

Relatório Gerencial

Abril/2022

FII CAIXA RIO BRAVO FUNDO
DE FUNDOS | CXRI11



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\$ 134.511.554,67

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

NÚMERO DE COTISTAS • 2.759

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\$ 85,36
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO/cota



R\$ 65,02
FECHAMENTO
DO MÊS



9,8%
YIELD
ANUALIZADO



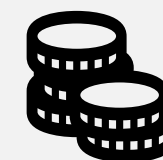
R\$ 14.708,03
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)



R\$ 134,51
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 102,46
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)



0,76
P/VP



31
NÚMERO DE FUNDOS
INVESTIDOS

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e Inflação: Continuamos preocupados com o quadro fiscal brasileiro à medida que as eleições se aproximam. Recentes discussões envolvendo reajuste dos servidores públicos e outras medidas do governo que visam aumento dos gastos públicos são um ponto de atenção e que podem deteriorar as contas públicas.

A inflação continua mostrando sinais de aquecimento, com pulverização dos produtos da cesta, ou seja, não estamos observando pressões inflacionárias pontuais. Dadas as recentes surpresas inflacionarias, há perspectiva de elevação para o IPCA no ano.

Atividade econômica: A atividade econômica segue mostrando sinais de estagnação e, dado o cenário de juros altos, devemos observar uma pequena queda no PIB de 2022. A inflação segue pressionando a renda das famílias, o que impacta negativamente o consumo delas.

CENÁRIO EXTERNO

Economia global: As economias desenvolvidas continuam apresentando dados de inflação pressionados. O FED, banco central americano, deve seguir as medidas de aperto monetário sendo mais *hawkish*, o que acaba reduzindo a liquidez dos mercados e tendo impacto negativo na performance dos ativos de risco. O ECB, banco central europeu, segue sendo mais cauteloso devido aos impactos da guerra da Ucrânia no crescimento econômico dos países da zona do euro. De qualquer maneira, deveremos ver o banco central europeu subindo juros para controlar a inflação, o que deverá trazer desaceleração para tais economias e uma migração de capital de ativos de risco para ativos mais seguros.

Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

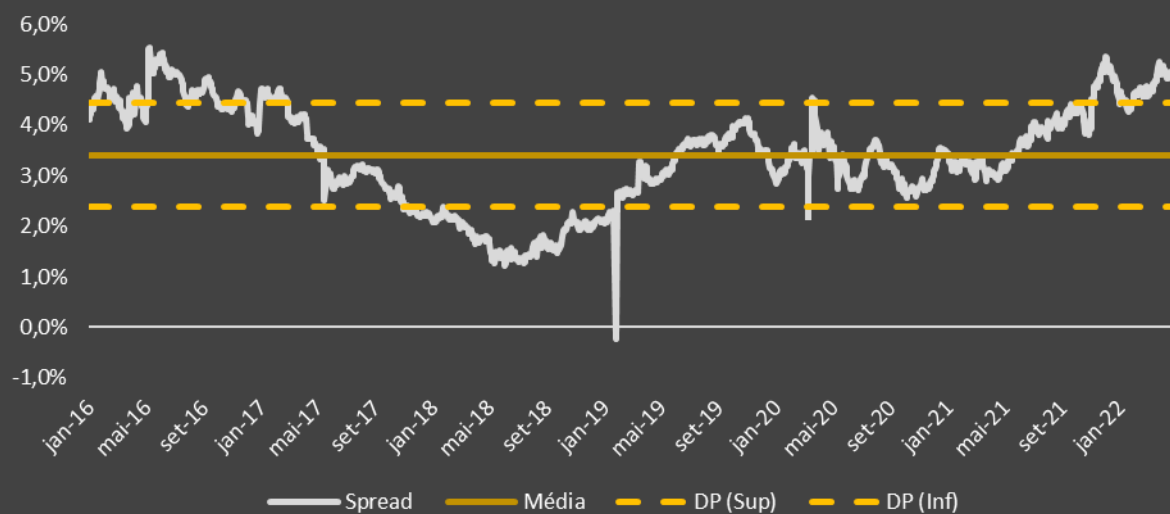
MERCADO IMOBILIÁRIO

No mês de abril, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 1,19%, reflexo da aproximação do fim do ciclo de aperto monetário local esperado pelo mercado. A NTN-B tesouro IPCA + 2035 iniciou o mês com um cupom de 5,43% e encerrou o mês com um cupom de 5,58%, apresentando uma abertura de 15 bps. Após apresentar queda em 2020 e 2021, o IFIX no ano passa a apresentar retorno positivo de 0,29%.

Os fundos imobiliários seguem sendo negociados em 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 abril em 5,00%, 160 bps acima do spread (diferença) médio histórico desde 2016 (3,40%).

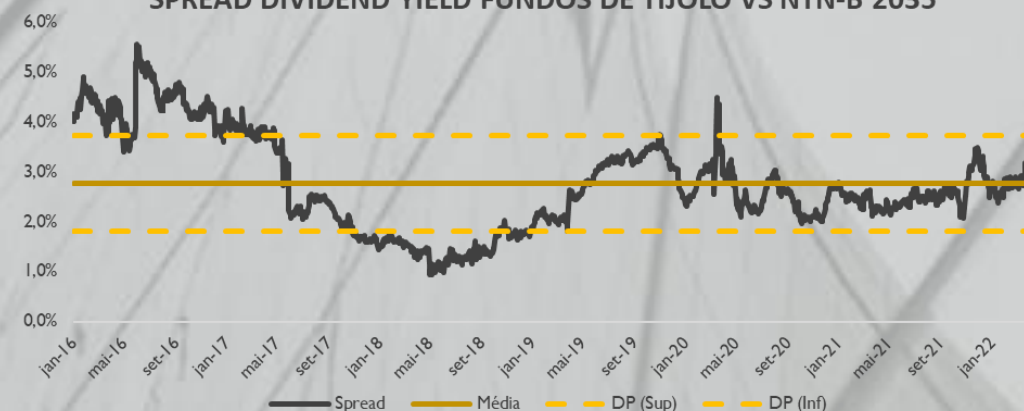
Continuamos observando um spread acima do desvio padrão superior, pois ele é influenciado principalmente pela alta da inflação dos últimos doze meses e o aumento da participação de fundos de CRI no índice.

