

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO
BRAVO**

agosto22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 17.098.794/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • Caixa DTVM

CO-GESTOR • Rio Bravo Investimentos

CUSTODIANTE e ESCRITURADOR • Oliveira Trust

ADMINISTRADOR • Caixa Econômica Federal

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 1,20% a.a. sobre o Patrimônio

Líquido do Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 141.376.979,34

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.605

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.

Clique e acesse:

[REGULAMENTO
DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE
NO MAILING](#)

Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

89,72

Fechamento
do mês (R\$)

68,91

Dividend Yield
Anualizado*

9,6%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

17,2

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

141,38

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

108,59

P/VP

0,77

Número de Fundos
Investidos

34

Número de
Cotistas

2.605

*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

Inflação e fiscal: a inflação teve seu pico nos últimos doze meses e já é possível ver sinais de arrefecimento, sendo está muito influenciada pela desoneração dos combustíveis, que deve se estender para o ano que vem. Vale mencionar que, mesmo com a inflação cedendo, o ano de 2023 deve continuar sendo marcado por uma inflação acima da meta estabelecida pelo Banco Central.

Na parte fiscal, as medidas que o governo tem adotado podem trazer desafios para o próximo ano. Após as eleições, deveremos ver esse assunto voltando a entrar em pauta e podendo trazer volatilidade para os mercados.

Atividade econômica: no curto prazo, a atividade econômica tem surpreendido positivamente, com desemprego em queda. Porém, vale mencionar que o nível de informalidade permanece alto e a renda das famílias permanece estável. O atual nível de juros reais restritivos deve contribuir para desacelerar a atividade econômica, principalmente a partir do quarto trimestre de 2022. Além disso, os programas de auxílio do governo devem continuar a impulsionar a economia no curto prazo.

Cenário Externo

Economia global: o ano tem sido marcado por um cenário desafiador nas principais economias desenvolvidas, com os bancos centrais tentando controlar a inflação através de alta de juros. A crise energética na Europa segue chamando a atenção, principalmente com o inverno se aproximando. Devemos ver os governos europeus tentando controlar a situação grave através de racionamento de energia e aumento de impostos em determinados setores, e desonerando pequenos empresários e a população, em uma tentativa de evitar uma recessão mais grave.

Comentários do gestor

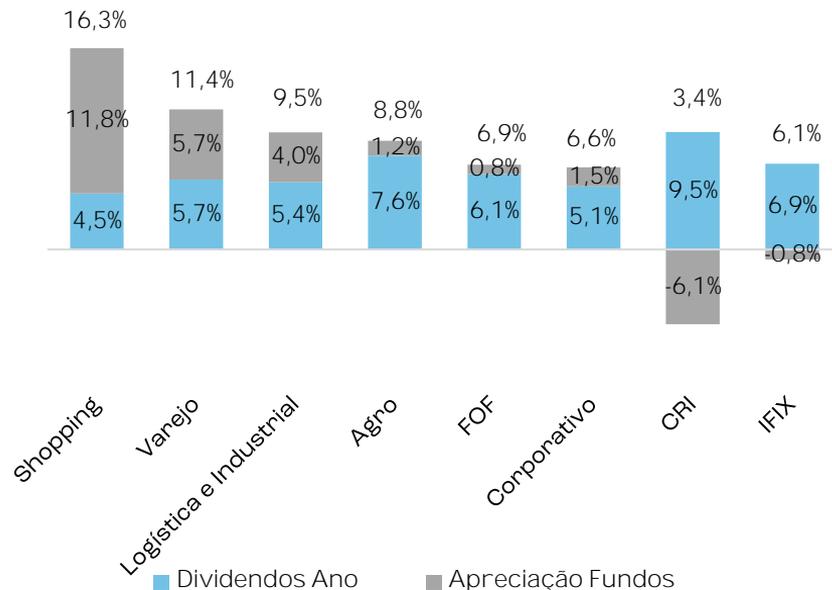
Mercado de Fundos Imobiliários

No mês de agosto, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 5,76%, com alta no ano de 6,11%. Entendemos que o fim do ciclo de aperto monetário está próximo, fator que, juntamente com o arrefecimento da inflação e redução dos juros futuros, impactou positivamente a performance do índice. Isto é especialmente verdadeiro para os fundos de tijolo, que apresentavam desconto relevante frente ao seu valor intrínseco.

