

# Relatório Gerencial

Janeiro/2021

CXRI11

FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

## DESTAQUES

| Patrimônio líquido/cota (R\$)    | Fechamento no mês (R\$)        | Número de cotas               | Número de investidores | Yield anualizado <sup>1</sup> |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>97,21</b>                     | <b>114,11</b>                  | <b>1.575.760</b>              | <b>2.961</b>           | <b>6,3%</b>                   |
| Patrimônio líquido (R\$ milhões) | Valor de mercado (R\$ milhões) | Volume médio diário negociado | P/VP                   | Número de fundos investidos   |
| <b>153,18</b>                    | <b>179,81</b>                  | <b>67.958</b>                 | <b>1,17</b>            | <b>29</b>                     |

<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).

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

## Cenário doméstico

**Fiscal e inflação:** Com a volta do Congresso em janeiro e a eleição para presidência do Senado e da Câmara dos Deputados, as discussões sobre reformas que ficaram para esse ano já começaram a ganhar ritmo. Devemos ter a volta da discussão da reforma administrativa, que pode ajudar o cenário fiscal e as discussões sobre a reforma tributária devem ficar para o segundo semestre do ano. Em contrapartida, a volta das discussões de novas rodadas do auxílio emergencial devem trazer à tona novamente a celeuma sobre o teto de gastos, o que pode gerar volatilidade nos mercados.

Os últimos meses do ano de 2020 apresentaram dados de inflação um pouco acima do esperado, o que tem sido positivo para o resultado dos fundos de CRI que possuem ativos atrelados à inflação. De qualquer maneira, os dados de inflação divulgados nas primeiras semanas de fevereiro já mostram um caminho de volta à normalidade.

**Atividade econômica:** Os dados econômicos divulgados em janeiro e fevereiro mostram uma desaceleração do varejo, o que pode ser um possível reflexo do fim do auxílio emergencial que ocorreu em dezembro de 2020. De qualquer maneira, a volta das discussões para uma segunda rodada de auxílio emergencial já foi retomada pelos parlamentares. Essa segunda rodada deve ser benéfica para o varejo e consequentemente para os fundos de shoppings no curto prazo.

## Cenário externo

**Estado Unidos e Europa:** O FED e o BCE seguem com uma política fiscal expansionista, o que é positivo para ativos de risco globalmente. O presidente americano e o Congresso devem fechar um novo pacote de estímulos fiscais que devem contribuir para o crescimento do país norte americano e consequentemente para a economia global.

**COVID-19:** O mês de janeiro foi marcado pelo início da vacinação no Brasil. A retomada da economia brasileira será muito ligada à velocidade que o país conseguirá vacinar a sua população. Quanto mais cedo conseguirmos voltar à normalidade, mais cedo a economia tende a se recuperar. Além disso, em janeiro foram apresentados aumentos de casos no país de modo geral e muitas cidades tiveram que tomar medidas mais restritivas, fechando o comércio.

## Mercado imobiliário

Estamos positivos com o cenário de retomada da econômica brasileira no ano de 2021, o que deve refletir de maneira positiva nos fundos imobiliários. Mesmo com um crescimento negativo da economia brasileira em 2020, que será na margem de -4,2%, o crescimento da vacância dos fundos imobiliários não se deu na mesma proporção da queda econômica e alguns segmentos apresentaram aumento da ocupação dos ativos.

O mercado de lajes corporativas localizadas em regiões primárias tem se mostrado resiliente e as entregas têm sido baixas. As empresas que entregaram algum tipo de espaço o fizeram por otimização de suas operações, o que significa que elas têm escolhido concentrar as operações, agora mais enxutas, nos ativos com maior qualidade e mais bem localizados. A estratégia que traçamos para o setor, principalmente desde o início da crise pandêmica, de alocar em fundos com um portfólio de ativos localizados em regiões primárias e com ativos de qualidade, tem se mostrado assertiva. No mercado secundário, o segmento de lajes corporativas tem se mostrado atraente, pois ainda existem fundos com desconto, negociando muito próximo do custo de reposição dos ativos.

