

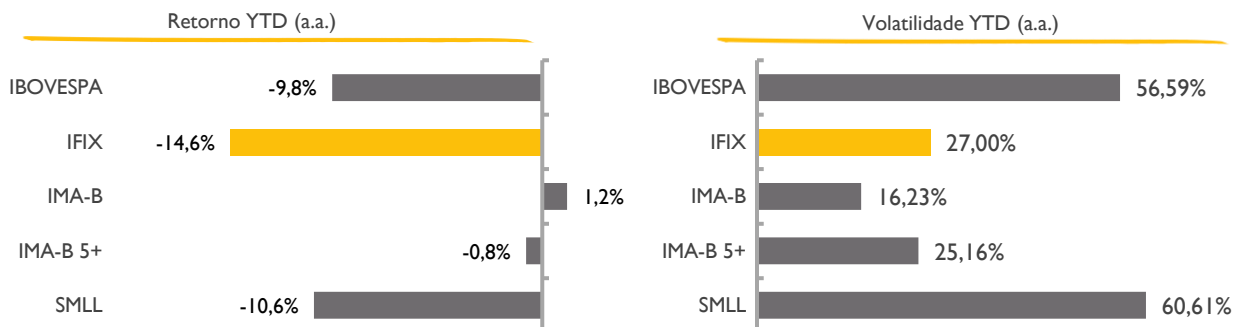
RELATÓRIO GERENCIAL | JUNHO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
92,81	87,45	690.040	1.481	7,0%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
64,05	60,34	19.446	0,94	20

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Caro investidor, diferente de todos os meses em que escrevemos um breve resumo sobre o cenário macroeconômico e as perspectivas para os próximos meses, neste relatório iremos focar no desempenho do mercado imobiliário no primeiro semestre do ano. A visão sobre o cenário macroeconômico fica a cargo da edição de junho do Rio Bravo Fronteiras, denominada “A Terceira Década Perdida”, publicação periódica elaborada pela equipe econômica da Rio Bravo que nesta edição discutiu sobre as perspectivas do crescimento brasileiro para a próxima década. Para acessar o conteúdo exclusivo, [clique aqui](#).

Em junho de 2020 o IFIX teve o terceiro mês consecutivo de desempenho positivo, com apreciação de 5,59%, após a acachapante queda enfrentada em março de 2020. No ano, contudo, o índice de fundos imobiliários da B3 apresenta uma queda acumulada de 12,2%. O mercado de fundos imobiliários voltou para os patamares do início de novembro de 2019, antes do rali dos dois meses finais de 2019. No primeiro semestre do ano, conforme boletim de fundos imobiliários da B3, o mercado de FIIs apresentou crescimento no número de fundos listados e passou de 250 para 265 veículos listados. Houve um aumento no volume financeiro médio negociado, o qual cresceu 68% no acumulado de 2020 em comparação a 2019, importante indicador da liquidez do mercado. O número de investidores também acompanhou a toada e passou de 645 mil no final de 2019 para 901 mil, crescimento de 39% em seis meses. As pessoas físicas constituem aproximadamente ¾ de participação na posição dos FIIs.



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).

Em 2020, o IFIX teve o pior desempenho dentre os principais índices de renda variável e fixa. A liquidez dos FIIs arrefeceu e vimos o volume financeiro deixar um patamar de R\$ 400 a R\$ 500 milhões negociados diariamente para um range de R\$ 100 a R\$ 200 milhões até meados de junho, que demonstra um movimento de fuga ao risco. Conforme dados do boletim da B3, as pessoas físicas, que representavam cerca de 71,7% do volume negociado em fevereiro/2020, já em abril/2020 representavam 62,4% no volume, redução de 9,3 p.p. em um curto intervalo. Além da liquidez diminuta no mercado secundário, houve significativa redução de ofertas realizadas no ano também diminuiu oportunidades de alocação no mercado primário.



Em relação aos dividendos do IFIX, observamos que estes caíram 17,60% em relação a janeiro e 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 13,1% - refletindo problemas de solvência dos devedores mas também a queda nos indexadores das parcelas – e do segmento de shoppings, que caiu 65,5%. Acreditamos na retomada do setor, mas com cautela. Em junho observamos movimento de reabertura dos shoppings e varejo de rua em algumas das principais regiões de comércio do país, contudo o recebimento integral dos aluguéis das lojas ainda é uma possibilidade distante para os proprietários dos ativos, e isso deve continuar afetando os dividendos de curto prazo do segmento e retardando sua retomada nos patamares observados até o primeiro trimestre do ano.