Com a recuperação vista em agosto, já temos alguns fundos imobiliários de tijolo negociando mais próximo do seu valor intrínseco - o que não quer dizer que não existam oportunidades de comprar bons fundos a preços atrativos. Continuamos observando diversas oportunidades de alocação em fundos imobiliários de tijolo com portfólio de qualidade, com ativos bem localizados e performados, e que estejam negociando abaixo do custo de reposição ou valor efetivo dos ativos a mercado.

Mesmo com o IFIX tendo uma performance positiva no ano, após apresentar retorno negativo em 2020 e 2021, o índice de fundos imobiliários ainda não se recuperou do *drawdown* sofrido e o preço dos ativos ainda apresenta desconto frente aos valores vistos em 2019 (período pré pandêmico).

Composição do retorno do IFIX no ano

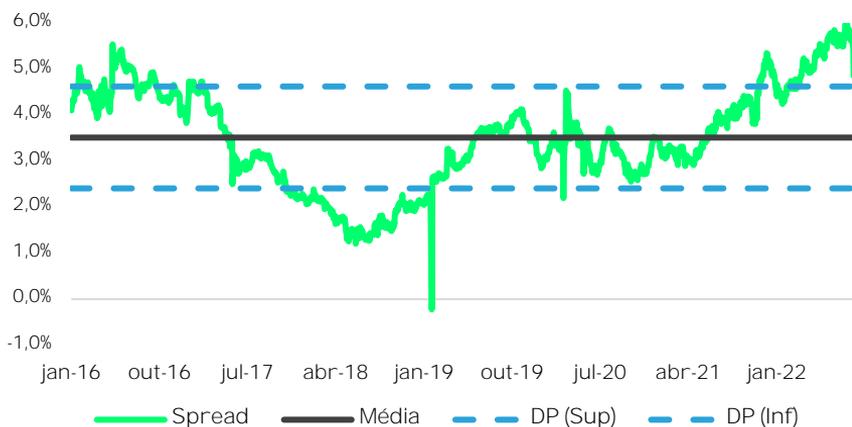


Comentários do gestor

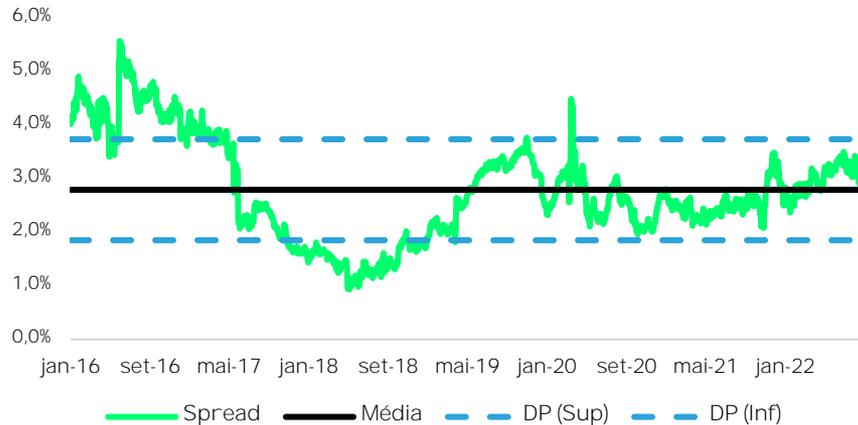
Mercado de Fundos Imobiliários

Quando analisamos o *spread* entre o *dividend yield* do IFIX e do Tesouro IPCA + 2035, este encerrou o mês de agosto em 4,86%, 134bps acima da média histórica desde 2016. Quando segregado os fundos de papel dos fundos de tijolo, o *spread* entre o *dividend yield* dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e o tesouro IPCA + 2035 ficou em 2,54%, em linha com a média histórica desde 2016. Sendo assim, continuamos a reforçar o bom momento para os investidores comprarem bons portfólios imobiliários, performados e com ativos reais, via FII.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



