

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos II

CRFF11



**RIO
BRAVO**

julho23

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 31.887.401/0001-39

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • CAIXA Asset

CO-GESTOR • Rio Bravo Investimentos

CUSTODIANTE e ESCRITURADOR • Oliveira Trust

ADMINISTRADOR • Caixa Econômica Federal

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 1,15% a.a. sobre o Patrimônio

Líquido do Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 62.362.307,70 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.557

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II - 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)

90,37

Fechamento
do mês (R\$)

80,48

Dividend Yield
Anualizado¹

9,4%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

40,48

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

62,36

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

55,53

P/VP

0,89

Número de Fundos
Investidos

31

Número de
Cotistas

1.557

¹Yield 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: Em julho, a Câmara dos Deputados aprovou a primeira fase da reforma tributária que reformula a tributação sobre o consumo. O texto ainda depende da avaliação e aprovação do Senado para ser promulgado. A pauta econômica e o compromisso do governo com a agenda foram recebidos positivamente pelo mercado, apostando na perspectiva de queda do Risco-Brasil. Além disso, a reforma é capaz de contribuir com o movimento de queda no mercado de juros futuros, que considera as expectativas dos agentes financeiros para os rumos da política monetária. Todavia, o ponto de atenção ainda permanece nas discussões a respeito do Imposto de Renda.

Em junho, o IPCA foi de -0,08%, sendo a primeira vez no ano que o índice fica abaixo de zero, reforçando o ciclo de desaceleração da inflação corrente. As surpresas positivas que o mercado teve com a inflação foi fator crucial para o início do corte de juros, concretizado no começo de agosto na reunião do COPOM.

Atividade econômica: O cenário atual da economia brasileira vem apresentando perspectivas de maior crescimento econômico, com menores taxas de inflação, devido a uma junção de fatores estruturais e conjunturais. Em termos de crescimento do PIB no ano, o Ministério da Fazenda aumentou de 1,9% para 2,5% a projeção, motivada pelo resultado do PIB no primeiro trimestre de 2023, que foi melhor do que o esperado.

Contribuíram para esta melhora os resultados do setor agropecuário, assim como a expectativa de redução da taxa Selic até o final do ano.

As cotações de commodities têm apresentado queda e um aumento expressivo na quantidade vendida, devido à reabertura da economia chinesa e à resiliência das economias ocidentais em meio ao aperto monetário. Internamente, a demanda também apresenta expansão em razão das medidas de estímulo fiscal e de política creditícia. Além disso, a economia tem apresentado um processo de valorização cambial em linha com os fluxos comerciais favoráveis e o diferencial de juros interno em relação ao externo, elemento atrativo para posições compradas em moeda brasileira.

