

# Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo  
Fundo de Fundos

CXRI11



# RIO BRAVO

agosto22

# 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\$ 141.376.979,34

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.605

## 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)

89,72

Fechamento  
do mês (R\$)

68,91

Dividend Yield  
Anualizado\*

9,6%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

17,2

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

141,38

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

108,59

P/VP

0,77

Número de Fundos  
Investidos

34

Número de  
Cotistas

2.605

\*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

**Inflação e fiscal:** a inflação teve seu pico nos últimos doze meses e já é possível ver sinais de arrefecimento, sendo está muito influenciada pela desoneração dos combustíveis, que deve se estender para o ano que vem. Vale mencionar que, mesmo com a inflação cedendo, o ano de 2023 deve continuar sendo marcado por uma inflação acima da meta estabelecida pelo Banco Central.

Na parte fiscal, as medidas que o governo tem adotado podem trazer desafios para o próximo ano. Após as eleições, deveremos ver esse assunto voltando a entrar em pauta e podendo trazer volatilidade para os mercados.

**Atividade econômica:** no curto prazo, a atividade econômica tem surpreendido positivamente, com desemprego em queda. Porém, vale mencionar que o nível de informalidade permanece alto e a renda das famílias permanece estável. O atual nível de juros reais restritivos deve contribuir para desacelerar a atividade econômica, principalmente a partir do quarto trimestre de 2022. Além disso, os programas de auxílio do governo devem continuar a impulsionar a economia no curto prazo.

## Cenário Externo

**Economia global:** o ano tem sido marcado por um cenário desafiador nas principais economias desenvolvidas, com os bancos centrais tentando controlar a inflação através de alta de juros. A crise energética na Europa segue chamando a atenção, principalmente com o inverno se aproximando. Devemos ver os governos europeus tentando controlar a situação grave através de racionamento de energia e aumento de impostos em determinados setores, e desonerando pequenos empresários e a população, em uma tentativa de evitar uma recessão mais grave.

# Comentários do gestor

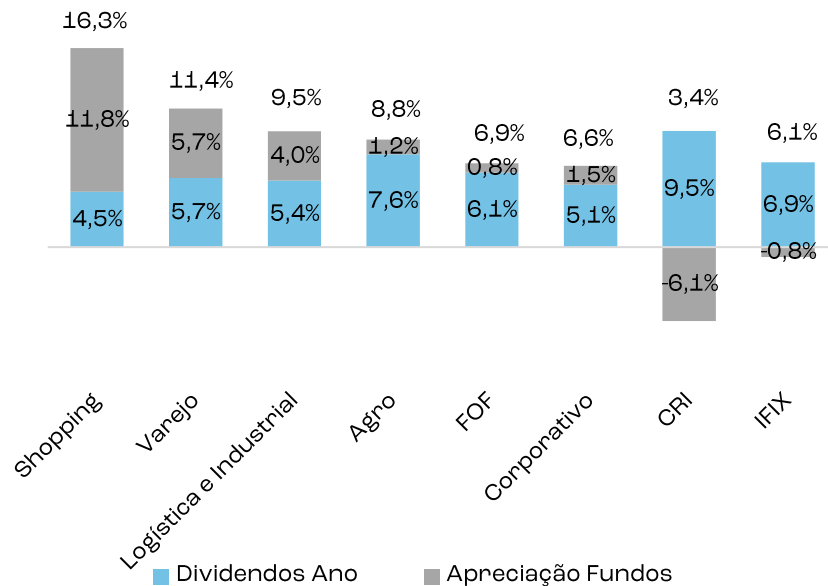
## Mercado de Fundos Imobiliários

No mês de agosto, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 5,76%, com alta no ano de 6,11%. Entendemos que o fim do ciclo de aperto monetário está próximo, fator que, juntamente com o arrefecimento da inflação e redução dos juros futuros, impactou positivamente a performance do índice. Isto é especialmente verdadeiro para os fundos de tijolo, que apresentavam desconto relevante frente ao seu valor intrínseco.

Com a recuperação vista em agosto, já temos alguns fundos imobiliários de tijolo negociando mais próximo do seu valor intrínseco - o que não quer dizer que não existam oportunidades de comprar bons fundos a preços atrativos. Continuamos observando diversas oportunidades de alocação em fundos imobiliários de tijolo com portfólio de qualidade, com ativos bem localizados e performados, e que estejam negociando abaixo do custo de reposição ou valor efetivo dos ativos a mercado.

