

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO
BRAVO**

janeiro23

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\$ 126.744.425,48

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.458

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)

80,43

Fechamento
do mês (R\$)

63,40

Dividend Yield
Anualizado*

10,6%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

12,77

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

126,74

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

99,90

P/VP

0,79

Número de Fundos
Investidos

32

Número de
Cotistas

2.458

*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

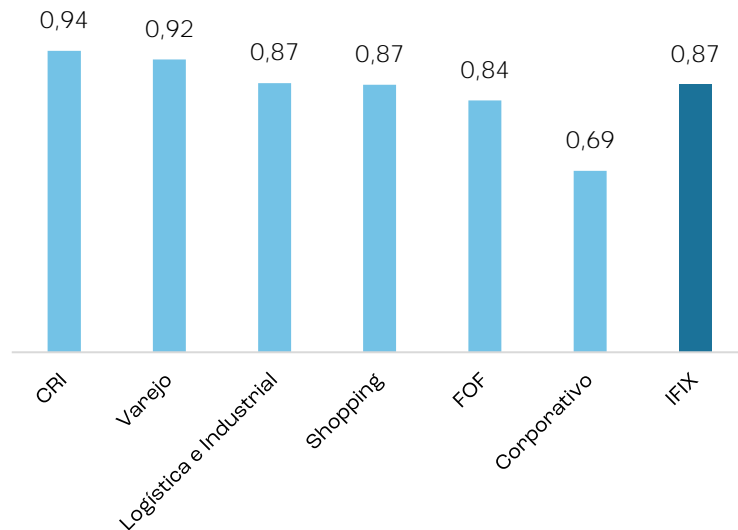
Em janeiro, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou um retorno de -1,60%, impactado pelas incertezas do mercado com relação à trajetória da inflação e do juro no país.

No mês, o evento das inconsistências contábeis das Lojas Americanas também refletiu negativamente na performance de alguns FIs, principalmente os fundos de logística dos quais a empresa é locatária. É esperado ainda diversos outros desdobramentos sobre este caso, sendo que os FIs que alugam imóveis às Lojas Americanas poderão ser impactados no curto prazo com relação à inadimplência, renegociação de aluguel e/ou multas contratuais. De toda forma, é importante ressaltar que a Americanas representa percentuais baixos da receita dos FIs em que o CXRI11 investe.

Em nossa visão, os FIs continuam negociando a preços muito atrativos, com descontos relevantes quando comparados ao seu valor patrimonial e, em muitos casos, a preços inferiores ao custo de reposição de seus ativos. O setor de FOF consegue se beneficiar do momento atual de inflação e taxa de juros mais altas por alocarem em FIs de Recebíveis e, ao mesmo tempo, apresentam um potencial de ganho relevante por alocarem em FIs de Tijolo que atualmente apresentam significativas assimetrias de preço.

Fonte: Rio Bravo, B3 e Quantum Axis.

