



CAIXA Asset

Janeiro-24

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Relatório Gerencial

CXRI11

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 17.098.794/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • Caixa Asset

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\$ 144.878.178,86 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.203

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

91,94

Fechamento
do mês (R\$)

84,30

Dividend Yield
Anualizado*

8,3%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

20,42

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

144,88

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

132,84

P/VP

0,92

Número de Fundos
Investidos

30

Retorno dos
últimos 12 meses

46,21%

* 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: Em janeiro, o COPOM decidiu pelo corte de 0,5 p.p. na taxa Selic, que passou de 11,75% a.a. para 11,25% a.a. No comunicado divulgado, o Banco Central reforça a importância da execução das metas fiscais para atingir a meta de inflação, com esse objetivo permanecendo como balizador para a condução da política monetária. A decisão representa o quinto corte consecutivo e de mesma magnitude na Selic, indicando mais cortes de 0,5 p.p. nas próximas reuniões. Para os FIs, a expectativa de mais cortes na taxa Selic tende a influenciar positivamente a performance, dando continuidade ao desempenho favorável observado em 2023.

É importante ressaltar que o cenário da política fiscal permanece incerto e sendo um ponto relevante de atenção na expectativa do mercado. O governo ainda está enfrentando dificuldades para avançar com as medidas para atingir a meta de zerar o déficit público neste ano, o que tem trazido questionamentos sobre a capacidade de arrecadação do governo e o contingenciamento de despesas.

Atividade econômica: Para 2024, a projeção é de desaceleração da atividade econômica. Tal expectativa é influenciada tanto pelo cenário doméstico quanto pelo cenário externo, com a China em crise no setor imobiliário e a Europa em estagnação desde 2022. Em comparação a 2023, é esperado que o setor agropecuário e de serviços apresentem um ritmo

fraco de resultados, influenciando negativamente o crescimento econômico. Segundo o FGV Ibre, a projeção de crescimento para 2024 é de 1,4%. Em relação à inflação, a estimativa divulgada no Boletim Focus prevê o fechamento do índice em 3,9% em 2024, dentro da meta de inflação que é de 3% (com intervalo de tolerância de 1,5 p.p. para cima ou para baixo). De acordo com o IBGE, o IPCA fechou 2023 com alta acumulada de 4,62%.

Economia global: Neste ano, a economia global continua com a atenção voltada para o cenário inflacionário dos EUA e para as dúvidas sobre o crescimento econômico da China. Em 2023, o Fed, Banco Central dos Estados Unidos, elevou a taxa de juros a patamares bastante restritivos para o histórico norte-americano e, mesmo com o mercado de trabalho aquecido, a inflação tem apresentado arrefecimento com o CPI se aproximando da meta de 2%. Tendo em vista a inflação controlada, a expectativa é que o Fed diminua a taxa de juros a partir de março. Com a diminuição do diferencial de taxa de juros entre EUA e Brasil, o cenário se torna mais favorável para conter a alta do dólar e atrair investidores estrangeiros para o Brasil. O governo chinês, por sua vez, tem anunciado diversas medidas de impulsionamento na economia. Com uma possível melhora da economia chinesa, se espera ganhos maiores relacionados às commodities e, consequentemente, um cenário mais positivo para a economia brasileira.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Em janeiro, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou desempenho positivo, encerrando o mês com alta de 0,7%. A performance do índice e dos FIs tem influência do ciclo de afrouxamento monetário, conforme já mencionado, tendo em vista a relação inversamente proporcional entre taxa de juros e desempenho dos FIs.

Vale ressaltar que, durante o mês, o índice demonstrou resiliência frente ao Ibovespa, que apresentou retorno de -4,79%. Os segmentos que tiveram maiores altas no mês foram de desenvolvimento, com desempenho de 4,23%, seguido por varejo, com 2,80%. Os FoFs registraram alta média de 0,13%.

Continuamos analisando o cenário macroeconômico e as oportunidades de investimento a preços atrativos. No segmento de papel, espera-se que, com a perspectiva de inflação e Selic ainda em patamares elevados no curto prazo, os FIs se beneficiem e continuem sendo uma parte importante da diversificação do portfólio.

