

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos II

CRFF11



**RIO
BRAVO**

julho22

Informações sobre o Fundo

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\$ 58.346.183,81

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.749

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

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

84,55

Fechamento
do mês (R\$)

65,71

Dividend Yield
Anualizado*

10,8%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

21,7

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

58,34

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

45,34

P/VP

0,78

Número de Fundos
Investidos

28

Número de
Cotistas

1.749

*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: Após algumas medidas, que têm como objetivo o controle da inflação no curto prazo, e com foco no cenário eleitoral - como a redução do ICMS da gasolina - projetamos uma queda na inflação em 2022, se comparada à meta do Banco Central, porém, com uma piora do cenário para 2023. Com as medidas no curto prazo, devemos ter uma queda no rendimento distribuído por fundos de CRI que têm em sua carteira papéis atrelados à inflação.

Os diversos incentivos econômicos que a PEC das bondades trouxe têm deteriorado o cenário fiscal no curto e longo prazo. A solução do problema fiscal tem sido postergada para depois das eleições, e, com isso, a pressão nos títulos públicos do tesouro com vencimento longo permanece, o que é negativo para a precificação dos ativos de risco.

Atividade econômica: No curto prazo, a atividade econômica tem surpreendido positivamente. Tais surpresas estão relacionadas com as diversas políticas que o governo tem feito de injeção de dinheiro na economia. Apesar do desemprego ter apresentado queda e ter encerrado em 9,3% em junho, o rendimento real das famílias permanece estável.

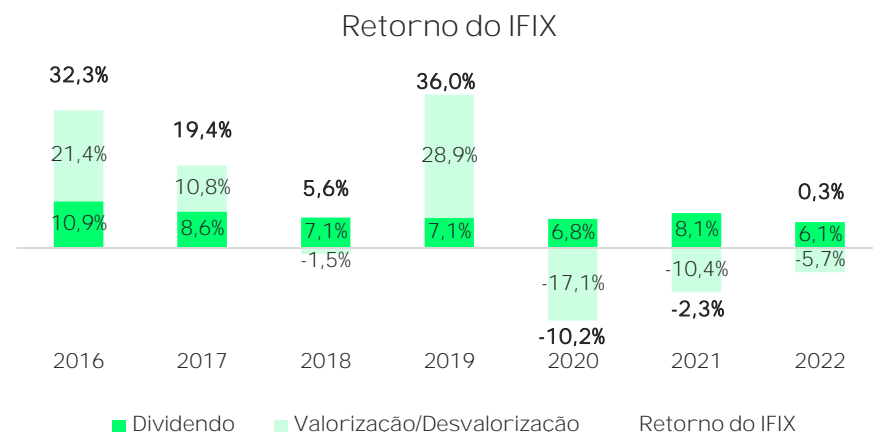
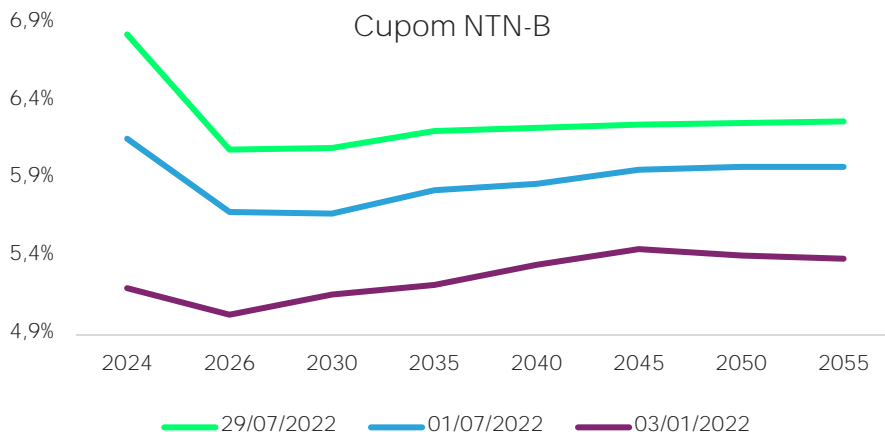
Cenário Externo

