

# Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII CAIXA RIO BRAVO FUNDO  
DE FUNDOS | CXRI11

**CNPJ** • 17.098.794/0001-70

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**GESTOR** • Caixa Econômica Federal

**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\$ 133.592.138,40 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 12/11/2013

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.575.760

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.833

## 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



R\$ 84,78  
PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO/cota



R\$ 68,50  
FECHAMENTO  
DO MÊS



8,9%  
YIELD  
ANUALIZADO



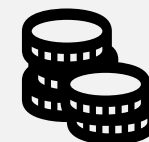
R\$ 26.338,20  
VOLUME MÉDIO  
NEGOCIADO  
(R\$ mil)



R\$ 133,59  
PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO  
(R\$ milhões)



R\$ 107,94  
VALOR DE  
MERCADO  
(R\$ milhões)



0,81  
P/VP



31  
NÚMERO DE FUNDOS  
INVESTIDOS

## CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e Inflação: Mesmo com o congresso e o judiciário em recesso - o que trouxe uma falsa sensação de que teríamos um alívio nas discussões sobre o fiscal - o governo divulgou seu plano de reduzir a tributação sobre combustíveis e energia elétrica, em uma tentativa de aliviar a inflação. Aparentemente, esse receituário, que é muito similar à de governos anteriores, trouxe diversos impactos negativos no quadro fiscal brasileiro através de subsídios à setores que são pagos até hoje pelo contribuinte. Ao longo do ano, poderemos ver medidas que aumentem os gastos públicos do governo e com potencial de piorar o quadro fiscal brasileiro, o que pode trazer volatilidade para o preço dos ativos.

No campo da inflação, continuamos observando um índice elevado e com pressões de preços disseminadas entre os produtos da cesta. Dado uma piora no qualitativo da inflação, ou seja, uma pressão de preços em diversos produtos da cesta e não algo pontual e sazonal somados a aumento do risco fiscal com medidas eleitoreiras populistas, revisamos nossa perspectiva de SELIC para 12,25% a.a. para o final do ciclo de aperto monetário, previsto para a reunião do COPOM que irá ocorrer em maio.

Atividade econômica: A taxa de juros alta deve trazer desaceleração para a economia brasileira em 2022. Os dados de varejo já mostram desaceleração frente ao período de 2021. Somados a isso, a inflação mais arrefecida e o desemprego alto não devem contribuir com uma aceleração no varejo. De qualquer maneira, os shoppings têm reportado resultado operacionais acima do esperado pelos analistas e conseguido aumentar os aluguéis das lojas. O NOI dos ativos ainda sofre, pois alguns shoppings continuam dando desconto para os lojistas, mas devemos ver cada vez mais isso cessando.

## CENÁRIO EXTERNO

Economia global: Os dados de inflação seguem pressionando as economias desenvolvidas. Os bancos centrais devem continuar a retirar estímulos das economias que foram dados nos últimos anos.

A economia norte americana segue apresentando dados de crescimento robusto e desemprego baixo, o que tem pressionado a inflação e deve levar o FED, banco central americano, a subir os juros de maneira mais abrupta.

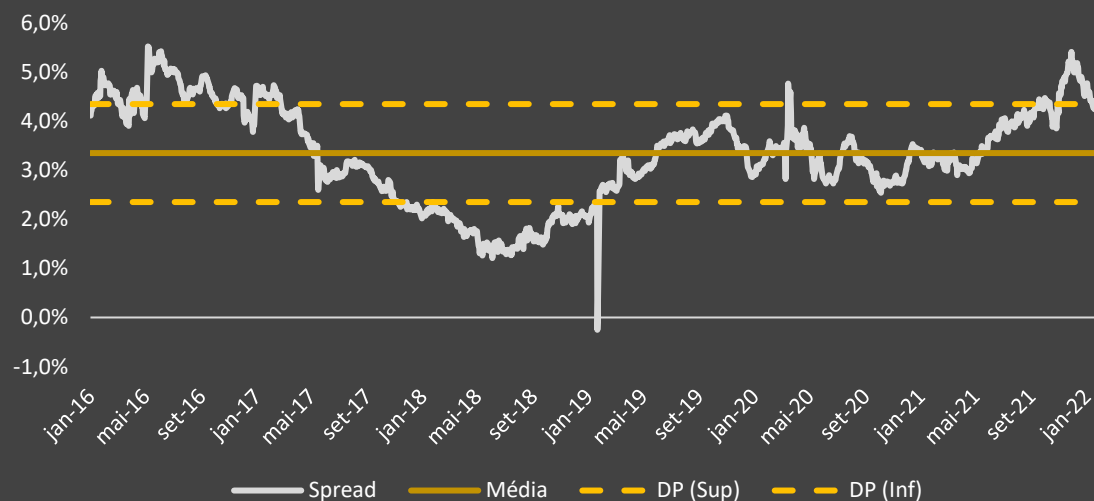
## MERCADO IMOBILIÁRIO

Após a alta de 8,78% no IFIX no último mês de 2021, o primeiro mês do ano apresentou correção em relação ao mês anterior, com retorno negativo de -0,99%.

