

Relatório Gerencial

Abril/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
94,30	95,00	1.575.760	3.072	7,6%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
148,60	149,70	57.627	1,01	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

Todos os meses, a equipe de gestão utiliza o espaço do relatório gerencial para comentar sobre o cenário macroeconômico, o mercado imobiliário e as principais mudanças no portfólio do Fundo. Esse mês, iremos abordar um tema um pouco diferente do usual, porém de grande importância para os cotistas do CXRI: processo de investimento.

Diversos estudos mostram que a disciplina de seguir um processo de investimento ao longo dos anos traz maiores e melhores retornos no longo prazo para os investidores. De uma maneira simplista, seguir um determinado processo por um longo período faz com que melhorias sejam feitas ao longo dos anos, pois erros vão sendo detectados e corrigidos. Além disso, investimento é um processo de longo prazo, o qual historicamente mostra melhores retornos quando possuem disciplina e removem qualquer tipo de efeito emocional da tomada de decisão.

Na Rio Bravo, seguimos um processo de investimento que elaboramos através dos nossos 20 anos de história fazendo gestão de ativos imobiliários e 8 anos fazendo gestão de fundo de fundos imobiliários. O processo ao longo dos anos foi sofrendo pequenos ajustes, porém sempre foi seguido com muita disciplina, o que mostra o resultado expressivo que tivemos em nossos investimentos ao longo dos anos.

Na gestão da estratégia de fundo de fundos imobiliários, o processo é basicamente dividido em quatro principais etapas, sendo elas: Determinação do perfil do portfólio, construção do portfólio, seleção dos ativos e revisão e monitoramento. O processo de investimento sempre é iniciado com a etapa de determinação do perfil do portfólio. Nessa etapa são entendidos e definidos o perfil de risco daquele portfólio de investimento e o retorno alvo. Também definimos o objetivo, ou seja, se queremos ter um portfólio mais voltado para renda ou para ganho de capital. No caso dos três fundos de fundos da Rio Bravo, o perfil de cada um dos fundos já foi determinado no início de cada um deles.

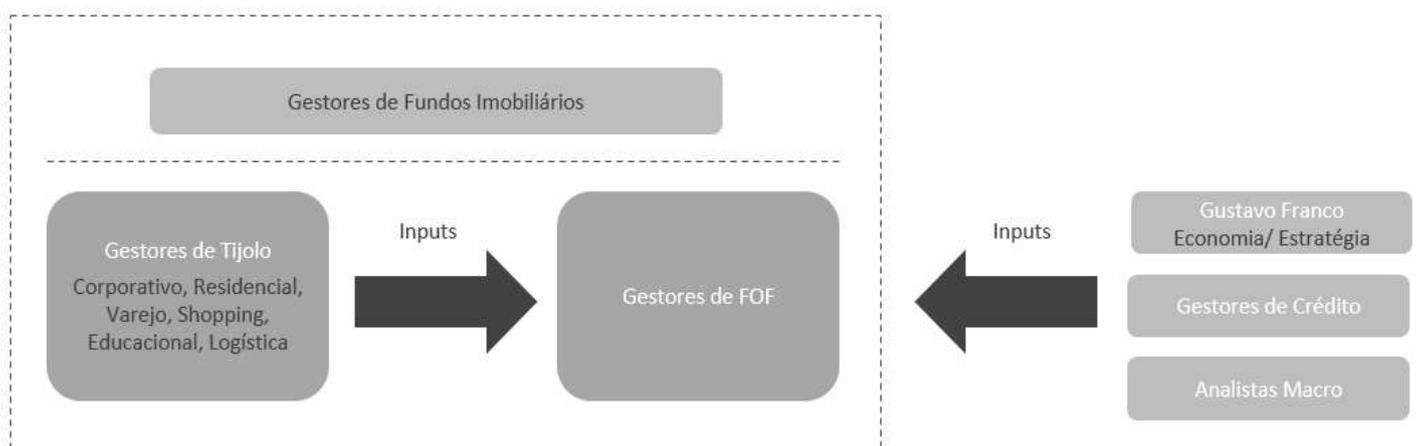
Após definido o perfil de cada portfólio, seguimos para a construção do portfólio de investimento. Essa etapa do processo de investimento acaba sendo dividida em duas, sendo elas: *Asset allocation* e definição dos ativos. Na parte de *asset allocation*, é determinado como os investimentos serão alocados em cada um dos setores de fundos imobiliários. Para isso, temos diversas reuniões com o time de economia da Rio Bravo e o estrategista chefe, Gustavo Franco, além de todo o time de fundos imobiliários e crédito, cada um com sua expertise setorial, para ter uma visão mais macroeconômica da economia real e de cada um dos setores do mercado imobiliário. Através de tais reuniões, conseguimos chegar na conclusão de quais setores deveríamos estar alocados e qual o percentual de exposição ideal em cada um deles.

