

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos

CXRI11



**RIO
BRAVO**

junho23

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 17.098.794/0001-70

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • Caixa Asset

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\$ 143.138.450,33 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.318

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)

90,84

Fechamento
do mês (R\$)

78,68

Dividend Yield
Anualizado*

9,2%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

157,02

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

143,14

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

123,98

P/VP

0,87

Número de Fundos
Investidos

30

Número de
Cotistas

2.318

**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: No mês de junho, após o Banco Central divulgar o relatório de inflação do segundo trimestre, os analistas de mercado têm como dado o primeiro corte na SELIC na próxima reunião do Comitê de Política Monetária – que irá ocorrer em agosto. A redução na previsão de inflação, de 5,8% para 5,0% neste ano, e a redução também na previsão para os próximos dois anos, apontam que o indicador está mais próximo da meta estipulada de 3% no médio prazo. O BC também sinaliza uma desaceleração mais forte do que a prevista pelo próprio mercado, o que mostra que o otimismo não é apenas por parte dos investidores.

Atividade econômica: O monitor do PIB da FGV aponta um crescimento de 3,8% da economia brasileira no trimestre móvel, com data final abril. Mesmo com a retração de 1,2% na atividade econômica em abril, quando comparado a março, os analistas de mercado entendem que não há motivo para preocupação, dado que, conforme sinalizado no relatório passado, o crescimento no início do ano é resultado da produção de soja cuja maior concentração é no primeiro trimestre do ano.

O desafio continua sendo a taxa básica de juros elevada. Como consequência, há impacto negativo no setor de serviços. Apesar do Banco Central sinalizar a queda na SELIC, o ciclo de queda deve ser mais lento no curto prazo, ou seja, não teremos uma taxa com menos de dois dígitos até o fim do ano, mantendo ainda o valor em patamar elevado.

Cenário Externo

Economia global: Após a quebra dos bancos nos EUA, o Banco Central americano decidiu realizar uma pausa estratégica na sua de elevação dos juros, depois de 10 aumentos consecutivos nos últimos 15 meses. Na última ata publicada, o FED sinalizou que haverá novo reajuste na taxa, mas de forma lenta e em menor escala. De acordo com os membros a decisão em manter a meta estável para que possam avaliar todas as informações adicionais e suas implicações na política monetária é unânime.

A meta é ancorar a inflação em 2%, e o Comitê deixou claro que continuará acompanhando as informações econômicas e ajustará a orientação da política monetária para alcançá-la.

Mercado de Fundos Imobiliários

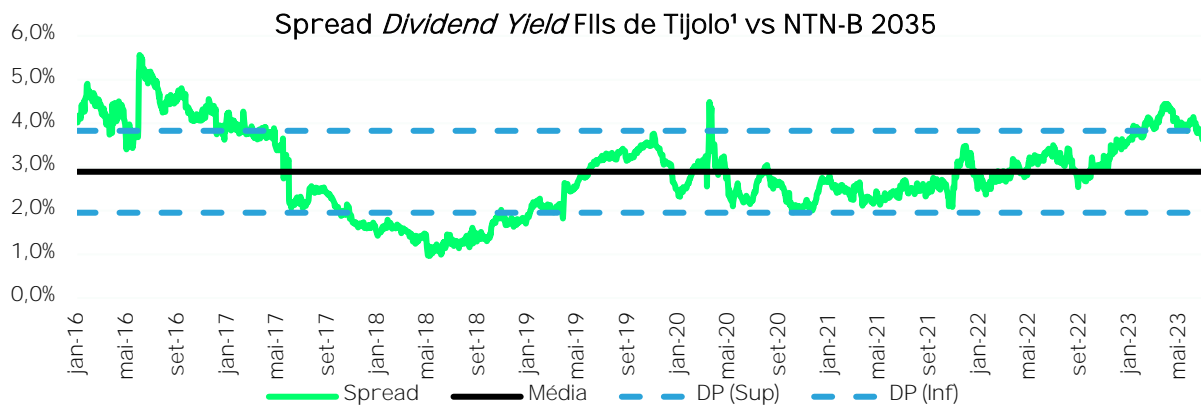
Neste cenário de maior previsibilidade quanto à queda dos juros, o mercado de fundos imobiliários se torna mais atrativo em termos de risco e retorno, visto que os investidores em busca de retornos mais altos migram para ativos de renda variável. Isto faz com que o preço desses fundos no mercado secundário aumente, gerando oportunidades para que os fundos realizem novas emissões de cotas – com o intuito de adquirir novos ativos, por exemplo – aquecendo o mercado no que tange ao cenário de transações de ativos.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