O setor corporativo, que viu queda de 1,11% nos dividendos dos monoativos e 3,94% 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 junho a gestão reduziu algumas posições para aproveitar oportunidades no mercado primário de fundos imobiliários. Foram realizadas reduções nas posições de Maxi Renda e Bresco Logística. Sobre os investimentos realizados no mês, aumentamos a exposição no setor de logística através da participação da oferta restrita de XP Logística. Visando o aumento da renda recorrente, aumentamos a exposição no setor de varejo e fundos de recebíveis através da participação das ofertas restritas de CSHG Renda Urbana e JPP recebíveis imobiliários.

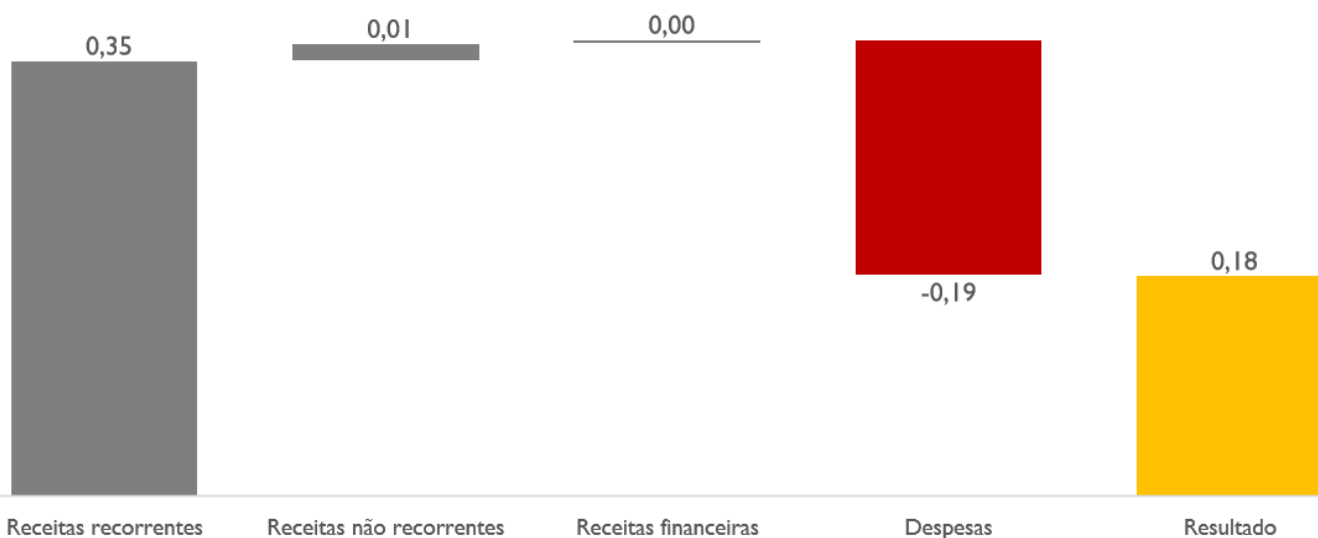
RESULTADO DO FUNDO

	mês	2020	6M
Rendimentos de FII	R\$ 243.642	R\$ 1.772.867	R\$ 1.772.867
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 9.283	R\$ 1.066.694	R\$ 1.066.694
Receitas financeiras	R\$ 2.215	R\$ 16.266	R\$ 16.266
Despesas	-R\$ 132.088	-R\$ 796.648	-R\$ 796.648
Resultado	R\$ 123.052	R\$ 2.059.178	R\$ 2.059.178
Rendimentos distribuídos	R\$ 351.920	R\$ 2.008.016	R\$ 2.008.016
Resultado por cota	R\$ 0,18	R\$ 2,98	R\$ 2,98
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 2,91	R\$ 2,91
Resultado Acumulado ²	-R\$ 228.869	R\$ 51.161	R\$ 51.161