Mesmo com o IFIX tendo uma performance positiva no ano, após apresentar retorno negativo em 2020 e 2021, o índice de fundos imobiliários ainda não se recuperou do *drawdown* sofrido e o preço dos ativos ainda apresenta desconto frente aos valores vistos em 2019 (período pré pandêmico).

### Composição do retorno do IFIX no ano

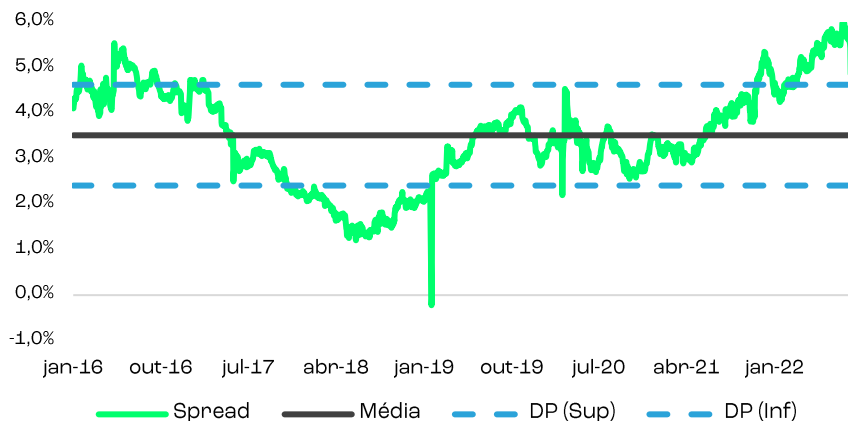


# Comentários do gestor

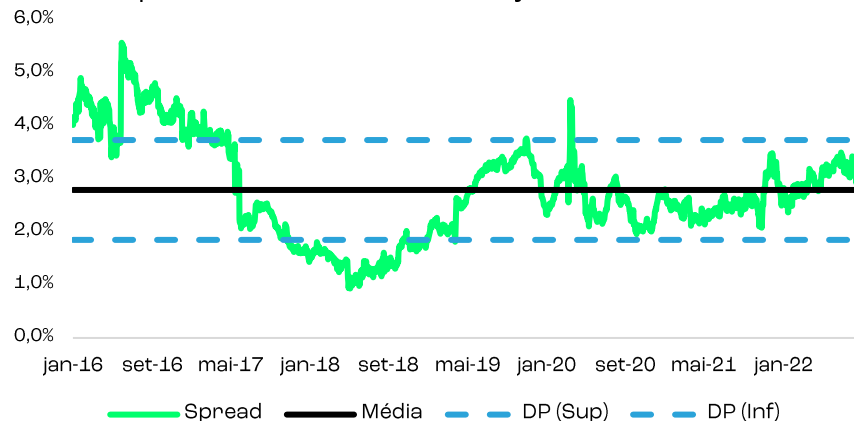
## Mercado de Fundos Imobiliários

Quando analisamos o *spread* entre o *dividend yield* do IFIX e do Tesouro IPCA + 2035, este encerrou o mês de agosto em 4,86%, 134bps acima da média histórica desde 2016. Quando segregado os fundos de papel dos fundos de tijolo, o *spread* entre o *dividend yield* dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e o tesouro IPCA + 2035 ficou em 2,54%, em linha com a média histórica desde 2016. Sendo assim, continuamos a reforçar o bom momento para os investidores comprarem bons portfólios imobiliários, performados e com ativos reais, via FIIs.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035