P/BV dos principais setores do IFIX

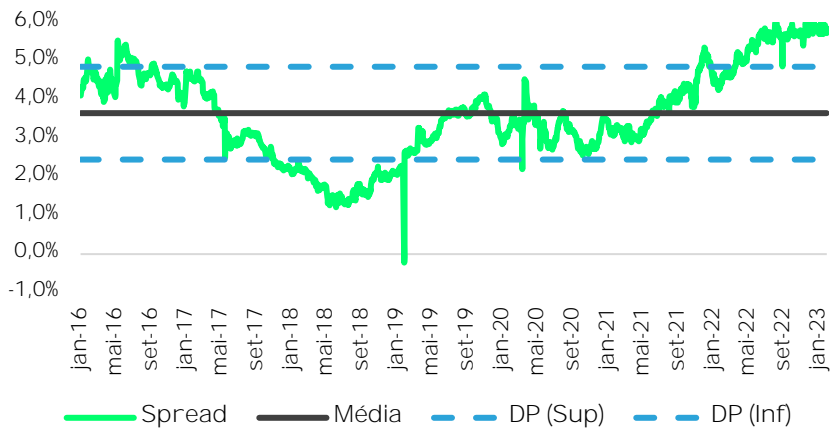


Comentários do gestor

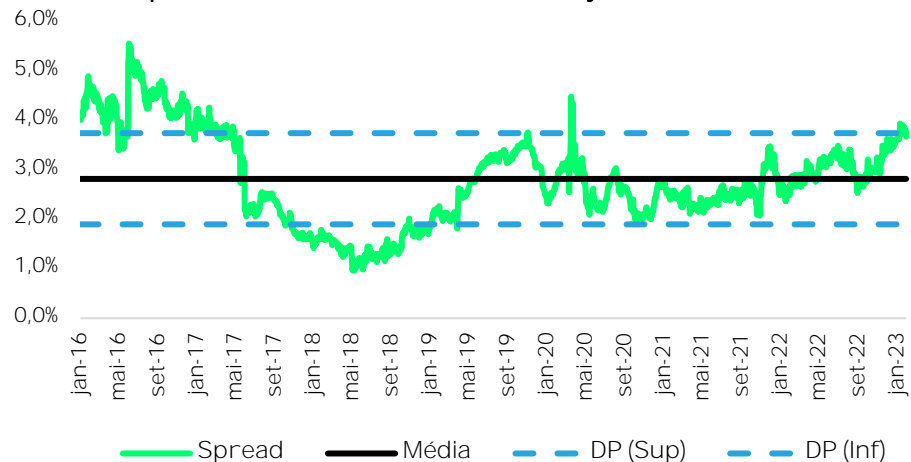
Mercado de Fundos Imobiliários

O *spread* (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se os FIIs estão negociando a preços atrativos, encerrou o mês de janeiro em 5,73%, 208 bps acima da média histórica desde 2016. O *spread* dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,68%, 86 bps acima da média histórica desde 2016. Dessa maneira, reforçamos o bom momento para o investimento em FIIs visando o longo prazo.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo¹ vs NTN-B 2035



¹Considera os FIIs de Tijolo do IFIX.

Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.

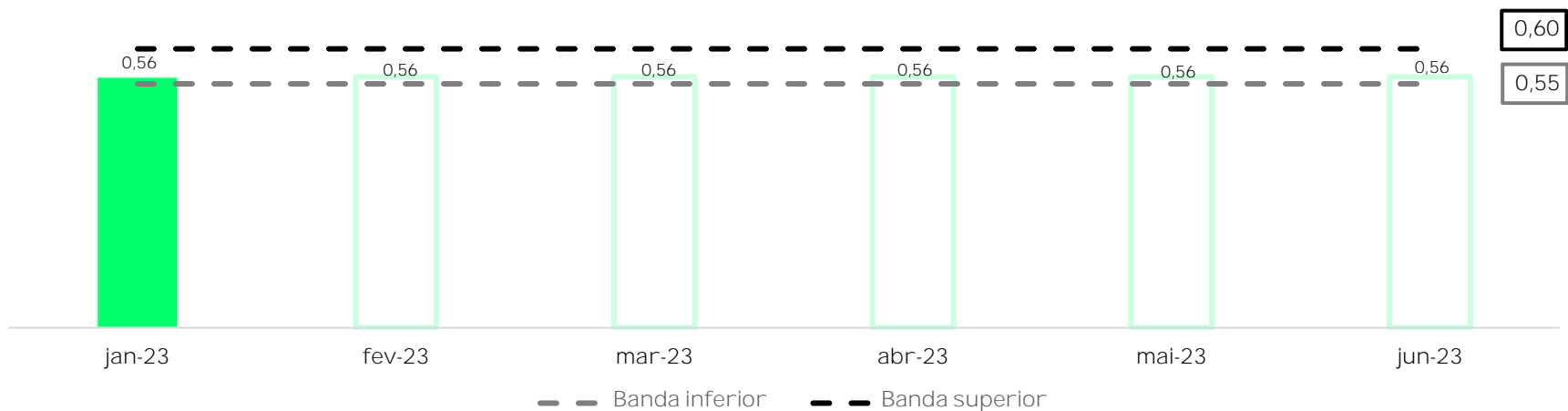
Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu R\$0,56/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 10,6%. O resultado gerado no mês foi de R\$0,63/cota, acima da distribuição de rendimento anunciada. O FFO¹ (*funds from operations*) do Fundo no mês foi de R\$0,63/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$0,73/cota.

