

## RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>100,35</b>	<b>184,99</b>	<b>1.575.760</b>	<b>2.709</b>	<b>4,5%</b>
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
<b>158,13</b>	<b>291,50</b>	<b>173.573</b>	<b>1,87</b>	<b>33</b>

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

#### CENÁRIO DOMÉSTICO

**Fiscal e inflação:** O mês de setembro foi marcado pela continuação da preocupação com a situação fiscal do país e esse sentimento deve permanecer até o final do ano, quando deveremos ver um cenário mais claro de reformas estruturais. Além do Renda Cidadã, a agenda dos próximos meses inclui a PEC Emergencial que regulamenta os gatilhos do teto de gasto. Tal PEC é de extrema urgência devido às ameaças recentes de rompimento da regra fiscal existente. As reformas administrativa e tributária devem ser postergadas para 2021 pela impopularidade das propostas em ano eleitoral.

Apesar da inflação ter surpreendido no mês de setembro devido à pressão no setor de alimentos, que foi impulsionado pela forte depreciação do real combinado com uma maior demanda externa (China) e interna, o IPCA deve continuar abaixo da meta e a expectativa da Rio Bravo é que o indicador fique em 2,7% no ano.

**Atividade econômica:** As notícias continuam a surpreender positivamente nesse campo. Temos observado uma recuperação nos dados de varejo, o que por consequência impacta positivamente ativos ligados a este segmento. Os dados ainda sofrem bastante influência positiva do estímulo fiscal representado pelo auxílio emergencial. Conforme tais estímulos forem sendo retirados da econômica, poderemos ver uma desaceleração dos indicadores.

#### CENÁRIO EXTERNO

**Estados Unidos:** A discussão ainda segue em torno das eleições americanas e devem permanecer assim até a conclusão do processo democrático. Tal pauta deve permanecer trazendo volatilidade para os mercados e conseqüentemente para os ativos de risco.

O acordo entre os Republicanos e Democratas sobre o novo pacote fiscal permanece num impasse e um acordo final ainda está distante. Os dados mais fracos de renda dos americanos e de emprego trazem alguns questionamentos referentes à recuperação da economia.

<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: O avanço do vírus no mundo e uma segunda onda no continente europeu têm adicionado incertezas sobre o crescimento. A volta de políticas de fechamento da economia para conter o vírus devem trazer notícias negativas no crescimento econômico da zona do Euro. Devemos ver bastante volatilidade nos mercados conforme os casos nos países europeus elevem-se.

#### MERCADO IMOBILIÁRIO

Apesar dos dados do terceiro trimestre do setor de lajes corporativas apresentarem absorção líquida negativa e aumento da vacância, tais números permanecem em uma zona confortável. É importante ressaltar que a maior parte das desocupações no período foram de empresas que já estavam com alguma perspectiva de redução de suas operações. De qualquer maneira, a vacância nas regiões “core” continuam em níveis confortáveis e sem fazer pressão negativa nos aluguéis. O portfólio do fundo tem concentrado suas alocações em FIIs que apresentam lajes corporativas com essas características.

No mercado de varejo, a situação dos shoppings se mostra mais confortável em relação ao mês passado. Os shoppings têm mostrado resultados melhores, muito influenciados pelos mecanismos de suporte à renda, como o auxílio emergencial, e a expansão do horário de funcionamento. O desconto para os lojistas tem reduzido gradativamente e devem permanecer nessa tendência. Portfólios diversificados têm mostrado um valor muito importante nesse momento de incerteza. Devemos ver os fundos desse setor se recuperando ao longo de 2021.

#### CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Sobre os movimentos no portfólio do Fundo realizados no mês, a gestão realizou algumas reduções no portfólio visando o ganho de capital em teses que já estão bem precificadas no mercado secundário e não acreditamos que teremos aumento da renda dos fundos no curto e médio prazo. Foi realizado reduções nas posições de Kinea Renda Imobiliária e CSHG Real Estate.