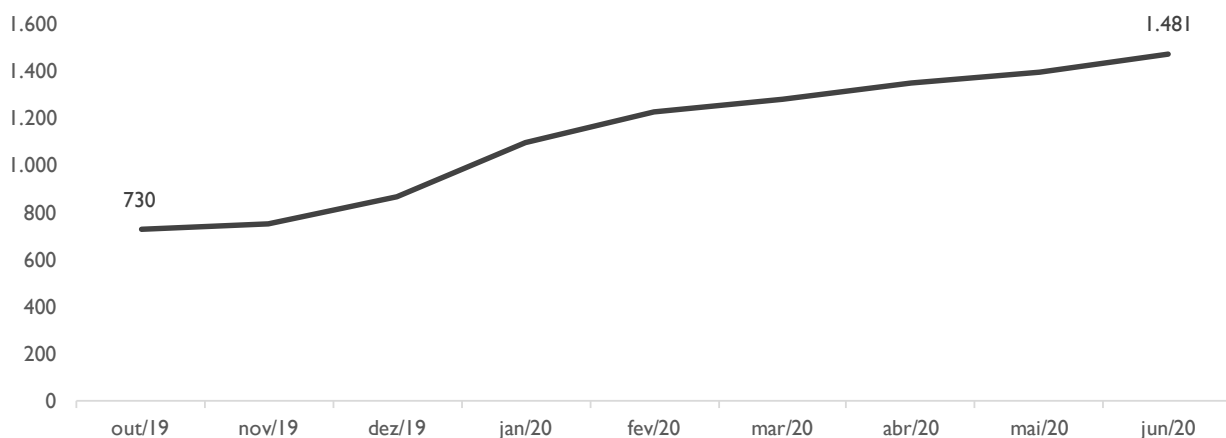
Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

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	0,70	0,70	0,30	0,30	0,40	0,51						
2019				0,00	0,40	0,14	0,45	0,30	0,33	0,45	0,68	0,77
Δ^3					0,2%	265,5%						

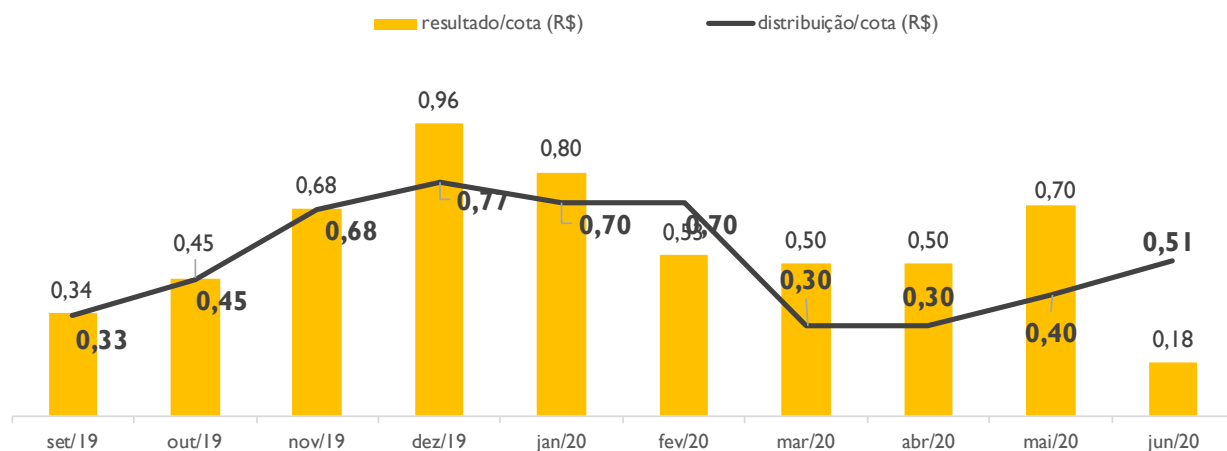
³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

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.

	mês	YTD	6M
Rendimentos distribuídos	R\$ 351.920	R\$ 2.008.016	R\$ 2.008.016
<i>Dividend yield</i>	0,6%	2,7%	2,7%

Distribuição de rendimentos (R\$/cota)

