

# Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo  
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO  
BRAVO**

outubro22

# 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\$ 139.445.989,22 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 12/11/2013

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.575.760

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.553

## 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)

88,49

Fechamento  
do mês (R\$)

69,30

Dividend Yield  
Anualizado\*

9,5%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

57,09

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

139,45

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

109,20

P/VP

0,78

Número de Fundos  
Investidos

33

Número de  
Cotistas

2.553

\*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:** Após três meses seguidos de inflação negativa, devemos ver o IPCA voltando para o campo positivo. Entretanto, a inflação segue mostrando sinais de arrefecimento.

No campo fiscal, o Brasil teve uma melhora da arrecadação, em grande parte devido à alta dos preços das commodities. O cenário futuro requer cautela e será desafiador para o novo governo, visto que este deverá enfrentar um cenário macroeconômico turbulento. A atenção do mercado até o final do ano ficará concentrada nos nomes que serão anunciados para a formação do novo governo, principalmente na pasta do Ministério da Economia.

**Atividade econômica:** as medidas de estímulo da economia, principalmente as políticas de auxílios que se estendem até o final de 2022, têm trazido dados de atividade acima das expectativas do mercado ao longo do ano. Apesar disso, devemos ver a atividade econômica desacelerando no primeiro trimestre de 2023, tendo em vista os níveis atuais de juros reais restritivos.

## Cenário Externo

**Economia global:** A economia americana continua mostrando sinais de superaquecimento, o que tem resultado em inflação alta e em um tom mais agressivo por parte do FED, que deve terminar o ciclo de aperto monetário com taxas de juros nominais perto dos 5%. Inflação e salários ainda em níveis elevados devem fazer com que o banco central americano permaneça por mais tempo com uma política contracionista, o que deve levar a economia americana à recessão em 2023.

Na Europa, a inflação alta, influenciada pelo preço da energia, deve forçar os bancos centrais a manter a elevação das taxas de juros. Somada a isso, mesmo com um início de inverno mais ameno, a crise energética que afeta os países europeus deve fazer com que a economia do continente perca força no final de 2022 e início de 2023.

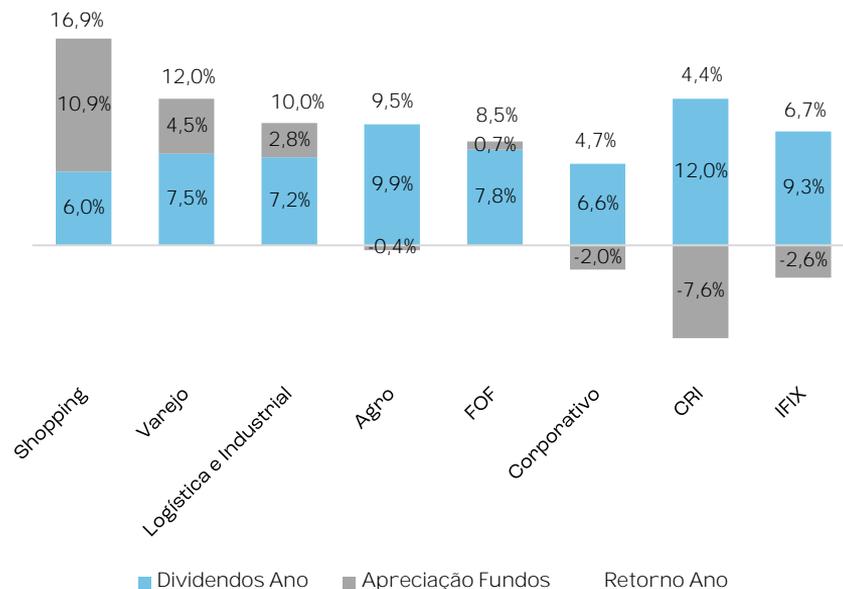
# Comentários do gestor

## Mercado de Fundos Imobiliários

Após apresentar retornos positivos relevantes nos últimos três meses, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou leve alta de 0,02% em outubro, e segue apresentando alta de 6,66% no ano, após apresentar retorno negativo em 2020 e 2021. Vale destacar que a performance positiva no mês foi influenciada pela recuperação parcial no preço no mercado secundário dos fundos de crédito imobiliário. No entanto, esta performance foi pressionada pela realização de lucro em fundos de tijolo e nos FOFs, após três meses consecutivos de recuperação no preço desses ativos no mercado secundário.

