

RELATÓRIO GERENCIAL | DEZEMBRO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
97,12	136,85	1.575.760	2.964	6,1%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
153,04	215,64	72.404	1,41	30

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O ano de 2020 foi marcado por grandes desafios no mercado de fundos imobiliários. Começamos o ano com perspectivas muito otimistas para todos os setores do mercado, as quais, devido à crise pandêmica, acabaram não se concretizando. No ano, o IFIX teve uma queda de 10,24% e, de maneira geral, os fundos imobiliários não conseguiram retornar aos preços dos patamares pré-pandêmicos. Em nossa carta de estratégias de dezembro, o time de Fundos Imobiliários da Rio Bravo descreve um pouco o que era esperado nos diferentes setores do mercado no início do ano, fazendo um comparativo com o que realmente ocorreu e comentando sobre as perspectivas futuras de cada um dos setores. Para acessar o relatório, basta clicar no link: https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta_Dezembro_2020.pdf

Em nosso relatório de novembro, comentamos sobre o alto volume de ofertas ICVM 400 e ICVM 476 nos últimos meses do ano e que esse volume de novos recursos iria trazer uma pressão vendedora no mercado, e o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) dificilmente conseguiria recuperar os impactos da pandemia. Estávamos corretos em nossa análise: na primeira quinzena de dezembro, quando a maior parte das ofertas se encerraram, o IFIX apresentou uma queda de 0,50%². Após o término dessa “janela de captação” do mercado imobiliário, o índice apreciou 2,71%, terminando o mês de dezembro com uma apreciação de 2,19%.

Para o ano de 2021, continuamos otimistas com o mercado imobiliário. Apesar de um cenário econômico interno desafiador e com reformas econômicas que precisam ser discutidas e aprovadas no congresso, o patamar baixo da taxa de juros deve continuar sendo positivo para o mercado de fundos imobiliários e para ativos de risco.

Por fim, o início do programa de vacinação em diversos países do mundo e especificamente no Brasil, com o início do programa previsto para ocorrer ainda entre janeiro e fevereiro de 2021, irá ajudar na flexibilização das medidas restritivas impostas pelos governos no médio prazo, o que traz um impacto positivo principalmente no setor de shoppings, que foi tão afetado no ano passado.

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).

²Retorno do IFIX entre os dias 01/12/2020 e 31/12/2020.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Em dezembro o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos continuou com o movimento de aumento da receita recorrente do fundo. Com os movimentos realizados no mês, conseguimos um incremento de 60bps no dividend yield da carteira.

Sobre os desinvestimentos realizados, terminamos de zerar as posições de Hedge Brasil Shopping (HGBS11) e Kinea Renda Imobiliária (KNRI11). Ambas as posições já estavam sendo reduzidas ao longo dos meses. Também, reduzimos a exposição em fundos de shopping através do desinvestimento parcial da posição de XP Malls (XPML11).

Sobre os investimentos realizados, subscrevemos o direito de preferência de XP Log que incrementou a posição em 0,18% do PL e fizemos uma pequena subscrição na oferta restrita do SDI Rio Bravo Renda Logística (SDIL11), um investimento de 0,8% do PL do CXRI. O SDIL11 está negociando a múltiplos bem inferiores aos do setor de logística e deverá entregar um dividend yield superiores aos pares. Com a última aquisição anunciada, o fundo irá trazer mais segurança e previsibilidade na receita de aluguéis.

Também participamos da oferta restrita do Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11), conforme já comentado um pouco no relatório gerencial anterior [link], momento em que o CXRI realizou uma pequena alocação de 0,65% de seu PL no direito de preferência. É importante pontuar que o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos realizou um investimento no fundo na emissão de cotas anterior, que ocorreu em setembro de 2019. Desde então, o Rio Bravo Renda Varejo vem realizando diversas mudanças no portfólio com o objetivo de aumentar o percentual de ativos destinados ao varejo. Além disso, o fundo tem um grande percentual de contratos atípicos, o que traz uma recorrência importante para o portfólio do CXRI. Resolvemos por girar a posição, vendendo 100% do Fundo e posteriormente exercendo o direito de preferência e subscrevendo à oferta. Através de tal movimento, conseguimos gerar uma TIR para os investidores superior a 15% a.a. Em resumo, aumentamos a posição no fundo em 2,96% com este giro, o que trouxe um aumento no dividend yeild do CXRI de 60bps. Vale ressaltar que a alocação em fundos geridos pela Rio Bravo segue de forma inequívoca a ICVM 555, que determina limites para alocações neste sentido. Também, internamente seguimos um limite máximo de alocação por gestor de 30% do PL do Fundo. No caso dos fundos geridos pela Rio Bravo, historicamente tal limite sempre ficou inferior a tal valor.