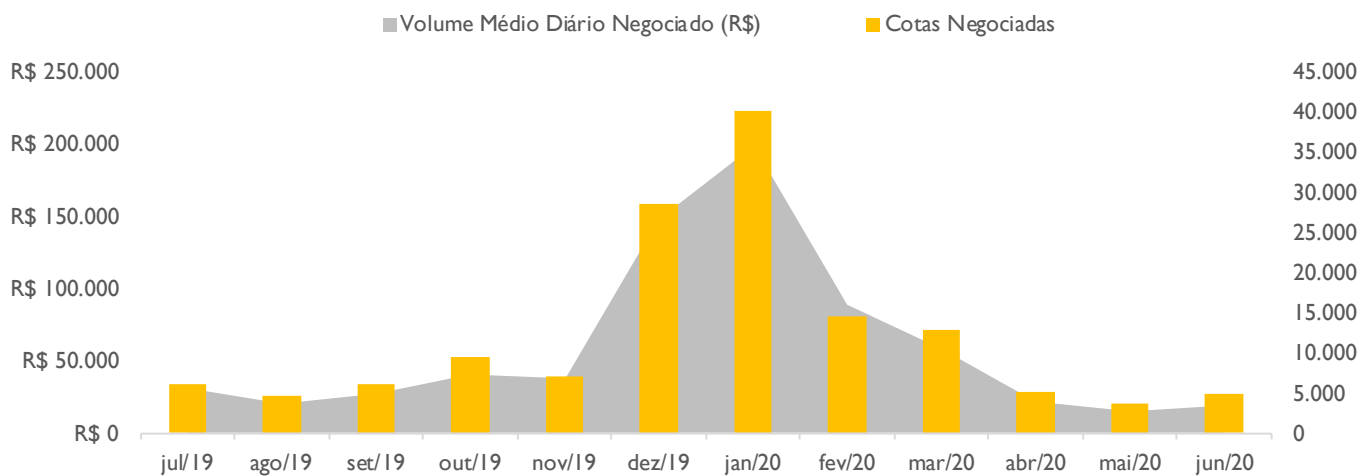


CRFF11 NA B3

	mês	YTD	6 meses
Volume Negociado	R\$ 408.360	R\$ 8.411.213	R\$ 14.421.943
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 19.446	R\$ 68.384	R\$ 59.106
Giro (% de cotas negociadas)	0,70%	11,85%	20,85%
Presença em Pregões	100%	100%	96%

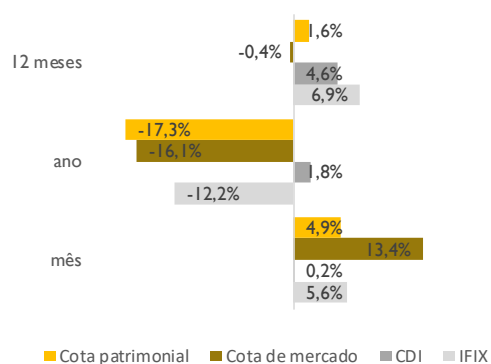
	jun/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 87,45	R\$ 107,51	R\$ 107,51
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	R\$ 60.343.998	R\$ 74.186.200	R\$ 74.186.200