Com o encerramento do ciclo de aperto monetário, o início do ciclo de afrouxamento monetário esperado para 2023, e com perspectivas positivas para todos os setores do mercado de tijolo, entendemos ser um bom momento para alocar em FIs de tijolo, pois eles permanecem descontados em relação ao seu valor intrínseco. Uma parcela relevante da valorização dos ativos deverá vir da redução da taxa de desconto, não sendo necessários que estes fundos apresentem grande melhora nos indicadores operacionais. Isto pois os FIs de tijolo, em sua maioria, seguem apresentando indicadores operacionais sólidos e consistentes.

Composição do Retorno do IFIX no ano

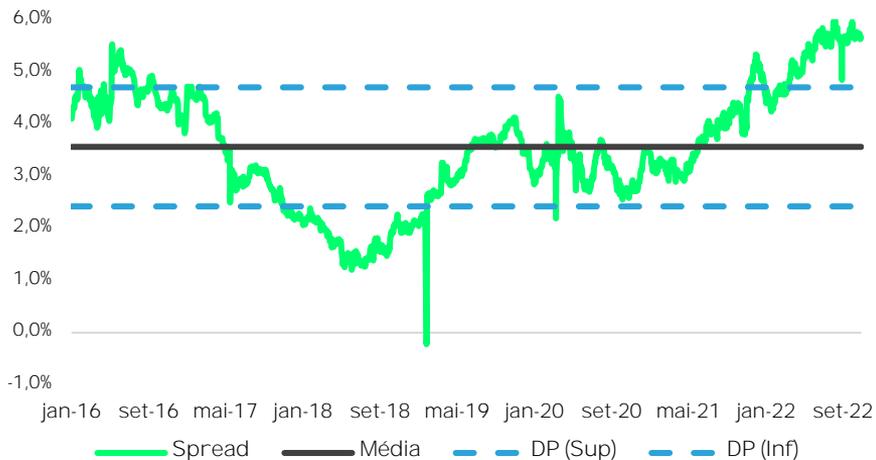


# Comentários do gestor

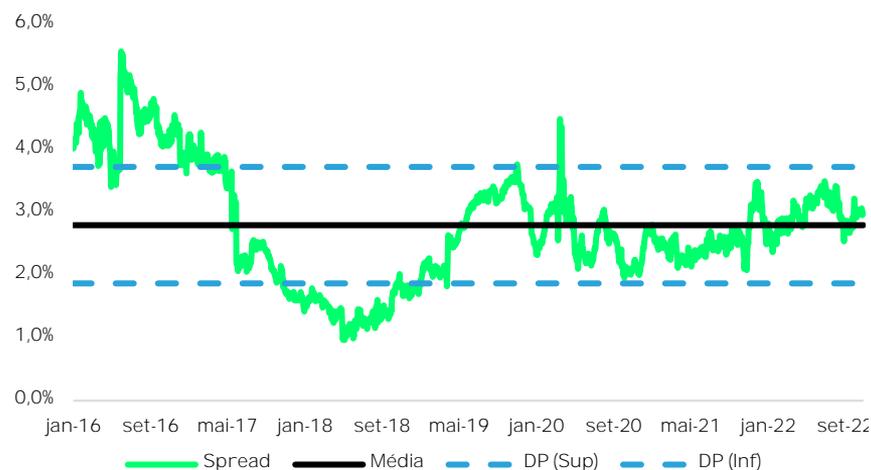
## Mercado de Fundos Imobiliários

Por fim, uma métrica que é muito utilizada para analisar se o mercado de fundos imobiliários negocia com prêmio ou desconto frente ao seu valor intrínseco é o spread entre o dividend yield do IFIX e do tesouro IPCA +2035. Este indicador encerrou o mês de outubro em 5,67%, 210bps 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 2,99%, 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's.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



