

# Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo  
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO  
BRAVO**

fevereiro23

# 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\$ 125.978.660,14

**INÍCIO DO FUNDO** • 12/11/2013

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.575.760

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.428

## 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)

79,95

Fechamento  
do mês (R\$)

61,64

Dividend Yield  
Anualizado\*

10,9%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

19,99

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

125,98

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

97,13

P/VP

0,77

Número de Fundos  
Investidos

32

Número de  
Cotistas

2.428

*\*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 fevereiro, o IFIX (Índice de Fundos Imobiliários da B3) apresentou retorno de -0,45%, impactado principalmente pela trajetória de inflação e juros do país, além de ruídos políticos que não indicam austeridade fiscal, e notícias corporativas, principalmente de algumas empresas do setor de varejo que ressaltam a necessidade de atenção quanto ao nível de endividamento.

Após o Caso da Americanas, ocorrido em janeiro, foi especulado que a varejista Marisa estaria em processo de renegociação de suas dívidas de curto prazo e que a Tok&Stock teria contratado um assessor externo para auxiliar no processo de reestruturação financeira da empresa. Tais notícias impactaram não apenas os fundos imobiliários que possuem as empresas como locatárias, mas também trouxeram atenção para o segmento de varejo como um todo e, conseqüentemente, aos fundos que possuem exposição ao segmento.

Em ambos os casos, são esperados diversos desdobramentos. Vale ressaltar que, provavelmente, os acontecimentos mencionados não serão os únicos casos de empresas com necessidade de renegociação de suas dívidas, considerando que a economia tem apresentado

sinais de desaceleração e o nível dos juros ainda permanece em alta, fatores que impactam a despesa financeira das empresas e o crescimento das receitas.

Os fundos imobiliários que compraram ativos que não possuem alta qualidade e a preços acima dos transacionados, ainda que ancorados nos contratos de aluguel e no risco de crédito das empresas, poderão ter dificuldades para reposicionar o ativo em caso de problemas com o locatário.

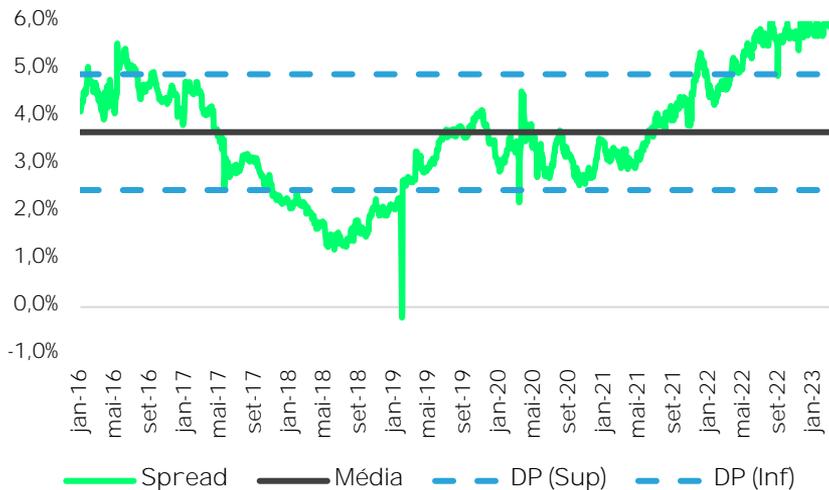
No caso dos fundos que compraram ativos de qualidade e resilientes, em regiões com alta demanda, poderão ter problemas no curto prazo com a saída do inquilino, no entanto, o reposicionamento não deverá ser um grande desafio. Importante ressaltar que, eventualmente no segundo caso, teremos volatilidade no preço da cota, o que entendemos ser uma possível oportunidade para alocar em ativos de qualidade a um preço abaixo do valor intrínseco. Estamos monitorando tais oportunidades.