SPREAD DIVIDEND YIELD IFIX VS NTN-B 2035

COMENTÁRIOS
DO GESTOR

Quando analisado apenas o spread entre o *dividend yield* dos fundos de tijolo que compõe o IFIX e do tesouro IPCA + 2035, ele segue em linha com a média histórica. Vale ressaltar que o indicador acaba sendo impactado pela queda do NOI (resultado operacional) dos fundos de shoppings no primeiro semestre de 2021 - resultado da segunda onda de COVID-19, com o consequente fechamento/restrições no funcionamento dos imóveis - e pela redução do FFO (resultado operacional) dos fundos de lajes corporativas, devido ao aumento da vacância dos ativos.

SPREAD DIVIDEND YIELD FUNDOS DE TIJOLO VS NTN-B 2035



Ao longo dos últimos meses, temos observado melhora nos indicadores imobiliários em geral. Continuamos com expectativa positiva para ambos os setores, as empresas de shopping já estão divulgando crescimento de NOI e vendas frente a 2019 e o setor de lajes corporativas segue apresentando absorção líquida positiva, principalmente na cidade de São Paulo. Este foi o tema da Carta Estratégias da Rio Bravo em abril, disponível aqui.

A absorção líquida positiva no mercado corporativo em São Paulo já é de 38.538 m² no 1T2022. Se analisarmos as principais regiões e ativos classificados como A, AA e AAA, a região da Av. Paulista passou de uma vacância física de 22,5% no 2T2021 para 18,2% no 1T2022, e a região da Nova Faria Lima saiu de uma vacância de aproximadamente 8,7% no 2T2021 para 4,5% no 1T2022.

(Fonte: Cushman & Wakfield e Buildings).

CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

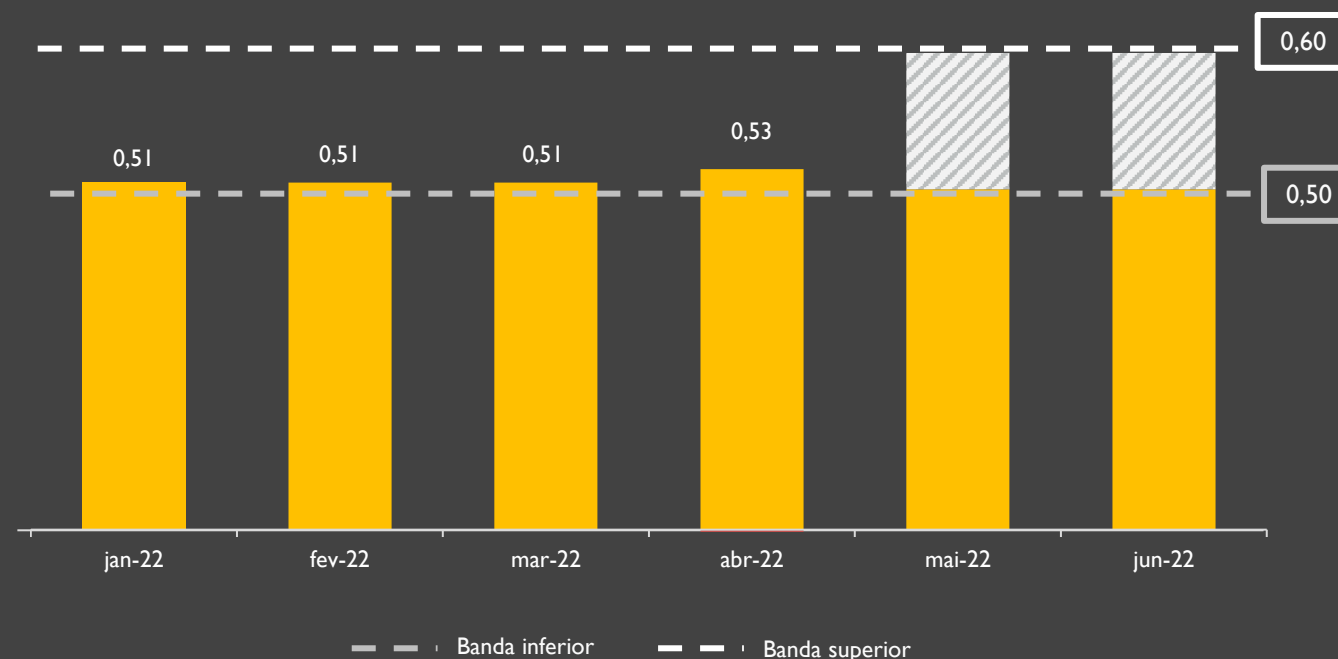
Em abril, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos apresentou distribuição de R\$ 0,53/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,8%. O fundo aumentou a sua distribuição em R\$ 0,02/cota devido a um resultado acumulado no semestre de R\$ 0,18/cota o que traz subsídios para a manutenção da distribuição nesse patamar até o final do semestre . O lucro gerado no mês foi de R\$ 0,60/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada.

O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 23,8% 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.