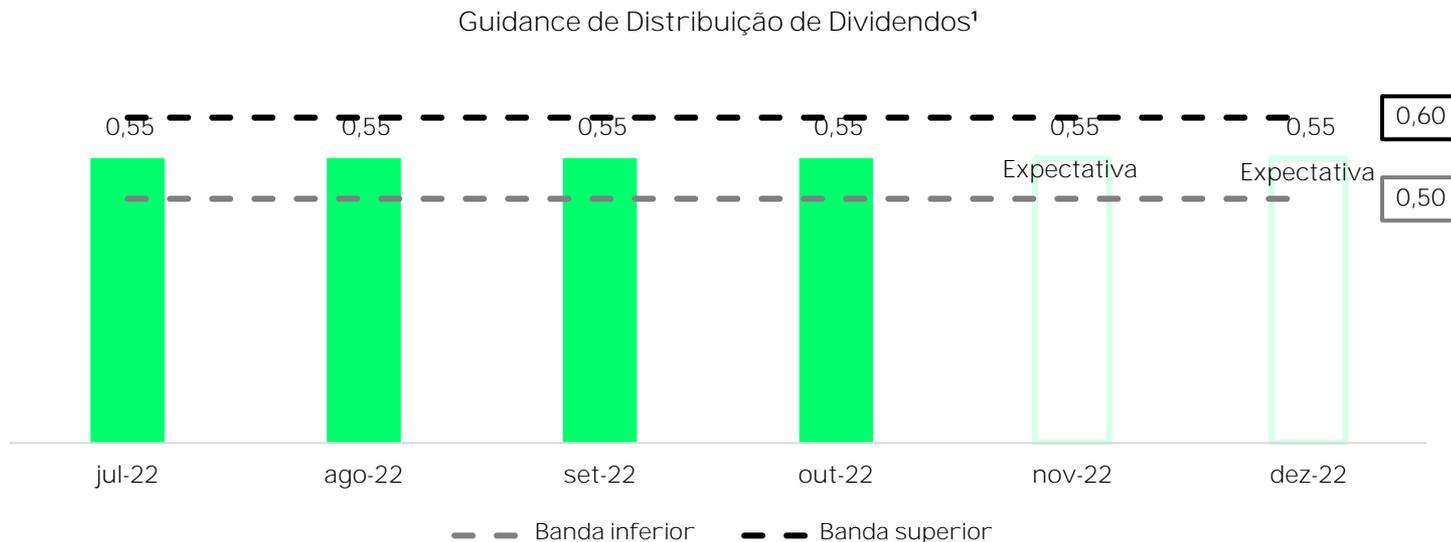
Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



# Comentários do gestor

## Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de outubro, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos manteve sua distribuição de rendimentos, distribuindo R\$ 0,55/cota, o que corresponde a um dividend yield de 9,5% a.a.. O resultado gerado no mês foi de R\$0,61/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada. O resultado acumulado e não distribuído no semestre encerrou o mês em R\$ 0,01/cota. O fundo voltou a ter um resultado acumulado positivo no semestre.



<sup>1</sup>Cálculo 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).

<sup>2</sup>O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

# Comentários do gestor

## FFO (*Funds From Operations*)

O FFO<sup>1</sup> (funds from operations - resultado operacional) apresentado no mês foi de R\$ 0,61/cota e uma receita recorrente somada à receita financeira de R\$ 0,71/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a recorrência de resultado 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 da 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.

## Principais movimentações

Na parte de investimentos, aumentamos a exposição no setor de shopping através da oferta de XP Malls (XPML11), pois entendemos que o setor deve continuar apresentando crescimento expressivo nos indicadores operacionais e deverá se beneficiar do ciclo de afrouxamento monetário.

Também tivemos a incorporação de Blue Cap (BLCP11) em BTG Logística (BTLG11), aumentando a exposição ao fundo. Vale mencionar que apesar da incorporação ter sido com desconto frente ao valor dos ativos, o que julgamos ser ruim, teremos liquidez na posição e exposição a um portfólio pulverizado de ativos de qualidade e bem localizados, o que reduz o risco.