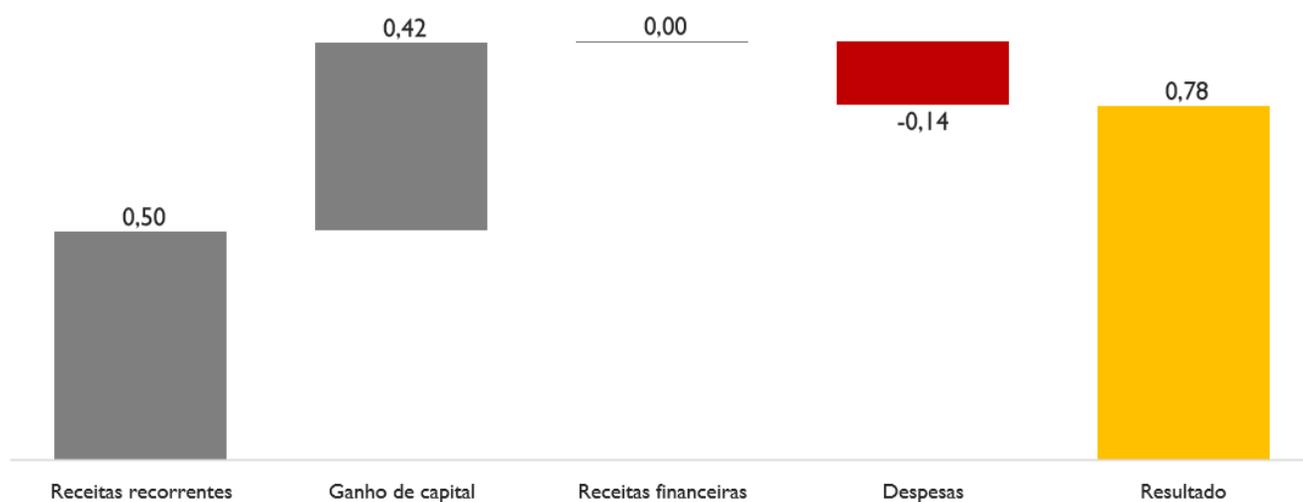
RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	12M
Rendimentos de FII	R\$ 790.597	R\$ 10.901.803	R\$ 10.901.803
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 654.790	R\$ 10.389.707	R\$ 10.389.707
Receitas financeiras	R\$ 4.138	R\$ 69.202	R\$ 69.202
Despesas	-R\$ 224.504	-R\$ 3.710.663	-R\$ 3.710.663
Resultado	R\$ 1.225.493	R\$ 17.655.170	R\$ 17.655.170
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.103.032	R\$ 17.040.269	R\$ 17.040.269
Resultado por cota	R\$ 0,78	R\$ 11,20	R\$ 11,20
Rendimento por cota	R\$ 0,70	R\$ 10,81	R\$ 10,81
Resultado Acumulado ³	R\$ 122.461	R\$ 614.901	R\$ 614.901

Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

³ 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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