LIQUIDEZ

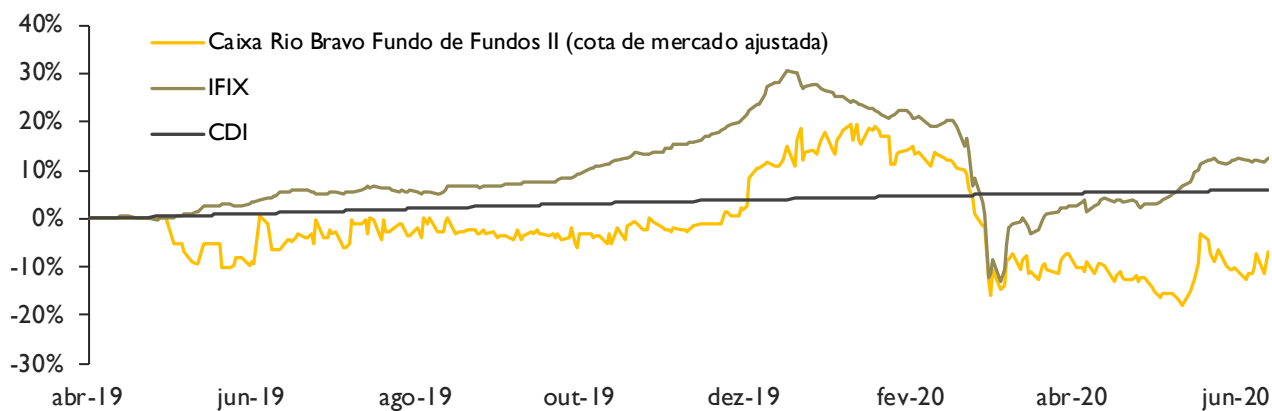
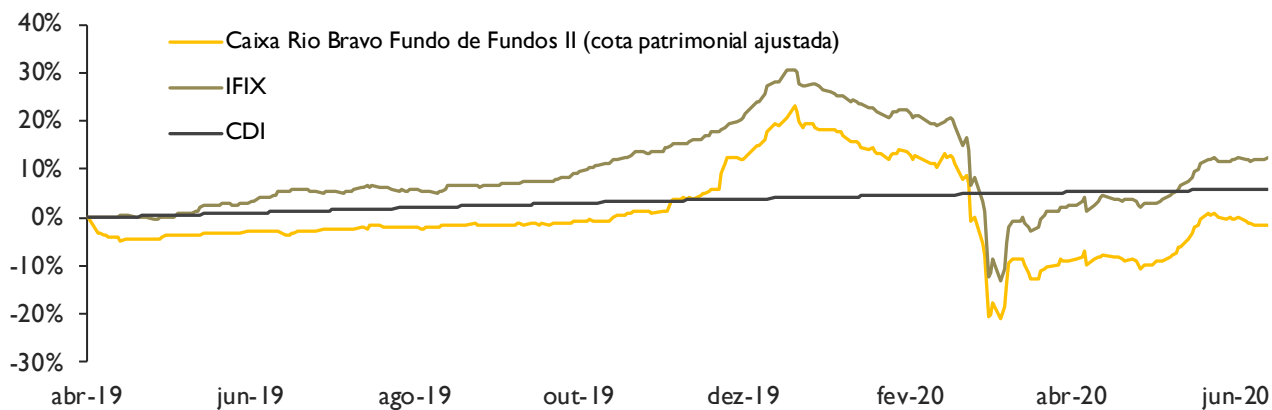


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FIX	5,6%	-12,2%	6,9%	12,6%
CDI	0,2%	1,8%	4,6%	5,8%
Cota de mercado	13,4%	-16,1%	-0,4%	-7,0%
Cota patrimonial	4,9%	-17,3%	1,6%	-1,4%