# Comentários do gestor

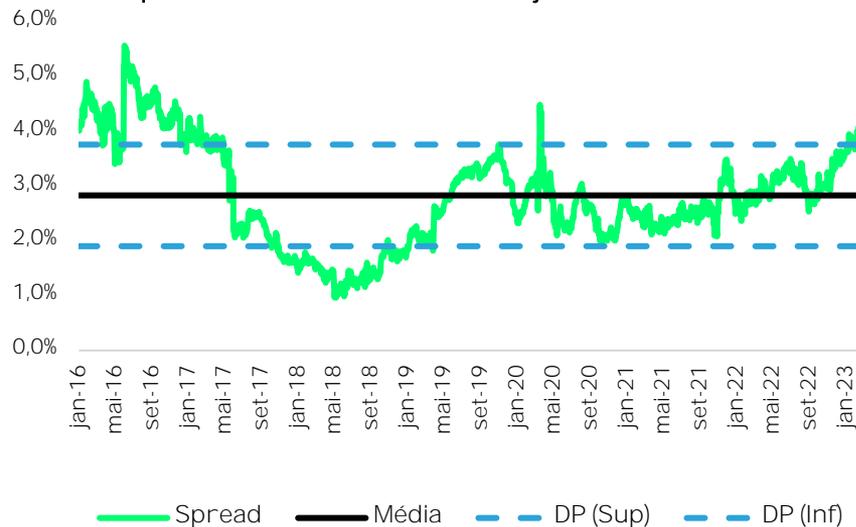
## Mercado de Fundos Imobiliários

Com a queda do IFIX em fevereiro, os FIs continuam negociando a preços atrativos e com descontos relevantes em comparação ao seu valor intrínseco. O *spread* (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se os FIs estão negociando a preços descontados, encerrou o mês em 5,89%, 221 bps acima da média histórica desde 2016. O spread dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,93%, 109 bps acima da média histórica desde 2016. Dessa maneira, reforçamos o bom momento para o investimento em FIs visando o longo prazo.

### Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



### Spread Dividend Yield FIs de Tijolo<sup>1</sup> vs NTN-B 2035



<sup>1</sup>Considera os FIs de Tijolo do IFIX.

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

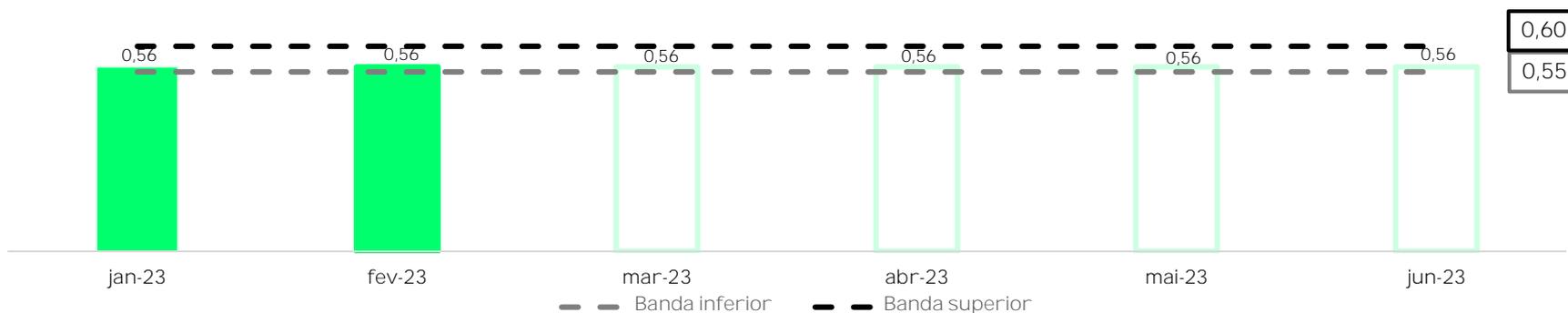
# Comentários do gestor

## 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* anualizado de 10,9%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,59/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada. O fundo tem R\$ 0,11/cota de resultado acumulado no primeiro semestre de 2023, ressaltando que a gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, estando a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores, desde que em conformidade com a legislação vigente de distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

O FFO<sup>1</sup> (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,59/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$ 0,70/cota.