No segundo trimestre desse ano, a captação em emissões de cotas de fundos imobiliários foi 47% superior ao volume no primeiro trimestre, ainda que o volume total captado esteja abaixo do verificado em 2021 para o mesmo período.

O retorno positivo dos FII's nos últimos meses é impulsionado, principalmente, pelos fundos de tijolo, que estão conseguindo destravar valor nos contratos de locação e nas transações de venda e compra de ativos. Mesmo com o bom desempenho, o segmento ainda apresenta oportunidades para investimento, dado que seu valor negociado no mercado ainda está com desconto – se comparado ao seu valor intrínseco – além de gerar um *dividend yield* 390 bps acima do retorno da NTN-2035. Esse spread ainda está acima da média do histórico para o segmento:



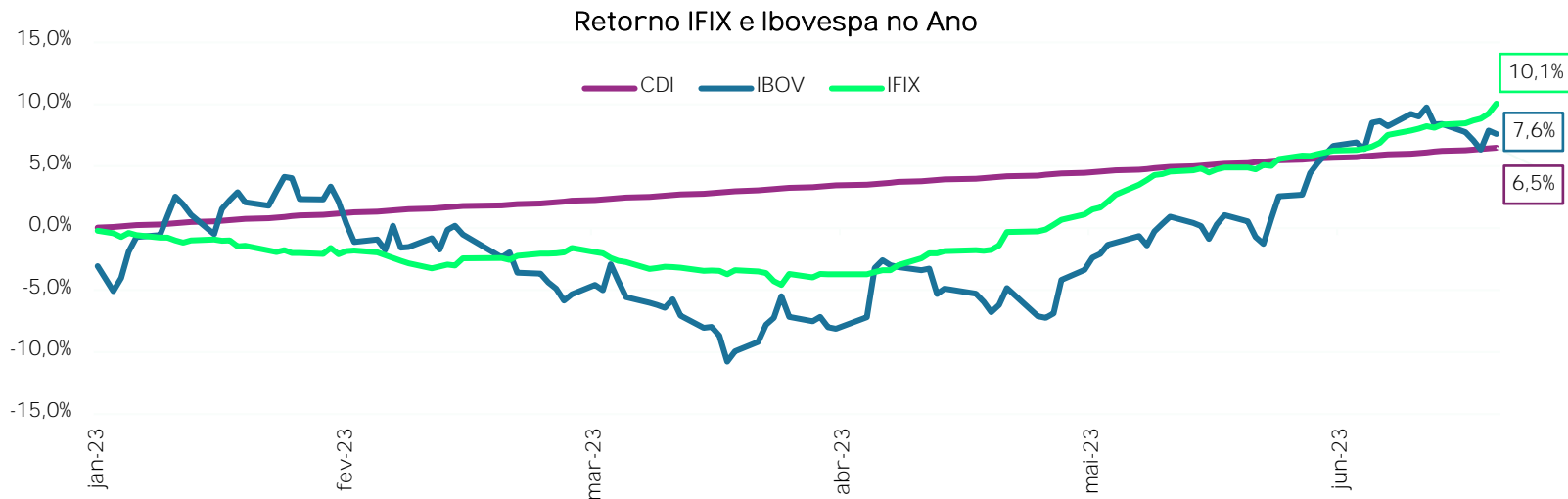
	30/06/2023	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
NTN-B 2035	5,3%	6,0%	5,8%	4,3%	3,7%	3,8%	5,3%	5,3%	6,3%
DY FII TIJOLO IFIX	9,0%	10,0%	8,8%	6,8%	6,2%	6,6%	6,8%	8,0%	10,7%
Spread	3,7%	4,0%	3,0%	2,5%	2,6%	2,9%	1,5%	2,8%	4,4%

