

Relatório Gerencial

Março/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\$ 132.563.074,74

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

NÚMERO DE COTISTAS • 2.765

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO



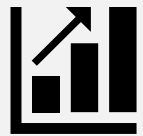





O Fundo Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada de cotas de fundos de investimento imobiliário e ativos de cunho imobiliário (Recebíveis Imobiliários "CRI", Letras Hipotecárias "LH" 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

 <p>R\$ 84,13 PATRIMÔNIO LÍQUIDO/cota</p>	 <p>R\$ 64,67 FECHAMENTO DO MÊS</p>
 <p>9,5% YIELD ANUALIZADO</p>	 <p>R\$ 15.952,96 VOLUME MÉDIO NEGOCIADO (R\$ mil)</p>
 <p>R\$ 132,56 PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ milhões)</p>	 <p>R\$ 101,90 VALOR DE MERCADO (R\$ milhões)</p>
 <p>0,77 P/VP</p>	 <p>31 NÚMERO DE FUNDOS INVESTIDOS</p>

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e Inflação: apesar de continuarmos preocupados com o quadro fiscal brasileiro, a apreciação do real deve reduzir a dívida bruta brasileira, um importante indicador de solvência fiscal. Somado a isso, a surpresa inflacionária tende a reduzir o endividamento, já que eleva as receitas do governo em disparidade às despesas. Apesar de um cenário mais positivo no curto prazo, a trajetória futura da dívida é um ponto de atenção e que precisa ser acompanhado de perto.

A inflação permanece sendo pressionada devido ao aumento do preço das commodities. Apesar da apreciação do real trazer uma certa pressão deflacionária, seguimos com pressões em diversos produtos da cesta.

Atividade econômica: a atividade econômica segue mostrando sinais de leve estagnação, apesar da tendência de queda da taxa de desemprego. A inflação permanece alta e a renda das famílias segue reduzindo, o que impacta negativamente a atividade econômica.

CENÁRIO EXTERNO

Economia global: os dados de inflação na zona do euro e nos EUA continuam apresentando surpresas para cima. Na Europa, é esperado que o pico de inflação ocorra em abril, porém dadas as sanções econômicas impostas pelos países europeus à Rússia, devemos ver uma postergação desse pico. O ECB deve postergar qualquer decisão quanto à normalização da política monetária, mesmo com a inflação mais forte, devido aos efeitos negativos na atividade por conta da guerra. Nos EUA, a taxa de desemprego continua caindo para níveis abaixo do esperado pelo mercado, o que reforça que o FED irá continuar o cenário de aperto monetários com objetivo de controlar a inflação.

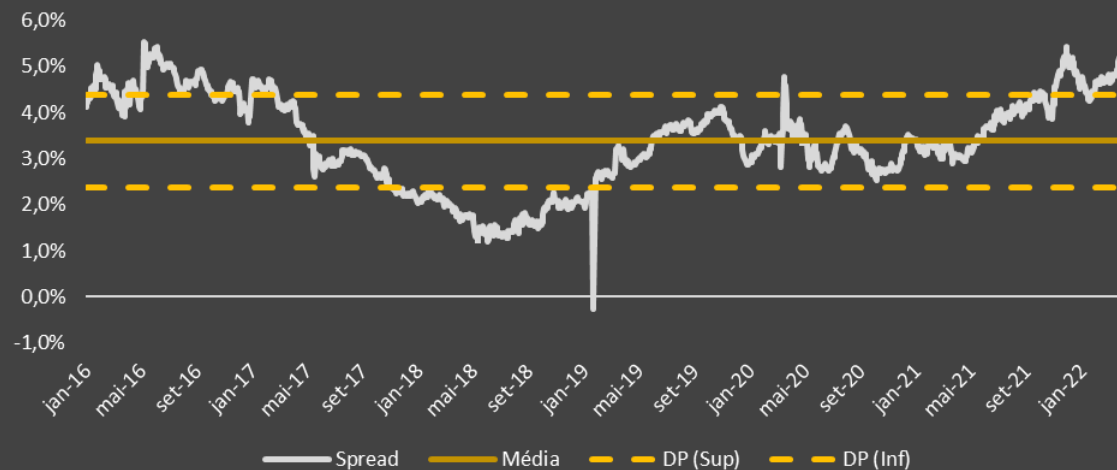
MERCADO IMOBILIÁRIO

O índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 1,42% no mês de março, refletindo uma melhora na percepção de risco por parte dos investidores e refletindo a queda do cupom dos títulos do tesouro com vencimento longo, principalmente da NTN-B tesouro IPCA + 2035, que iniciou o mês com um cupom de 5,66% e encerrou o mês com um cupom de 5,41%. No ano, o IFIX continua apresentando queda de -0,88%.

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 março em 4,99%, 161 bps acima do spread médio histórico desde 2016 (3,38%).