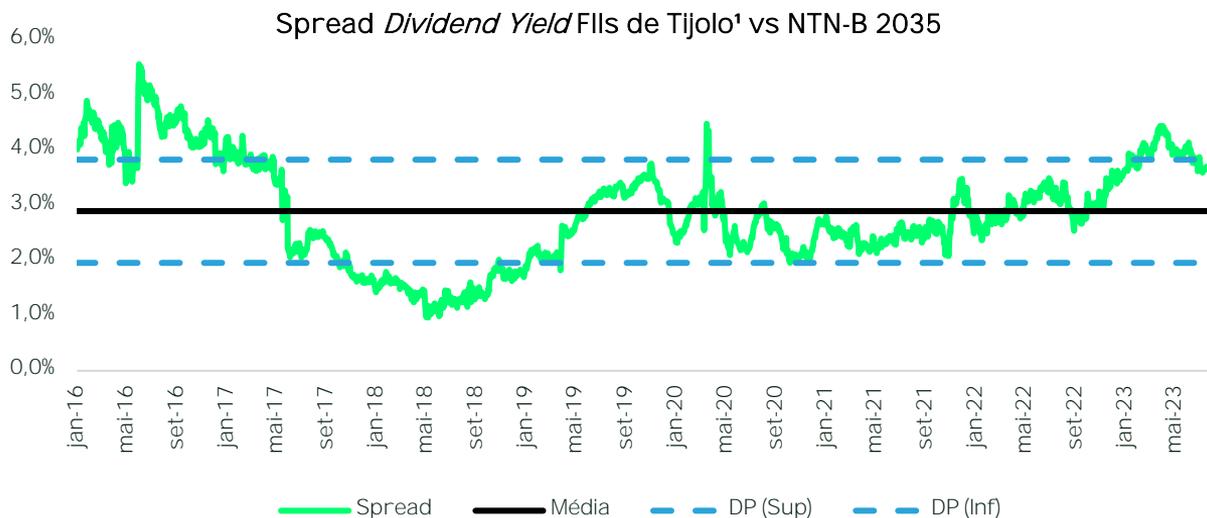
Cenário Externo

Economia global: Em julho, a performance dos mercados de ações mundialmente foi positiva, liderado pelos resultados do mercado americano, influenciado pelos dados de atividade econômica melhores do que o esperado e inflação menor, indicando que as medidas do FED têm conseguido segurar a inflação sem grandes efeitos negativos na economia do país. Em relação à economia chinesa, o governo estabeleceu que serão necessárias maiores medidas de estímulo para acelerar a recuperação do país pós-Covid, o que influencia positivamente o desempenho dos ativos ligados à China.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Em julho, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou desempenho volátil, mas encerrou o mês com a quarta alta mensal, com retorno positivo no mês de 1,33% e retorno no ano de 11,51%. As curvas longas de juros apresentaram uma leve queda em julho, encerrando o mês com a NTN-B pagando o cupom de 5,2%, o que favorece a migração dos investidores para o mercado de renda variável.



	Jul-23	Jun-23	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
NTN-B 2035	5,2%	5,3%	5,9%	5,8%	4,3%	3,7%	3,8%	5,3%	5,3%	6,3%
DY FII TIJOLO IFIX	8,9%	9,0%	9,8%	8,8%	6,8%	6,2%	6,6%	6,8%	8,0%	10,7%
Spread	3,7%	3,7%	3,9%	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 mês foi positivo para todos os segmentos com destaque para os fundos de fundos (FoFs), com avanço de 4,8%. Em seguida, o segmento de lajes corporativas apresentou variação de 2,5%, seguido por renda urbana com 2,0% e shoppings com 1,6%.

O segmento de fundo de fundos tem como principal característica acompanhar o resultado do mercado de fundos imobiliários. Isso ocorre por conta da composição das carteiras dos fundos deste segmento, que são os próprios fundos imobiliários do mercado. Por conta disso, os FoFs apresentam variações de preço maiores que os demais segmentos. Vale ressaltar que apesar do retorno positivo, ainda é esperado haver desconto no segmento, dado que o patrimônio líquido dos FoFs é composto pelo preço de fechamento dos fundos que compõem a carteira de ativos. Portanto, com o preço dos ativos aumentando, a expectativa é que o valor patrimonial dos FoFs também aumente, gerando ainda mais desconto na relação entre a cota patrimonial e a cota a mercado. Por isso, ainda vemos potencial de *upside* no segmento de FOFs, dada essa alavanca de preço.

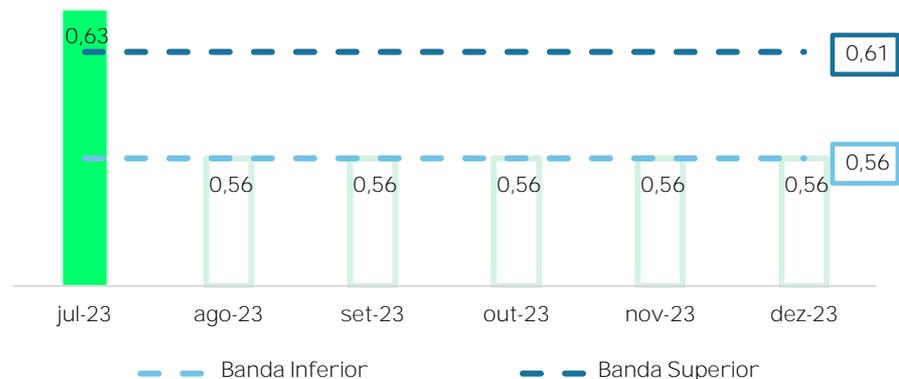
Para os próximos meses, é esperado que, com a continuidade de corte da taxa Selic, os ativos de renda variável continuem se beneficiando e entregando retornos positivos, evidenciando um ciclo de recuperação e potencial valorização dos FIIs, principalmente dos segmentos de FoFs e tijolo.

Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo II Fundo de Fundos

No mês, o Caixa Rio Bravo II Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,63/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,4% e que está acima do intervalo do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado.

Guidance de Distribuição de Dividendos¹



Em relação às disponibilidades de caixa, o Fundo realizou uma movimentação estratégica durante o mês de julho e por isso o caixa permaneceu elevado ao longo do mês. Parte dos recursos disponíveis tinha como objetivo ser alocada em ofertas cujas liquidações ocorreram no início de agosto.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,10/cota de resultado acumulado e não distribuído no segundo 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 FFO² (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,66/cota e a receita recorrente³ somada à receita financeira foi de R\$ 0,77/cota.

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

²Considera para cálculo do FFO rendimentos de FI, receitas financeiras, despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre ganho de capital).

³Considera para cálculo da receita recorrente os rendimentos de FI (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e receitas financeiras).

Comentários do gestor

Principais Movimentações

Sobre as principais movimentações do mês, continuamos investindo no setor educacional através da alocação em Campus Faria Lima (FCFL11) com o objetivo de aumentar a recorrência do fundo e alocar em um ativo com uma relação de risco e retorno atrativa. Aproveitamos a alta do mercado para zerar e continuar desinvestindo de posições que estavam em processo de desinvestimento que havia sido pausado momentaneamente pela precificação dos ativos no mercado secundário. Continuamos realizando a venda de Kinea High Yield (KNHY11) e zeramos a posição em VBI CRI (CVBI11), que gerou uma TIR de 24,6% vs a TIR de 42,5% do IFIX no mesmo período. O processo de alocação em CVBI11 teve início em março deste ano, com objetivo de investir em fundos de crédito descontados e de baixo risco. Contudo, naquele período, tanto o panorama macroeconômico quanto o microeconômico apresentavam consideráveis fatores de incertezas que também se manifestaram na performance do índice IFIX ao longo desse mês.

À medida que ocorreram mudanças no cenário macroeconômico e houve alterações na percepção de risco por parte dos participantes do mercado, além do início de um ciclo de afrouxamento monetário, a gestão optou por zerar essa posição, mesmo considerando que a TIR fosse inferior àquela apresentada pelo IFIX no período, com o objetivo de realocar os recursos em fundos de tijolo e em FoFs.

Vale ressaltar que a posição gerou ganhos para os investidores e cumpriu seu objetivo de alocação, conforme estabelecido inicialmente pelo time de gestão.

Continuamos reduzindo as posições em fundos de CRI que negociam sem desconto ou muito próximo do seu valor intrínseco e migrando as alocações para fundos de tijolo que entendemos estarem descontados e devem se beneficiar do ciclo de afrouxamento monetário.

Nas ofertas, o fundo exerceu o direito de preferência da oferta de XP Malls (XPML11), pois enxergamos potencial no setor de shoppings, que tem apresentado uma recuperação no mercado secundário muito acima dos demais setores de tijolos, e na qualidade do portfólio do fundo em específico em comparação aos seus pares. O fundo também exerceu o direito de preferência e participou da oferta de Maxi Renda (MXRF11).

Por fim, aumentamos nossa posição no book de fundos de fundos por conta da alta correlação que esses fundos têm com o resultado do mercado imobiliário, com a volta do índice do IFIX ao campo positivo temos a expectativa de que o resultado seja espelhado para esse segmento, como já explicado, e por ainda estarem descontados encontramos boas oportunidades nesse segmento.