# Comentários do gestor

## Perspectiva de upside

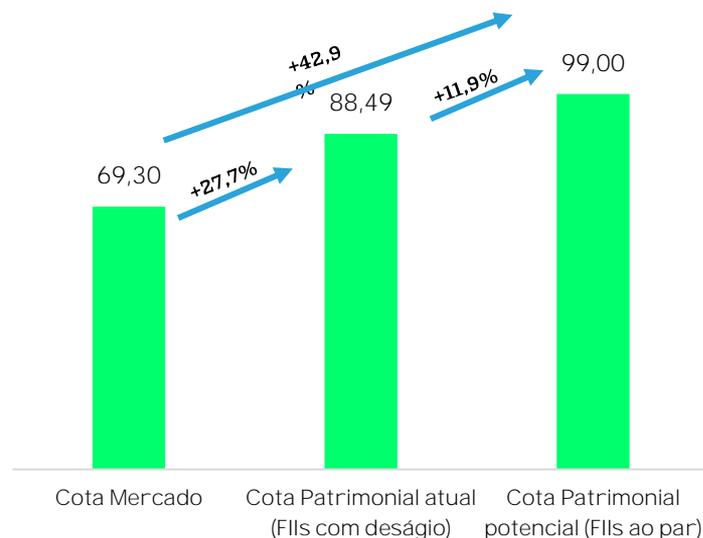
A cota patrimonial do CXRI reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CXRI apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização\*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI	Potencial de Upside total
Recebíveis	18,9%	-1,5%	-22,9%	+29,7%
Varejo	7,9%	-7,5%	-27,5%	+38,0%
Logística e Industrial	19,6%	-4,7%	-25,3%	+34,0%
Shopping	12,5%	-7,7%	-27,7%	+38,4%
Residencial	1,6%	0,0%	-21,7%	+27,7%
Lajes	22,6%	-23,9%	-40,4%	+67,7%
Educacional	9,9%	-5,4%	-25,9%	+35%
FOF	6,7%	-16,0%	-34,3%	+52,1%
Desenvolvimento	0,2%	0,0%	-21,7%	+27,7%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-30,0%</b>	<b>+42,9%</b>

**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>1</sup>** : 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.

## Potencial de Valorização da Cota de Mercado



<sup>1</sup>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.

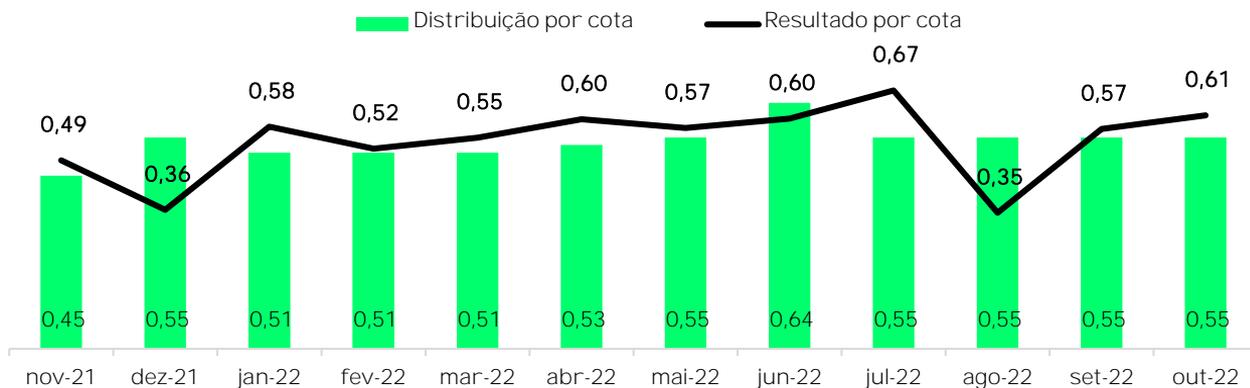
# Distribuição de rendimentos

## 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	0,55	0,55		
<b>Δ</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-11,7%</b>	<b>1,9%</b>	<b>77,8%</b>	<b>22,2%</b>	<b>22,2%</b>	<b>22,2%</b>	<b>22,2%</b>		