Sobre os investimentos realizados no mês, aumentamos a parcela de Rio Bravo Renda Corporativa através da emissão de cotas ICVM 476 com o objetivo de aumentar a participação em fundos com lajes corporativas de qualidade e localizadas em regiões primárias. Também liquidamos a terceira e última parcela do fundo Blue Cap Logística, o qual deve iniciar a distribuição total de dividendos no mês de novembro.

Por fim, realizamos compromisso de subscrição de Guardian Logística que irá liquidar no mês outubro. O fundo irá comprar ativos logísticos locados para empresas com bom risco de crédito através de contratos atípicos e a Cap Rates de aquisição muito acima dos que acompanhamos nas transações recentes no mercado imobiliário.

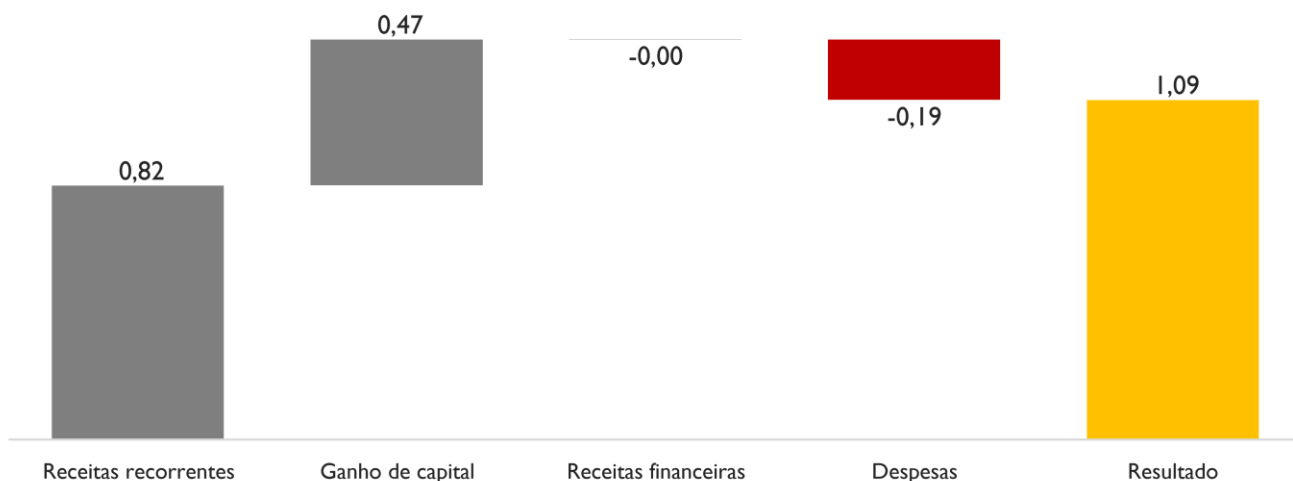
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	12M
Rendimentos de FII	R\$ 1.285.227	R\$ 8.597.731	R\$ 11.681.173
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 741.312	R\$ 9.043.310	R\$ 14.985.217
Receitas financeiras	-R\$ 149	R\$ 63.989	R\$ 142.278
Despesas	-R\$ 306.971	-R\$ 2.904.202	-R\$ 4.689.311
Resultado	R\$ 1.721.621	R\$ 14.803.028	R\$ 22.121.559
Rendimentos distribuídos	R\$ 110.303	R\$ 1.373.117	R\$ 2.468.270
Resultado por cota	R\$ 1,09	R\$ 9,39	R\$ 14,04
Rendimento por cota	R\$ 0,70	R\$ 8,71	R\$ 15,66
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 618.589	R\$ 1.071.855	-R\$ 2.561.146

