

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO
BRAVO**

novembro22

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\$ 131.751.743,43

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.504

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)

83,61

Fechamento
do mês (R\$)

68,98

Dividend Yield
Anualizado*

9,6%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

15,89

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

131,75

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

108,70

P/VP

0,83

Número de Fundos
Investidos

33

Número de
Cotistas

2.504

*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: A inflação acumulada em doze meses continua mostrando sinais de arrefecimento, o que é essencial para que o Banco Central possa voltar a dar estímulos na economia através de corte de juros. Os três meses de inflação negativa no segundo semestre do ano continuam impactando a distribuição de rendimentos dos fundos de CRI devido à defasagem, ou seja, o tempo entre o impacto no indexador se traduzir nos recebimentos do fundo pela correção monetária dos papéis em carteira. Essa característica fez com que os fundos que possuem uma carteira atrelada a IPCA sofressem queda de preço no mercado secundário, negociando com descontos relativos ao valor intrínseco dos ativos.

No campo fiscal, após a definição do novo presidente, a atenção do mercado voltou para as medidas que foram anunciadas pela equipe de transição. A PEC de transição, denominada pelo mercado como PEC do rombo, trouxe volatilidade para o mercado no mês de novembro. A austeridade fiscal é de suma importância para a redução da dívida e controle da inflação, o que impacta diretamente a taxa básica de juros e a atividade econômica.

Atividade econômica: O PIB do terceiro trimestre apresentou crescimento de 0,4%, porém com ritmo mais lento, o que já era esperado pelo mercado dado o nível elevado de taxa de juros. O desemprego segue em queda, influenciado pela atividade econômica, o que é de suma importância para a recuperação da economia. Uma das principais datas do varejo brasileiro, a *Black Friday*, apresentou queda de vendas no varejo frente ao ano anterior, o que é um sinal de atenção para as vendas no Natal.

Cenário Externo

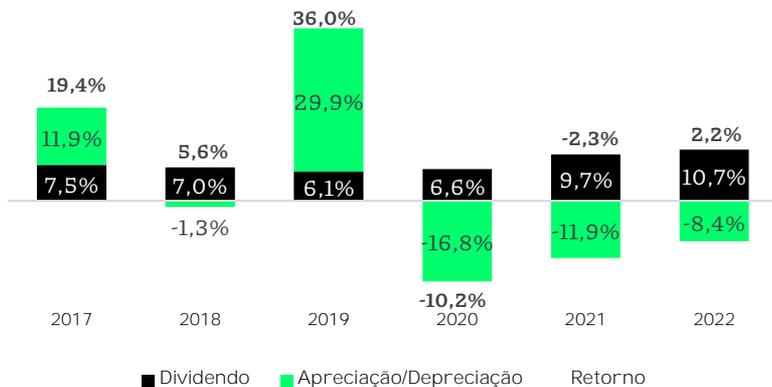
Economia global: a economia global permanece mostrando sinais de deterioração, não da maneira que os economistas e o mercado projetavam, o que tem sido uma surpresa positiva e trazido volatilidade para os ativos de risco. Os dados de atividade empresarial indicam declínio nos EUA e nas maiores economias da Europa, porém a economia norte-americana e as principais economias europeias continuam mostrando sinais de resiliência mesmo em um cenário de inflação alta e elevação de juros, o que nos leva a crer que o FED e os bancos centrais europeus continuarão a elevar os juros no curto prazo.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

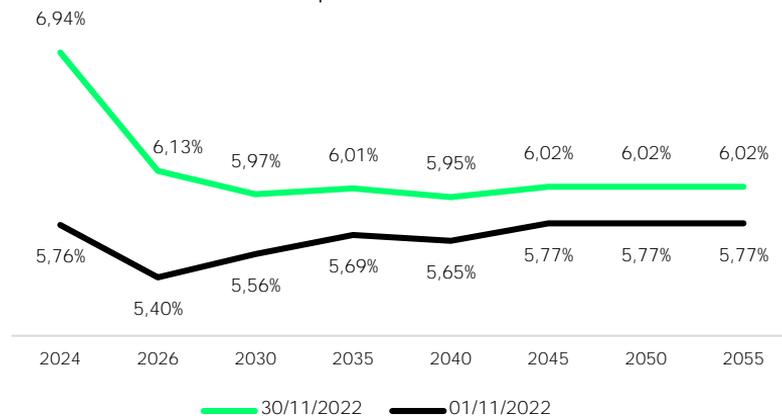
No mês de novembro o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou retorno negativo de 4,15%. No ano, o índice segue tendo uma performance positiva de 2,23%. O retorno negativo no mês e o aumento da volatilidade foram causados por um movimento de redução de risco por parte dos investidores, reflexo das incertezas quanto ao futuro do cenário fiscal brasileiro e uma expectativa da SELIC se manter em patamares restritivos por um período mais longo que o mercado projetava.