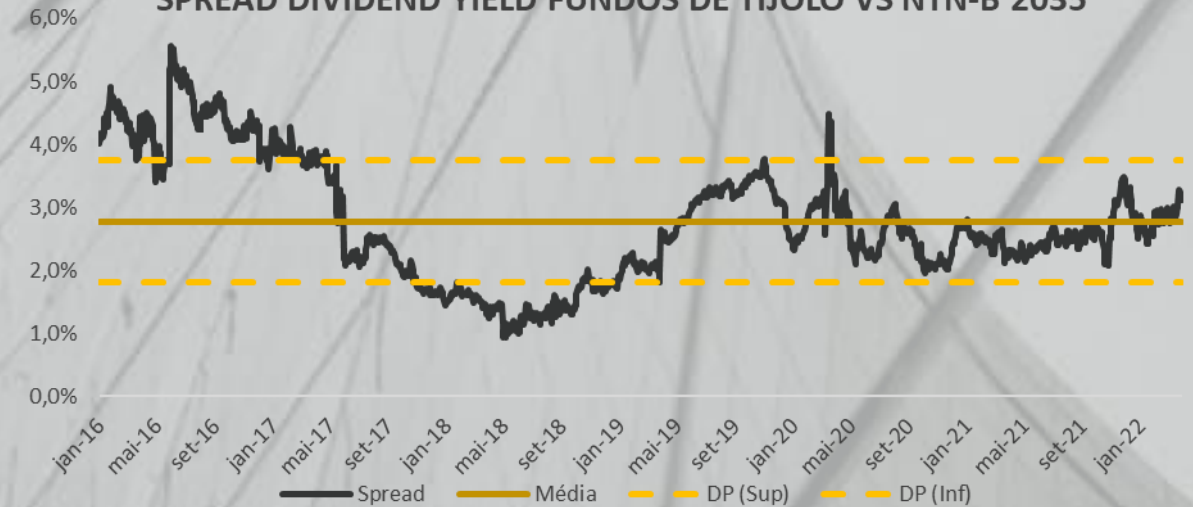
Continuamos observando um aumento do spread sendo influenciado principalmente pela alta da inflação dos últimos doze meses e o aumento da participação de fundos de CRI no IFIX.

SPREAD DIVIDEND YIELD IFIX VS NTN-B 2035

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 dos fundos de shoppings no primeiro semestre de 2021, que foi resultado da segunda onda de COVID-19, que culminou no fechamento dos ativos, e na redução do FFO dos fundos de lajes corporativas devido aumento da vacância dos ativos.

SPREAD DIVIDEND YIELD FUNDOS DE TIJOLO VS NTN-B 2035



Importante mencionar que a expectativa para ambos os setores é de melhora em 2022, com crescimento bruto de NOI dos fundos de shopping, frente a 2019, e redução da vacância das lajes corporativas, principalmente as localizadas nas regiões primárias de São Paulo, o qual o mercado já apresentou absorção líquida de 25.000 m² no primeiro trimestre de 2022.

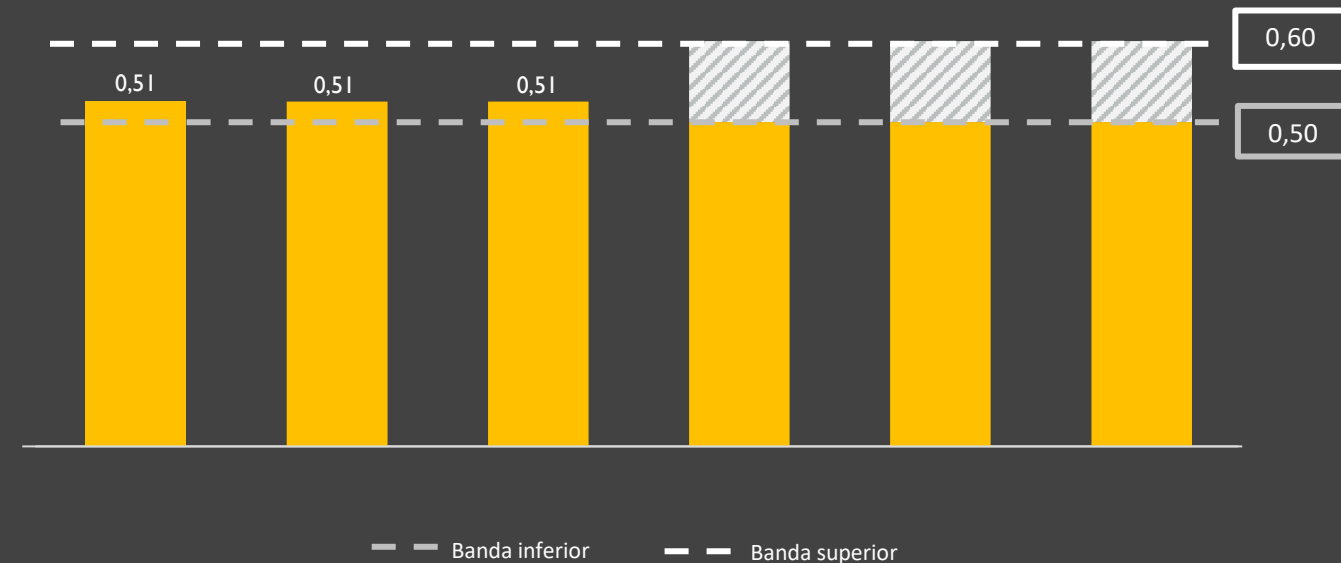
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Em março, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos apresentou distribuição de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,5%.

O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 30,1% 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\$ 0,62/cota (FFO – *funds from operations*), levemente acima do mês de fevereiro. O resultado/cota foi de R\$ 0,55, acima da distribuição de rendimentos anunciada no mês.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



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 132,56MM no dia 31/03/2022 reflete o preço de fechamento no mercado secundário dos 31 fundos imobiliários investidos por ele nesta mesma data.

