

Relatório Gerencial

Março/2022

FII CAIXA RIO BRAVO FUNDO
DE FUNDOS II | CRFF11

CNPJ • 31.887.401/0001-39

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • CAIXA DTVM

CO-GESTOR • Rio Bravo Investimentos

CUSTODIANTE e ESCRITURADOR • Oliveira Trust

ADMINISTRADOR • Caixa Econômica Federal

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do
Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 59.162.389,87

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

NÚMERO DE COTISTAS • 1.801

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.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

PRINCIPAIS NÚMEROS



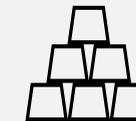
R\$ 85,74
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO/cota



R\$ 65,90
FECHAMENTO
DO MÊS



9,5%
YIELD
ANUALIZADO



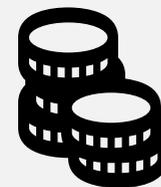
R\$ 35.235,00
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)



R\$ 59,16
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 45,47
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)



0,77
P/V



28
NÚMERO DE FUNDOS
INVESTIDOS

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e Inflação: apesar de continuarmos preocupados com o quadro fiscal brasileiro, a apreciação do real deve reduzir a dívida bruta brasileira, um importante indicador de solvência fiscal. Somado a isso, a surpresa inflacionária tende a reduzir o endividamento, já que eleva as receitas do governo em disparidade às despesas. Apesar de um cenário mais positivo no curto prazo, a trajetória futura da dívida é um ponto de atenção e que precisa ser acompanhado de perto.

A inflação permanece sendo pressionada devido ao aumento do preço das commodities. Apesar da apreciação do real trazer uma certa pressão deflacionária, seguimos com pressões em diversos produtos da cesta.

Atividade Econômica: a atividade econômica segue mostrando sinais de leve estagnação, apesar da tendência de queda da taxa de desemprego. A inflação permanece alta e a renda das famílias segue reduzindo, o que impacta negativamente a atividade econômica.

CENÁRIO EXTERNO

Economia global: os dados de inflação na zona do euro e nos EUA continuam apresentando surpresas para cima. Na Europa, é esperado que o pico de inflação ocorra em abril, porém dadas as sanções econômicas impostas pelos países europeus à Rússia, devemos ver uma postergação desse pico. O ECB deve postergar qualquer decisão quanto à normalização da política monetária, mesmo com a inflação mais forte, devido aos efeitos negativos na atividade por conta da guerra. Nos EUA, a taxa de desemprego continua caindo para níveis abaixo do esperado pelo mercado, o que reforça que o FED irá continuar o cenário de aperto monetários com objetivo de controlar a inflação.

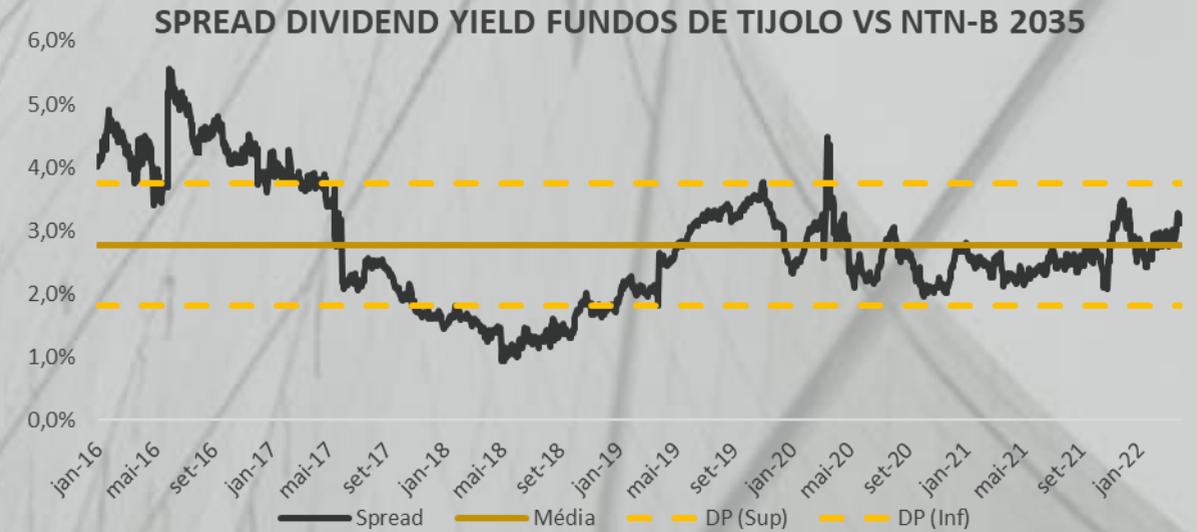
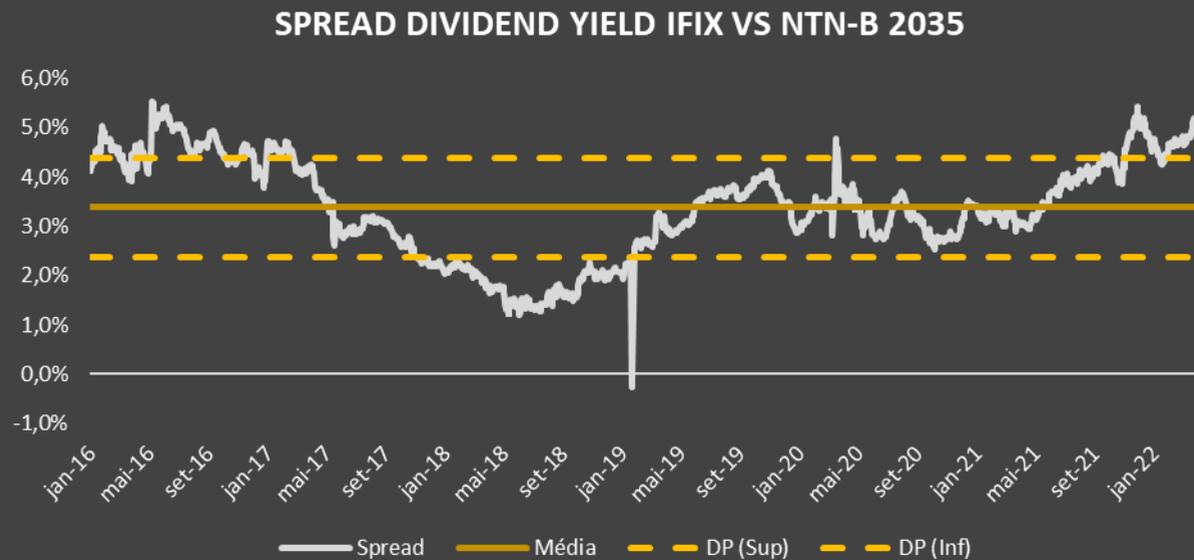
MERCADO IMOBILIÁRIO

O índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 1,42% no mês de março, refletindo uma melhora na percepção de risco por parte dos investidores e refletindo a queda do cupom dos títulos do tesouro com vencimento longo, principalmente da NTN-B tesouro IPCA + 2035, que iniciou o mês com um cupom de 5,66% e encerrou o mês com um cupom de 5,41%. No ano, o IFIX continua apresentando queda de -0,88%.

Os fundos imobiliários seguem negociando a patamares atrativos de preço no mercado secundário. O valor do spread (diferença) entre o dividend yield do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 encerrou o mês de março em 4,99%, 161 bps acima do spread médio histórico desde 2016 (3,38%).

Continuamos observando um aumento do spread (diferença) sendo influenciado principalmente pela alta da inflação dos últimos doze meses e o aumento da participação de fundos de CRI no IFIX.

Quando analisado apenas o spread entre o dividend yield dos fundos de tijolo que compõe o IFIX e do tesouro IPCA + 2035, ele segue em linha com a média histórica. Vale ressaltar que o indicador acaba sendo impactado pela queda do NOI dos fundos de shoppings no primeiro semestre de 2021, que foi resultado da segunda onda de COVID-19, que culminou no fechamento dos ativos, e na redução do FFO dos fundos de lajes corporativas devido aumento da vacância dos ativos.



Vale ressaltar que a expectativa para ambos os setores é de melhora em 2022, com crescimento bruto de NOI dos fundos de shopping, frente a 2019, e redução da vacância das lajes corporativas, principalmente as localizadas nas regiões primárias de São Paulo, o qual o mercado já apresentou absorção líquida de 25.000 m² no primeiro trimestre de 2022.

Relatório Gerencial

CRFF11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

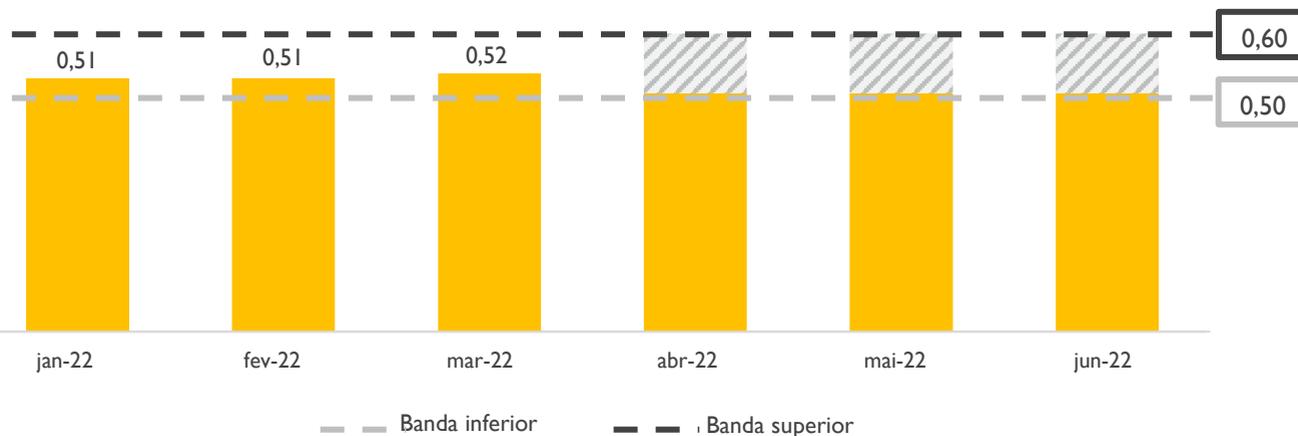
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS II

Em março, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II apresentou distribuição de R\$ 0,52/cota, o que corresponde a um dividend yield de 9,5%. Dado o resultado apurado no semestre, a gestão optou por aumentar o patamar de distribuição de rendimentos.

O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 30,1% em relação à cota patrimonial, o que consideramos um patamar de alocação atrativo para os investidores que buscam renda passiva bem fundamentada e de longo prazo.

No mês, o Fundo apresentou uma receita recorrente de R\$ 0,66/cota (FFO – funds from operations). O resultado/cota foi de R\$ 0,58, acima da distribuição de rendimentos anunciada no mês. Abaixo, descrevemos um guidance de distribuição para o primeiro semestre do ano, a depender do desempenho do IFIX e do aumento de renda de alguns fundos dos setores de lajes corporativas, shopping e CRI, que impactam tanto nos resultados extraordinários quanto nos ganhos ordinários com receitas recorrentes.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Sobre as movimentações realizadas no mês, desinvestimos totalmente da posição em Kinea Índice de Preços (KNIP11) e reduzimos a exposição em Mauá Capital Recebíveis (MCCI11). O desinvestimento em KNIP11 gerou uma TIR de 19,16% vs. TIR do IFIX no mesmo período de 6,01% e ocorreu, pois, entendemos que o fundo atingiu o seu valor intrínseco no mercado secundário.