Composição Retorno IFIX



Os títulos do Tesouro pós-fixados, mais especificamente as NTN-Bs, sofreram abertura de taxa em todos os vencimentos, conforme o gráfico abaixo, o que impacta diretamente a precificação dos fundos imobiliários. De qualquer maneira, os fundos imobiliários no mercado secundário continuam apresentando queda em seu valor de mercado por aproximadamente três anos seguidos, o que não é visto na maior parte das reavaliações dos ativos, os quais, em sua maioria, tiveram reavaliações positivas nesses últimos três anos ou, se apresentaram alguma queda, a queda foi inferior àquela vista no mercado secundário.

Cupom NTN-B

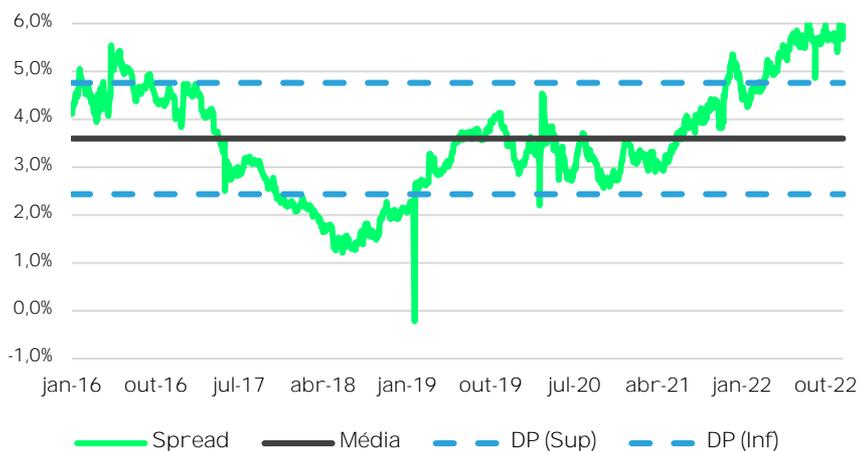


Comentários do gestor

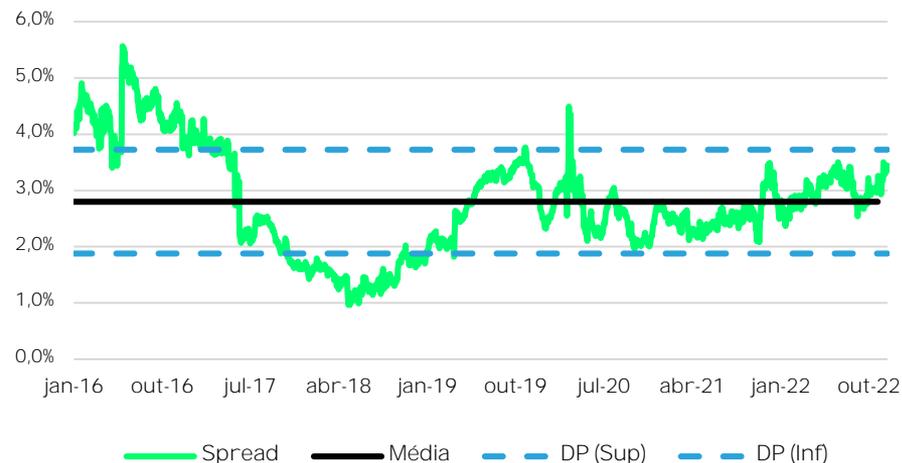
Mercado de Fundos Imobiliários

O spread do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se o mercado de fundos imobiliários negocia com prêmio ou desconto frente ao seu valor intrínseco, encerrou o mês de novembro em 5,95%, 235 bps 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 3,44%, 64 bps acima da 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 FILs.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield IFIX (Tijolo) vs NTN-B 2035