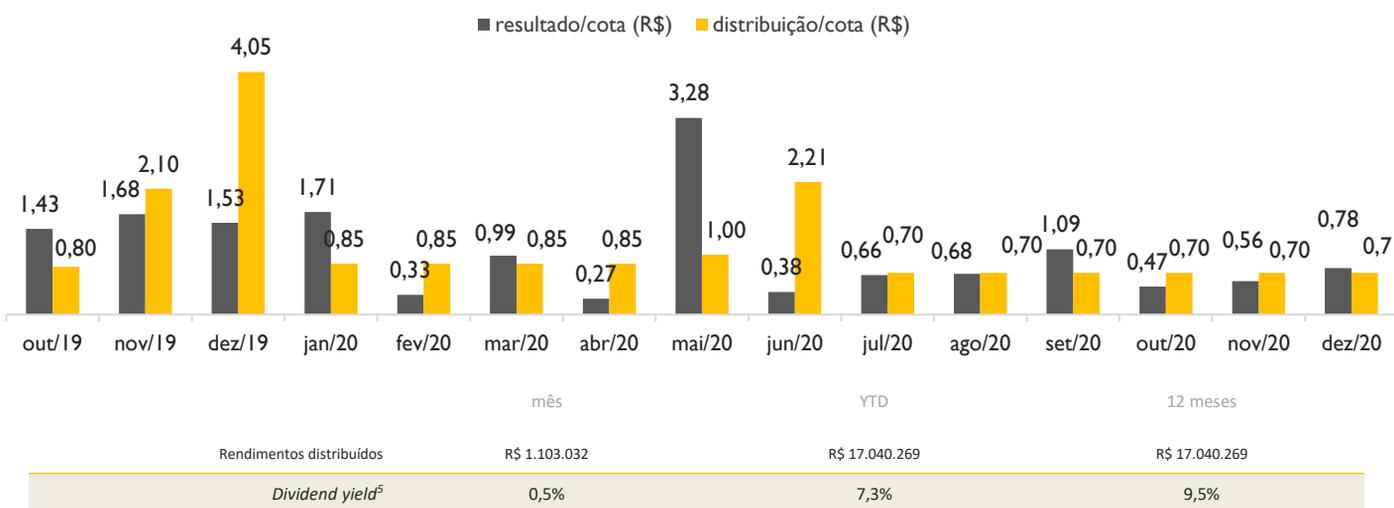
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	2,21	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
2019	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,80	0,80	2,10	4,05
Δ^4	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%	42,9%	216,3%	0,0%	0,0%	-12,5%	-12,5%	-66,7%	-82,7%

⁴Variação 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\$)



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

CXRI11 NA B3

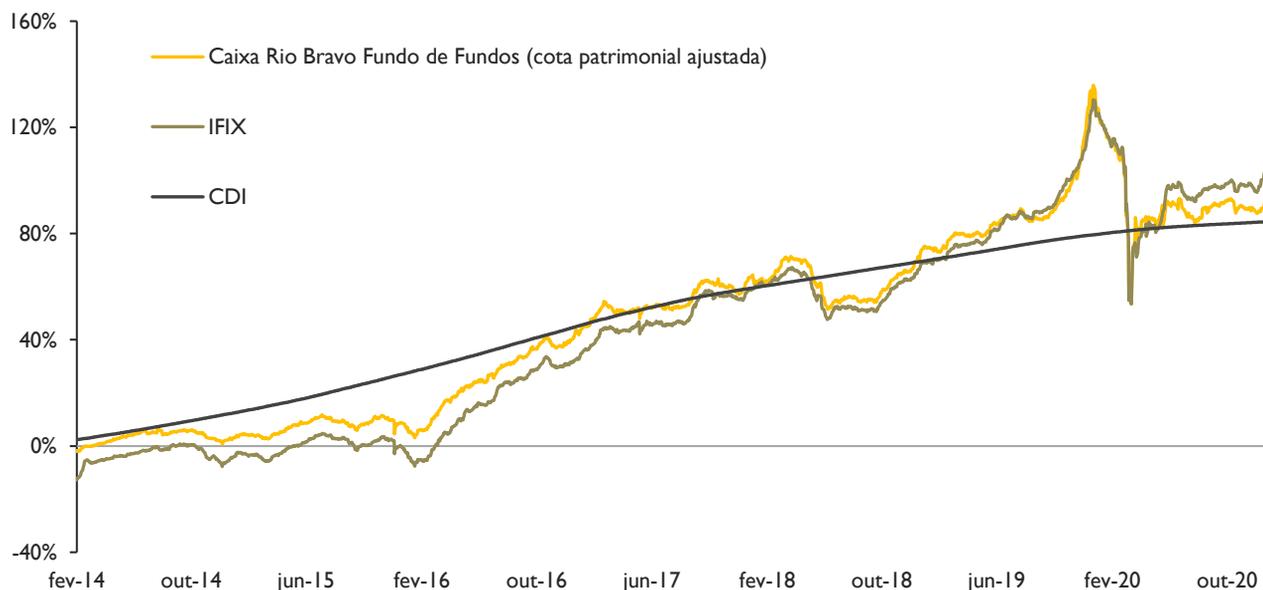
Volume Negociado	R\$ 1.448.076	R\$ 25.874.069	R\$ 25.874.069
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 72.404	R\$ 103.912	R\$ 103.912
Giro (% de cotas negociadas)	0,69%	10,69%	10,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	dez/20	dez/19	jan/20
Valor da Cota	R\$ 136,85	R\$ 149,00	R\$ 149,00
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 215.642.756	R\$ 234.786.664	R\$ 234.786.664

