

Relatório Gerencial

*FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos | CXRI11*



**RIO
BRAVO**

junho22

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\$ 129.989.170,59

INÍCIO DO FUNDO · 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS · 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 1

NÚMERO DE COTISTAS · 2.661

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)**82,49**Fechamento
do mês (R\$)**63,28**Dividend Yield
Anualizado***12,1%**Volume Médio
Negociado (R\$ mil)**46,1**Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)**129,99**Valor de Mercado
(R\$ milhões)**99,71**

P/VP

0,77Número de Fundos
Investidos**33**Número de
Cotistas**2.661**

*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

Mercado de Fundos Imobiliários

O primeiro semestre de 2022 foi marcado por alta volatilidade no mercado de fundos imobiliários e retorno negativo de -0,33% no IFIX. Em alguns momentos do semestre, vimos o IFIX com retorno acumulado positivo no ano, depois de dois anos seguidos de retorno negativo. Contudo, a abertura da curva de juros, o aumento do risco fiscal e o processo de aperto monetário em curso nas principais economias desenvolvidas tiveram impacto negativo na precificação dos ativos de risco brasileiros, inclusive os fundos imobiliários.

Apesar do momento mais desafiador para os ativos de risco e um processo de migração de recursos de renda variável para renda fixa, durante o primeiro semestre do ano houve um aumento do número de investidores de FIIs, o que mostra que esta classe de ativos continua atraindo novos investidores. O mercado de FIIs apresentou um acréscimo de aproximadamente 170 mil novos investidores no semestre.

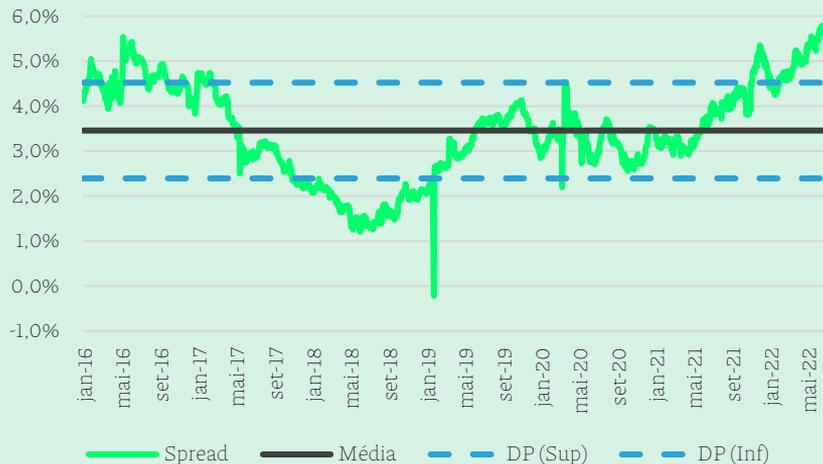
A desvalorização do IFIX no semestre vai de encontro à melhora que temos observado nos fundamentos do mercado imobiliário. Os shoppings têm apresentado, na média, crescimento de aproximadamente 5% frente ao NOI pré-pandêmico. No caso do mercado de lajes corporativas, temos absorção líquida positiva no primeiro semestre do ano e um número crescente de visitas nos ativos. No mercado de galpões logísticos temos observado redução das vacâncias e aumento dos aluguéis dos ativos. Mesmo com a melhora dos fundamentos dos setores, temos visto os preços dos ativos ainda bastante depreciados, abaixo do custo de reposição e abaixo do seu valor efetivo - caso o imóvel não estivesse na estrutura de um FII. Entendemos que este é um bom momento para os investidores se posicionarem e comprarem bons ativos a preços atrativos.

O valor do spread (diferença) entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 encerrou junho em 5,58%, 212bps acima da média histórica desde 2016. Quando analisamos apenas os fundos de tijolo, esse spread também fica acima da média histórica, ou seja, entendemos que há espaço para os fundos voltarem a negociar na média histórica através do aumento das cotas dos fundos no mercado secundário. Vale mencionar que mesmo com um aumento da taxa do tesouro IPCA + 2035, os fundos de tijolo permanecem negociando acima da média histórica.