No mercado logístico, continuamos observando a resiliência do setor e dos locatários. Esse mercado foi muito impulsionado pelo crescimento das operações de e-commerce das empresas. Temos observado alguns gestores comprando ativos com prêmios muito elevados em relação ao custo de reposição, resultado do aquecimento do setor. No mercado secundário, continuamos achando que o setor está negociando com preço/m<sup>2</sup> elevado, o que demanda uma análise apurada para encontrar oportunidades de entrada ou ofertas que nos permitam algum desconto na alocação.

O setor de shopping/varejo tem mostrado uma melhora gradual mês a mês. Porém, no curto prazo, deve continuar sendo impactado por medidas restritivas mais duras, como as que ocorreram no pós-natal e no primeiro mês do ano no estado de São Paulo, onde diversos shoppings tiveram que suspender suas operações temporariamente ou reduzir o horário de funcionamento. Mesmo assim, estamos com um viés positivo para o setor e entendemos que existem diversos fundos que estão negociando com preço/m<sup>2</sup> e NOI/m<sup>2</sup> atrativos no mercado secundário, com valores abaixo do que os gestores pagaram nos últimos anos. Devemos começar a observar uma melhora mais expressiva no setor no segundo semestre do ano.

## Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de janeiro o CXRI11 encerrou os desinvestimentos totais em CSHG Logística e CSHG Real Estat. Tal movimento de venda em ambas as posições foi iniciado no último trimestre de 2020, pois ambos os fundos chegaram no preço target do momento de alocação.

Sobre os movimentos táticos do portfólio, vendemos uma parcela de XP Log e Vinci Logística e exercemos o direito de preferência de ambos os fundos, gerando ganho de capital para os cotistas.

