

Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII CAIXA RIO BRAVO FUNDO
DE FUNDOS II | CRFF11

CNPJ • 31.887.401/0001-39

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • CAIXA DTVM

CO-GESTOR • Rio Bravo Investimentos

CUSTODIANTE e ESCRITURADOR • Oliveira Trust

ADMINISTRADOR • Caixa Econômica Federal

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do

Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 58.267.509,98

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

NÚMERO DE COTISTAS • 1.805

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II - 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



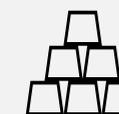
R\$ 84,44
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO/cota



R\$ 67,26
FECHAMENTO
DO MÊS



9,1%
YIELD
ANUALIZADO



R\$ 19.699,66
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)



R\$ 58,27
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 46,41
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)



0,80
PVP



27
NÚMERO DE FUNDOS
INVESTIDOS

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e Inflação: A inflação continua persistente, indicando disseminação na economia brasileira, o que significa que temos uma pressão de preços em diferentes produtos da cesta e não algo pontual em apenas um dos núcleos.

A guerra na Ucrânia, provocada pela Rússia, combinada com as sanções impostas pelos países ao governo russo, deverá trazer pressão nos preços, principalmente na parte de commodities, em especial trigo, gás natural, petróleo e alguns metais. Devido a uma inflação mais pressionada pelo preço das commodities, poderemos ver algum tipo de ajuste do Banco Central alongando o ciclo de aperto monetário com a subida de juros.

O aumento do preço do petróleo traz pressões para o governo em tomar medidas que contenham a inflação no curto prazo. Tais medidas podem vir tanto através da alteração do cálculo do preço dos combustíveis até via subsídios e desonerações que podem ter impactos negativos nas contas públicas.

Atividade Econômica: As expectativas de crescimento da economia brasileira para 2022 já não eram as mais pujantes, dada a inflação alta, o alto nível de desemprego e a queda na renda das famílias. Após os últimos episódios geopolíticos no mundo, deveremos ter impactos negativos no crescimento econômico global e, conseqüentemente, no brasileiro.

CENÁRIO EXTERNO

Economia global: A inflação mais alta nos países desenvolvidos já mostrava sinais de que as condições monetárias de tais países não estavam adequadas. Sendo assim, foi necessário um aperto monetário por parte dos bancos centrais dos países europeus e dos norte-americanos.

A guerra entre Rússia e Ucrânia e as duras sanções econômicas impostas pelos países do Bloco Europeu, Estados Unidos e Japão devem contribuir para uma aceleração da inflação, o que deve trazer algum tipo de ação dos bancos centrais de tais países através de medidas de aperto monetário. Apesar da Rússia corresponder a 2% do PIB Global, as sanções impostas devem trazer impacto negativo no crescimento das principais economias do mundo, a depender do tempo que o conflito durar.