Em relação ao segmento de tijolo, ainda enxergamos potencial de alta em diversos fundos com ativos bem localizados e que possuem um viés de alta nos rendimentos através de aumento de aluguel, redução de alavancagem e reciclagem do portfólio. Vale ressaltar que é também um bom momento

para os FIs realizarem aquisições de imóveis que sejam oportunísticas, isto é, prospectar por negociações a preços atrativos (abaixo do valor de mercado) e com potencial de valorização no médio/longo prazo, visando maximizar o retorno para os investidores.

Em relação ao período de reavaliação do portfólio dos fundos, observamos aumentos expressivos nos ajustes do valor patrimonial dos imóveis, principalmente do segmento de shoppings, seguido por logística e varejo.

O segmento corporativo, por sua vez, apresentou reajustes moderados, em alguns casos com queda na avaliação geral dos imóveis. Importante que seja analisado imóvel a imóvel para o setor corporativo, pois as diferentes microrregiões podem ter comportamentos e tendências bastante diferentes. Olhamos com bastante atenção esse processo de reavaliação dos imóveis, pois desempenha um papel relevante na precificação das cotas no mercado secundário e, consequentemente, no retorno dos investidores, assim como nas perspectivas futuras de novas emissões dos fundos.



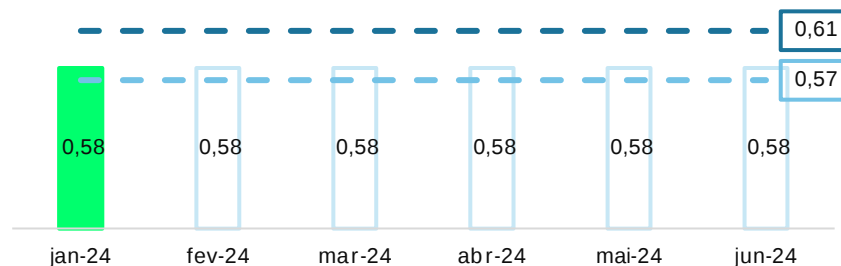
Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,58/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 8,3%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,09/cota de resultado acumulado e não distribuído no primeiro semestre de 2024.

Vale ressaltar que a gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, estando a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores, desde que em conformidade com a legislação vigente de distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

Guidance de Distribuição de Dividendos¹



O FFO² (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,63/cota e a receita recorrente³ somada à receita financeira foi de R\$ 0,75/cota.

Nos investimentos, continuamos reduzindo a alocação em posições que não enxergamos potencial de destravamento de valor no curto e médio prazo, como VBI Logístico (LVBI11) e HSI Malls (HSML11). O fundo também exerceu o direito de preferência da 10ª emissão de XP Malls (XPML11).

¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

² Considera para cálculo do FFO rendimentos de FII, receitas financeiras, despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre ganho de capital).

³ Considera para cálculo da receita recorrente os rendimentos de FII (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e receitas financeiras).

Perspectiva de upside

A cota patrimonial do CXRI reflete a cotação à mercado de seus FIs, 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 valorização¹.

Segmento	% PL	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI	Potencial de Upside total
Recebíveis	16,9%	1,9%	-6,6%	+7,0%
Varejo	7,6%	-0,5%	-8,8%	+9,7%
Logística e Industrial	21,5%	-4,6%	-12,5%	+14,3%
Shopping	19,3%	-4,6%	-12,5%	+14,3%
Educacional	12,2%	1,5%	-6,9%	+7,4%
Residencial	0,5%	-8,1%	-15,8%	+18,7%
Lajes	15,6%	-30,1%	-35,9%	+56,1%
FOF	6,3%	-10,8%	-18,2%	+22,3%
Total	100,0%	-8,3%	-15,9%	+18,9%