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 janeiro em 4,37%, 102 bps acima do *spread* médio histórico desde 2016 (3,35%). Na Carta Estratégias da Rio Bravo, há um pouco mais sobre o comportamento do *spread* e os aspectos a serem analisados ao comparar o retorno de investimentos imobiliários e ativos de renda fixa. Para acessar a carta, [clique aqui](#).

Continuamos observando um aumento do *spread* sendo influenciado principalmente pela alta da inflação dos últimos doze meses e o aumento da participação de fundos de CRI no IFIX, que em janeiro sofreu rebalanceamento e no fechamento do mês representa 42,8% do índice. Isabella Pereira de Almeida, analista do nosso time de gestão, escreveu um artigo sobre o rebalanceamento recente do IFIX. Para acessar, [clique aqui](#).

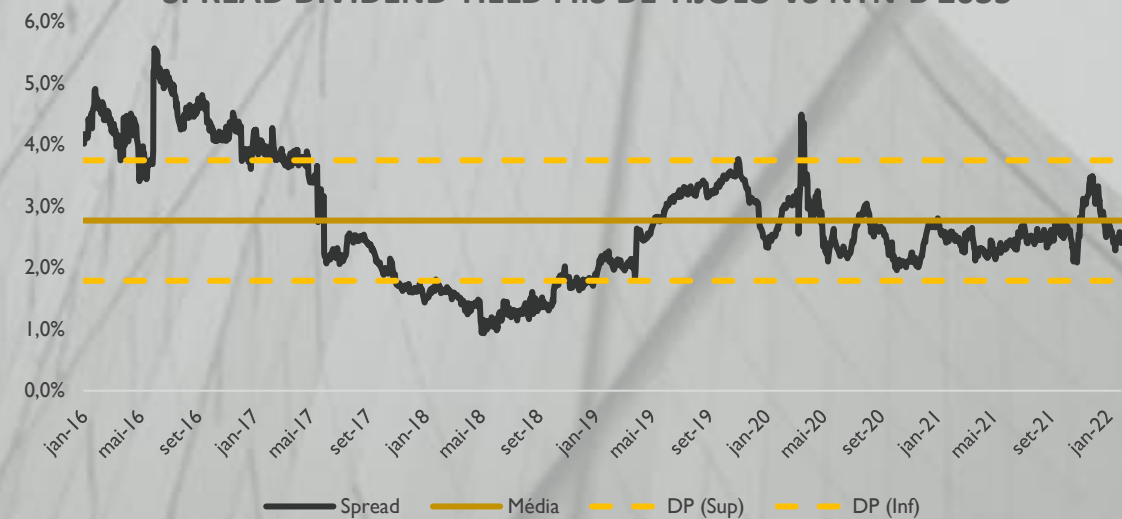
SPREAD DIVIDEND YIELD DO IFIX VS NTN-B 2035



Ao analisar apenas os fundos imobiliários de tijolo, o *spread* entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 segue em linha com a média histórica. Vale mencionar que nos últimos dozes meses os dividendos dos setores de shopping e lajes corporativas foram impactados negativamente, devido tanto aos descontos nos shoppings motivados pela pandemia e as restrições de mobilidade, quanto ao aumento da vacância no setor de lajes.

Olhando para os próximos anos, devemos ver aumento do NOI dos shoppings, conforme as administradoras reduzam os descontos dados aos lojistas e o resultado operacional volte a retomar um ritmo de crescimento acima de 2019, e aumento do FFO (resultado operacional) dos fundos de lajes corporativas, conforme a vacância seja reduzida e os aluguéis passem pelas janelas de revisionais.