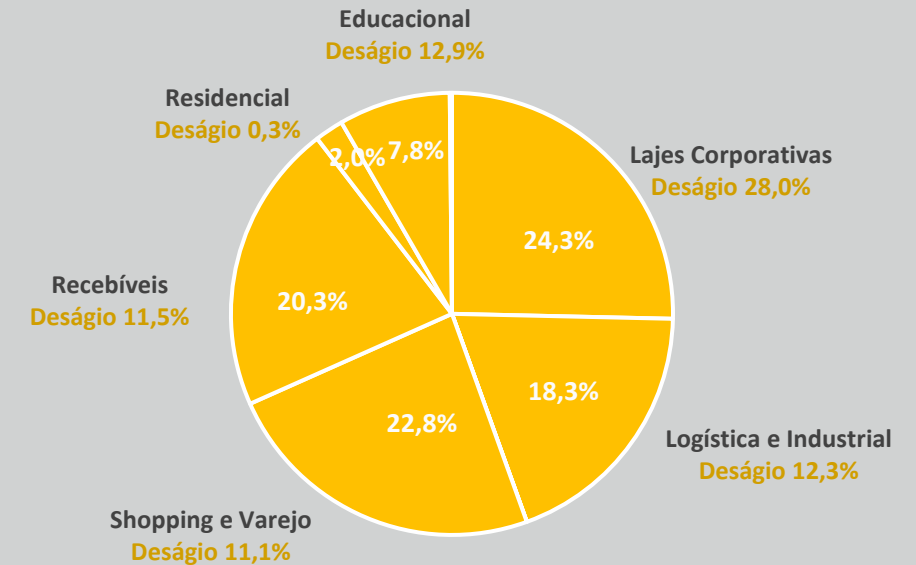
Atualmente, a maior parte dos fundos de tijolo da carteira estão negociando a um desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial. Em março, alguns fundos de recebíveis da carteira também encerraram o mês com um leve desconto em relação ao seu valor patrimonial. Como todos os setores da carteira 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 30,1% 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 19,0%, que, aliado ao potencial de valorização da cota de mercado do CXRI de 28,1%, representa um potencial total de valorização de 52,4%².

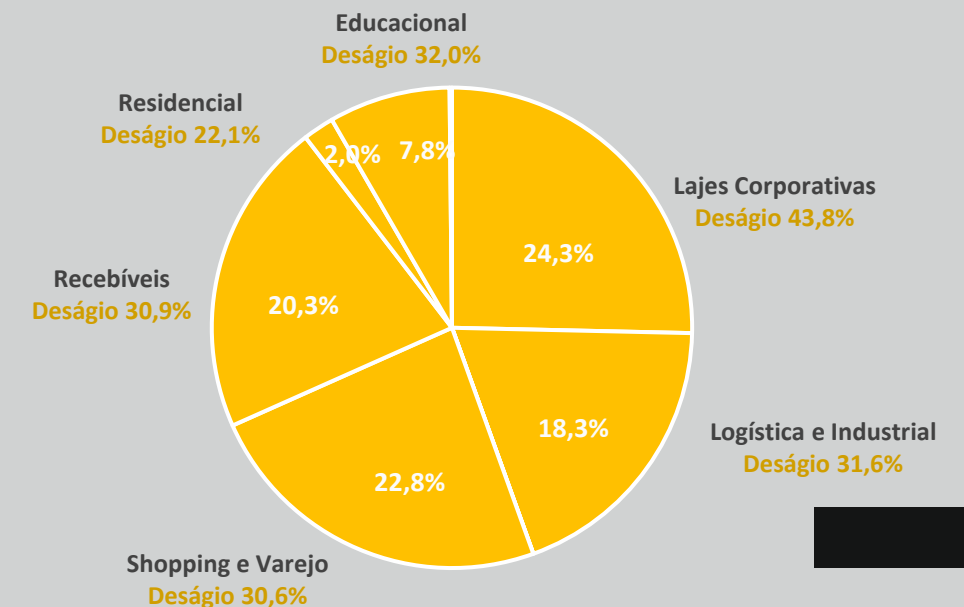
²NÃO CONFIGURA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

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.

DESCONTO DA CARTEIRA DE FII (PATRIMÔNIO DO CXRI)



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



Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

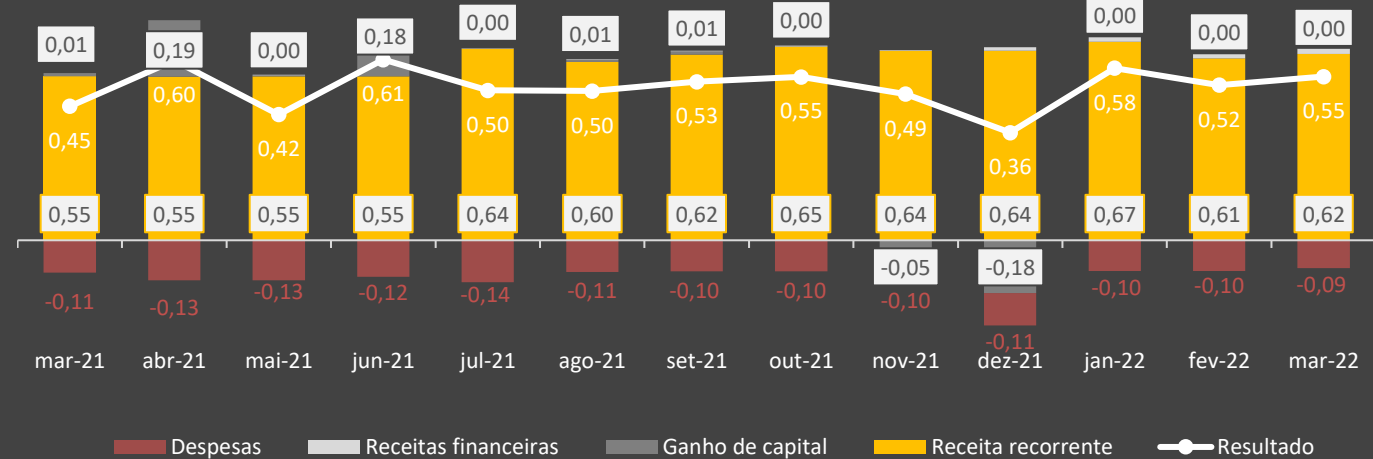
COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES
(R\$/cota)