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

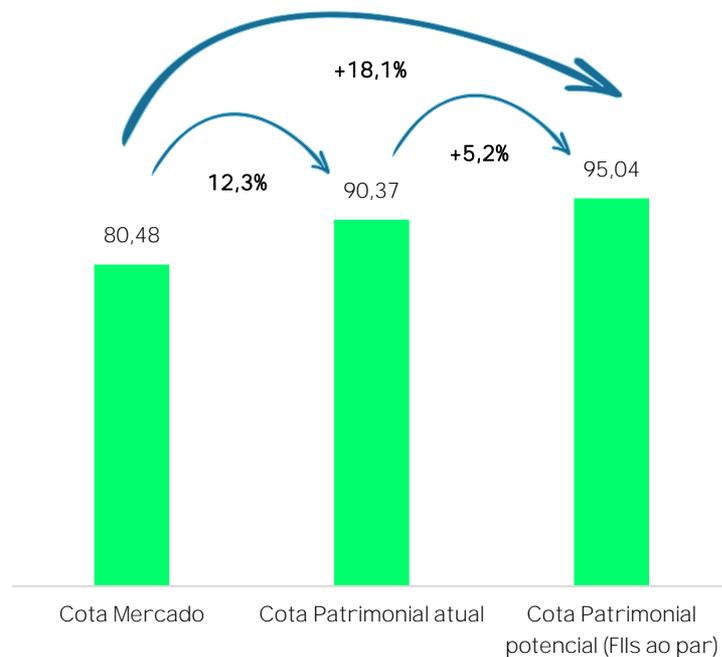
A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado de seus FILS, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CRFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização¹.

Segmento	% Fil	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	34,7%	-3,3%	-13,9%	+16,1%
Varejo	1,5%	-6,5%	-16,7%	+20,1%
Logística e Industrial	27,9%	-0,7%	-11,5%	+13,0%
Shopping	18,9%	1,7%	-9,5%	+10,5%
Educacional	1,4%	-0,2%	-11,1%	+12,5%
Residencial	0,6%	-11,1%	-20,9%	+26,4%
Desenvolvimento	0,9%	2,8%	-8,4%	+9,2%
Lajes	10,3%	-27,2%	-35,1%	+54,2%
FOF	3,9%	-2,9%	-13,5%	+15,6%
Total	100,0%	-4,9%	-15,3%	+18,1%

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

Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF: Representa o desconto/prêmio dos FILS da carteira vs suas cotas patrimoniais aliado ao desconto da cota de mercado do CRFF.

Potencial de Valorização da Cota a Mercado¹



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

²Considera para cálculo a cota de mercado dos FILS da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FILS da carteira do fechamento do mês anterior.

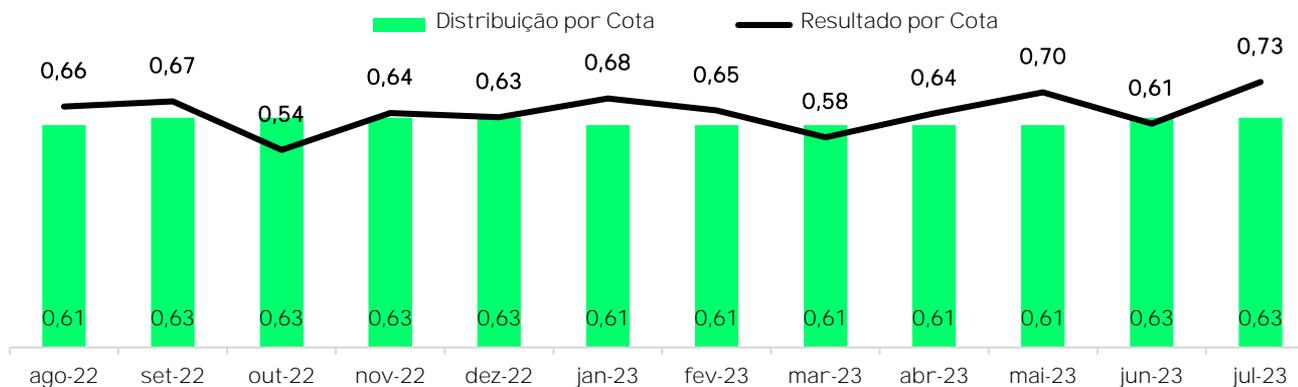
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,45	0,48	0,50	0,50	0,46	0,37	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,51
2022	0,51	0,51	0,52	0,57	0,59	0,63	0,59	0,61	0,63	0,63	0,63	0,63
2023	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,63	0,63					
Δ	19,6%	19,6%	17,3%	7,0%	3,4%	0,0%	6,8%					