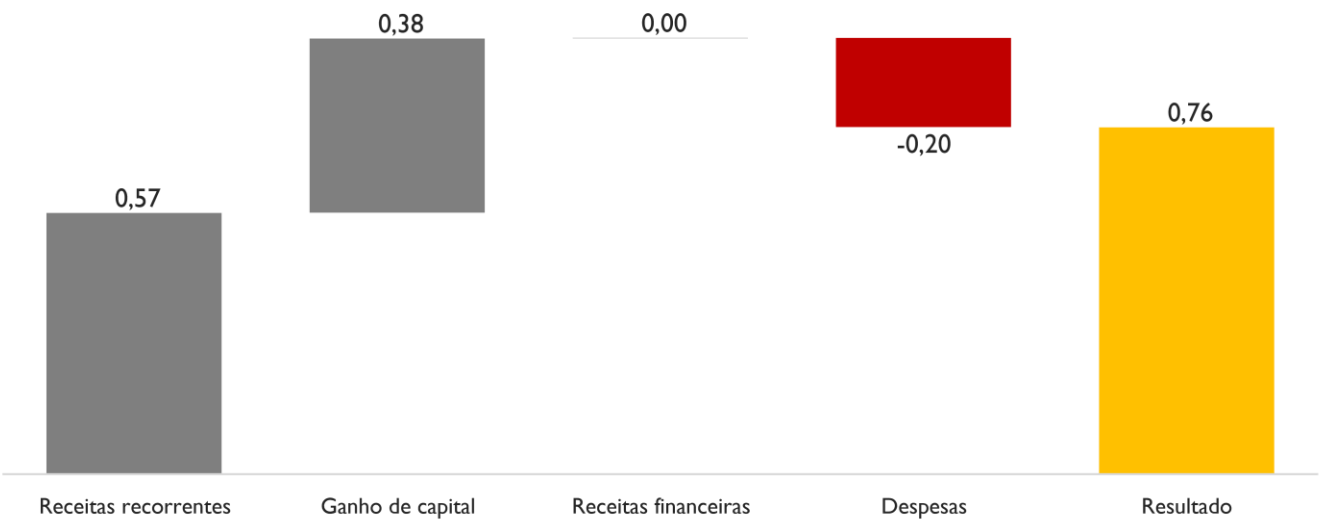


RESULTADO DO FUNDO

|                                   | mês           | 2021          | 12M            |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Rendimentos de FII                | R\$ 902.335   | R\$ 902.335   | R\$ 10.725.580 |
| Alienação de cotas de FII (Bruto) | R\$ 602.252   | R\$ 602.252   | R\$ 8.850.540  |
| Receitas financeiras              | R\$ 2.584     | R\$ 2.584     | R\$ 63.648     |
| Despesas                          | -R\$ 309.621  | -R\$ 309.621  | -R\$ 3.490.778 |
| Resultado                         | R\$ 1.197.550 | R\$ 1.197.550 | R\$ 16.154.111 |
| Rendimentos distribuídos          | R\$ 945.456   | R\$ 945.456   | R\$ 16.646.329 |
| Resultado por cota                | R\$ 0,76      | R\$ 0,76      | R\$ 10,25      |
| Rendimento por cota               | R\$ 0,60      | R\$ 0,60      | R\$ 10,56      |
| Resultado Acumulado <sup>2</sup>  | R\$ 252.094   | R\$ 252.094   | -R\$ 492.218   |

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.



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

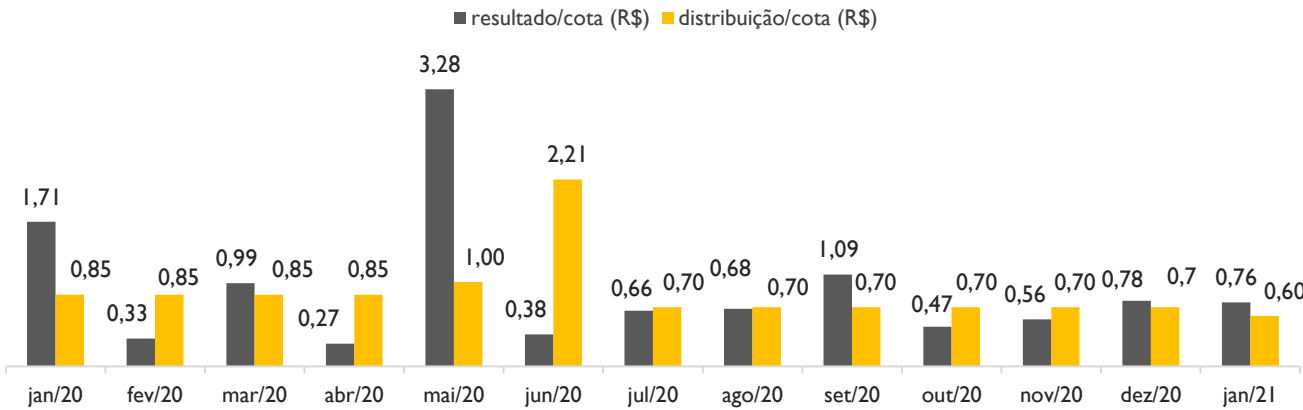
| ANO            | JAN    | FEV  | MAR  | ABR  | MAI  | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|----------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2021           | 0,60   | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| 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 |
| Δ <sup>3</sup> | -29,4% | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