Após o *asset allocation*, começamos a etapa de seleção dos ativos. Dentro da Rio Bravo, temos um painel que possui algumas métricas de avaliação dos fundos, como por exemplo, valor/m², *price/book value* (P/VP), *funds from operations* (resultado operacional), *dividend yield*, cap rate implícito, preço e volume, que é atualizado em tempo real e é através dele que identificamos oportunidades de alocação no mercado secundário.

Além disso, temos amplo relacionamento com stakeholders, gestores e bancos de investimento que nos trazem oportunidades. Quando uma oportunidade de investimento em um fundo imobiliário é detectada, passamos para o processo de análise daquele determinado fundo, onde analisamos cinco critérios básicos, eles são: gestor/equipe, gestora, portfólio de ativos, riscos, TIR e retorno.

No momento de análise dos fundos, temos um *scorecard* onde são atribuídas notas para cada um dos critérios de avaliação e a nota global do fundo é utilizada como taxa de desconto para o *valuation* do ativo. Além disso, para todos os fundos analisados, são montados modelos financeiros onde são analisados todos os ativos do portfólio separadamente, chegando assim em um modelo financeiro para o fundo. Através de tais modelos, colocamos as premissas do time de gestão, com o objetivo de entender todos os possíveis *downsides* e *upsides* daquela alocação.

A Rio Bravo é a maior *asset* independente de fundos imobiliários do mercado e temos fundos imobiliários atuando em diversos setores do mercado. Por isto, temos acesso a 99,9% dos negócios do mercado e conseguimos ter uma troca grande de informações para entender a característica qualitativa e quantitativa de cada um dos negócios, nível dos contratos, aluguel dos ativos, locatário e cap rate de aquisição efetivo dos ativos. Essa troca de expertise entre os times de gestão de cada uma das diferentes estratégias da Rio Bravo é um diferencial que poucas gestoras têm, e acaba fazendo com que a tomada de decisão seja feita de maneira assertiva e com todos os riscos mapeados.



No término da análise do fundo, é montado um case de investimento, o qual é debatido no comitê de investimentos da gestora. Para a tese de investimento ser aprovada, é necessária aprovação de 100% do comitê de investimentos. Vale ressaltar que o case é aprovado com um preço de aquisição, percentual de alocação, exposição máxima e preço de venda.

Após a etapa de seleção dos ativos, passamos para o monitoramento e revisão. Nesse momento acompanhamos os cases de investimentos com diligência e periodicidade, com o objetivo de entender se as premissas que foram atribuídas ao case não sofreram alteração em seus fundamentos ou se a maturação está ocorrendo de maneira mais rápida ou mais devagar do que a determinada.

É importante mencionar que em todo o processo mantemos acompanhamento de perto dos investimentos e dos fundos do mercado. Fazemos tais acompanhamento através de reuniões periódicas com os gestores, empresas do mercado imobiliário, consultorias e stakeholders.

