

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos II

CRFF11



RIO BRAVO

dezembro22

Informações sobre o Fundo

- CNPJ • 31.887.401/0001-39
- PERFIL DE GESTÃO • Ativa
- GESTOR • CAIXA DTVM
- CO-GESTOR • Rio Bravo Investimentos
- CUSTODIANTE e ESCRITURADOR • Oliveira Trust
- ADMINISTRADOR • Caixa Econômica Federal
- TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 1,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
- PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 57.964.300,87
- INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019
- QUANTIDADE DE COTAS • 690.040
- QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1
- NÚMERO DE COTISTAS • 1.675

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)

84,00

Fechamento
do mês (R\$)

66,03

Dividend Yield
Anualizado¹

11,4%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

13,81

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

57,96

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

45,56

P/VP

0,79

Número de Fundos
Investidos

29

Número de
Cotistas

1.675

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

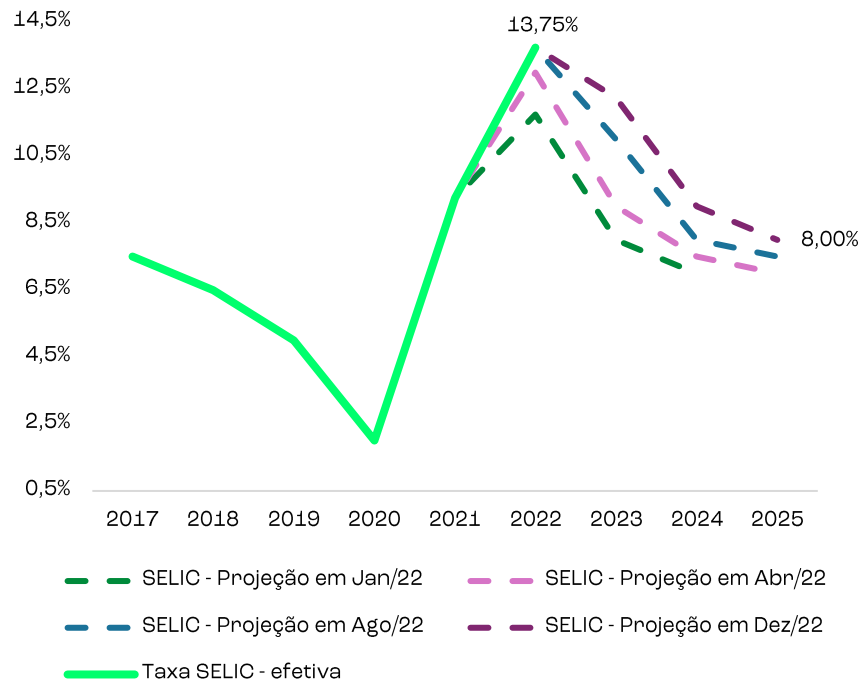
Mercado de Fundos Imobiliários

No início de 2022, o mercado esperava um final do ciclo de aperto monetário ainda durante o ano que se iniciava, com a projeção de uma taxa SELIC terminal de 11,75%, inferior à taxa atual, de 13,75% (ver gráfico ao lado). Essa visão acabou se refletindo nas alocações do primeiro trimestre de 2022, que foram focadas em ativos muito descontados frente ao seu valor intrínseco, e que ofereciam potencial de valorização no curto/médio prazo.

Ao longo do ano, conforme o mercado foi observando a piora da inflação e do cenário macroeconômico global, as expectativas foram sendo revistas - e a estratégia de alocação também, na busca por aumentar o percentual alocado em fundos com baixo risco, resiliência de renda, que aumentassem a receita recorrente do Fundo e que estivessem descontados.

Próximo ao final do terceiro trimestre e início do quarto trimestre - observando o início do ciclo de afrouxamento monetário esperado para ter início no final do segundo trimestre de 2023, juntamente com os sinais de arrefecimento da inflação - passamos a alocar novamente em fundos com descontos relevantes frente ao seu valor intrínseco e com potencial de valorização no curto/médio prazo.