	mar/22	2022	12M
Rendimentos de FII	R\$ 984.610,30	R\$ 2.995.374,28	R\$ 11.559.212,13
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 251.510,75
Receitas financeiras	R\$ 28.540,80	R\$ 74.459,76	R\$ 115.390,21
Despesas	-R\$ 147.302,71	-R\$ 472.911,90	-R\$ 2.132.588,49
Resultado	R\$ 865.848,39	R\$ 2.596.922,14	R\$ 9.793.524,60
Rendimentos distribuídos	R\$ 803.637,60	R\$ 2.410.912,80	R\$ 9.185.577,77
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 1,65	R\$ 6,22
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 1,53	R\$ 5,83
Resultado Acumulado	R\$ 62.210,79	R\$ 186.009,34	R\$ 607.946,83

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

	mar/22	2022	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 803.637,60	R\$ 2.410.912,80	R\$ 9.185.577,77
Dividend yield	0,79%	2,24%	5,86%



COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NO MÊS



Relatório Gerencial

CXR111 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

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									
Δ	-15,0%	-15,0%	-15,0%									

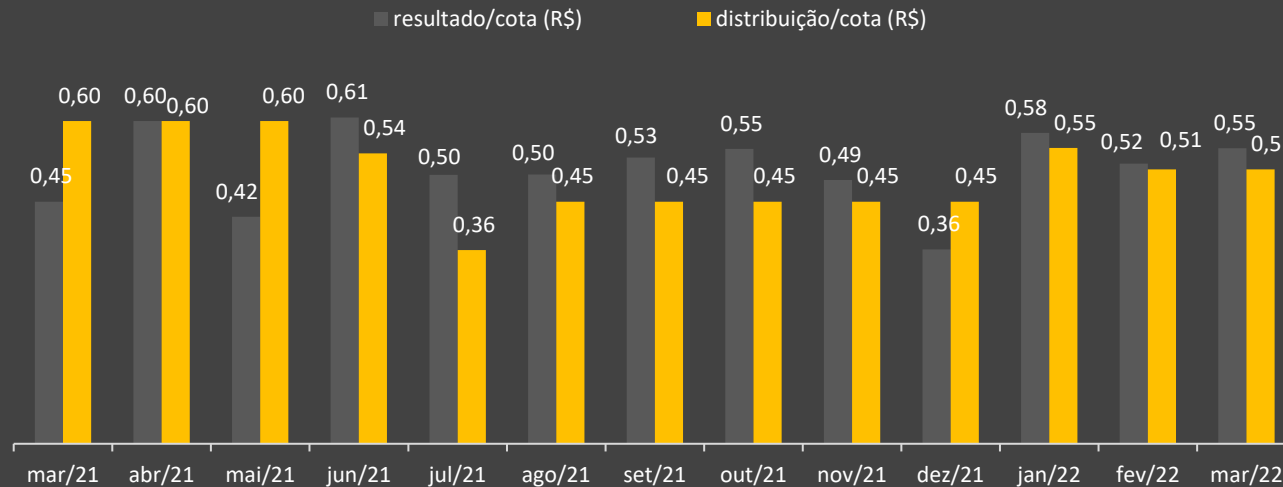
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, primeiro dia do mês.

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.

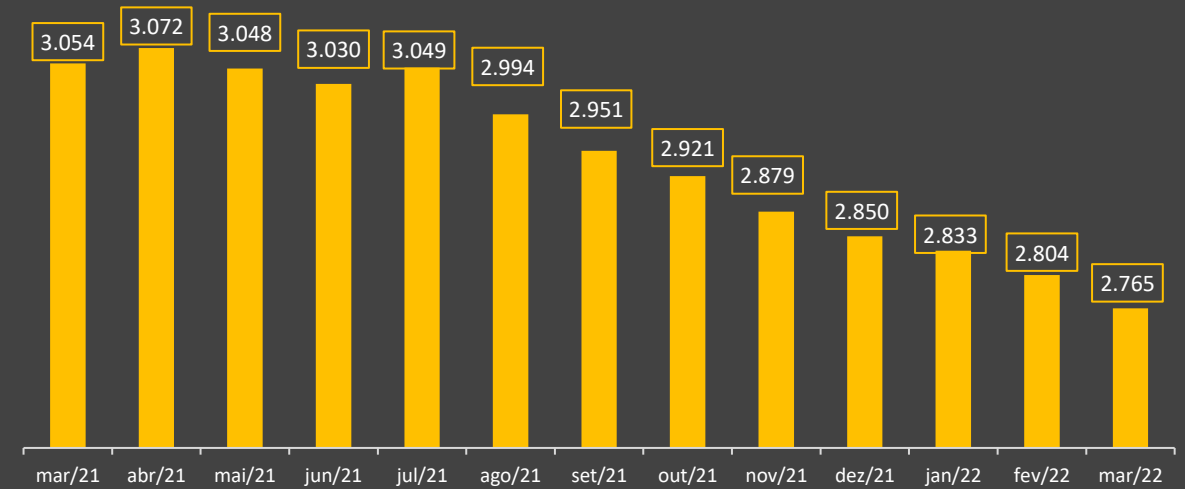
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 8º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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