DESEMPENHO DO FUNDO

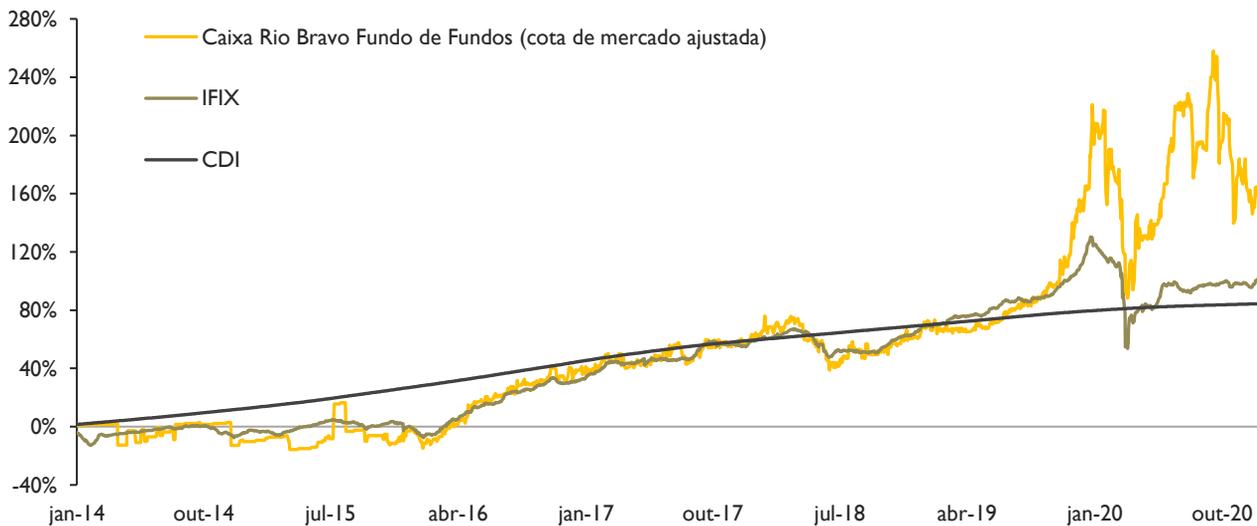
Desempenho da cota ⁶	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	2,2%	-10,2%	-10,2%	103,2%
CDI	0,2%	2,8%	2,8%	84,4%
Cota de mercado	-4,5%	0,9%	0,9%	165,8%
Cota patrimonial	1,1%	-16,0%	-16,0%	91,5%

⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Retorno - Cota patrimonial

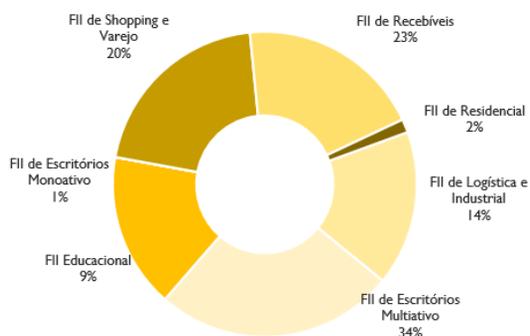


Retorno - Cota mercado

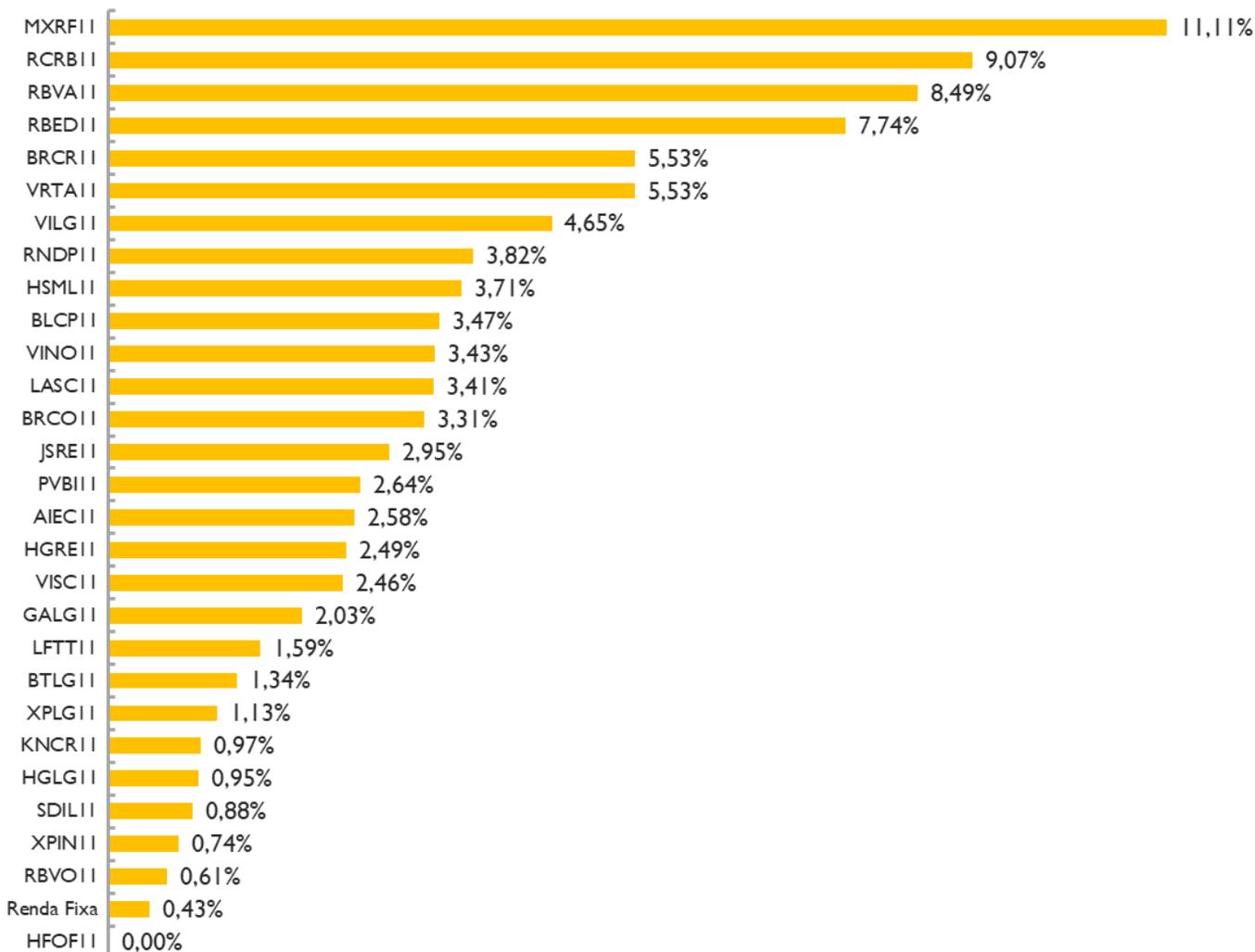
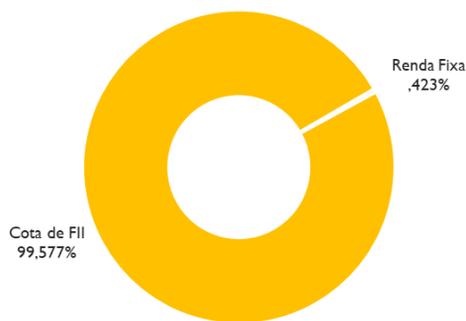


CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



DIVERSIFICAÇÃO POR 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 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 6500

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.