

RELATÓRIO GERENCIAL | MAIO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
988,28	1.300,00	157.576	1.834	9,2%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
155,73	204,85	28.033	1,32	27

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em maio, seguimos acompanhando as dificuldades de superação da pandemia do novo Coronavírus, e muito lentamente as economias desenvolvidas retomam suas atividades. Apesar dos preços dos ativos de risco terem passado por forte retomada no mês, as projeções para a queda do PIB mundial têm sido constantemente revistas para baixo; recentemente, o FMI divulgou a previsão de queda de 7,5% no PIB europeu, enquanto a presidente do Banco Central Europeu (ECB) prevê retração entre 8% e 12%. Grandes quantidades de dinheiro já foram injetadas nas economias ao redor do mundo, e a discussão do momento parece ser qual o volume adicional de recursos que precisarão ser injetados por meio de incentivos econômicos nos próximos meses.

O cenário doméstico parece ligeiramente pior do que no mês anterior por conta do avanço da pandemia, que já representa a segunda posição em número de casos, e caminha para a mesma posição em número de óbitos. A situação dos Estados é heterogênea, e a situação do Estado de São Paulo, onde está a maior concentração do nosso portfólio investido, parece caminhar para um arrefecimento. A PEC do orçamento de guerra foi promulgada e prevê a separação dos gastos destinados ao Coronavírus do orçamento corrente do governo. A medida ainda permite ao Banco Central a compra de títulos públicos e privados no mercado secundário, e pode ter efeitos benéficos no ilíquido mercado de crédito brasileiro.

A expectativa de contração do PIB brasileiro para 2020 é de 7,5%, reflexo de queda brusca no produto do segundo trimestre e leve retomada no segundo semestre. O efeito na inflação, decorrente da queda na atividade, também foi forte. Já em abril, a deflação foi de 0,31%, e para maio esperamos queda de 0,5% no IPCA, o que deve levar o fechamento do ano para 1,43%, consideravelmente abaixo da meta de 2,5%. A queda na inflação abriu espaço para a queda de 75 bps adicionais na reunião de maio do Copom, levando a Selic para 3%, enquanto a autoridade monetária deixa aberta a possibilidade de ajustes adicionais na taxa, que renovarão a mínima histórica dos juros no Brasil.

A queda brusca pela qual passou a Selic trouxe enorme atratividade aos fundos imobiliários, que oferecem diferença de rendimento expressiva em relação aos tradicionais fundos DI do mercado, com nível controlado de risco adicional, e atribuímos a esse movimento grande parte das últimas pernas de valorização do índice. Seguimos cuidadosos com as compras, haja visto que temos a curva de juros mais inclinada – o que significa que os investidores estão requerendo maior

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).

nível de retorno para deter títulos mais longos, com vencimentos em datas em que a situação fiscal, por exemplo, deve estar mais deteriorada. As taxas médias na curva de juros até 2026 apontam para patamares entre 6,5% e 7%, o que indica que o prêmio no mercado secundário de FIIs pode estar excessivamente comprimido por conta dos juros atuais, mas não contemplando o risco que poderá ser observado durante toda a vida do ativo. Seguimos bastante atentos a precificações de curto prazo, como já estávamos no segundo semestre de 2019.

Em relação aos dividendos do IFIX, observamos que estes caíram 22,63% em relação a fevereiro, e parte relevante desse número deve ser retomado no segundo semestre. Estamos particularmente atentos aos dividendos dos fundos de CRI, que caíram em média 25,5% - refletindo problemas de solvência dos devedores mas também a queda nos indexadores das parcelas – e do segmento de shoppings, que caiu 67,25%. Acreditamos na retomada do setor, mas com cautela. Ainda que as lojas voltem a abrir em breve em todo o Brasil, o recebimento integral dos alugueis das lojas ainda é uma possibilidade distante para os proprietários dos ativos, e isso deve afetar os dividendos de curto prazo do segmento.

