

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos II

CRFF11



**RIO
BRAVO**

outubro22

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\$ 61.877.632,14 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.703

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)

89,67

Fechamento
do mês (R\$)

77,88

Dividend Yield
Anualizado¹

9,7%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

191,90

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

61,88

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

53,74

P/VP

0,87

Número de Fundos
Investidos

29

Número de
Cotistas

1.703

¹Yield 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

Fiscal e inflação: Após três meses seguidos de inflação negativa, devemos ver o IPCA voltando para o campo positivo. Entretanto, a inflação segue mostrando sinais de arrefecimento.

No campo fiscal, o Brasil teve uma melhora da arrecadação, em grande parte devido à alta dos preços das commodities. O cenário futuro requer cautela e será desafiador para o novo governo, visto que este deverá enfrentar um cenário macroeconômico turbulento. A atenção do mercado até o final do ano ficará concentrada nos nomes que serão anunciados para a formação do novo governo, principalmente na pasta do Ministério da Economia.

Atividade econômica: as medidas de estímulo da economia, principalmente as políticas de auxílios que se estendem até o final de 2022, têm trazido dados de atividade acima das expectativas do mercado ao longo do ano. Apesar disso, devemos ver a atividade econômica desacelerando no primeiro trimestre de 2023, tendo em vista os níveis atuais de juros reais restritivos.

Cenário Externo

Economia global: A economia americana continua mostrando sinais de superaquecimento, o que tem resultado em inflação alta e em um tom mais agressivo por parte do FED, que deve terminar o ciclo de aperto monetário com taxas de juros nominais perto dos 5%. Inflação e salários ainda em níveis elevados devem fazer com que o banco central americano permaneça por mais tempo com uma política contracionista, o que deve levar a economia americana à recessão em 2023.

Na Europa, a inflação alta, influenciada pelo preço da energia, deve forçar os bancos centrais a manter a elevação das taxas de juros. Somado a isso, mesmo com um início de inverno mais ameno, a crise energética que afeta os países europeus deve fazer com que a economia do continente perca força no final de 2022 e início de 2023.

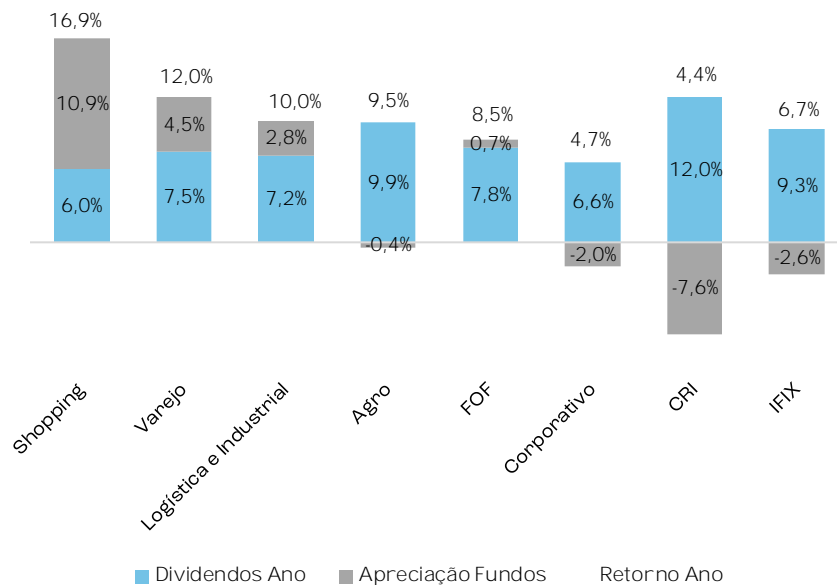
Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Após apresentar retornos positivos relevantes nos últimos três meses, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou leve alta de 0,02% em outubro, e segue apresentando alta de 6,66% no ano, após apresentar retorno negativo em 2020 e 2021. Vale destacar que a performance positiva no mês foi influenciada pela recuperação parcial no preço no mercado secundário dos fundos de crédito imobiliário. No entanto, esta performance foi pressionada pela realização de lucro em fundos de tijolo e nos FOFs, após três meses consecutivos de recuperação no preço desses ativos no mercado secundário.