Economia global: A inflação permanece sendo um problema nas economias desenvolvidas, o que tem obrigado os principais bancos centrais a subir juros. Em um cenário com condições monetárias mais apertadas, os investidores permanecem observando o risco de uma forte desaceleração global, o que parece já estar no preço dos ativos de risco, que sofreram ao longo de 2022. Apesar do momento de cautela, temos observado um momento em que a relação de preço e risco dos ativos tem se mostrado muito atrativa, inclusive a dos fundos imobiliários.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

No mês de julho, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 0,66%, com alta de 0,33% no ano. Mesmo com o movimento de abertura das taxas dos títulos públicos longos, o IFIX encerrou o mês com um retorno positivo, dados os níveis históricos de *valuation* atrativo. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, o que significa que o seu retorno é composto pelo provento que os FIs distribuíram e a valorização/depreciação das cotas dos fundos no mercado secundário. Quando analisadas apenas a valorização/depreciação do valor das cotas no mercado secundário, os FIs seguem tendo um retorno negativo no ano.

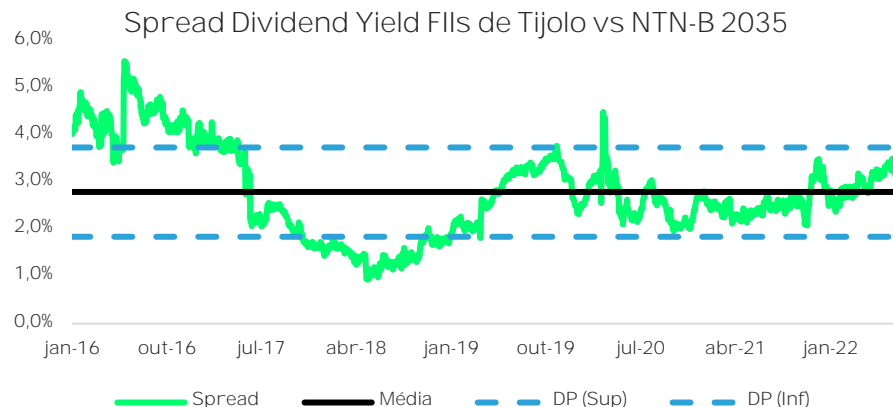
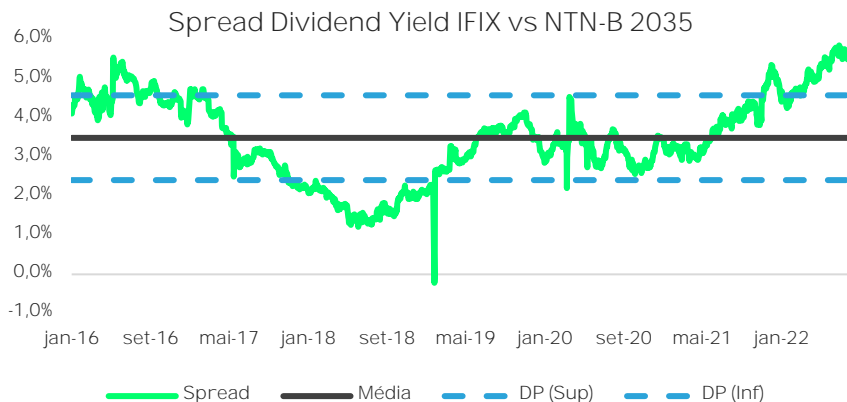


Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Uma das métricas que os gestores/investidores de fundos imobiliários observam para entender se o mercado de FIs está negociando a preços atrativos é o *spread* (diferença) histórico entre o *dividend yield* do IFIX e o cupom dos títulos pós-fixados longos do tesouro (Tesouro IPCA +). 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 atualmente 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.