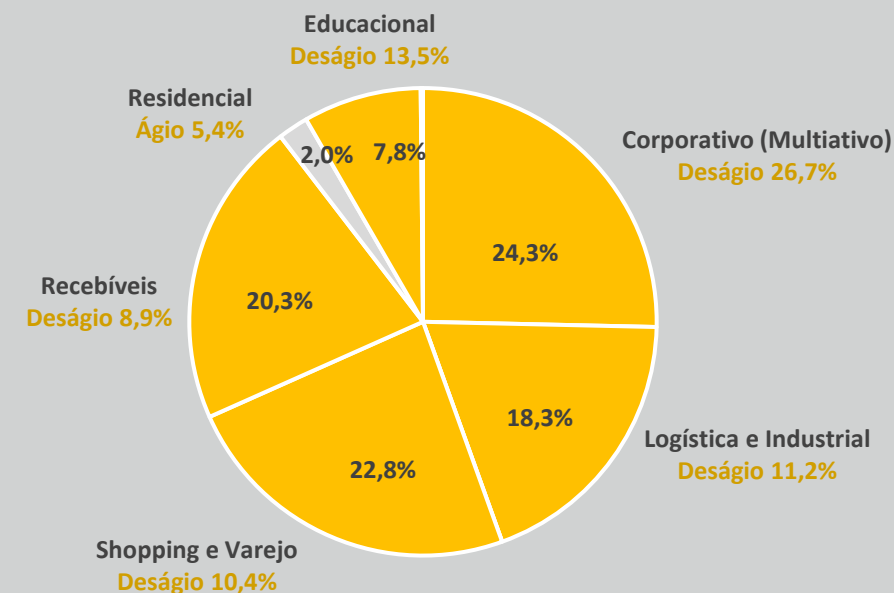
MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

Sobre os investimentos e desinvestimentos realizados no mês, aumentamos nossa posição em Rio Bravo Renda Educacional (RBED11) através de um *block trade* com um preço muito atrativo e com uma TIR projetada acima de 15% a.a.. Entendemos que essa posição irá beneficiar o fundo trazendo mais previsibilidade para a receita recorrente, através de um portfólio de ativos com contrato atípico, com bom risco de crédito e *wault* longo.

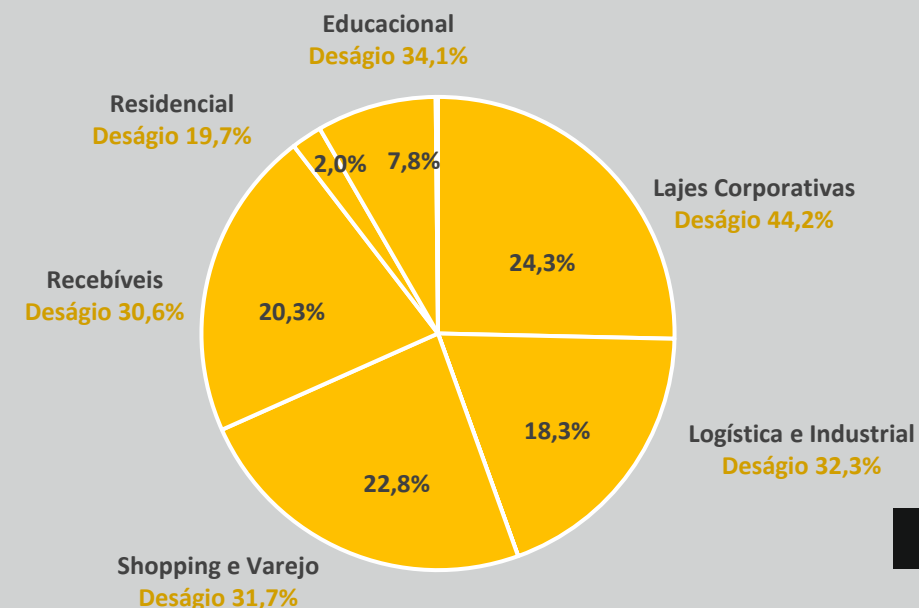
GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



DESCONTO DA CARTEIRA DE FII (PATRIMÔNIO DO CXRI)



DESCONTO DA CARTEIRA DE FII + DESCONTO DA COTA MERCADO DO CXRI



OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

O valor Patrimonial do CXRI varia diariamente de acordo com a cotação a mercado dos fundos imobiliários que ele possui em carteira. Isso significa que o Patrimônio Líquido do Fundo de 134,51MM no dia 29/04/2022 reflete o preço de fechamento no mercado secundário dos 31 fundos imobiliários investidos por ele nesta mesma data.

Atualmente, a maior parte dos fundos de tijolo da carteira estão negociando a um desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial. Em abril, alguns fundos de recebíveis da carteira também encerraram o mês com um leve desconto em relação ao seu valor patrimonial. Como todos os setores da carteira do Fundo atualmente negociam com deságio, esperamos que ocorra uma valorização da cota patrimonial do CXRI no médio/longo prazo conforme as cotas dos fundos investidos forem se valorizando. Além disso, atualmente a cota do CXRI negocia a um desconto de 23,8% em relação à sua cota patrimonial. Portanto, há um desconto duplo, representado pelo deságio do portfólio e pelo deságio da cota do CXRI.

Com a retomada do mercado imobiliário, o patrimônio do Fundo possui um potencial de valorização de 17,6%, que, aliado ao potencial de valorização da cota de mercado do CXRI de 31,3%, representa um potencial total de valorização de 54,4%².

²NÃO CONFIGURA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Cálculo do desconto considera valores patrimoniais de fevereiro de 2022 e valores de mercado de março 2022. Para LFTT11 é considerado o valor patrimonial do fechamento do 4T21.

Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

	abr/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$ 1.086.015,67	R\$ 4.081.389,95	R\$ 11.779.527,62
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 41.883,33
Receitas financeiras	R\$ 28.414,17	R\$ 102.873,93	R\$ 141.885,39
Despesas	-R\$ 173.640,12	-R\$ 646.552,02	-R\$ 2.095.071,81
Resultado	R\$ 940.789,72	R\$ 3.537.711,86	R\$ 9.784.457,87
Rendimentos distribuídos	R\$ 835.152,80	R\$ 3.246.065,60	R\$ 9.075.274,57
Resultado por cota	R\$ 0,60	R\$ 2,25	R\$ 6,21
Rendimento por cota	R\$ 0,53	R\$ 2,06	R\$ 5,76
Resultado Acumulado	R\$ 105.636,92	R\$ 291.646,26	R\$ 709.183,31

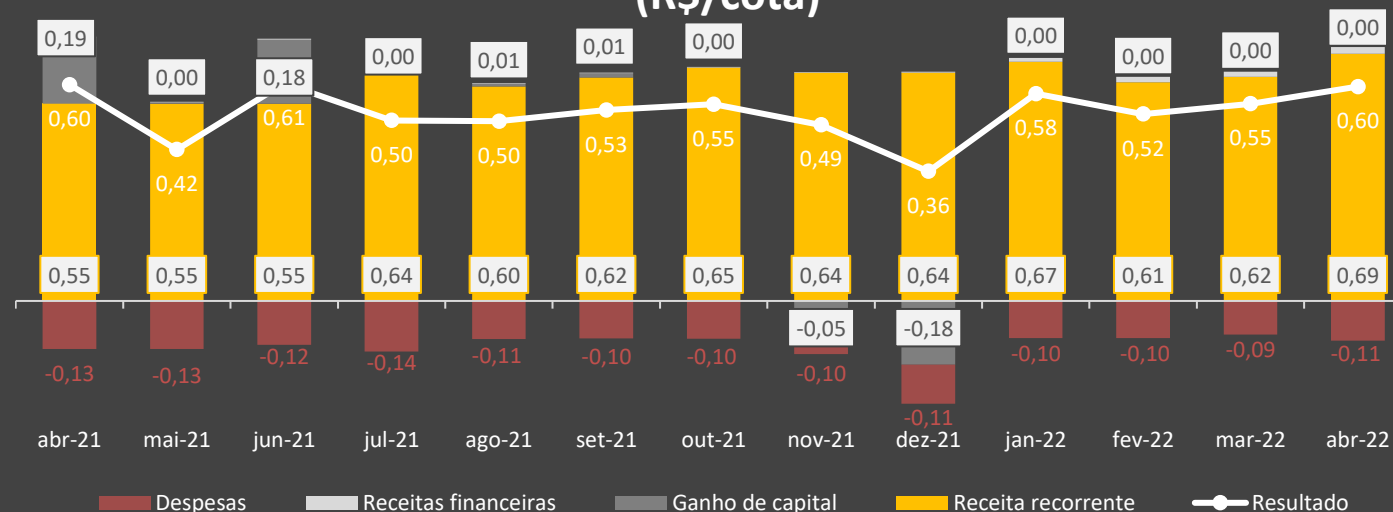
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

	abr/22	2022	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 835.152,80	R\$ 3.246.065,60	R\$ 9.075.274,57
Dividend yield	0,82%	3,02%	6,06%

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES

(R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NO MÊS



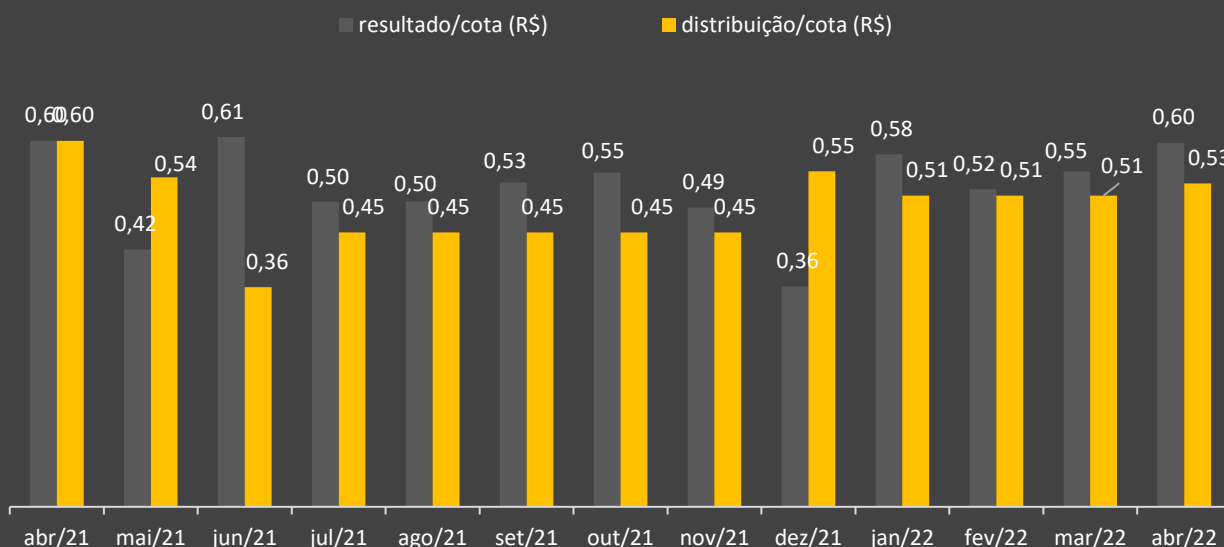
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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								
Δ	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-11,7%								

