

RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
96,99	144,00	1.575.760	2.941	5,8%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
152,84	226,91	72.363	1,48	32

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caro investidor, diferente dos meses em que escrevemos um breve resumo sobre o cenário macroeconômico e as perspectivas para os meses seguintes, nesse relatório focaremos nosso olhar no mercado imobiliário. A visão sobre o cenário macroeconômico fica a cargo da nossa última publicação institucional, que discute sobre as perspectivas econômicas para o ano de 2021. Para acessar o conteúdo exclusivo, [clique aqui](#).

O mês de novembro foi marcado pela volta dos mercados ao patamar pré-pandemia. O Ibovespa, que chegou a cair 30% no auge do COVID, no mês de novembro subiu 15,9%, registrando apenas uma queda no ano de -5,8% e zerando as perdas por conta do COVID-19. O IFIX também apresentou recuperação no mês, porém mais lenta e com um crescimento de 1,5%. No ano, o índice de fundos imobiliários tem um retorno negativo de -12,2% e ainda não se recuperou aos patamares do período pré-pandêmico.

Tal descolamento entre o mercado de ações e o mercado de fundos imobiliários é principalmente explicado pela tipologia dos investidores de ambos os mercados, pela quantidade de ofertas de fundos imobiliários e pela redução da taxa de novos investidores no mercado de FIIs. Em novembro foram injetados mais de R\$ 33 bilhões de reais de capital estrangeiro em ações, enquanto os FIIs possuem apenas 3,6% do capital de não residentes.

Em dezembro, o IFIX não deverá ter uma apreciação relevante para se recuperar aos patamares pré-pandêmicos em decorrência do alto volume de ofertas, da não existência de um fluxo de investimento de capital estrangeiro na mesma demanda que o mercado de ações e da redução da taxa de crescimento de novos investidores de FIIs, que não acompanha o aumento de volume de ofertas no final do ano. Na Rio Bravo, fazemos um mapeamento e acompanhamento de todas as ofertas: há aproximadamente R\$ 7,0 bilhões em ofertas dos mais diversos setores que devem ser liquidadas no último mês do ano, sendo elas ofertas ICVM 400 e ICVM 476. Tal conjuntura de fatos nos leva a crer que existem setores e fundos que estão baratos e devem continuar baratos no último mês do ano.

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).



Analisando os setores de fundos imobiliários no mercado secundário, nenhum deles recuperou a totalidade dos efeitos da pandemia. Todos os setores, em fevereiro de 2020, estavam negociando a um price/book value superior a um, o que indica que, de maneira geral, os fundos estavam negociando com um prêmio em relação a seu patrimônio líquido.

Price/Book Value		
Setores	Fev/2020	Nov/2020
Logística e Industrial	1,14	1,13
CRI	1,08	1,04
Corporativo (Multiativo)	1,02	0,93
Corporativo (Monoativo)	1,01	0,98
Shopping/Varejo	1,06	0,92
Fundo de Fundos	1,12	1,01
Educacional	1,25	1,06

A tabela acima tem os principais setores do IFIX. Nela é possível perceber que apesar de todos os setores estarem negociando a um price/book value inferior aos períodos pré-pandêmicos, entendemos que os fundos do setor de logística/industrial já tiveram uma recuperação relevante frente aos impactos da pandemia. Os setores de shopping/varejo e corporativo (multiativo) ainda se encontram em recuperação.

Apesar dos melhores dados do varejo no curto prazo e de vendas/m² dos ativos em ritmo crescente, muitos shoppings continuam com políticas de desconto para locatários, o que vem impactando o resultado no curto prazo. Continuamos com uma perspectiva positiva para o setor de shopping e varejo e acreditamos que o ano de 2021 será de recuperação.