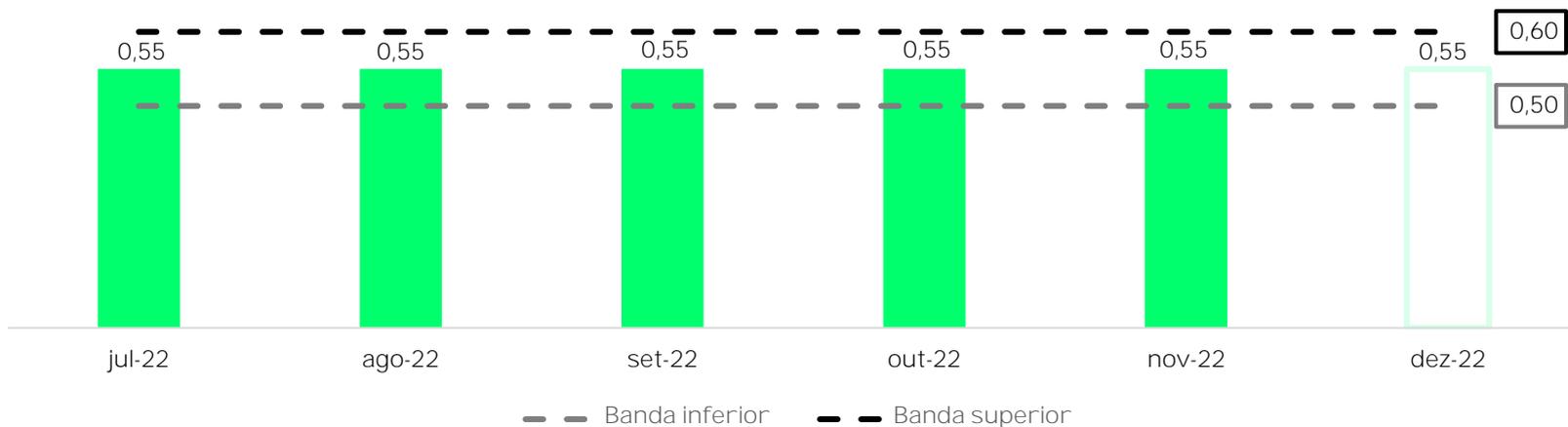


Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de novembro, 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 9,6% a.a.. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,65/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada. O resultado acumulado e não distribuído no semestre encerrou o mês em R\$ 0,10/cota, o que dá conforto para permaneceremos a distribuição nos patamares atuais.

Guidance de Distribuição de Dividendos¹



Comentários do gestor

FFO (*Funds From Operations*)

O FFO¹ (*funds from operations* - resultado operacional) apresentado no mês foi de R\$ 0,65/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

Sobre as movimentações realizadas no mês, realizamos o desinvestimento total do fundo Kinea Renda Imobiliária (KNRI11), gerando uma TIR de 24,43% vs. uma TIR do IFIX de 5,60%. O desinvestimento foi finalizado nos primeiros dias de dezembro e foi realizado por entendermos que o fundo já se encontrava muito próximo do seu valor intrínseco. Também realizamos a venda do direito de preferência da oferta de Guardian Logística (GALG11), o que gerou um pequeno resultado positivo no mês.

Na parte dos investimentos, aproveitamos a queda no mercado secundário para aumentar a posição em VBI Logística (LVBI11), dado que o fundo negocia abaixo do seu valor intrínseco e tem um portfólio de ativos de alta qualidade.