O mês de julho encerrou com o *spread* entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 em 5,50%, 201bps acima da média histórica desde 2016. Quando analisados apenas os fundos de tijolo, o *spread* entre o *dividend yield* dos fundos de tijolo e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,03%, acima da média histórica desde 2016. Sendo assim, reforçamos o excelente momento para os investidores comprarem bons portfólios imobiliários, com ativos reais, via FIs.



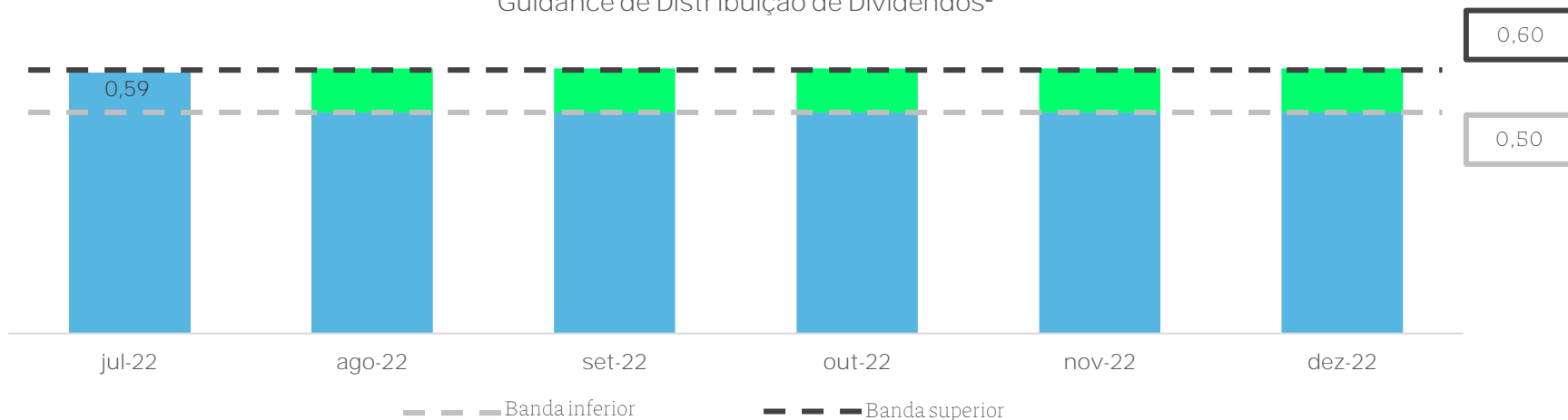
Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo II Fundo de Fundos

No mês de julho o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II distribuiu um rendimento de R\$ 0,59/cota, uma alta de 6,31% do rendimento médio distribuído no primeiro semestre de 2022, e que corresponde a um *dividend yield* de 10,8%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,70/cota, acima da distribuição de rendimento anunciada.

Em julho, o CRFF apresentou um FFO¹ (*funds from operations*) de R\$ 0,70/cota e uma receita recorrente de R\$ 0,80/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

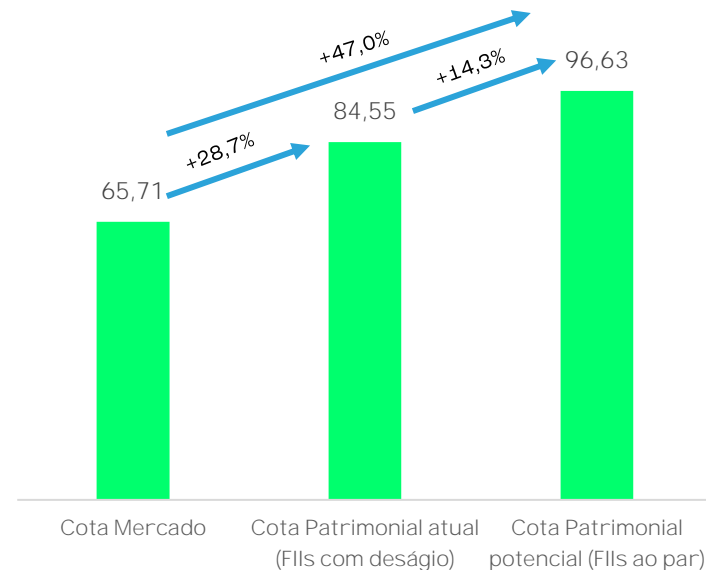
A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CRFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

