

Relatório Gerencial

Fevereiro/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 ¹
95,99	98,00	1.575.760	2.964	7,3%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
151,26	154,42	104.136	1,02	30

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).

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Cenário doméstico

Fiscal e inflação: O mês de fevereiro foi tomado com as discussões sobre a PEC emergencial que deve ser aprovada em março. Tal proposta de emenda à constituição é de extrema importância, pois ela irá permitir a concessão de uma nova rodada de auxílio emergencial, com a contrapartida de corte de gastos e contenção fiscal para compensar tal medida, respeitando assim o teto de gastos.

O câmbio depreciado e a alta de commodities tem impactado a inflação nos últimos meses. Tal movimento tem sido capturado pelos fundos de CRI através do aumento dos dividendos. A equipe econômica da Rio Bravo revisou as projeções de inflação de 2021 de 4,2% para 4,8%.

Atividade econômica: A volta da atividade econômica brasileira será muito dependente da evolução do programa de vacinação. Apesar do país ter uma alta capacidade de vacinar a população através do sistema básico de saúde, a falta de vacinas tem gerado atraso no programa de vacinação, o que pode impactar de maneira negativa o crescimento econômico e protelar evolução mais significativa esperada para 2021.

Cenário externo

Estado Unidos: No início de março, o Senado norte americano aprovou um pacote fiscal de US 1.9 trilhão, o que reforça o suporte à economia americana e sinaliza a continuação de uma política monetária expansionista no curto prazo, o que é favorável para ativos de risco.

COVID-19: No mês de fevereiro começamos a observar o aumento nas curvas da contaminação no país e o aumento da ocupação de leitos de UTI. Ambos os dados indicam que teremos um endurecimento das medidas de distanciamento social e fechamento do comércio, ações já tomadas por diversos governantes, o que impacta principalmente o NOI dos fundos de shopping.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de fevereiro realizamos um movimento tático através da venda de uma parcela da posição de VILG e a subscrição a oferta pública do fundo.

Além disso, a gestão aumentou o percentual do fundo alocado no setor de lajes corporativas através da participação da oferta restrita de Core Metrópolis. O fundo está comprando ativos a valor/m² próximos do custo de reposição e através de equity e dívida, o que fará com que o dividend yield do primeiro ano seja de aproximadamente 11,0%.

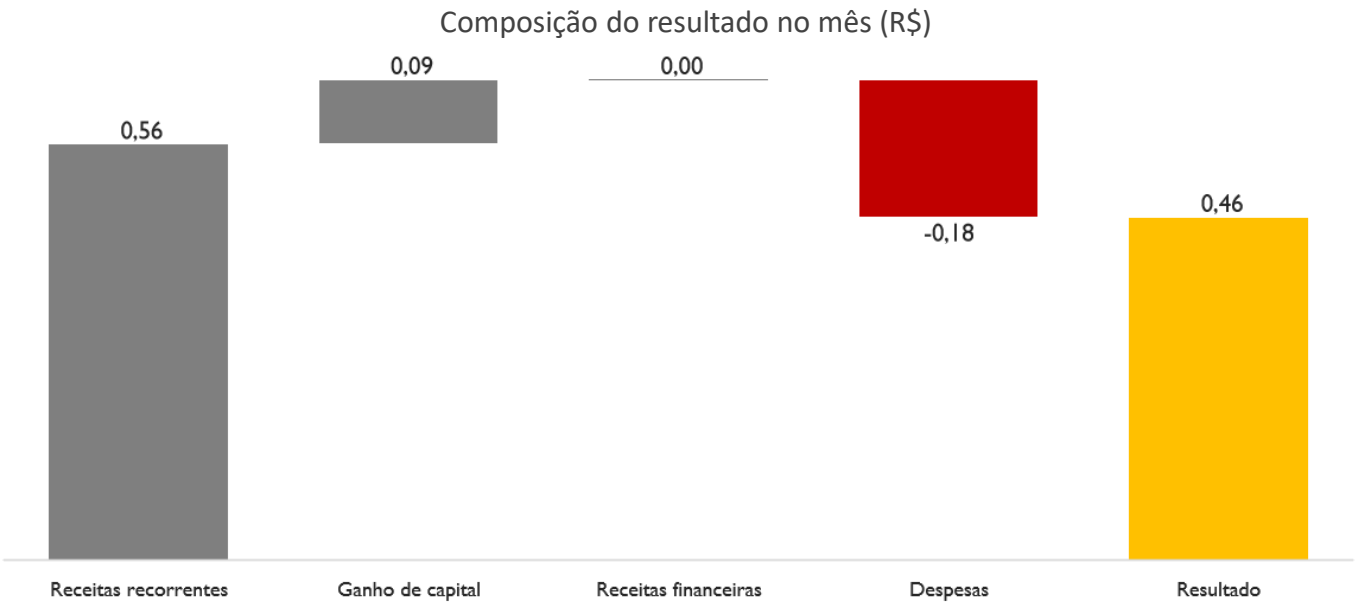
Também iniciamos uma alocação em um fundo de desenvolvimento logístico com a Vinci e Fullwood. Acreditamos que o fundo deverá trazer uma TIR superior a 15%, porém por ser um investimento que não existe uma recorrência de distribuição mensal, iremos alocar apenas 1,0% do portfólio.