<sup>3</sup>Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

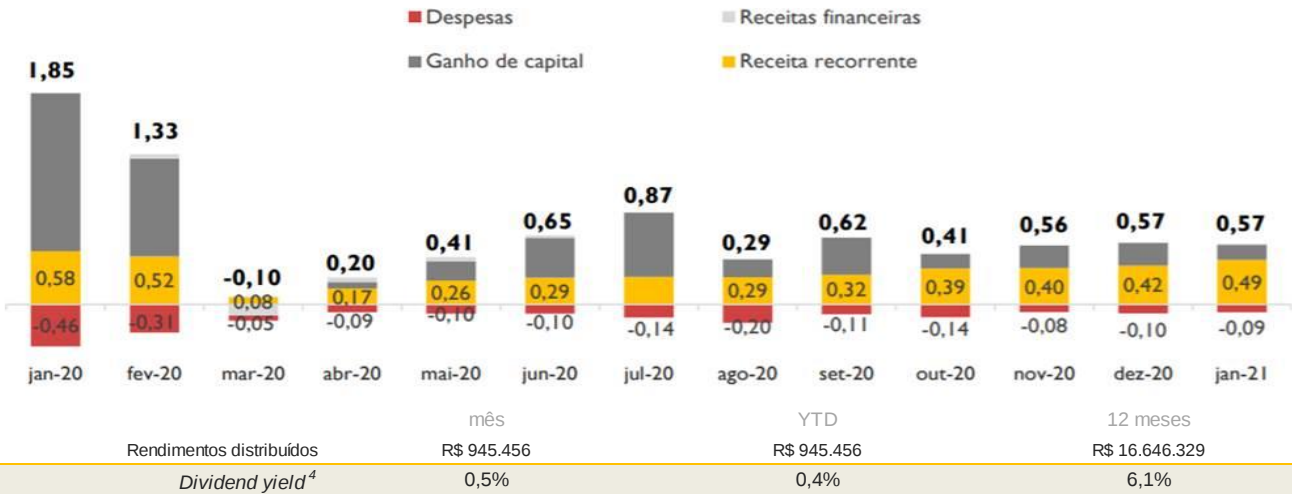
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, primeiro dia do mês

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\$)



Composição do resultado (R\$)



<sup>4</sup>Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.



DESEMPENHO DO FUNDO

|                               | mês           | YTD           | 12 meses       |
|-------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Volume Negociado              | R\$ 1.291.197 | R\$ 1.291.197 | R\$ 22.349.888 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 67.958    | R\$ 67.958    | R\$ 90.853     |
| Giro (% de cotas negociadas)  | 0,66%         | 0,66%         | 9,53%          |
| Presença em Pregões           | 100%          | 100%          | 100%           |

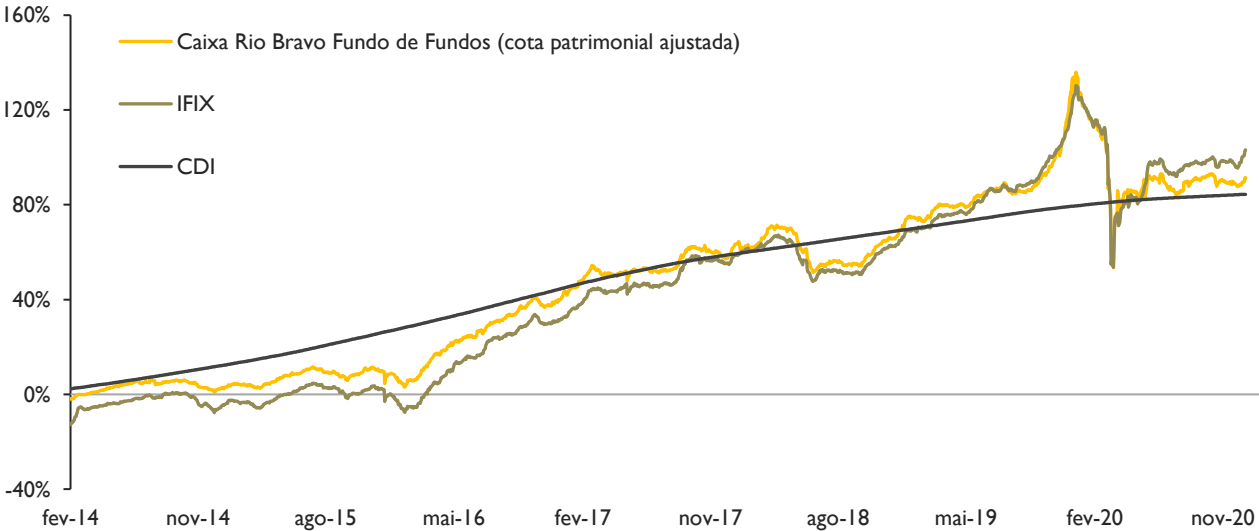
|                     | jan/21          | dez/19          | jan/20          |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota       | R\$ 114,11      | R\$ 149,00      | R\$ 175,00      |
| Quantidade de Cotas | 1.575.760       | 1.575.760       | 1.575.760       |
| Valor de Mercado    | R\$ 179.809.974 | R\$ 234.786.664 | R\$ 275.758.000 |