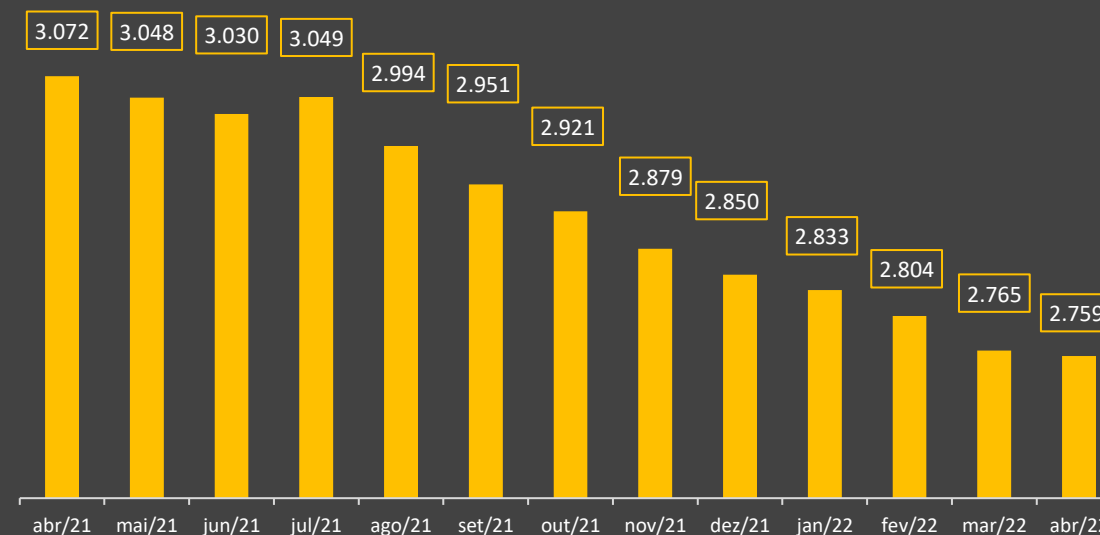
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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

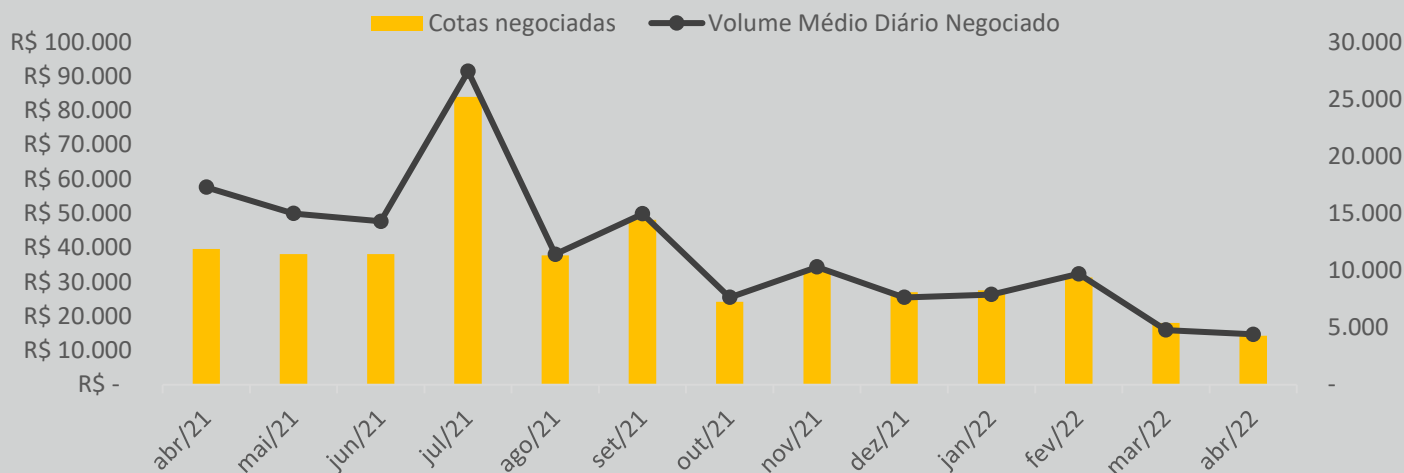


Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

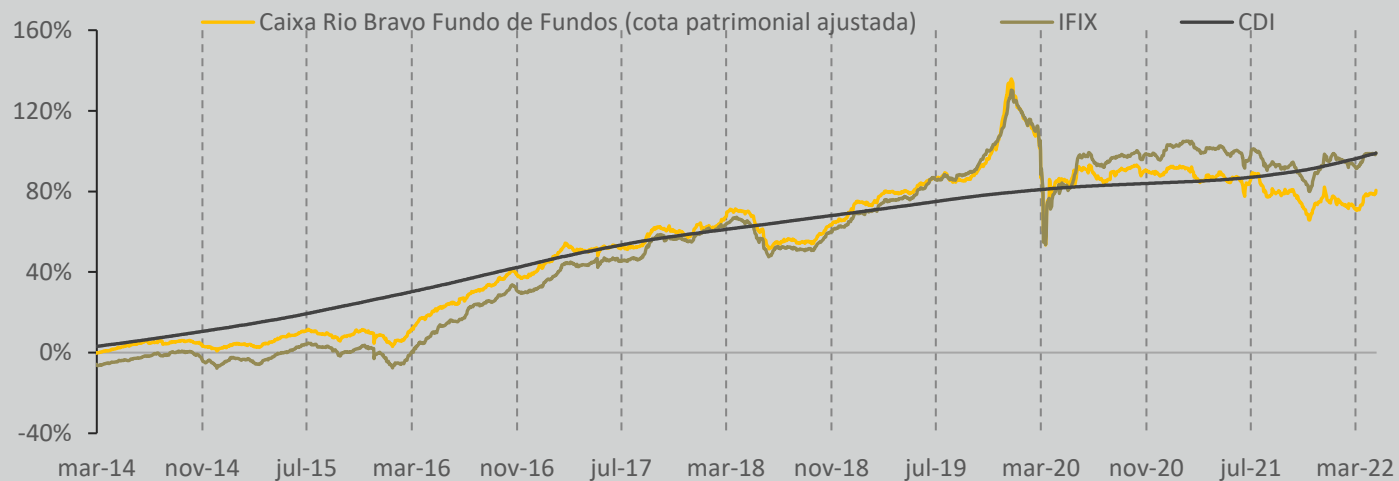
	abr/22	2022	12 meses
Volume Negociado	R\$ 279.452,48	R\$ 1.798.301,82	R\$ 9.385.686,70
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 14.708,03	R\$ 22.201,26	R\$ 37.845,51
Giro (% de cotas negociadas)	0,27%	1,74%	8,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	abr/22	dez/21	abr/21
Valor da Cota	R\$ 65,02	R\$ 68,24	R\$ 95,00
Quantidade de Cotas	1.575.760,00	1.575.760,00	1.575.760,00
Valor de Mercado	R\$ 102.455.915,20	R\$ 107.529.862,40	R\$ 149.697.200,00