Taxa SELIC – Perspectivas¹ vs. Taxa Efetiva



Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

O maior objetivo das alocações foi preparar o portfólio para uma possível queda da SELIC. Um exemplo foi a alocação tática em FOFs que apresentam desconto frente ao seu valor intrínseco e baixa necessidade de ganho de capital para a manutenção dos dividendos. Com isso, o fundo ganha com um desconto duplo: compra com desconto um fundo de fundos que possui um portfólio de ativos também descontado, gerando uma “alavanca” de valorização que, com a apreciação das cotas dos fundos, potencializará o ganho do CRFF11.

Nossa estratégia de alocação e o DNA fundamentalista na construção do portfólio permitiu que, mesmo em um mercado em que as cotas dos FIs apresentaram queda e “direção para baixo”, o CRFF11 conseguiu aumentar o dividendo distribuído para os cotistas em 33,7% se comparado ao ano de 2021.

Além disso, ao longo do ano de 2022 o Fundo gerou um resultado de R\$ 7,35/cota, dos quais 95,9% foram distribuídos aos cotistas. O saldo remanescente poderá ser utilizado em momentos futuros de maior volatilidade, com o objetivo de trazer previsibilidade na distribuição de rendimentos para os cotistas.

Em todo o ano, foram feitos investimos e desinvestimentos parciais, sendo que todos os desinvestimentos totais feitos pelo Fundo tiveram TIR superior ao IFIX no período, sendo eles:

-  Desinvestimento total em KNIP11, gerando TIR de 19,2% vs. TIR do IFIX de 6,0%
-  Desinvestimento total em MCCI11, gerando TIR de 11,0% vs. TIR do IFIX de 1,6%
-  Desinvestimento total em HGRU11, gerando TIR de 8,9% vs. TIR do IFIX de 0,5%
-  Desinvestimento total em IRIM11, gerando TIR de 18,9% vs. TIR do IFIX de 16,1%
-  Desinvestimento total de KFOF11, gerando TIR de 19,1% vs. TIR do IFIX de 5,2%
-  Desinvestimento total de HGFF11, gerando TIR de 24,7% vs. TIR do IFIX de 5,6%

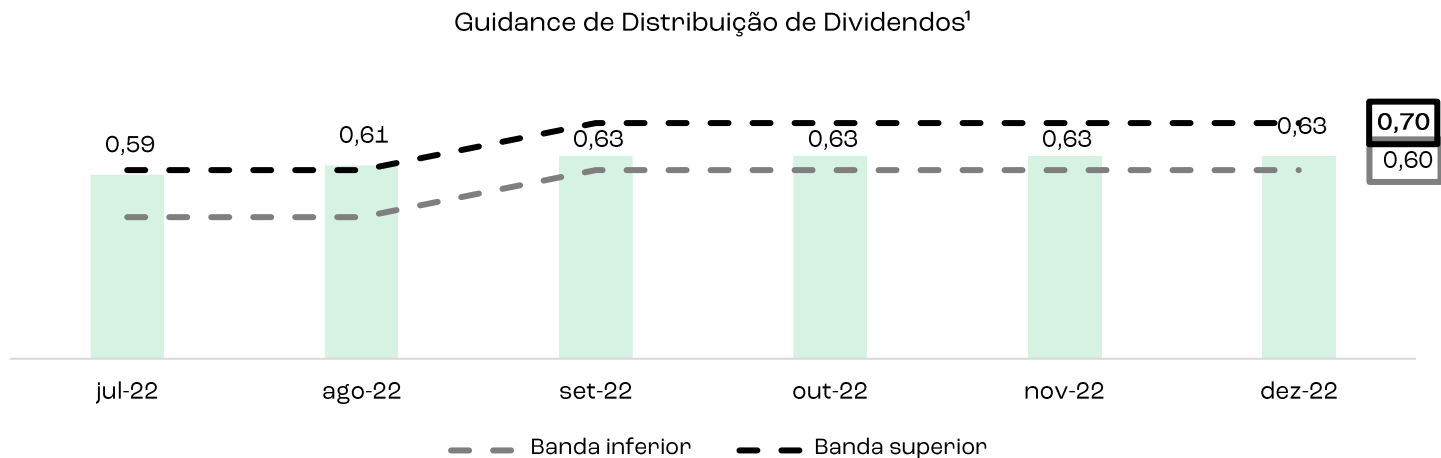


Comentários do gestor

Após um ano de alta volatilidade e desafios, o CRFF11 encerra 2022 com um portfólio preparado para os desafios de 2023. Atualmente, o fundo tem 61,7% alocado em fundos de tijolo, que deverão se beneficiar do ciclo de afrouxamento monetário, e um book de FOF que representa 0,5% do PL do fundo, com duplo potencial de valorização.