Com o encerramento do ciclo de aperto monetário, o início do ciclo de afrouxamento monetário esperado para 2023, e com perspectivas positivas para todos os setores do mercado de tijolo, entendemos ser um bom momento para alocar em FIs de tijolo, pois eles permanecem descontados em relação ao seu valor intrínseco. Uma parcela relevante da valorização dos ativos deverá vir da redução da taxa de desconto, não sendo necessários que estes fundos apresentem grande melhora nos indicadores operacionais. Isto pois os FIs de tijolo, em sua maioria, seguem apresentando indicadores operacionais sólidos e consistentes.

Composição do Retorno do IFIX no ano

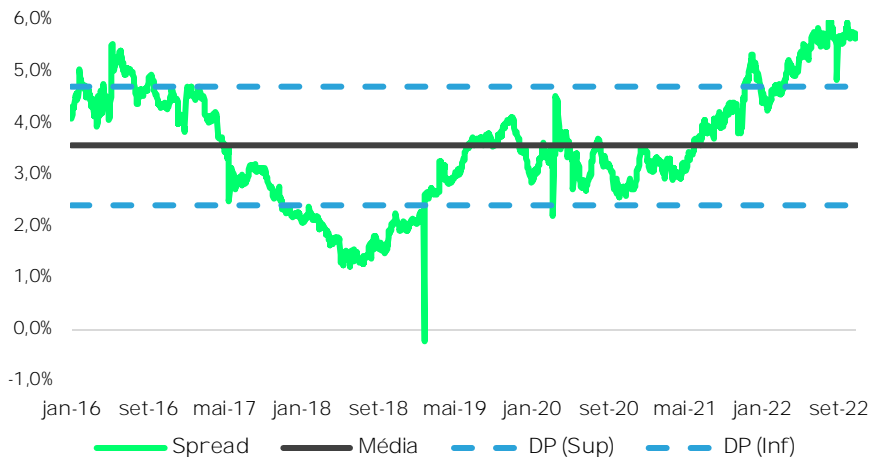


Comentários do gestor

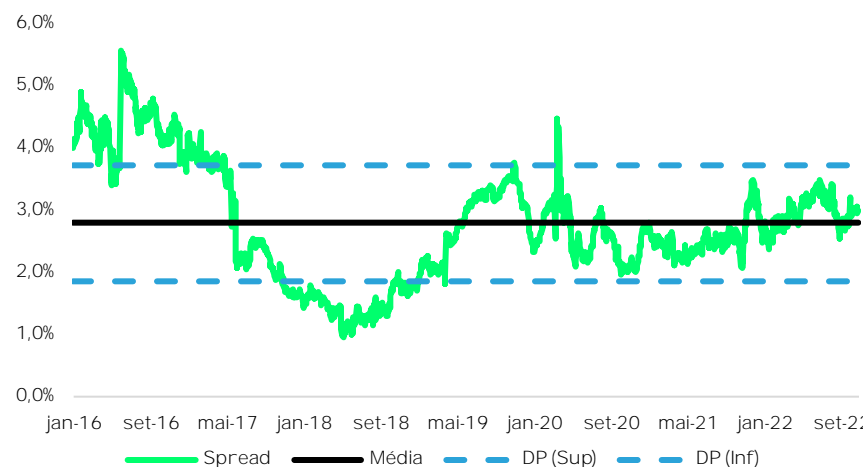
Mercado de Fundos Imobiliários

Por fim, uma métrica que é muito utilizada para analisar se o mercado de fundos imobiliários negocia com prêmio ou desconto frente ao seu valor intrínseco é o spread entre o dividend yield do IFIX e do tesouro IPCA +2035. Este indicador encerrou o mês de outubro em 5,67%, 210bps acima da média histórica desde 2016. Quando segregado os fundos de papel dos fundos de tijolo, o spread entre o dividend yield dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e o tesouro IPCA +2035 ficou em 2,99%, em linha com a média histórica desde 2016. Sendo assim, continuamos a reforçar o bom momento para os investidores compararem bons portfólios imobiliários, performados e com ativos reais, via FILs.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