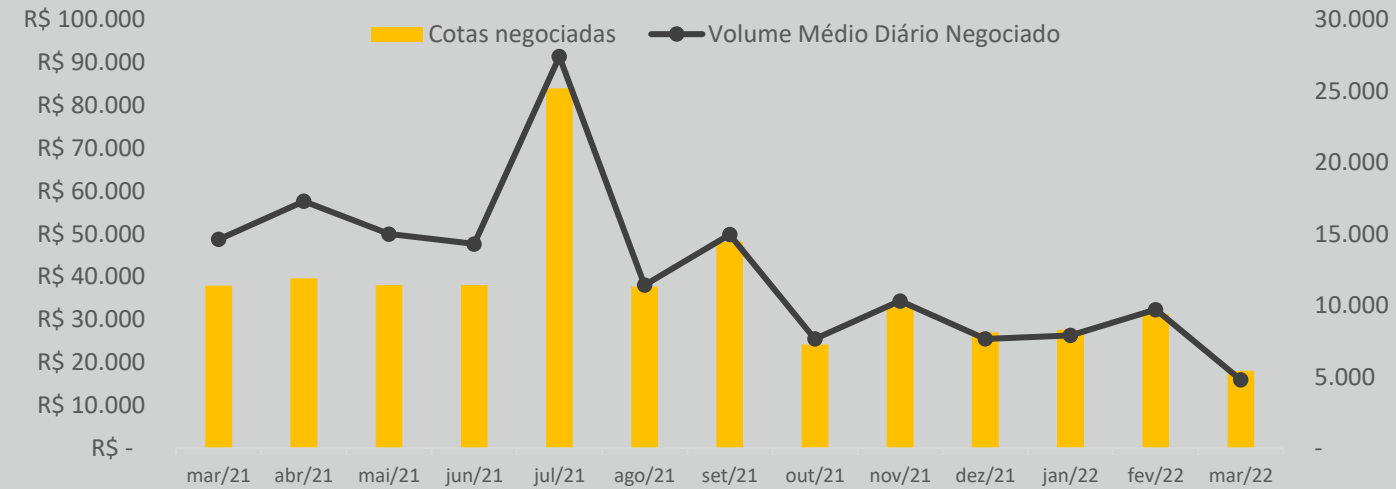


Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

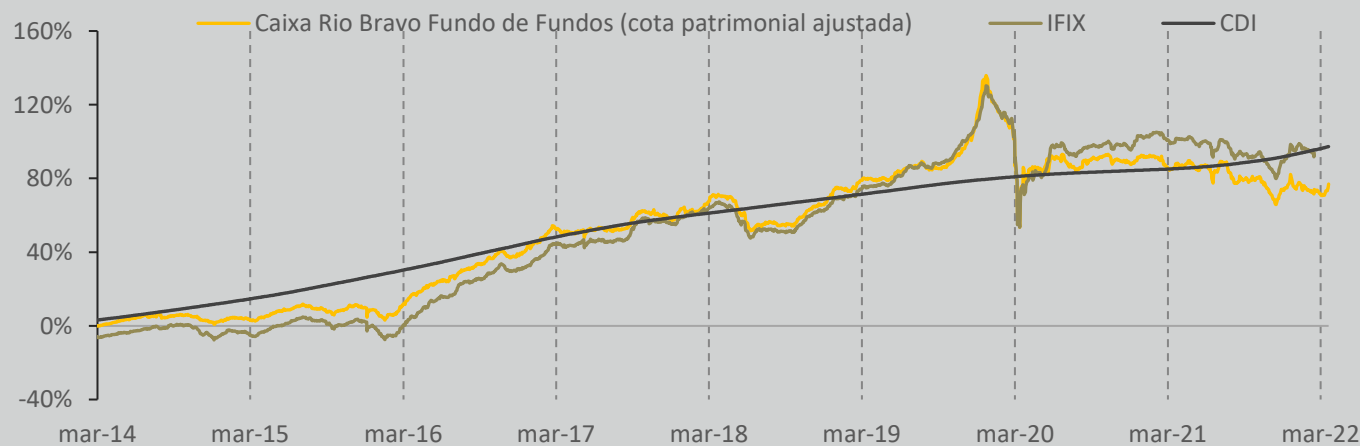
CXRI NA B3

	mar/22	2022	12 meses
Volume Negociado	R\$ 350.965,08	R\$ 1.518.849,34	R\$ 10.333.911,37
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 15.952,96	R\$ 24.497,57	R\$ 41.335,65
Giro (% de cotas negociadas)	0,34%	1,47%	8,52%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	mar/22	dez/21	mar/21
Valor da Cota	R\$ 64,67	R\$ 68,24	R\$ 99,94
Quantidade de Cotas	1.575.760,00	1.575.760,00	1.575.760,00
Valor de Mercado	R\$ 101.904.399,20	R\$ 107.529.862,40	R\$ 157.481.454,40