Deixamos o link da [Carta de Estratégias de Abril](#) da Rio Bravo, onde o cenário econômico e político atual é abordado por Gustavo Franco, nosso estrategista chefe, e o time de investimentos imobiliários faz uma comparação breve sobre o mercado de *REITs* americanos e o mercado de *FIs* brasileiro.

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de abril, reduzimos marginalmente a exposição em alguns fundos que apresentam prêmio em relação a cota patrimonial e utilizamos os recursos para aumentar a posição em fundos que possuem alta previsibilidade de renda. Nessa estratégia foi reduzida a exposição em CSHG Renda Urbana, Vinci Malls e Vinci Logística.

Sobre os investimentos realizados no mês, foi aumentada a participação no setor educacional através da alocação em Rio Bravo Renda Educacional. O fundo tem uma estratégia em investir em ativos educacionais através de operações *built-to-suit* ou *sale & leaseback*. Recentemente o fundo comprou um ativo locado para a Cogna, a qual consideramos ter um excelente risco de crédito, e que tem um contrato atípico de longo prazo. O fundo proporciona um excelente carregamento para o portfólio, e estimamos um *dividend yield* próximo de 8,25% a.a. para os próximos meses.

Por fim, em abril foi realizada a integralização da 2ª Chamada de Capital da oferta de Core Metropolis.