**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

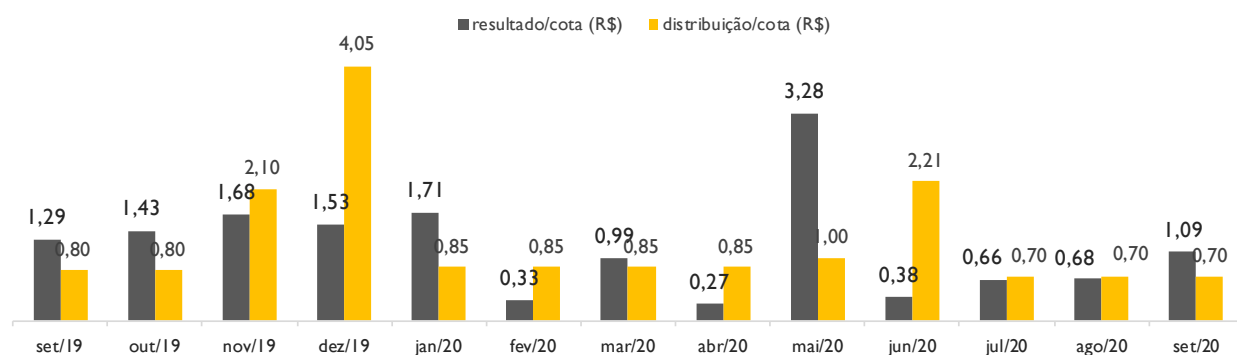
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	2,21	0,70	0,70	7,00			
2019	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,80	0,80	2,10	4,05
$\Delta^3$	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%	42,9%	216,3%	0,0%	0,0%	775,0%			

<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\$)



	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.103.032	R\$ 13.731.173	R\$ 24.682.705
<i>Dividend yield</i> <sup>4</sup>	0,4%	5,8%	14,2%

<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\$ 3.645.035	R\$ 20.668.494	R\$ 26.742.850
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 173.573	R\$ 109.939	R\$ 107.401
Giro (% de cotas negociadas)	1,33%	8,41%	11,40%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

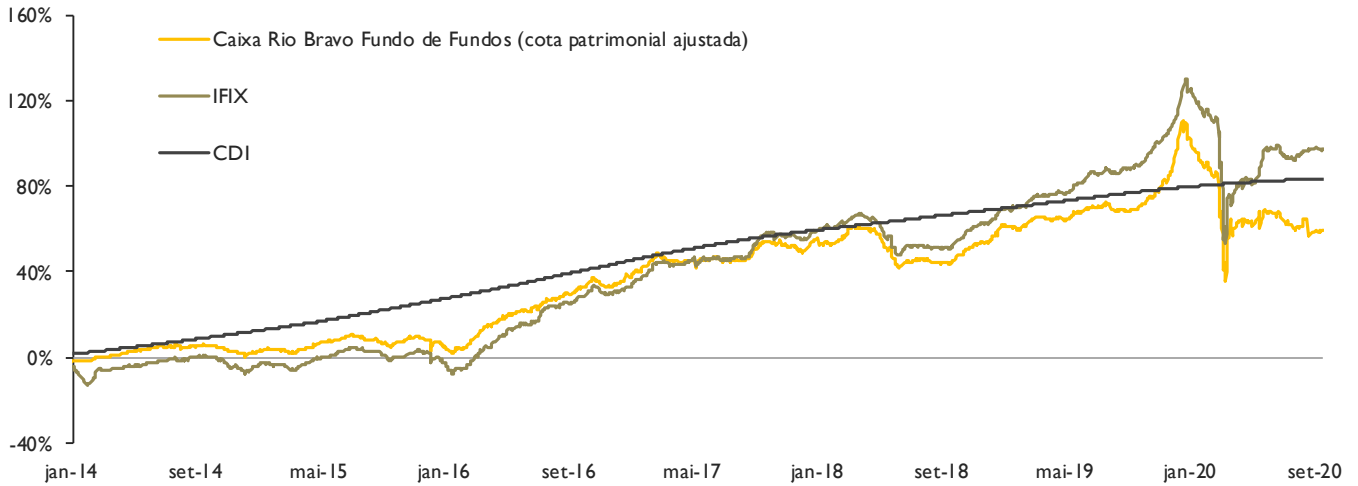
	set/20	dez/19	out/19
Valor da Cota	R\$ 184,99	R\$ 149,00	R\$ 111,00
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 291.499.842	R\$ 234.786.664	R\$ 174.912.512