Caixa Rio Bravo II Fundo de Fundos

No mês de dezembro, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II manteve sua distribuição de rendimentos, distribuindo R\$ 0,63/cota, o que corresponde a um *dividend yield* anualizado de 11,4% a.a.. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,63/cota, em linha com a distribuição de rendimentos anunciada. O resultado acumulado e não distribuído no ano encerrou o mês em R\$ 0,30/cota, o que dá conforto para permaneceremos a distribuição nos patamares atuais.



¹O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

FFO (*Funds from Operations*)

O FFO¹ (*funds from operations* - resultado operacional) apresentado no mês foi de R\$ 0,63/cota e uma receita recorrente somada à receita financeira de R\$ 0,72/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a recorrência de resultado do portfólio, para que o fundo possa navegar com tranquilidade em mercados estressados, sem que dependa da realização de ganho de capital para gerar bons retornos aos investidores.

É nessa hora que o DNA fundamentalista da gestão, com foco na análise do valor real dos ativos e busca por oportunidades de longo prazo, se mostra resiliente: manutenção de renda recorrente em um cenário desafiador enquanto busca alocações oportunísticas para surfar a melhora dos mercados.

¹Cálculo do FFO considera rendimentos de FII, receitas de CRI, receitas financeiras e despesas (desconsidera ganho por alienação de cotas e IR sobre o ganho de capital).

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

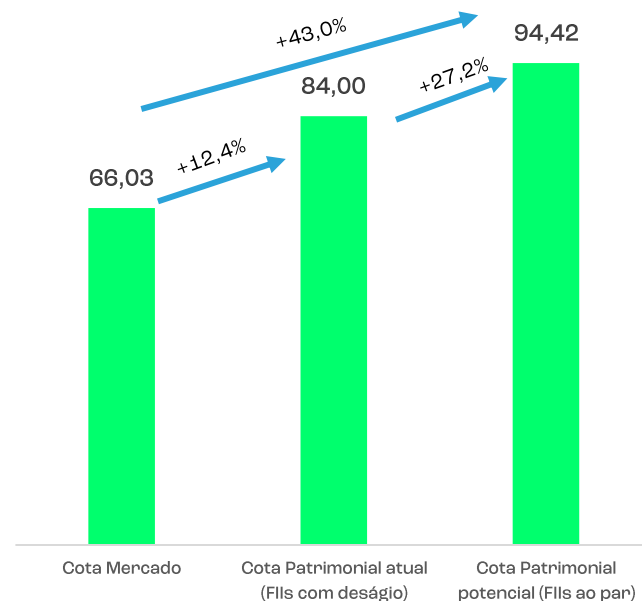
A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CRFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização¹.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF	Potencial de Upside total
Receíveis	36,7%	-3,7%	-24,3%	+32,1%
Varejo	1,4%	-16,7%	-34,5%	+52,8%
Logística e Industrial	24,2%	-12,8%	-31,5%	+46,0%
Shopping	21,6%	-10,0%	-29,2%	+41,3%
Residencial	0,9%	-8,3%	-27,9%	+38,8%
Lajes	12,9%	-24,7%	-40,8%	+69,0%
FOF	2,3%	-16,4%	-34,3%	+52,1%
Total	100,0%	-11,0%	-30,1%	+43,0%

Ágio/Deságio do Portfólio¹ : Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

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

Potencial de Valorização da Cota de Mercado



¹Considera 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.