RESULTADO DO FUNDO

	mês	2021	12M
Rendimentos de FII	R\$ 877.130	R\$ 1.779.464	R\$ 10.686.029
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 135.347	R\$ 737.599	R\$ 8.736.606
Receitas financeiras	R\$ 481	R\$ 3.065	R\$ 60.301
Despesas	-R\$ 291.114	-R\$ 600.734	-R\$ 3.132.966
Resultado	R\$ 722.040	R\$ 1.919.590	R\$ 16.355.286
Rendimentos distribuídos	R\$ 945.456	R\$ 1.890.912	R\$ 16.252.389
Resultado por cota	R\$ 0,46	R\$ 1,22	R\$ 10,38
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 1,20	R\$ 10,31
Resultado Acumulado ²	-R\$ 223.416	R\$ 28.678	R\$ 102.897

Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.



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

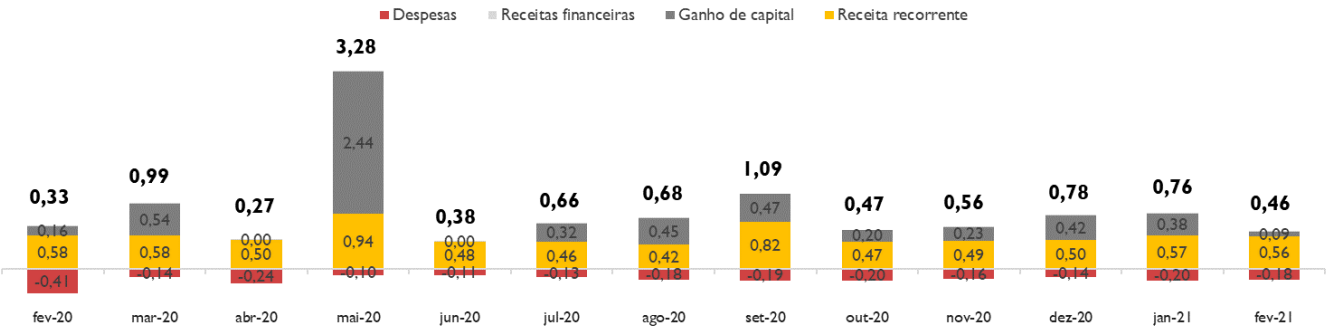
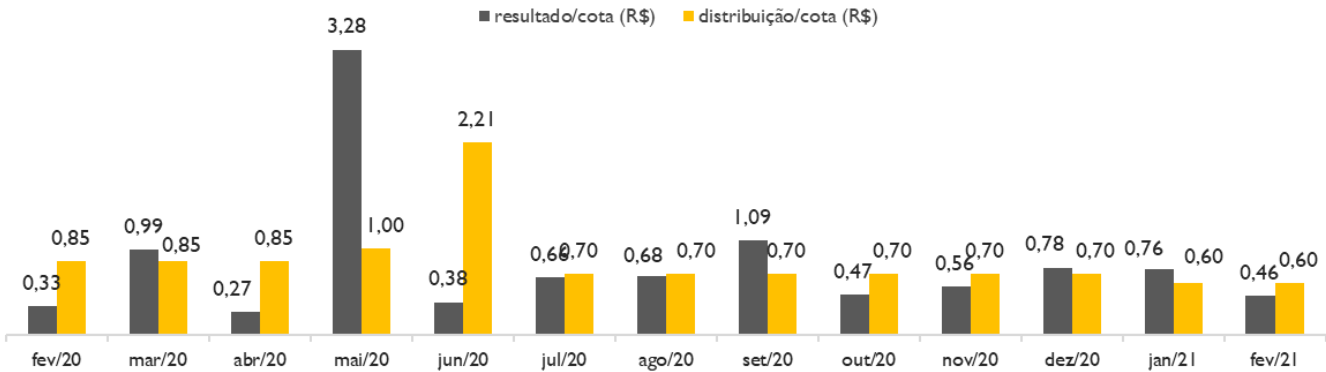
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	2,21	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Δ ³	-29,4%	-29,4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

³Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

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\$ 945.456	R\$ 1.890.912	R\$ 16.252.389
Dividend yield ⁴	0,6%	0,8%	7,1%

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



DESEMPENHO DO FUNDO

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.874.456	R\$ 3.165.653	R\$ 21.261.805
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 104.136	R\$ 85.558	R\$ 86.430
Giro (% de cotas negociadas)	1,15%	1,81%	9,44%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

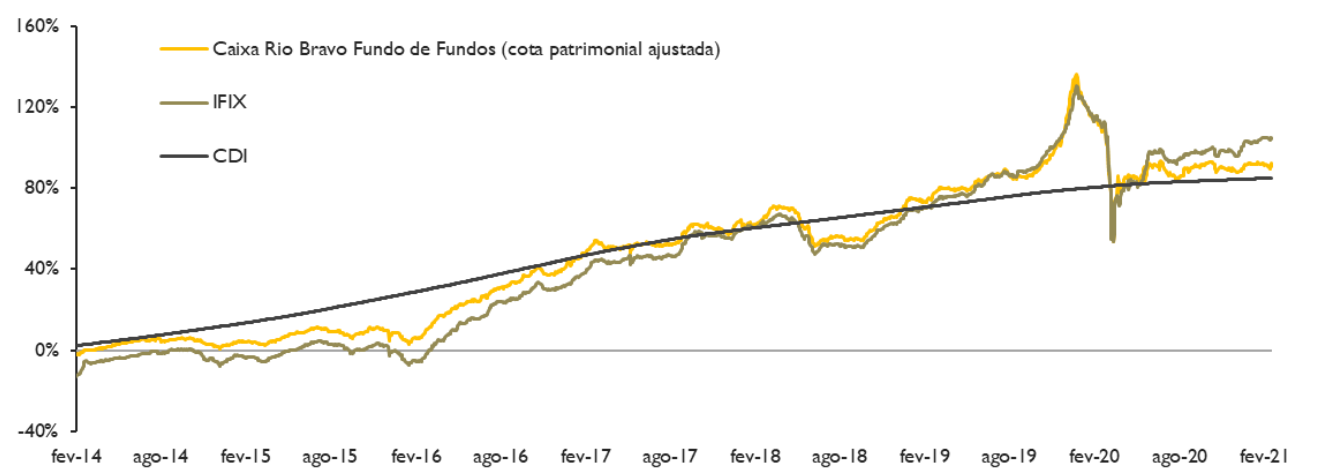
	fev/21	dez/19	fev/20
Valor da Cota	R\$ 98,00	R\$ 149,00	R\$ 147,40
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 154.424.480	R\$ 234.786.664	R\$ 232.267.024

Desempenho da cota ⁵	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início
IFIX	0,2%	-9,7%	14,9%	-2,6%	104,3%
CDI	0,1%	3,1%	-2,1%	2,4%	84,9%

Cota de mercado	-13,7%	-27,1%	-10,8%	-28,5%	92,2%
Cota patrimonial	-0,9%	-16,4%	21,4%	-8,1%	90,6%

