

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO
BRAVO**

maio23

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\$ 135.271.947,76 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.351

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)

85,85

Fechamento
do mês (R\$)

68,02

Dividend Yield
Anualizado*

9,9%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

23,53

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

135,27

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

107,18

P/VP

0,79

Número de Fundos
Investidos

32

Número de
Cotistas

2.351

**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: A indicação do presidente da Câmara dos Deputados de que a votação da reforma fiscal seja realizada em primeiro turno, antes do recesso de julho, atrelado à percepção de que o Legislativo atuará de forma a moderar as decisões do governo, trouxe um alívio no índice de inflação do mês de maio. O IPCA – 15 recuou 0,15% no mês, abaixo do projetado pelos analistas de mercado.

A queda dos juros inflacionários recorrentes que tem acontecido nos últimos meses no Brasil se dá pela votação do novo marco fiscal, que além de ter sua votação antecipada, conforme mencionado acima, também apresenta expectativa de aprovação sem grandes dificuldades.

Atividade econômica: O monitor PIB – FGV aponta um crescimento de 3,6% da economia brasileira no primeiro trimestre na comparação interanual, crescimento esse ocorrido principalmente pelo desempenho da agropecuária, com a produção de soja, e com o desempenho do setor de serviços, que foi positivo em praticamente todas as suas atividades.

Apesar da boa notícia, não é esperado que o crescimento na agropecuária permaneça no mesmo patamar por conta da sazonalidade da safra. A soja, por exemplo, tem sua colheita realizada principalmente no primeiro semestre, o que justifica o desempenho expressivo do setor nesse período.

Cenário Externo

Economia global: A aprovação do texto que aumenta o limite do teto de gastos da dívida americana pelo Senado e pela Câmara acalmou o mercado global. As bolsas europeias e asiáticas se valorizaram no mês de maio com o afastamento da notícia de um possível calote inédito da maior economia global.

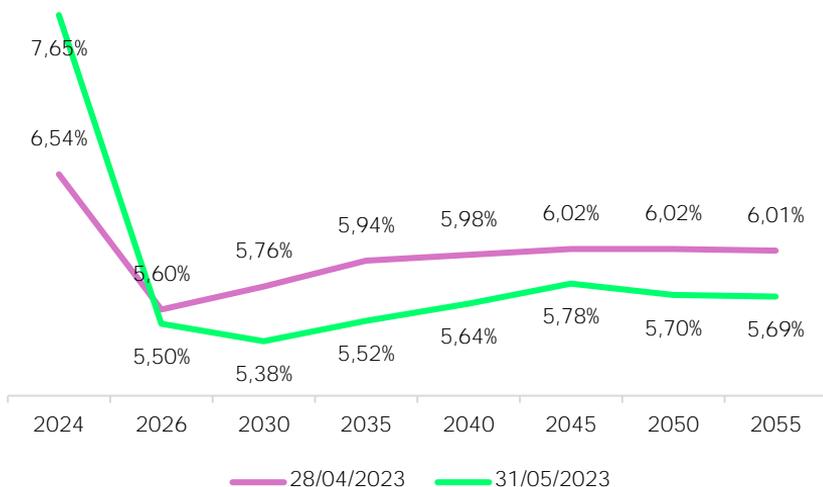
Outro ponto que culminou no cenário positivo para o mercado de renda variável global é a decisão do governo chinês de gerar incentivos ao mercado imobiliário, medida que foi bem aceita pelos investidores ao redor do mundo e que tende a influenciar positivamente o crescimento das economias mundiais.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Em maio, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou retorno positivo de 5,43%, superando o retorno de abril. Apesar de o Banco Central ainda não apresentar o período da queda na taxa SELIC, as curvas longas de juros continuaram caindo em maio. O mês encerra com a NTN-B 2035 pagando cupom de 5,52%, 42 bps abaixo do cupom pago no encerramento de abril, o que favorece a migração dos investidores para o mercado de renda variável.

