

# Relatório Gerencial

*FII Caixa Rio Bravo  
Fundo de Fundos | CXRI11*



**RIO  
BRAVO**

*maio22*

# 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\$ 132.926.744,20

INÍCIO DO FUNDO · 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS · 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 1

NÚMERO DE COTISTAS · 2.697

## 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)**84,36**Fechamento  
do mês (R\$)**62,97**Dividend Yield  
Anualizado\***10,5%**Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)**27,3**Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)**132,93**Valor de Mercado  
(R\$ milhões)**99,23**

P/VP

**0,75**Número de Fundos  
Investidos**32**Número de  
Cotistas**2.697**

\*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

Inflação e Fiscal: a inflação brasileira continua mostrando sinais qualitativos ruins e com alta disseminação, o que significa que não estamos vendo pressões pontuais em determinados produtos da cesta. O Banco Central deve seguir a sua ortodoxia e continuar subindo juros enquanto a inflação não começar a mostrar sinais de arrefecimento. Tal medida continua sendo uma âncora para o destravamento de valor dos ativos de risco e, principalmente, dos fundos imobiliários de tijolo.

O cenário fiscal de curto prazo tem mostrado sinais de melhora, pois a inflação alta segue abrindo espaço no orçamento, o que proporciona uma ligeira melhora fiscal. De qualquer maneira, medidas capazes de aumentar gastos ou reduzir a arrecadação, como o pacote que está sendo discutido pelo governo e tem tempo determinado, podem trazer pressões tanto no fiscal quanto na inflação mais adiante.

Atividade econômica: o PIB do primeiro trimestre do ano apresentou avanço de 1,7% na comparação com o mesmo período do ano passado. O grande destaque foi para o setor de serviços, que avançou 1% nesse trimestre, sendo que outros serviços (que incluem serviços prestados às famílias), comércio e transportes foram os principais contribuintes para o setor. Vale citar que tais atividades são bastante sensíveis à mobilidade, que vive retomada após o período crítico da pandemia de COVID-19.

Para o segundo trimestre do ano, devemos ter espaço para o avanço da atividade econômica brasileira, principalmente devido ao processo de retomada da economia e novas medidas de transferência de renda, com pagamentos de mil reais do FGTS que devem impulsionar a atividade desse próximo trimestre. O mercado de trabalho e de crédito ainda forte devem dar suporte ao crescimento. Para a segunda metade do ano, devemos ver uma desaceleração mais clara da economia brasileira, causada pelo alto nível dos juros e da inflação.

# Comentários do gestor

## Cenário Externo

Economia global: a invasão russa à Ucrânia e o impacto das sanções do ocidente têm intensificado as pressões de custos em todo o mundo, sobretudo nas economias europeias. O impacto visto na inflação dos países da zona do euro reforça a necessidade de medidas mais duras de redução dos estímulos monetários. Entretanto, o Banco Central Europeu continua com sua política de juros negativos com o objetivo de não gerar grandes choques em um momento frágil, dado o contexto geopolítico.

Nos Estados Unidos, o FED continua sua política de aperto monetários com a alta de juros. O grande desafio é o FED conseguir reduzir a inflação, que se encontra acima de 8% – maior nível nos últimos 40 anos – sem gerar uma recessão econômica, o que traria grandes efeitos negativos para os mercados em geral.

## Mercado Imobiliário

No mês de maio, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 0,26%. A NTN-B tesouro IPCA + 2035, iniciou o mês com um cupom de 5,60% e encerrou o mês com um cupom de 5,23%, representando uma abertura de 130bps. No ano, o IFIX apresenta retorno positivo de 0,56%, após dois anos seguidos de queda.