¹Considera os FII's de Tijolo do IFIX.
Fonte: Rio Bravo, Bloomberg,
Quantum Axis e Tesouro Direto.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

O IFIX subiu mais 4,71% em junho. No ano, o índice já acumula alta de 10,05%, 240 bps acima do retorno do índice Ibovespa.



O cenário indica que o segundo semestre de 2023 será mais positivo do que o primeiro, por conta da queda na inflação e a consequente queda na taxa SELIC. Até o presente momento, ainda não foi realizado qualquer corte na taxa básica de juros, apenas a sinalização de que no mês que vem o primeiro corte será realizado. Essa sinalização já pode indicar o início de uma nova fase no ciclo do mercado imobiliário. Esse ciclo é composto por quatro fases: recessão, recuperação, expansão e excesso de oferta. Com o início do afrouxamento dos juros, entendemos que o mercado imobiliário inicia sua entrada na fase de recuperação, que dá início ao ciclo de alta do mercado.

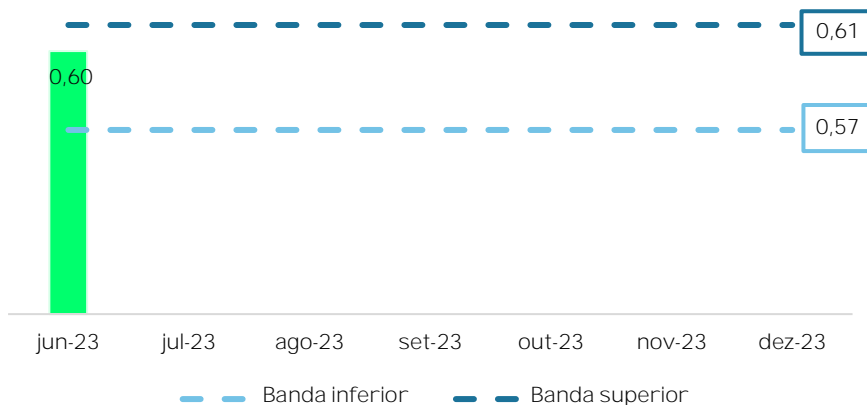
Data-base: 30/06/2023
Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis.

Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,60/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,2% e que está dentro do intervalo do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado.

Guidance de Distribuição de Dividendos³



O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,17/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\$ 0,64/cota e a receita recorrente² somada à receita financeira foi de R\$ 0,74/cota.

Principais Movimentações

Sobre as movimentações realizadas no mês, continuamos reduzindo a exposição ao setor de lajes corporativas, através do desinvestimento total em VBI Prime Office (PVBI), que gerou uma TIR de 4,1% vs a TIR do IFIX de 2,9% no mesmo período, dado que o fundo negocia próximo do seu valor intrínseco, tem contratos de aluguel que passarão pelo período de revisionais no curto/médio prazo e que se encontram acima do valor de aluguel praticado na região em que os prédios estão localizados.

Além disso, o Fundo negocia no mercado secundário com prêmio muito superior aos seus pares. No mais, realizamos a subscrição na oferta de XPML11.

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.