| | % FII | Ágio/Deságio do Portfólio | Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF | Potencial de Upside total |
|------------------------|---------------|---------------------------|---|---------------------------|
| Receíveis | 39,2% | -0,3% | -22,5% | +29,0% |
| Varejo | 1,3% | -26,1% | -42,6% | +74,1% |
| Logística e Industrial | 24,5% | -18,0% | -36,3% | +57,0% |
| Shopping | 19,8% | -14,8% | -33,7% | +50,9% |
| Residencial | 1,1% | 0,0% | -22,3% | +28,7% |
| Lajes | 13,1% | -26,2% | -42,7% | +74,4% |
| FOF | 1,1% | -19,3% | -37,3% | +59,5% |
| Total | 100,0% | -12,5% | -32,0% | +47,0% |

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 CRFF: Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais aliado ao desconto da cota de mercado do CRFF.

Potencial de Valorização da Cota de Mercado



*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.

¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Comentários do gestor

Sobre os investimentos e desinvestimentos realizados no mês

Sobre as movimentações realizadas no mês, a gestão zerou a sua participação em CSHG Renda Urbana (HGRU), pois apesar do fundo apresentar uma recorrência de dividendos, entendemos que ele já se encontra próximo do seu valor intrínseco. Nosso investimento em HGRU teve uma TIR de 8,19% a.a. no período vs. a TIR do IFIX de 0,49% a.a.. Também, reduzimos a nossa participação em Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR), pois apesar do fundo se beneficiar da taxa SELIC alta, entendemos que o CRFF está muito concentrado nesse investimento e buscamos uma exposição mais equilibrada na carteira.

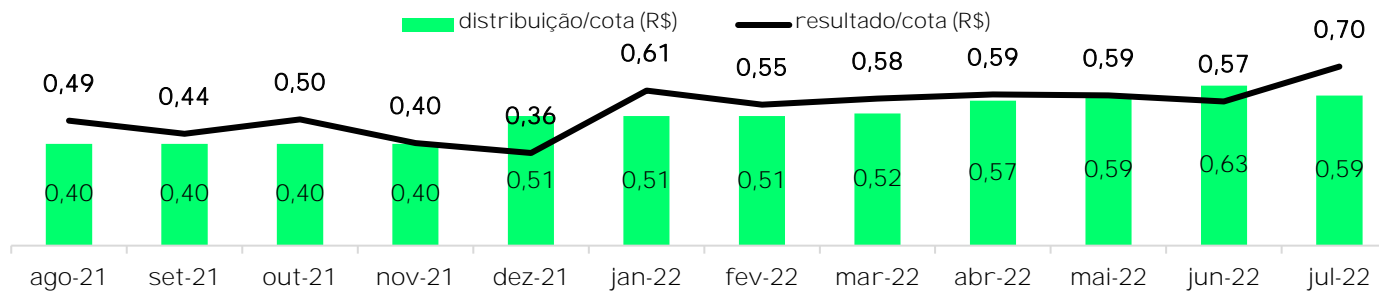
Distribuição de rendimentos

Histórico de 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 | 0,52 | 0,57 | 0,59 | 0,63 | 0,59 | | | | | |
| Δ | 13,3% | 6,3% | 4,0% | 14,0% | 28,3% | 70,3% | 47,5% | | | | | |