SPREAD DIVIDEND YIELD FIIS DE TIJOLO VS NTN-B 2035

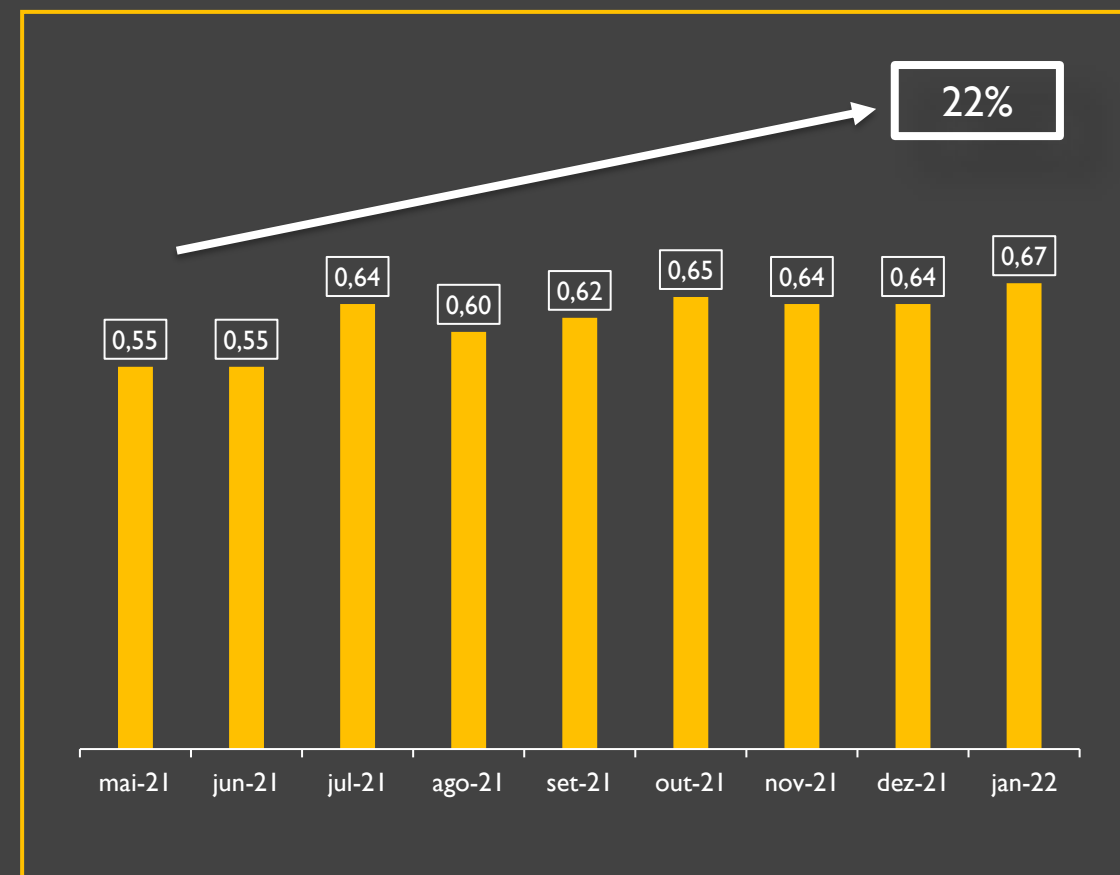


## CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Em janeiro o Caixa Rio Bravo Fundo e Fundos apresentou uma distribuição de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um dividend yield de 8,9%. O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 19,2% 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 0,67/cota (FFO – *funds from operations*), impactado positivamente pela distribuição dos fundos que o CXRI investe no mês dezembro. Historicamente no mês de dezembro os FIIs distribuem proventos acima da média dos meses anteriores devido a obrigatoriedade de distribuir no mínimo 95% do lucro caixa no semestre. Mesmo assim, seguimos o trabalho de aumentar a receita recorrente para que o CXRI dependa menos de ganho de capital, pois tal ganho depende da direção do mercado.