O setor corporativo, que viu queda de 0,28% nos dividendos dos monoativos e 8,22% dos multiativos, sofre impactos de diversas naturezas. Acreditamos – simplificando a tese exposta nos nossos relatórios dos fundos corporativos – que os bons ativos continuarão a ser capazes de gerar renda no longo prazo, e que locatários robustos devem diminuir o ímpeto por expansão, mas o abandono completo dos escritórios ainda parece muito romântico. O mercado de *offices* de São Paulo está sub-ofertado em regiões como Faria Lima, JK e Paulista, e seguimos acreditando que a ocupação nessas regiões deve permanecer resiliente, eventualmente com entregas de espaços que não vão comprometer a atratividade dos locais. Na gestão dos Fundos de Fundos, acreditamos que os impactos mais fortes virão da retração da atividade econômica, e não de tendências antigas que ficaram muito evidentes na pandemia, como o *home office*.

No mês de maio tivemos a liquidação total do fundo TB Office e a gestão aumentou a exposição no setor de logística através da participação da oferta restrita de Blue Cap, pois o fundo irá comprar bons ativos, a preços abaixo do praticado no mercado, bem localizados e com inquilinos que têm operação robusta.

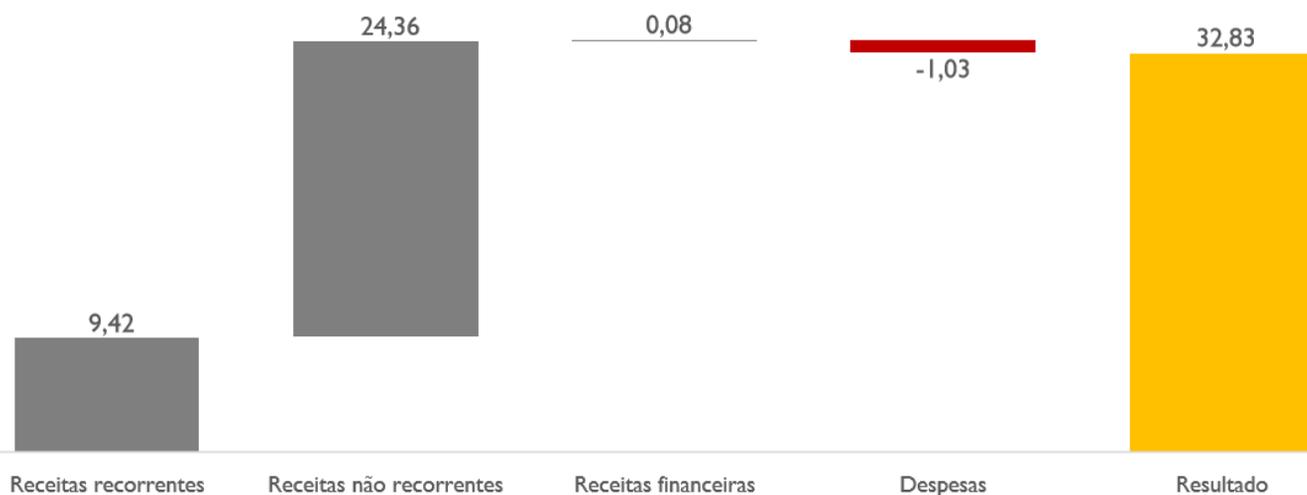
RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	12M
Rendimentos de FII	R\$ 1.485.142	R\$ 5.175.524	R\$ 11.793.482
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 3.839.022	R\$ 7.085.399	R\$ 19.440.704
Receitas financeiras	R\$ 12.754	R\$ 46.291	R\$ 349.619
Despesas	-R\$ 163.025	-R\$ 1.937.493	-R\$ 5.266.885
Resultado	R\$ 5.173.892	R\$ 10.369.721	R\$ 26.316.920
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.575.760	R\$ 6.933.344	R\$ 22.454.580
Resultado por cota	R\$ 32,83	R\$ 65,81	R\$ 167,01
Rendimento por cota	R\$ 10,00	R\$ 44,00	R\$ 142,50
Resultado Acumulado ²	R\$ 8.356.702	R\$ 7.981.023	R\$ 8.970.326