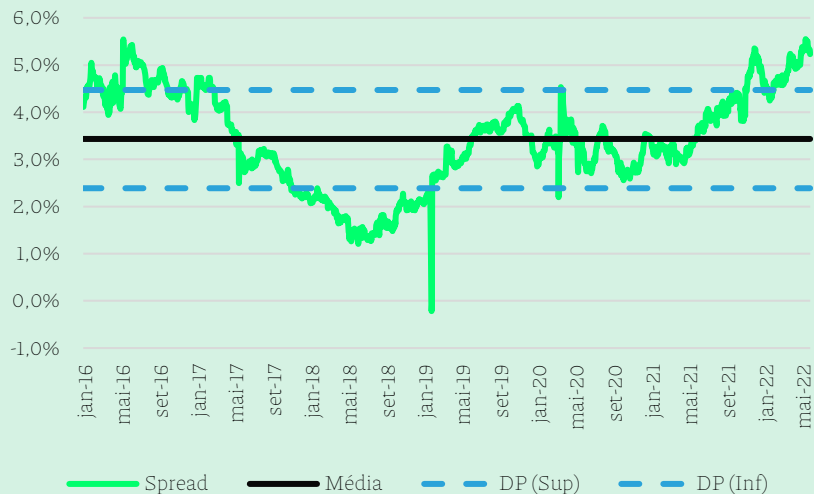
Apesar da valorização no ano, os fundos imobiliários seguem negociando em patamares atrativos de preço no mercado secundário. O valor do spread (diferença) entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 encerrou o mês de maio em 5,23%, 180bps acima do spread médio histórico desde 2016 (3,43%).

Continuamos observando um spread acima do desvio padrão superior, influenciado principalmente pela alta da inflação nos últimos doze meses e o aumento da participação dos fundos de CRI no índice. Conforme a inflação for cedendo, deveremos ter uma queda no spread, influenciada por uma inflação mais controlada.

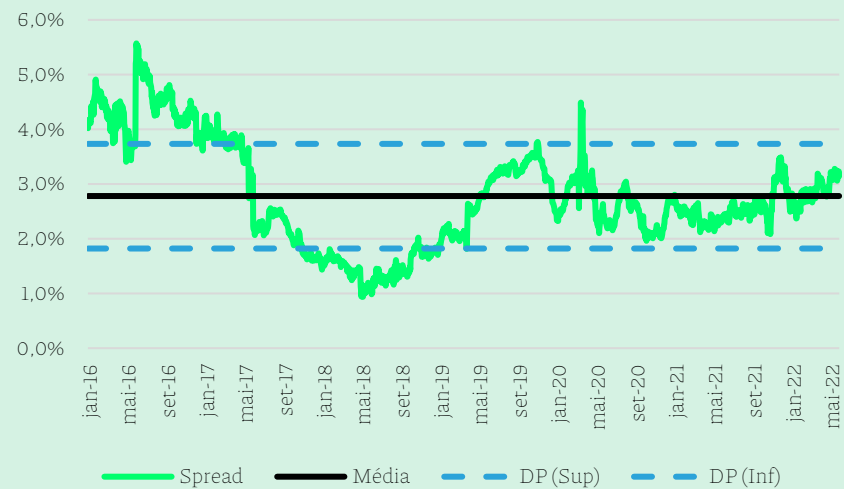
## Comentários do gestor

Quando analisamos apenas o spread entre o dividend yield dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035, 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 e imposição de restrições no funcionamento dos imóveis – e pela redução do FFO (resultado operacional) dos fundos de lajes corporativas, devido ao aumento da vacância dos ativos. Conforme formos observando a redução da vacância dos fundos de lajes corporativas e a melhora dos indicadores operacionais dos shoppings, deveremos ter o spread sendo negociado acima da média histórica, o que indica que os preços dos FIIs teriam espaço para apreciar, pois negociam com prêmio superior à média histórica sobre o ativo livre de risco.