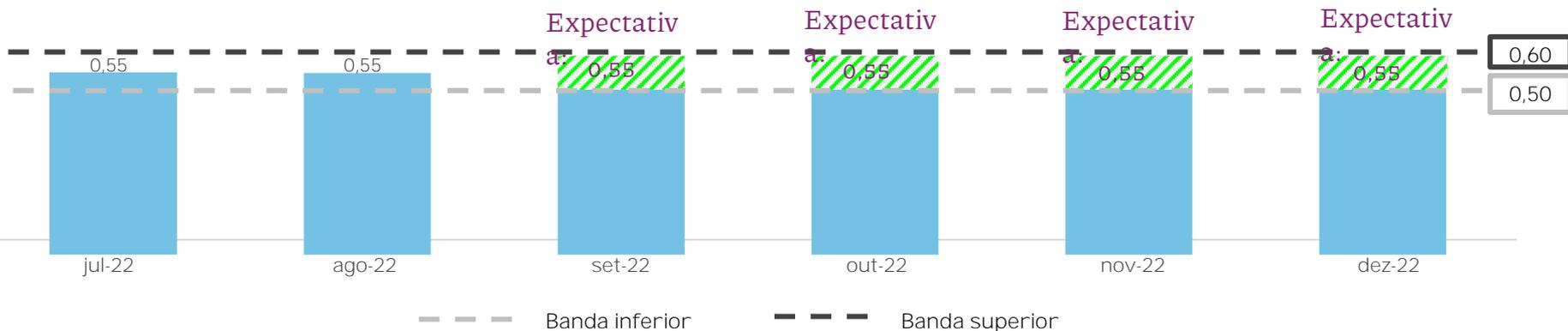
Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de agosto o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu um dividendo de R\$ 0,55/cota, o que corresponde um *dividend yield* de 9,6%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,35/cota.

Em agosto o CXRI apresentou um FFO¹ (*funds from operations*) de R\$ 0,35/cota e uma receita recorrente de R\$ 0,67/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a recorrência do portfólio, para que o fundo possa navegar com tranquilidade em mercados estressados, sem que dependa da realização de ganho de capital para gerar bons retornos aos investidores. É nessa hora que o DNA fundamentalista das equipes de gestão, com foco na análise do valor real dos ativos e busca por oportunidades de longo prazo, se mostra resiliente: manutenção de renda recorrente em um cenário desafiador enquanto busca alocações oportunísticas para surfar a melhora dos mercados.

Guidance de Distribuição de Dividendos²



¹Cálculo do FFO considera rendimentos de FIL, receitas de CRI, receitas financeiras e despesas (desconsidera ganho por alienação de cotas e IR sobre o ganho de capital).