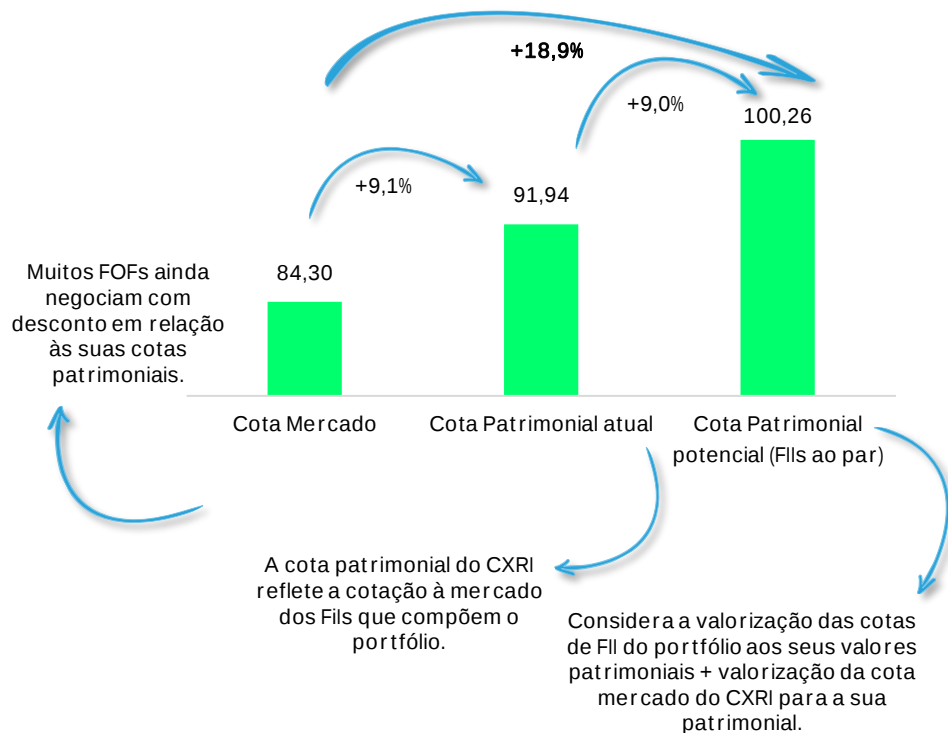
Ágio/Deságio do Portfólio²: Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira do CXRI vs. suas cotas patrimoniais.

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

¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

² Considera para cálculo a cota de mercado dos FIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIs da carteira do fechamento do mês anterior.

Potencial de upside



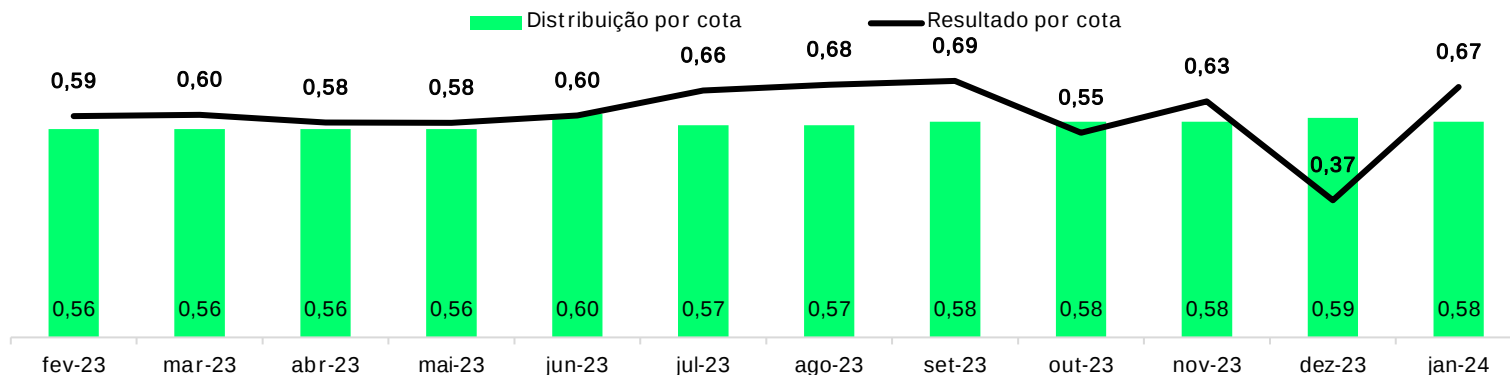
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,51	0,51	0,51	0,53	0,55	0,64	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,56
2023	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,60	0,57	0,57	0,58	0,58	0,58	0,59
2024	0,58											
Δ	3,6%											