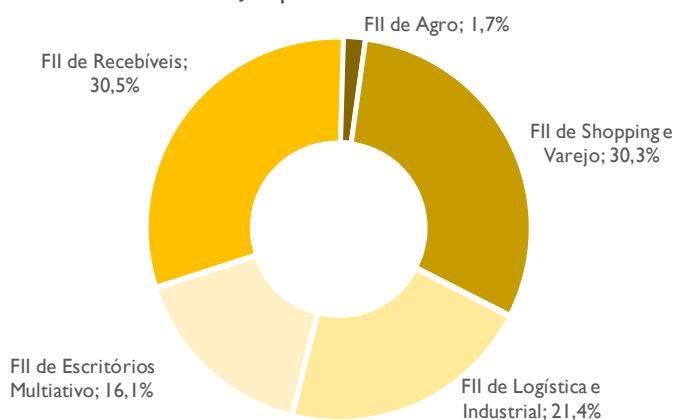


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

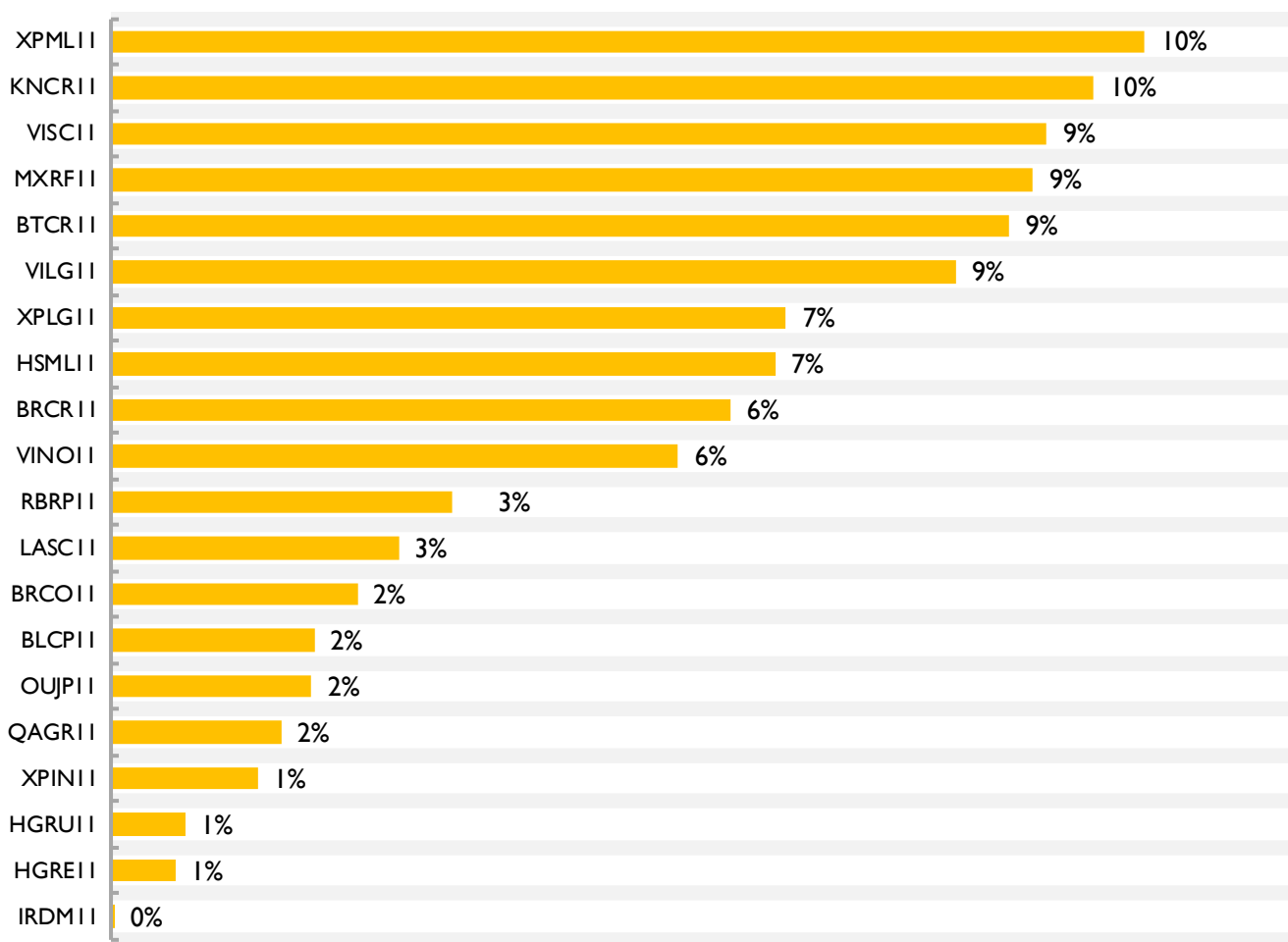
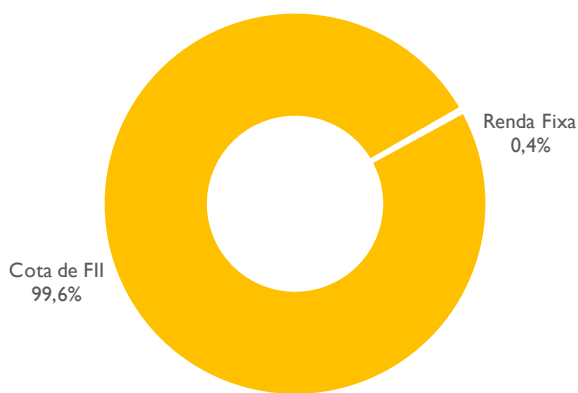


CARTEIRA DO FUNDO

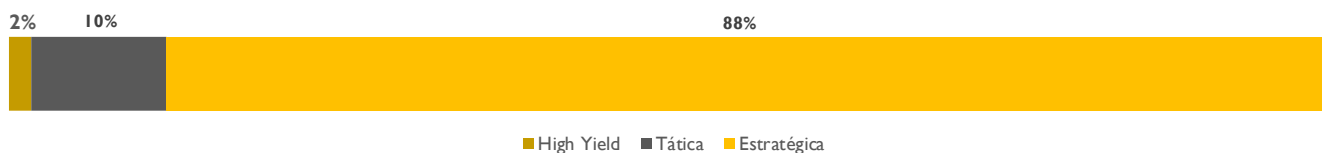
Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



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 • 1,15% a.a. sobre o PL do fundo

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PÚBLICO – ALVO • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza

INÍCIO DO FUNDO • 18 de abril de 2019

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 II - 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.