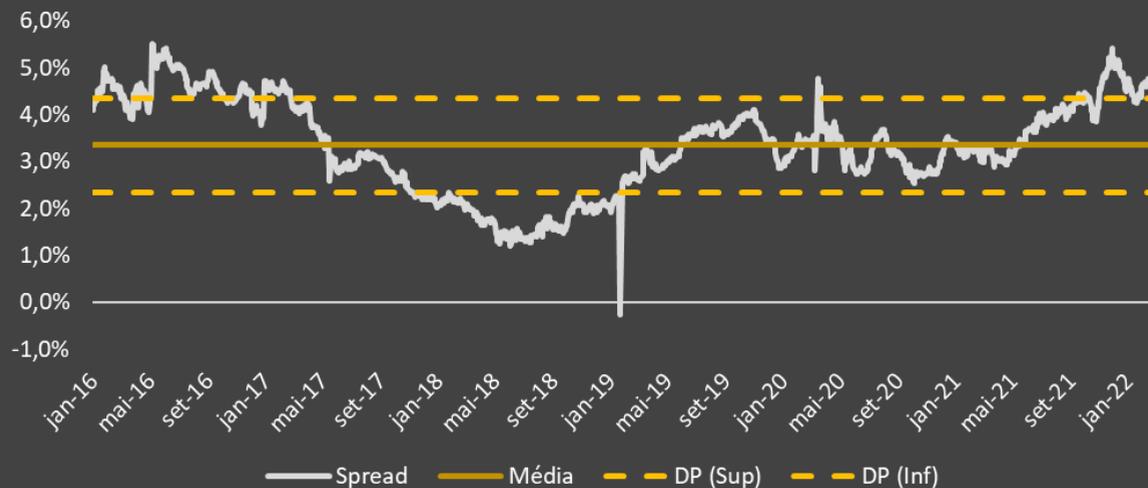
MERCADO IMOBILIÁRIO

O índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou queda de -1,29% no mês de fevereiro, refletindo um movimento de *risk off* devido a invasão por parte da Rússia na Ucrânia. No ano, o IFIX apresenta queda de -2,27%.

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 fevereiro em 4,67%, 131bps acima do spread médio histórico desde 2016 (3,36%).

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.

SPREAD DIVIDEND YIELD IFIX VS NTN-B 2035



CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS II

Em fevereiro, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II apresentou distribuição de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,1%. O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 20,3% 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 R\$ 0,66/cota (FFO – *funds from operations*), levemente abaixo do mês de janeiro. De qualquer maneira o resultado/cota foi de R\$ 0,55/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada no mês.

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Sobre as movimentações realizadas no mês, reduzimos a participação em fundos de CRI que estão negociando com ágio em relação à cota patrimonial, com o objetivo de fazer caixa para aproveitar ofertas de alguns fundos do mesmo setor, que possuem composição de risco parecido e estão emitindo em linha com o valor patrimonial e abaixo do valor de mercado

Além disso, investimos no fundo Kinea Fundo de Fundos (KFOF11) com objetivo de obter ganho de capital no longo prazo. O fundo está negociando com aproximadamente 20% de desconto em relação à cota patrimonial, tem aproximadamente 75% do seu portfólio investido em FIIs de tijolo, os quais estão negociando com um desconto relevante em comparação ao seu valor intrínseco. Através de tal alocação, estamos comprando um portfólio de ativos descontados do seu valor de mercado e do seu valor intrínseco, o que vemos como uma dupla oportunidade de ganho de capital no momento de volta do mercado de FIIs.

Relatório Gerencial

CRFF11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

	fev/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$ 453.249,28	R\$ 939.256,75	R\$ 4.602.429,38
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 695,72	R\$ 695,72	-R\$ 58.264,50
Receitas financeiras	R\$ 10.144,80	R\$ 19.151,93	R\$ 41.698,83
Despesas	-R\$ 81.152,06	-R\$ 154.831,75	-R\$ 1.014.966,19
Resultado	R\$ 382.937,74	R\$ 804.272,65	R\$ 3.570.897,52
Rendimentos distribuídos	R\$ 351.920,40	R\$ 703.840,80	R\$ 3.698.614,40
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 1,17	R\$ 5,17
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 1,02	R\$ 5,36
Resultado Acumulado	R\$ 31.017,34	R\$ 100.431,85	-R\$ 127.716,88

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

	fev/22	2022	12M
Rendimentos distribuídos	R\$ 351.920,40	R\$ 703.840,80	R\$ 3.698.614,40
Dividend yield	0,76%	1,51%	6,63%

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NO MÊS



Relatório Gerencial

CRFF11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,70	0,70	0,30	0,30	0,40	0,51	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
2021	0,45	0,48	0,50	0,50	0,46	0,37	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,51
2022	0,51	0,51										
Δ	13,3%	6,3%										