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

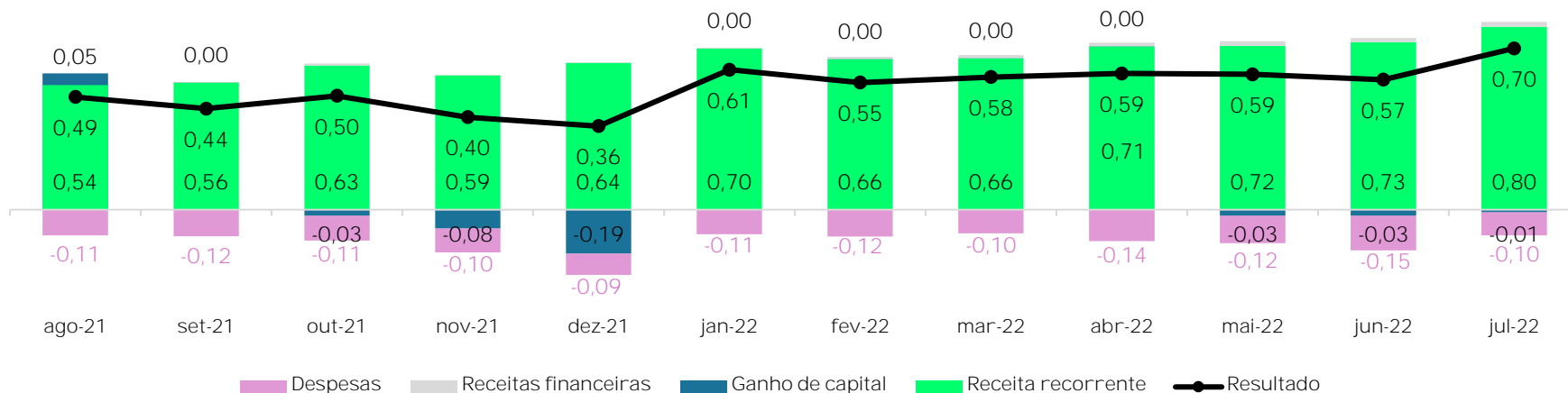
Histórico de Distribuição vs Resultados (R\$/cota)



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)



| | jul/22 | 2022 | 12M |
|---------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Rendimentos de FII | R\$ 550.589,03 | R\$ 3.435.328,78 | R\$ 5.475.078,29 |
| Alienação de cotas de FII | -R\$ 7.911,97 | -R\$ 41.791,82 | -R\$ 214.216,68 |
| Receitas financeiras | R\$ 13.083,75 | R\$ 83.011,95 | R\$ 100.771,06 |
| Despesas | -R\$ 69.986,96 | -R\$ 577.757,04 | -R\$ 946.623,74 |
| Resultado | R\$ 485.773,85 | R\$ 2.898.791,87 | R\$ 4.415.008,93 |
| Rendimentos distribuídos | R\$ 407.123,60 | R\$ 2.704.956,80 | R\$ 4.160.941,20 |
| Resultado por cota | R\$ 0,70 | R\$ 4,20 | R\$ 6,40 |
| Rendimento por cota | R\$ 0,59 | R\$ 3,92 | R\$ 6,03 |
| Resultado Acumulado | R\$ 78.650,25 | R\$ 193.835,07 | R\$ 254.067,73 |