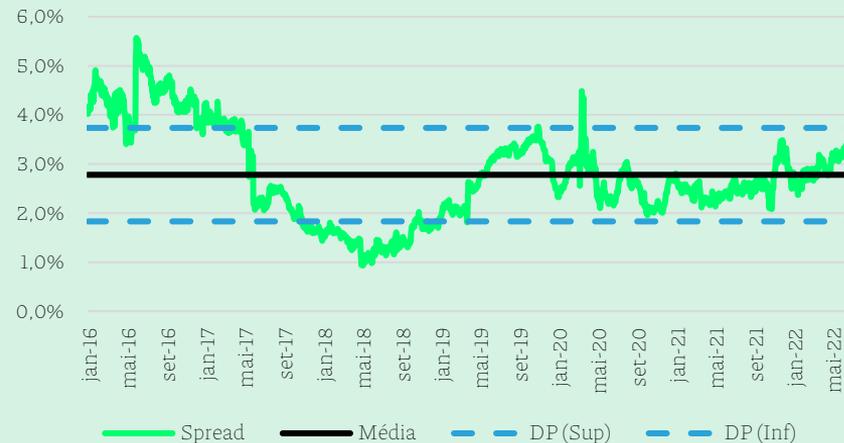


Comentários do gestor

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



Na prática, o spread nos mostra quanto os investidores estão pedindo de prêmio para investir em ativos de risco. Ou seja, quanto o ativo de risco paga acima do título de longo prazo indexado à inflação. Como os investidores estão “exigindo” mais prêmio para investir em fundos imobiliários, para o retorno ser maior os preços no secundário – o denominador na razão rendimentos/preço – caem. Quando olhamos para o histórico, vemos essa “exigência” de preço acima da média, o que nos mostra que, em um ambiente macro menos volátil, os preços no secundário devem voltar a subir para equilibrar essa divisão. Por isto reforçamos o excelente momento para os investidores comprarem bons portfólios imobiliários, com ativos reais, via FIIs.

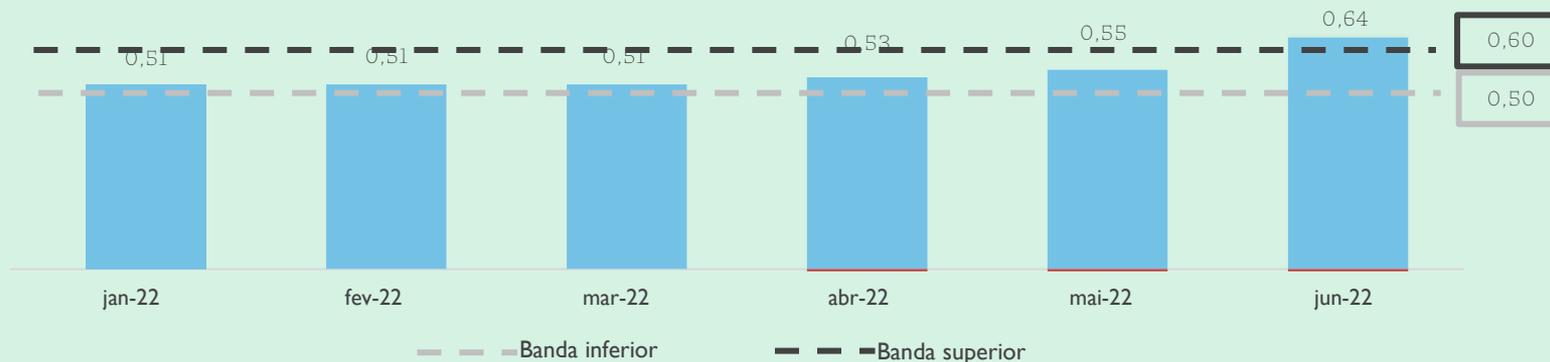
Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No último mês do semestre, o CXRI elevou sua distribuição de dividendos em R\$ 0,09/cota, distribuindo R\$ 0,64/cota. No segundo semestre de 2021, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu um dividendo de R\$ 2,80/cota, sendo que no primeiro semestre de 2022 esse dividendo foi de R\$ 3,25/cota, representando um crescimento de 16,07% no período.

Em junho, o Fundo apresentou um FFO¹ (*funds from operations*) de R\$ 0,65/cota e uma receita recorrente de R\$ 0,75/cota, fruto de um trabalho da gestão de aumentar a recorrência do portfólio em um momento em que o mercado apresenta uma direção de baixa no preço das cotas, o que impacta a realização de ganho de capital no curto prazo.