Guidance de Distribuição de Dividendos<sup>2</sup>



Sobre as principais movimentações realizadas no mês, aproveitamos a volatilidade no mercado secundário para aumentar a exposição ao setor educacional através da alocação em Campus Faria Lima (FCFL11). Entendemos que o fundo voltou a negociar em um patamar de preço atrativo em relação ao seu risco. Vale mencionar que no curto prazo o fundo terá incremento de receita com o fim dos descontos que foram concedidos com a renegociação com o locatário.

<sup>1</sup> Considera para cálculo do FFO rendimentos de FII, receitas financeiras, despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre ganho de capital).

<sup>2</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

# 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<sup>1</sup>.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI	Potencial de Upside total
<b>Recebíveis</b>	20,1%	-2,5%	-24,9%	+33,1%
<b>Varejo</b>	8,2%	-16,6%	-35,7%	+55,6%
<b>Logística e Industrial</b>	19,2%	-17,5%	-36,4%	+57,3%
<b>Shopping</b>	13,6%	-9,1%	-29,9%	+42,7%
<b>Educacional</b>	10,2%	-15,2%	-34,6%	+52,9%
<b>Residencial</b>	1,3%	-13,3%	-33,2%	+49,7%
<b>Lajes</b>	20,5%	-37,8%	-52,0%	+108,4%
<b>Desenvolvimento</b>	0,3%	0,0%	-22,9%	+29,7%
<b>Total</b>	93,3%	-19,2%	-37,7%	+60,5%

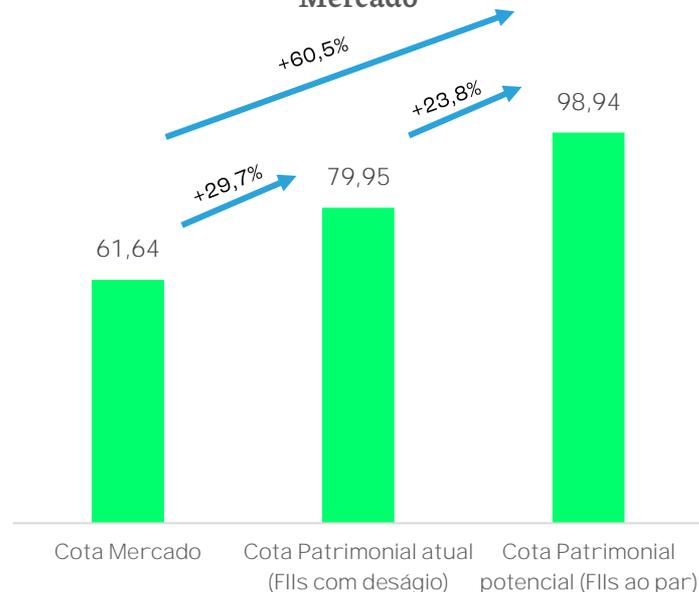
**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>2</sup>** : Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

**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.

<sup>1</sup>Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

<sup>2</sup>Considera 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.