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

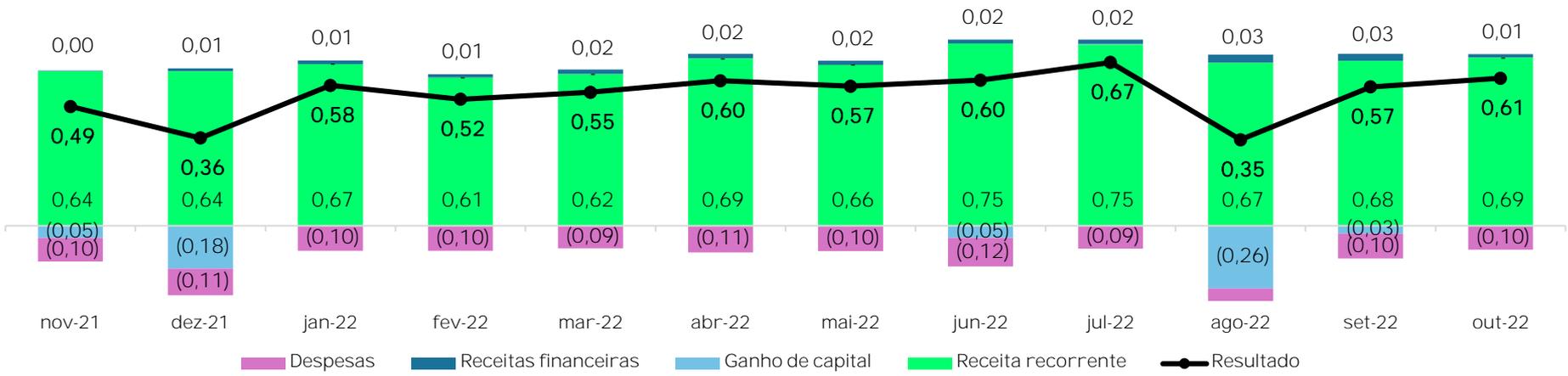
## Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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

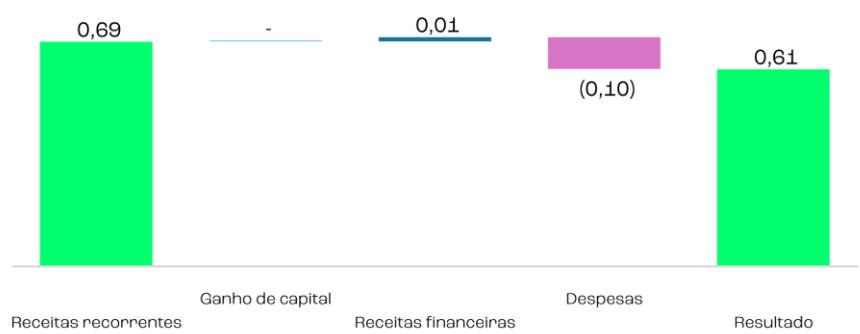
## Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



	out-22	2022	12M
Rendimentos de FII	1.091.473,77	10.704.305,01	12.708.677,87
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-	(533.229,38)	(891.315,90)
Receitas financeiras	21.582,52	299.266,43	321.150,49
Despesas	(155.815,94)	(1.607.660,49)	(1.933.392,86)
Resultado	957.240,35	8.862.681,56	10.205.119,60
Rendimentos distribuídos	866.668,00	8.587.892,00	10.163.652,00
Resultado por cota	0,61	5,62	6,48
Rendimento por cota	0,55	5,45	6,45
Resultado Acumulado por cota	0,06	0,17	0,03

