

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO
BRAVO**

abril23

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\$ 129.487.908,68 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.384

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 (Receíveis 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)

82,17

Fechamento
do mês (R\$)

63,14

Dividend Yield
Anualizado*

10,6%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

19,83

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

129,49

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

99,49

P/VP

0,77

Número de Fundos
Investidos

32

Número de
Cotistas

2.384

*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

Fiscal e inflação: Após a divulgação de detalhes do novo arcabouço fiscal, os agentes de mercado avaliam que a proposta tem uma série de desafios para sua execução. Para o Banco Central iniciar o ciclo de aperto monetário é de extrema importância a existência de um projeto exequível e que sane os principais pontos do problema fiscal do país. Caso contrário, a economia corre o risco de permanecer tendo um crescimento contido devido ao elevado nível da taxa básica de juros.

No curto prazo, a inflação continua apresentando sinais de arrefecimento e acumula alta de 4,65% em 12 meses. O principal fator que impactou os dados inflacionários de março, divulgados em abril, foi o preço dos combustíveis. Do total de itens pesquisados pelo IBGE, apenas 60% apresentaram alta, ou seja, o nível de pulverização está menor que fevereiro, no qual 65% dos itens apresentaram alta.

Vale ressaltar que este patamar de inflação é o menor acumulado em 2 anos e, no curto prazo, tem impactado a distribuição dos fundos de CRI, principalmente aqueles com ativos indexados à inflação.

Apesar dos dados terem vindo levemente abaixo das expectativas de mercado, a expectativa de inflação do mercado para o ano de 2023 segue próximo de 6,0% o que deve manter a SELIC em patamares elevados pelo menos até o primeiro trimestre desse ano.

Atividade econômica: O monitor do PIB-FGV apontou crescimento de 2,5% na atividade econômica em fevereiro, comparado a janeiro. O indicador acaba sendo influenciado pela atividade agropecuária, principalmente a colheita da soja que ocorre em fevereiro, março e abril, o que influencia positivamente nos indicadores de crescimento econômico do primeiro semestre do ano.

Cenário Externo

Economia global: Apesar da inflação das economias desenvolvidas mostrar sinais de deterioração, este dado permanece em patamares elevados, o que deve continuar influenciando a decisão dos principais Bancos Centrais em elevar as taxas de juros. Nos Estados Unidos, a possível paralisação do Governo devido ao atingimento do teto da dívida americana deve trazer volatilidade para os ativos de renda variável.

Comentários do gestor

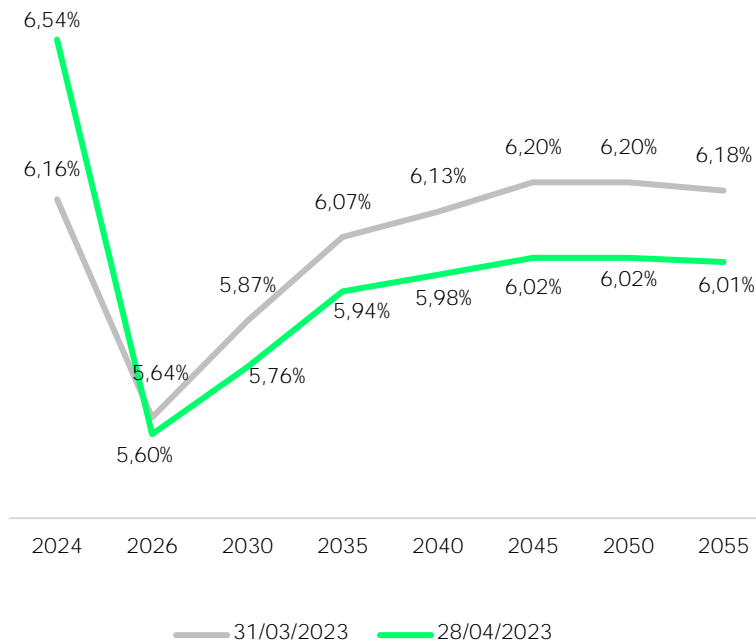
Vale mencionar que se o mesmo comportamento do passado se repetir, o Congresso americano deve solucionar tal problema na data limite para o governo não ser paralisado, o que deve trazer incertezas para todos os mercados e refletir uma maior volatilidade dos ativos de risco.