## Potencial de Valorização da Cota de Mercado



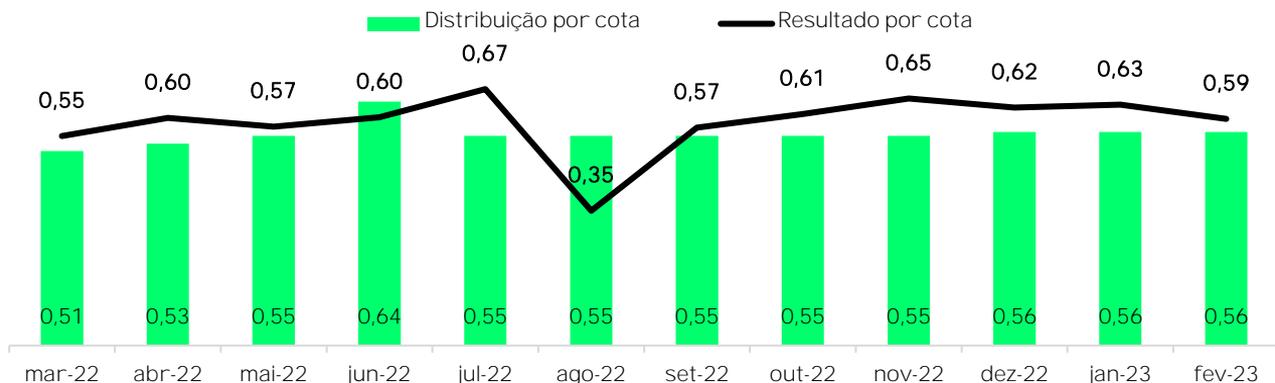
# Distribuição de rendimentos

## 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	0,56										
<b>Δ</b>	<b>9,8%</b>	<b>9,8%</b>										

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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

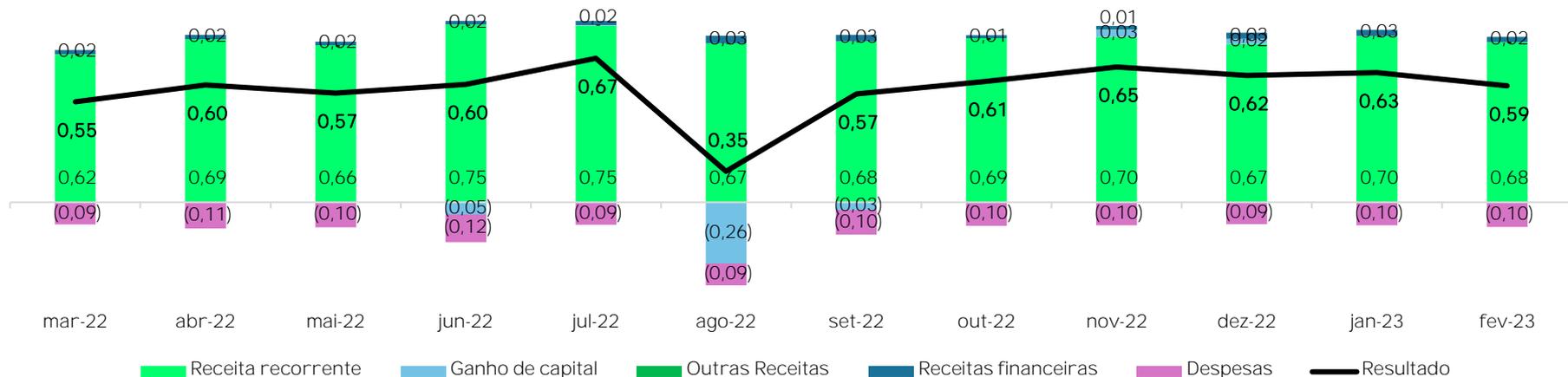


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido na caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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)



	fev-23	2023	12M
Rendimentos de FII	1.066.254,51	2.173.572,68	13.022.905,23
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-	-	(451.137,89)
Receitas financeiras	34.797,76	75.595,71	391.388,27
Outras receitas	-	-	1.446,24
Despesas	(164.079,80)	(316.824,47)	(1.896.092,33)
Resultado	936.972,47	1.932.343,92	11.068.509,52
Rendimentos distribuídos	882.425,60	1.764.851,20	10.494.561,60
Resultado por cota	0,59	1,23	7,02
Rendimento por cota	0,56	1,12	6,66
Resultado Acumulado por cota	0,03	0,11	0,36

\* Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

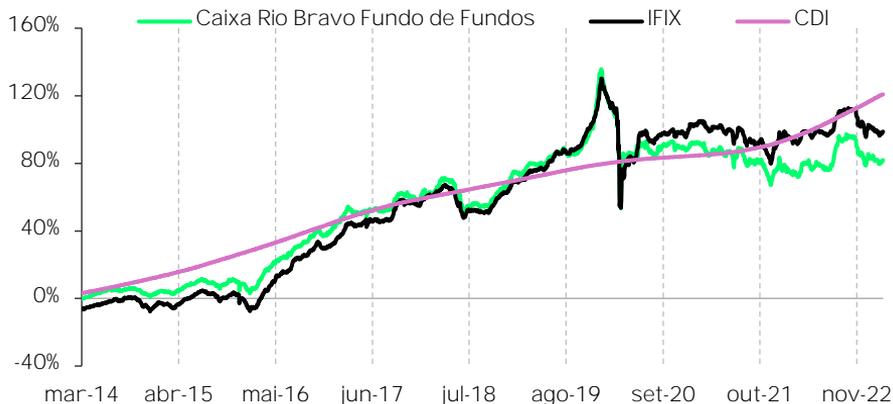
\* Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Composição de Resultado no Mês (R\$/cota)



# Liquidez e desempenho

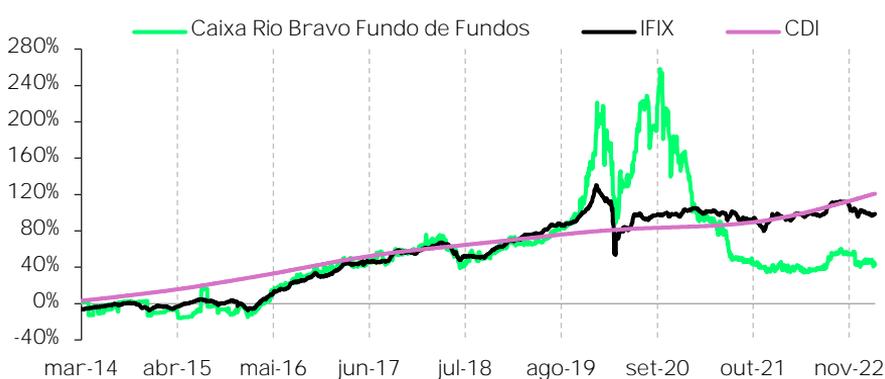
## Retorno - Cota Patrimonial



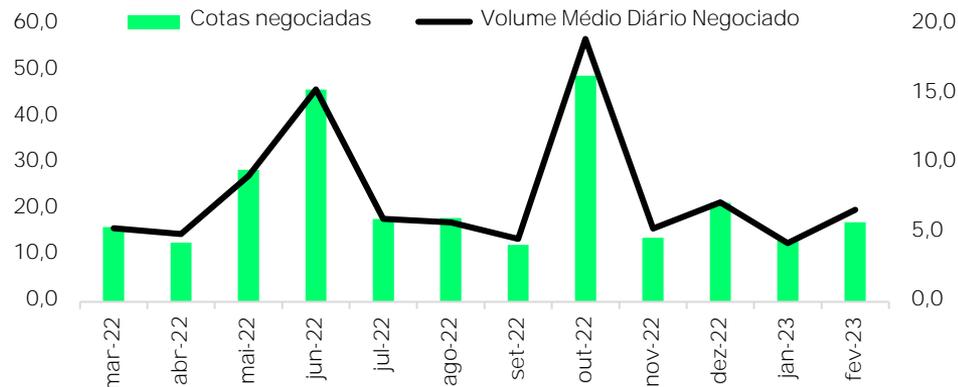
	fev-23	2023	12 meses
Volume Negociado	359.852,15	640.751,11	5.815.479,20
Volume Médio Diário Negociado	19.991,79	16.018,78	23.261,92
Giro (% de cotas negociadas)	0,37%	0,65%	5,66%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	fev-23	dez-22	12 meses
Valor da Cota	61,64	63,00	64,98
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	97.129.846,40	99.272.880,00	102.392.884,80