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

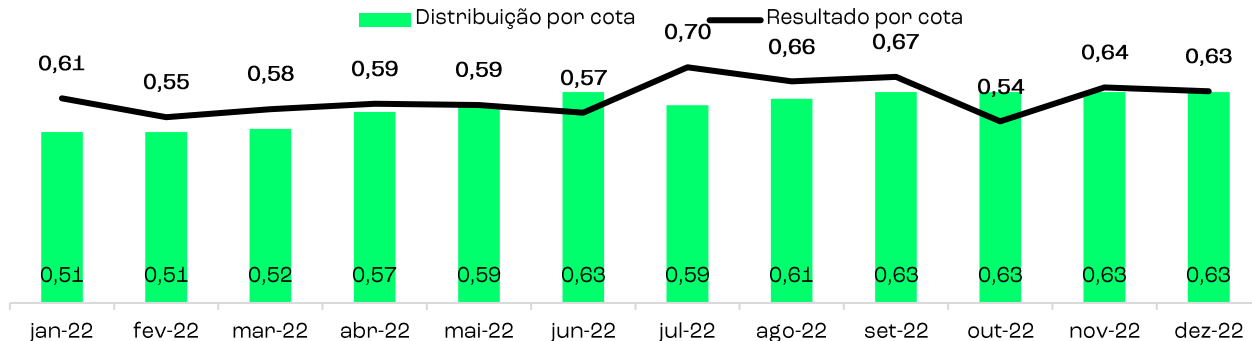
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,70	0,70	0,30	0,30	0,40	0,51	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
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
Δ	13,3%	6,3%	4,0%	14,0%	28,3%	70,3%	47,5%	52,5%	57,5%	57,5%	57,5%	23,5%

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

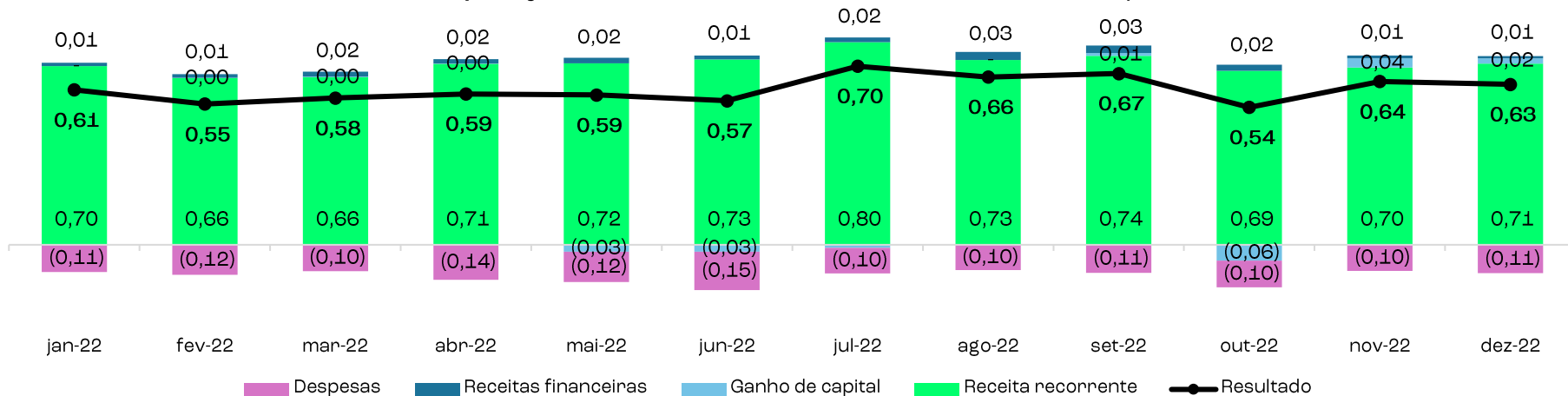
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)