Spread *Dividend Yield* IFIX vs NTN-B 2035



Spread *Dividend Yield* FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



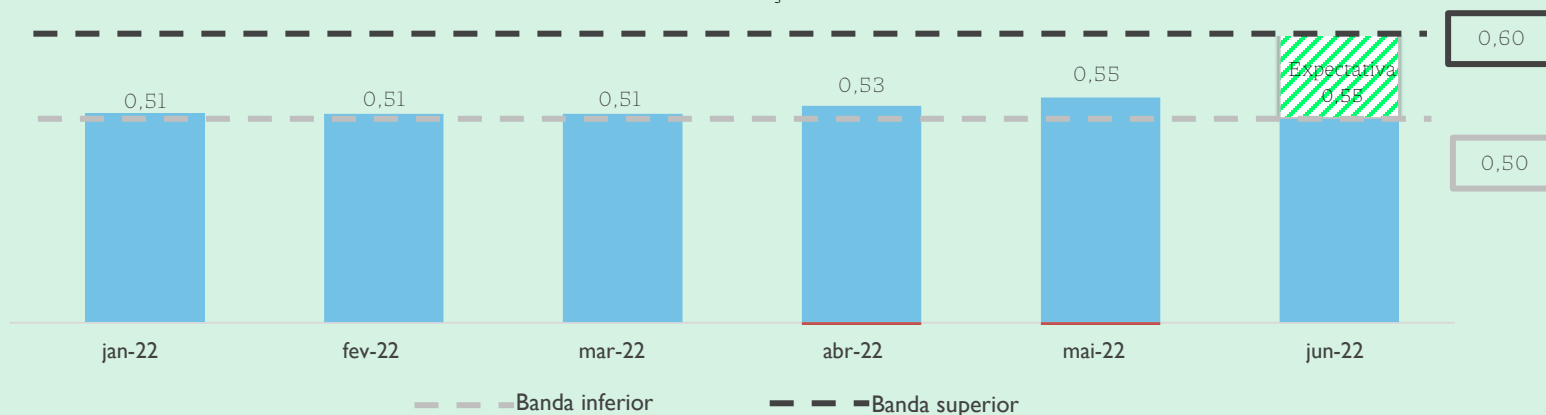
# Comentários do gestor

## Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Em maio, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos elevou a sua distribuição de dividendos em R\$ 0,02/cota, distribuindo R\$ 0,55/cota, o que corresponde um *dividend yield* de 10,5%. Pelo segundo mês consecutivo, o fundo elevou a sua distribuição de rendimentos devido ao resultado acumulado no semestre de R\$ 0,21/cota, o que traz subsídio para a manutenção da distribuição nesse patamar até o final do semestre. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,57/cota, acima da distribuição de rendimento anunciada.

O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 25,3% 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.

Guidance de Distribuição de Dividendos<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Cálculo 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).

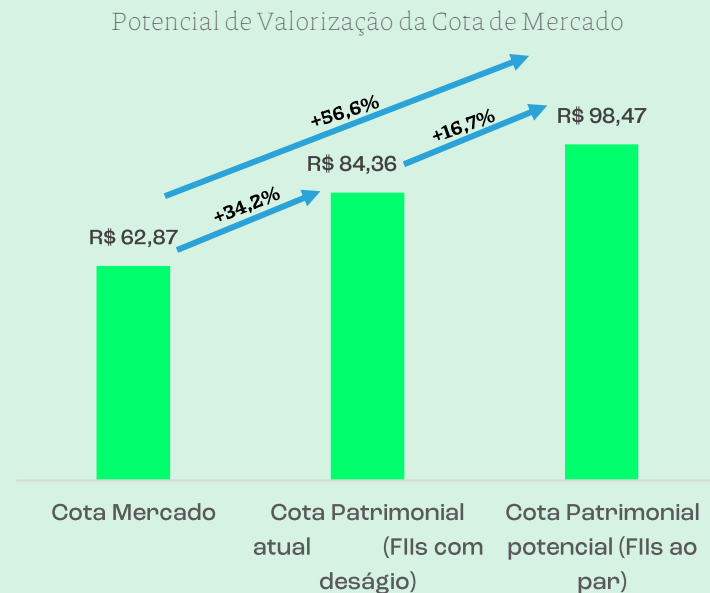
<sup>2</sup>O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