Guidance de Distribuição de Dividendos²



¹Cálculo 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).

²O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

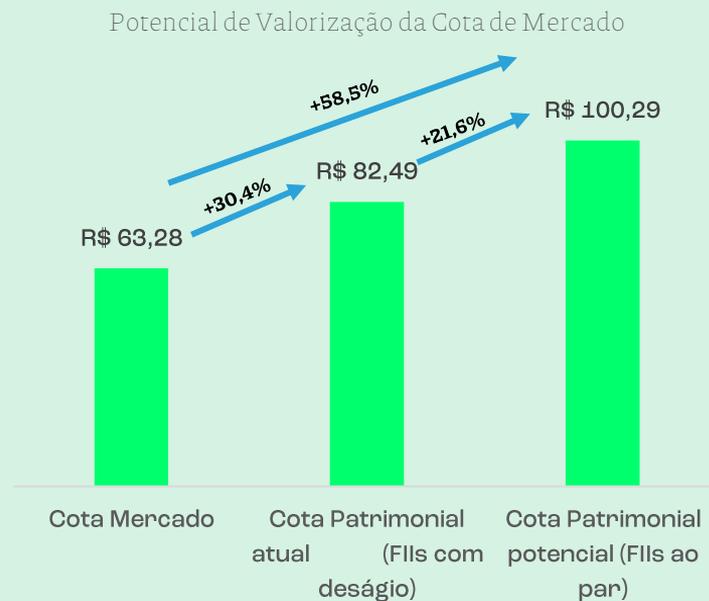
Perspectiva de upside

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	21,1%	-8,7%	-29,9%	+42,7%
Varejo	11,7%	-11,6%	-32,2%	+47,5%
Logística e Industrial	19,5%	-16,5%	-35,9%	+56,0%
Shopping	11,7%	-14,0%	-34,0%	+51,6%
Educacional	9,5%	-16,8%	-36,2%	+56,8%
Residencial	1,9%	0,0%	-23,3%	+30,4%
Lajes	24,3%	-29,9%	-46,2%	+85,9%
Desenvolvimento	0,2%	0,0%	-23,3%	+30,4%
Total	100,0%	-17,7%	-36,9%	+58,5%

Ágio/Deságio do Portfólio¹ : 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.



*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.

Comentários do gestor

Principais movimentações

Sobre os investimentos e desinvestimentos realizados no mês, reduzimos a exposição do portfólio no setor de lajes corporativas através da venda parcial de VBI Prime Offices (PVBI), aproveitando a cotação que o fundo estava negociando no mercado secundário, apresentando baixo desconto frente ao valor dos ativos em que o fundo investe. Na frente dos investimentos, realizamos duas novas alocações, sendo elas: RBR Logística (RBRL) e Kinea Renda Imobiliária (KNRI).

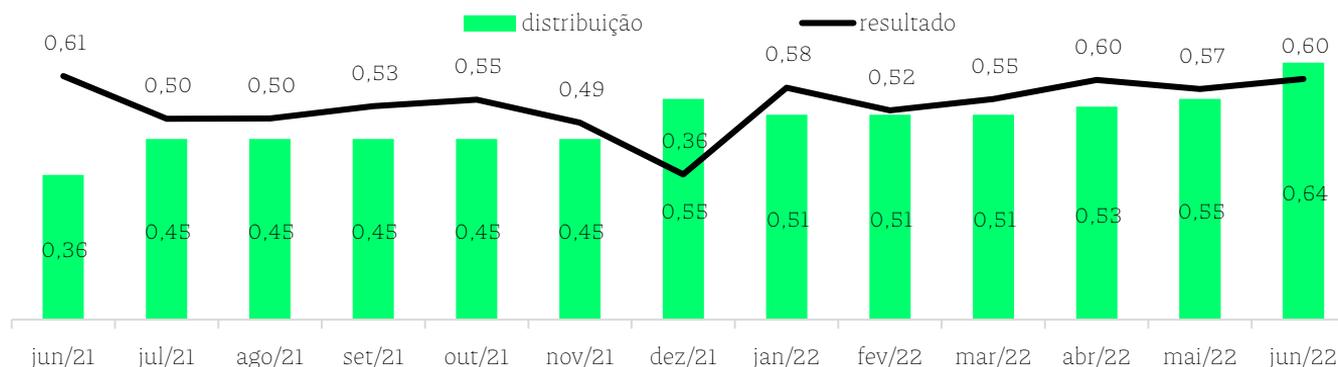
A alocação em RBRL tem o objetivo de alocar em um portfólio de ativos que está sendo negociado abaixo do seu custo de reposição e aproveitar o trabalho que a gestora tem feito de reciclagem do seu portfólio. No caso da alocação em KNRI, ela tem como principal objetivo se beneficiar do trabalho de redução da vacância que foi feito, e da redução dos níveis de desconto e carência dos contratos que foram firmados, o que deve trazer impacto positivo na renda do fundo e consequentemente na 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	0,64						
Δ	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-11,7%	1,9%	77,8%						