Sobre os investimentos realizados, aumentamos nossa exposição em Kinea Securities (KNSC11) através da oferta primária do fundo com o objetivo de melhor balancear a exposição do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II a CRI's que tenham o CDI como indexador. Também, realizamos um investimento através da oferta primária de Kinea High Yield (KNHY11), pois o fundo apresenta uma carteira de CRI's com uma relação de risco e retorno que julgamos interessante.

PRINCIPAIS INVESTIMENTOS NO TRIMESTRE

Kinea High Yield

- Investimento via oferta
- Volume: R\$ 1,2MM

Kinea Securities

- Investimento via oferta
- Volume: R\$ 800K

MOVIMENTAÇÕES TÁTICAS NO TRIMESTRE

Valora CRI

- Aumento da posição
- Volume: R\$ 600K

Kinea Fundo de Fundos

- Investimento via mercado secundário
- Volume: R\$ 600K

PRINCIPAIS DESINVESTIMENTOS NO TRIMESTRE

Kinea Índice de Preços

- Desinvestimento total da posição
- Volume vendido no Trimestre: R\$1,2MM
- TIR de 19,16% vs uma TIR do IFIX de 6,01% no mesmo período

Mauá Recebíveis

- Desinvestimento parcial da posição
- Volume vendido no Trimestre: R\$1,6M

Relatório Gerencial

CRFF11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

COMENTÁRIOS
DO GESTOR

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

O valor Patrimonial do CRFF varia diariamente de acordo com a cotação a mercado dos fundos imobiliários que ele possui em carteira. Isso significa que o Patrimônio Líquido do Fundo de 59,2MM no dia 31/03/2022 reflete o preço de fechamento no mercado secundário dos 28 fundos imobiliários investidos por ele nesta mesma data.

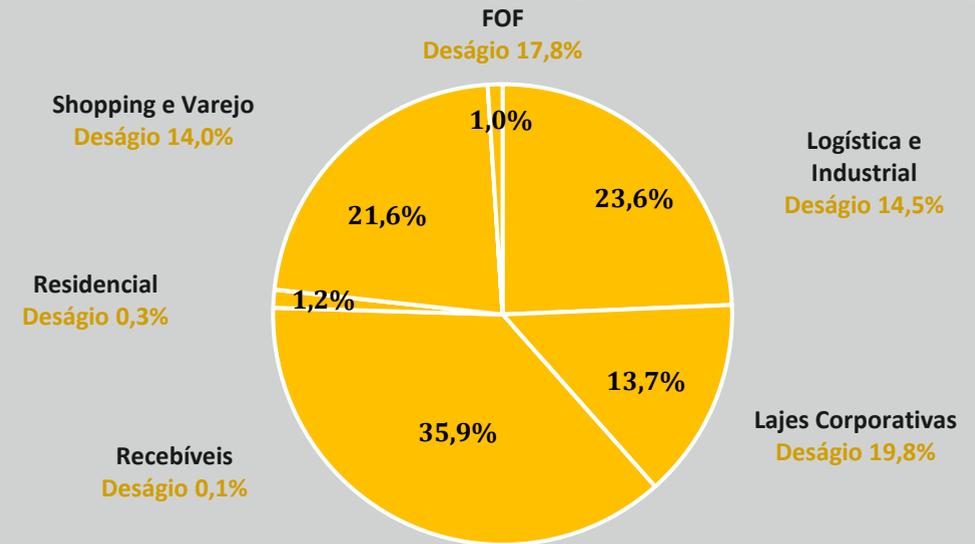
Atualmente, a maior parte dos fundos de tijolo da carteira estão negociando a um desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial. Em março, alguns fundos de recebíveis da carteira também encerraram o mês com um leve desconto em relação ao seu valor patrimonial. Como todos os setores da carteira do Fundo atualmente negociam com deságio, esperamos que ocorra uma valorização da cota patrimonial do CRFF no médio/longo prazo conforme as cotas dos fundos investidos forem se valorizando. Além disso, atualmente a cota do CRFF negocia a um desconto de 30,1% em relação à sua cota patrimonial. Portanto, há um desconto duplo, representado pelo deságio do portfólio e pelo deságio da cota do CRFF.

Com a retomada do mercado imobiliário, o patrimônio do Fundo possui um potencial de valorização de 10,9%, que, aliado ao potencial de valorização da cota de mercado do CRFF de 25,5%, representa um potencial total de valorização de 39,2%².

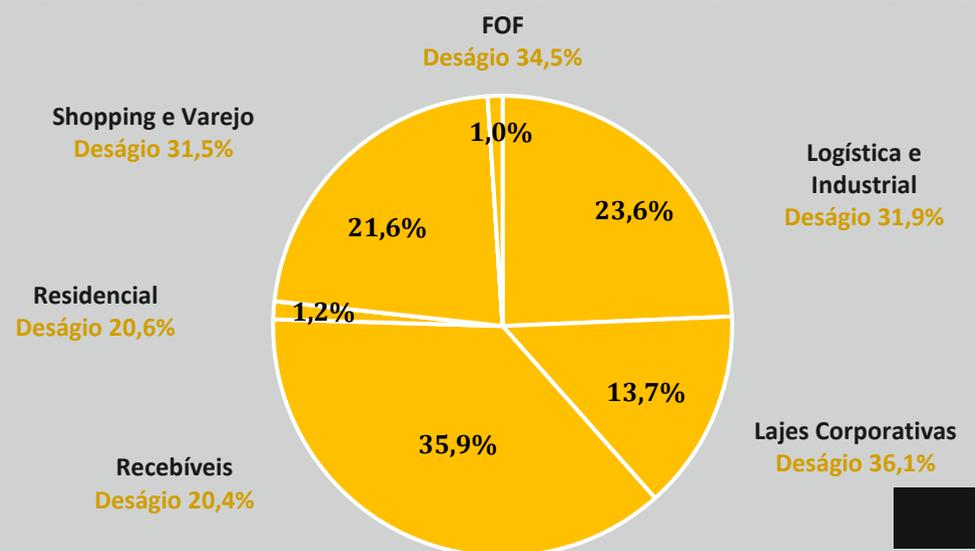
²NÃO CONFIGURA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Cálculo do desconto considera valores patrimoniais de fevereiro de 2022 e valores de mercado de março 2022. Para LFTT11 é considerado o valor patrimonial do fechamento do 4T21.