# 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	21,2%	-4,4%	-28,8%	+40,4%
Varejo	11,6%	-9,7%	-32,7%	+48,7%
Logística e Industrial	19,3%	-12,6%	-34,8%	+53,5%
Shopping	11,4%	-13,6%	-35,6%	+55,4%
Educacional	9,5%	-14,3%	-36,1%	+56,5%
Residencial	2,2%	3,3%	-23,0%	-32,1%
Lajes	24,7%	-27,6%	-46,0%	+85,3%
Desenvolvimento	0,2%	0,0%	-25,5%	+34,2%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-15,1%</b>	<b>-36,7%</b>	<b>+45,1%</b>



Ágio/Deságio do Portfólio<sup>1</sup>: 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.

<sup>1</sup>Considera para 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.



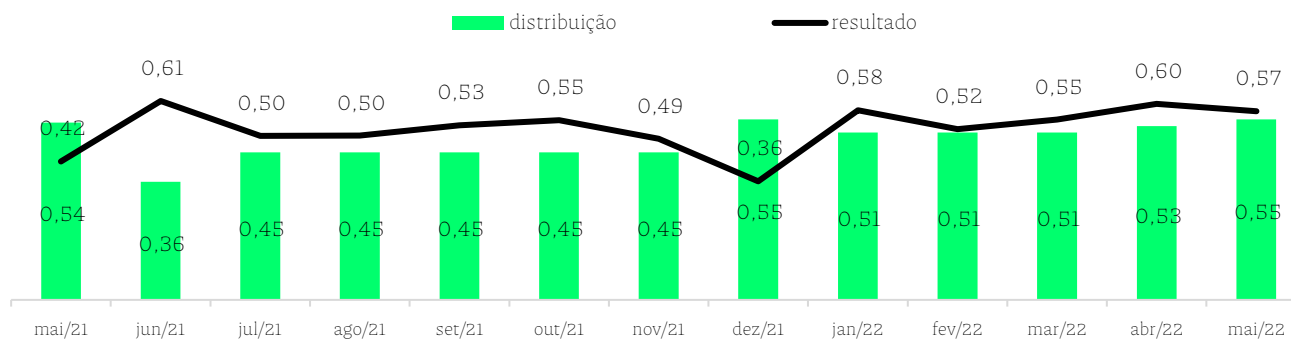
# Distribuição de rendimentos

## 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							
Δ	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-11,7%	1,9%							

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

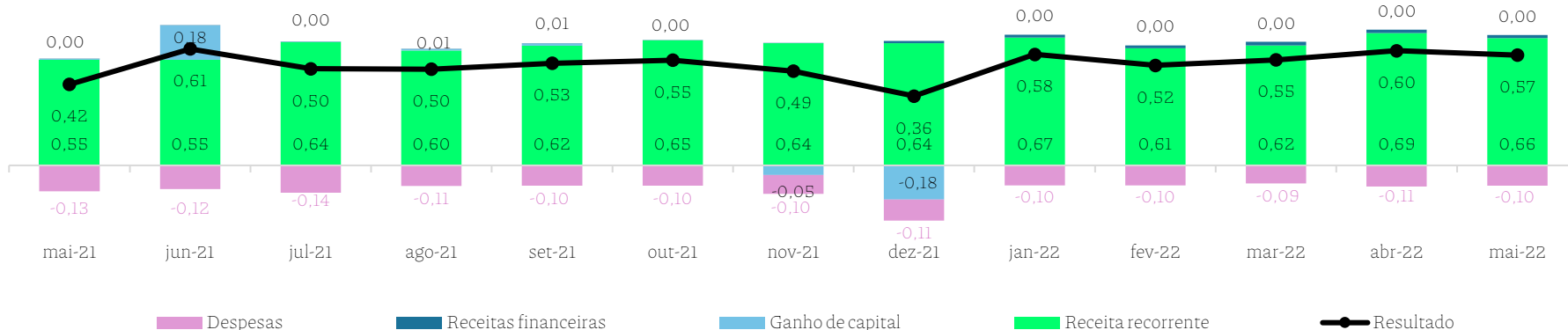
## Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)