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

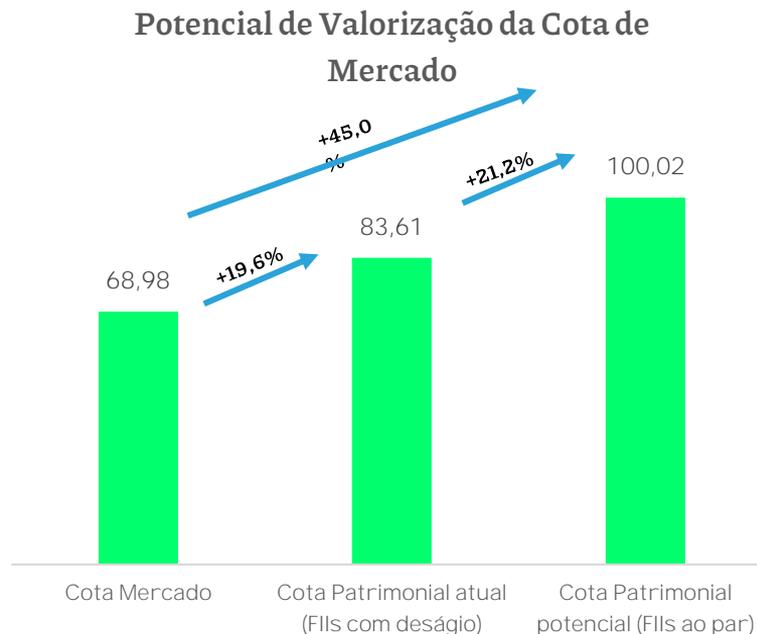
Perspectiva de upside

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	19,5%	-6,3%	-22,7%	+29,4%
Varejo	8,1%	-12,1%	-27,5%	+37,9%
Logística e Industrial	20,0%	-11,3%	-26,8%	+36,6%
Shopping	8,9%	-10,4%	-26,1%	+35,3%
Educacional	10,0%	-11,1%	-26,6%	+36,3%
Residencial	1,6%	-8,1%	-24,2%	+31,9%
Lajes	24,8%	-29,7%	-42,0%	+72,4%
Desenvolvimento	0,3%	0,0%	-17,5%	+21,2%
Total	93,2%	-16,4%	-31,0%	+45,0%

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.

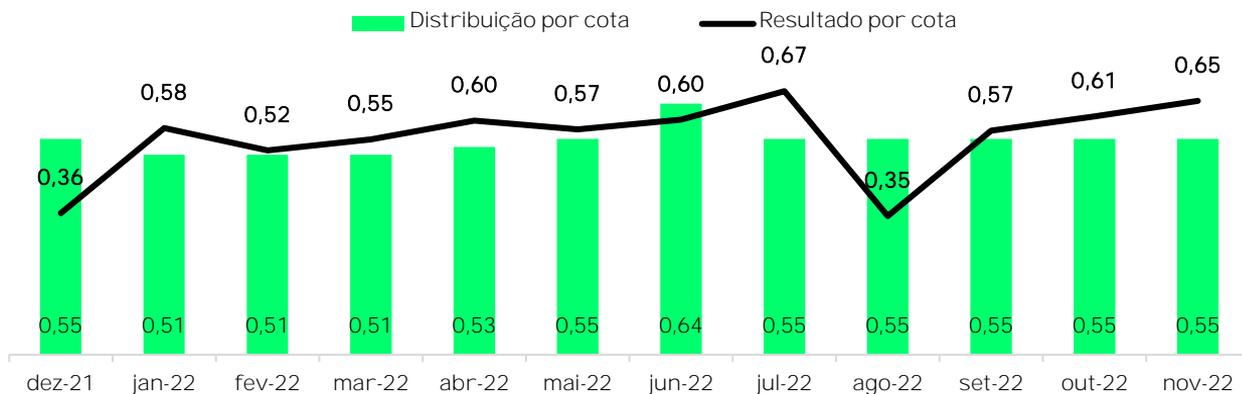
Distribuição de rendimentos

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	0,55	
Δ	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-11,7%	1,9%	77,8%	22,2%	22,2%	22,2%	22,2%	22,2%	