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	20,8%	3,7%	-10,2%	+11,4%
Varejo	8,3%	-2,7%	-15,7%	+18,7%
Logística e Industrial	19,7%	-1,1%	-14,3%	+16,7%
Shopping	13,9%	1,6%	-12,0%	+13,7%
Educacional	11,6%	-4,6%	-17,4%	+21,0%
Residencial	1,0%	-27,1%	-36,9%	+58,4%
Lajes	17,7%	-30,5%	-39,8%	+66,1%
Desenvolvimento	0,4%	-0,2%	-13,6%	+15,7%
FOF	6,5%	-10,2%	-22,2%	+28,6%
Total	100,0%	-8,2%	-20,5%	+25,8%

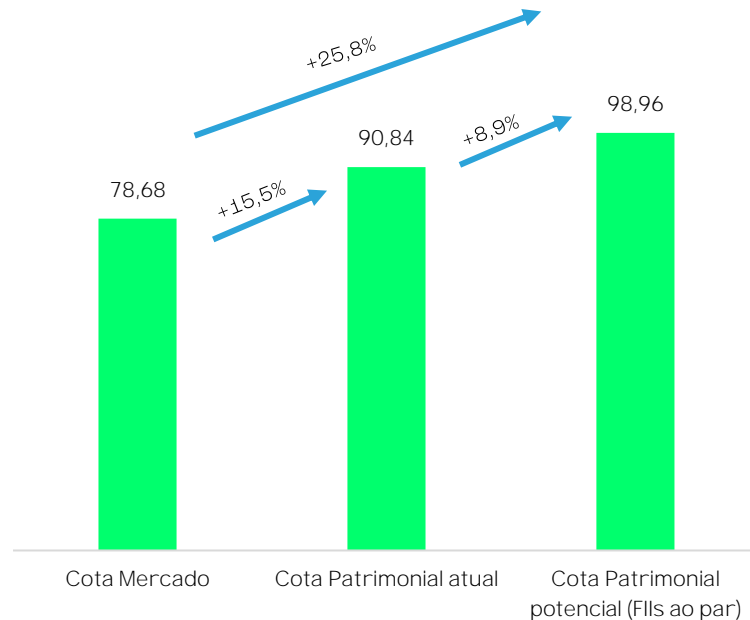
Ágio/Deságio do Portfólio² : Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

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



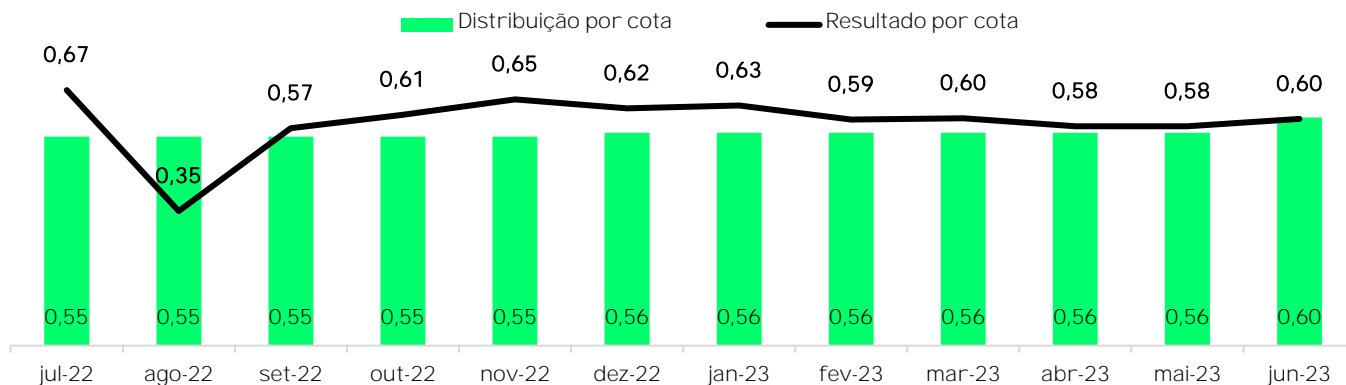
Distribuição de rendimentos

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	0,60						
Δ	9,8%	9,8%	9,8%	5,7%	1,8%	-6,3%						