	mai/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$ 1.044.292,32	R\$ 5.125.682,27	R\$ 11.957.239,72
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	-R\$ 47.501,57
Receitas financeiras	R\$ 26.054,58	R\$ 128.928,51	R\$ 164.125,79
Despesas	-R\$ 164.860,69	-R\$ 811.412,71	-R\$ 2.048.721,93
Resultado	R\$ 905.486,21	R\$ 4.443.198,07	R\$ 10.025.142,01
Rendimentos distribuídos	R\$ 866.668,00	R\$ 4.112.733,60	R\$ 9.091.032,17
Resultado por cota	R\$ 0,57	R\$ 2,82	R\$ 6,36
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 2,61	R\$ 5,77
Resultado Acumulado	R\$ 38.818,21	R\$ 330.464,47	R\$ 934.109,85

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

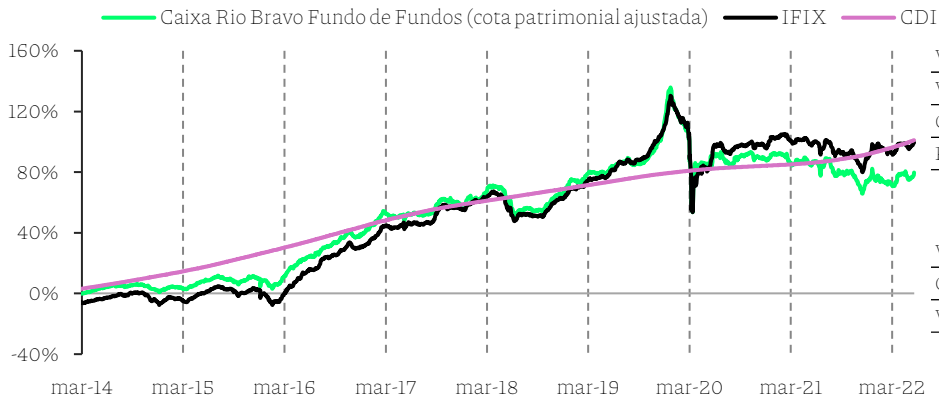
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Composição de Resultado no Mês