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

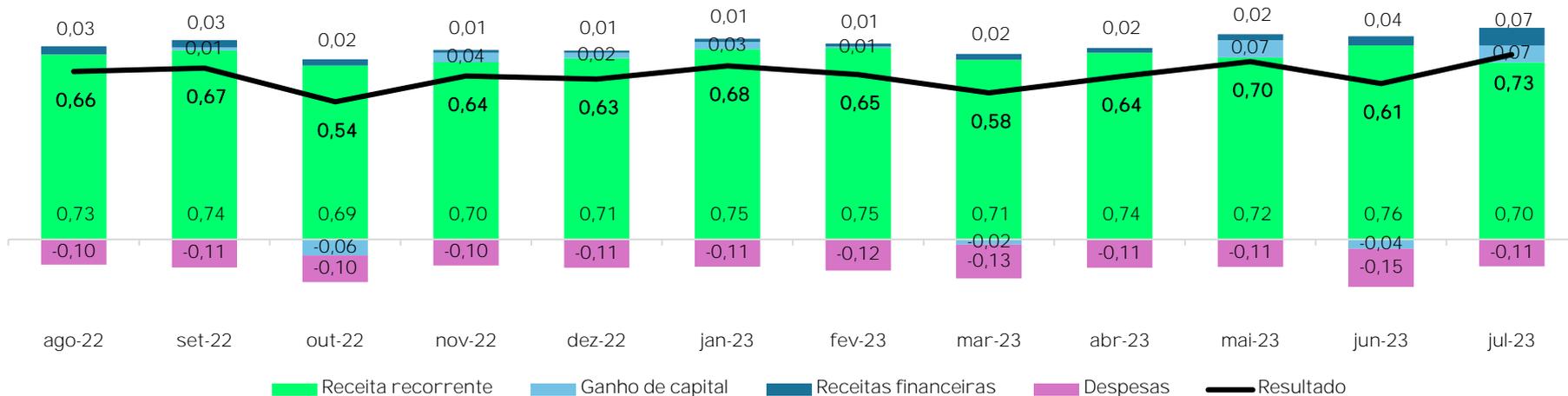
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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

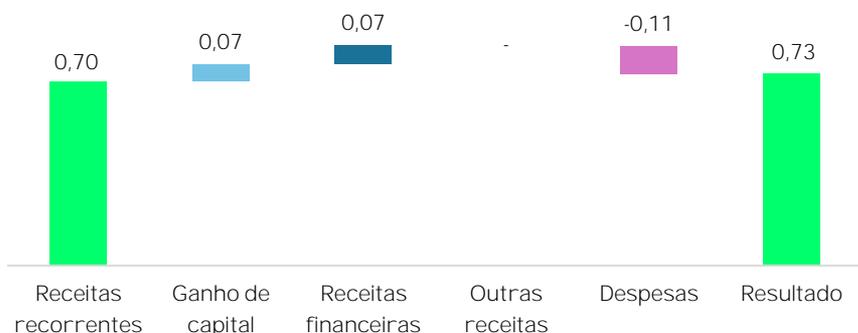
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



	jul-23	2023	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 481.592,21	R\$ 3.536.428,16	R\$ 6.000.883,15
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 45.324,56	R\$ 77.809,19	R\$ 81.717,61
Receitas financeiras	R\$ 48.568,09	R\$ 134.275,43	R\$ 205.906,88
Despesas	-R\$ 73.130,45	-R\$ 578.256,12	-R\$ 942.281,26
Resultado ¹	R\$ 502.354,41	R\$ 3.170.256,66	R\$ 5.346.226,38
Rendimentos distribuídos	R\$ 434.725,20	R\$ 2.974.072,40	R\$ 5.133.897,60
Resultado por cota	R\$ 0,73	R\$ 4,59	R\$ 7,75
Rendimento por cota	R\$ 0,63	R\$ 4,31	R\$ 7,44
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,10	R\$ 0,28	R\$ 0,31