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

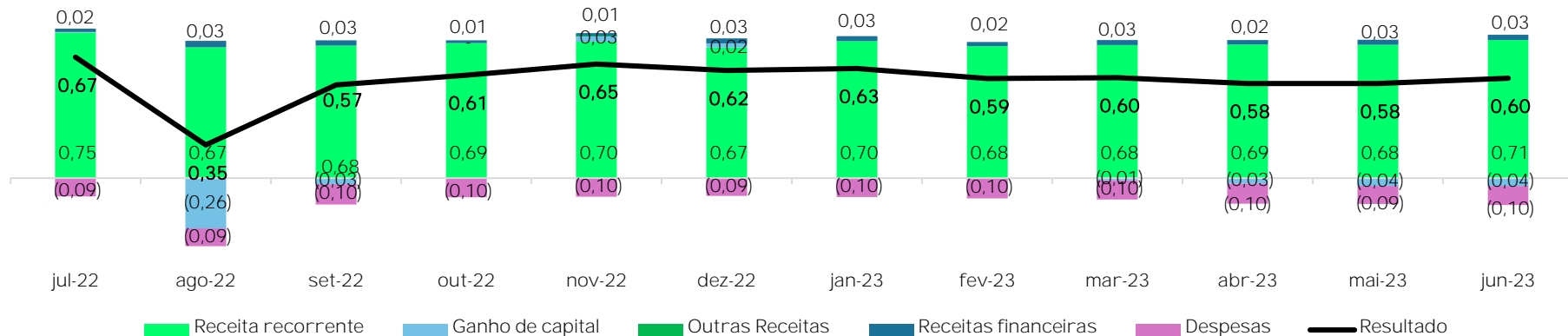
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)



	jun-23	2023	12 meses
Rendimentos de FII	1.115.321,67	6.522.677,28	13.074.572,23
Alienação de cotas de FII (Bruto)	(63.364,91)	(192.526,69)	(563.792,87)
Receitas financeiras	42.759,26	235.233,93	442.604,35
Outras receitas	-	-	1.446,24
Despesas	(155.474,98)	(932.826,12)	(1.842.289,16)
Resultado ¹	939.241,04	5.632.558,40	11.112.540,79
Rendimentos distribuídos	945.456,00	5.357.584,00	10.573.349,60
Resultado por cota	0,60	3,57	7,05
Rendimento por cota	0,60	3,40	6,71
Resultado Acumulado por cota	(0,00)	0,17	0,34

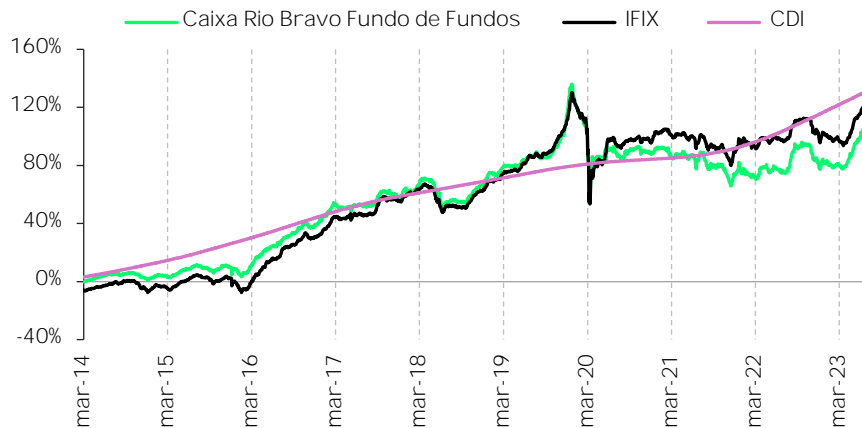
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