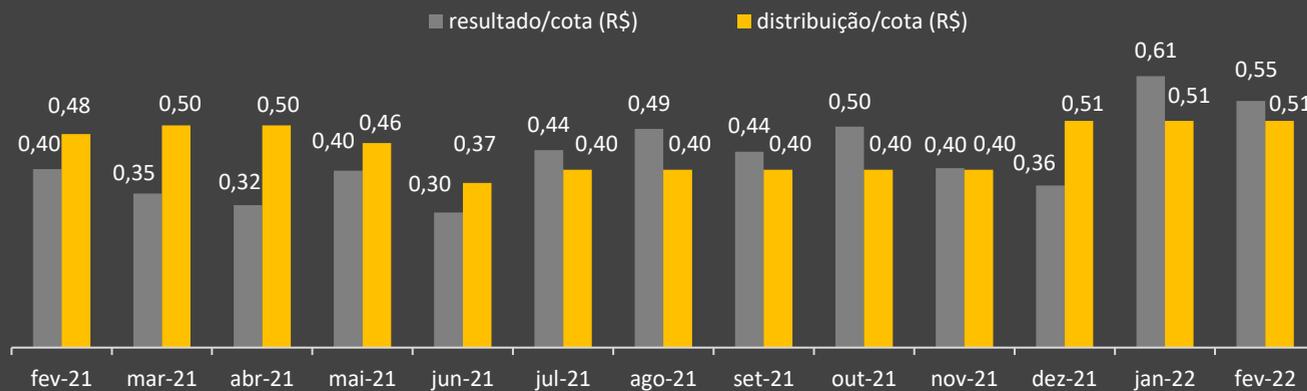
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, primeiro dia do mês.

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.

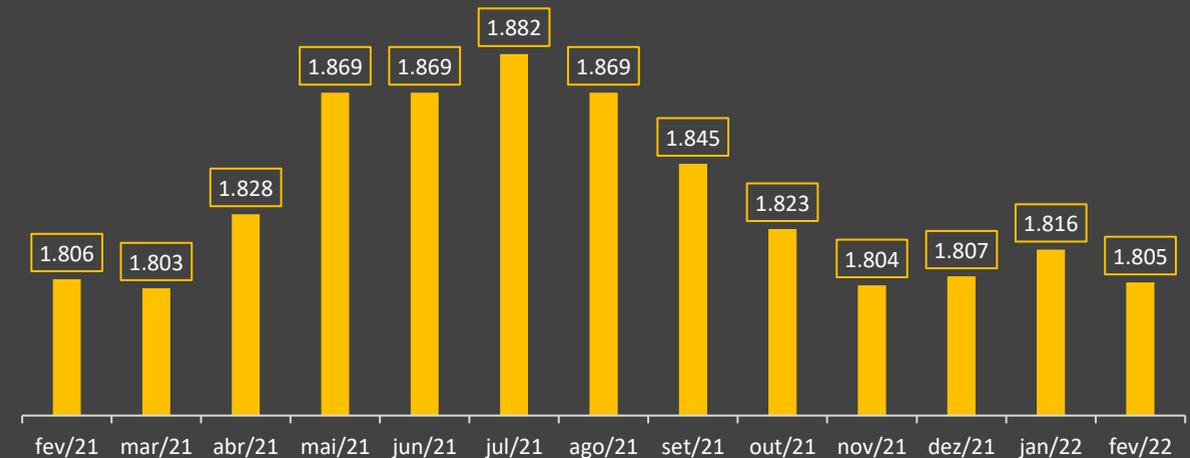
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.