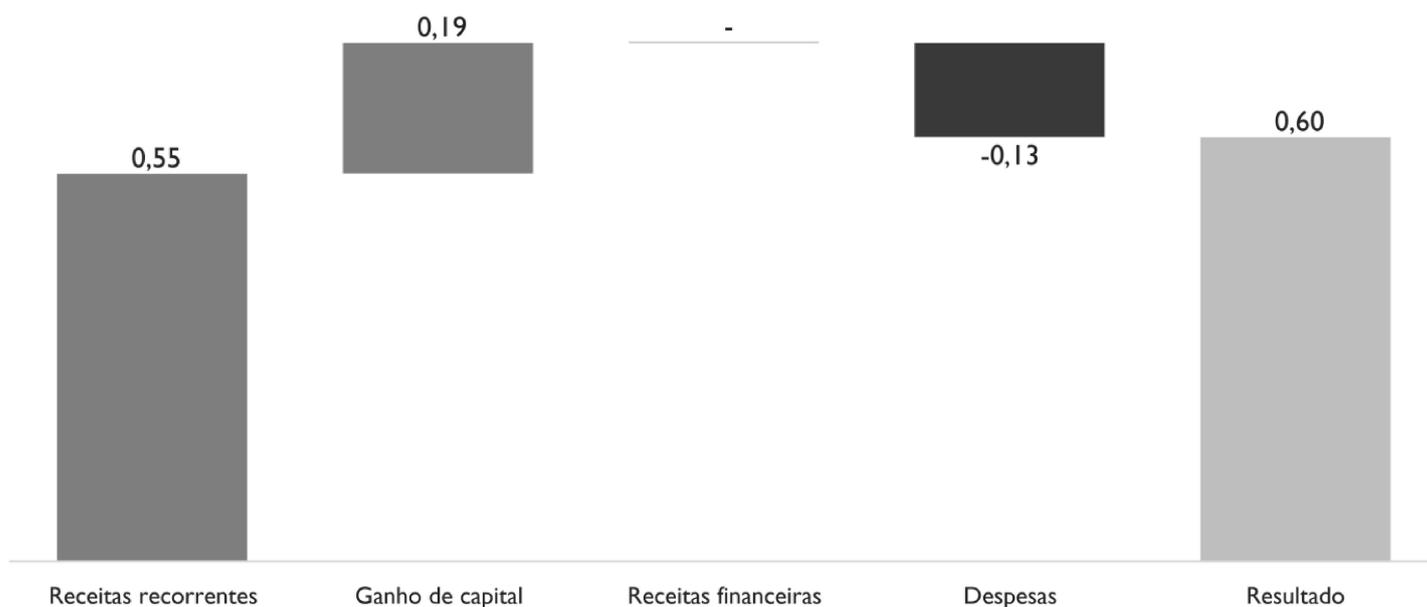
RESULTADO DO FUNDO

	mês	2021	12M
Rendimentos de FII	R\$ 865.700	R\$ 3.512.328	R\$ 10.723.749
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 293.394	R\$ 1.043.986	R\$ 8.187.316
Receitas financeiras	R\$ 0	R\$ 3.065	R\$ 38.731
Despesas	-R\$ 211.157	-R\$ 983.421	-R\$ 2.919.617
Resultado	R\$ 949.856	R\$ 3.578.697	R\$ 16.038.038
Rendimentos distribuídos	R\$ 945.456	R\$ 3.781.824	R\$ 15.464.509
Resultado por cota	R\$ 0,60	R\$ 2,27	R\$ 10,18
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 2,40	R\$ 9,81
Resultado Acumulado ²	R\$ 4.400	-R\$ 203.127	R\$ 573.529

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

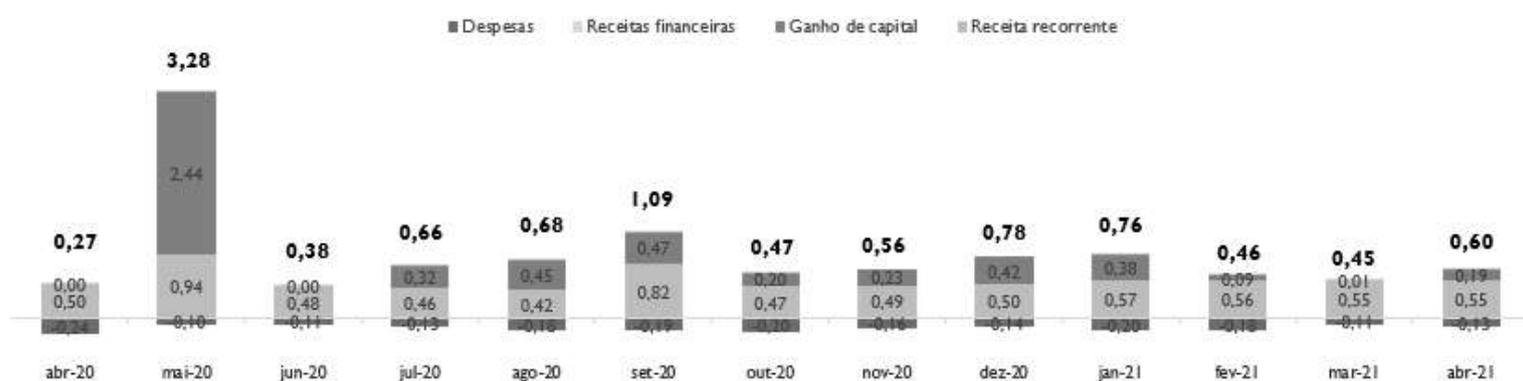
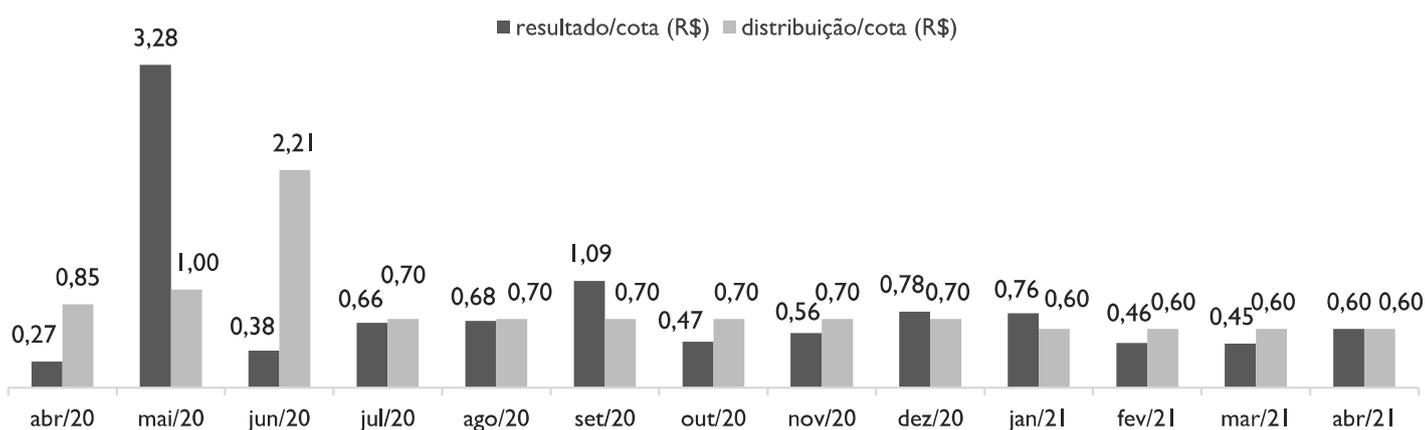
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	2,21	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Δ^3	-29,4%	-29,4%	-29,4%	-29,4%	-	-	-	-	-	-	-	-