Cupom NTN-B 2035



O mês foi positivo para todos os segmentos. Entre os principais resultados estão os Fundos de recebíveis e de Fundos de fundos (FOFs), que subiram 6,58% e 5,74%, respectivamente.

O patrimônio líquido dos Fundos de papel é mensurado a partir da marcação a mercado dos títulos que compõem a carteira do Fundo. Como taxa e preço são inversamente proporcionais, o contínuo fechamento da curva deste mês valoriza o patrimônio líquido das carteiras, já que os papéis na carteira vão tendo seu preço majorado. Por conta disso, mesmo que o valor de mercado do fundo tenha subido, o valor patrimonial também teve alta, e o desconto não tem compressão. Ou seja, não necessariamente os fundos que tiveram valorização estão “caros”. Além disso, a taxa SELIC permanece em alto patamar, bem como o índice de inflação, o que os tornam atrativos em termos de rentabilidade.

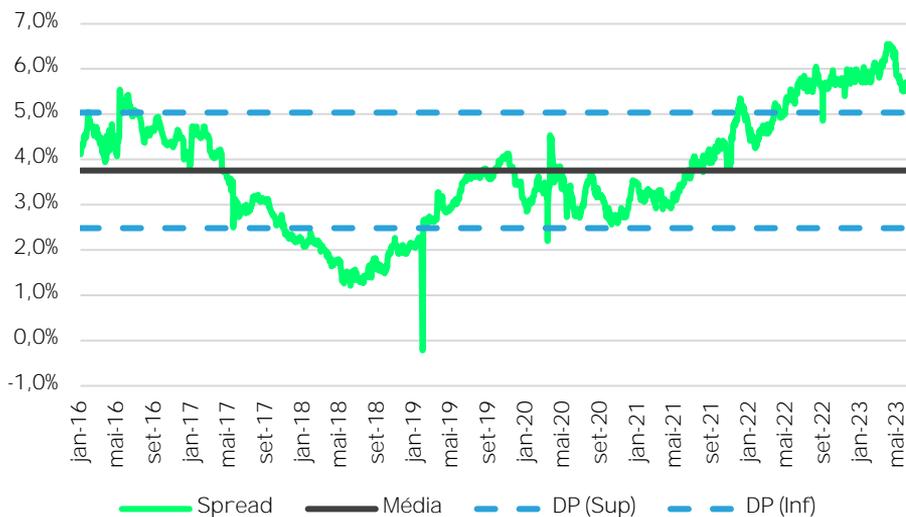
Já em relação aos FOFs, são fundos que possuem correlação positiva com o índice IFIX, ou seja, quando o índice é positivo, os fundos tendem a entregar um resultado positivo. O inverso também tende a ser verdadeiro, guardadas as suas proporções. Isso porque o FOF tem, em sua carteira, fundos imobiliários, e seu patrimônio líquido é composto pelo preço de fechamento desses fundos.

Comentários do gestor

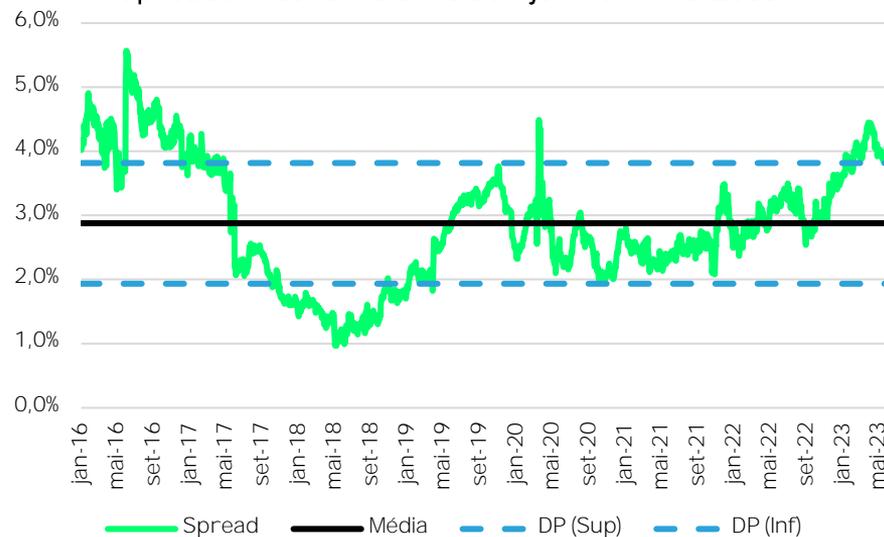
Portanto, seguindo a mesma lógica exposta mais acima, com o preço dos ativos aumentando a expectativa é que isso seja refletido em um valor patrimonial mais valorizado, podendo gerar ainda mais desconto na relação entre a cota patrimonial e a cota a mercado dos Fundos.