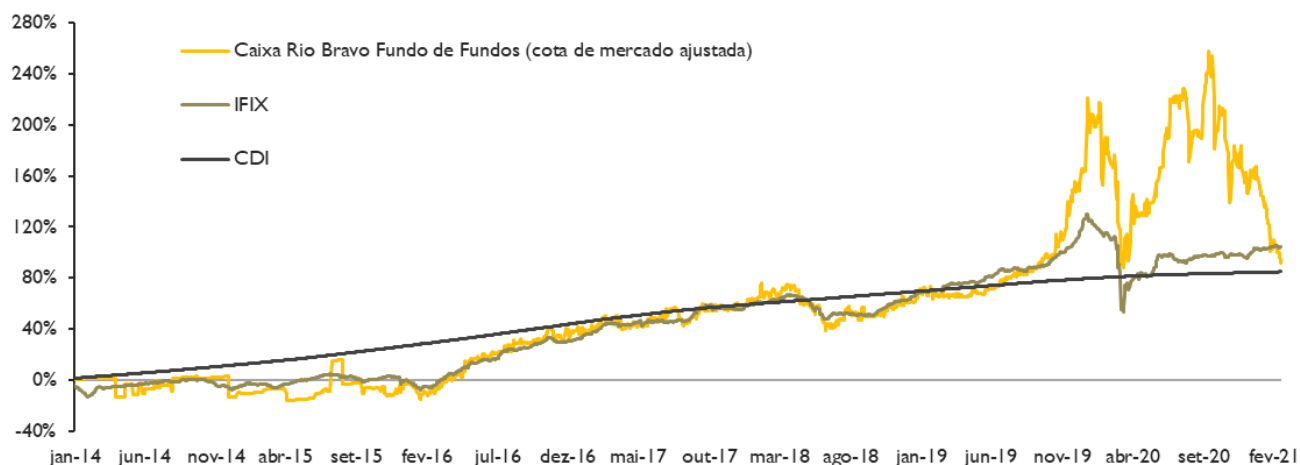
⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Retorno - Cota patrimonial



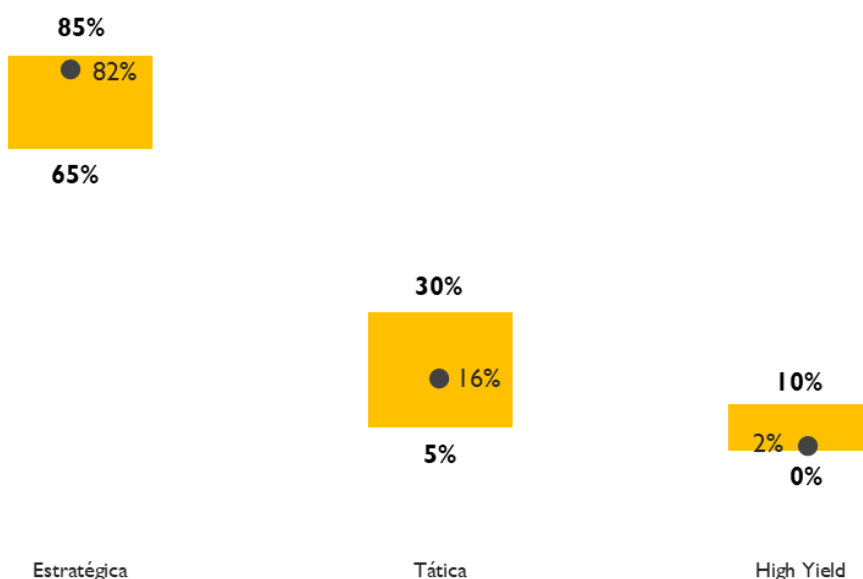
DESEMPENHO DO FUNDO

Retorno – Cota mercado

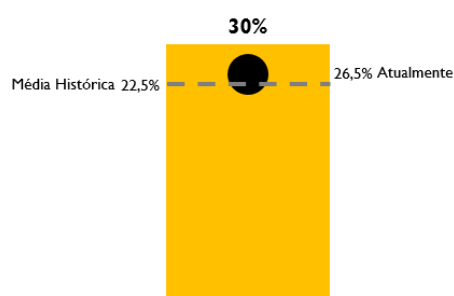


DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA⁶

Target de Alocação por Estratégia



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

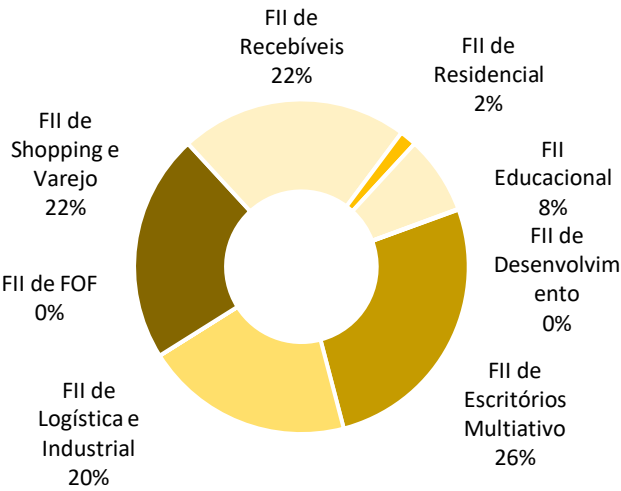


⁶ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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