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

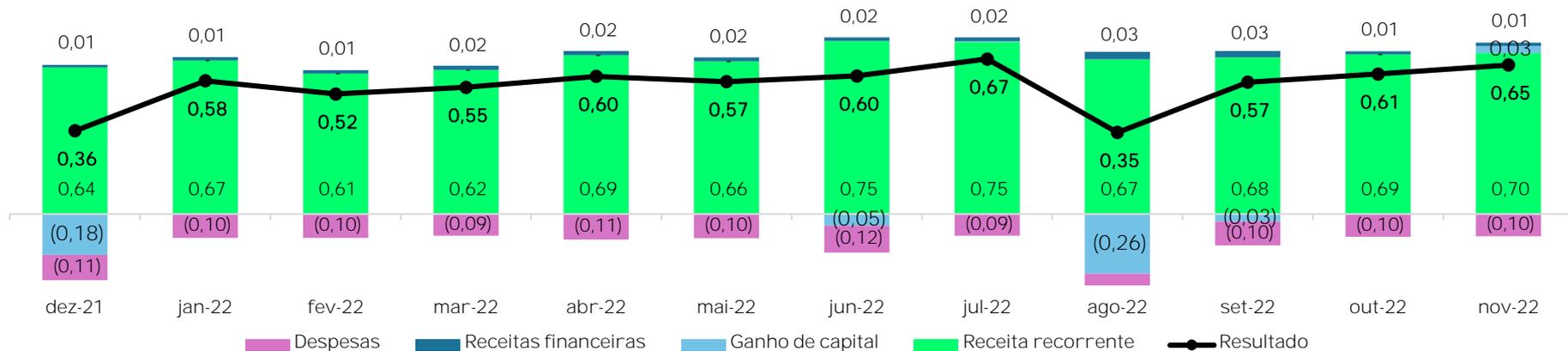
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)

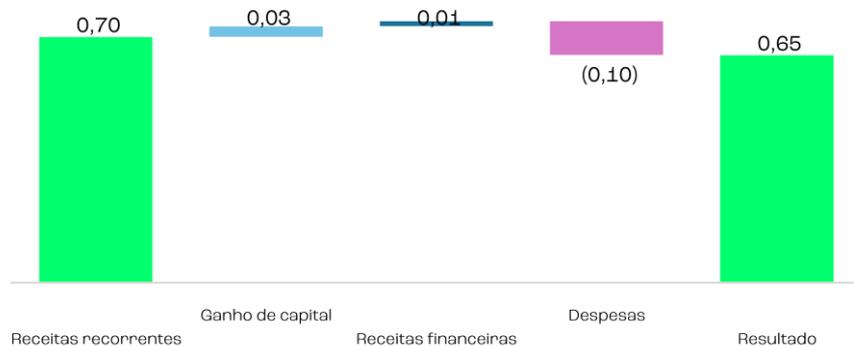


	nov-22	2022	12M
Rendimentos de FII	1.101.490,28	11.805.795,29	12.808.107,79
Alienação de cotas de FII (Bruto)	47.803,38	(485.426,01)	(764.897,14)
Receitas financeiras	22.228,84	321.495,27	339.518,40
Despesas	(152.090,46)	(1.759.750,95)	(1.931.394,52)
Resultado	1.019.432,04	9.882.113,60	10.451.334,53
Rendimentos distribuídos	866.668,00	9.454.560,00	10.321.228,00
Resultado por cota	0,65	6,27	6,63
Rendimento por cota	0,55	6,00	6,55
Resultado Acumulado por cota	0,10	0,27	0,08

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

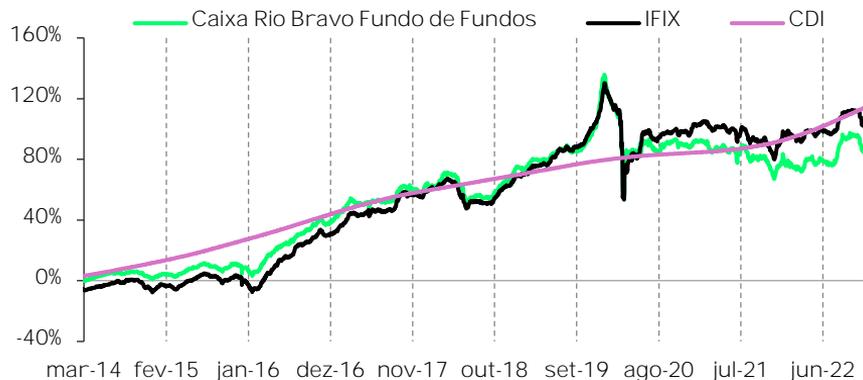
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês