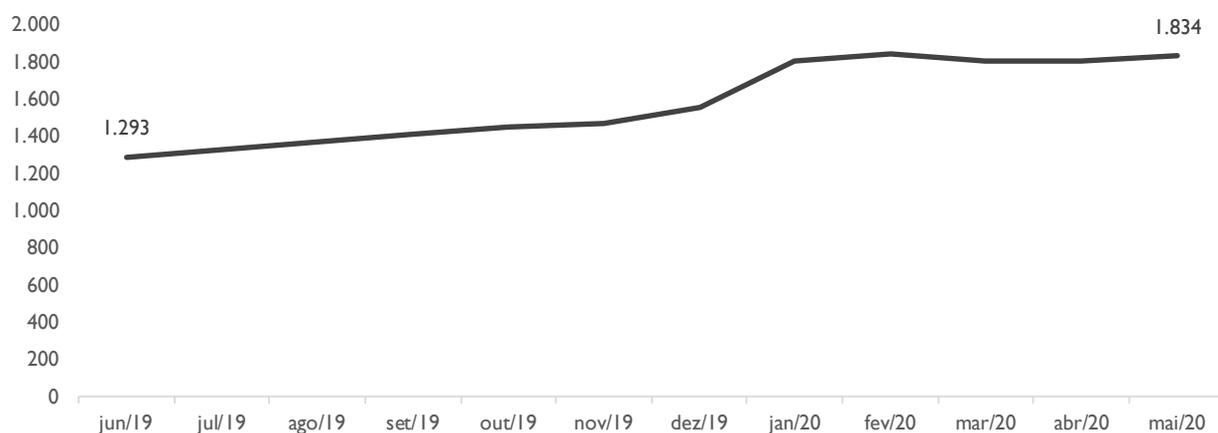
Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

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							
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%							

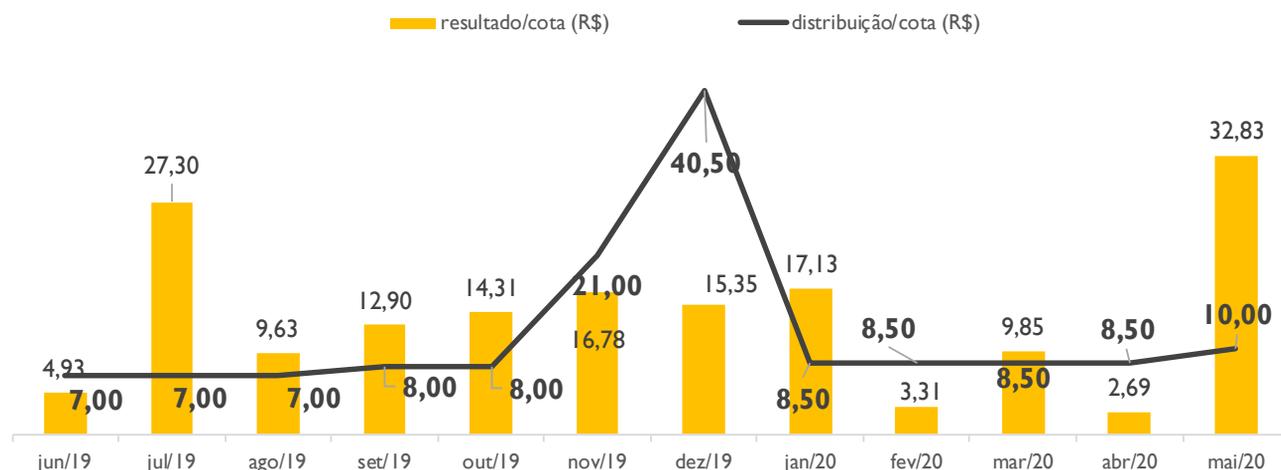
⁴ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

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\$ 1.575.760	R\$ 6.933.344	R\$ 22.454.580
<i>Dividend yield</i>	0,7%	3,0%	13,7%

Distribuição de rendimentos (R\$/cota)