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

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

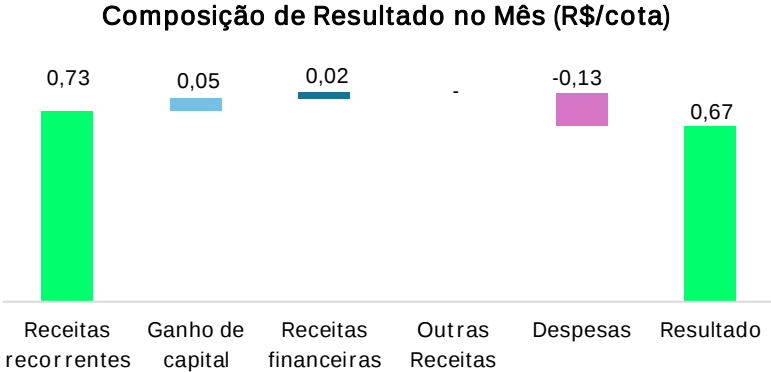
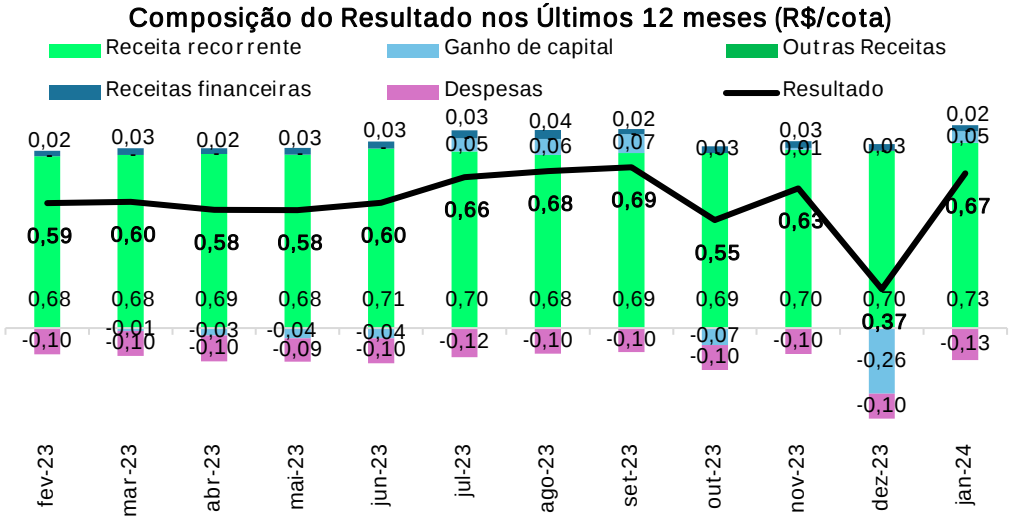


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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

	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	2024	12 meses
Rendimentos de FI	R\$ 1.074.694,43	R\$ 1.087.993,08	R\$ 1.087.350,37	R\$ 1.106.398,78	R\$ 1.100.463,36	R\$ 1.149.758,80	R\$ 1.149.758,80	R\$ 13.118.259,63
Alienação de cotas de FI (Bruto)	R\$ 99.920,54	R\$ 115.765,44	-R\$ 105.585,34	R\$ 12.165,21	-R\$ 408.808,96	R\$ 72.064,55	R\$ 72.064,55	-R\$ 325.448,89
Receitas financeiras	R\$ 56.025,18	R\$ 32.075,79	R\$ 40.746,27	R\$ 41.281,11	R\$ 43.211,30	R\$ 37.917,25	R\$ 37.917,25	R\$ 495.689,17
Outras receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 160.419,95	-R\$ 150.075,18	-R\$ 155.829,18	-R\$ 160.960,81	-R\$ 153.905,04	-R\$ 199.200,57	-R\$ 199.200,57	-R\$ 1.942.998,64
Resultado¹	R\$ 1.070.220,20	R\$ 1.085.759,13	R\$ 866.682,13	R\$ 998.884,29	R\$ 580.960,66	R\$ 1.060.540,03	R\$ 1.060.540,03	R\$ 11.345.501,27
Rendimentos distribuídos	R\$ 898.183,20	R\$ 913.940,80	R\$ 913.940,80	R\$ 913.940,80	R\$ 929.698,40	R\$ 913.940,80	R\$ 913.940,80	R\$ 10.856.986,40
Resultado por cota	R\$ 0,68	R\$ 0,69	R\$ 0,55	R\$ 0,63	R\$ 0,37	R\$ 0,67	R\$ 0,67	R\$ 7,20
Rendimento por cota	R\$ 0,57	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,59	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 6,89
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,11	R\$ 0,11	-R\$ 0,03	R\$ 0,05	-R\$ 0,22	R\$ 0,09	R\$ 0,09	R\$ 0,31