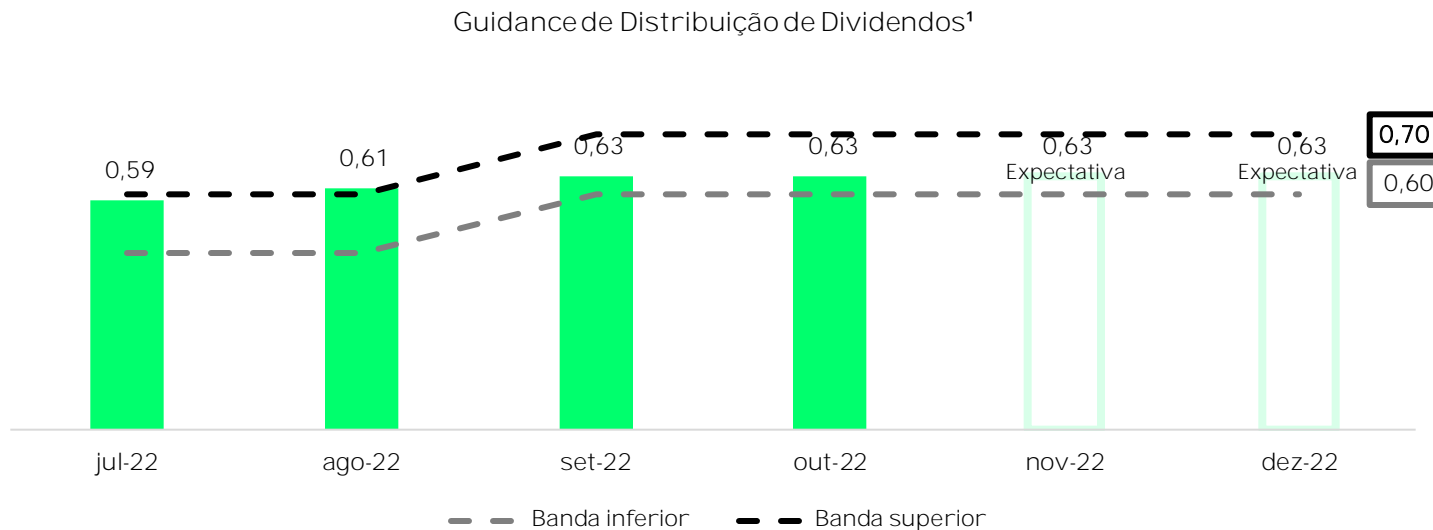
Spread Dividend Yield FILs de Tijolo vs NTN-B 2035



Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo II Fundo de Fundos

No mês de outubro, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II manteve sua distribuição de rendimentos, distribuindo R\$ 0,63/cota, o que corresponde a um dividend yield de 9,7% a.a.. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,54/cota, abaixo da distribuição de rendimentos anunciada. O resultado acumulado e não distribuído no semestre encerrou o mês em R\$ 0,12/cota, o que dá subsídio para a gestão manter a distribuição de rendimentos nesse patamar.



¹O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

FFO (*Funds from Operations*)

O FFO¹ (funds from operations – resultado operacional) apresentado no mês foi de R\$ 0,60/cota e uma receita recorrente somada à receita financeira de R\$ 0,71/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a recorrência de resultado do portfólio, para que o fundo possa navegar com tranquilidade em mercados estressados, sem que dependa da realização de ganho de capital para gerar bons retornos aos investidores. É nessa hora que o DNA fundamentalista da gestão, com foco na análise do valor real dos ativos e busca por oportunidades de longo prazo, se mostra resiliente: manutenção de renda recorrente em um cenário desafiador enquanto busca alocações oportunísticas para surfar a melhora dos mercados.

Principais movimentações

Sobre as principais movimentações realizadas no mês, continuamos a estratégia tática de venda de XP Malls (XPML11) e alocação no fundo através da oferta restrita. Também aproveitamos para aumentar nossa exposição a este fundo e, conseqüentemente, ao setor de shoppings, pois entendemos que este deve continuar apresentando crescimento expressivo nos indicadores operacionais, e deverá se beneficiar do ciclo de afrouxamento monetário.