Atualizamos o *guidance* de distribuição de rendimentos para este próximo semestre, aumentando a banda inferior de distribuição:

Guidance de Distribuição de Dividendos¹



O Fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 21,2% em relação à sua cota patrimonial, o que acreditamos ser um patamar de alocação atrativo para os investidores que buscam renda passiva e um portfólio imobiliário diversificado.

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

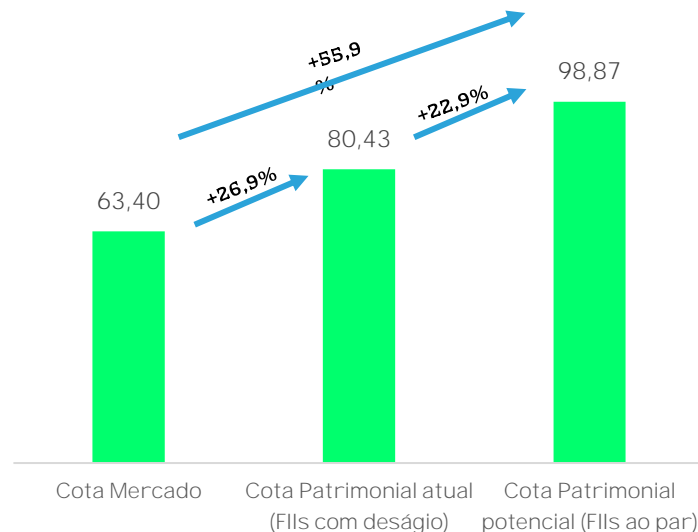
A cota patrimonial do CXRI reflete a cotação à mercado de seus FIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CXRI apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI	Potencial de Upside total
Recebíveis	19,8%	-3,6%	-24,0%	+31,6%
Varejo	8,5%	-14,3%	-32,5%	+48,1%
Logística e Industrial	19,6%	-15,7%	-33,5%	+50,4%
Shopping	13,5%	-9,8%	-28,9%	+40,7%
Educacional	9,9%	-16,7%	-34,4%	+52,4%
Residencial	1,3%	-13,2%	-31,6%	+46,2%
Lajes	20,4%	-36,5%	-50,0%	+99,9%
Desenvolvimento	0,3%	0,0%	-21,2%	+26,9%
Total	93,3%	-18,6%	-35,9%	+55,9%

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

Potencial de Valorização da Cota de Mercado



¹Considera para o 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.

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

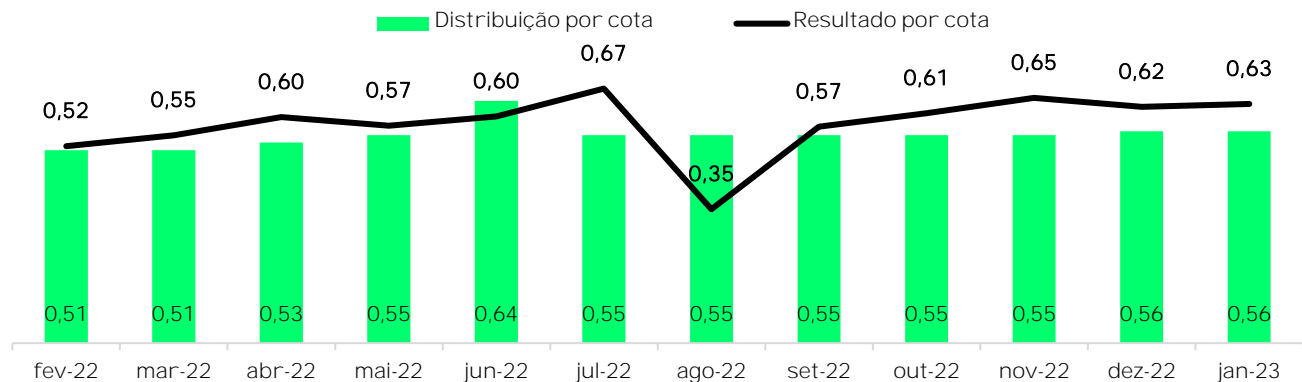
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,56
2023	0,56											
Δ	9,8%											