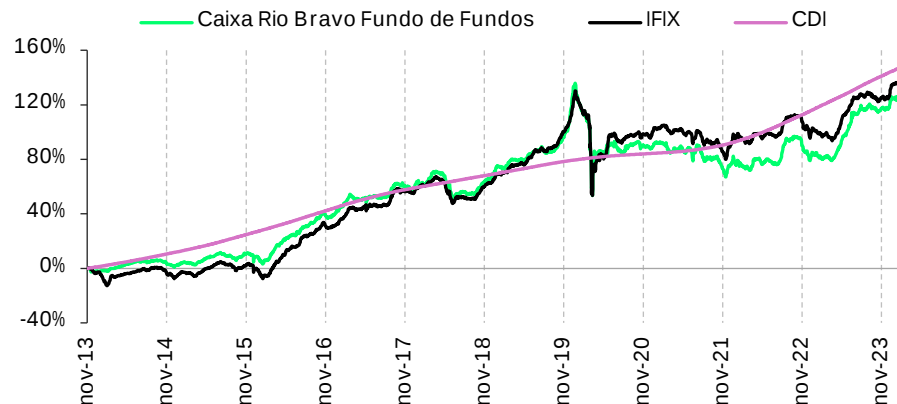
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



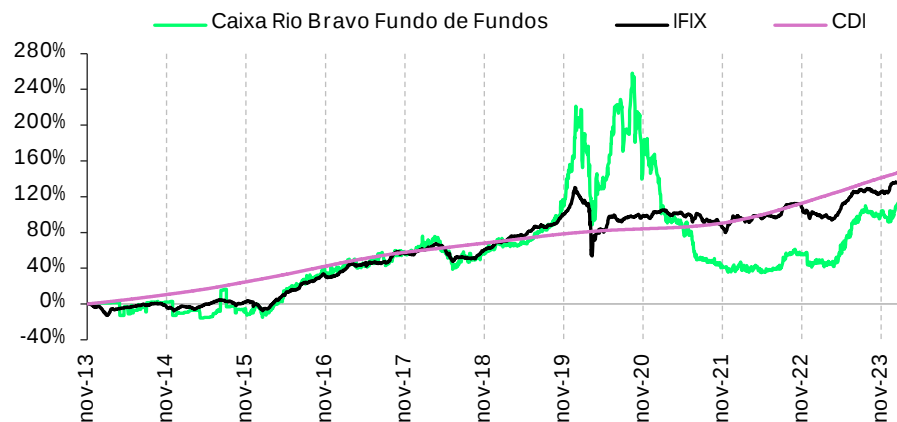


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



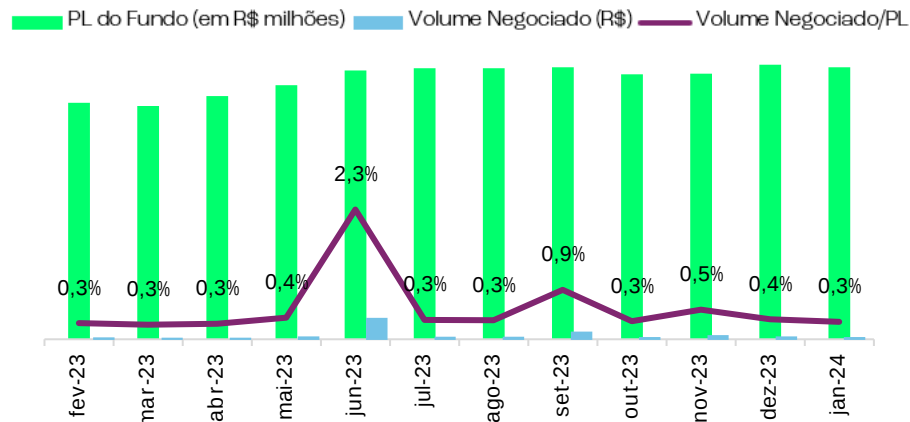
Retorno - Cota Mercado



	jan-24	2024	12 meses
Volume Negociado	R\$ 449.276,98	R\$ 449.276,98	R\$ 9.256.594,31
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 20.421,68	R\$ 20.421,68	R\$ 37.324,98
Giro (% de cotas negociadas)	0,35%	0,35%	7,82%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