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



NÚMERO DE COTISTAS

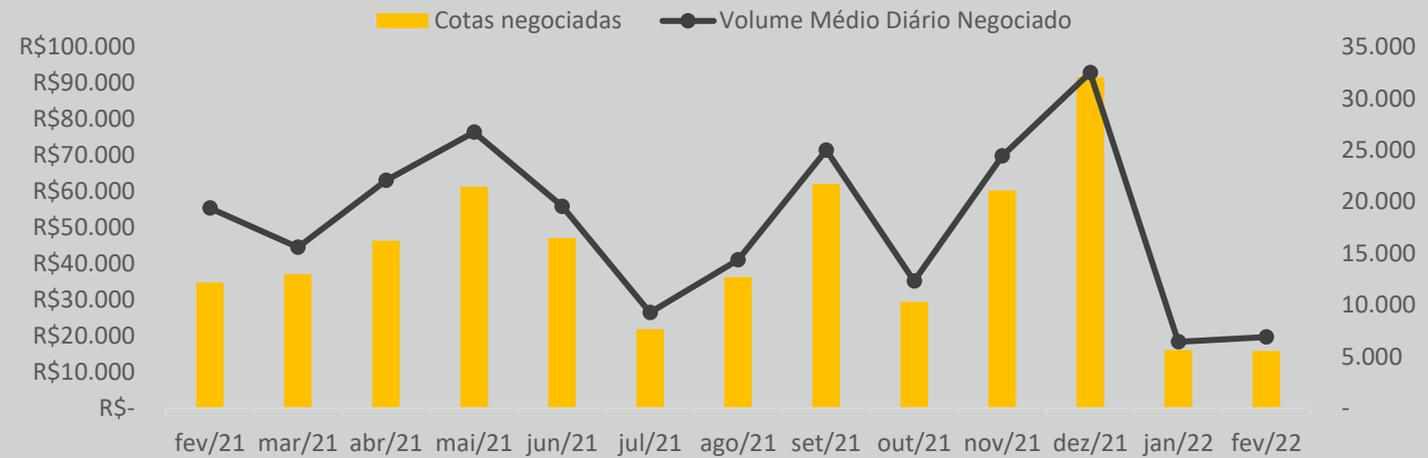


Relatório Gerencial

CRFF11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

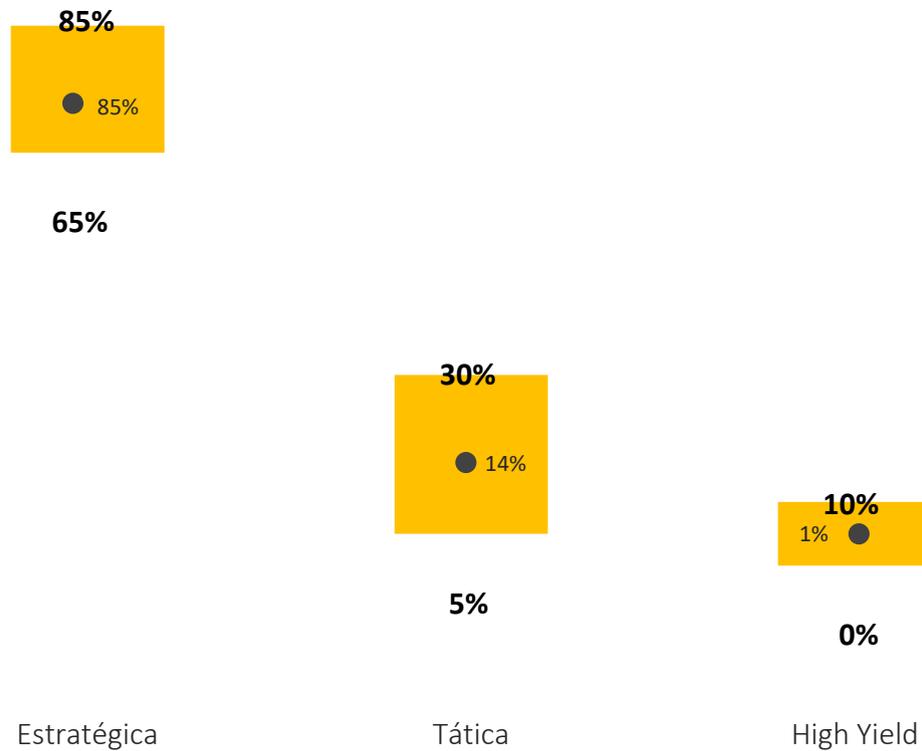
CRFF NA B3

	fev/22	2022	12 meses
Volume Negociado	R\$ 374.293,57	R\$ 741.687,90	R\$ 12.850.798,24
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 19.699,66	R\$ 19.017,64	R\$ 51.609,63
Giro (% de cotas negociadas)	0,80%	1,62%	26,51%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	fev/22	dez/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 67,26	R\$ 67,73	R\$ 80,80
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	46.412.090,40	46.736.409,20	55.755.232,00