Mercado de Fundos Imobiliários

Em abril, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou retorno positivo de 3,52%, sendo a maior valorização mensal do índice desde agosto de 2022. A performance do IFIX foi impulsionada pelos fundos de tijolo que tiveram um retorno positivo superior a 10,4% no mês. Apesar dessa forte valorização, os fundos de tijolo permanecem negociando abaixo do valor intrínseco dos ativos e em muitos casos abaixo do custo de reposição.

O resultado positivo no mês teve como principal causa o fechamento da curva de juros observado, já que esse evento está relacionando a uma expectativa de inflação futura inferior à esperada pelos analistas e, consequentemente, uma maior possibilidade de afrouxamento monetário, o que contribui para a migração de capital para ativos de maior risco. Em abril, o cupom do tesouro IPCA + com vencimentos a partir de 2035 apresentou uma queda de aproximadamente 20bps, o que influencia diretamente a precificação dos ativos de risco.

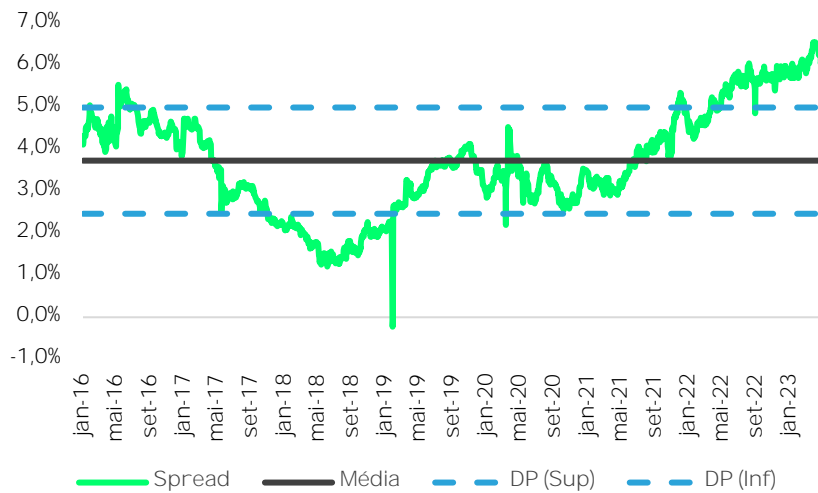
Cupom NTN-B



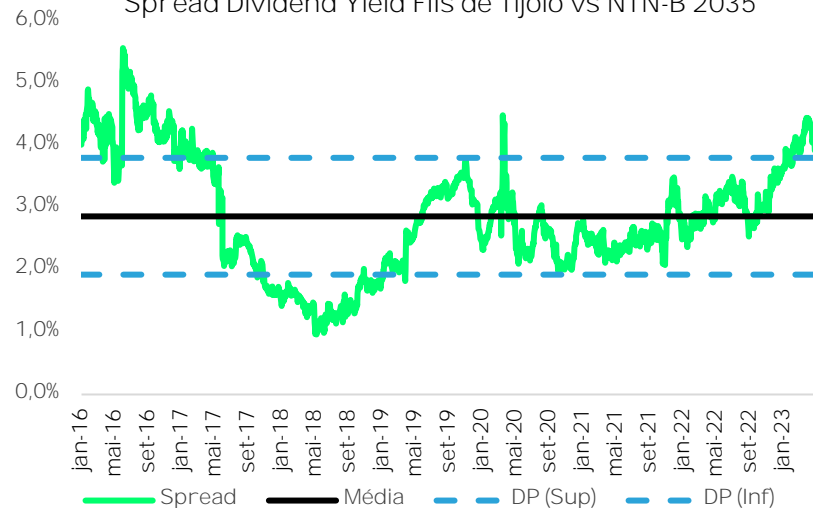
Comentários do gestor

Mesmo com a melhora no preço do mercado secundário dos fundos de tijolo, o atual preço que esses fundos negociam não reflete a melhora dos resultados operacionais observada nos últimos meses e aumento de renda já contratado. 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 5,86%, 213 bps acima da média histórica desde 2016. O spread dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,92%, 286 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 vs NTN-B 2035



