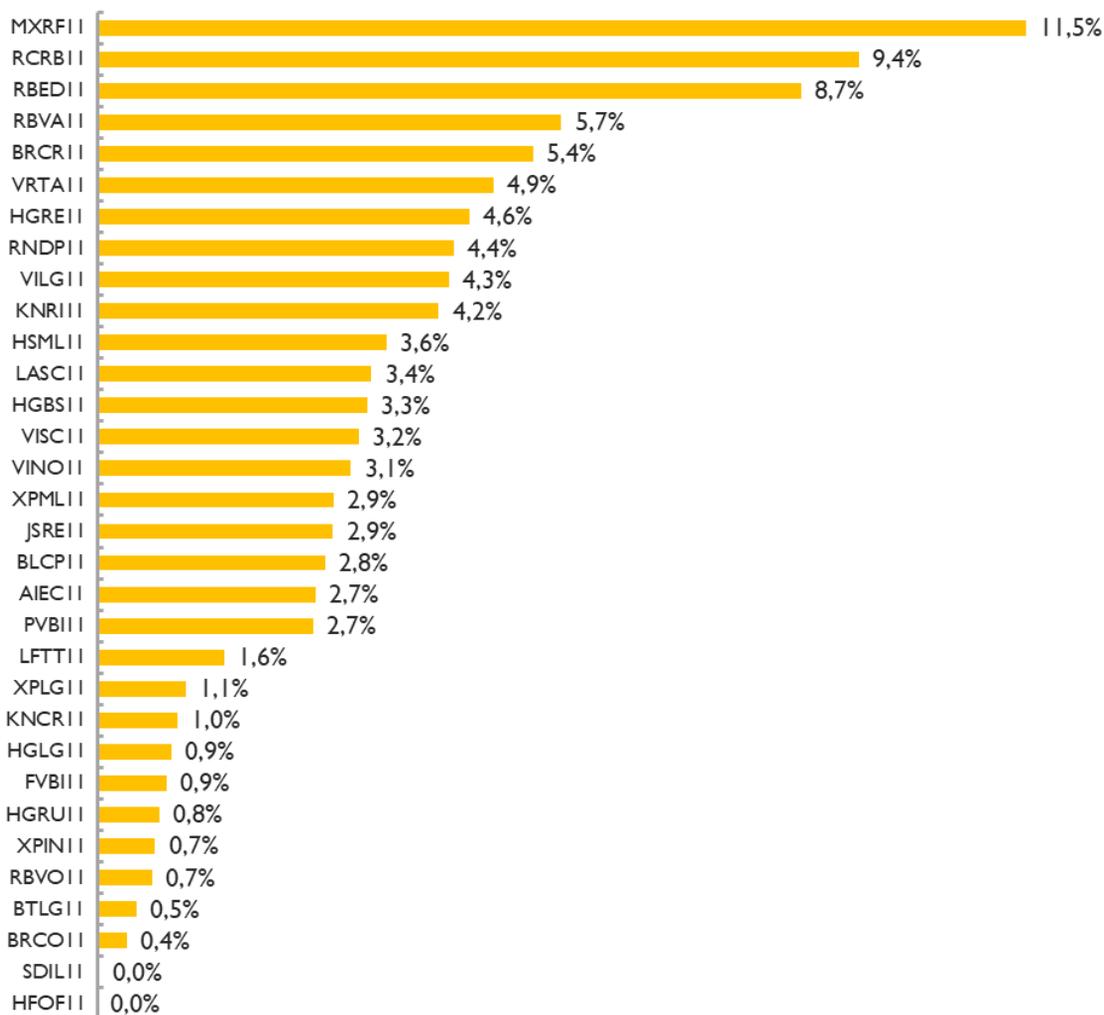
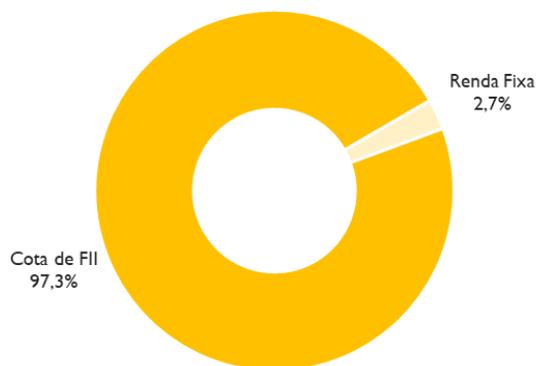


## CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



## DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA<sup>6</sup>



<sup>6</sup>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 4º 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](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

### CAIXA ECÔNOMICA FEDERAL

|| 3572-4600

[gedefl0@caixa.gov.br](mailto: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.