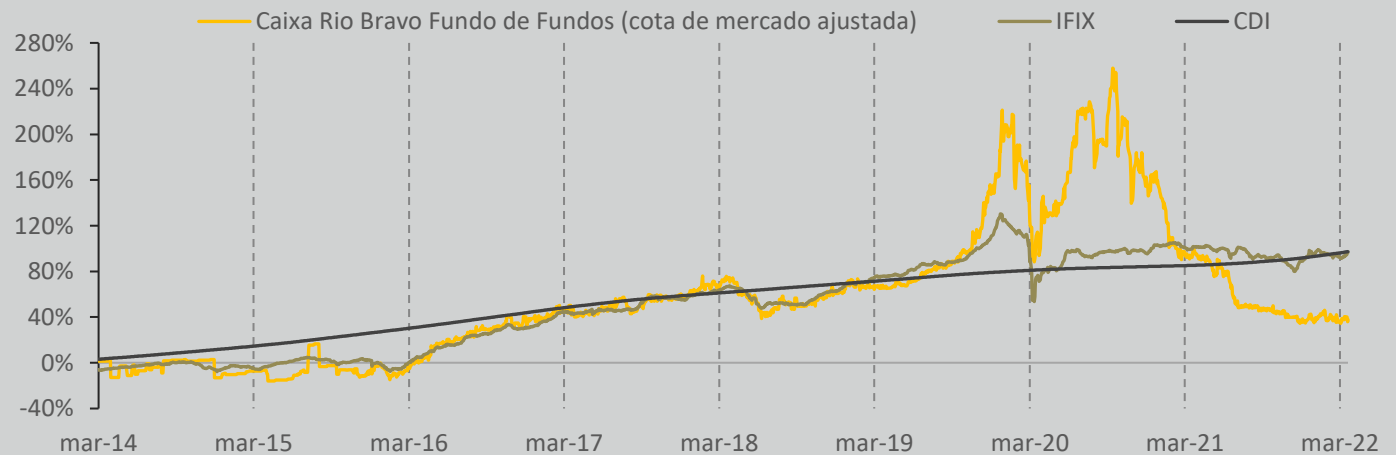


Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de março teve um decréscimo de 52% em relação ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um decréscimo de 67% frente ao mesmo mês de 2021.