# Liquidez e desempenho

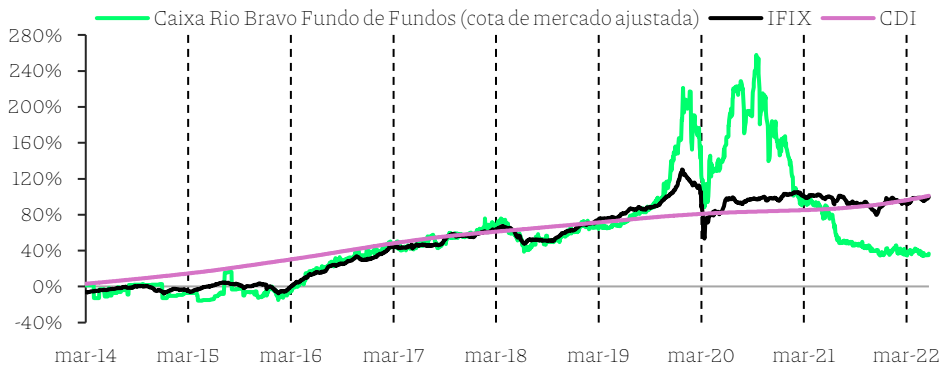
## Retorno - Cota Patrimonial



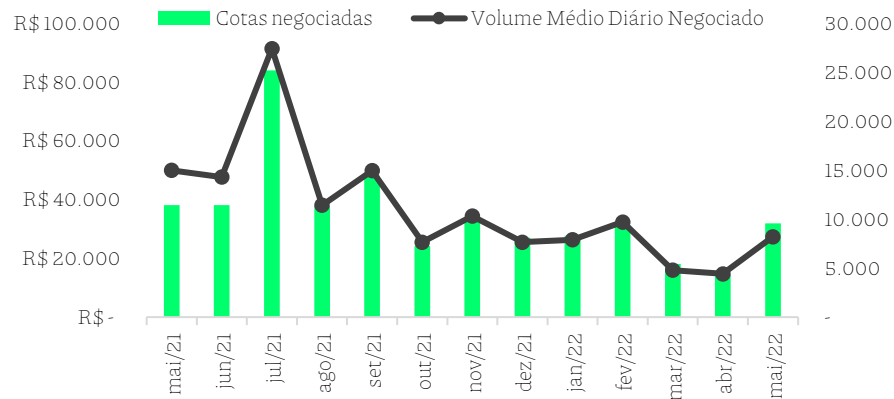
	mai/22	2022	12 meses
Volume Negociado	R\$ 601.554,73	R\$ 2.399.856,55	R\$ 7.936.974,45
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 27.343,40	R\$ 23.299,58	R\$ 34.811,29
Giro (% de cotas negociadas)	0,61%	2,34%	7,92%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	mai/22	dez/21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 62,97	R\$ 68,24	R\$ 83,77
Quantidade de Cotas	1.575.760,00	1.575.760,00	1.575.760,00
Valor de Mercado	R\$ 99.225.607,20	R\$ 107.529.862,40	R\$ 132.001.415,20

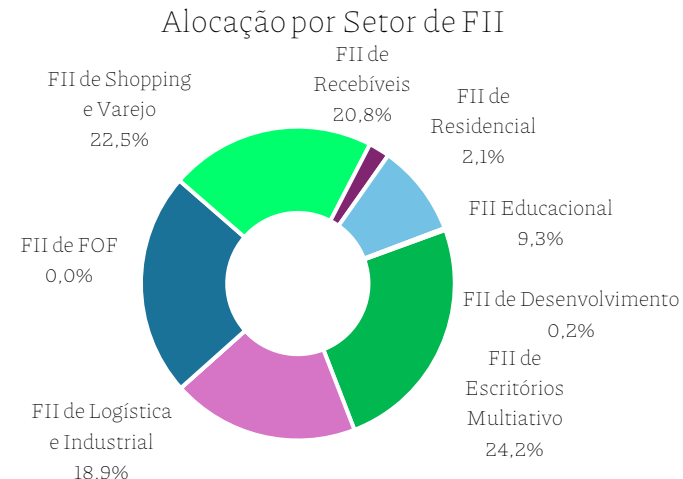
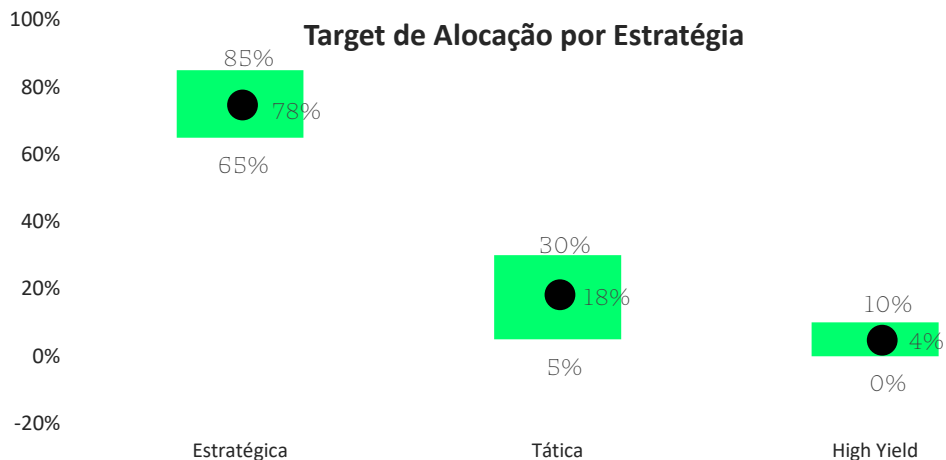
## Retorno - Cota Mercado