DESCONTO DA CARTEIRA DE FII (PATRIMÔNIO DO CRFF)



DESCONTO DA CARTEIRA DE FII + DESCONTO DA COTA MERCADO DO CRFF



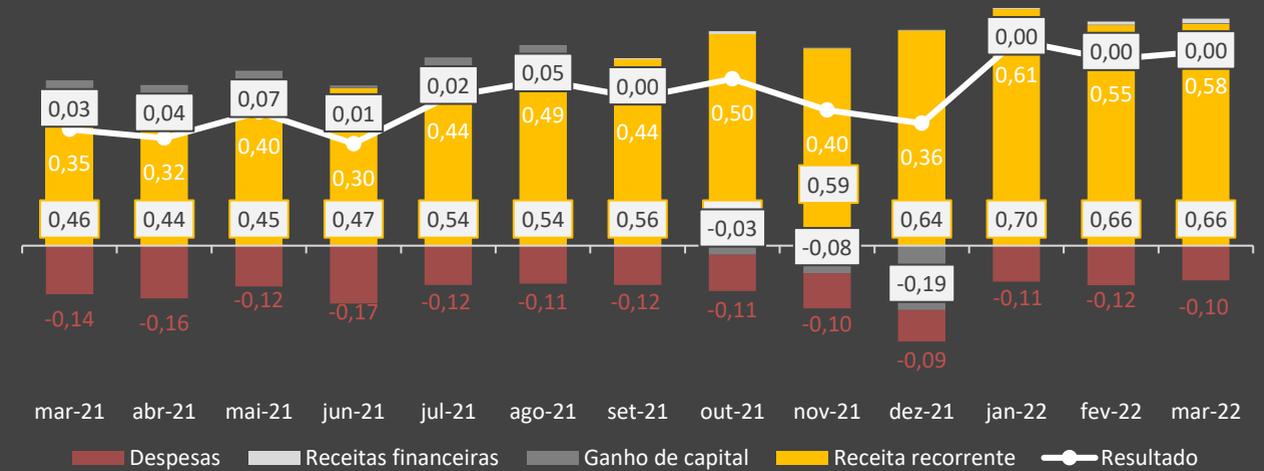
	mar/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$ 455.650,53	R\$ 1.394.907,28	R\$ 4.740.110,23
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 1.323,81	R\$ 2.019,53	-R\$ 77.038,37
Receitas financeiras	R\$ 13.718,55	R\$ 32.870,48	R\$ 54.834,44
Despesas	-R\$ 71.390,87	-R\$ 226.222,62	-R\$ 986.636,61
Resultado	R\$ 399.302,02	R\$ 1.203.574,67	R\$ 3.731.269,70
Rendimentos distribuídos	R\$ 358.820,80	R\$ 1.062.661,60	R\$ 3.712.415,20
Resultado por cota	R\$ 0,58	R\$ 1,74	R\$ 5,41
Rendimento por cota	R\$ 0,52	R\$ 1,54	R\$ 5,38
Resultado Acumulado	R\$ 40.481,22	R\$ 140.913,07	R\$ 18.854,50

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

	mar/22	2022	12M
Rendimentos distribuídos	R\$ 358.820,80	R\$ 1.062.661,60	R\$ 3.712.415,20
Dividend yield	0,79%	2,27%	6,73%

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NO MÊS



Relatório Gerencial

CRFF11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

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	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
2021	0,45	0,48	0,50	0,50	0,46	0,37	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,51
2022	0,51	0,51	0,52									
Δ	13,3%	6,3%	4,0%									

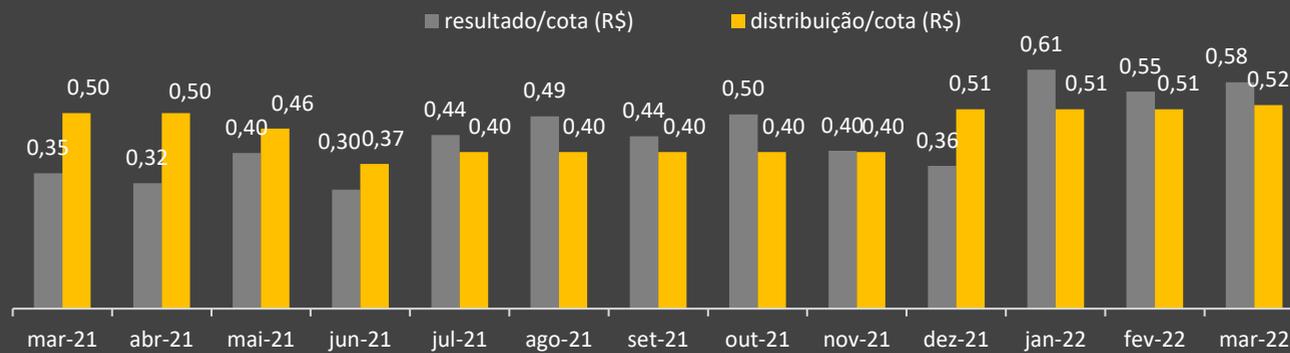
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, primeiro dia do mês.

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.