Apesar de os preços no mercado secundário, pelo segundo mês consecutivo, terem avançado, os fundos permanecem descontados e ainda é possível verificar oportunidades no mercado. Um indicador muito analisado pelos principais agentes do mercado e que reforça essa visão é o do *spread* (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035. Ele encerrou o mês em 5,62%, 186 bps acima da média histórica desde 2016. Já o *spread* dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,97%, 110 bps acima da média histórica desde 2016.

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 proventos de R\$ 0,56/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,9% e que está dentro do intervalo do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,18/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\$ 0,62/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 ao 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.

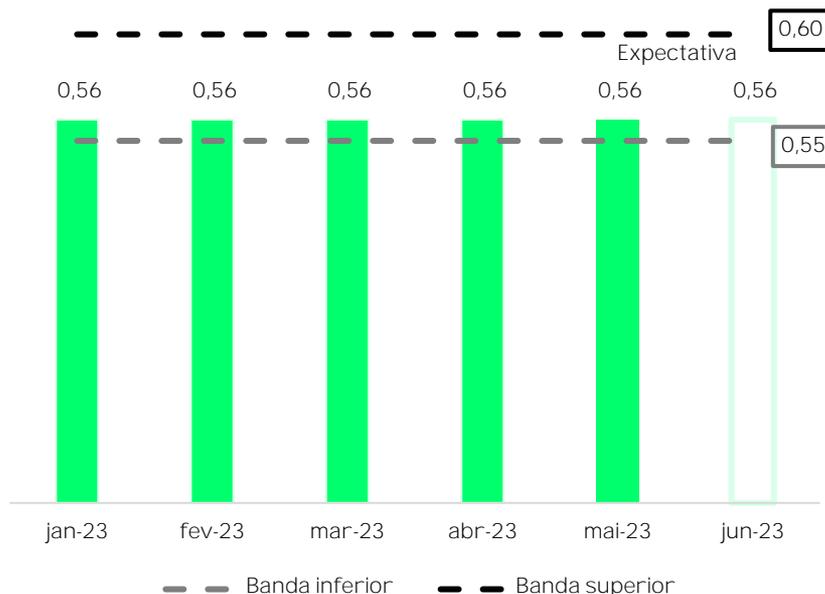
Na parte dos investimentos, continuamos aumentando a exposição do fundo no setor educacional através da alocação em Campus Faria Lima (FCFL) com o objetivo de aumentar a recorrência do fundo e alocar em um ativo com uma relação de risco e retorno atrativa.