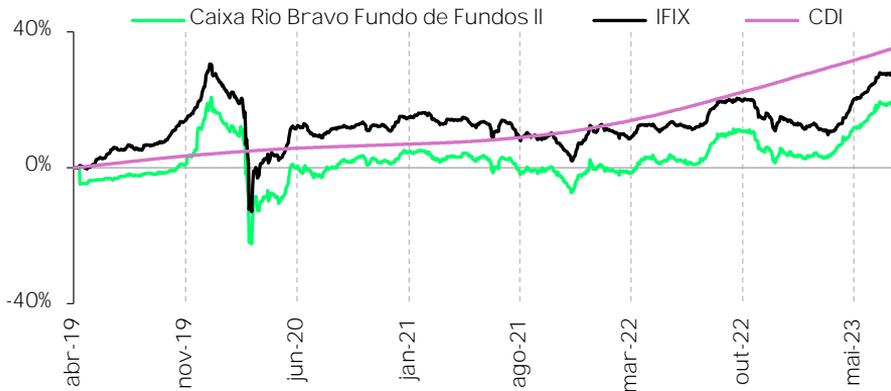
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

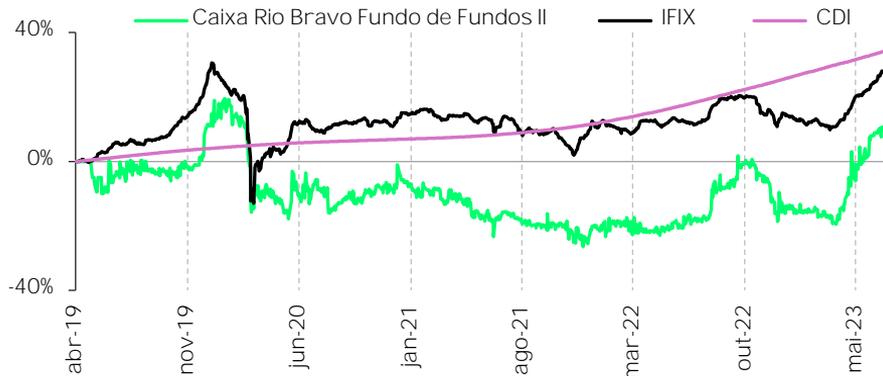


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



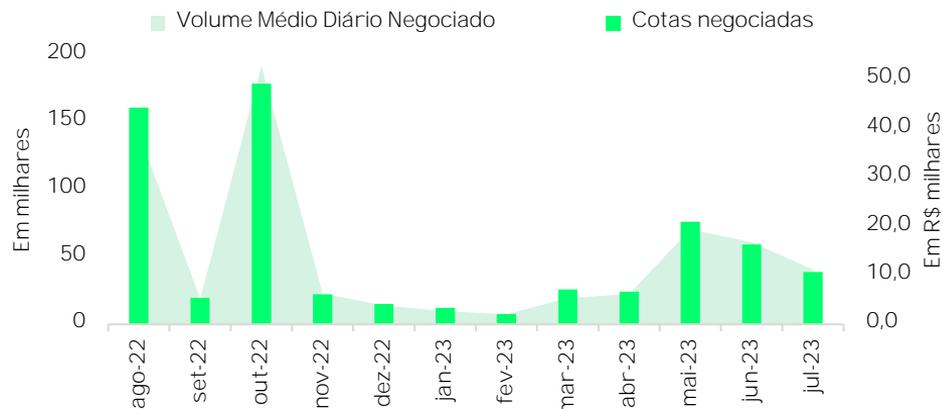
Retorno - Cota Mercado



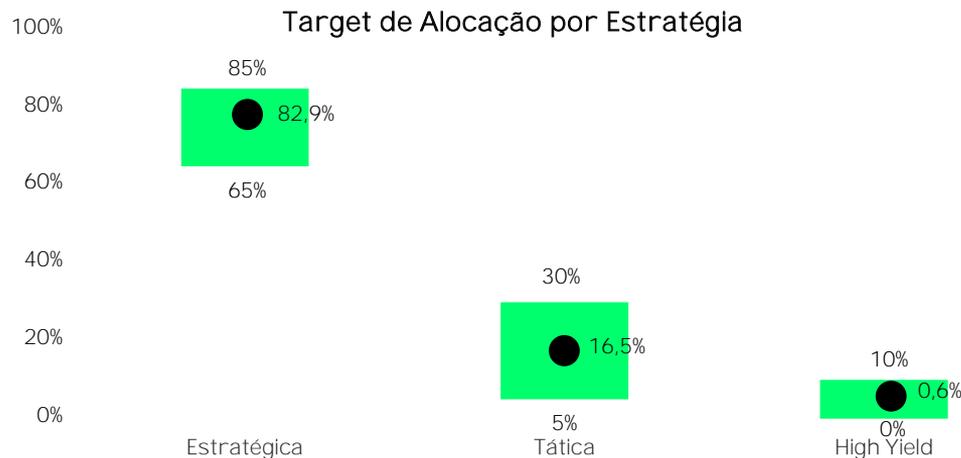
	Jul-23	2023	12 meses
Volume Negociado	R\$ 849.987,76	R\$ 4.803.763,49	R\$ 13.046.642,78
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 40.475,61	R\$ 33.359,47	R\$ 52.396,16
Giro (% de cotas negociadas)	1,55%	9,73%	25,53%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	Jul-23	dez-22	Jul-22
Valor da Cota	R\$ 80,48	R\$ 66,03	R\$ 65,71
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	R\$ 55.534.419,20	R\$ 45.563.341,20	R\$ 45.342.528,40