## EVOLUÇÃO DA RECEITA RECORRENTE/COTA



## Relatório Gerencial

## CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

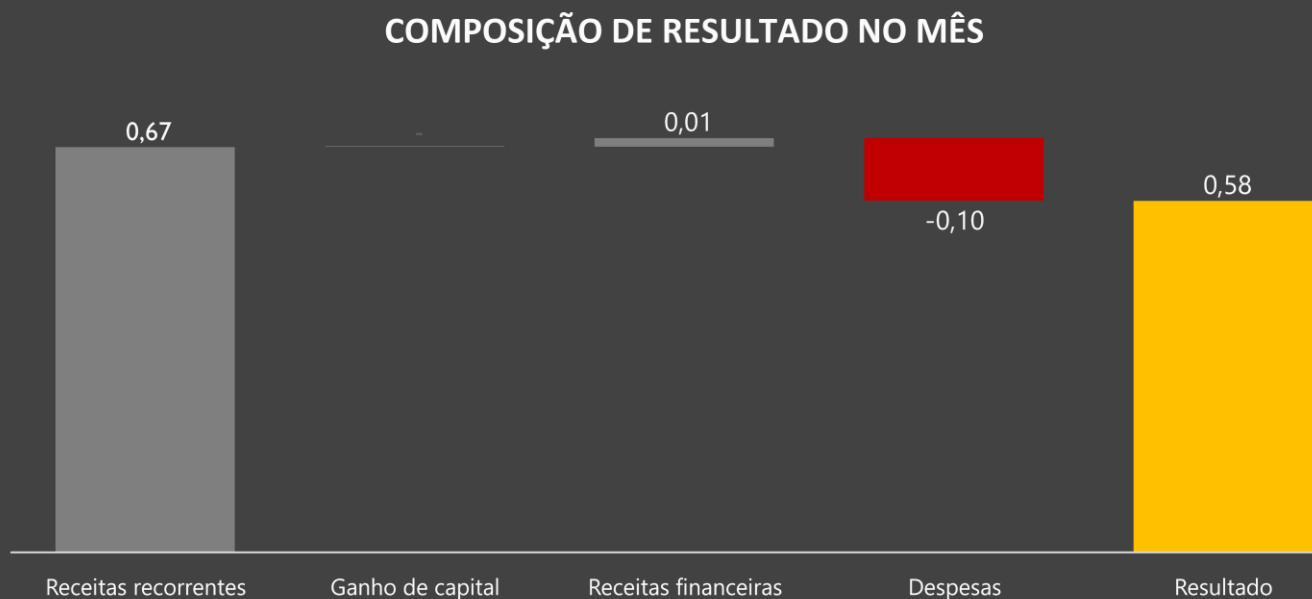
RESULTADOS  
E DISTRIBUIÇÃO

	jan/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$ 1.049.741,61	R\$ 1.049.741,61	R\$ 11.357.872,74
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 399.850,19
Receitas financeiras	R\$ 23.182,97	R\$ 23.182,97	R\$ 65.414,18
Despesas	-R\$ 162.412,98	-R\$ 162.412,98	-R\$ 2.284.733,36
Resultado	R\$ 910.511,60	R\$ 910.511,60	R\$ 9.538.403,75
Rendimentos distribuídos	R\$ 803.637,60	R\$ 803.637,60	R\$ 9.469.214,57
Resultado por cota	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 6,05
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 6,01
Resultado Acumulado	R\$ 106.874,00	R\$ 106.874,00	R\$ 69.189,19

## Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

	jan/22	2022	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 803.637,60	R\$ 803.637,60	R\$ 9.469.214,57
Dividend yield1	0,74%	0,75%	5,27%





Relatório Gerencial

**CXR111 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos**

**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											
Δ	-15,0%											

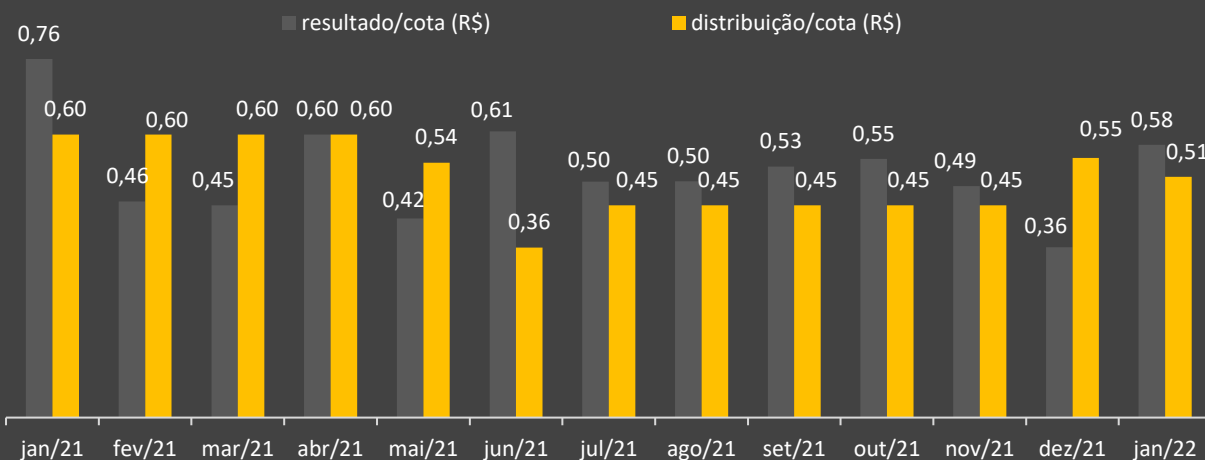
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.

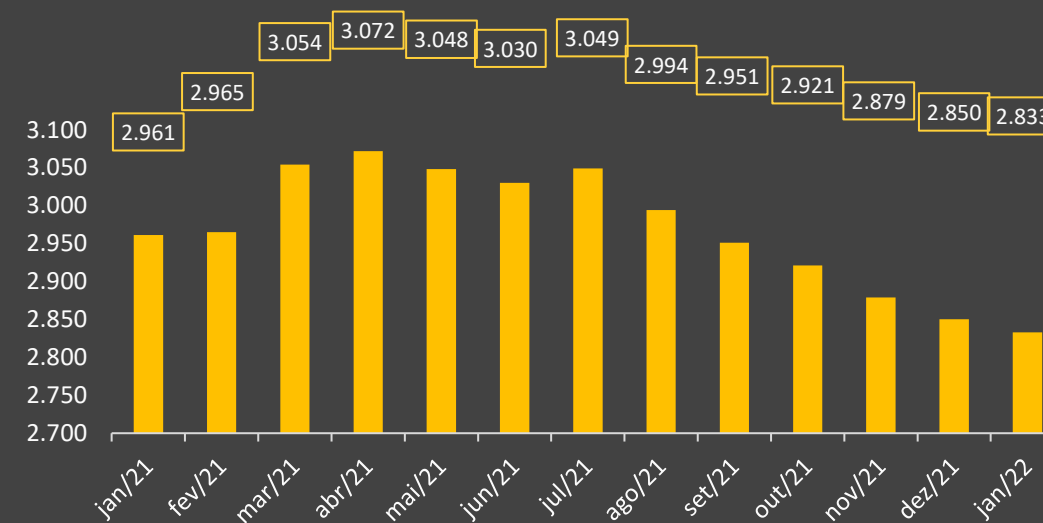
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, primeiro dia do mês.

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.