RETORNO - COTA PATRIMONIAL



RETORNO - COTA MERCADO



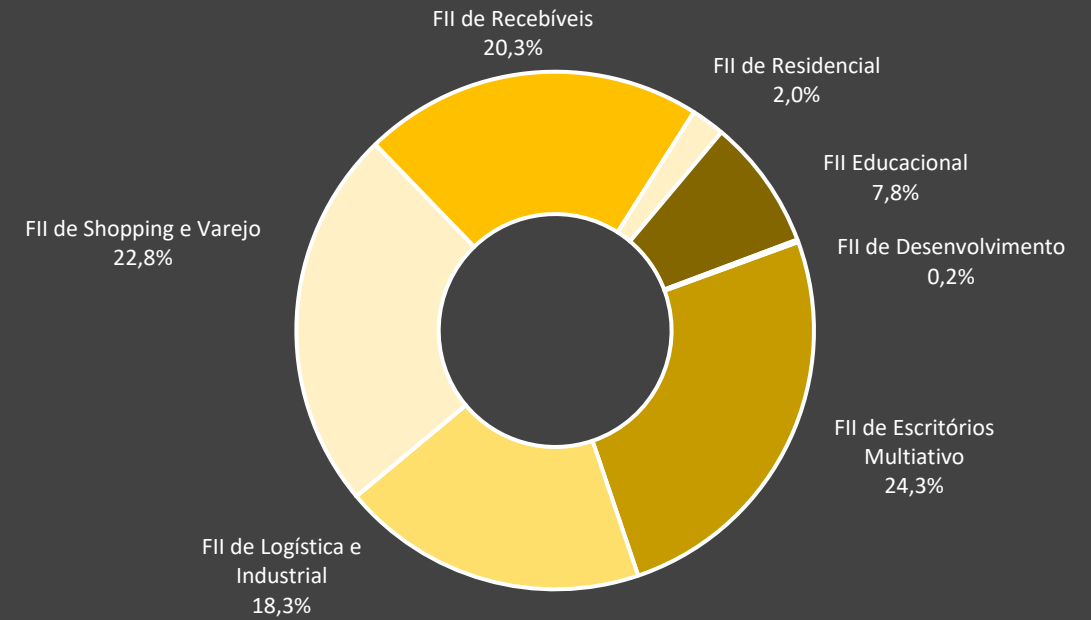
Relatório Gerencial

CXRI11 | FII Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

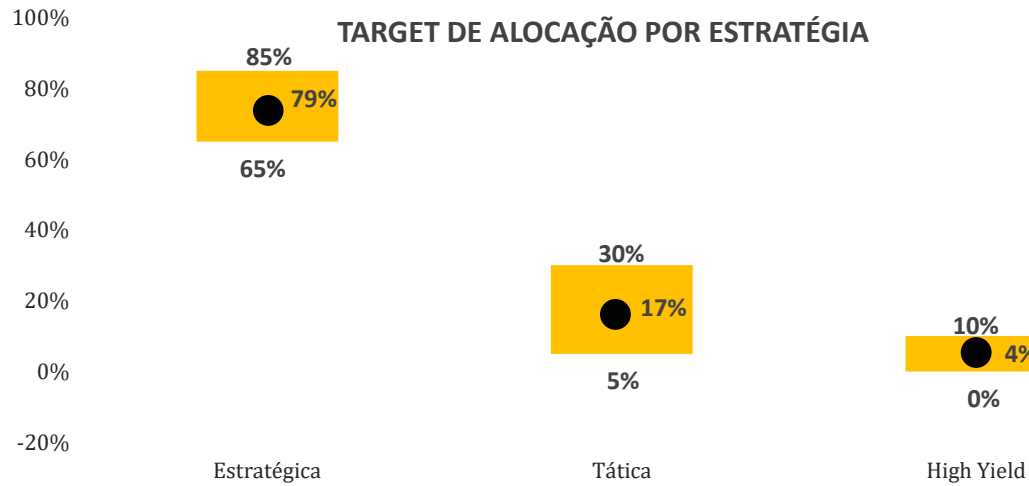
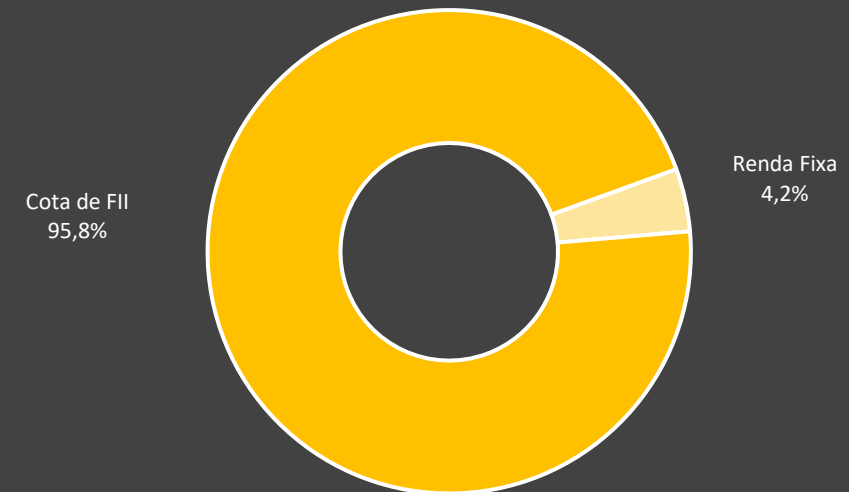
DIVERSIFICAÇÃO

POR ESTRATÉGIA

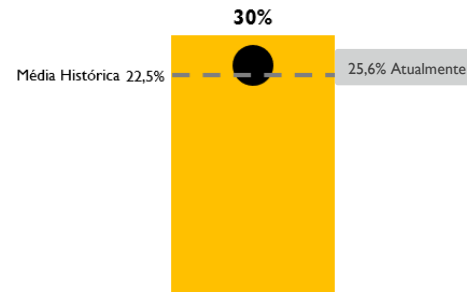
ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII



ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



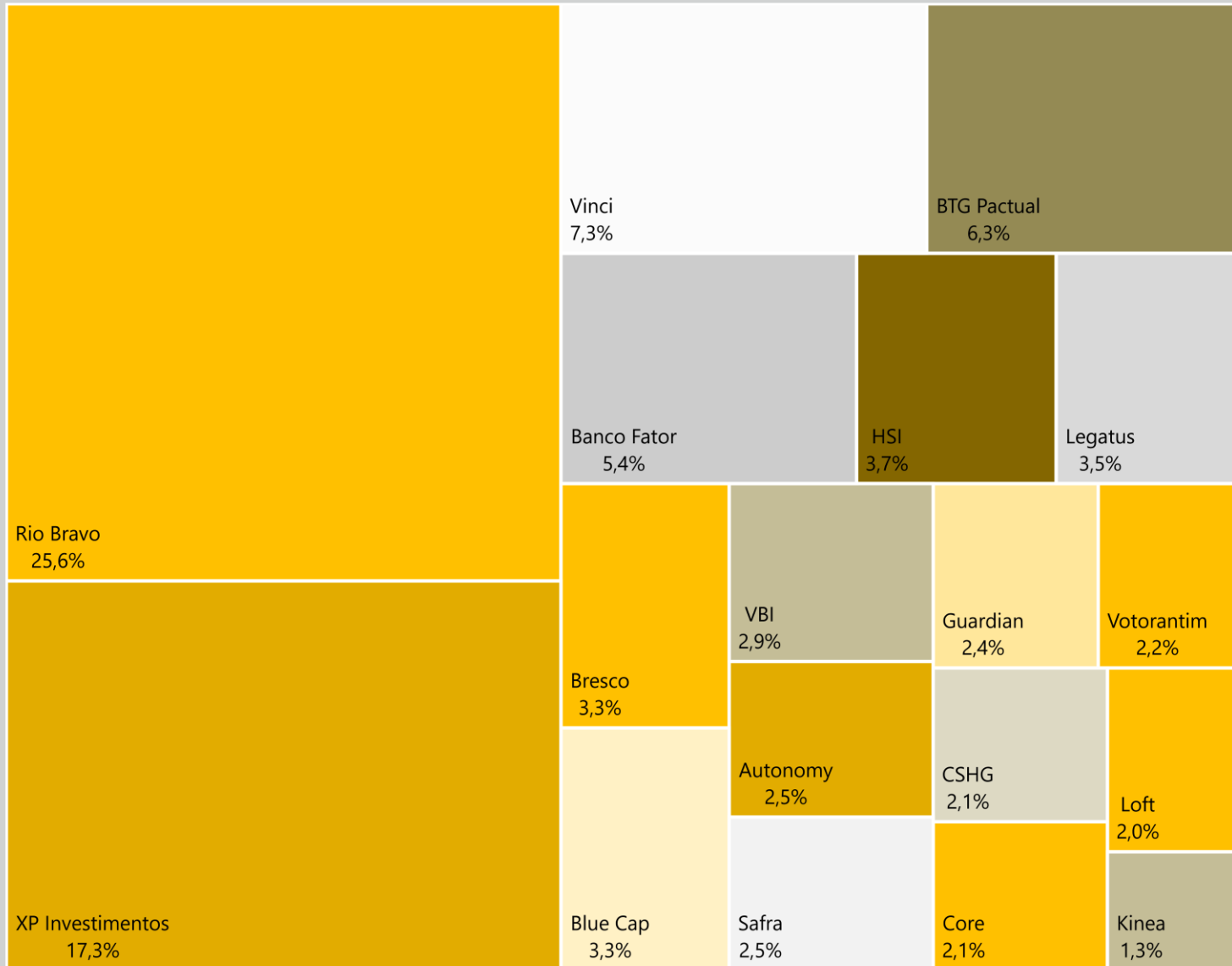
Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo