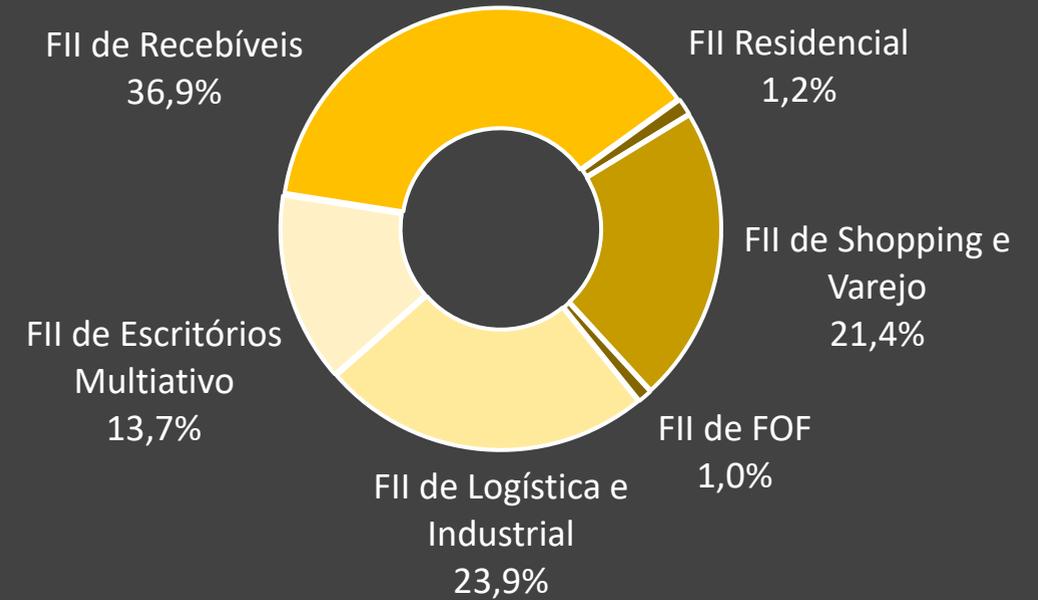
DIVERSIFICAÇÃO
POR ESTRATÉGIA

TARGET DE ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

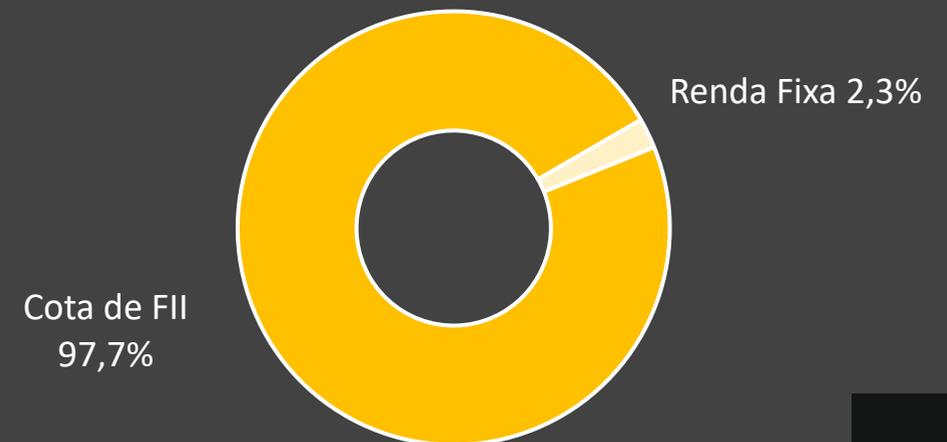