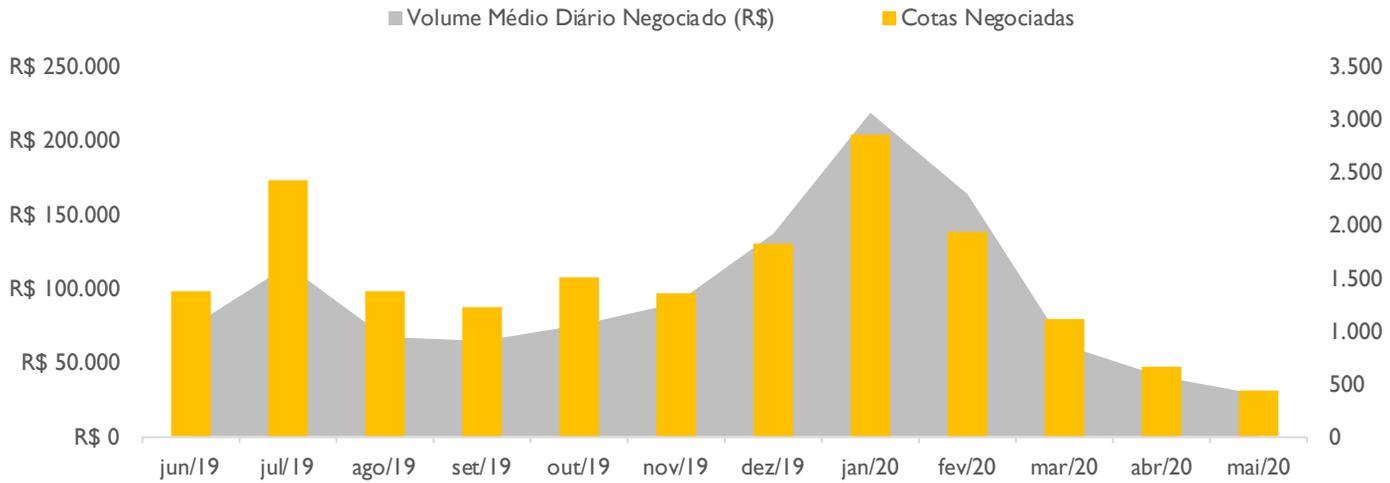


CXRI11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 560.652	R\$ 10.532.225	R\$ 23.406.323
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 28.033	R\$ 103.257	R\$ 94.762
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	4,47%	11,52%
Presença em Pregões	100%	100%	98%

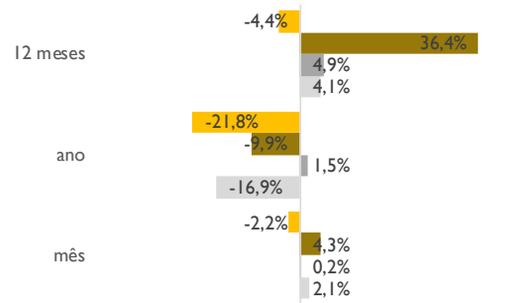
	mai/20	dez/19	mai/19
Valor da Cota	R\$ 1.300,00	R\$ 1.489,99	R\$ 1.019,97
Quantidade de Cotas	157.576	157.576	157.576
Valor de Mercado	R\$ 204.848.800	R\$ 234.786.664	R\$ 160.722.793