CXRI NA B3

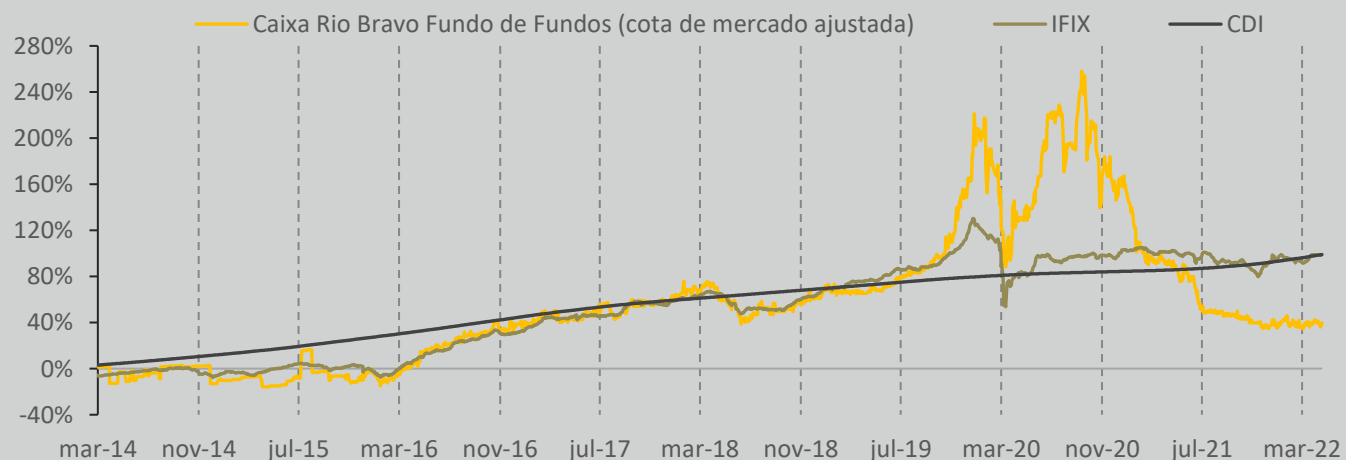


Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de abril teve um decréscimo de 64% em relação ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um decréscimo de 74% frente ao mesmo mês de 2021.

RETORNO - COTA PATRIMONIAL



RETORNO - COTA MERCADO



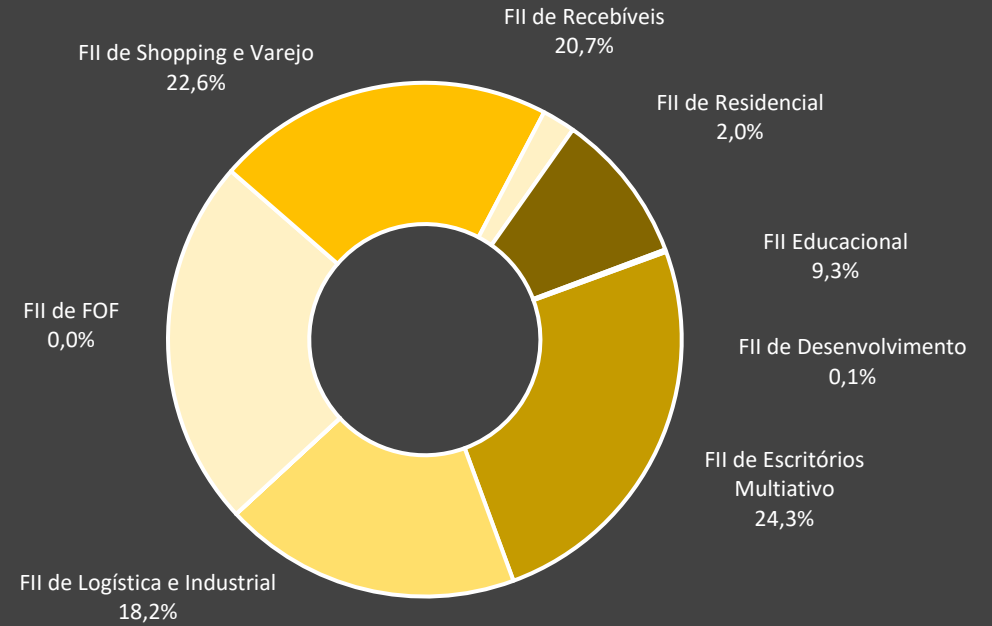
Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