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII

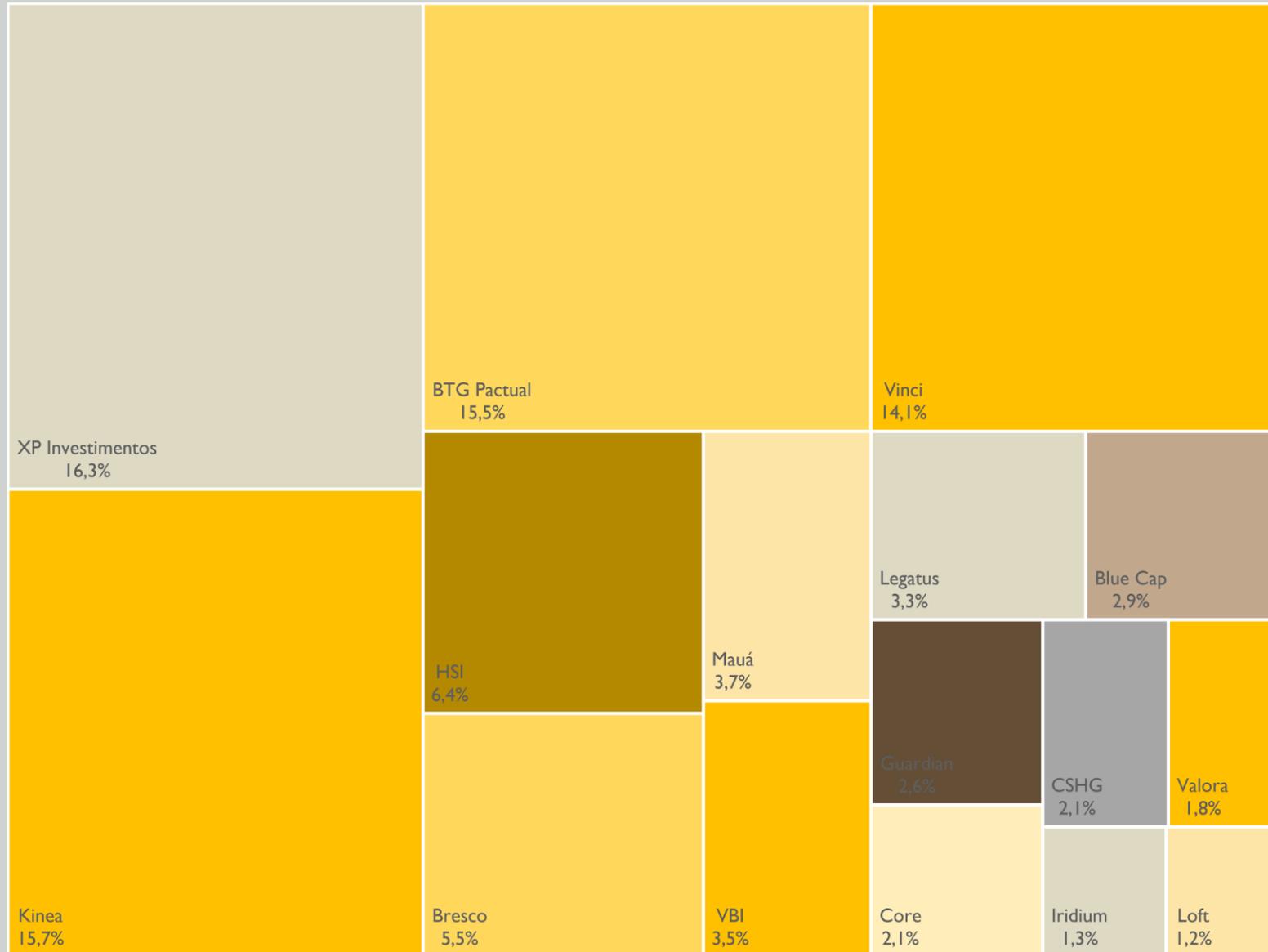


ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO