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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

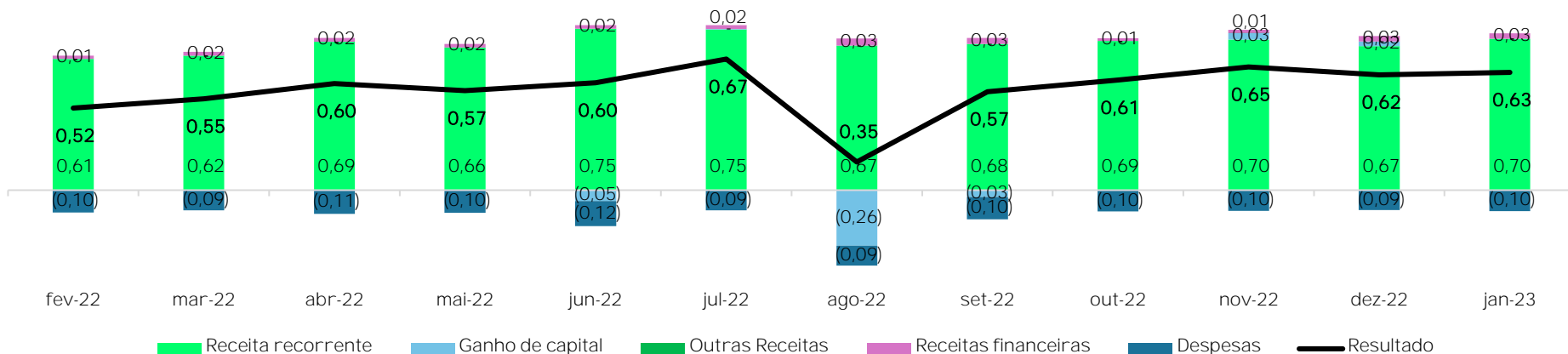


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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 do Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)

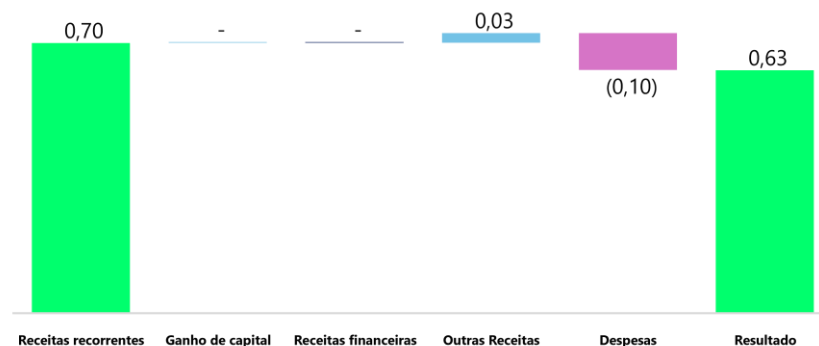


	jan-23	2023	12M
Rendimentos de FII	1.107.318,17	1.107.318,17	12.917.673,09
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-	-	(451.137,89)
Receitas financeiras	40.797,95	40.797,95	379.326,50
Outras receitas	-	-	1.446,24
Despesas	(152.744,67)	(152.744,67)	(1.895.208,74)
Resultado	995.371,45	995.371,45	10.952.099,20
Rendimentos distribuídos	882.425,60	882.425,60	10.415.773,60
Resultado por cota	0,63	0,63	6,95
Rendimento por cota	0,56	0,56	6,61
Resultado Acumulado por cota	0,07	0,07	0,34