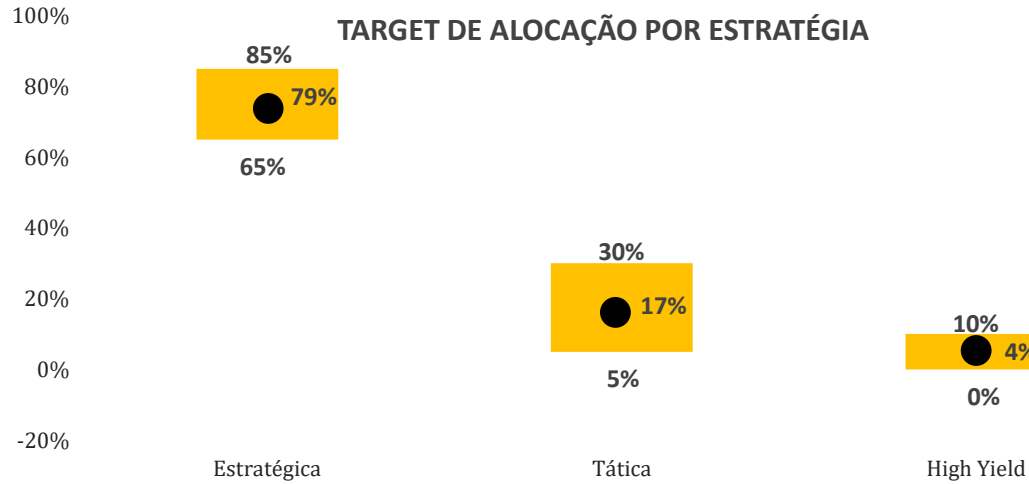
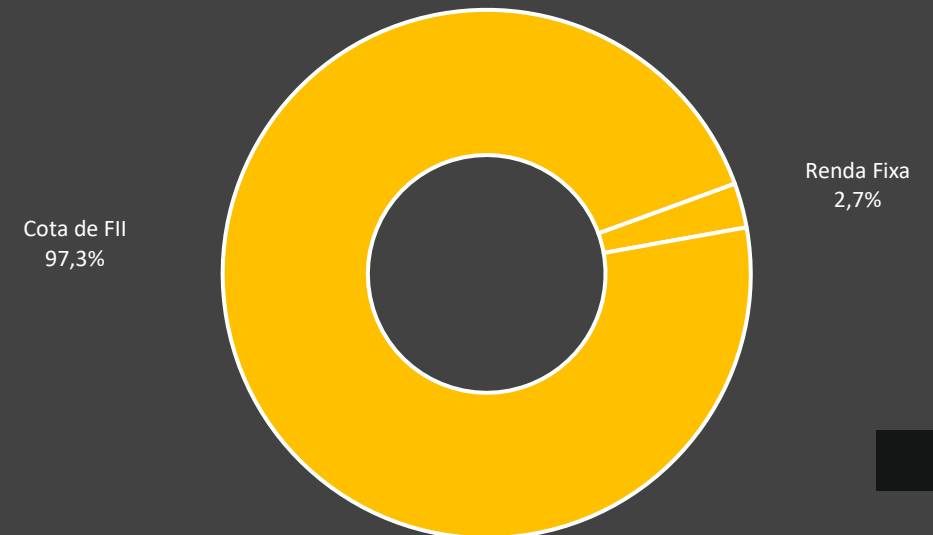
DIVERSIFICAÇÃO

POR ESTRATÉGIA

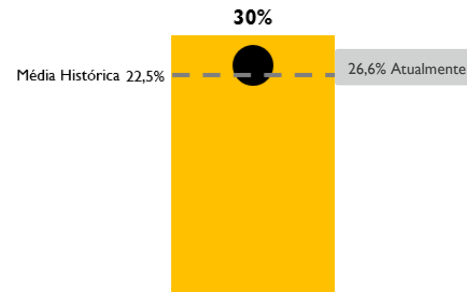
ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII



ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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