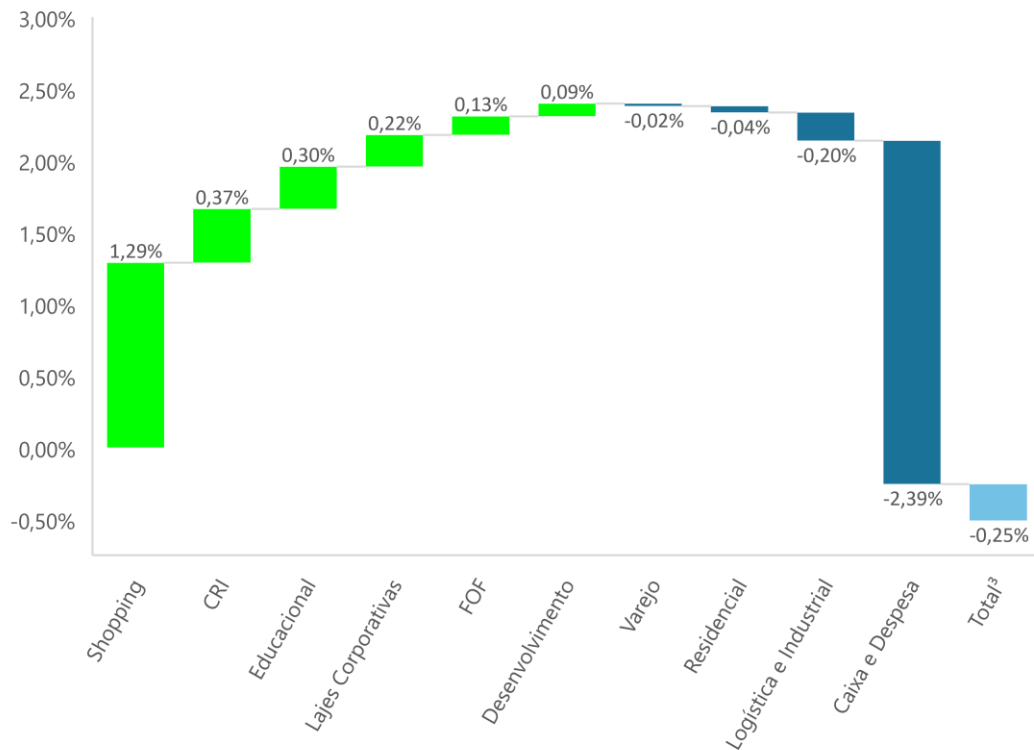
	jan-24	dez-23	12 meses
Valor da Cota	R\$ 84,30	R\$ 80,10	R\$ 61,64
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 132.836.568,00	R\$ 126.218.376,00	R\$ 97.129.846,40

Liquidez



Diversificação por estratégia

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

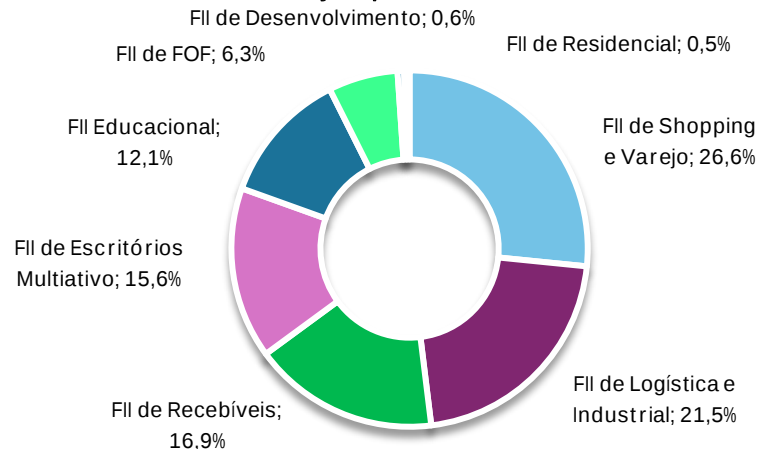


¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.