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)

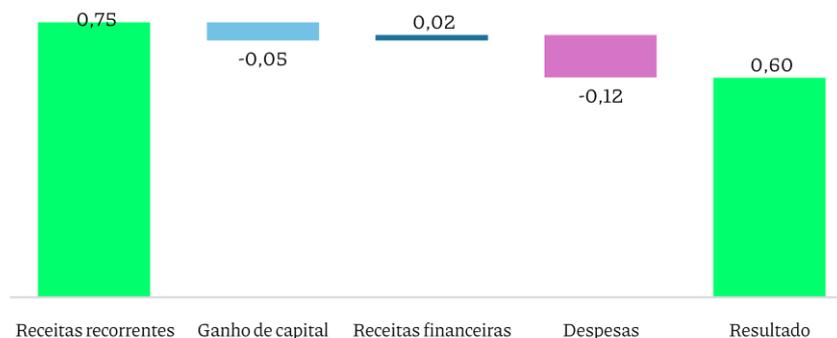


	jun/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$1.182.519,31	R\$6.308.201,58	R\$12.273.172,02
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$79.871,71	-R\$79.871,71	-R\$408.394,83
Receitas financeiras	R\$25.412,59	R\$154.341,10	R\$188.672,40
Despesas	-R\$184.001,30	-R\$995.414,01	-R\$2.039.783,68
Resultado	R\$944.058,89	R\$5.387.256,96	R\$10.013.665,91
Rendimentos distribuídos	R\$1.008.486,40	R\$5.121.220,00	R\$9.533.348,00
Resultado por cota	R\$0,60	R\$3,42	R\$6,35
Rendimento por cota	R\$0,64	R\$3,25	R\$6,05
Resultado Acumulado	-R\$64.427,51	R\$266.036,96	R\$480.317,91

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

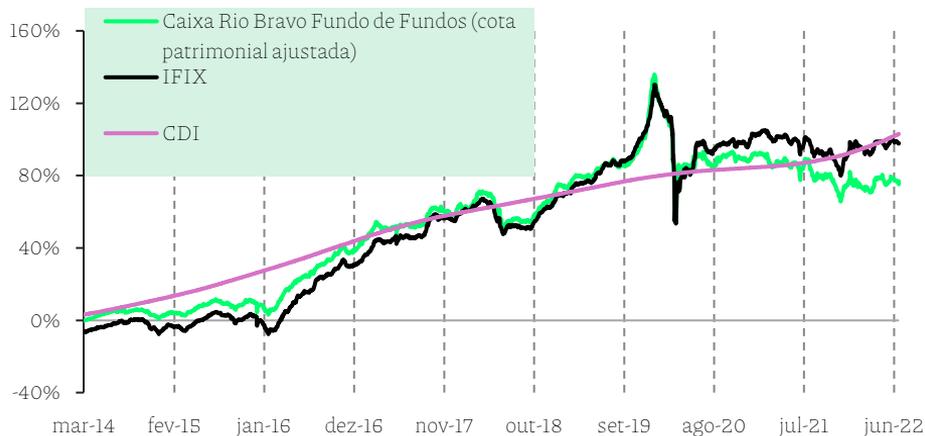
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês

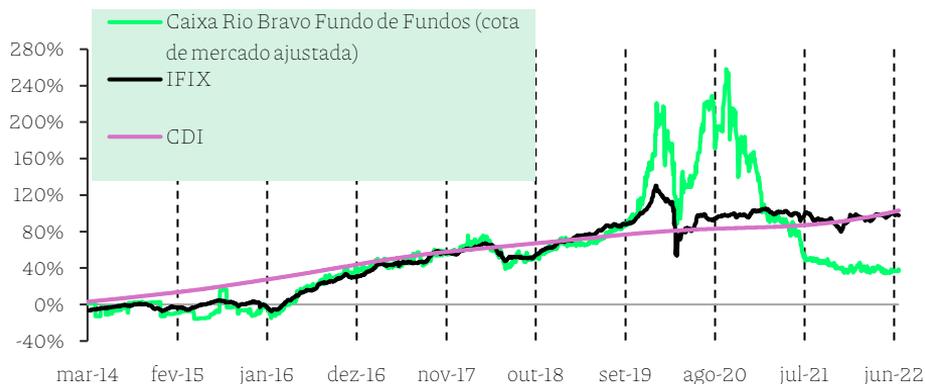


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



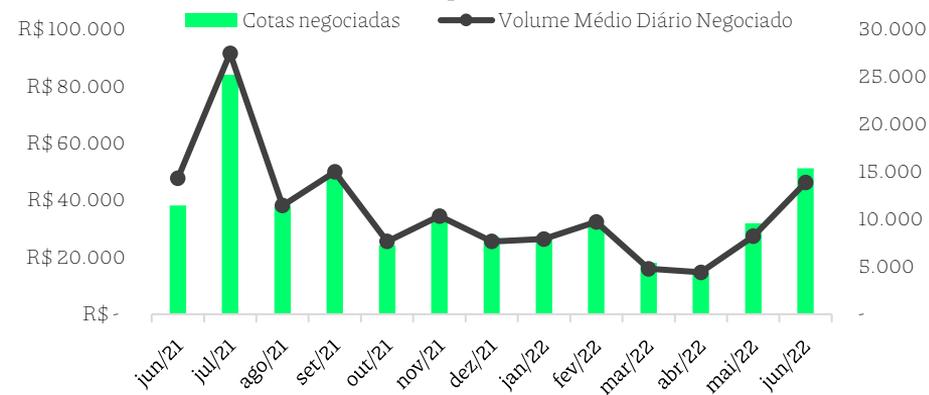
Retorno - Cota Mercado



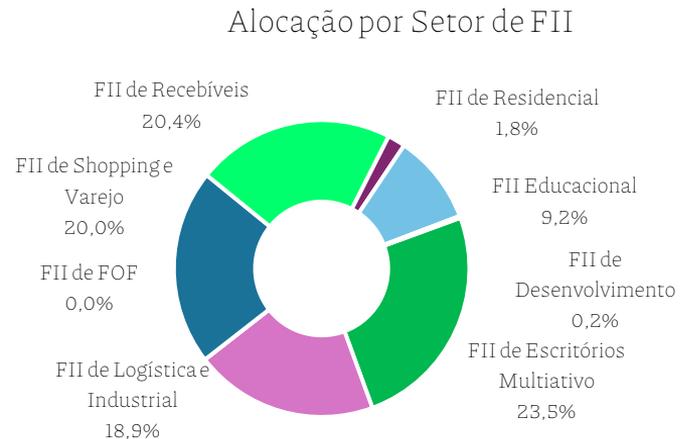
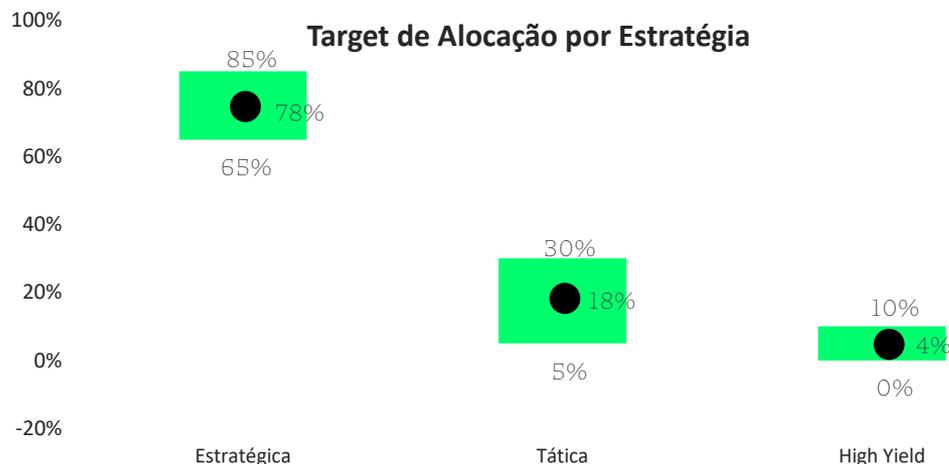
	jun/22	2022	12 meses
Volume Negociado	R\$ 968.231,22	R\$ 3.368.087,77	R\$ 8.905.205,67
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 46.106,25	R\$ 27.162,00	R\$ 35.763,88
Giro (% de cotas negociadas)	0,97%	3,32%	8,16%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jun/22	dez/21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 63,28	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\$ 99.714.092,80	R\$ 107.529.862,40	R\$ 132.001.415,20