| Desempenho da cota <sup>5</sup> | mês  | ano   | 6 meses | 12 meses | desde o início |
|---------------------------------|------|-------|---------|----------|----------------|
| IFIX                            | 0,3% | -9,9% | 17,0%   | -6,4%    | 103,8%         |
| CDI                             | 0,2% | 2,9%  | -1,9%   | 2,5%     | 84,7%          |

|                  |        |        |        |        |        |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Cota de mercado  | -16,3% | -15,5% | -19,8% | -29,9% | 122,6% |
| Cota patrimonial | 0,7%   | -15,6% | 22,7%  | -11,1% | 92,4%  |

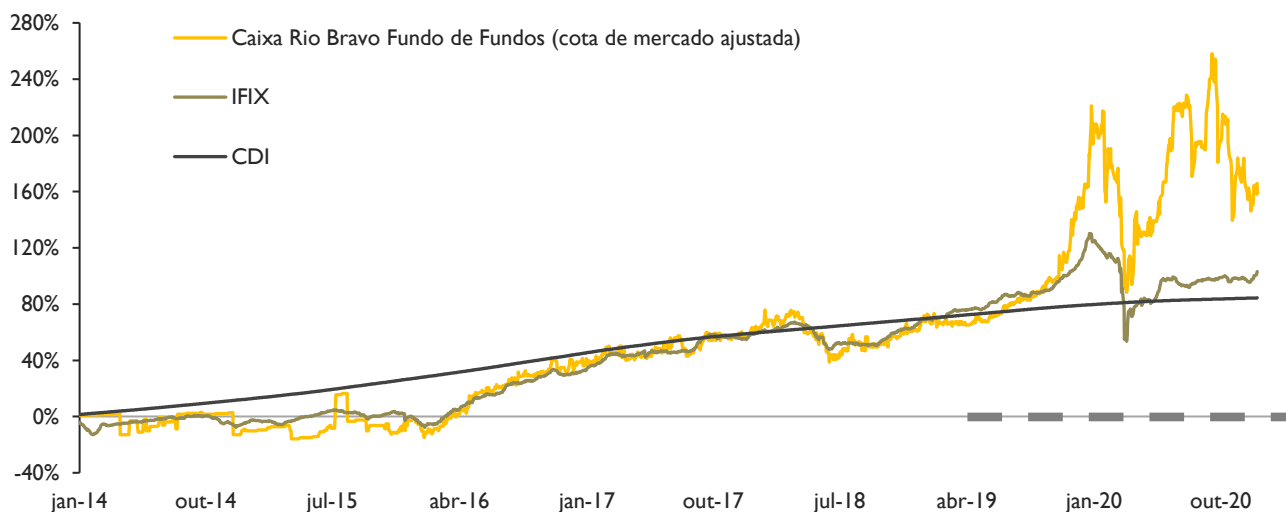
<sup>5</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Retorno - Cota patrimonial