¹Considera para cálculo do FFO rendimentos de FII, 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 FII (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 FIIs, 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	19,0%	-1,3%	-21,8%	+27,9%
Varejo	8,4%	-9,2%	-28,0%	+39,0%
Logística e Industrial	19,9%	-8,0%	-27,1%	+37,2%
Shopping	13,8%	-2,7%	-22,9%	+29,7%
Educacional	11,7%	-11,5%	-29,9%	+42,6%
Residencial	1,1%	-25,8%	-41,2%	+70,0%
Lajes	18,9%	-34,1%	-47,8%	+91,6%
Desenvolvimento	0,3%	0,7%	-20,2%	+25,3%
FOF	6,8%	-12,6%	-30,7%	+44,4%
Total	100,0%	-13,7%	-31,6%	+46,3%

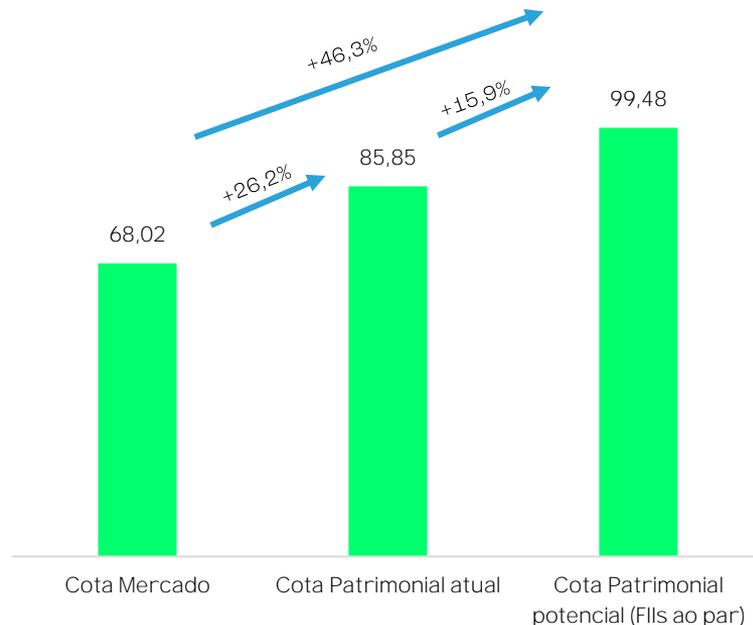
Ágio/Deságio do Portfólio² : Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI: Representa o desconto/prêmio dos FIIs 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 FIIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIIs da carteira do fechamento do mês anterior.

Potencial de Valorização da Cota a Mercado¹



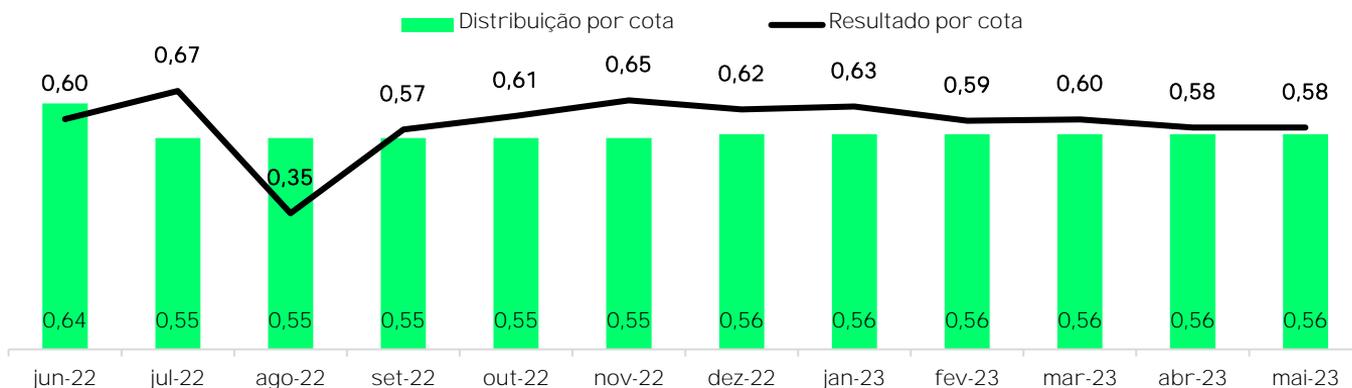
Distribuição de rendimentos

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	0,56							
Δ	9,8%	9,8%	9,8%	5,7%	1,8%							