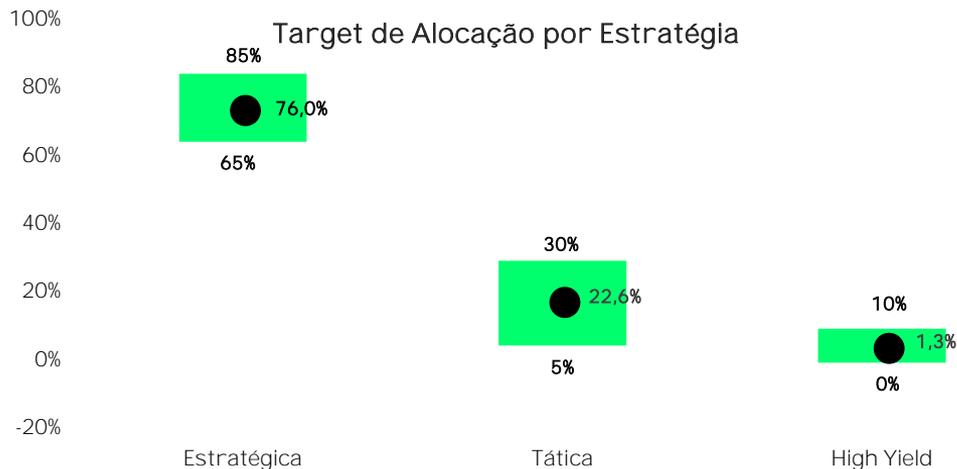
## Retorno - Cota Mercado



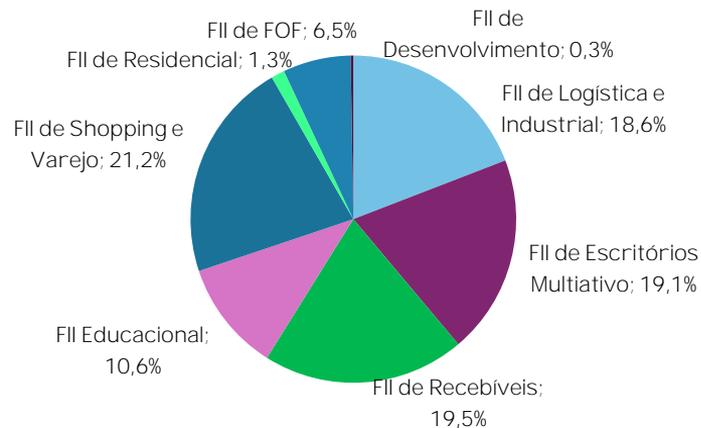
## Liquidez



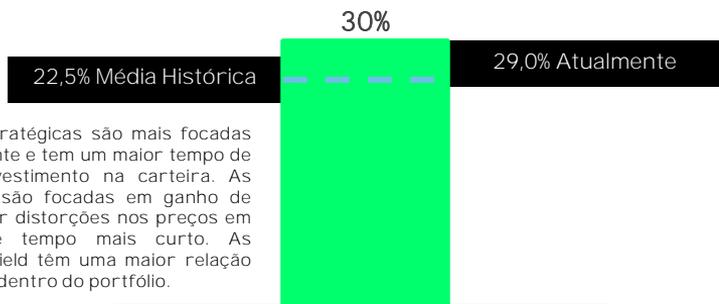
# Diversificação por estratégia



## Alocação por Setor de FII\*

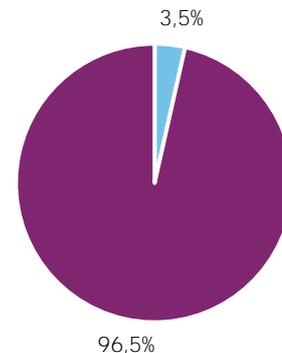


## Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

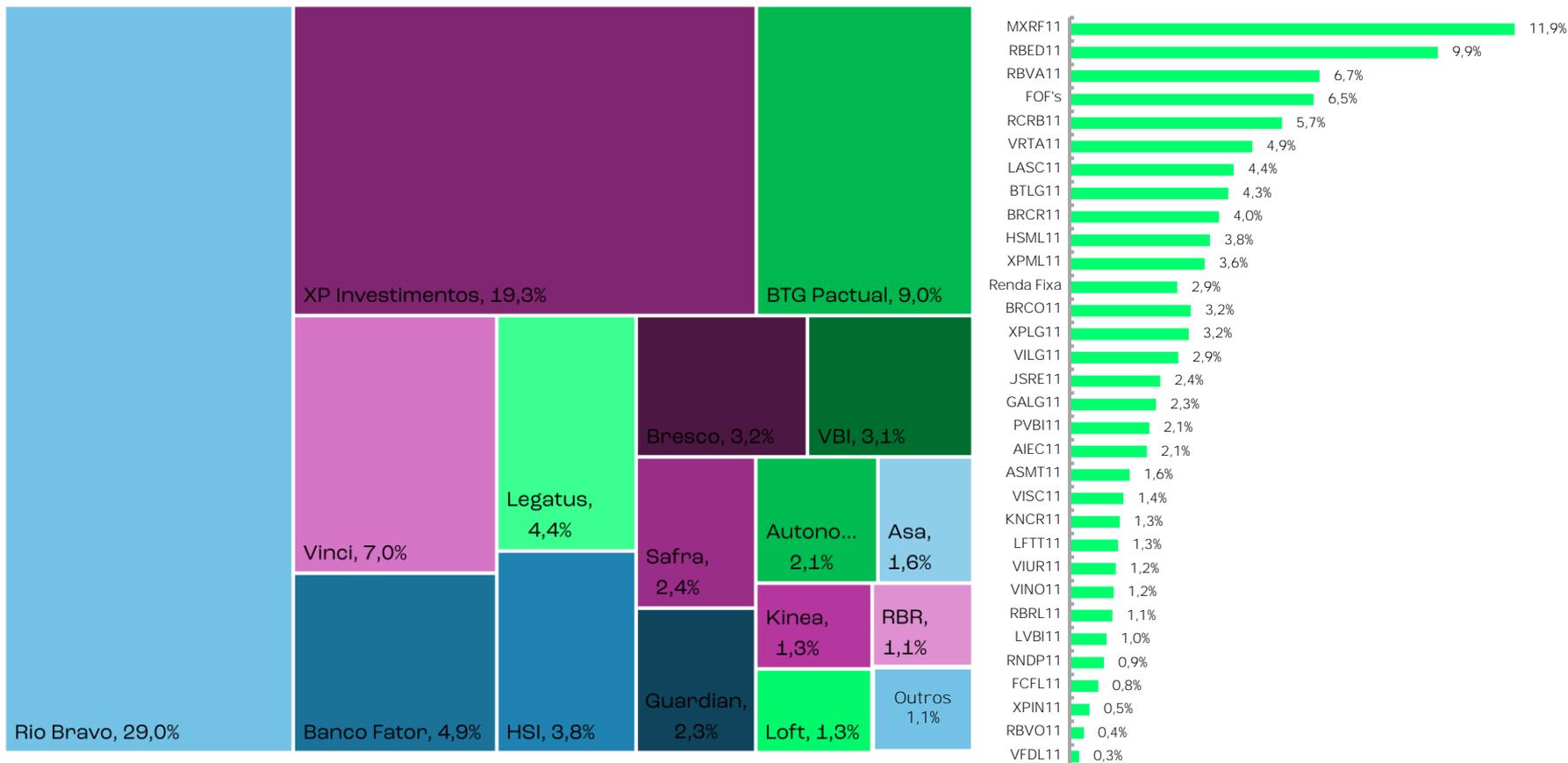


<sup>7</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior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

## Alocação por Classe de Ativos



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

Carteira do Fundo<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Os percentuais apresentados são as posições por gestor e por ativo em relação ao patrimônio líquido total do fundo.

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](mailto:ri@riobravo.com.br)



**CAIXA** Asset