## DESEMPENHO DO FUNDO

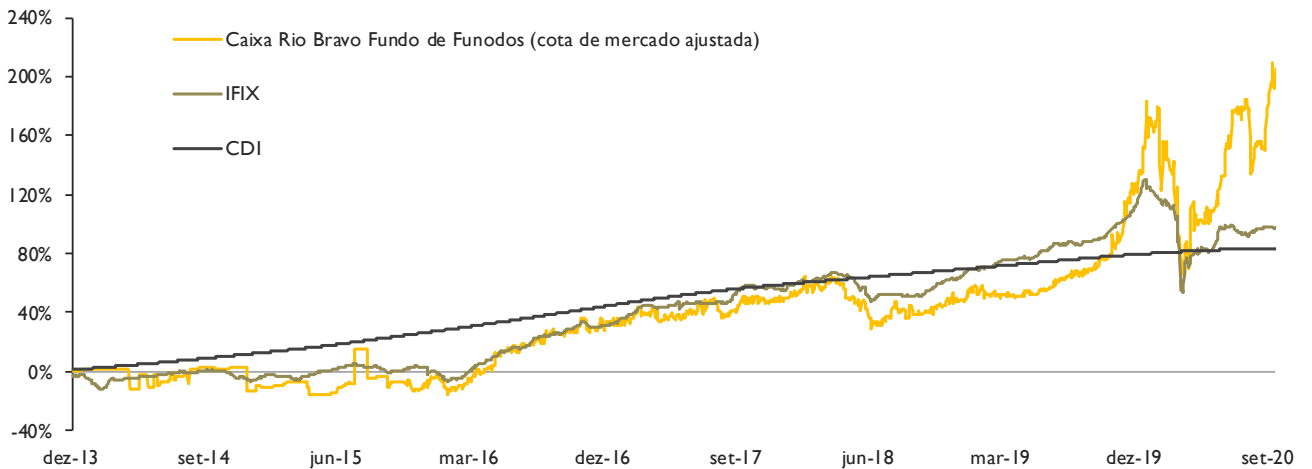
Desempenho da cota <sup>5</sup>	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início
IFIX	0,5%	-12,6%	28,2%	4,1%	97,8%
CDI	0,2%	2,3%	-1,0%	3,5%	83,6%
Cota de mercado	19,7%	30,5%	25,4%	78,5%	205,8%
Cota patrimonial	1,5%	-22,5%	31,4%	-6,0%	59,0%