³Varição 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\$ 3.781.824	R\$ 15.464.509
Dividend yield ⁴	0,6%	1,6%	8,0%

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

DESEMPENHO DO FUNDO

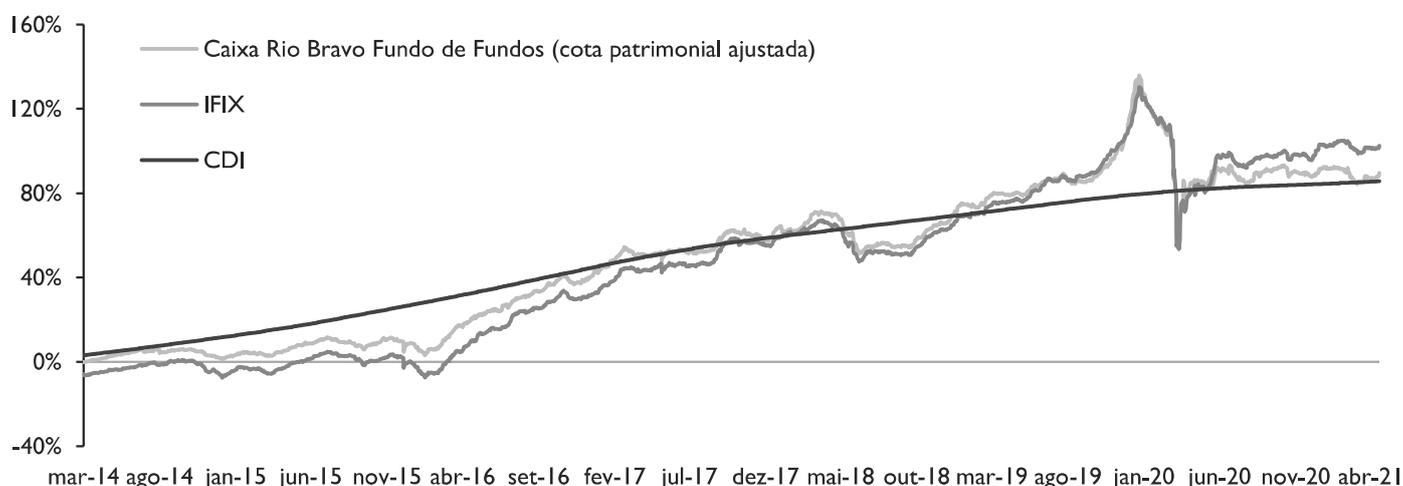
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.152.549	R\$ 5.439.584	R\$ 21.342.080
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 57.627	R\$ 67.995	R\$ 86.405
Giro (% de cotas negociadas)	0,75%	3,28%	9,78%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	abr/21	jan/21	abr/20
Valor da Cota	R\$ 95,00	R\$ 114,11	R\$ 125,16
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 149.697.200	R\$ 179.809.974	R\$ 197.215.819