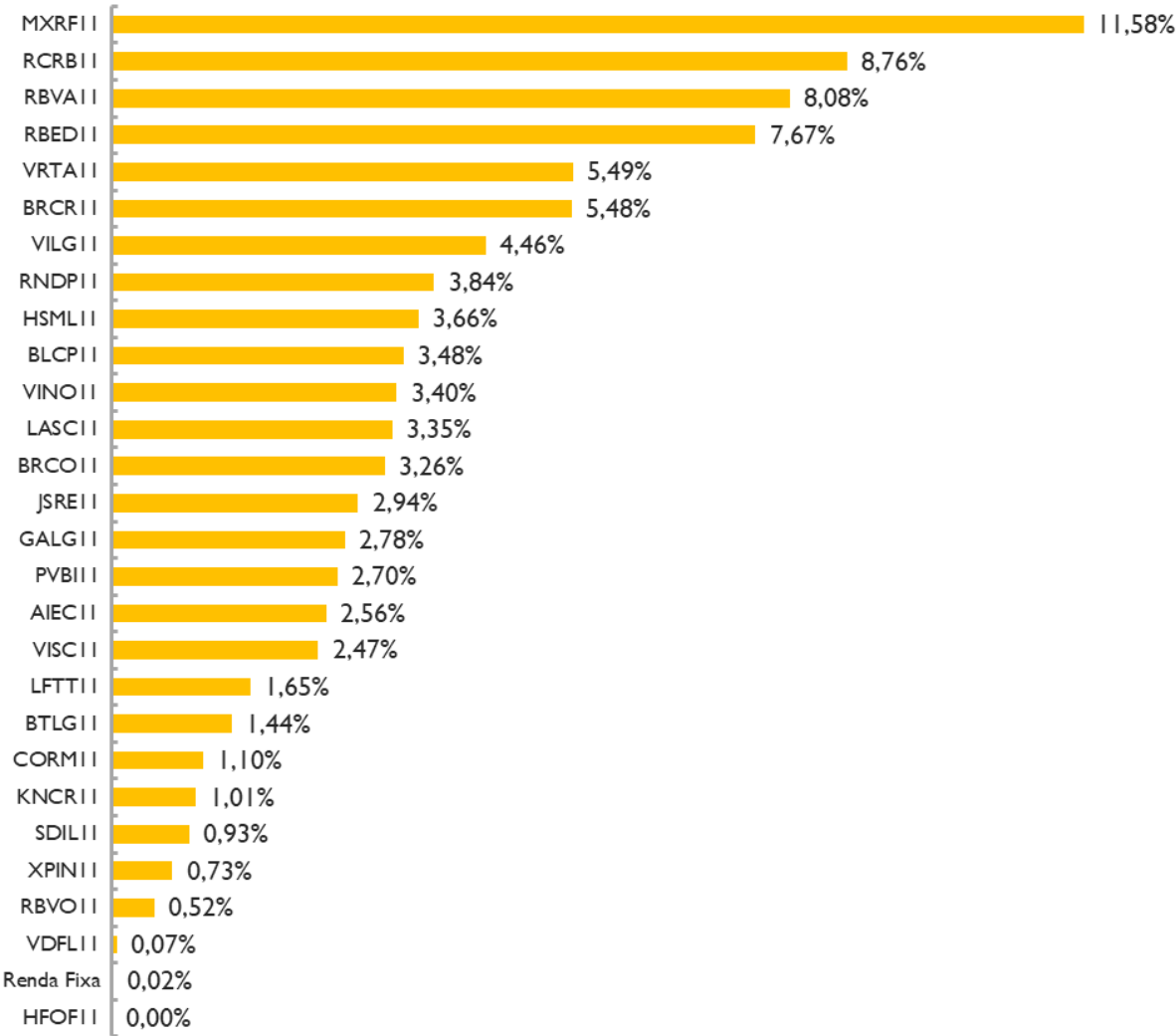
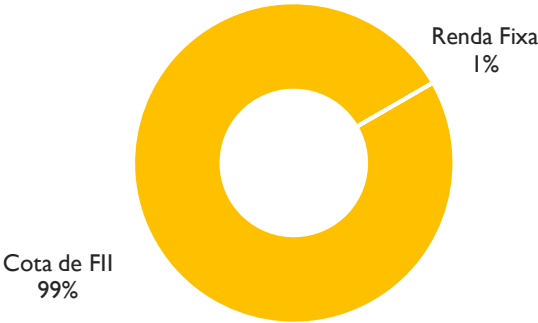


CARTEIRA DO FUNDO

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

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.