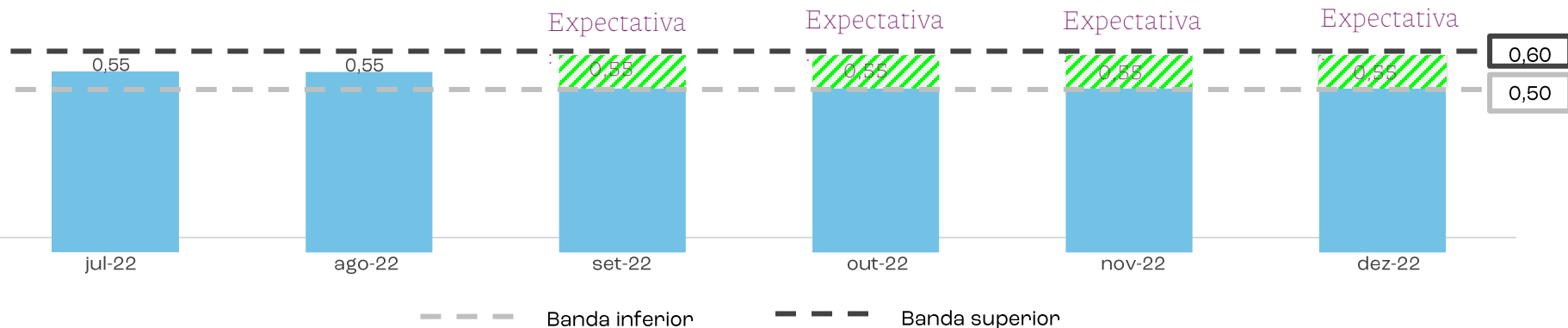
# Comentários do gestor

## Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de agosto o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu um dividendo de R\$ 0,55/cota, o que corresponde um *dividend yield* de 9,6%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,35/cota.

Em agosto o CXRI apresentou um FFO<sup>1</sup> (*funds from operations*) de R\$ 0,35/cota e uma receita recorrente de R\$ 0,67/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a recorrência 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 das equipes de 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.

### Guidance de Distribuição de Dividendos<sup>2</sup>



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

<sup>2</sup>O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

# Comentários do gestor

## Perspectiva de upside

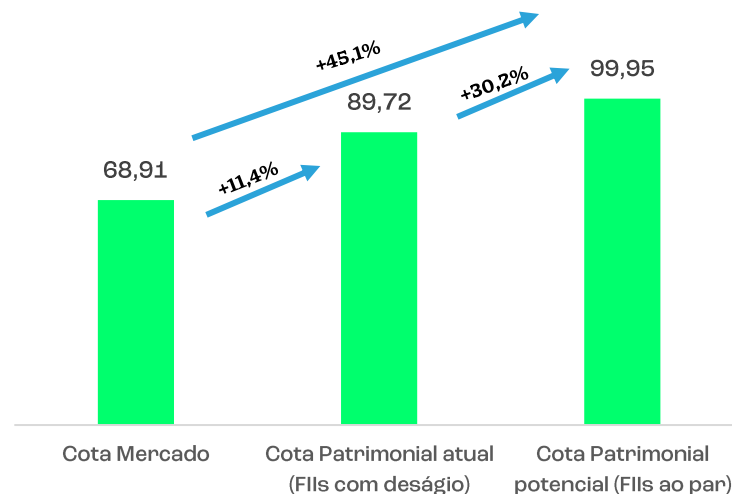
A cota patrimonial do CXRI reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CXRI apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização\*.

|                        | % FII | Ágio/Deságio do Portfólio | Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI | Potencial de Upside total |
|------------------------|-------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|
| Receíveis              | 20,5% | -2,3%                     | -24,9%                                                    | +33,2%                    |
| Varejo                 | 9,1%  | -5,3%                     | -27,3%                                                    | +37,5%                    |
| Logística e Industrial | 21,1% | -8,2%                     | -29,5%                                                    | +41,9%                    |
| Shopping               | 12,1% | -8,2%                     | -29,5%                                                    | +41,9%                    |
| Educacional            | 10,5% | -2,4%                     | -25,1%                                                    | +33,4%                    |
| Residencial            | 1,7%  | 0,8%                      | -22,6%                                                    | +29,1%                    |
| Lajes                  | 24,6% | -22,6%                    | -40,6%                                                    | +69,3%                    |
| Desenvolvimento        | 0,2%  | 0,0%                      | -23,2%                                                    | +30,2%                    |
| Total                  | 99,8% | -10,2%                    | -31,1%                                                    | +45,1%                    |

**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>1</sup>** : 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.

## Potencial de Valorização da Cota de Mercado



<sup>1</sup>Considera 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.

# Comentários do gestor

## Principais movimentações

Sobre as movimentações realizadas no mês, desinvestimos totalmente nossa posição em CSHG Renda Urbana (HGRU), gerando uma TIR de 8,05% vs. uma TIR de 0,63% do IFIX no mesmo período. Também reduzimos a exposição do fundo em Rio Bravo Renda Varejo (RBVA) e Rio Bravo Renda Logística (SDIL), pois entendemos que ambos os fundos negociam próximo do seu valor justo, e em Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB), para aproveitar outras oportunidades com ganho de capital semelhante, porém com maior carrego.