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

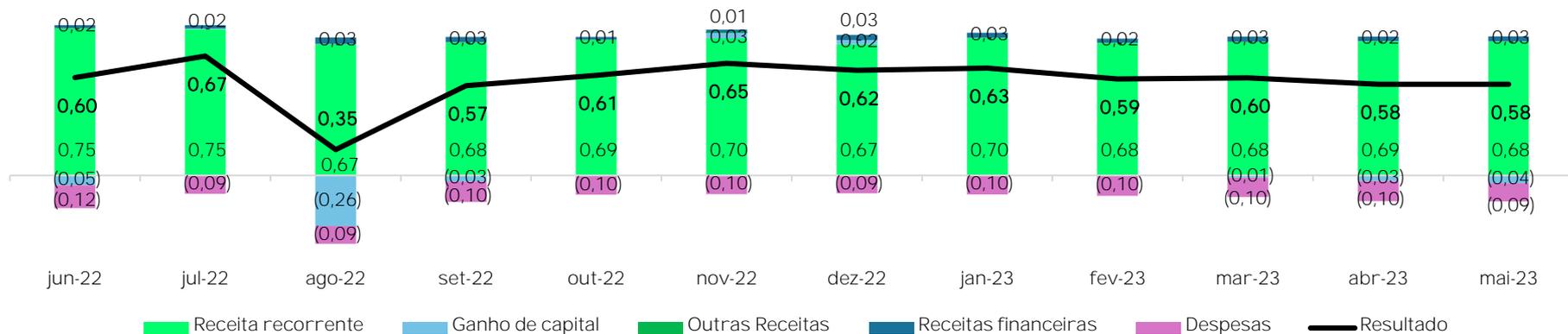
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)



	mai-23	2023	12 meses
Rendimentos de FII	1.077.296,00	5.407.355,61	13.141.769,87
Alienação de cotas de FII (Bruto)	(64.458,62)	(129.161,78)	(580.299,67)
Receitas financeiras	40.957,76	192.474,67	425.257,68
Outras receitas	-	-	1.446,24
Despesas	(145.128,52)	(777.351,14)	(1.870.815,48)
Resultado	908.666,62	4.693.317,36	11.117.358,64
Rendimentos distribuídos	882.425,60	4.412.128,00	10.636.380,00
Resultado por cota	0,58	2,98	7,06
Rendimento por cota	0,56	2,80	6,75
Resultado Acumulado por cota	0,02	0,18	0,31

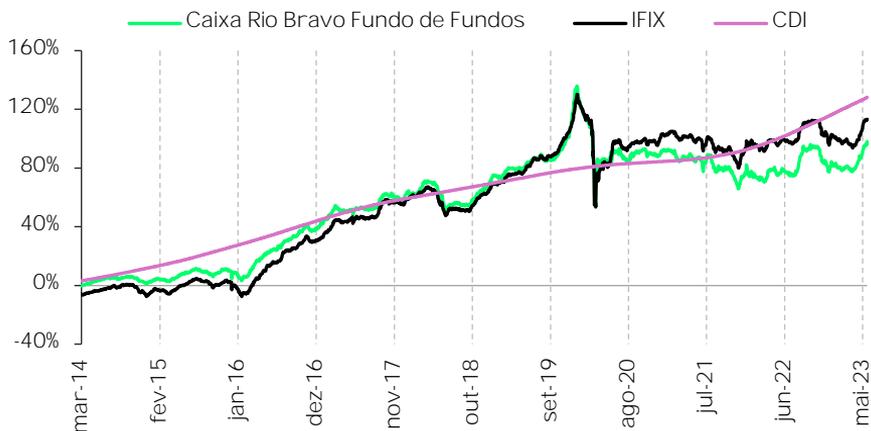
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera o total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