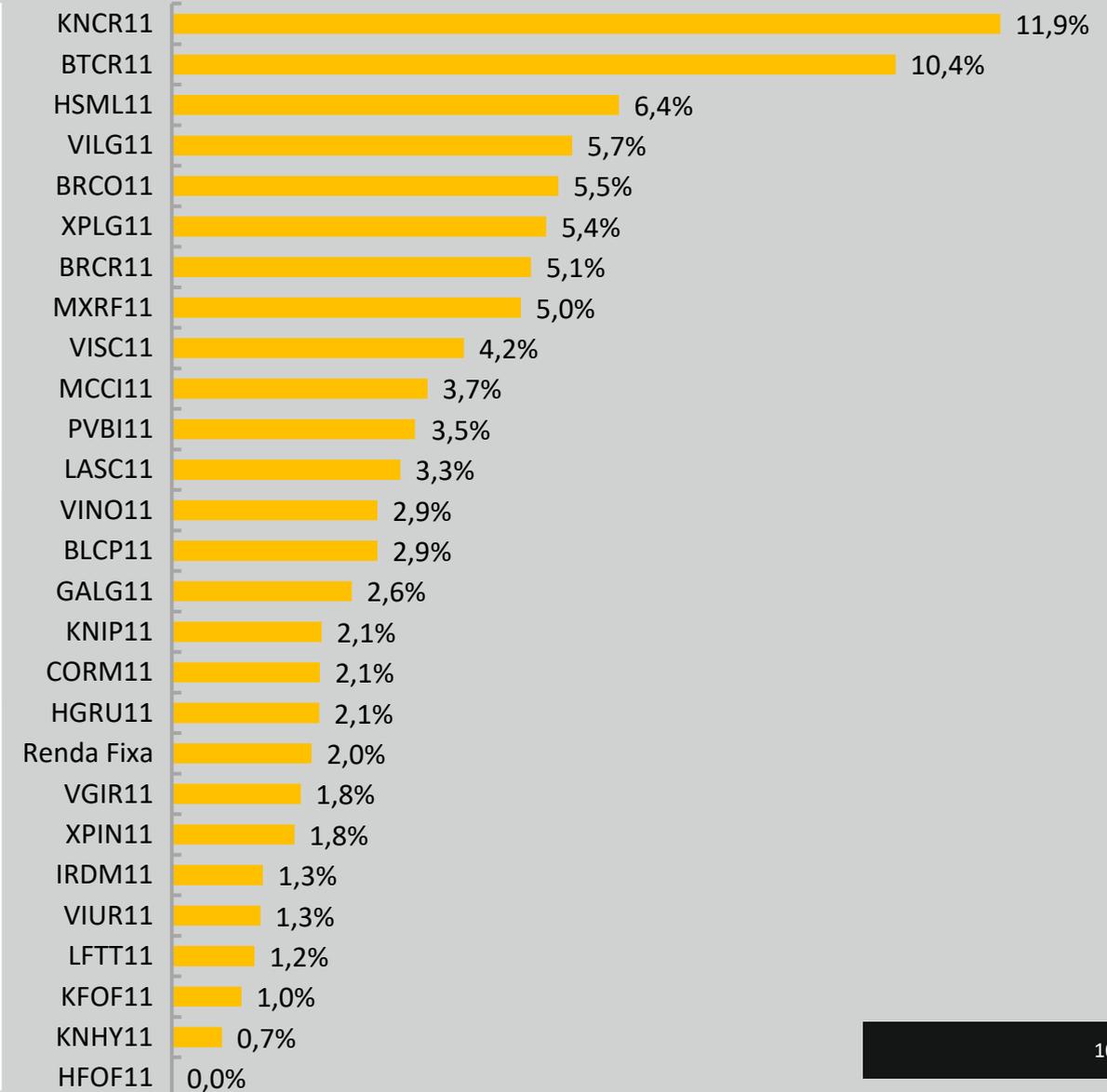


CARTEIRA DO FUNDO

ALOCAÇÃO POR GESTOR (% PL)



ALOCAÇÃO POR FUNDO (% PL)





www.riobravo.com.br

www.caixa.gov.br