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



**NÚMERO DE COTISTAS**

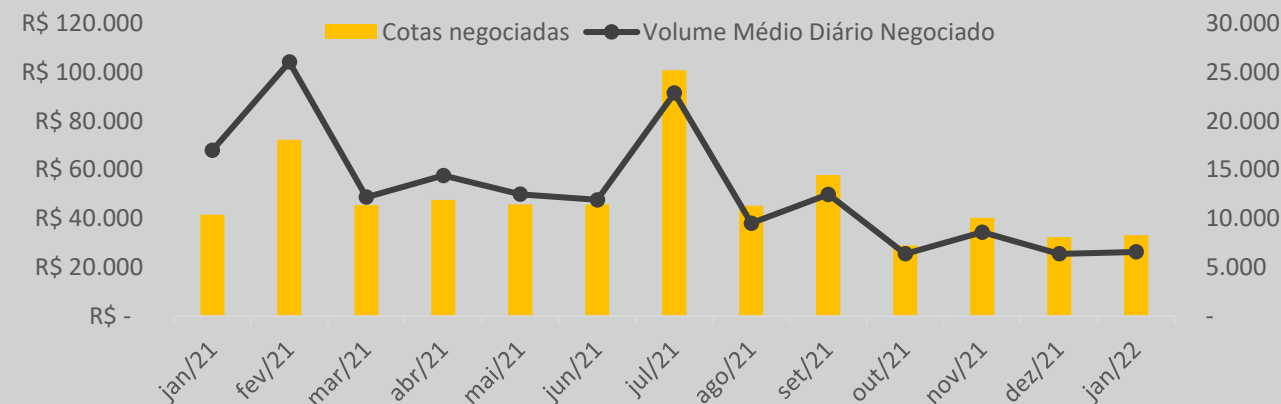


Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

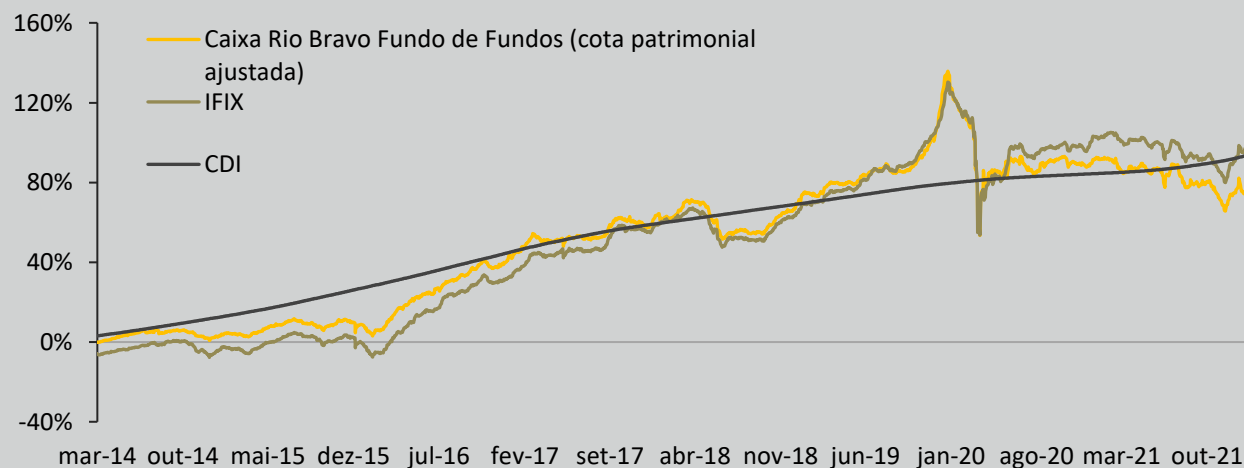
CXRI NA B3

	jan/22	2022	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	R\$ 553.102,29	R\$ 553.102,29	R\$ 12.288.873,87
<b>Volume Médio Diário Negociado</b>	R\$ 26.338,20	R\$ 26.338,20	R\$ 49.352,91
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	0,53%	0,53%	9,45%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%
	jan/22	dez/21	jan/21
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 68,50	R\$ 68,24	R\$ 114,11
<b>Quantidade de Cotas</b>	R\$ 1.575.760,00	R\$ 1.575.760,00	R\$ 1.575.760,00
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 107.939.560,00	R\$ 107.529.862,40	R\$ 179.809.973,60