²O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

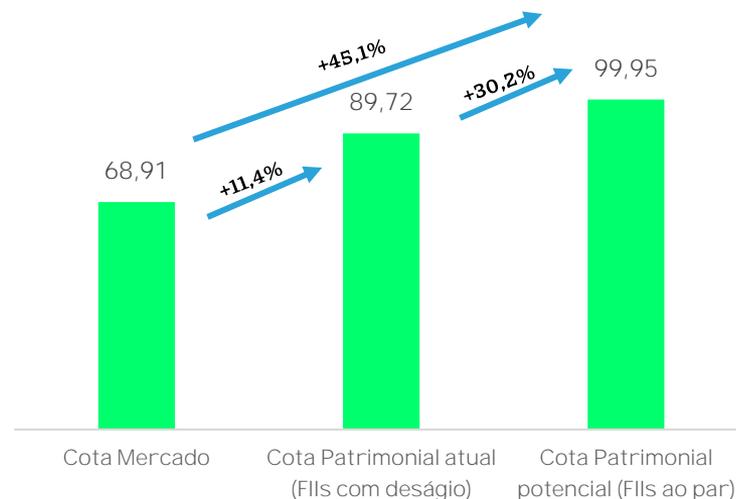
Comentários do gestor

Perspectiva de upside

A cota patrimonial do CXRI reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CXRI apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI	Potencial de Upside total
Recebíveis	20,5%	-2,3%	-24,9%	+33,2%
Varejo	9,1%	-5,3%	-27,3%	+37,5%
Logística e Industrial	21,1%	-8,2%	-29,5%	+41,9%
Shopping	12,1%	-8,2%	-29,5%	+41,9%
Educacional	10,5%	-2,4%	-25,1%	+33,4%
Residencial	1,7%	0,8%	-22,6%	+29,1%
Lajes	24,6%	-22,6%	-40,6%	+69,3%
Desenvolvimento	0,2%	0,0%	-23,2%	+30,2%
Total	99,8%	-10,2%	-31,1%	+45,1%

Potencial de Valorização da Cota de Mercado



Ágio/Deságio do Portfólio¹ : Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI: Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais aliado ao desconto da cota de mercado do CXRI.

*Considera para o cálculo a cota de mercado dos FIIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIIs da carteira do fechamento do mês anterior.

*Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Comentários do gestor

Principais movimentações

Sobre as movimentações realizadas no mês, desinvestimos totalmente nossa posição em CSHG Renda Urbana (HGRU), gerando uma TIR de 8,05% vs. uma TIR de 0,63% do IFIX no mesmo período. Também reduzimos a exposição do fundo em Rio Bravo Renda Varejo (RBVA) e Rio Bravo Renda Logística (SDIL), pois entendemos que ambos os fundos negociam próximo do seu valor justo, e em Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB), para aproveitar outras oportunidades com ganho de capital semelhante, porém com maior carrego.

Sobre os investimentos realizados no mês, iniciamos a alocação em VBI Logística (LVBI), pois entendemos que o fundo se encontra mais descontado que seus pares, e em Campus Faria Lima (FCFL).

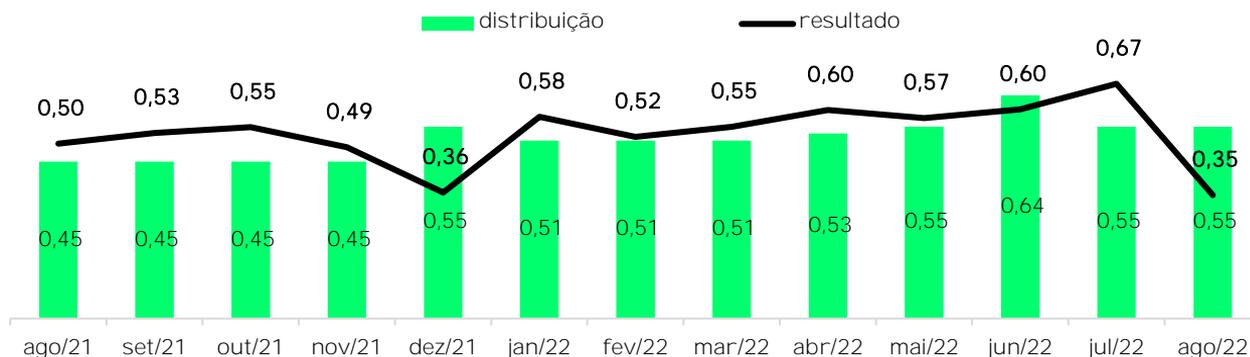
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	0,54	0,36	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,55
2022	0,51	0,51	0,51	0,53	0,55	0,64	0,55	0,55				
Δ	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-11,7%	1,9%	77,8%	22,2%	22,2%				

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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.

Resultados

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



	ago/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$ 1.057.723,51	R\$ 8.542.188,99	R\$ 12.552.540,36
Alienação de cotas de	-R\$ 406.936,39	-R\$ 483.114,06	-R\$ 822.982,13
Receitas financeiras	R\$ 51.570,62	R\$ 233.656,63	R\$ 262.882,34
Despesas	-R\$ 144.801,59	-R\$ 1.288.315,91	-R\$ 1.943.535,24
Resultado	R\$ 557.556,15	R\$ 7.004.415,65	R\$ 10.048.905,33
Rendimentos	R\$ 866.668,00	R\$ 6.854.556,00	R\$ 9.848.500,00
Resultado por cota	R\$ 0,35	R\$ 4,45	R\$ 6,38
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 4,35	R\$ 6,25
Resultado Acumulado	-R\$ 309.111,85	R\$ 149.859,65	R\$ 200.405,33