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

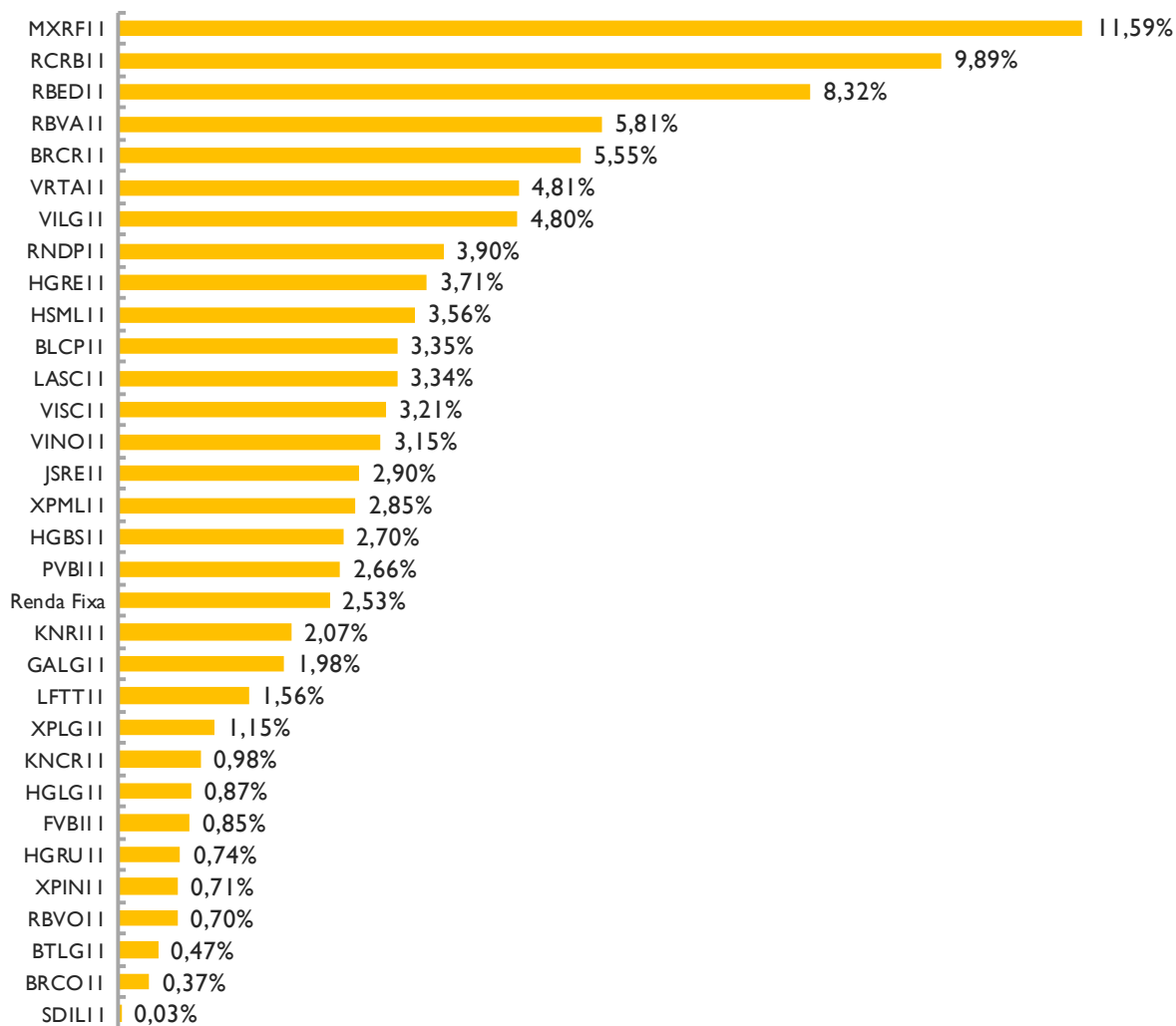
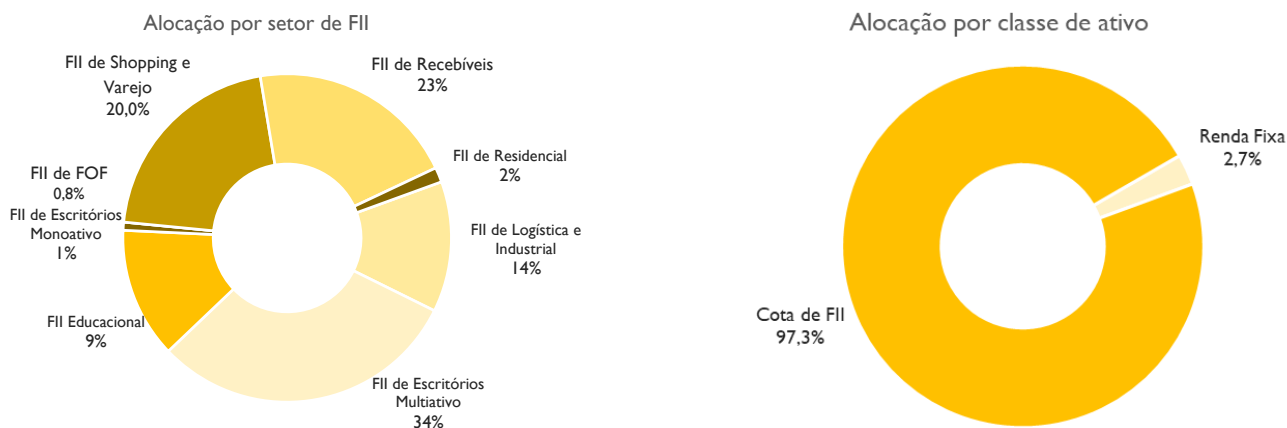
### Retorno - Cota patrimonial



### Retorno – Cota mercado



## CARTEIRA DO FUNDO



## 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 6500

[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.