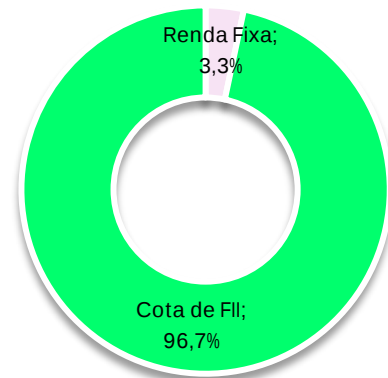
² A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

³ Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no mês

Alocação por Setor de FII¹

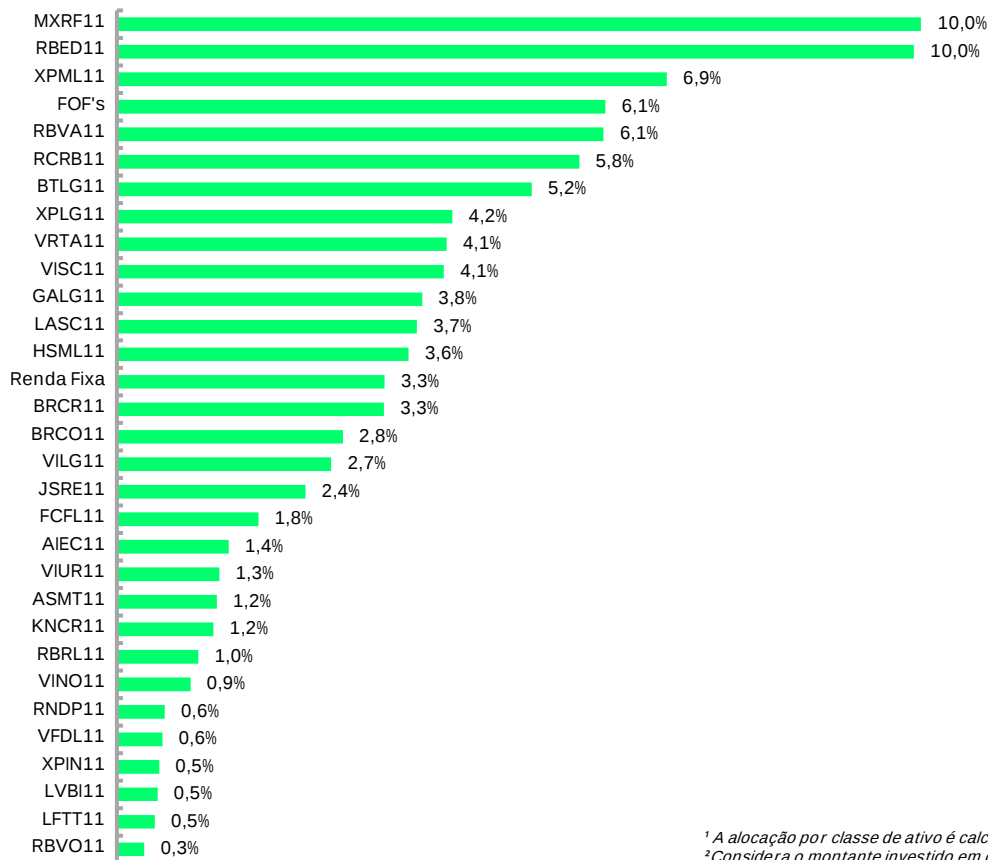


Alocação por Classe de Ativos²

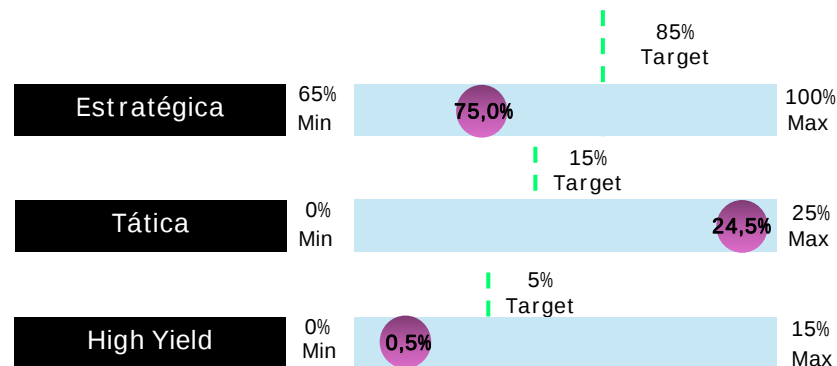


Carteira do Fundo¹

Alocação da Carteira¹



Target de Alocação por Estratégia²



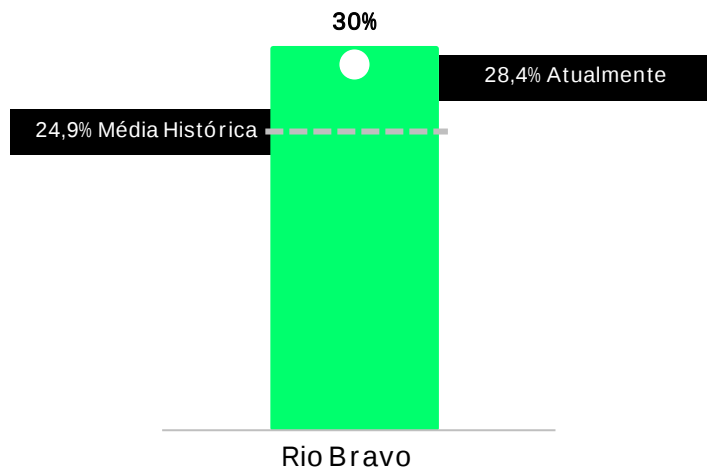
As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e têm um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