Desempenho da cota ⁵	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início
IFIX	-1,4%	-11,0%	14,4%	14,1%	101,5%
CDI	0,2%	3,3%	-2,2%	2,2%	85,3%
Cota de mercado	2,1%	-25,5%	-25,6%	-7,8%	96,2%
Cota patrimonial	-1,4%	-17,6%	19,0%	6,6%	87,8%

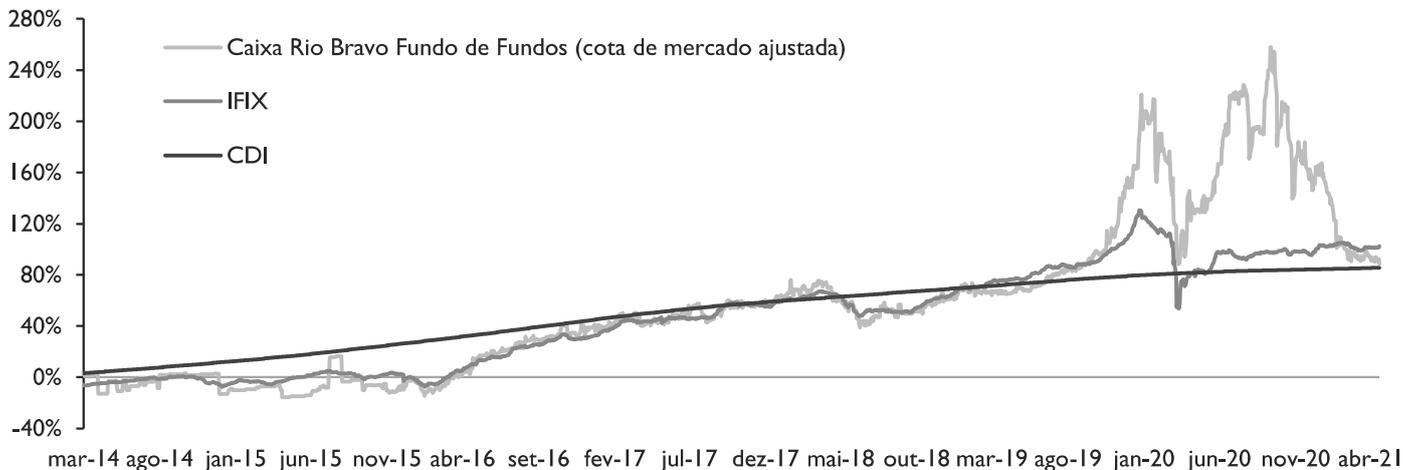
⁵ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Retorno - Cota patrimonial