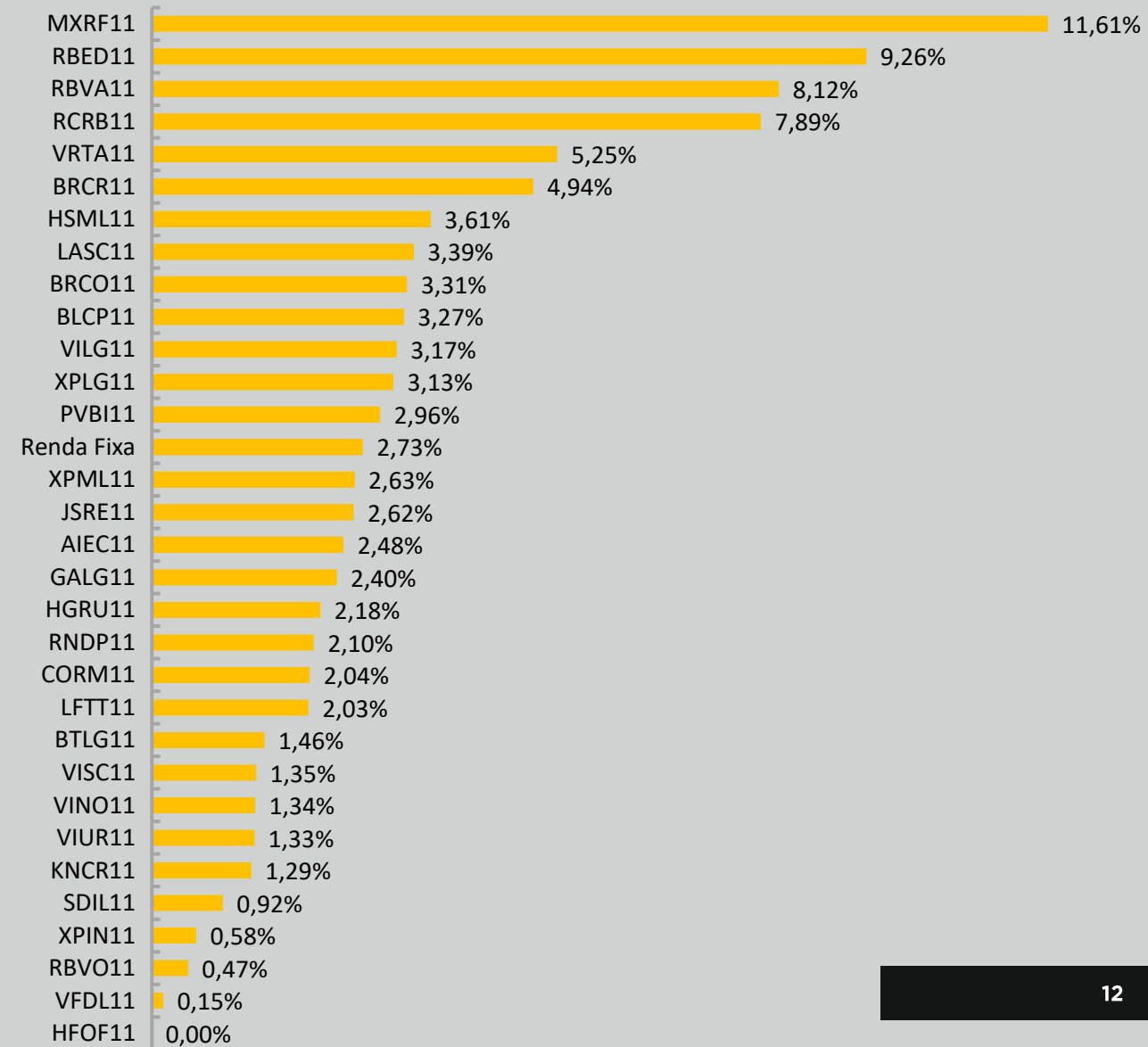
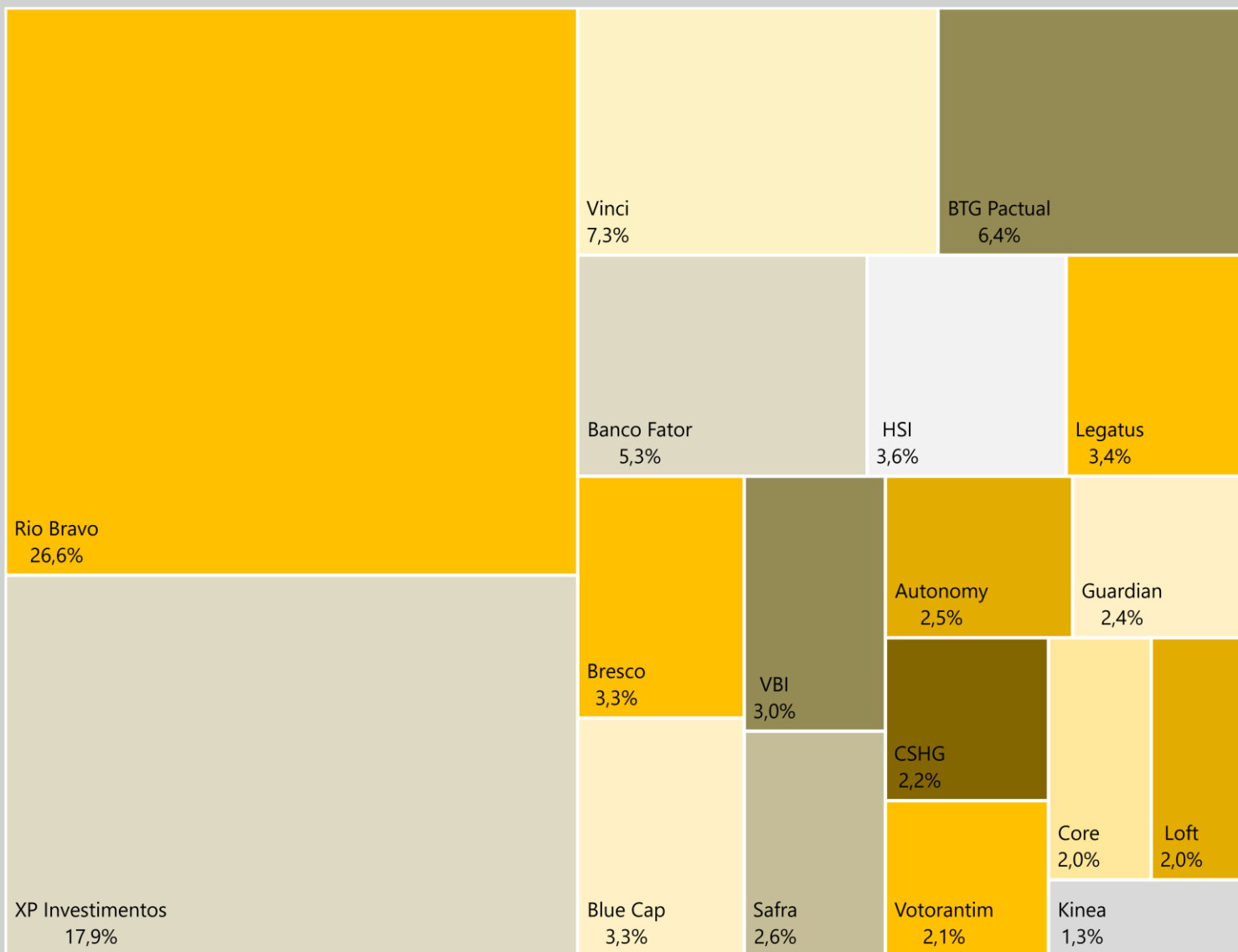


⁷ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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

CARTEIRA DO FUNDO

ALOCAÇÃO POR GESTOR (% PL)

ALOCAÇÃO POR FUNDO (% PL)





www.riobravo.com.br

www.caixa.gov.br