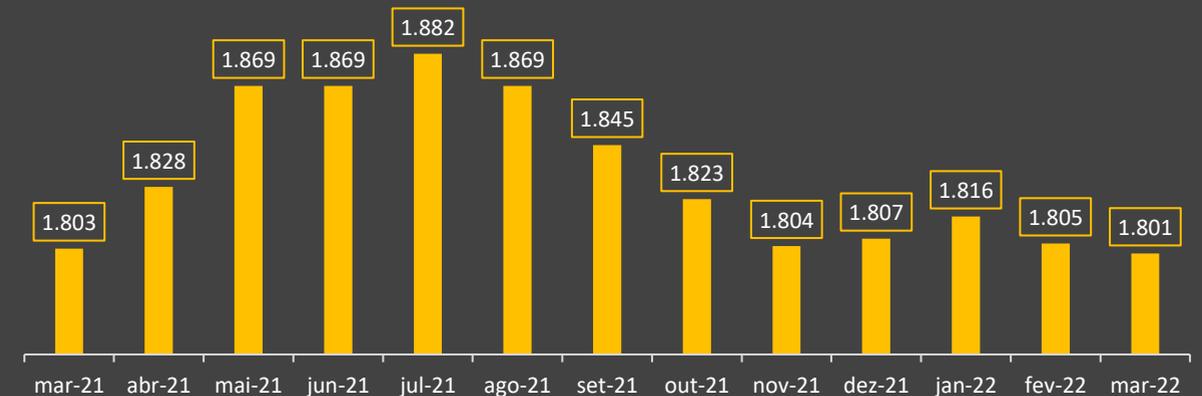
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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 pode ficar retido 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, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS 12 MESES (R\$/cota)



NÚMERO DE COTISTAS

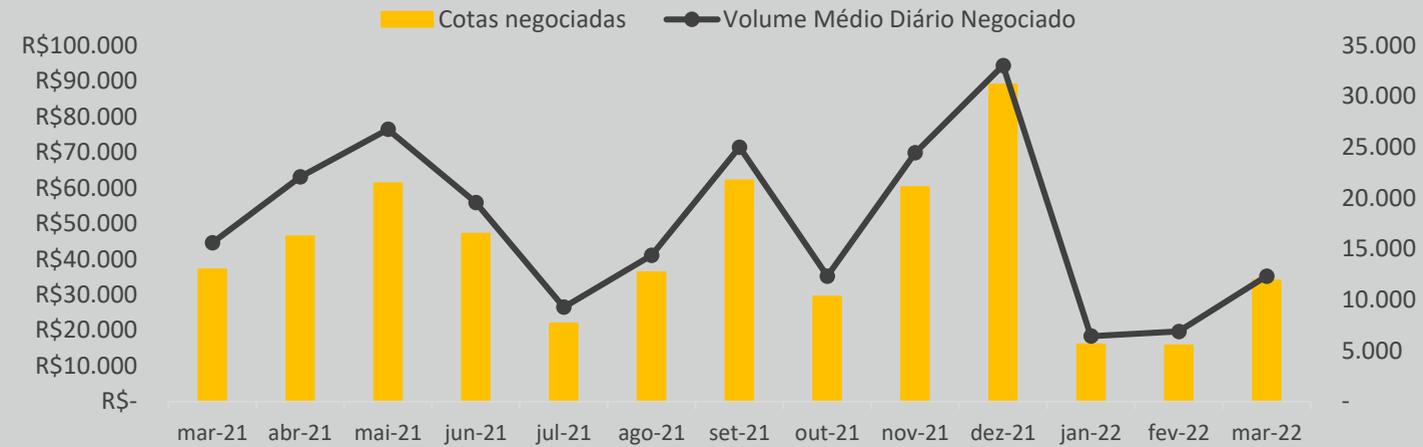


Relatório Gerencial

CRFF11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

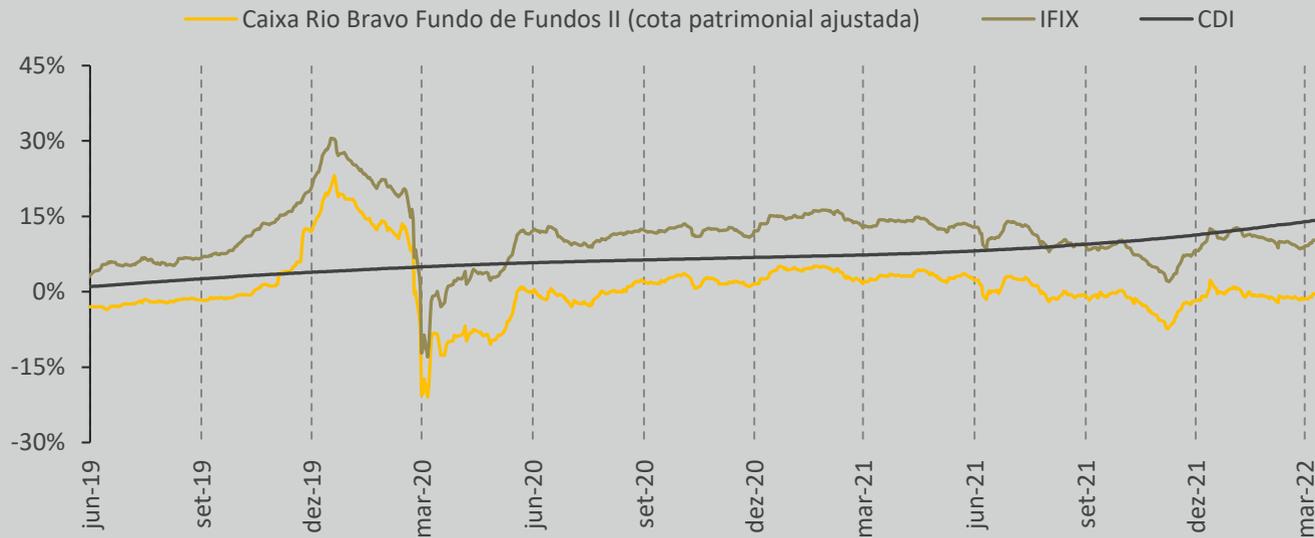
	mar/22	2022	12 meses
Volume Negociado	R\$ 775.169,92	R\$ 1.516.857,82	R\$ 12.742.715,05
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 35.235,00	R\$ 24.866,52	R\$ 51.175,56
Giro (% de cotas negociadas)	1,73%	3,34%	26,36%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/22	dez/21	mar/21
Valor da Cota	R\$ 65,90	R\$ 67,73	R\$ 80,80
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	45.473.636,00	46.736.409,20	55.755.232,00