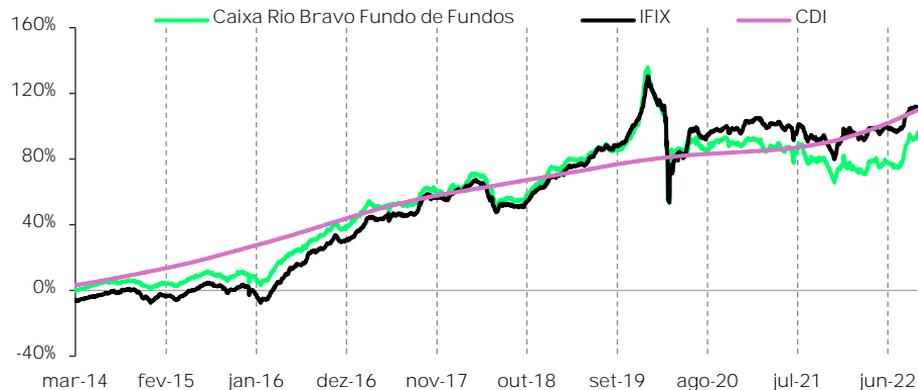
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.  
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Composição de Resultado no Mês



# Liquidez e desempenho

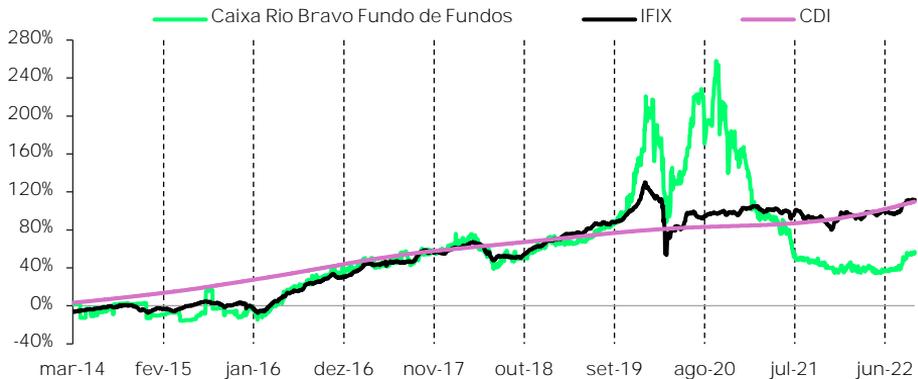
## Retorno - Cota Patrimonial



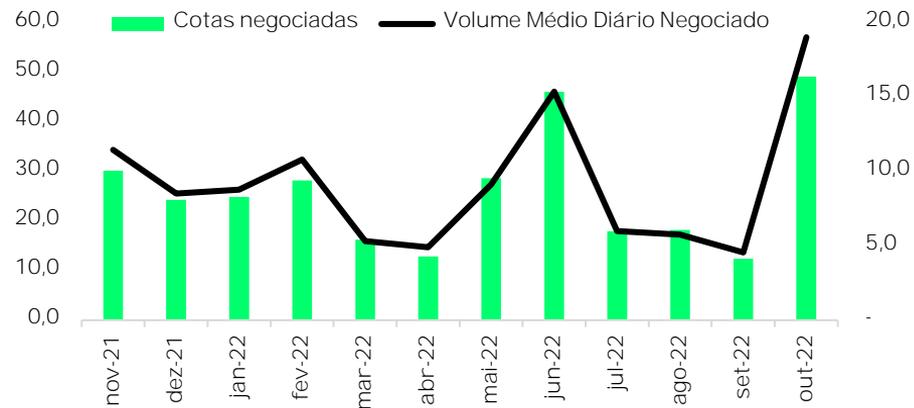
	out-22	2022	12 meses
Volume Negociado	1.141.817,21	5.570.783,93	6.793.904,06
Volume Médio Diário Negociado	57.090,86	26.654,47	27.175,62
Giro (% de cotas negociadas)	1,04%	5,38%	7,00%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	69,30	68,24	70,98
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	109.200.168,00	107.529.862,40	111.847.444,80