Também tivemos a incorporação de Blue Cap (BLCP11) em BTG Logística (BTLG11). Vale mencionar que apesar da incorporação ter sido com desconto frente ao valor dos ativos, o que julgamos ser ruim, teremos liquidez na posição e exposição a um portfólio pulverizado de ativos de qualidade e bem localizados, o que reduz o risco.

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).

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

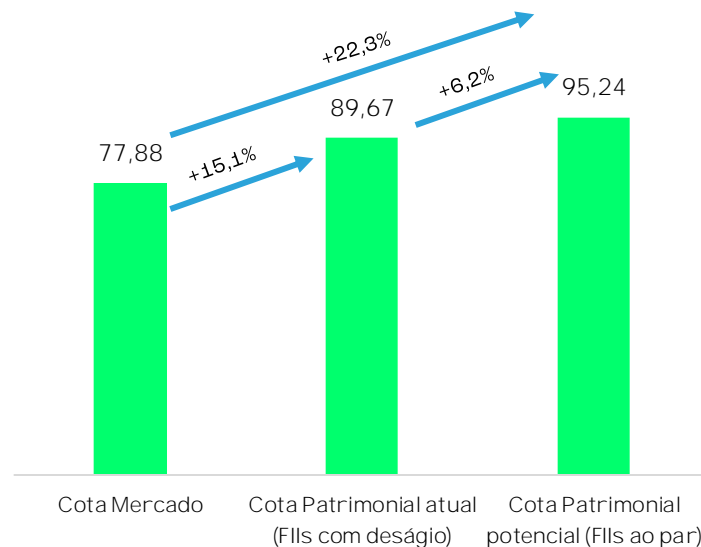
A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CRFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização¹.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	35,5%	-0,5%	-13,6%	+15,7%
Varejo	1,3%	-14,8%	-26,0%	35,2%
Logística e Industrial	24,9%	-5,6%	-18,0%	+22,0%
Shopping	21,8%	-5,2%	-17,7%	+21,5%
Residencial	1,0%	0,0%	-13,2%	+15,1%
Lajes	13,1%	-18,1%	-28,8%	+40,5%
Educacional	0,0%	16,4%	1,1%	-1,1%
FOF	2,4%	-9,0%	-21,0%	+26,6%
Total	100,0%	-5,8%	-18,2%	+22,3%

Ágio/Deságio do Portfólio¹: Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF: Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira vs suas cotas patrimoniais aliado ao desconto da cota de mercado do CRFF.

Potencial de Valorização da Cota de Mercado



¹Considera para cálculo a cota de mercado dos FIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIs da carteira do fechamento do mês anterior.

²Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

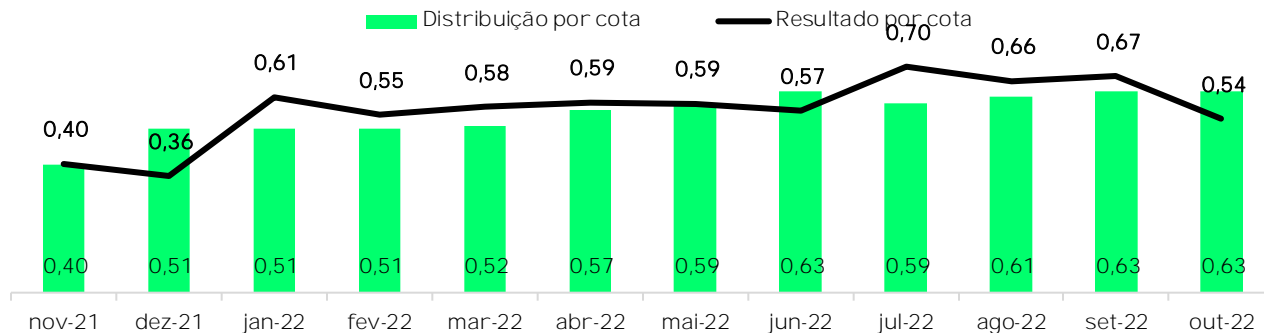
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,70	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	0,61	0,63	0,63		
Δ	13,3%	6,3%	4,0%	14,0%	28,3%	70,3%	47,5%	52,5%	57,5%	57,5%		