CRFF NA B3

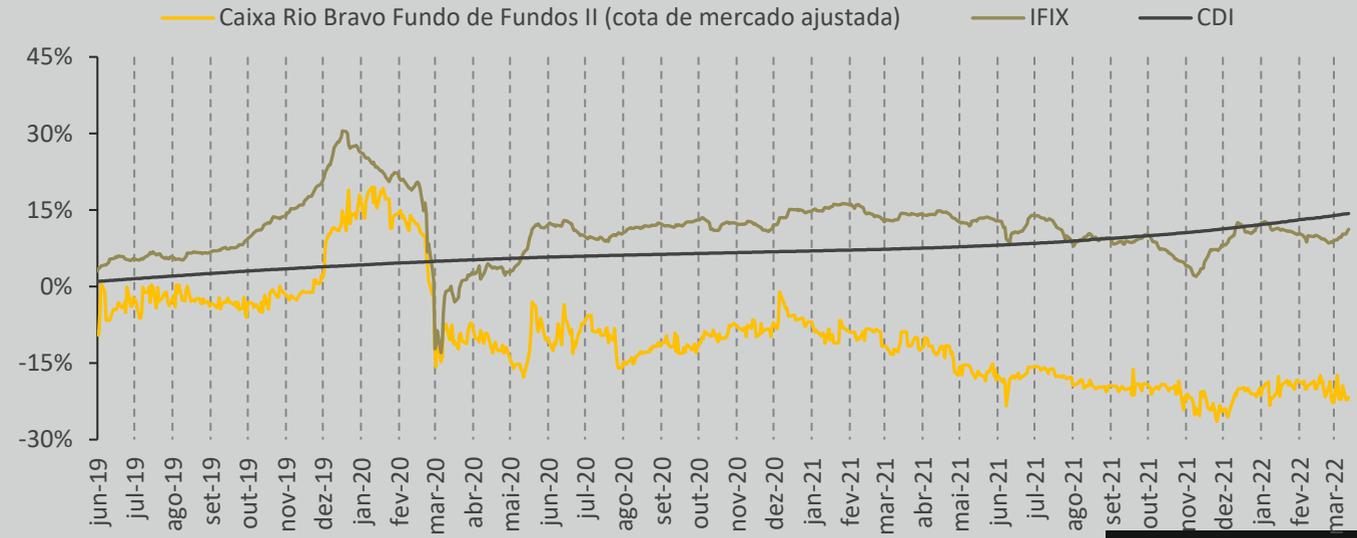


Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de março teve um decréscimo de 8,2% em relação ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um decréscimo de 20,9% frente ao mesmo mês de 2021.