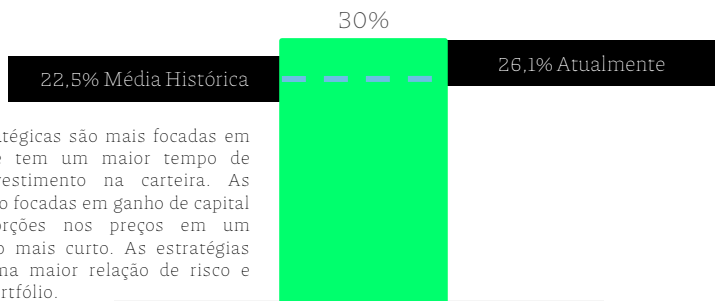
## Liquidez



# Diversificação por estratégia

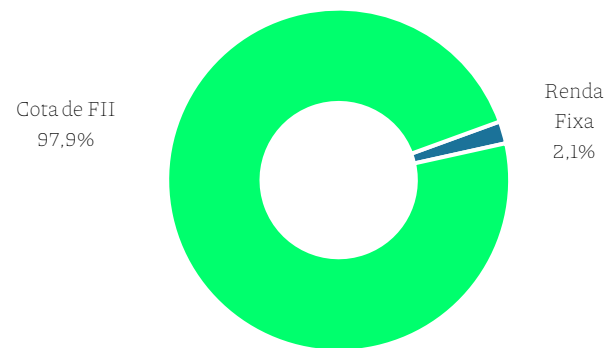


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

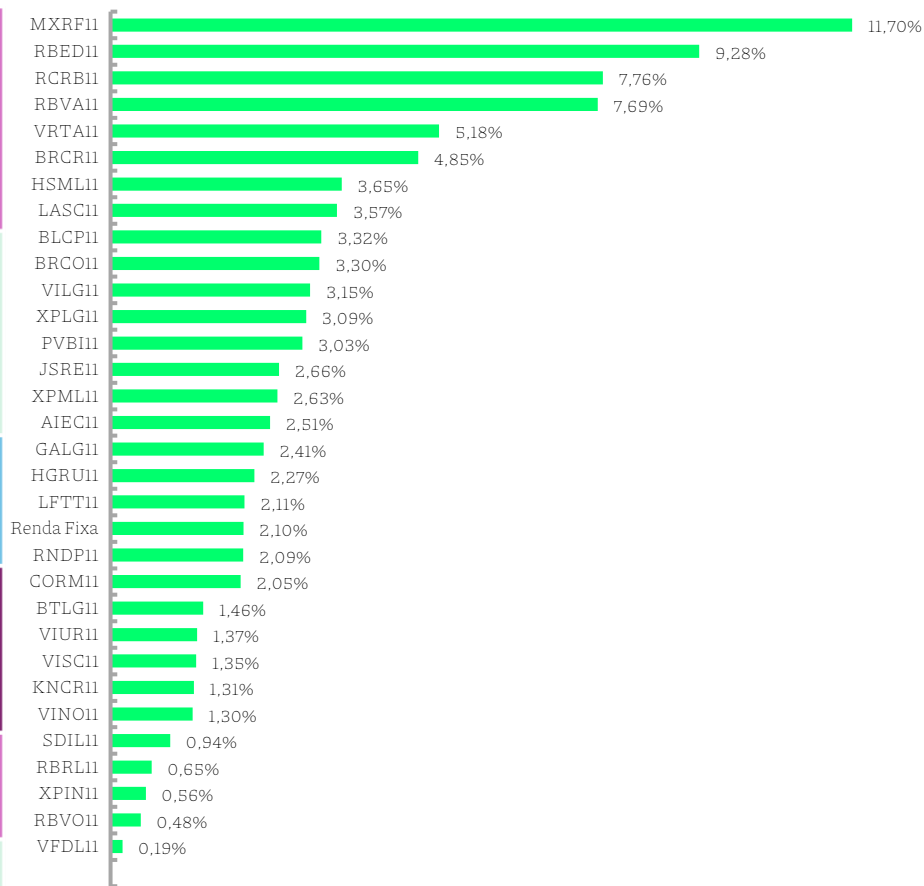
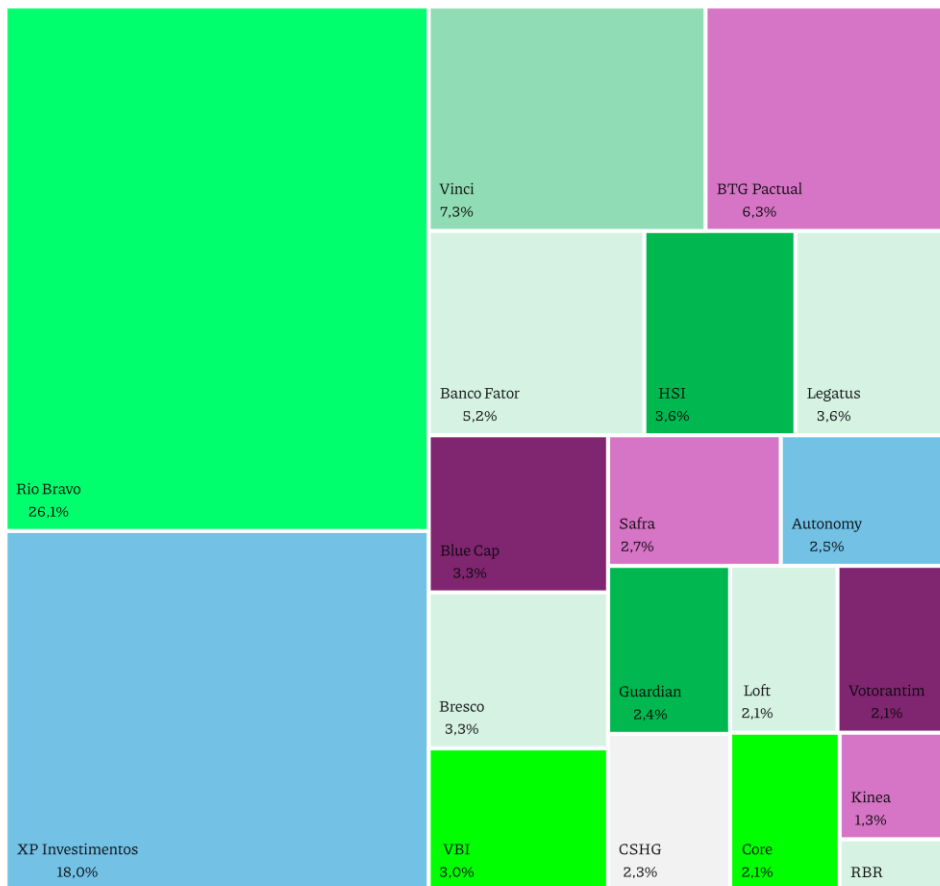


<sup>7</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior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

### Alocação por Classe de Ativo



## Carteira do fundo



# Contato



## Relações com Investidores

11 3509 6600

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