Liquidez e desempenho

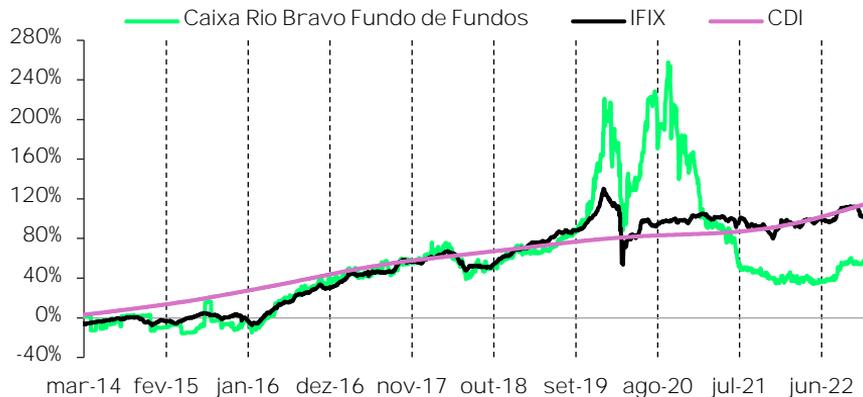
Retorno - Cota Patrimonial



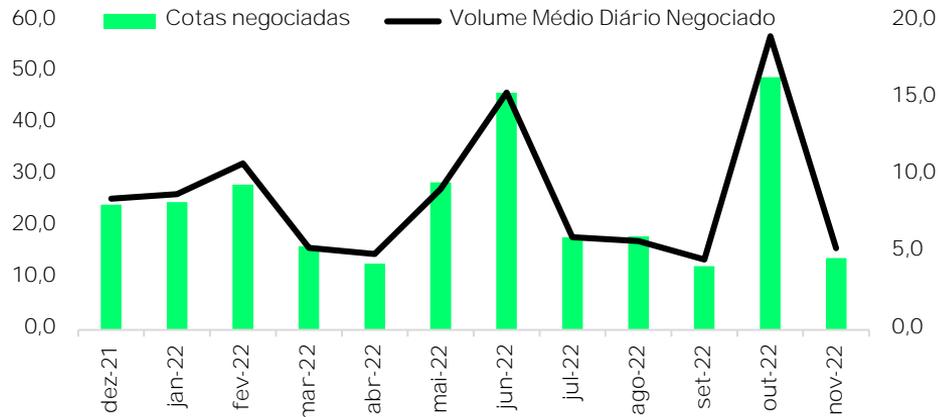
	nov-22	2022	12 meses
Volume Negociado	317.803,56	5.888.587,49	6.424.161,36
Volume Médio Diário Negociado	15.890,18	25.714,36	25.696,65
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	5,68%	6,83%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	nov-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	68,98	68,24	68
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	108.695.924,80	107.529.862,40	107.151.680,00