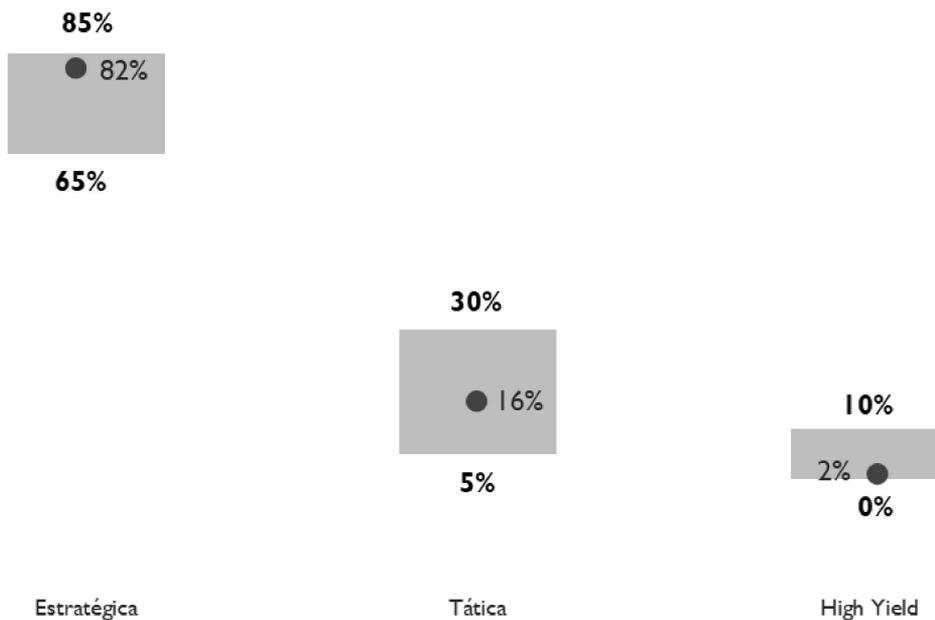
DESEMPENHO DO FUNDO

Retorno – Cota mercado

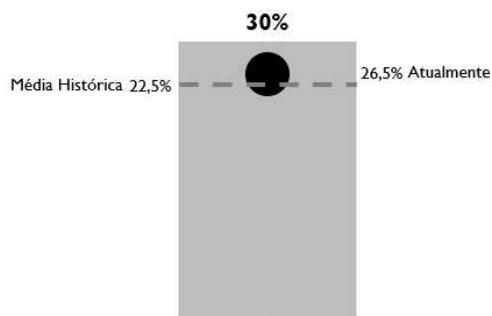


DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA⁶

Target de Alocação por Estratégia



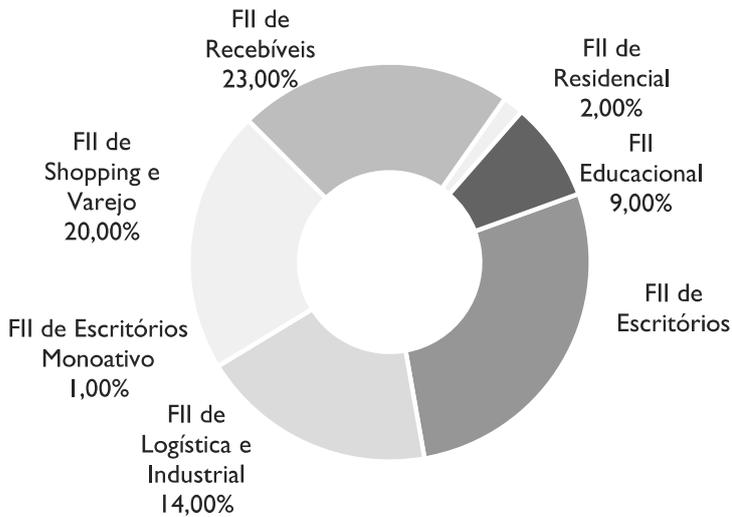
Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo