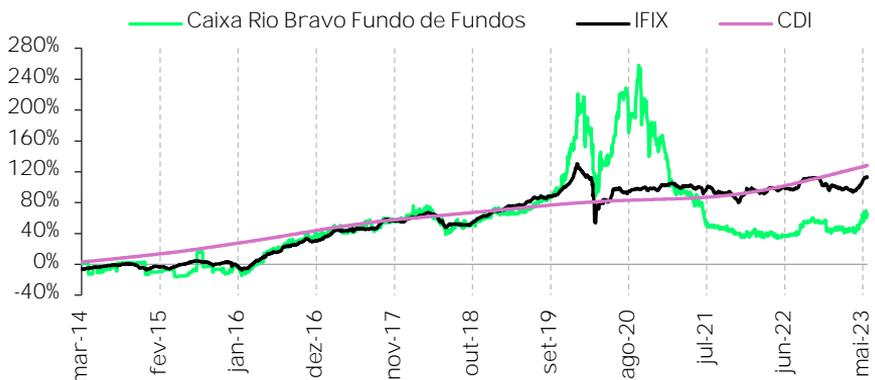


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



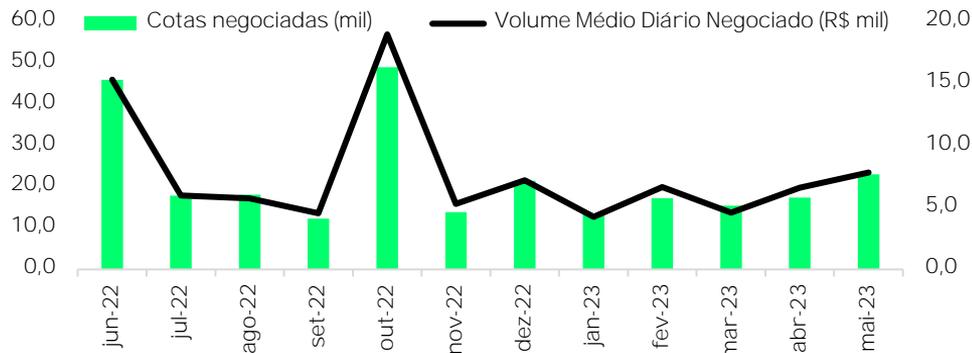
Retorno - Cota Mercado



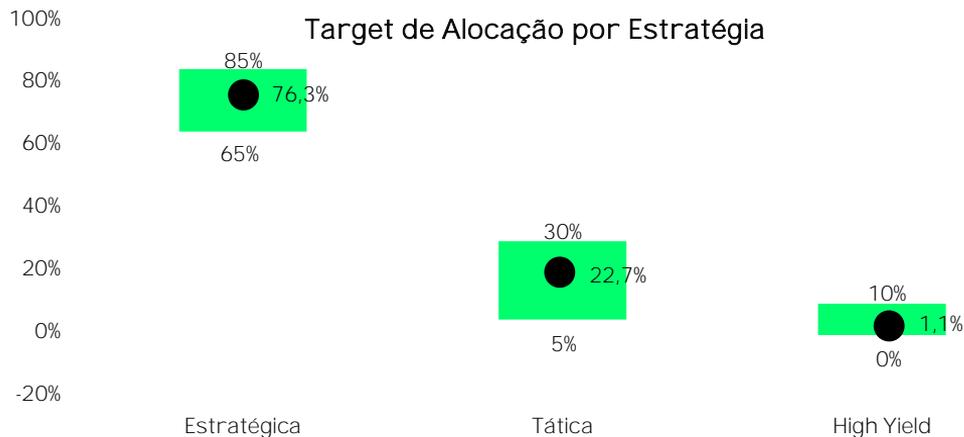
	mai-23	2023	12 meses
Volume Negociado	517.590,54	1.833.539,54	5.776.295,34
Volume Médio Diário Negociado	23.526,84	17.801,35	23.105,18
Giro (% de cotas negociadas)	0,49%	1,83%	5,62%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	mai-23	dez-22	mai-22
Valor da Cota	68,02	63,00	62,97
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	107.183.195,20	99.272.880,00	99.225.607,20