Sobre o setor de lajes corporativas, fundos com prédios localizados em regiões primárias e com baixa vacância ainda se encontram descontados no mercado secundário. Esse tipo de ativo continua apresentando resiliência nos momentos de adversidade e será o primeiro a refletir a retomada do setor. Apesar do setor de lajes ter apresentado absorções negativas no último trimestre, quando analisamos as movimentações notamos que a maior parte delas continua sendo de empresas que já tinham espaços ociosos em suas operações, e as devoluções estão concentradas principalmente nas regiões secundárias.

Continuamos positivos com todos os setores do mercado imobiliário. Entendemos que nesse momento existem setores que já mostram recuperação e o valor no mercado secundário ainda não reflete esse movimento.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Visando um aumento do carregamento do portfólio do fundo, nesse mês continuamos reduzindo algumas posições que entendemos que não terão um aumento do FFO (resultado operacional) no curto prazo e que tínhamos um bom ganho de capital, como no caso de Hedge Brasil Shopping que zeramos a posição. Diminuímos um pouco também a nossa posição de Rio Bravo Renda Corporativa.

No mês, participamos da oferta pública de Bresco Logística, um fundo que gostamos bastante pela qualidade e localização dos ativos do portfólio, alto nível de contratos atípicos e qualidade dos locatários. Subscrevemos também uma parcela do direito de preferência de Rio Bravo Renda Varejo, pois o fundo vem distribuindo um alto *dividend yield* e fará uma reciclagem importante do portfólio com a emissão. Acreditamos que com a diminuição da exposição a agências bancárias e a aquisição de imóveis de varejo de rua de alta qualidade o fundo continuará distribuindo bons dividendos, o que aumentará a recorrência do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos.



Por fim, é importante ressaltar que a subscrição do direito de preferencia do Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) representou uma alocação de 0,65% do patrimônio líquido do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos. Além disso, como foi realizada a venda de um percentual da posição maior que o subscrito no direito de preferencia, a alocação no fundo acabou sendo reduzida marginalmente se comparado a carteira de outubro de 2020.



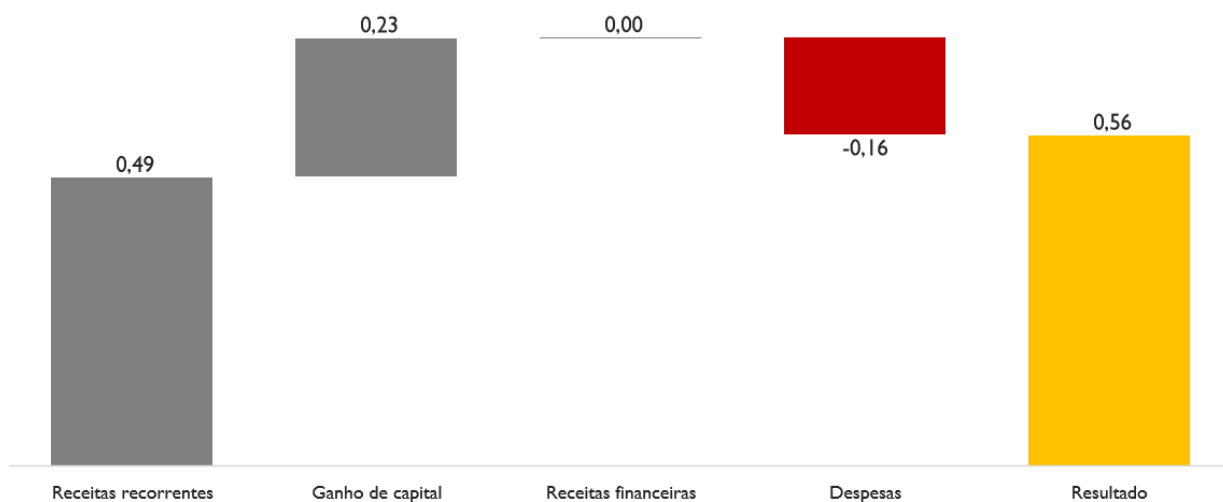
RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	12M
Rendimentos de FII	R\$ 768.941	R\$ 10.111.207	R\$ 11.459.371
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 370.036	R\$ 9.734.917	R\$ 11.316.550
Receitas financeiras	R\$ 1.589	R\$ 65.064	R\$ 70.491
Despesas	-R\$ 259.316	-R\$ 3.486.160	-R\$ 4.002.741
Resultado	R\$ 881.249	R\$ 16.429.676	R\$ 18.848.318
Rendimentos distribuídos	R\$ 110.303	R\$ 1.593.724	R\$ 2.231.906
Resultado por cota	R\$ 0,56	R\$ 10,43	R\$ 11,96
Rendimento por cota	R\$ 0,70	R\$ 10,11	R\$ 14,16
Resultado Acumulado ²	-R\$ 221.783	R\$ 492.440	-R\$ 3.470.746