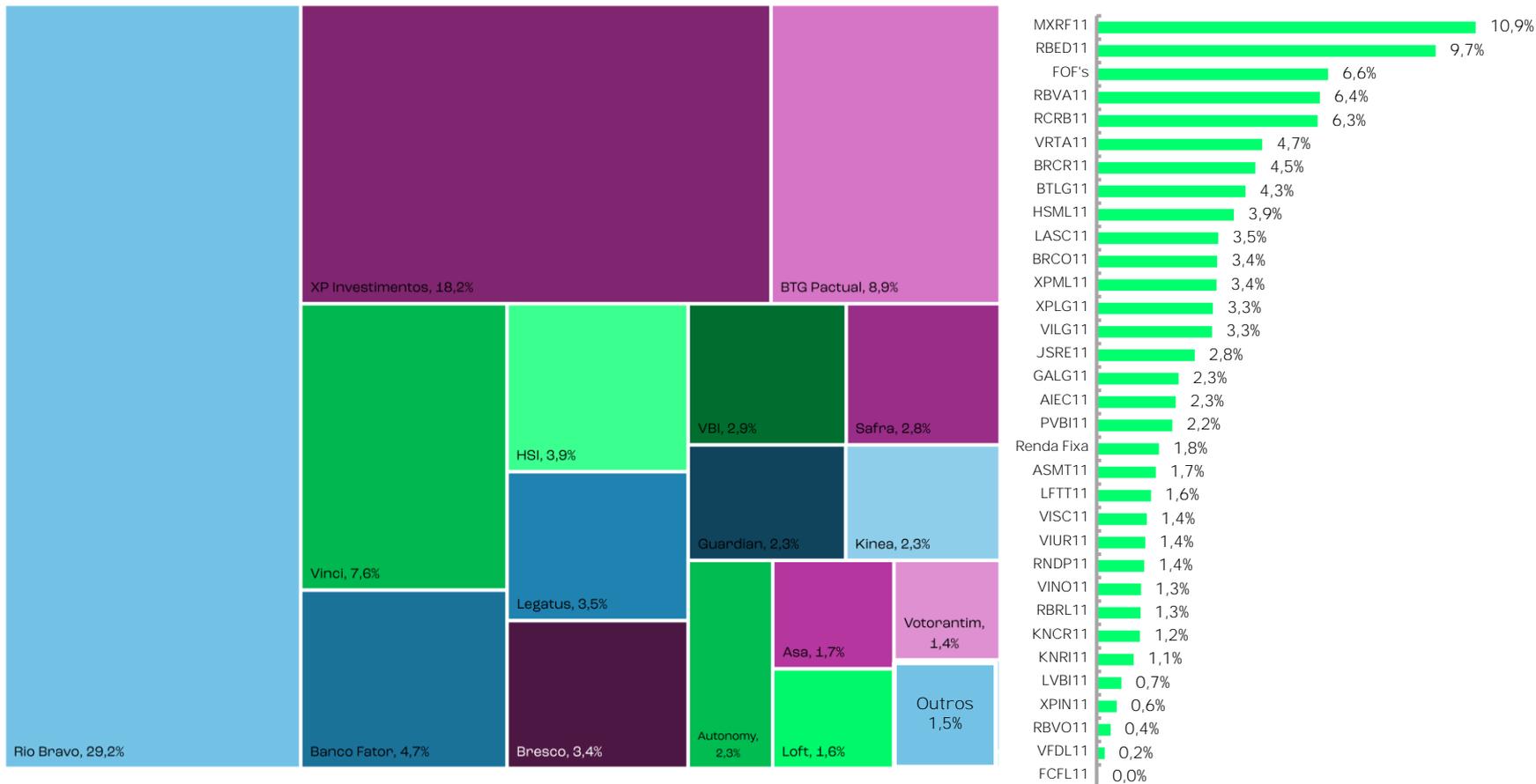
## Retorno - Cota Mercado



## Liquidez





Carteira do Fundo<sup>1</sup>

<sup>8</sup> Os percentuais apresentados são as posições por gestor e por ativo em relação ao patrimônio líquido total do fundo

<sup>1</sup> O percentual apresentado na concentração por gestor é referente ao patrimônio líquido do fundo. No caso do percentual de exposição por cada fundo imobiliário é referente a alocação total em fundos imobiliários

# Contato



## Relações com Investidores

11 3509 6600

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)



**CAIXA** Asset