¹ A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FIJ somado ao montante investido em renda fixa.

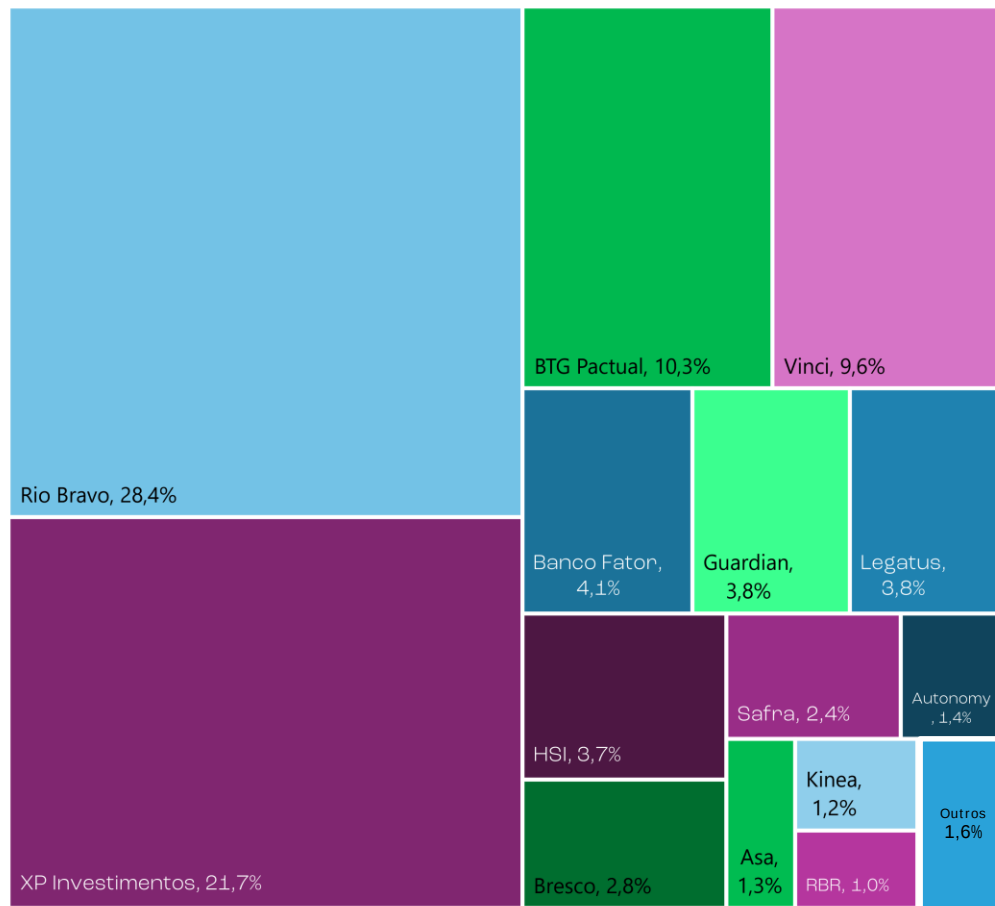
² Considera o montante investido em cotas de FIJ.

Carteira do Fundo

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



Os percentuais de alocação por gestor são calculados sobre o patrimônio líquido do fundo.



Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

gefes02@caixa.gov.br



CAIXA Asset