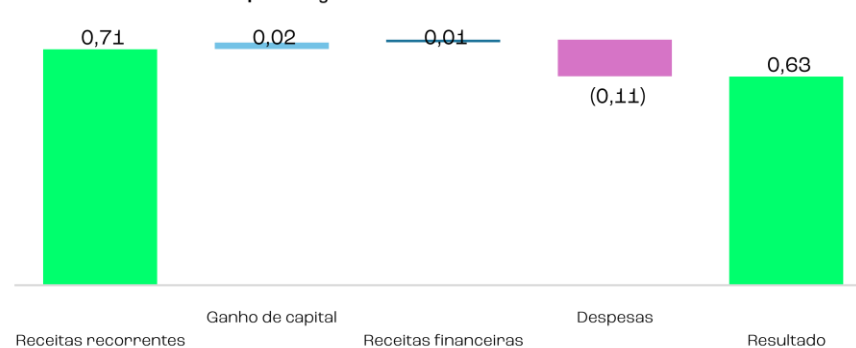


	dez-22	2022	12M
Rendimentos de FII	492.899,13	5.899.783,77	5.899.783,77
Alienação de cotas de FII (Bruto)	14.120,32	(37.883,40)	(37.883,40)
Receitas financeiras	6.118,70	154.643,39	154.643,39
Despesas	(77.041,75)	(941.782,18)	(941.782,18)
Resultado	436.096,40	5.074.761,58	5.074.761,58
Rendimentos distribuídos	434.725,20	4.864.782,00	4.864.782,00
Resultado por cota	0,63	7,35	7,35
Rendimento por cota	0,63	7,05	7,05
Resultado Acumulado por cota	0,00	0,30	0,30

* Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

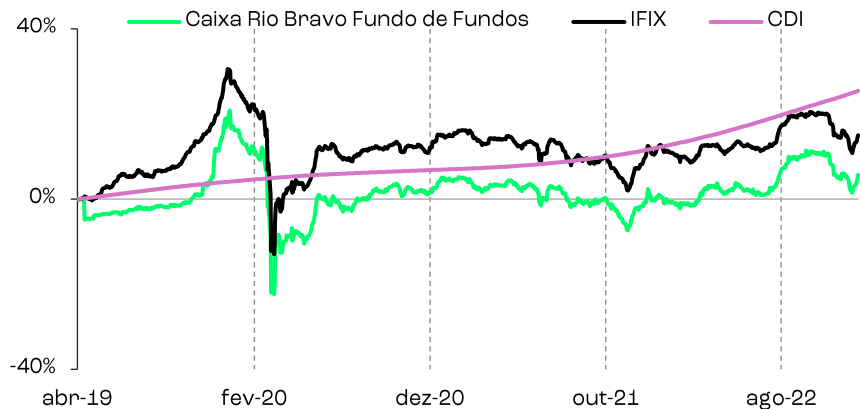
* Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês



Liquidez e desempenho

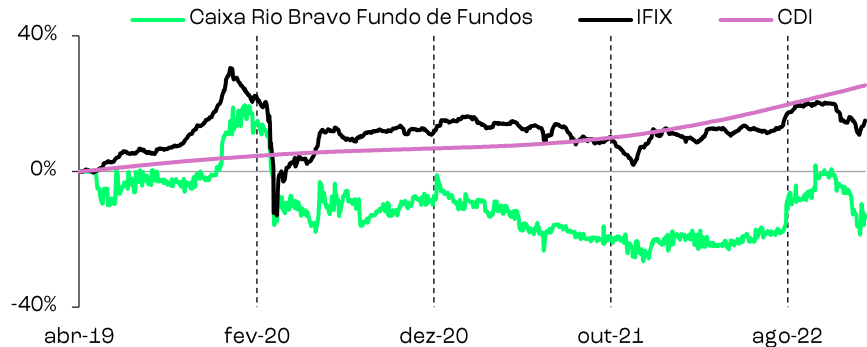
Retorno - Cota Patrimonial



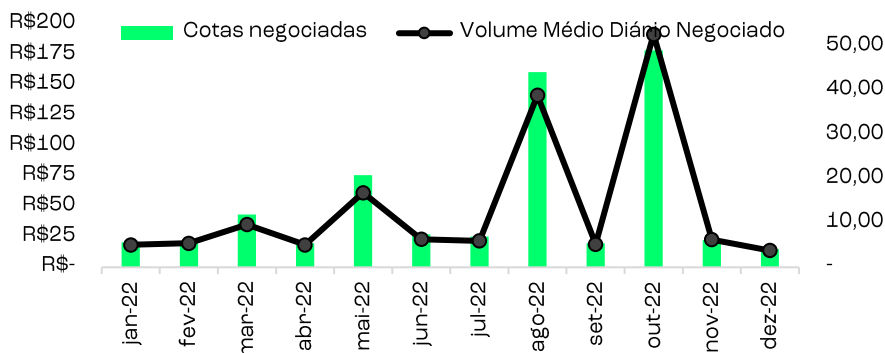
	dez-22	2022	12 meses
Volume Negociado	289.968,52	12.399.914,51	12.399.914,51
Volume Médio Diário Negociado	13.808,02	49.798,85	49.798,85
Giro (% de cotas negociadas)	0,60%	25,03%	29,54%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	dez-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	66,03	66,75	67,73
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	45.563.341,20	46.060.170,00	46.736.409,20

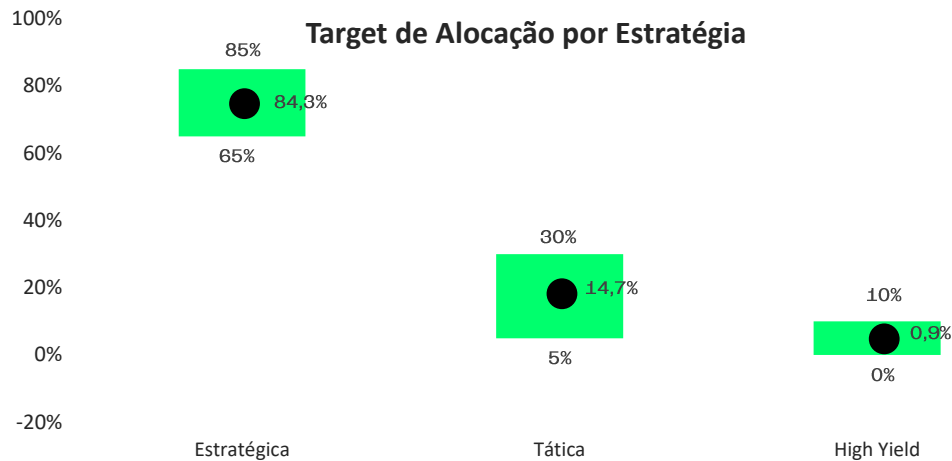
Retorno - Cota Mercado



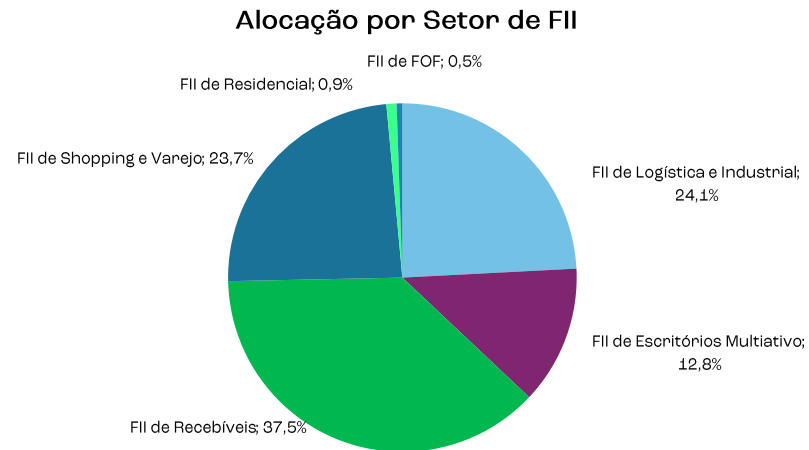
Liquidez



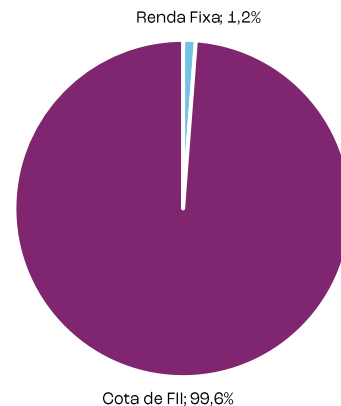
Diversificação por estratégia



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.