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

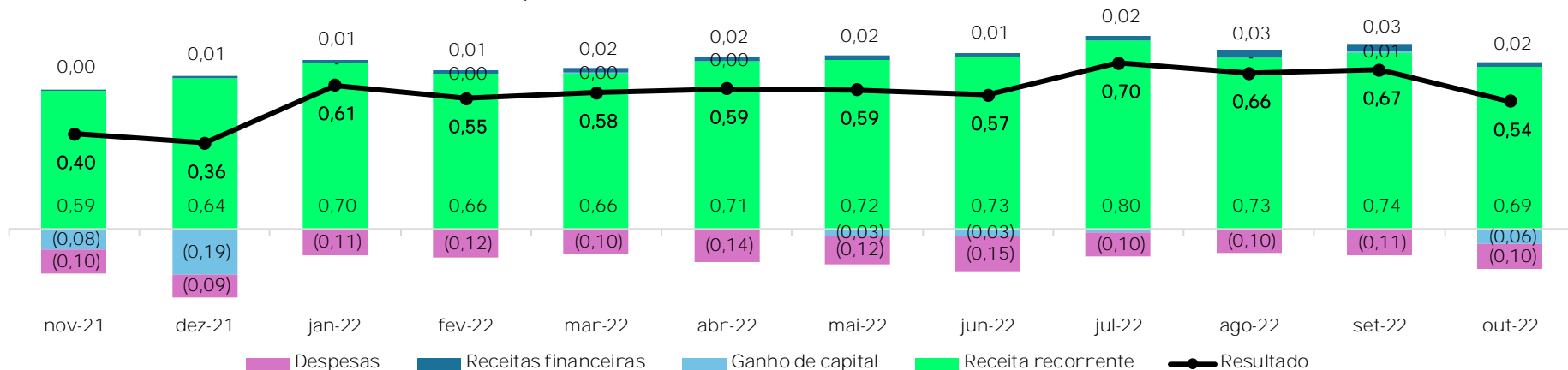
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)

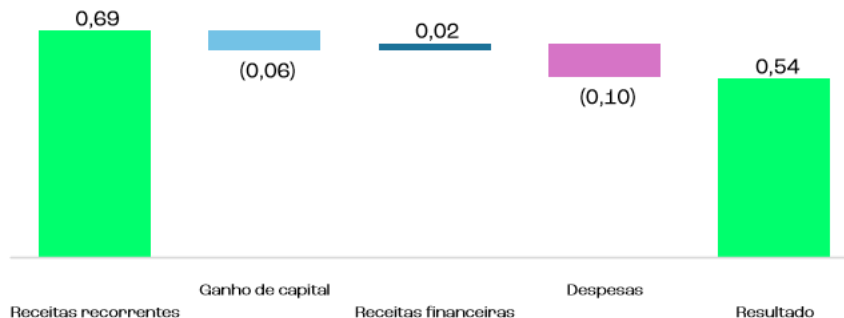


	out-22	2022	12M
Rendimentos de FII	473.092,83	4.924.903,05	5.771.750,28
Alienação de cotas de FII (Bruto)	(43.177,04)	(77.019,74)	(266.013,22)
Receitas financeiras	16.264,92	140.989,76	149.585,12
Despesas	(72.361,55)	(794.289,27)	(930.706,35)
Resultado	373.819,16	4.194.583,80	4.724.615,83
Rendimentos distribuídos	434.725,20	3.995.331,60	4.623.268,00
Resultado por cota	0,54	6,08	6,85
Rendimento por cota	0,63	5,79	6,70
Resultado Acumulado por cota	(0,09)	0,29	0,15