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

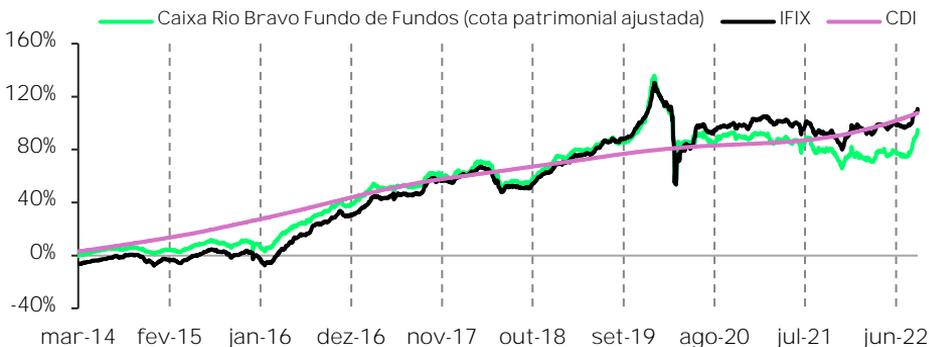
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês



Liquidez e desempenho

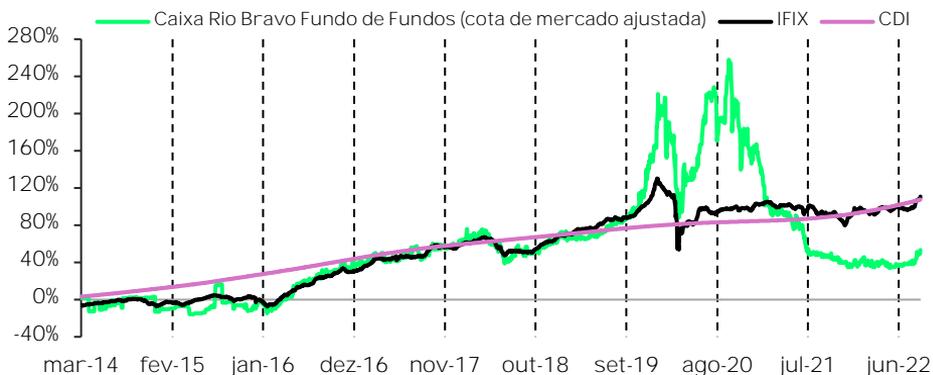
Retorno - Cota Patrimonial



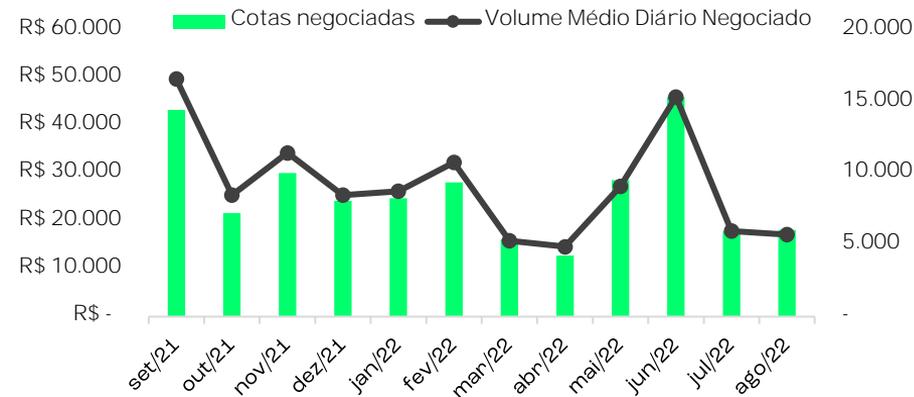
	ago/22	2022	12 meses
Volume Negociado	R\$ 396.302,15	R\$ 4.142.155,32	R\$ 6.922.563,40
Volume Médio Diário	R\$ 17.230,53	R\$ 24.655,69	R\$ 27.690,25
Giro (% de cotas)	0,38%	4,08%	6,61%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	ago/22	dez/21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 68,91	R\$ 68,24	R\$ 72,02
Quantidade de Cotas	1.575.760,00	1.575.760,00	1.575.760,00
Valor de Mercado	R\$ 108.585.621,60	R\$ 107.529.862,40	R\$ 113.486.235,20