¹Considera 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 um provento de R\$ 0,56/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 10,64% e que está dentro do intervalo do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,16/cota de resultado acumulado e não distribuído no primeiro semestre de 2023. Vale ressaltar 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 FFO¹ (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,61/cota e a receita recorrente² somada à receita financeira foi de R\$ 0,71/cota.

Principais Movimentações

Sobre as movimentações realizadas no mês, continuamos reduzindo a exposição no setor de lajes corporativas através do desinvestimento parcial em VBI Prime Office (PVBI), dado que o fundo negocia próximo do seu valor intrínseco e acima dos pares do setor.

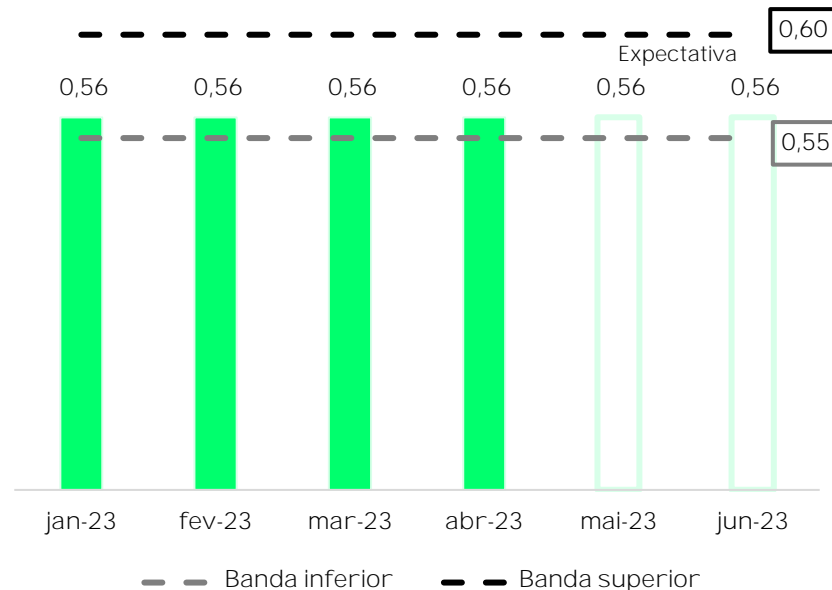
Na parte dos investimentos, continuamos aumentando a exposição do fundo no setor educacional através da alocação em Campus Faria Lima (FCFL) com o objetivo de aumentar a recorrência do fundo e alocar em um ativo com uma relação de risco e retorno atrativa.

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

²Considera para cálculo da receita recorrente os rendimentos de FIL (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e receitas financeiras)

³Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Guidance de Distribuição de Dividendos³



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 valorização¹.

	% PL	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI	Potencial de Upside total
Recebíveis	19,5%	-3,9%	-26,2%	+35,4%
Varejo	8,4%	-14,0%	-33,9%	+51,4%
Logística e Industrial	19,8%	-12,8%	-33,0%	+49,2%
Shopping	13,7%	-4,4%	-26,5%	+36,1%
Educacional	11,1%	-16,0%	-35,4%	+54,9%
Residencial	1,3%	-17,2%	-36,4%	+57,3%
Lajes	19,3%	-37,6%	-52,1%	+108,7%
Desenvolvimento	0,4%	-0,2%	-23,3%	+30,4%
FOF	6,6%	-17,5%	-36,6%	+57,7%
Total	100,0%	-17,4%	-36,6%	+57,6%