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

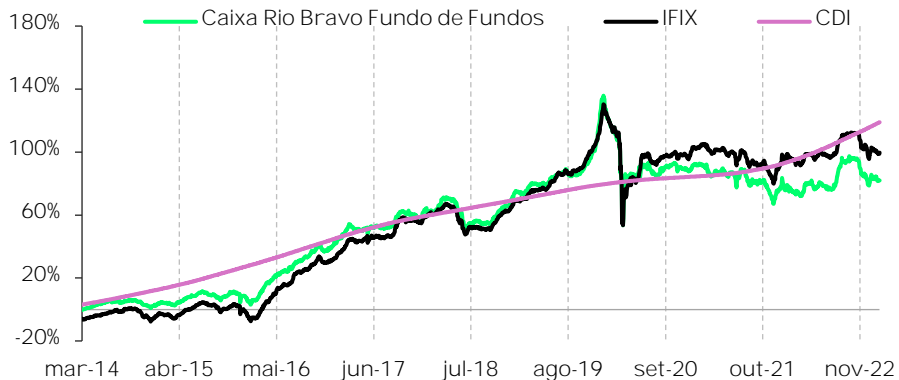
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês



Liquidez e desempenho

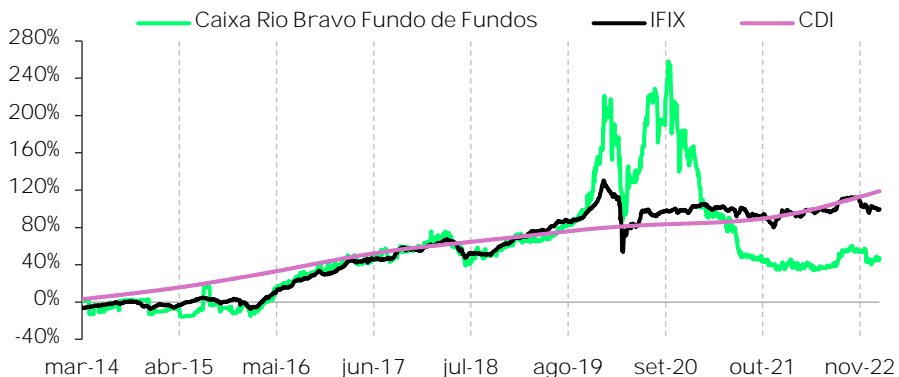
Retorno - Cota Patrimonial



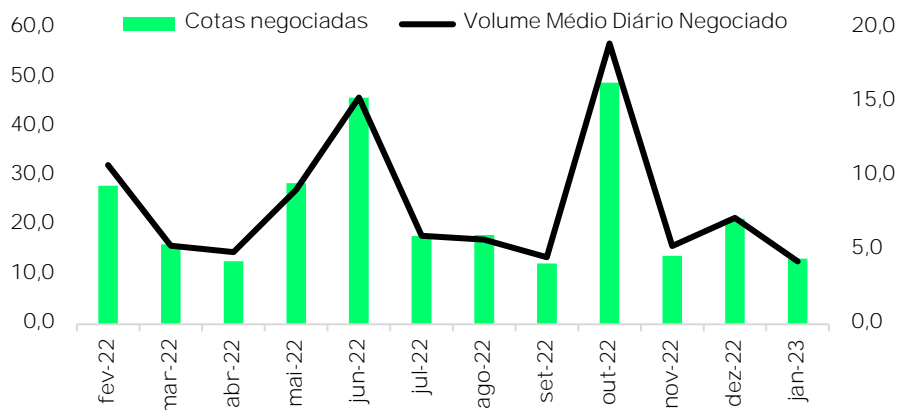
	jan-23	2023	12 meses
Volume Negociado	280.898,96	280.898,96	6.070.409,02
Volume Médio Diário Negociado	12.768,13	12.768,13	24.184,90
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	0,28%	5,89%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jan-23	dez-22	12 meses
Valor da Cota	63,40	63,00	68,50
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	99.903.184,00	99.272.880,00	107.939.560,00