Liquidez

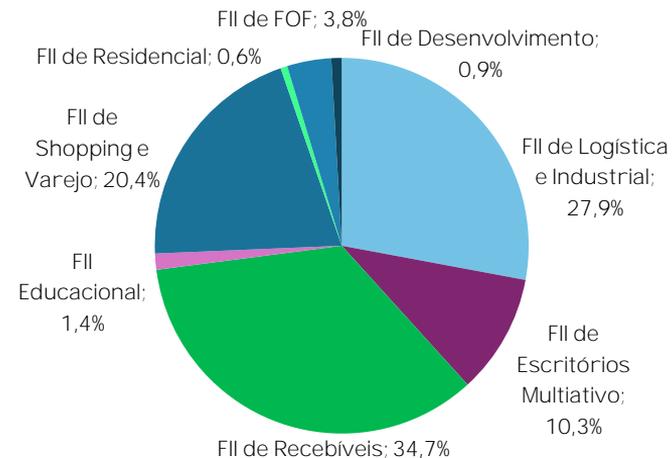


Diversificação por estratégia

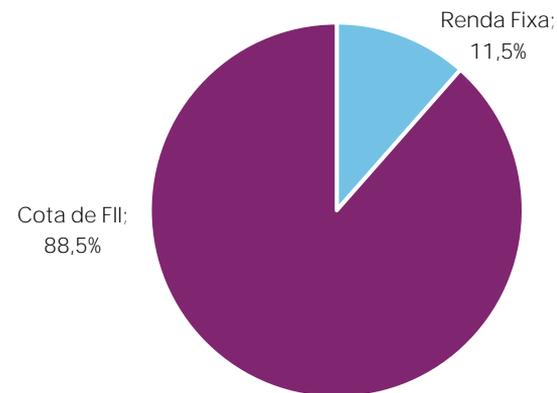


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

Alocação por Setor de FII¹

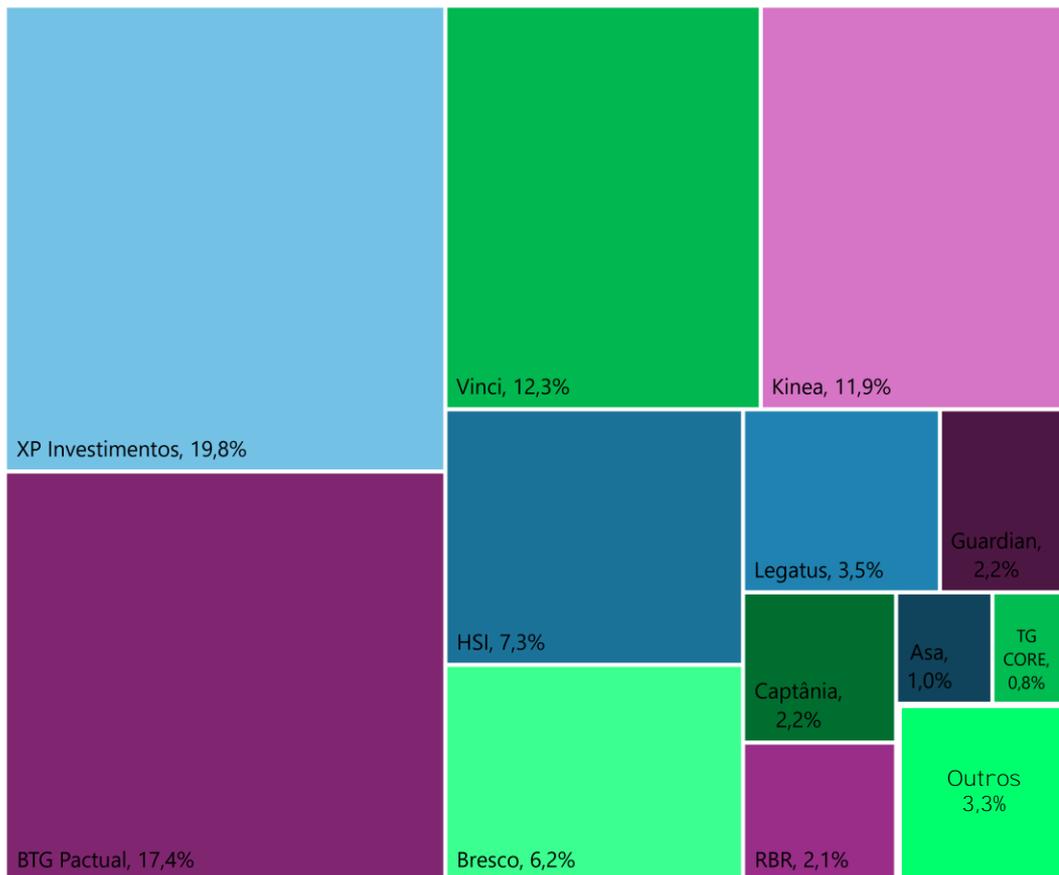