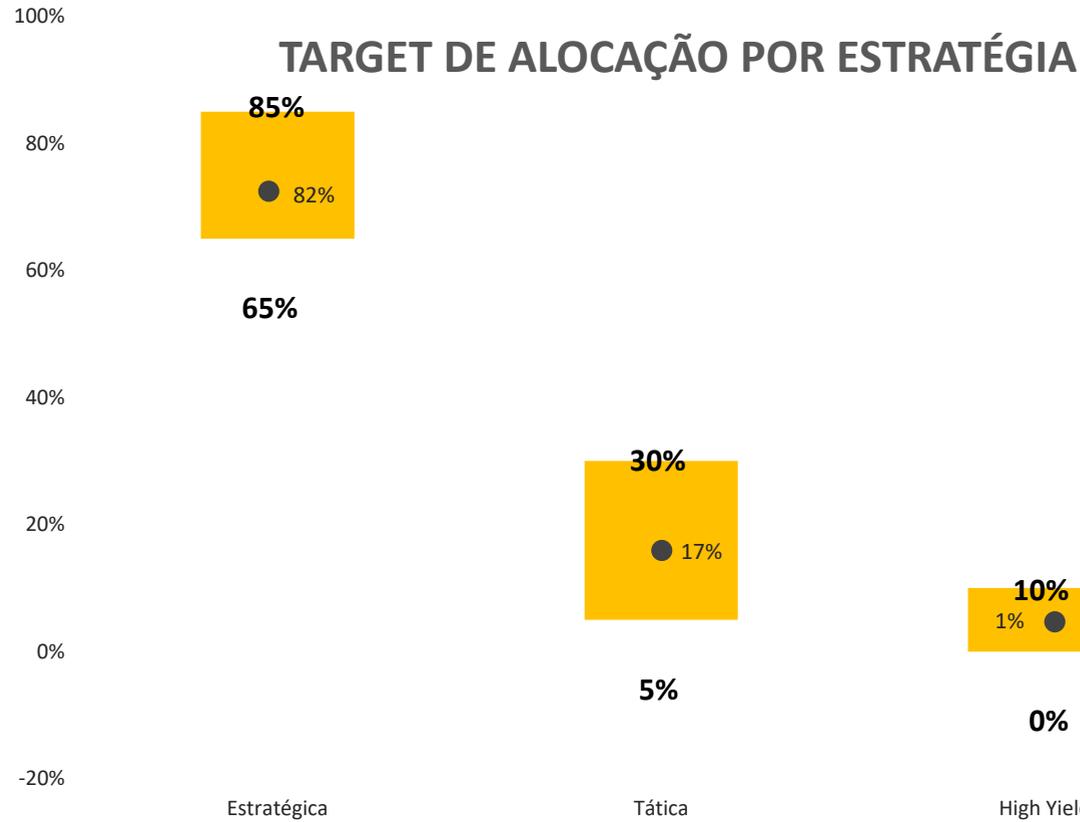
RETORNO - COTA PATRIMONIAL



RETORNO - COTA MERCADO

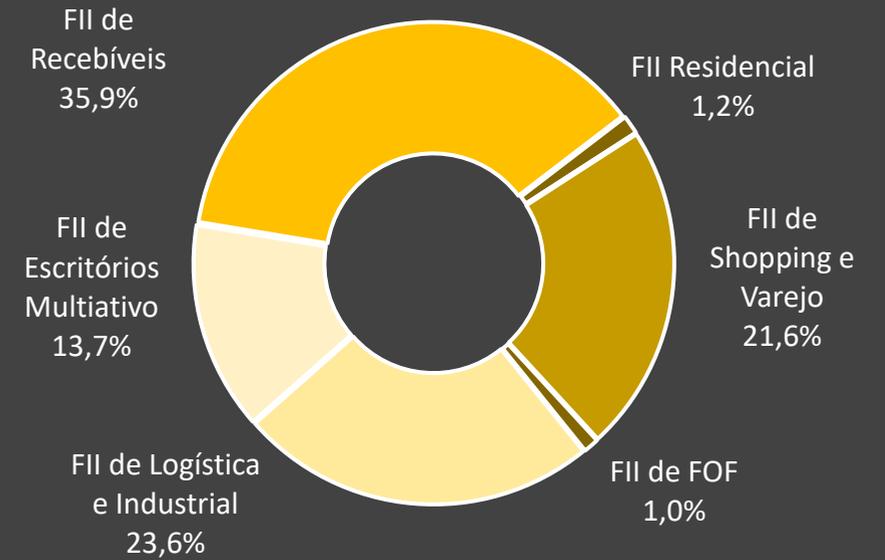


DIVERSIFICAÇÃO
POR ESTRATÉGIA

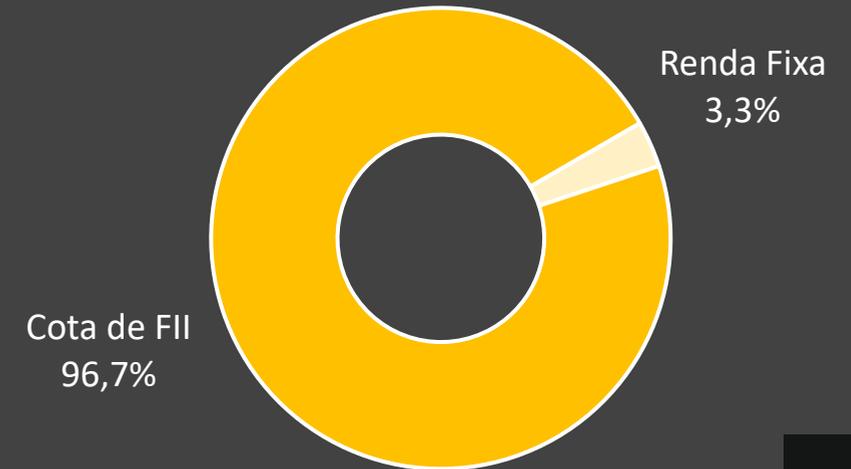


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII

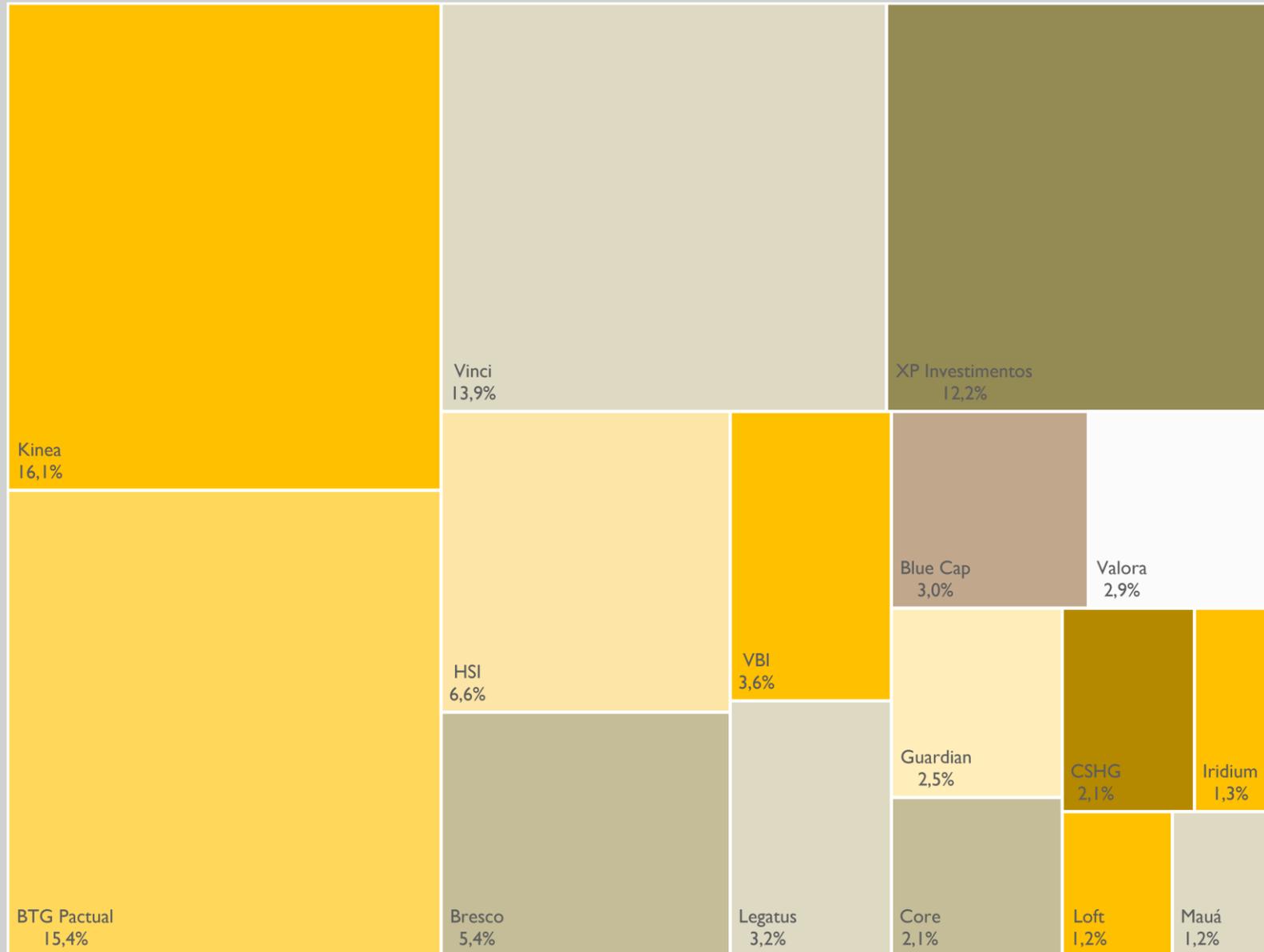


ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO

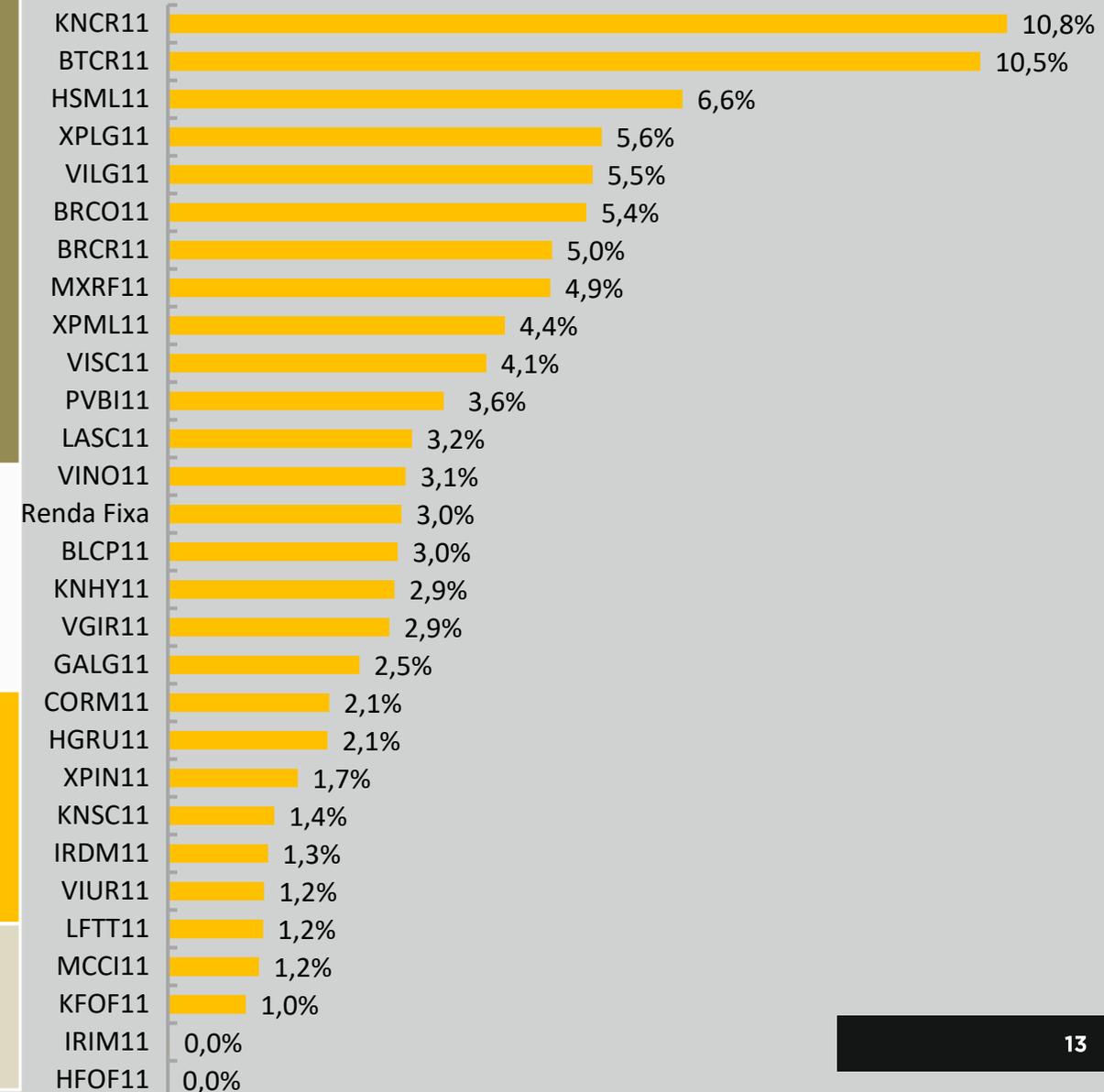


CARTEIRA DO FUNDO

ALOCAÇÃO POR GESTOR (% PL)



ALOCAÇÃO POR FUNDO (% PL)



Fundo	Data AGE	Matéria	Voto	Resultado
Valora RE FII	25/022022	I - Alteração denominação social do Fundo	Favorável	Aprovada
		II - Alteração de artigo no Regulamento ajustando o prazo de pagamento da Taxa de Performance	Favorável	Aprovada
		III - Alteração de artigo do Regulamento ajustando o prazo de pagamento do resultado não distribuído como antecipação	Favorável	Aprovada
		IV - Deliberar sobre alteração do regulamento sobre ativos-alvo sem rating	Favorável	Aprovada
Legatus Shoppings	14/03/2022	I - Conflito de interesse na compra e venda de ativos operacionais ou em desenvolvimento cuja contraparte seja um FIP gerido pela Legatus	Favorável	Aprovada



www.riobravo.com.br

www.caixa.gov.br