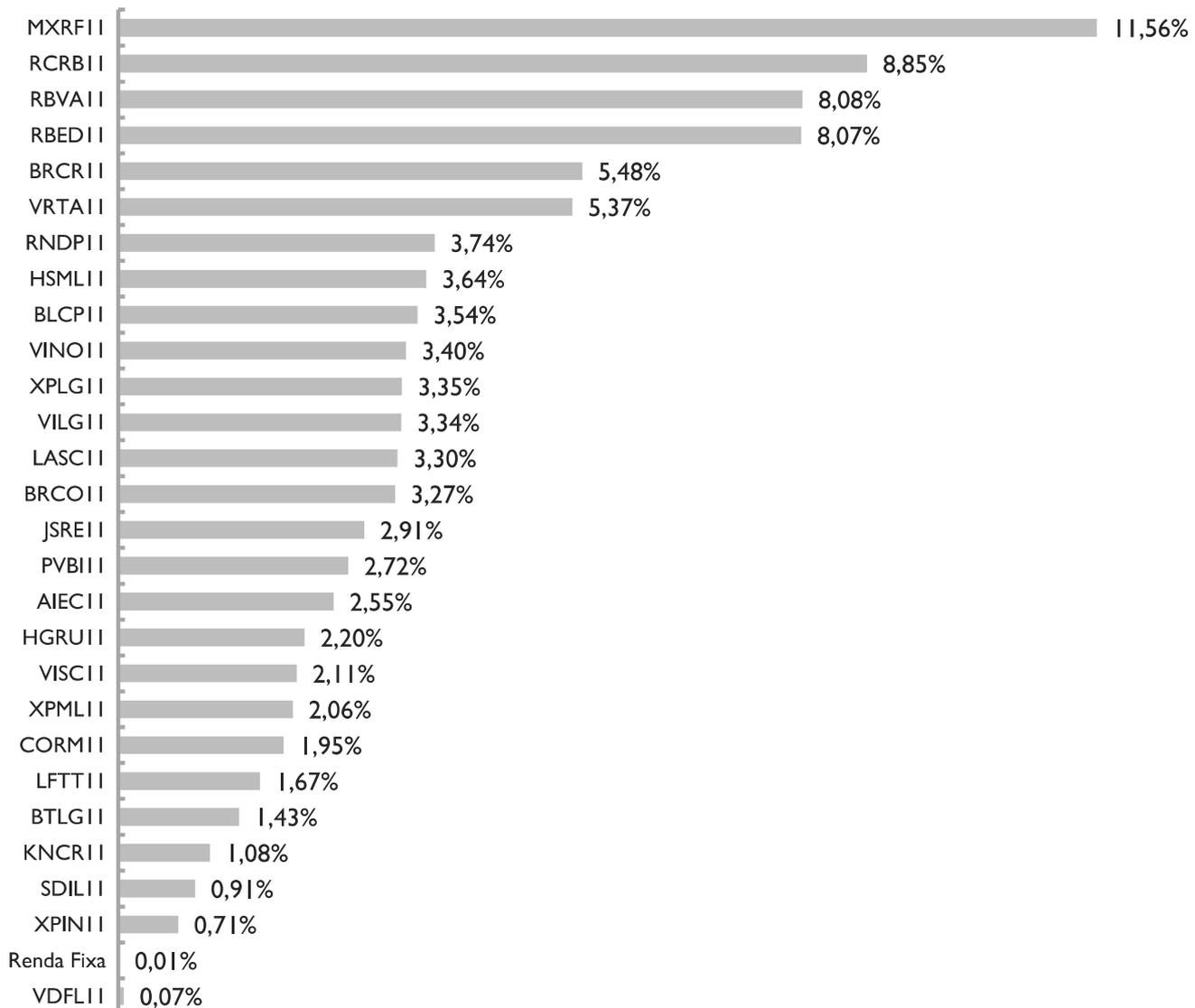
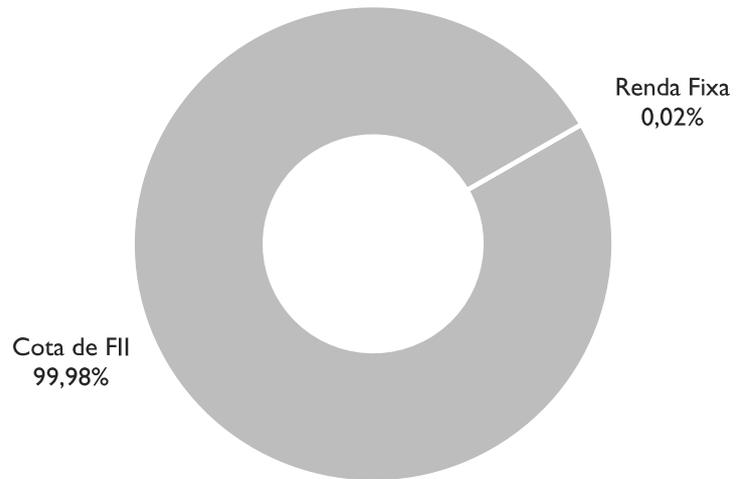
⁶ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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

CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



4% 17% 79%

■ High Yield ■ Tática ■ Estratégica

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

gedef10@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.