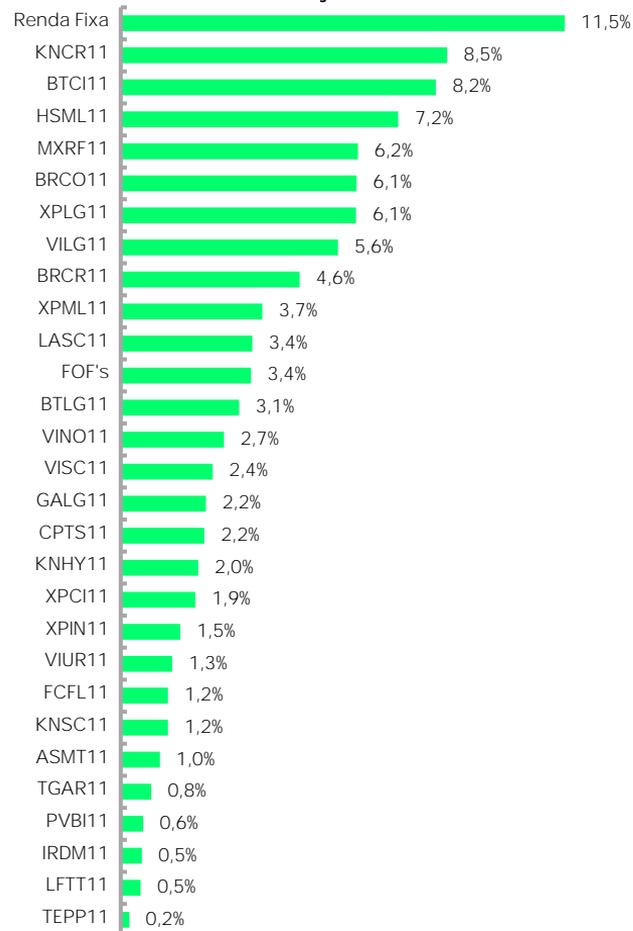


Alocação por Classe de Ativos²



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 Fundo¹Alocação da Carteira¹¹A 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

gefes02@caixa.gov.br



CAIXA Asset