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

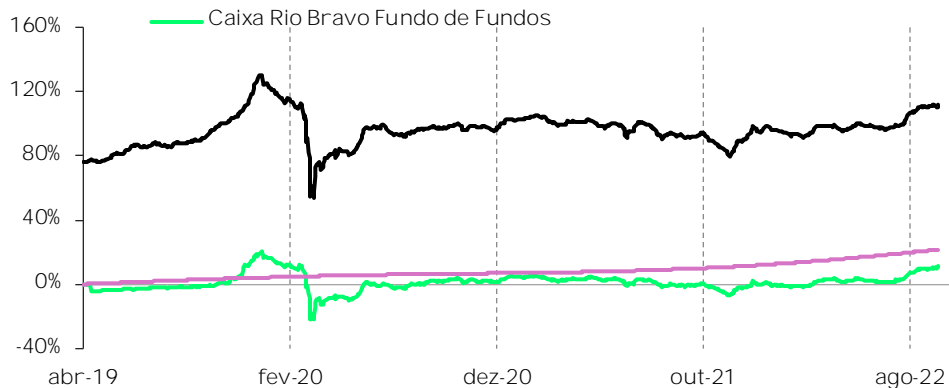
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês

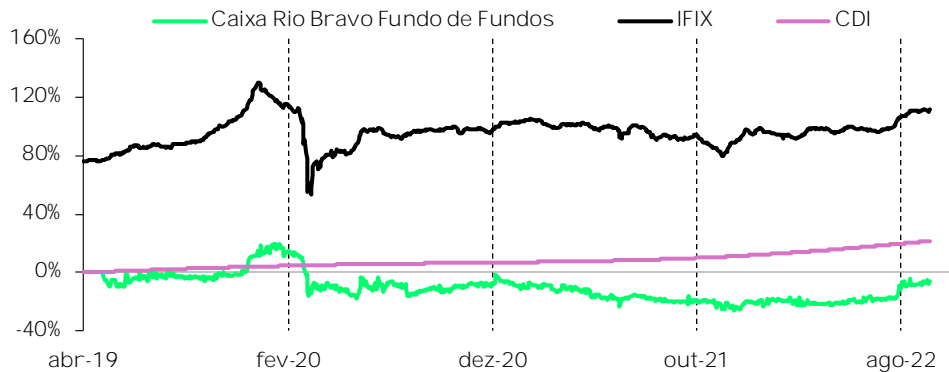


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



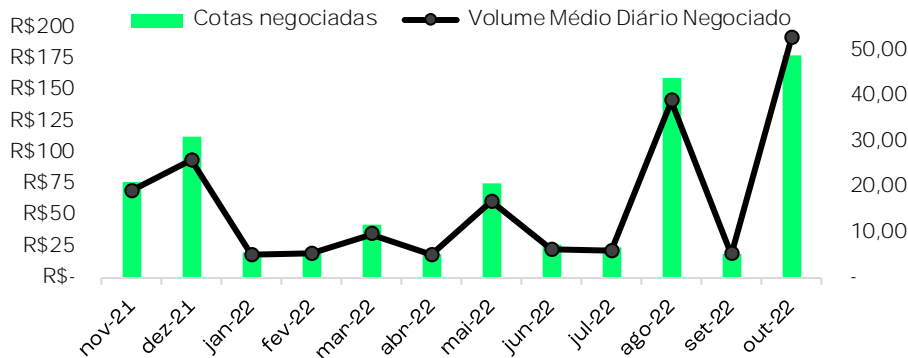
Retorno - Cota Mercado



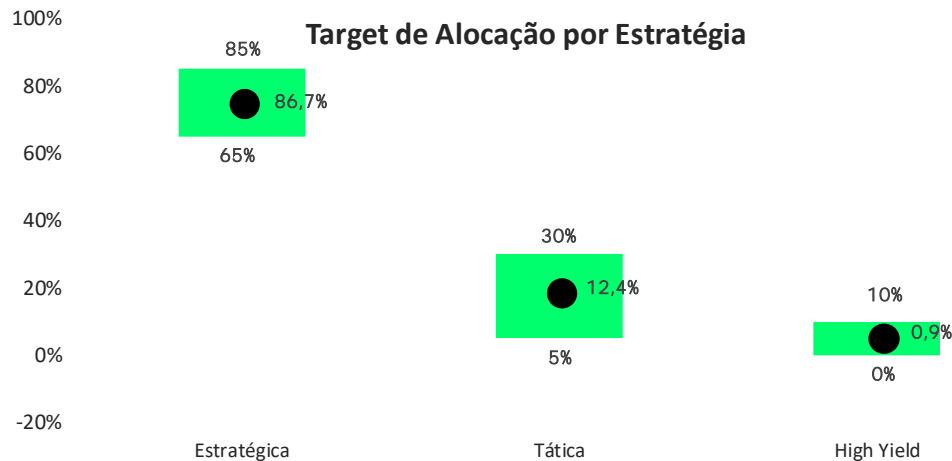
	out-22	2022	12 meses
Volume Negociado	3.838.038,24	11.653.165,64	15.031.172,19