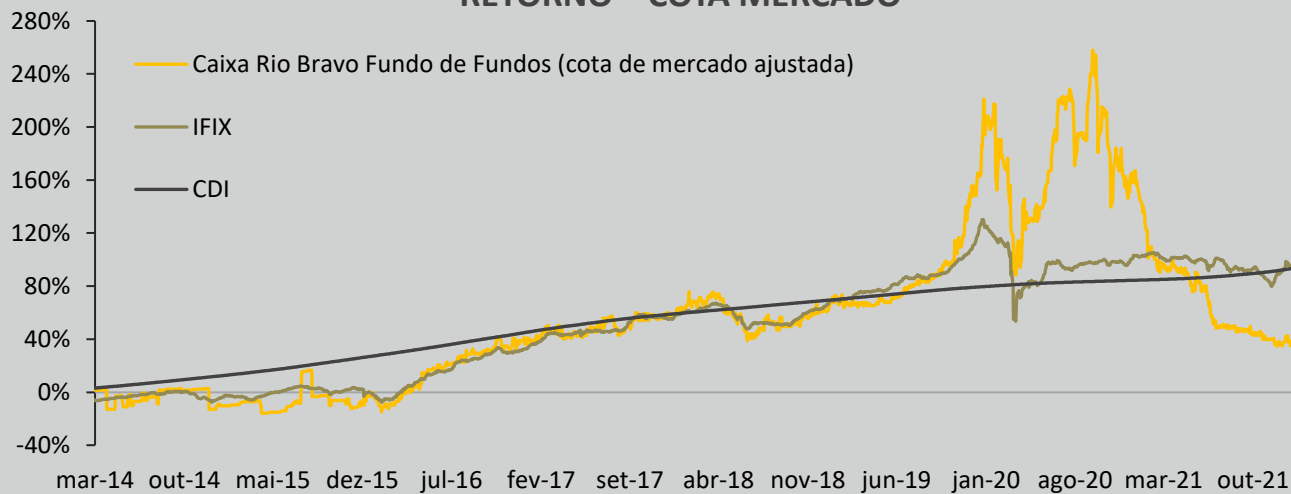


Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de janeiro teve um decréscimo de 20,2% em relação ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um decréscimo de 61,2% frente ao mesmo mês de 2021.

RETORNO – COTA PATRIMONIAL



RETORNO – COTA MERCADO

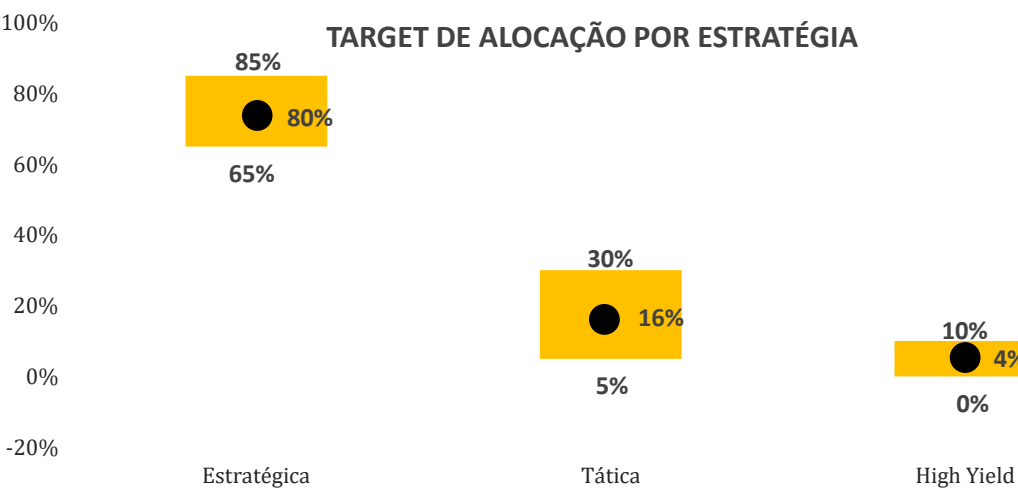


Relatório Gerencial

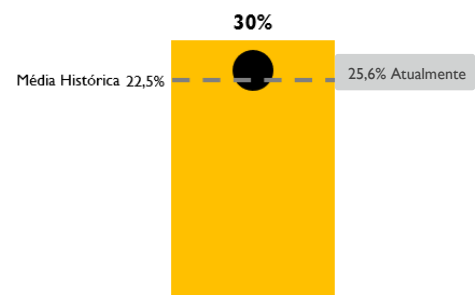
CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