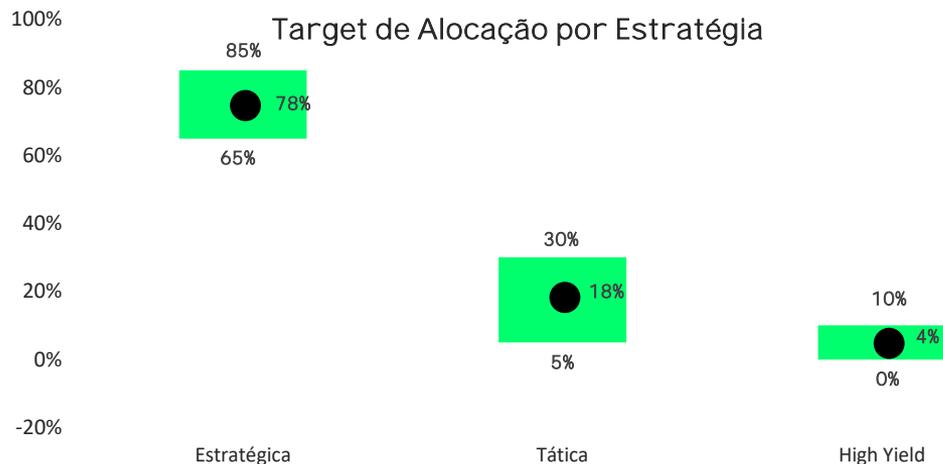
Retorno - Cota Mercado



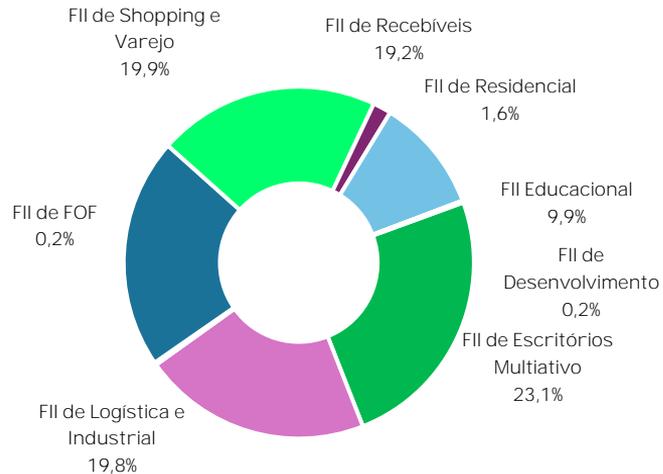
Liquidez



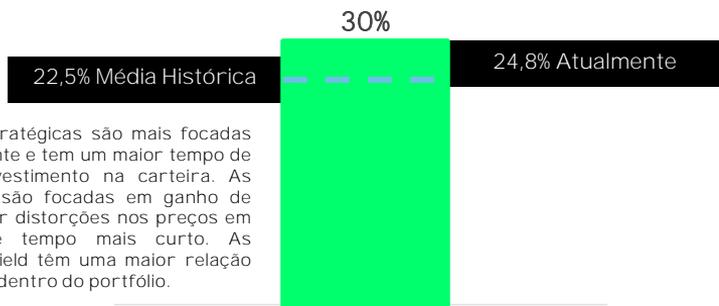
Diversificação por estratégia



Alocação por Setor de FII

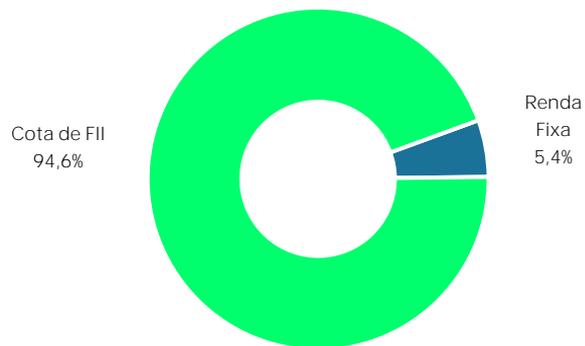