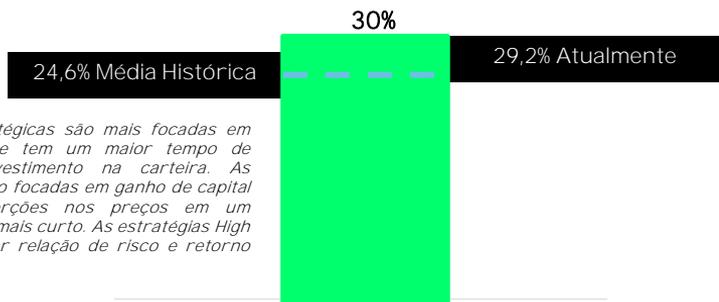
Liquidez



Diversificação por estratégia



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

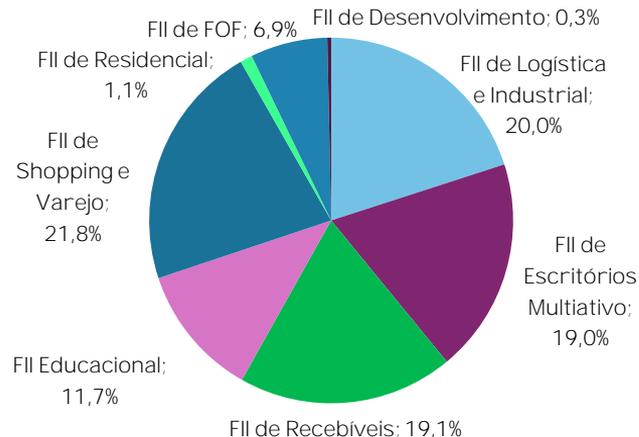


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

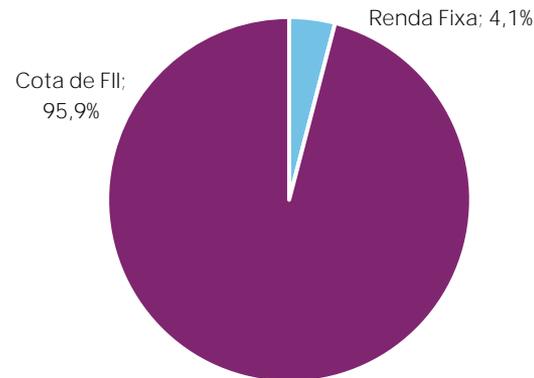
¹ A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.