Composição de Resultado no Mês

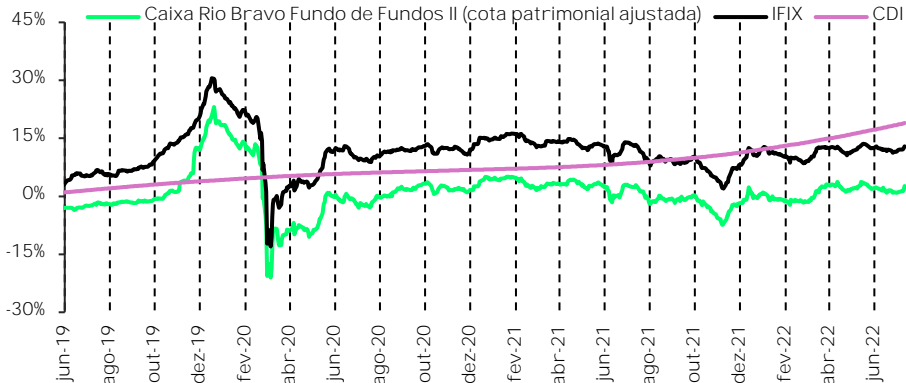


¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

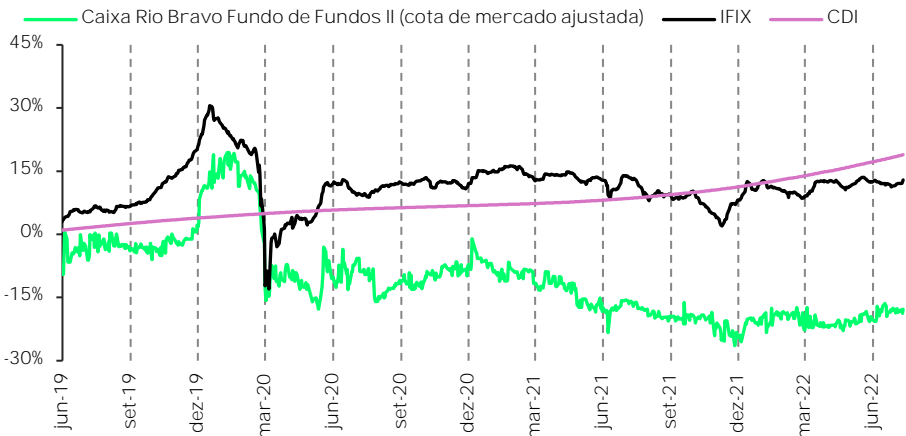
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial

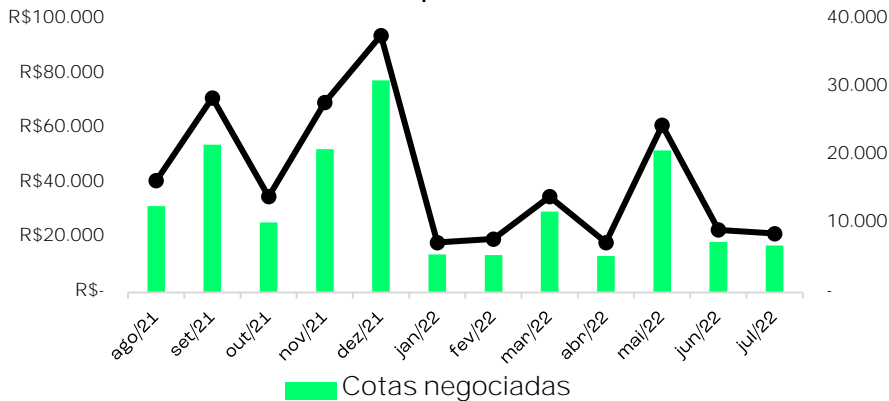


Retorno - Cota Mercado

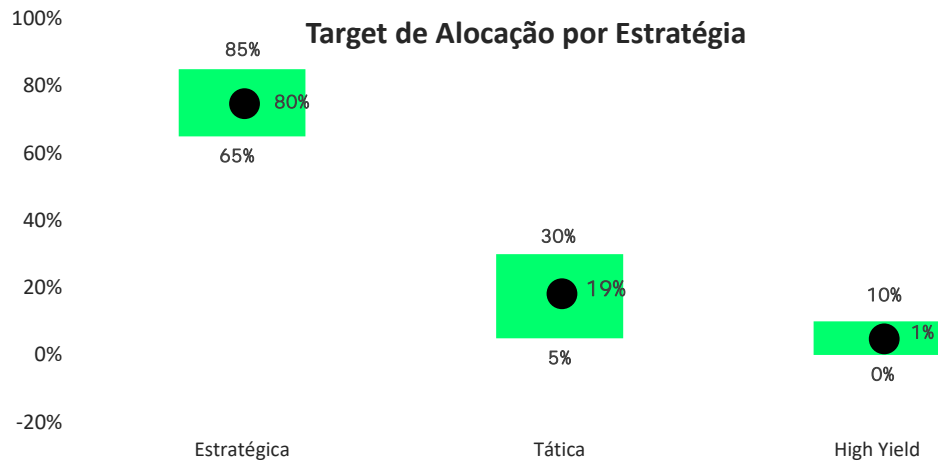


| | jul/22 | 2022 | 12 meses |
|---------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Volume Negociado | R\$ 455.640,48 | R\$ 4.157.035,22 | R\$ 10.643.744,85 |
| Volume Médio Diário | R\$ 21.697,17 | R\$ 28.868,30 | R\$ 42.918,33 |
| Giro (% de cotas) | 1,01% | 9,23% | 23,28% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |
| | jul/22 | dez/21 | jul/21 |
| Valor da Cota | R\$ 65,71 | R\$ 67,73 | R\$ 70,00 |
| Quantidade de Cotas | 690.040 | 690.040 | 690.040 |
| Valor de Mercado | 45.342.528,40 | 46.736.409,20 | 48.302.800,00 |