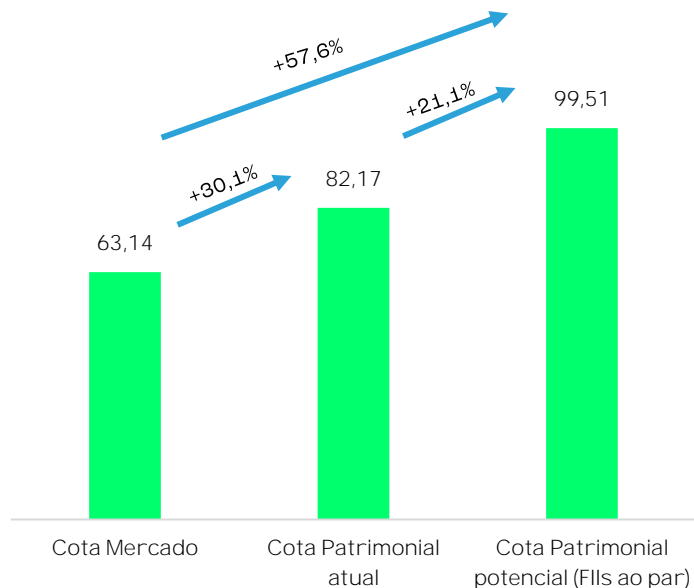
Ágio/Deságio do Portfólio² : Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

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.

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

²Considera 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



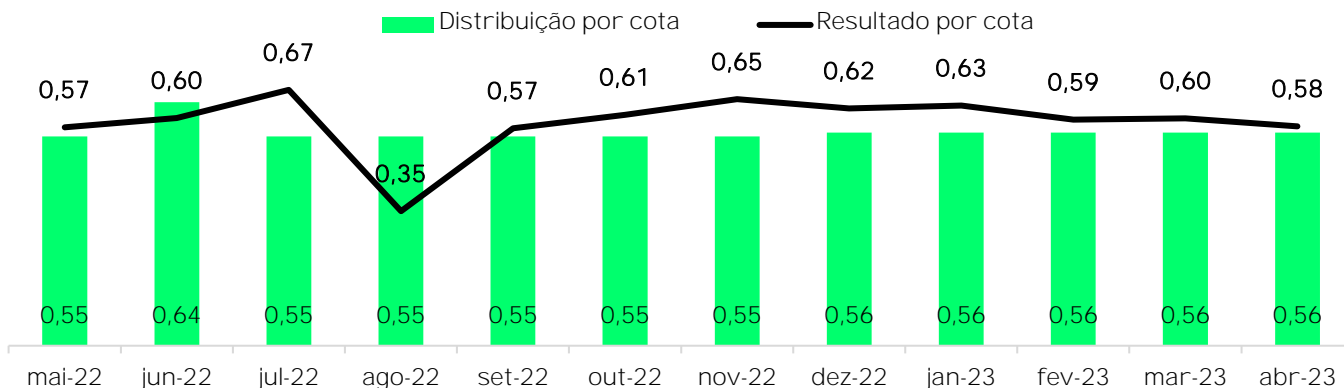
Distribuição de rendimentos

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	0,56	0,56								
Δ	9,8%	9,8%	9,8%	5,7%								