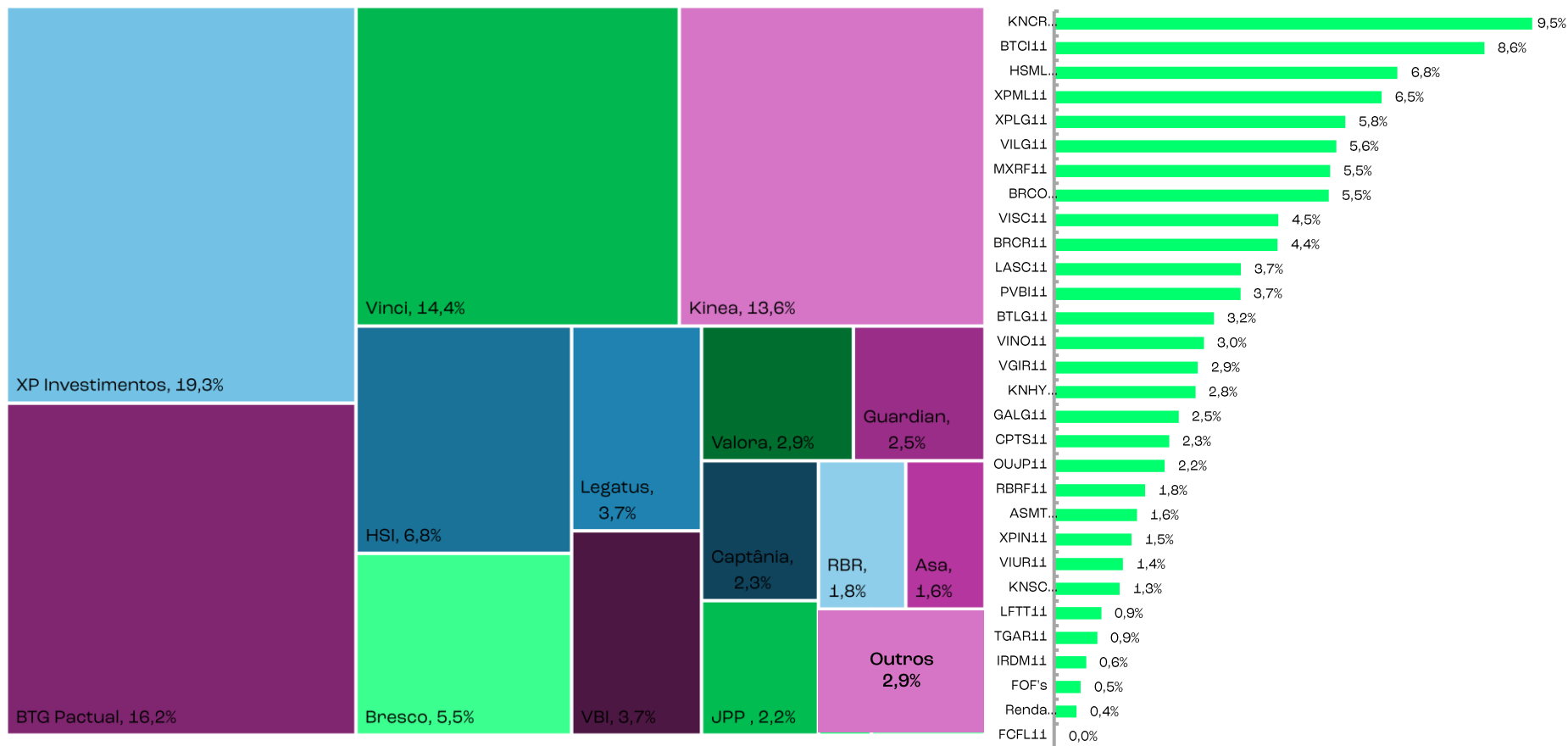


Alocação por Classe de Ativos



* Os percentuais são referentes ao patrimônio líquido do fundo

Carteira do Fundo¹



¹ 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




RIO BRAVO

Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br



CAIXA Asset