Volume Médio Diário Negociado	191.901,91	56.024,83	60.366,15
Giro (% de cotas negociadas)	7,12%	23,54%	28,05%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	77,88	67,73	67,82
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	53.740.315,20	46.736.409,20	46.798.512,80

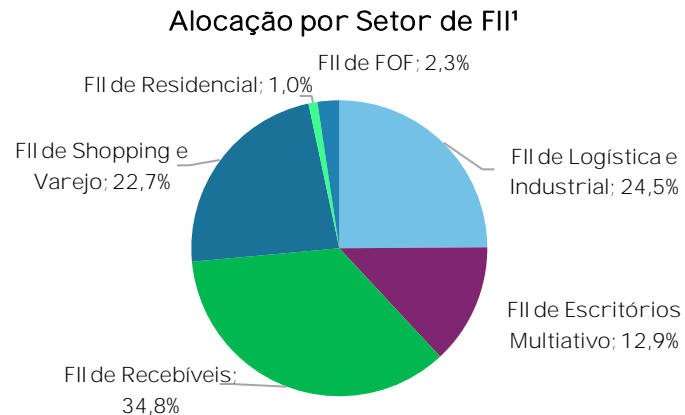
Liquidez



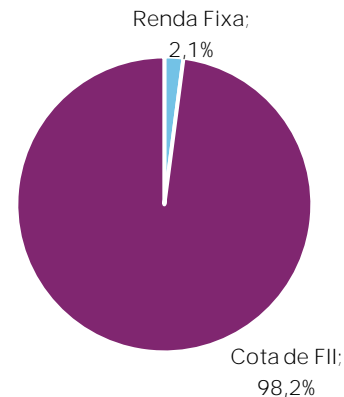
Diversificação por estratégia



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.