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

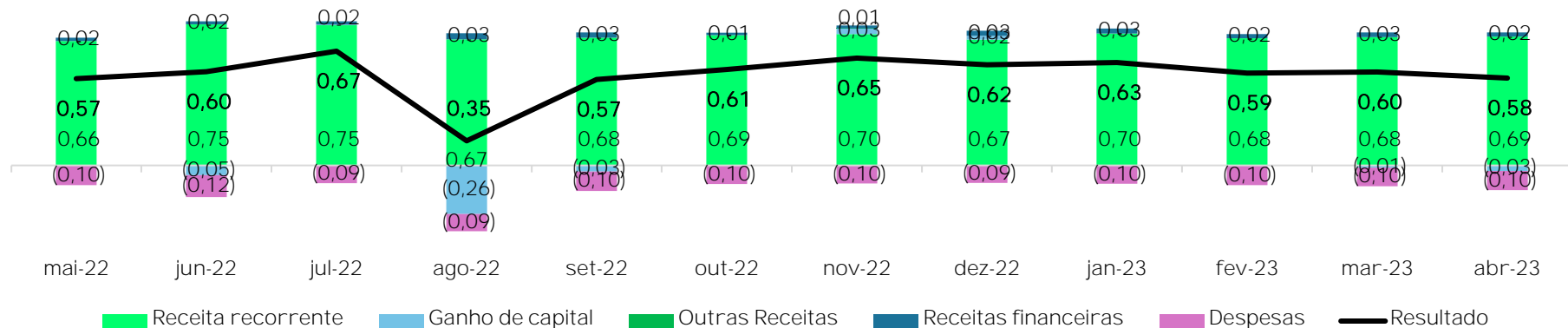
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)

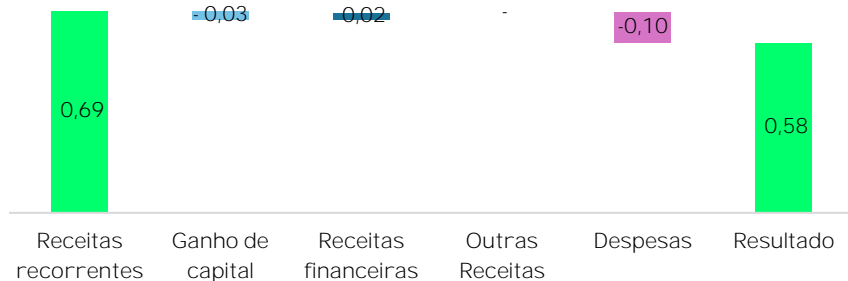


	abr-23	2023	12 meses
Rendimentos de FII	1.080.926,48	4.330.059,61	13.108.766,19
Alienação de cotas de FII (Bruto)	(45.842,33)	(64.703,16)	(515.841,05)
Receitas financeiras	35.398,10	151.516,91	410.354,50
Outras receitas	-	-	1.446,24
Despesas	(161.032,38)	(632.222,62)	(1.890.547,65)
Resultado	909.449,87	3.784.650,74	11.114.178,23
Rendimentos distribuídos	882.425,60	3.529.702,40	10.620.622,40
Resultado por cota	0,58	2,40	7,05
Rendimento por cota	0,56	2,24	6,74
Resultado Acumulado por cota	0,02	0,16	0,31

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

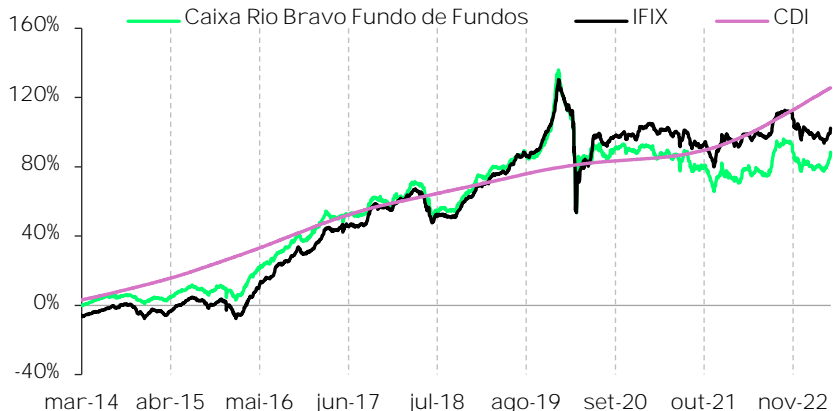
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