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

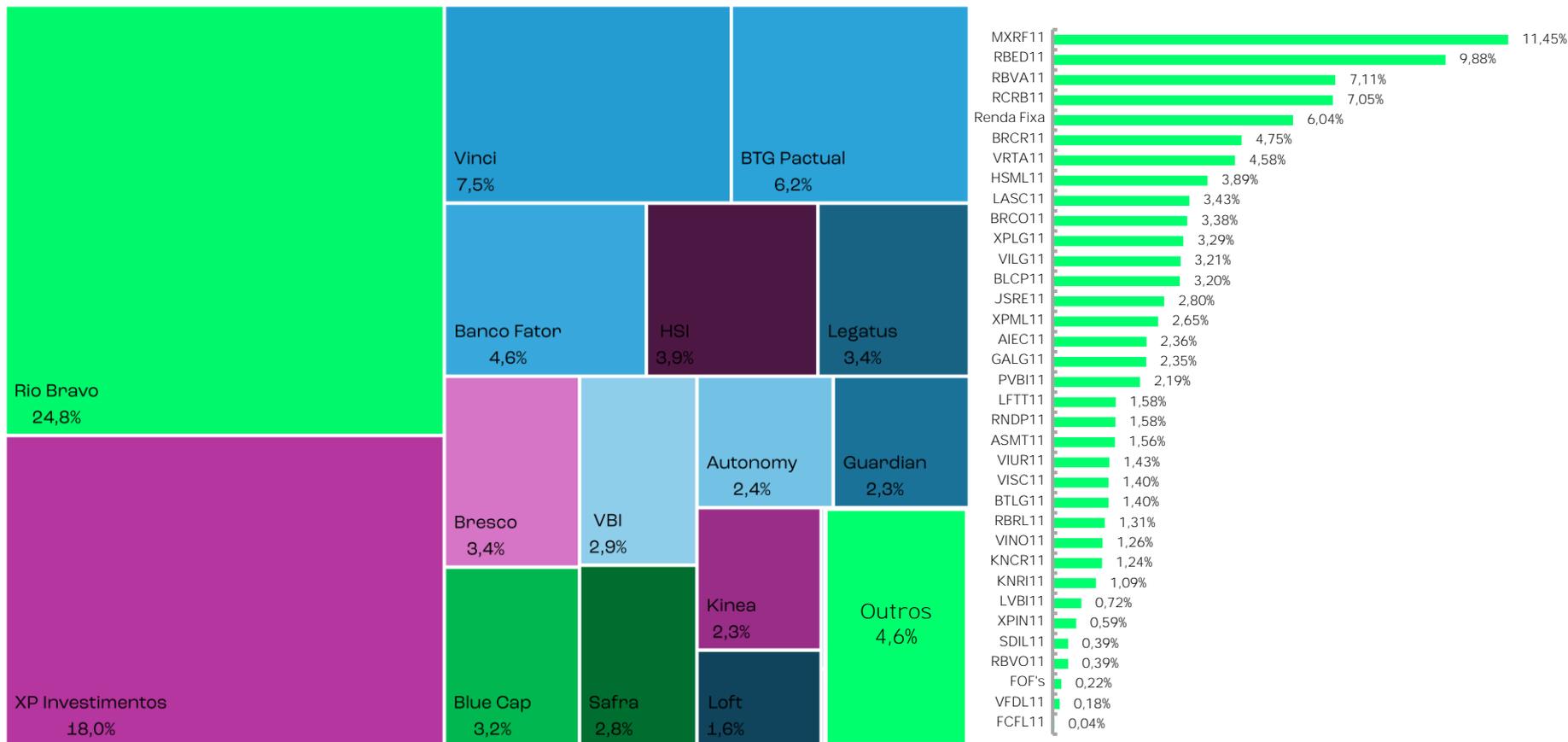


⁷ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

Alocação por Classe de Ativo



Carteira do Fundo



Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