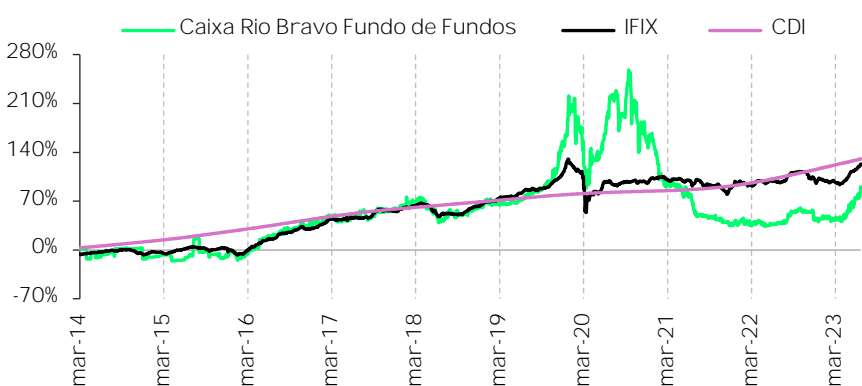


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



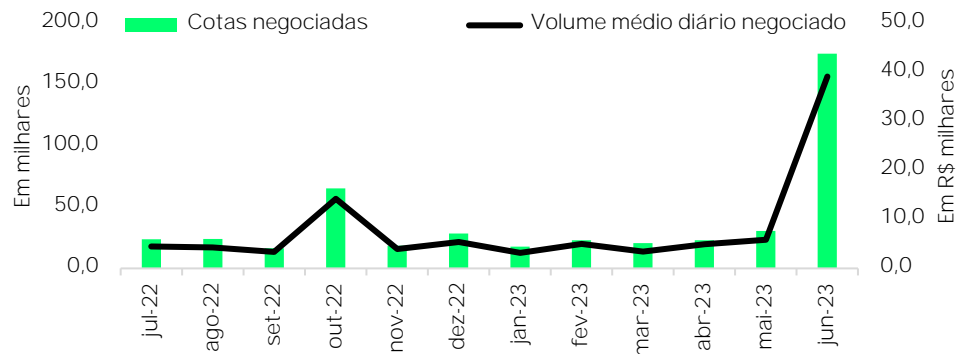
Retorno - Cota Mercado



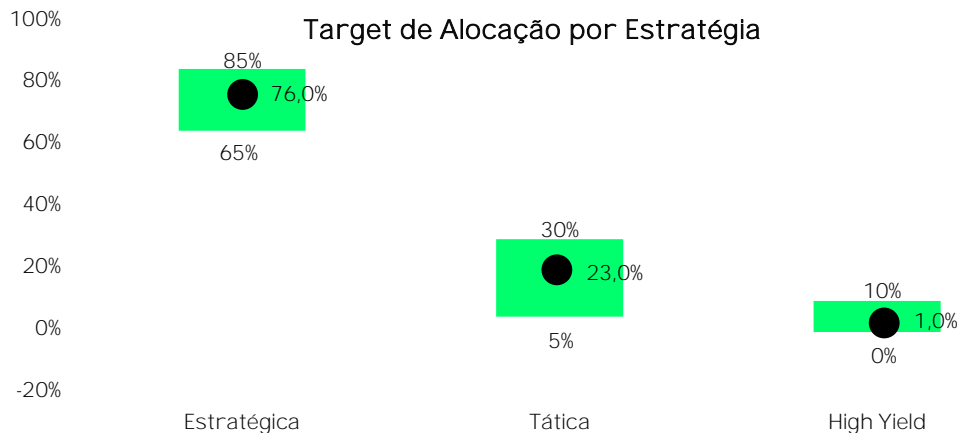
	jun-23	2023	12 meses
Volume Negociado	3.297.398,19	5.130.937,73	8.105.462,31
Volume Médio Diário Negociado	157.018,96	41.378,53	32.421,85
Giro (% de cotas negociadas)	2,79%	4,62%	7,44%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jun-23	dez-22	jun-22
Valor da Cota	78,68	63,00	63,28
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	123.980.796,80	99.272.880,00	99.714.092,80