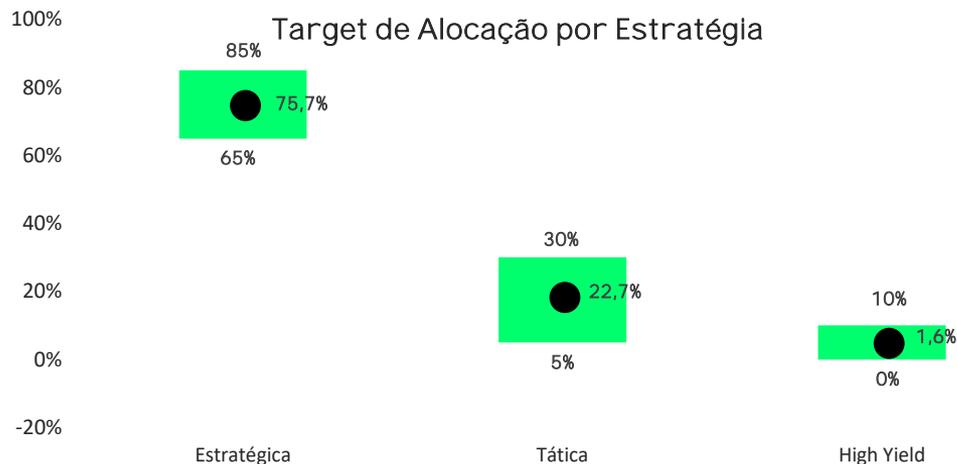
Retorno - Cota Mercado



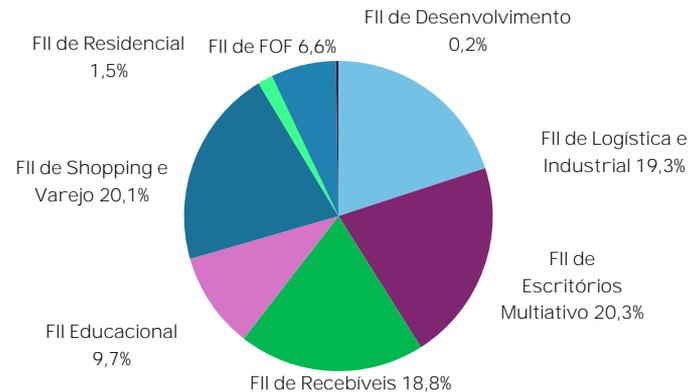
Liquidez



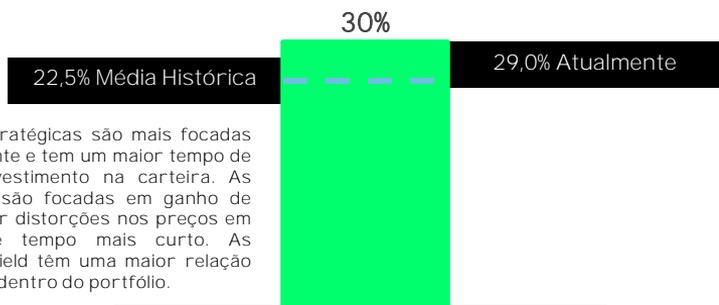
Diversificação por estratégia



Alocação por Setor de FII*

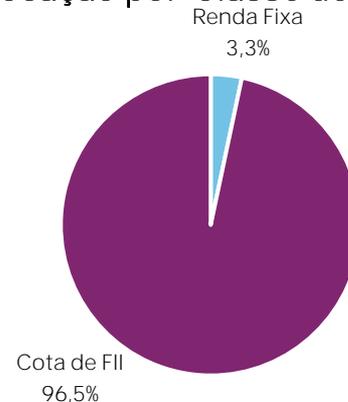


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo



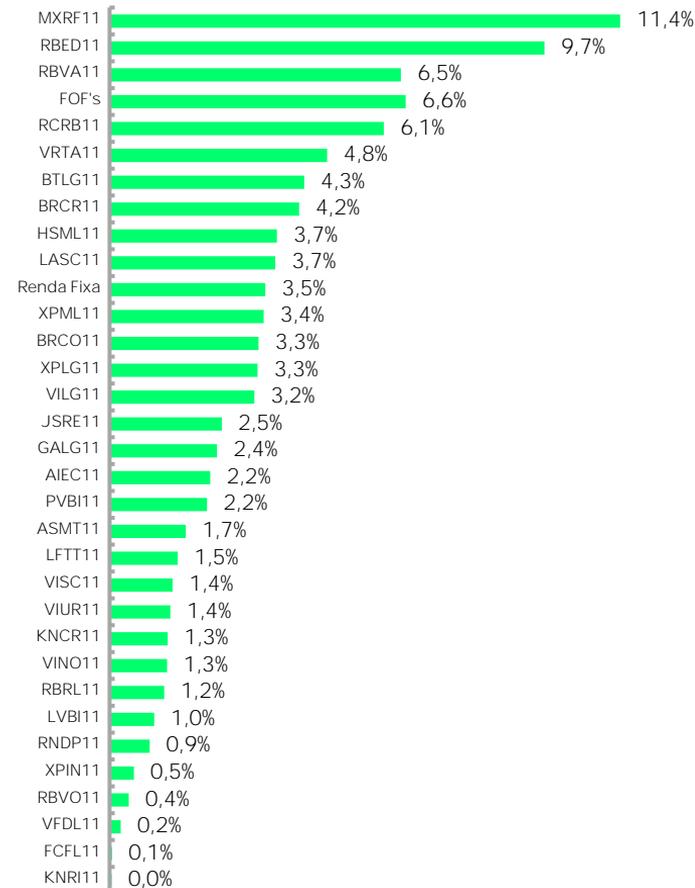
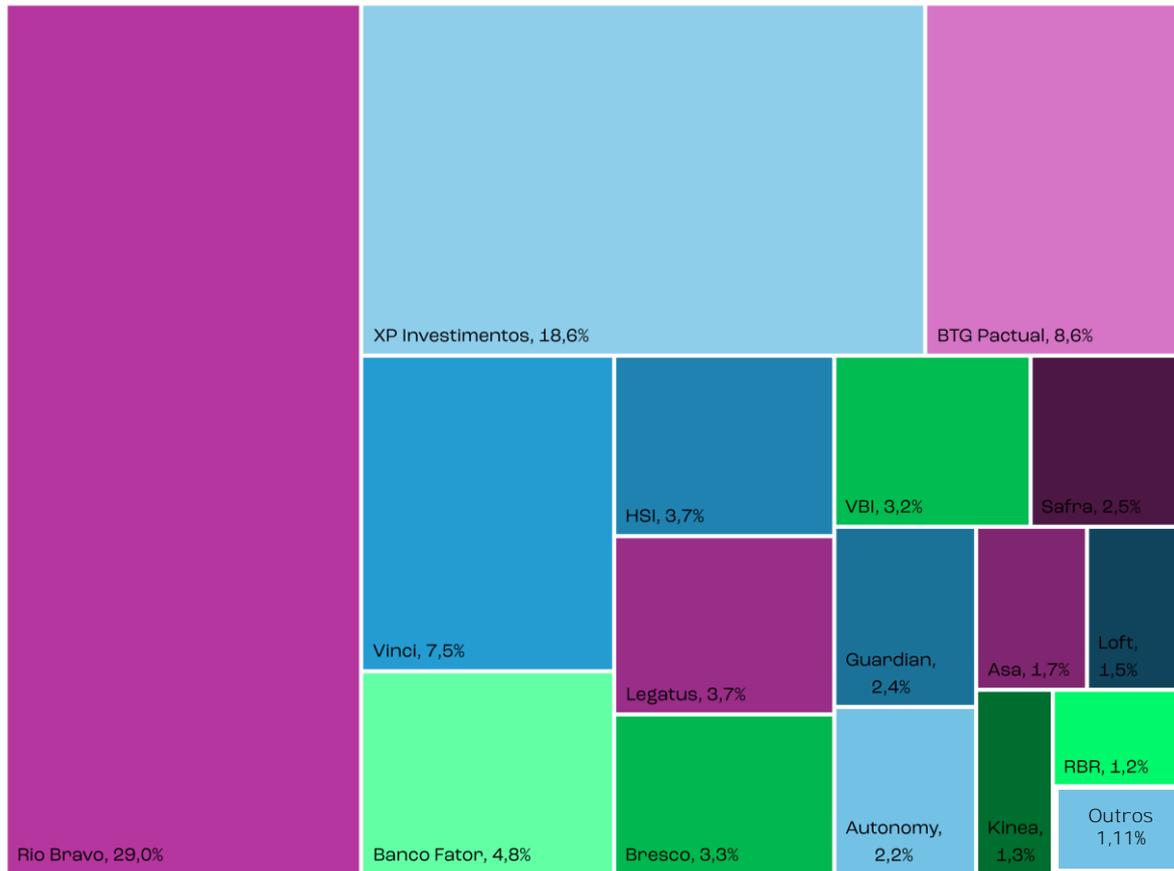
⁷ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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

Alocação por Classe de Ativos



* Os percentuais apresentados são as posições por ativo em relação ao patrimônio líquido total do fundo

Carteira do Fundo¹



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

¹ 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



CAIXA Asset