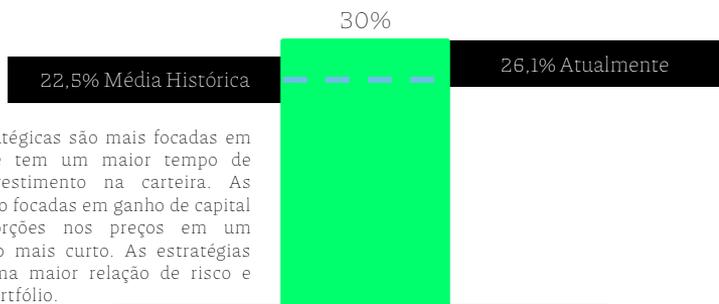
Liquidez



Diversificação por estratégia

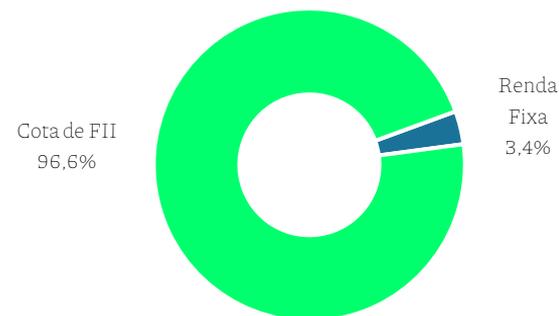


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

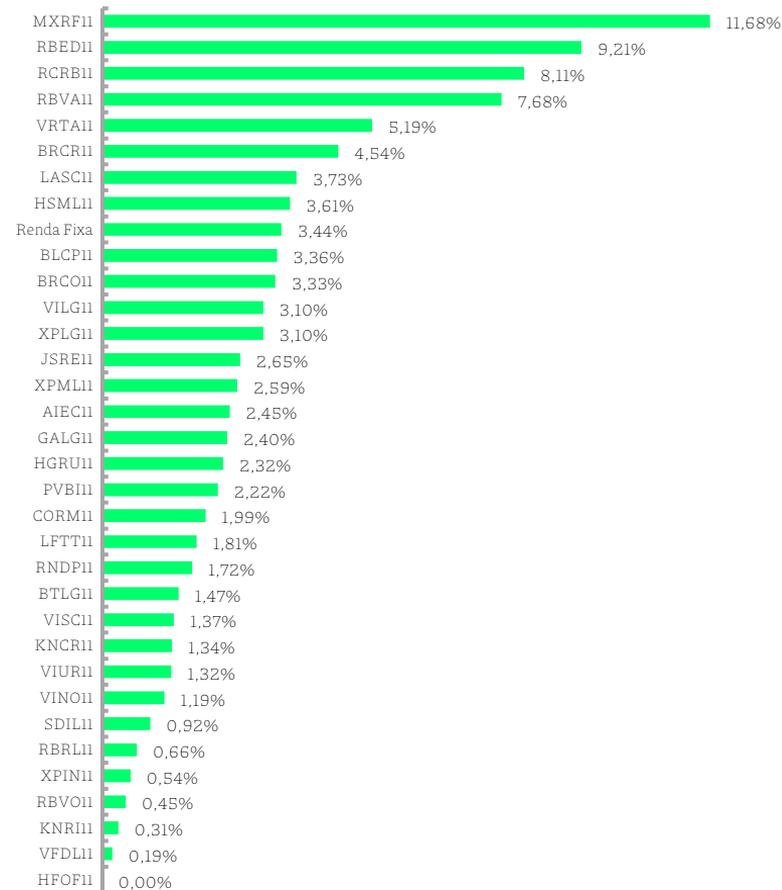


⁷ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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

Alocação por Classe de Ativo



Carteira do fundo



Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br



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