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

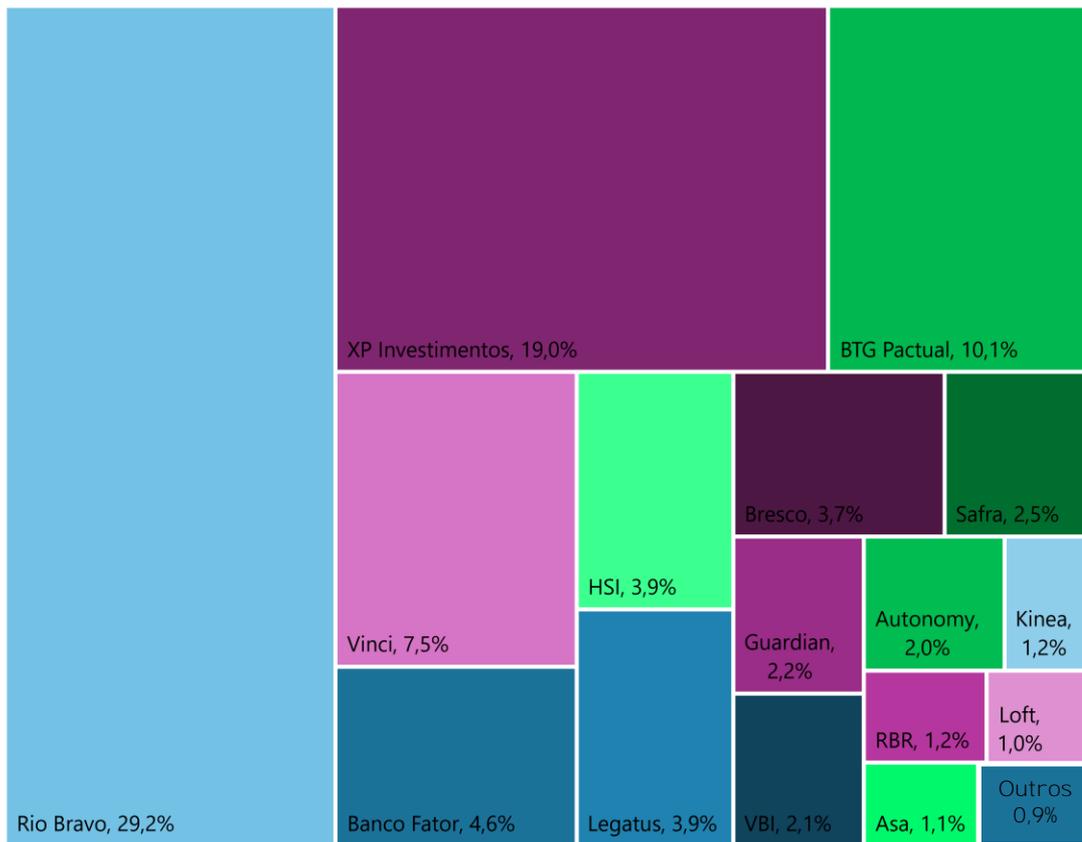
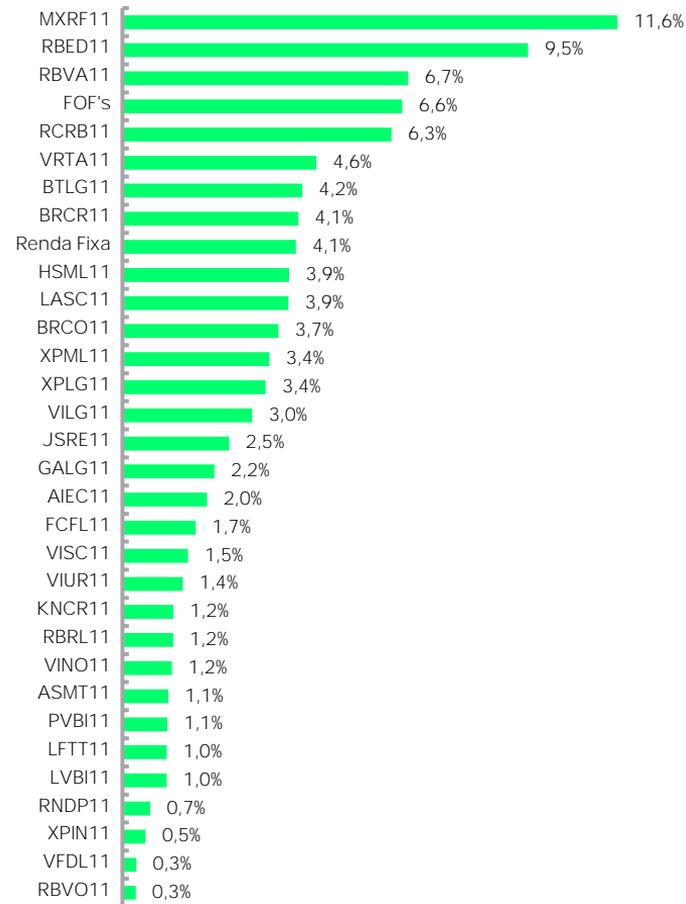
Alocação por Setor de FII¹



Alocação por Classe de Ativos²



Carteira do Fundo

Alocação da Carteira¹

¹A alocação da carteira é calculada sobre o montante investido em cotas de FII 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



CAIXA Asset