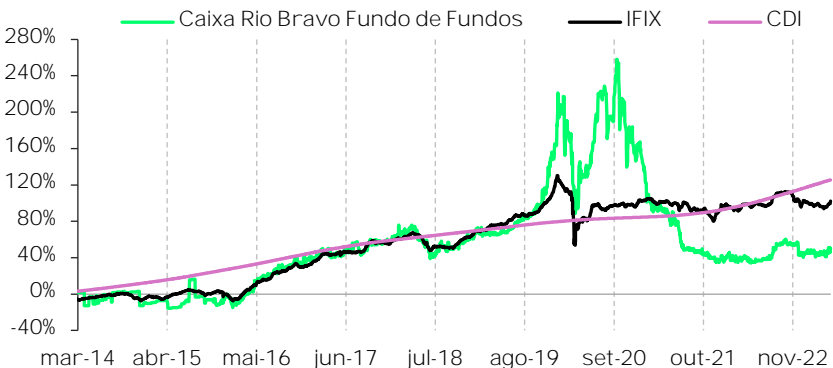


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



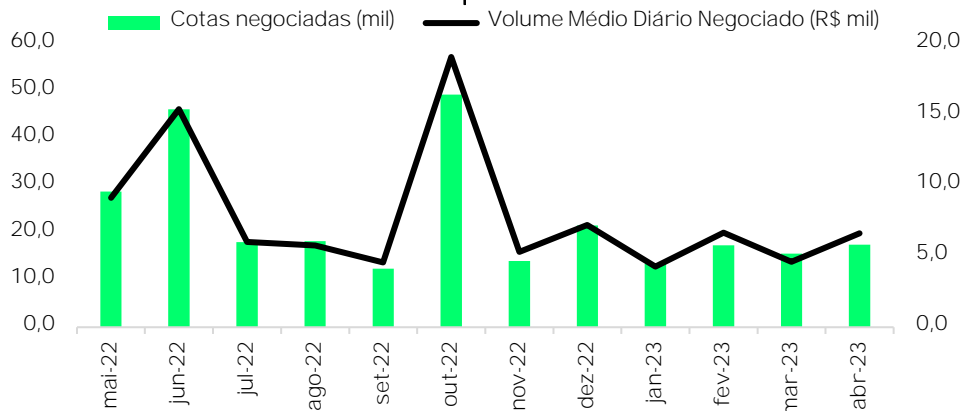
Retorno - Cota Mercado



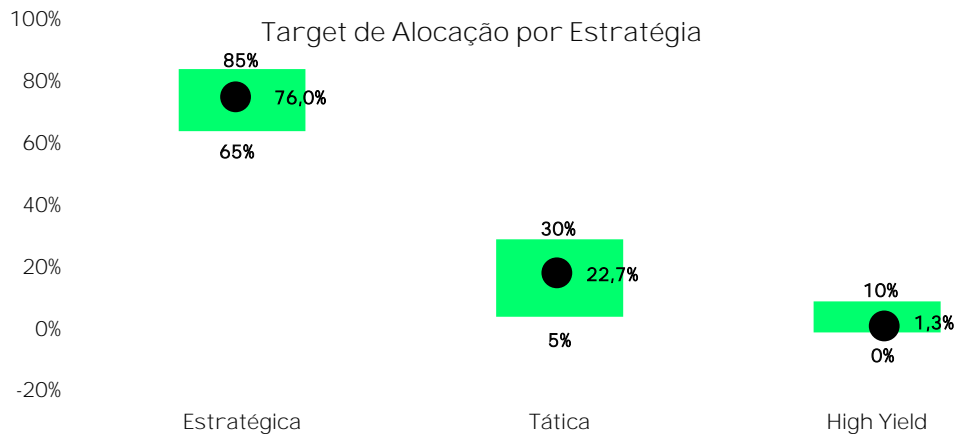
	abr-23	2023	12 meses
Volume Negociado	356.923,99	1.315.949,00	5.860.259,53
Volume Médio Diário Negociado	19.829,11	16.246,28	23.441,04
Giro (% de cotas negociadas)	0,37%	1,34%	5,74%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	abr-23	dez-22	abr-22
Valor da Cota	63,14	63,00	65,02
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	99.493.486,40	99.272.880,00	102.455.915,20