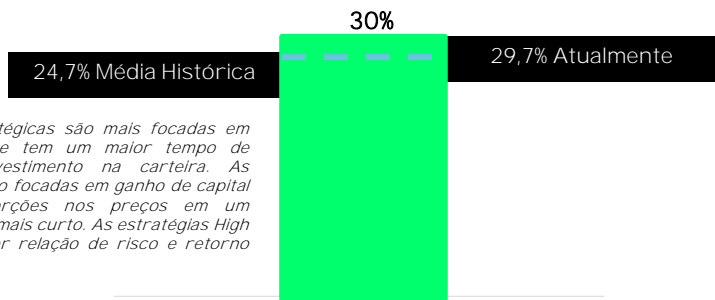
Liquidez



Diversificação por estratégia

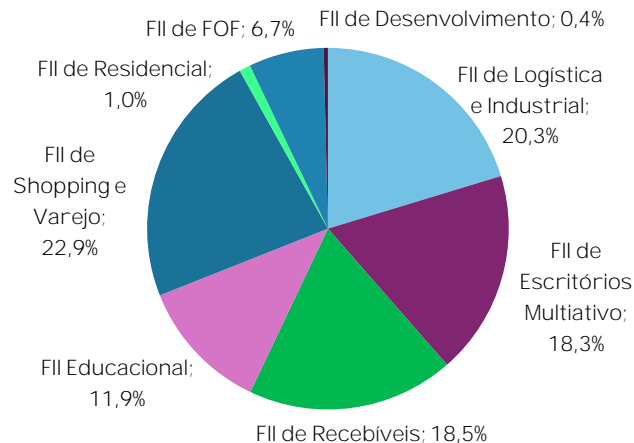


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

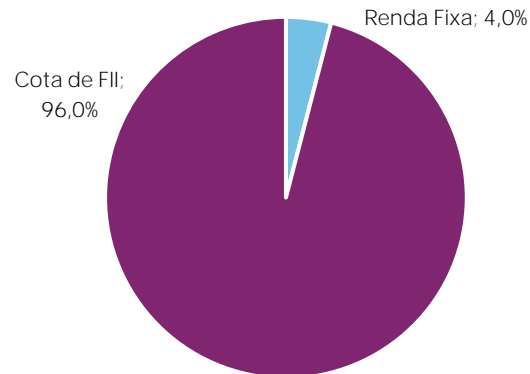


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