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\$)



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

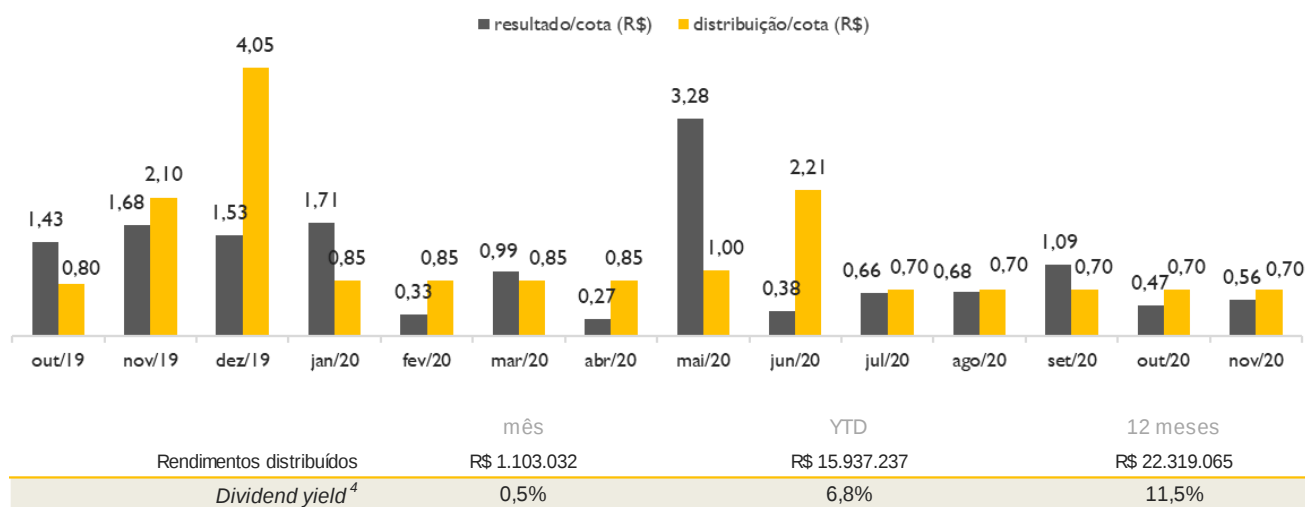
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	2,21	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	
2019	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,80	0,80	2,10	4,05
Δ^3	21,4%	21,4%	21,4%	21,4%	42,9%	216,3%	0,0%	0,0%	-12,5%	-12,5%	-66,7%	

³ 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\$)



⁴ Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.

CXRI11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.447.252	R\$ 24.425.993	R\$ 27.044.778
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 72.363	R\$ 106.664	R\$ 109.052
Giro (% de cotas negociadas)	0,68%	10,00%	11,16%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

	nov/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 144,00	R\$ 149,00	R\$ 135,50
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 226.909.440	R\$ 234.786.664	R\$ 213.515.480