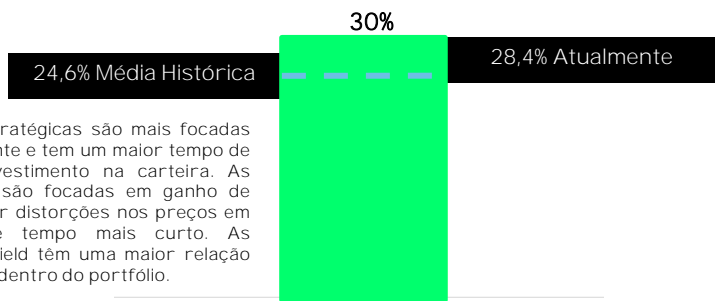
Liquidez



Diversificação por estratégia

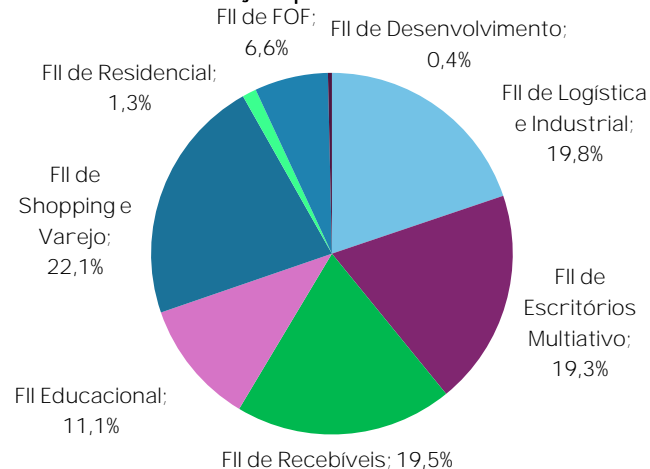


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

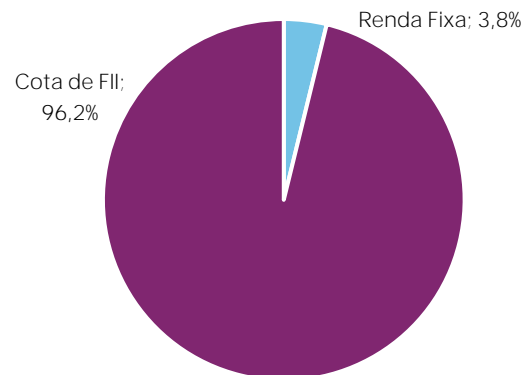


⁷ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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