Alocação por Setor de FII¹



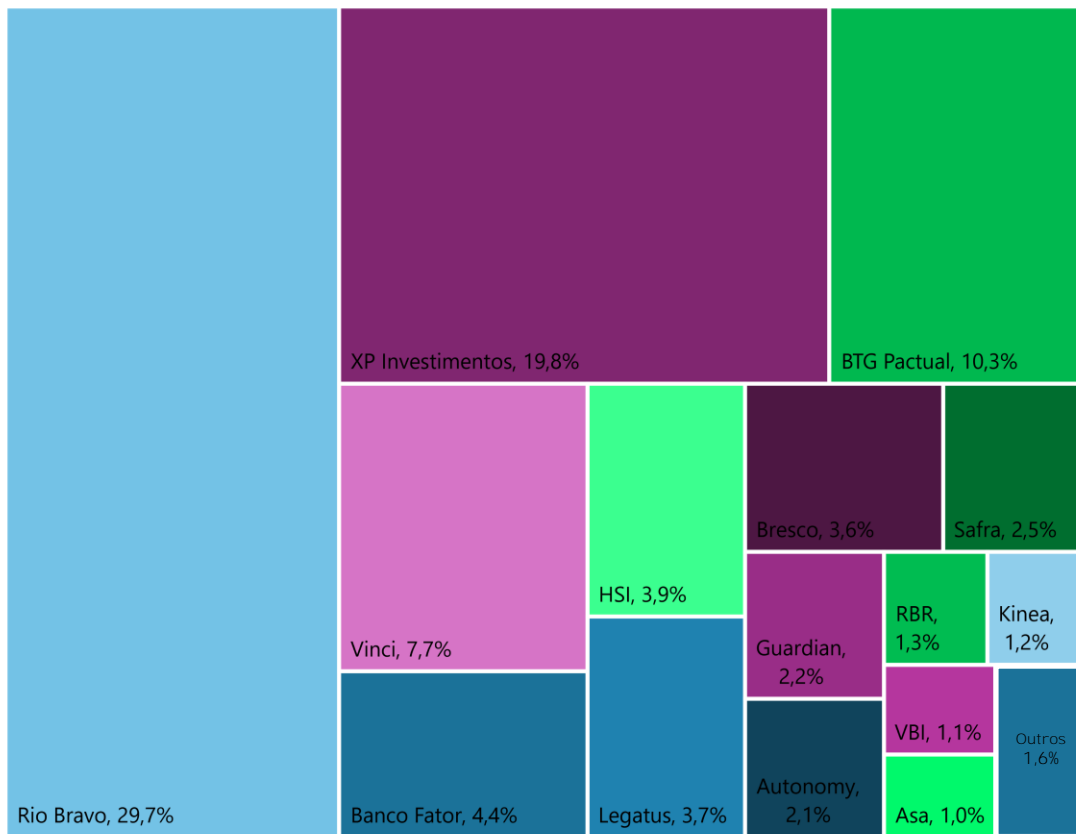
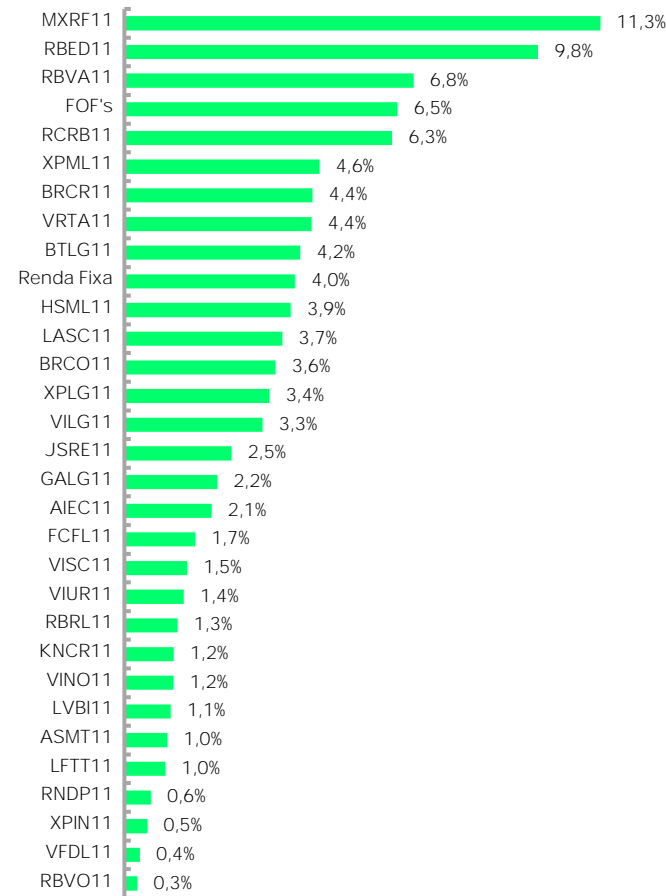
Alocação por Classe de Ativos²



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 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

gefes02@caixa.gov.br



CAIXA Asset