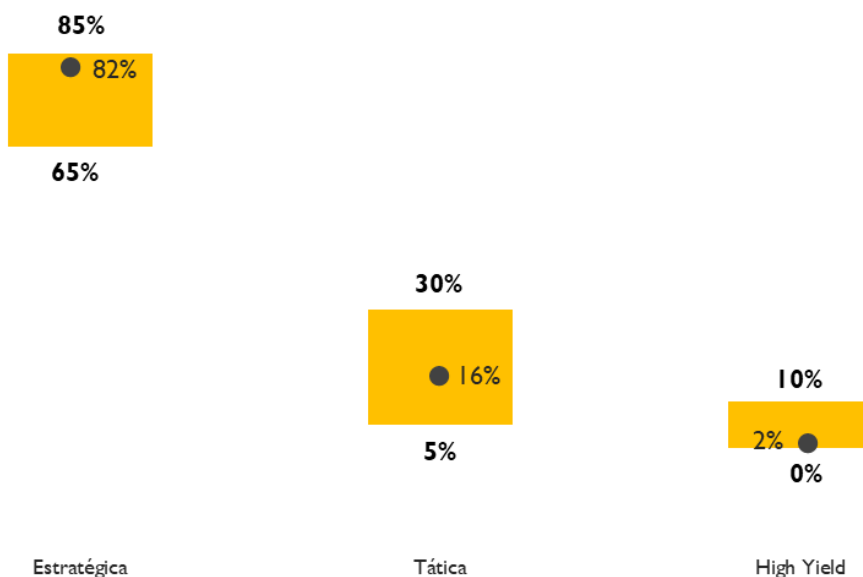
## DESEMPENHO DO FUNDO

### Retorno – Cota mercado

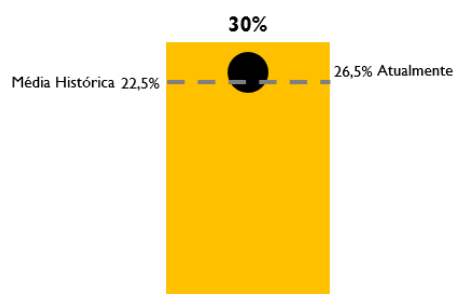


## DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA<sup>6</sup>

### Target de Alocação por Estratégia



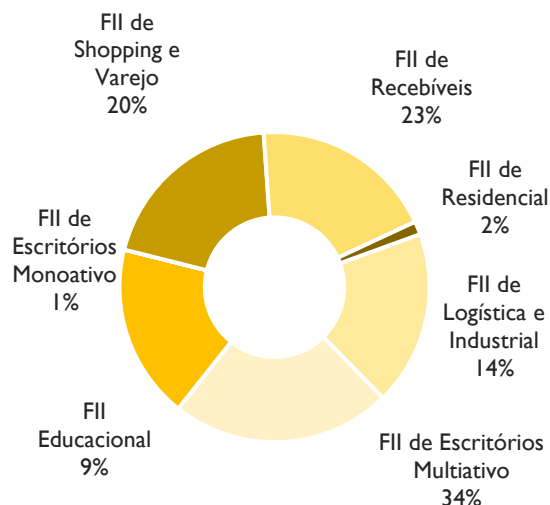
### Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo



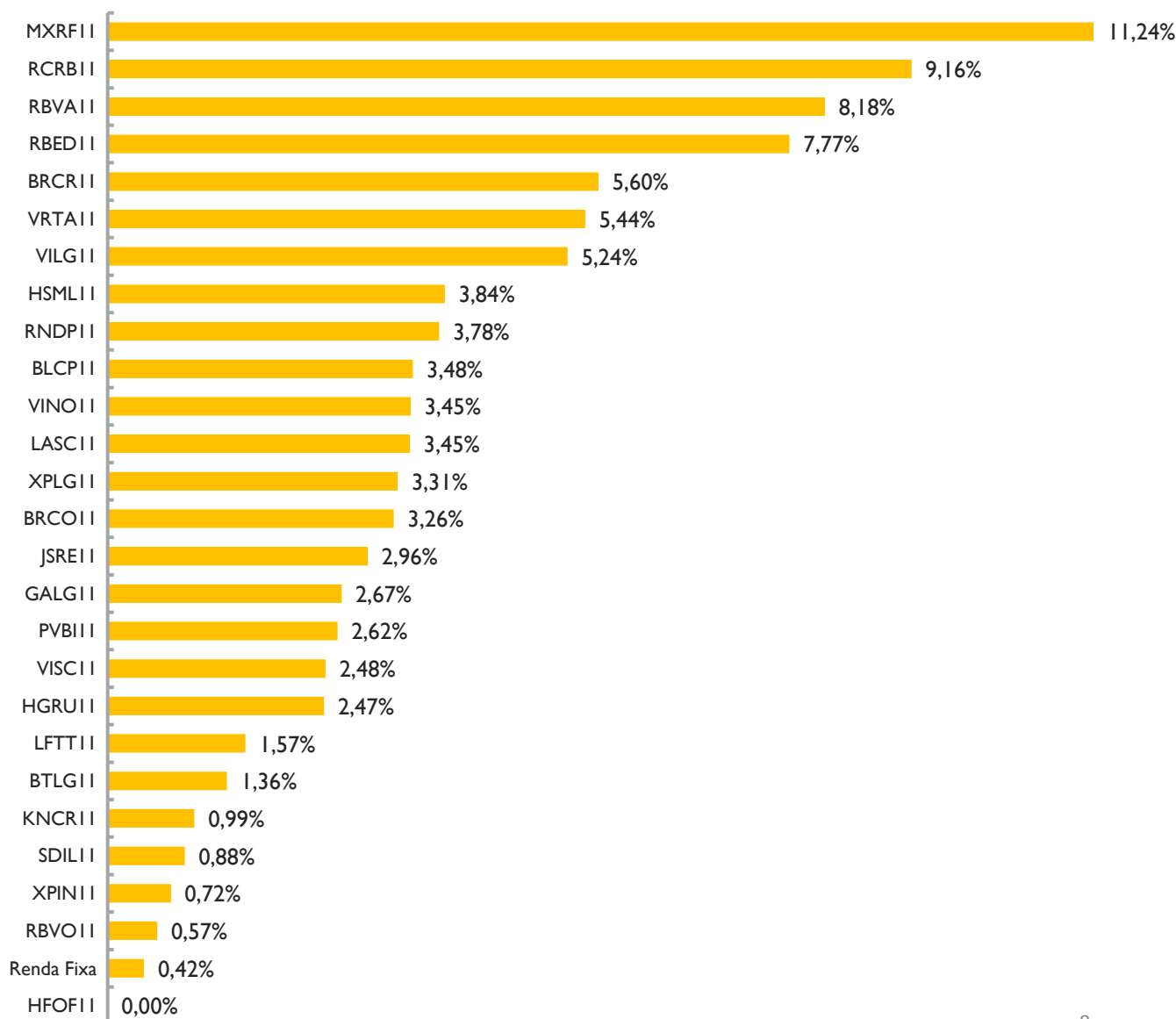
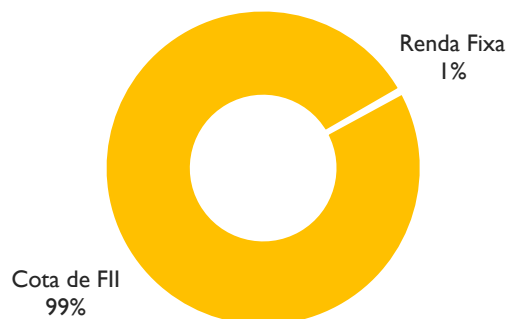
<sup>6</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

## CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



## 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. 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 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.