Alocação por Setor de FII¹



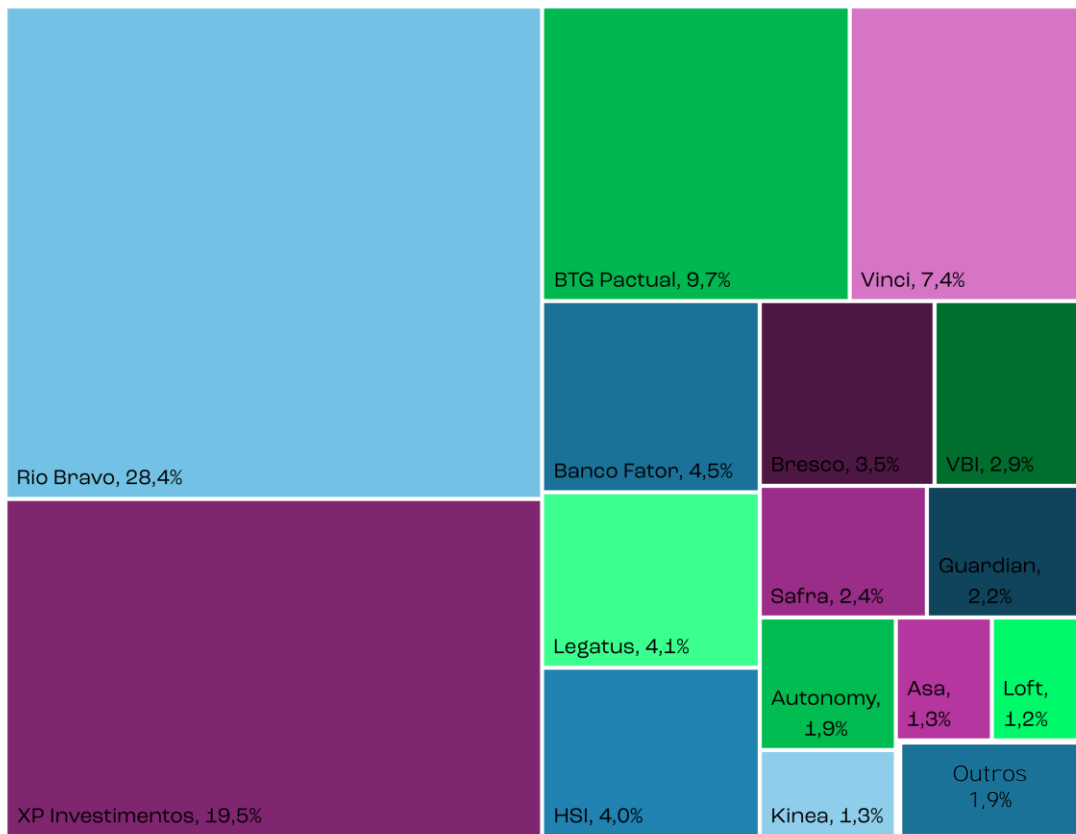
Alocação por Classe de Ativos²



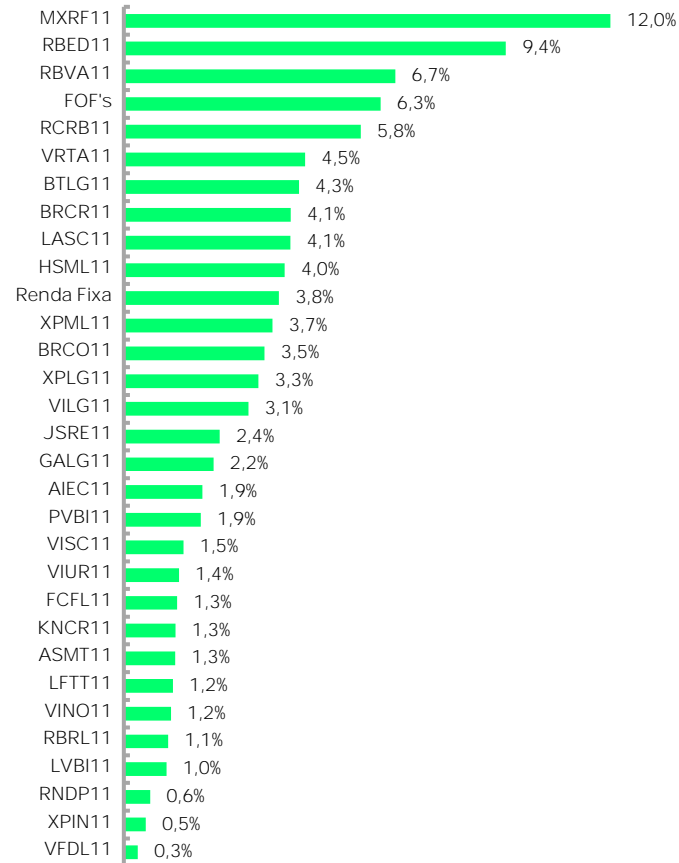
¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.

² A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

Carteira do Fundo



Alocação da Carteira¹



¹A alocação da carteira é calculada sobre o montante investido em cotas de FIJ somado ao montante investido em renda fixa. Os percentuais de alocação por gestor são calculados sobre o patrimônio líquido do fundo.

Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