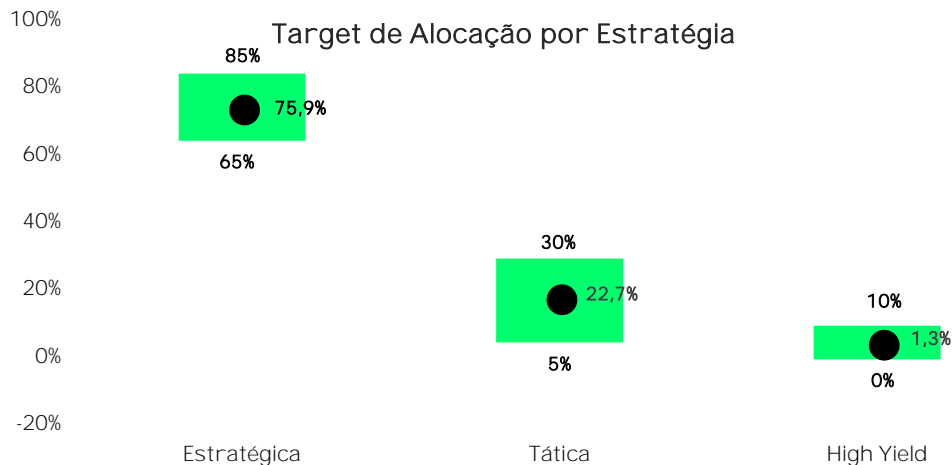
Retorno - Cota Mercado



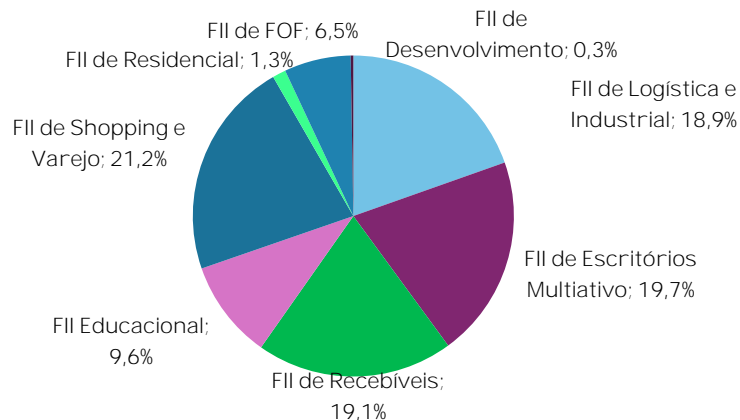
Liquidez



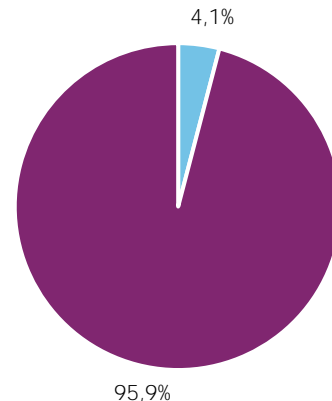
Diversificação por estratégia



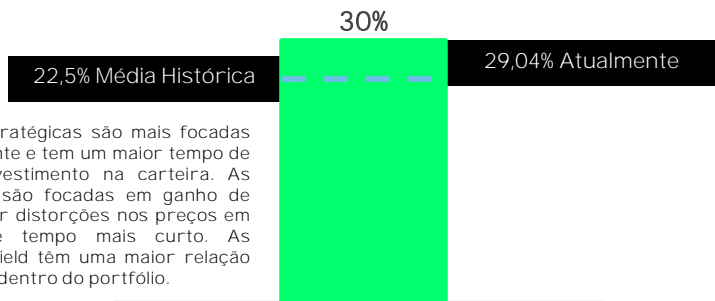
Alocação por Setor de FII⁷



Alocação por Classe de Ativos

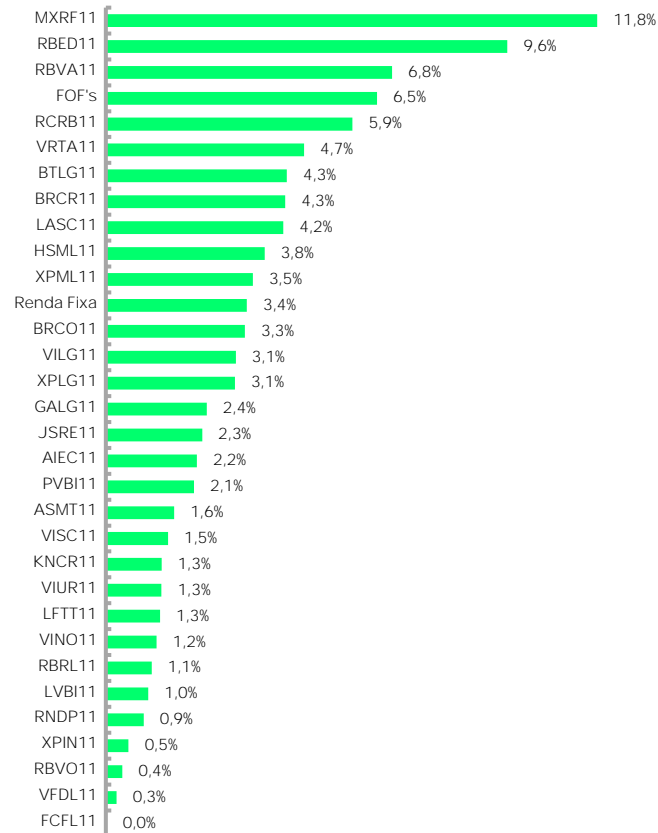
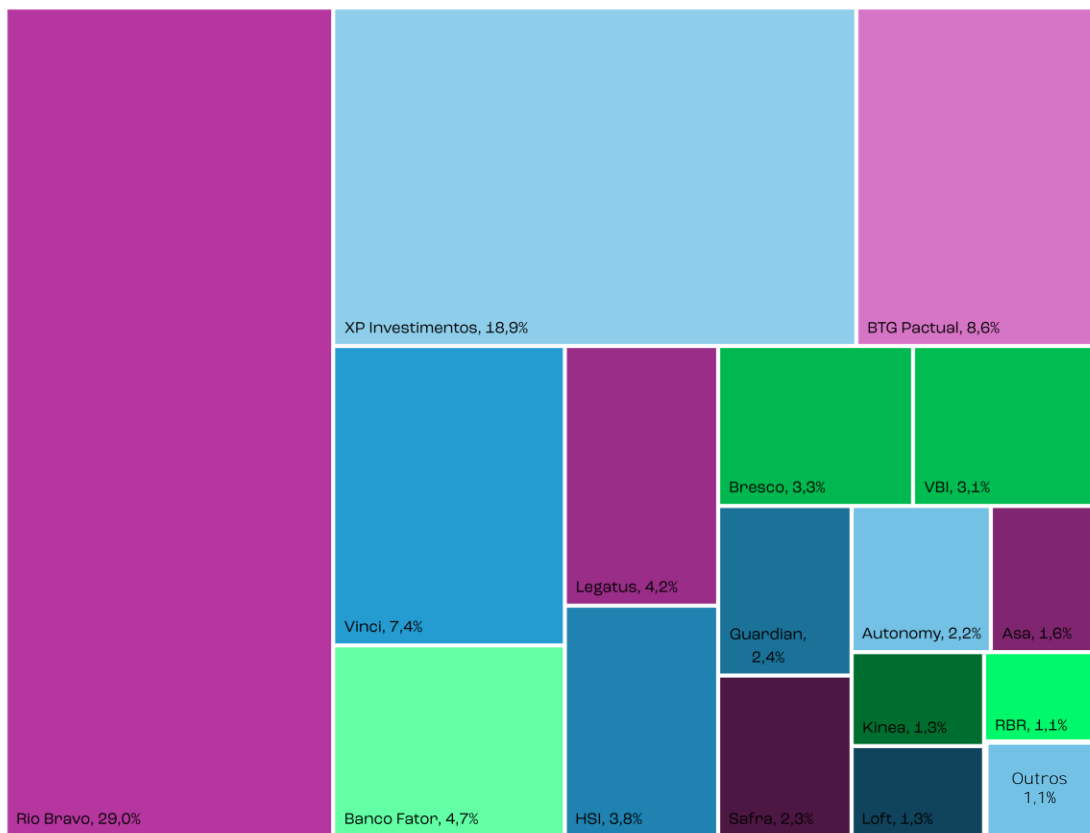


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo



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.

* Os percentuais apresentados são as posições, por ativo em relação ao patrimônio líquido total do fundo

Carteira do Fundo¹

⁸ Os percentuais apresentados são as posições por gestor e por ativo em relação ao patrimônio líquido total do fundo

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