LIQUIDEZ



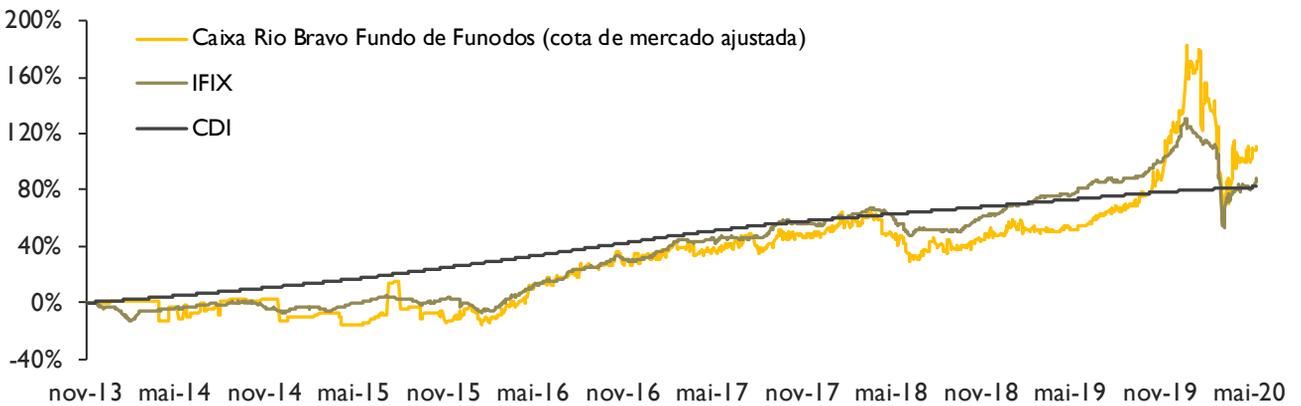
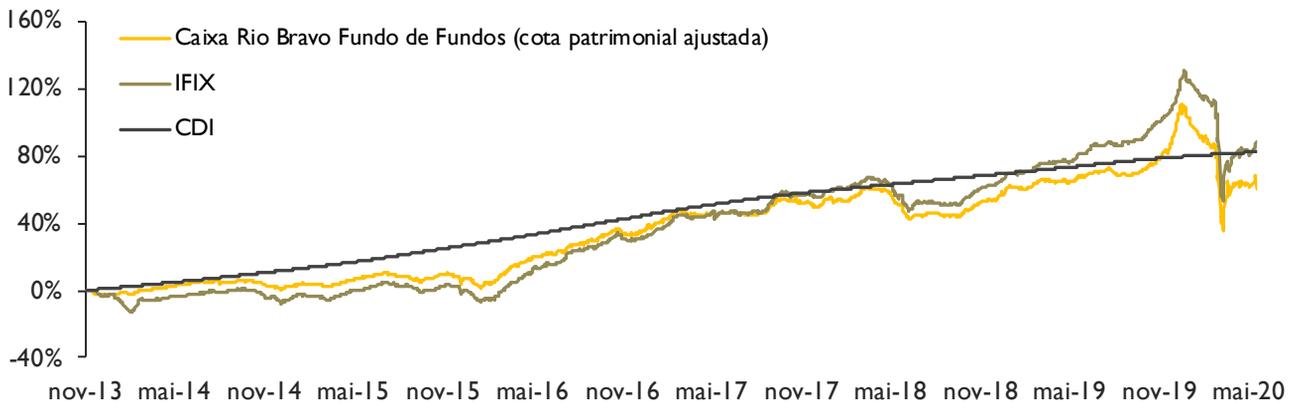
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	2,1%	-16,9%	4,1%	88,1%
CDI	0,2%	1,5%	4,9%	82,2%
Cota de mercado	4,3%	-9,9%	36,4%	111,0%
Cota patrimonial	-2,2%	-21,8%	-4,4%	60,4%