Liquidez

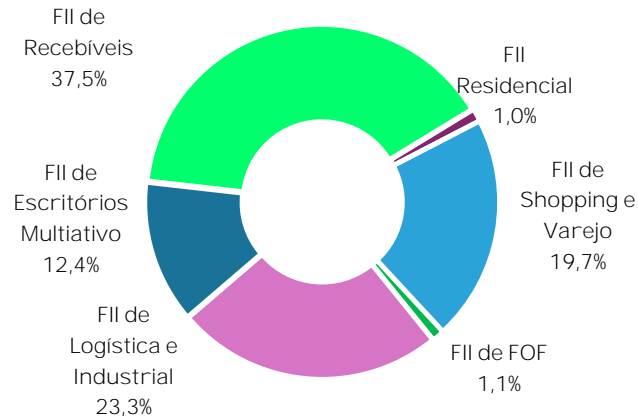


Diversificação por estratégia

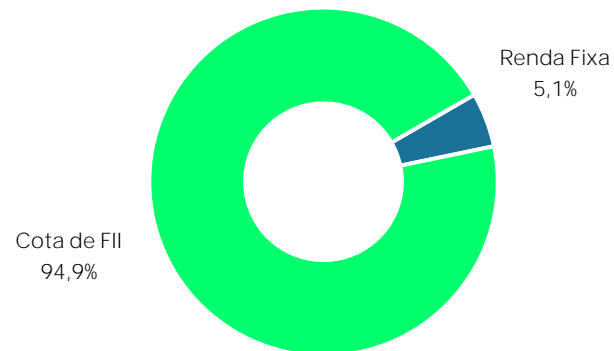


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

Alocação por Setor de FII

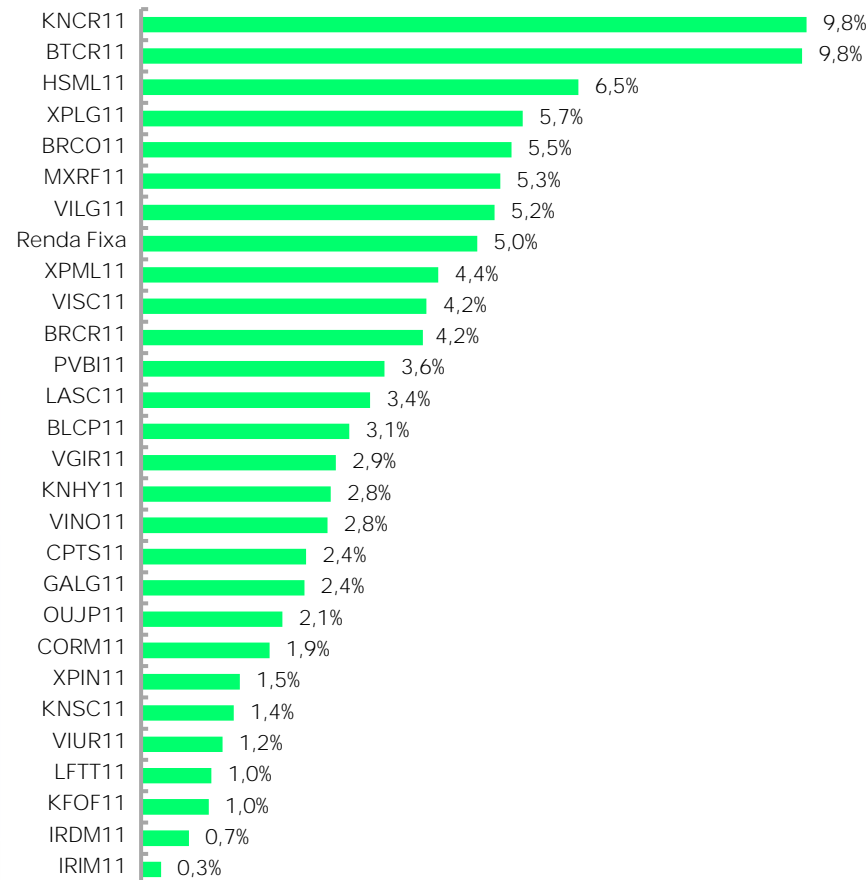
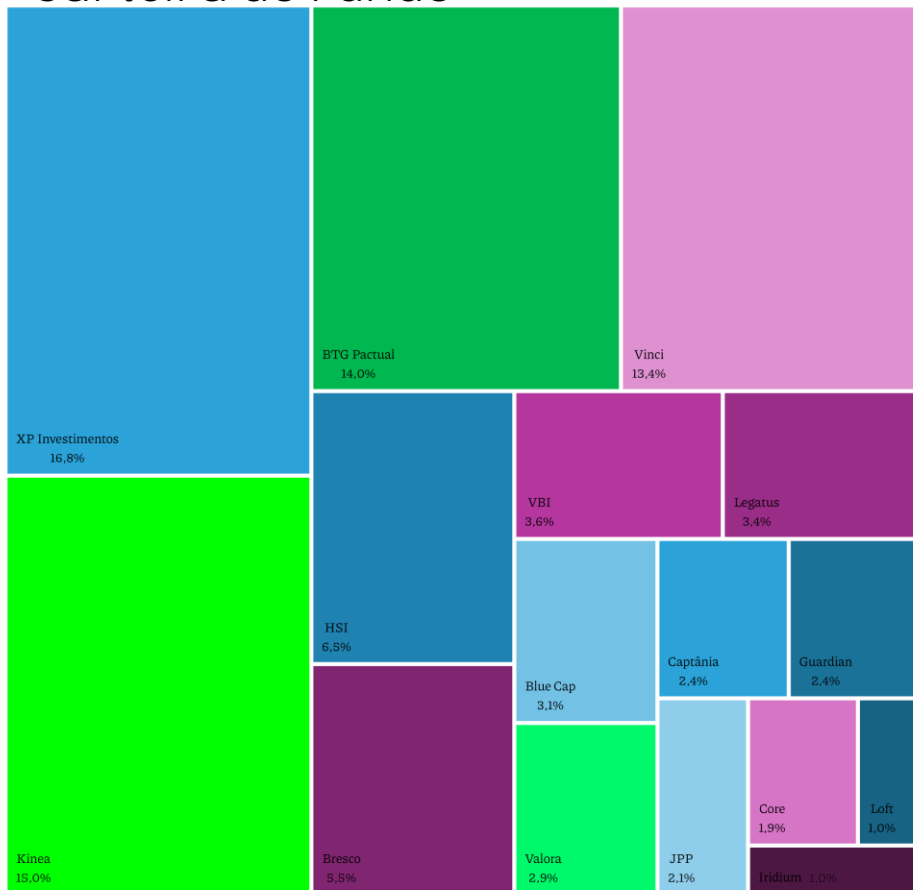


Alocação por Classe de Ativo





Carteira do Fundo



Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br



CAIXA Asset