DIVERSIFICAÇÃO

POR ESTRATÉGIA

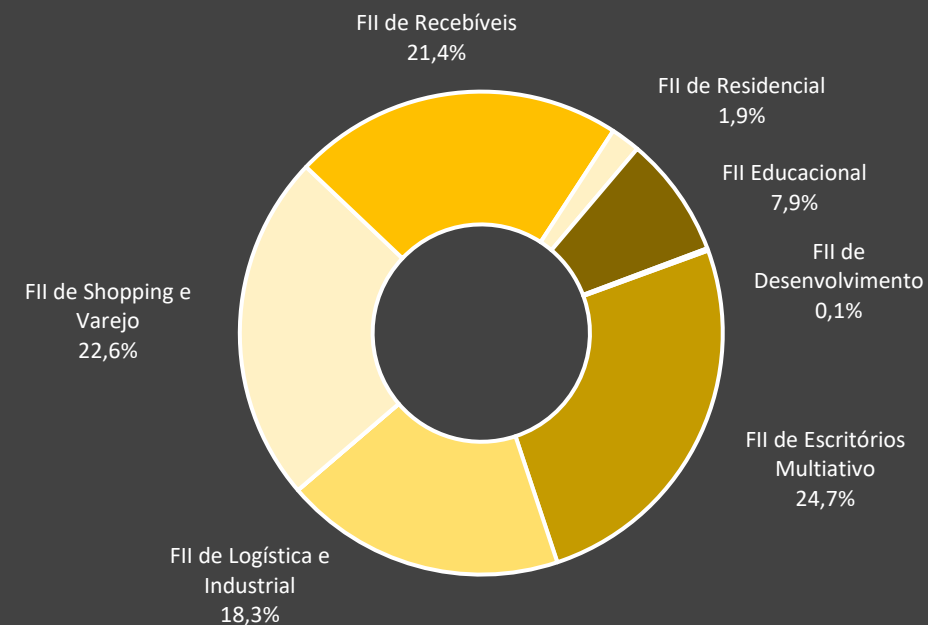


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

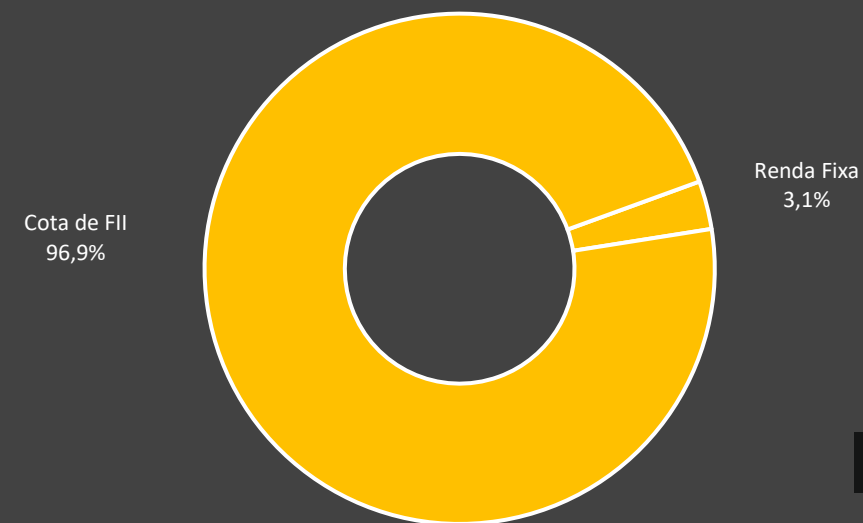


<sup>7</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior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

ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII

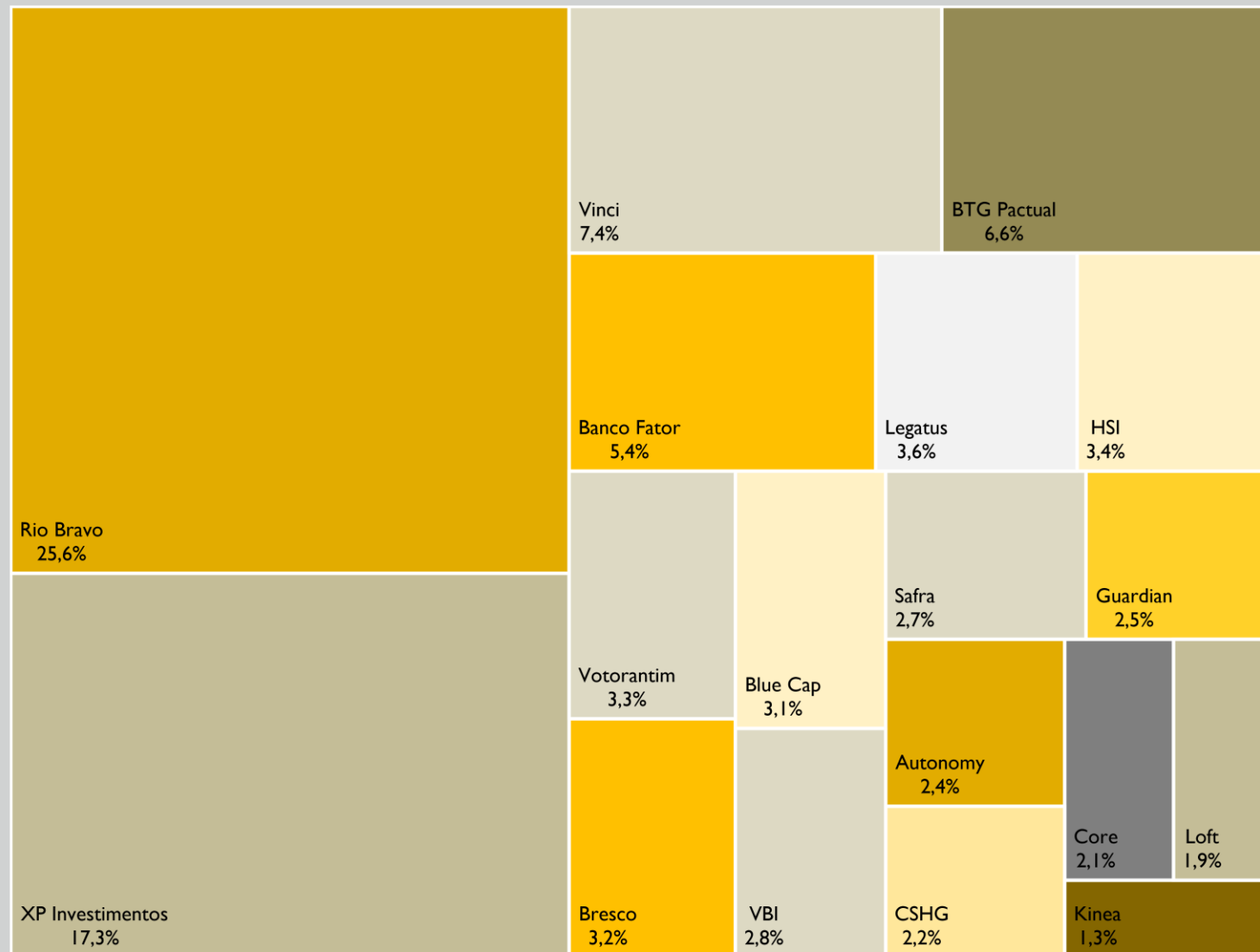


ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO

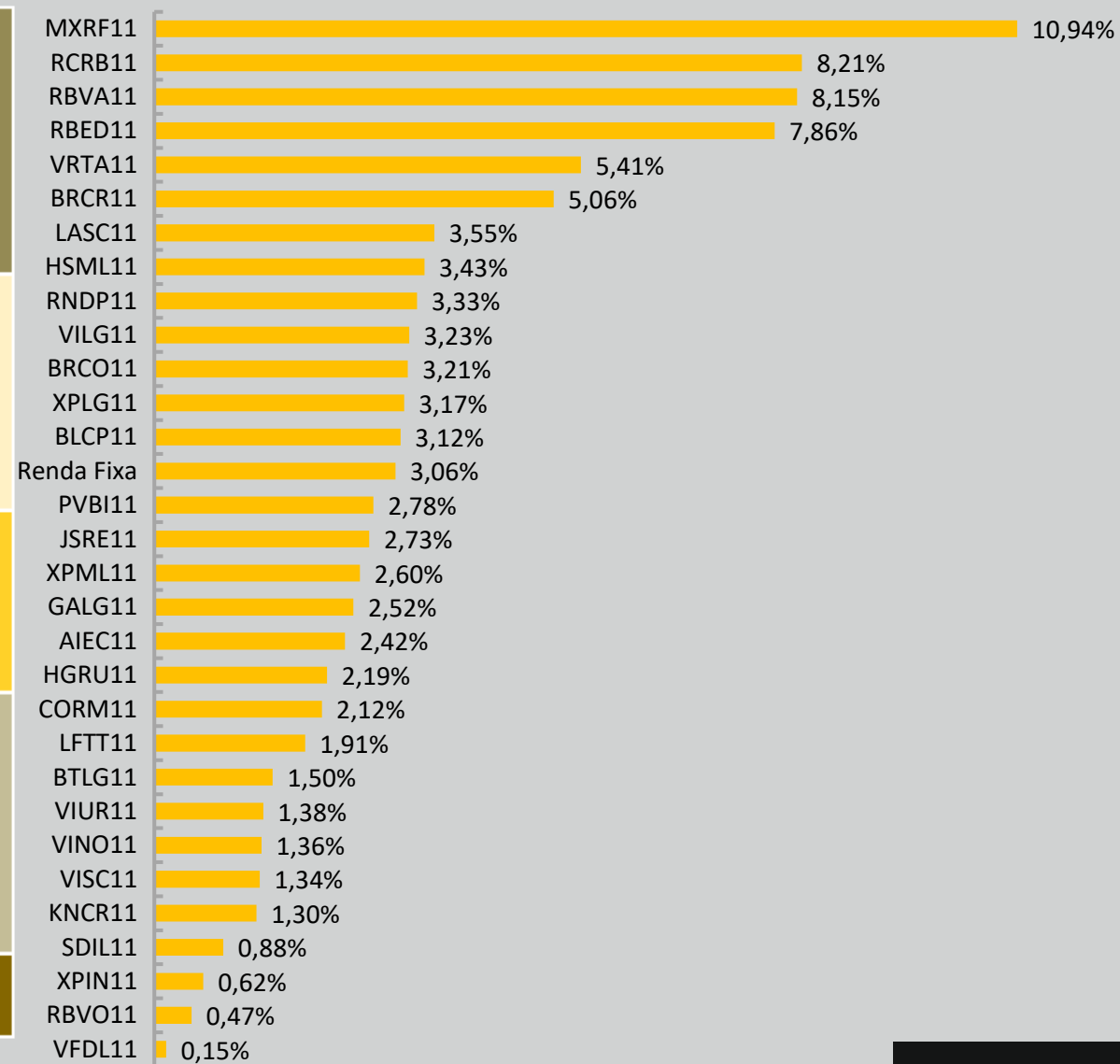


# CARTEIRA DO FUNDO

## ALOCAÇÃO POR GESTOR (% PL)



## ALOCAÇÃO POR FUNDO (% PL)





[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)