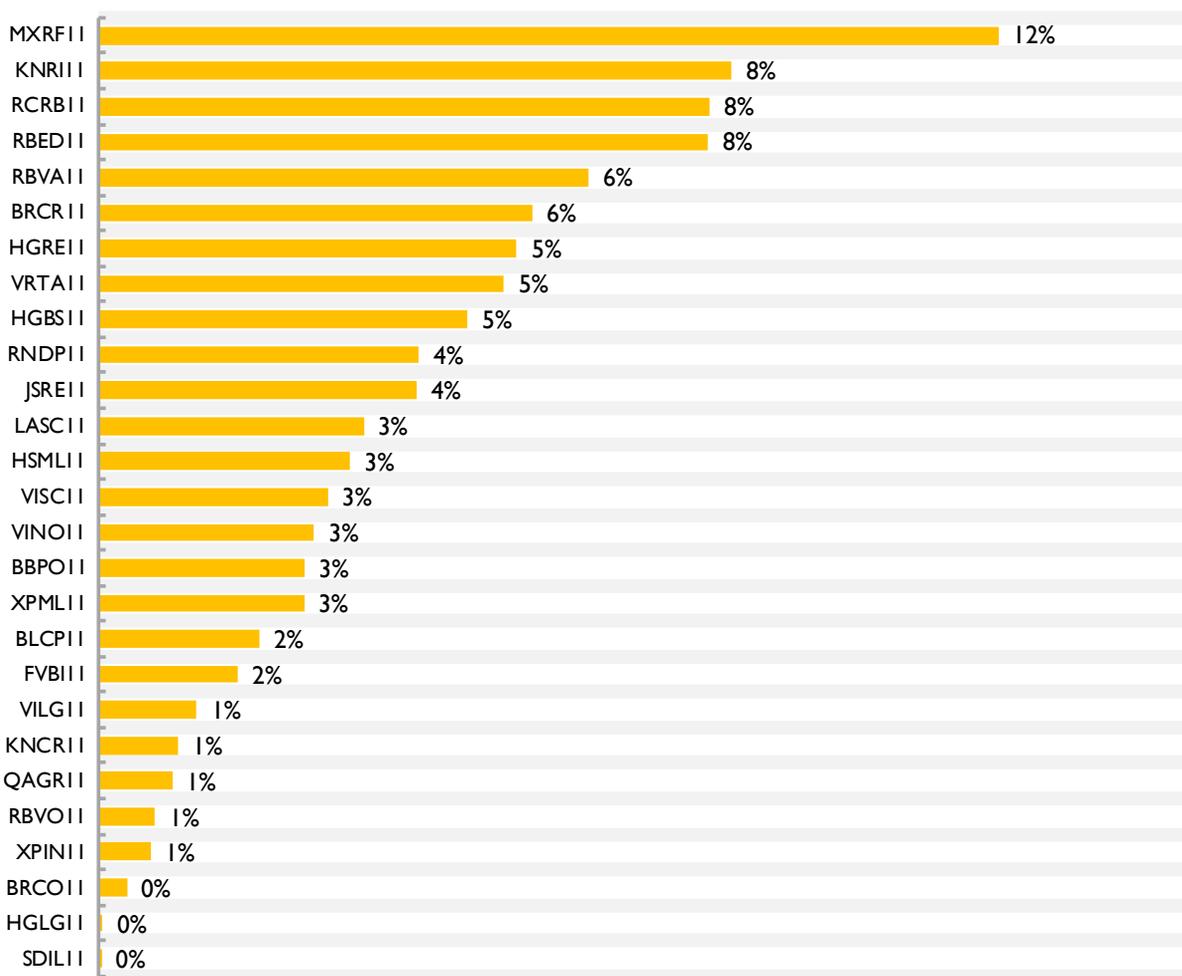
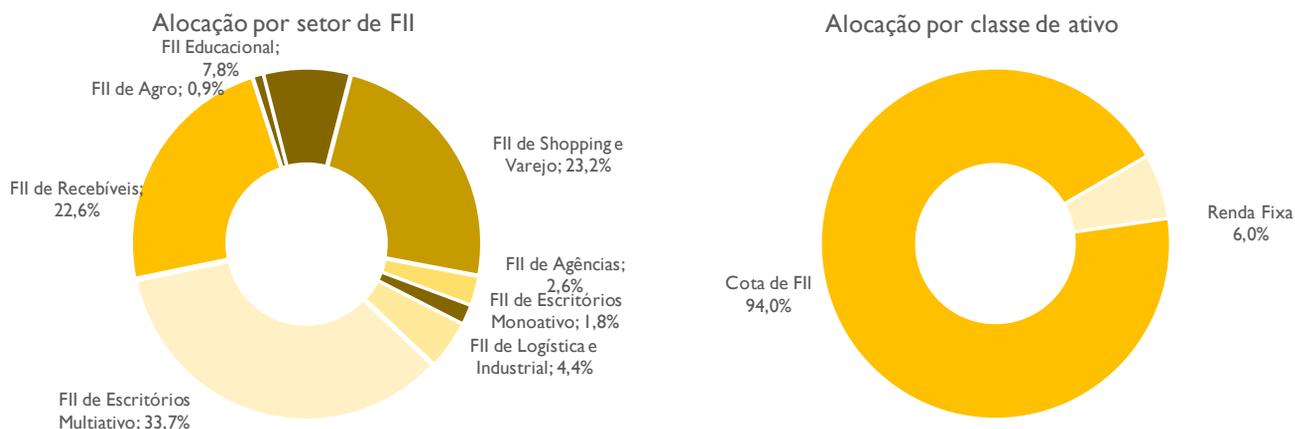


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

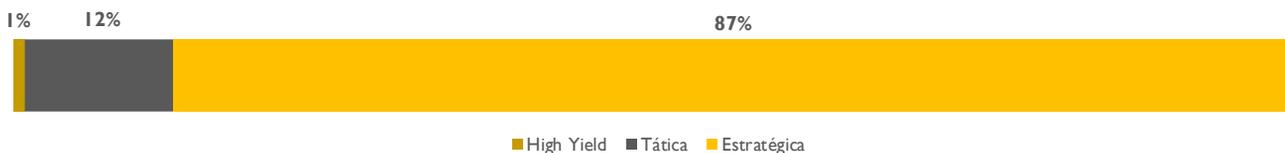
■ Cota patrimonial ■ Cota de mercado ■ CDI ■ IFIX



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.