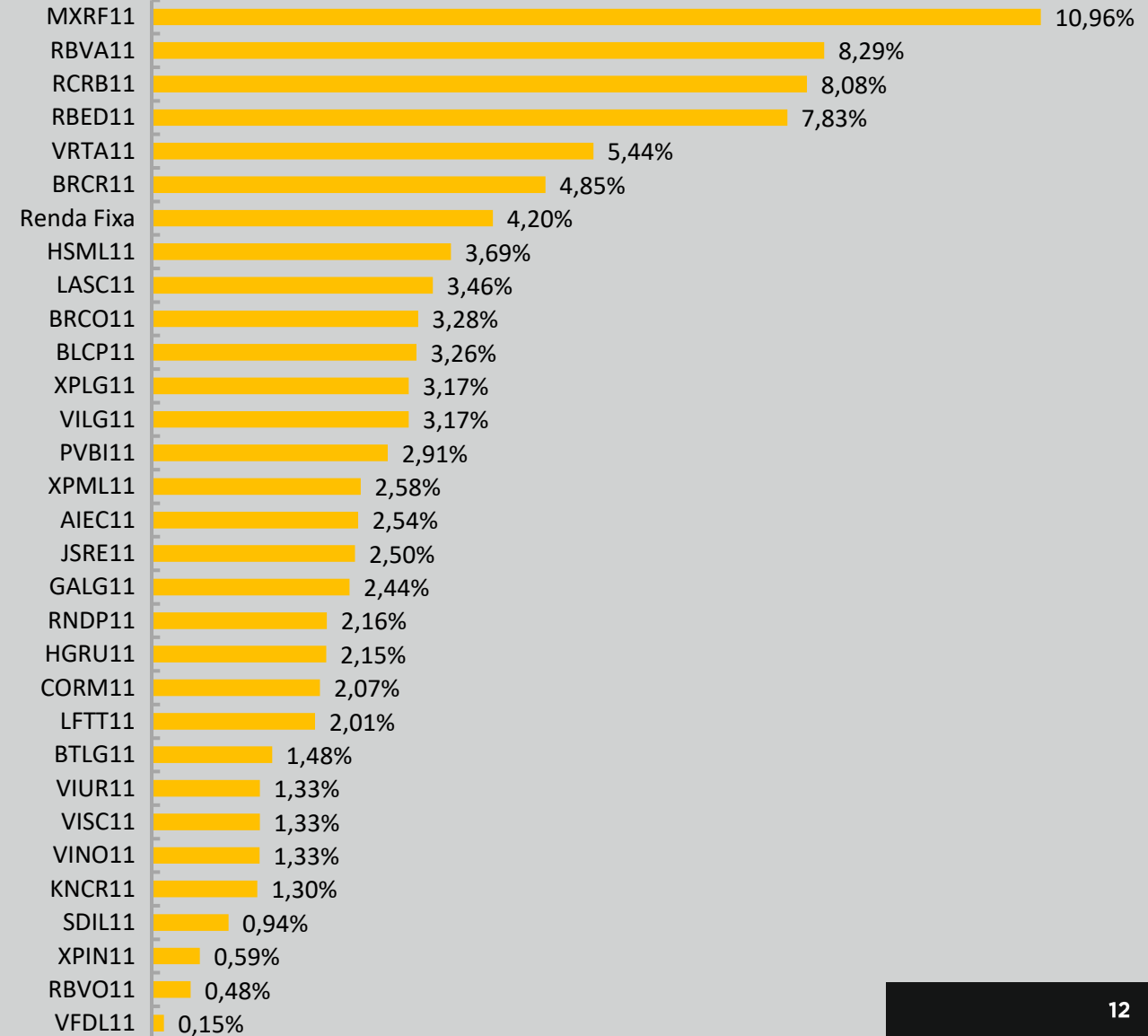
⁷ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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