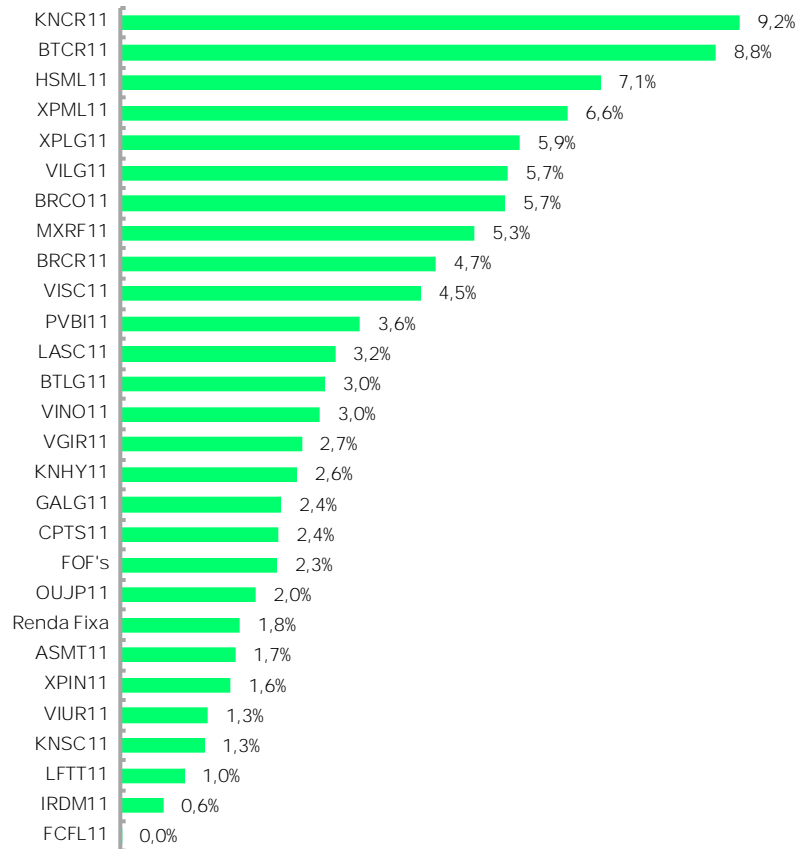
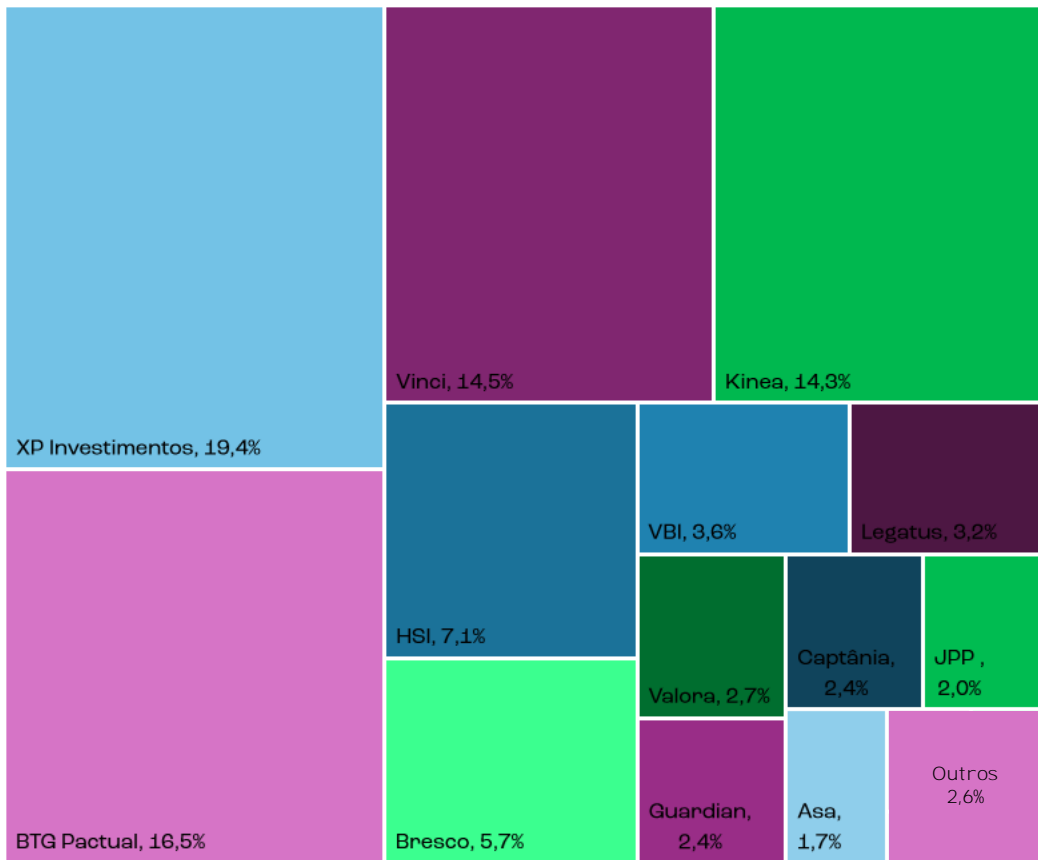


Alocação por Classe de Ativos¹



¹ Os percentuais são referentes ao patrimônio líquido do fundo

Carteira do Fundo¹



¹ O percentual apresentado na concentração por gestor é referente ao patrimônio líquido do fundo. No caso do percentual de exposição por cada fundo imobiliário é referente a alocação total em fundos imobiliários

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br



CAIXA Asset