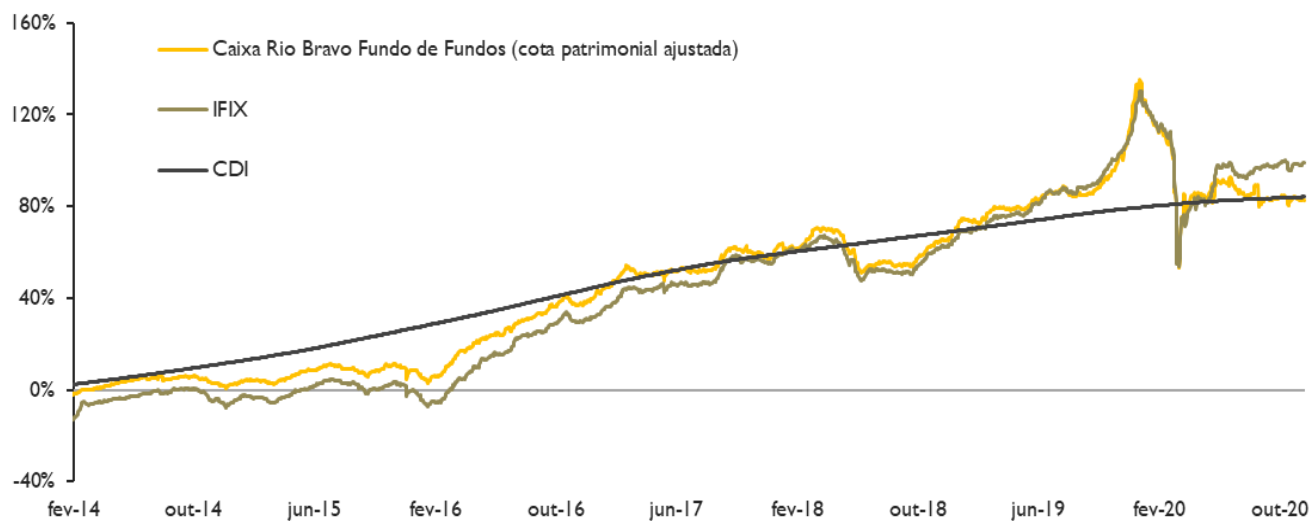


DESEMPENHO DO FUNDO

Desempenho da cota ⁶	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	1,5%	-12,2%	-2,8%	98,8%
CDI	0,1%	2,6%	3,0%	84,1%
Cota de mercado	-2,9%	5,6%	17,9%	178,2%
Cota patrimonial	0,7%	-19,7%	-8,7%	82,7%

⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Retorno - Cota patrimonial



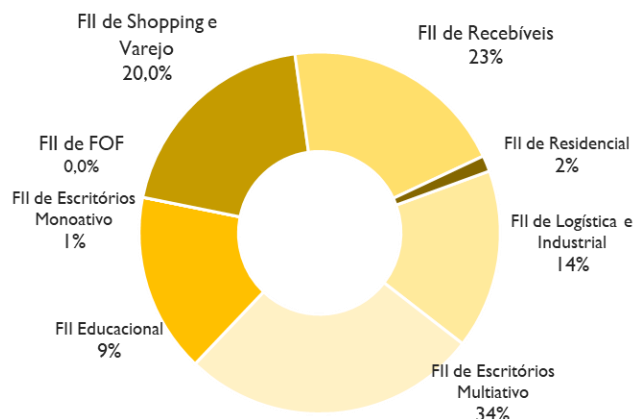
Retorno - Cota mercado



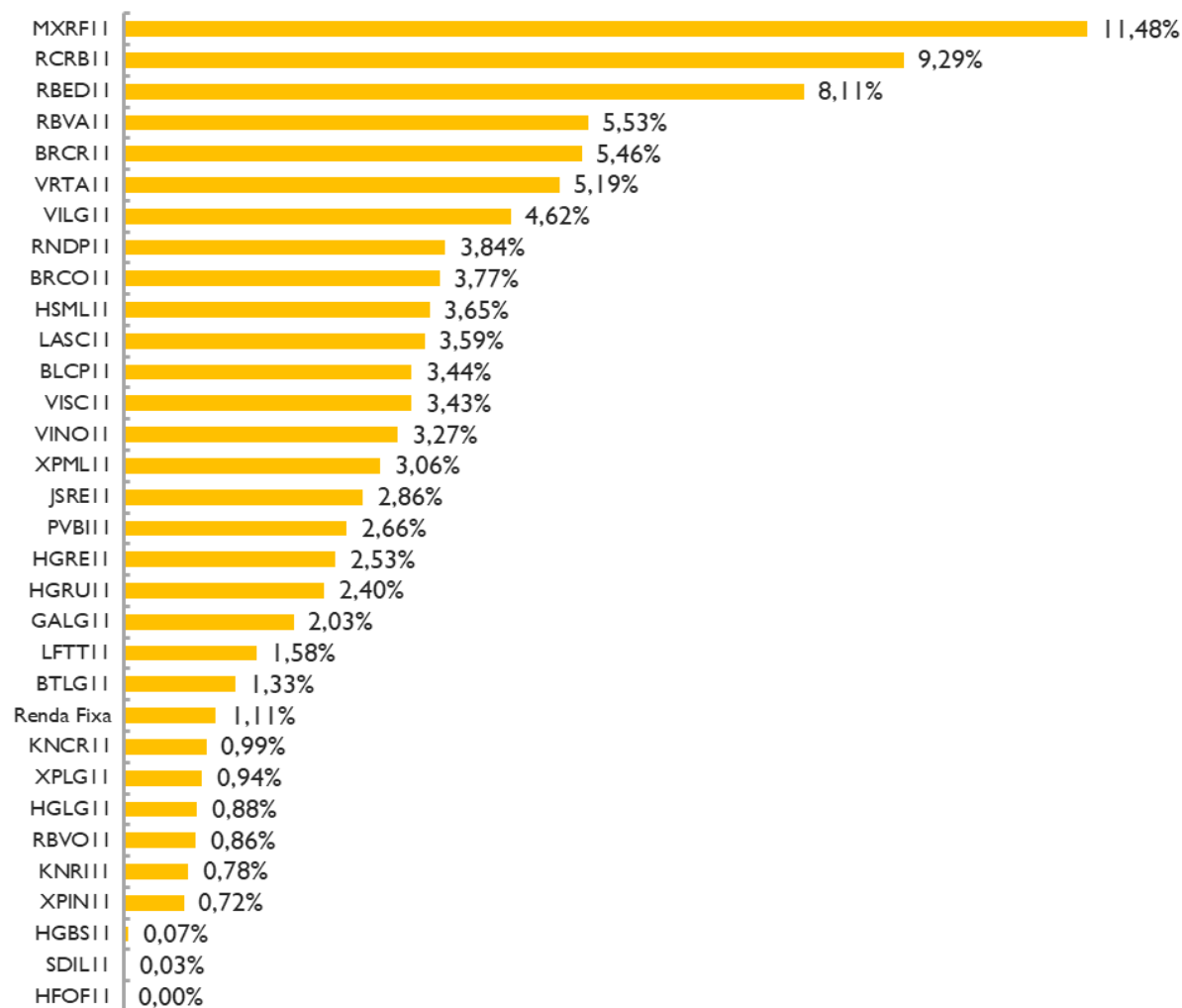
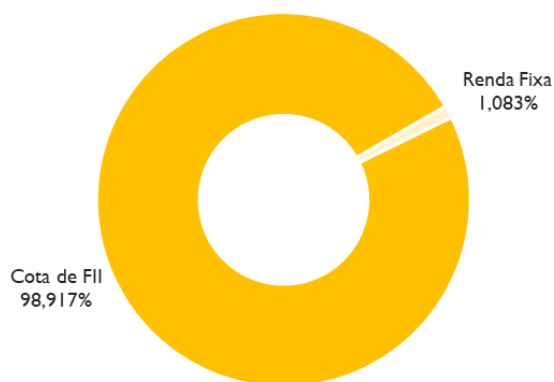


CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo

DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA⁶

⁶As 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 expresso 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.