Sobre os investimentos realizados no mês, iniciamos a alocação em VBI Logística (LVBI), pois entendemos que o fundo se encontra mais descontado que seus pares, e em Campus Faria Lima (FCFL).

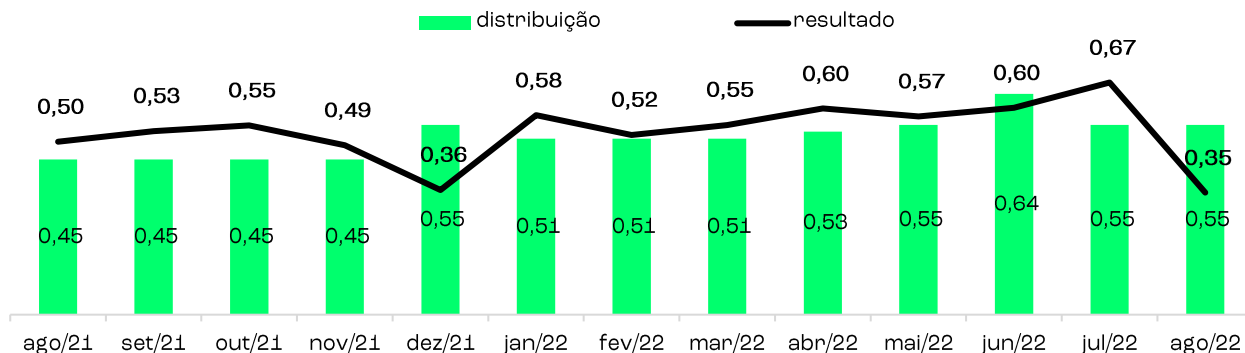
# Distribuição de rendimentos

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

| ANO      | JAN           | FEV           | MAR           | ABR           | MAI         | JUN          | JUL          | AGO          | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|------|------|------|------|
| 2020     | 0,85          | 0,85          | 0,85          | 0,85          | 1,00        | 2,21         | 0,70         | 0,70         | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
| 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         |      |      |      |      |
| <b>Δ</b> | <b>-15,0%</b> | <b>-15,0%</b> | <b>-15,0%</b> | <b>-11,7%</b> | <b>1,9%</b> | <b>77,8%</b> | <b>22,2%</b> | <b>22,2%</b> |      |      |      |      |

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

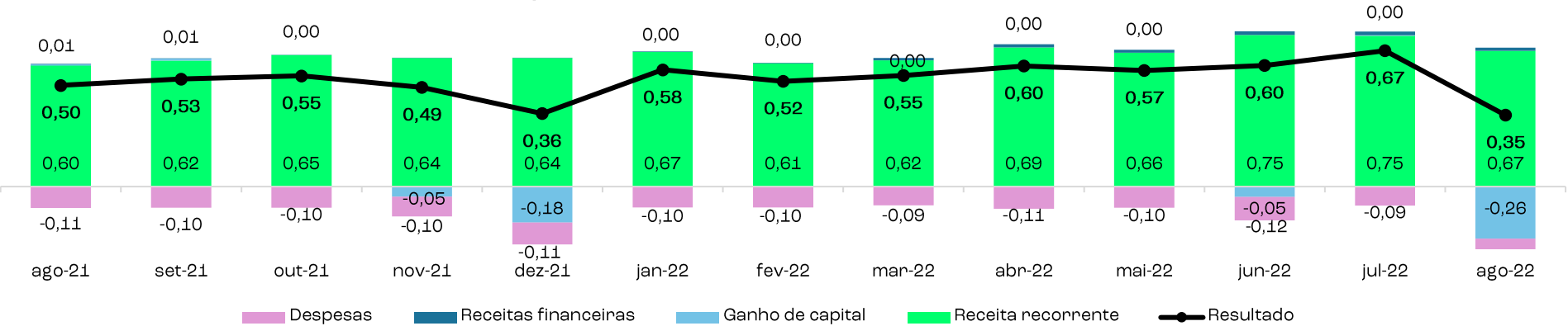
## Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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

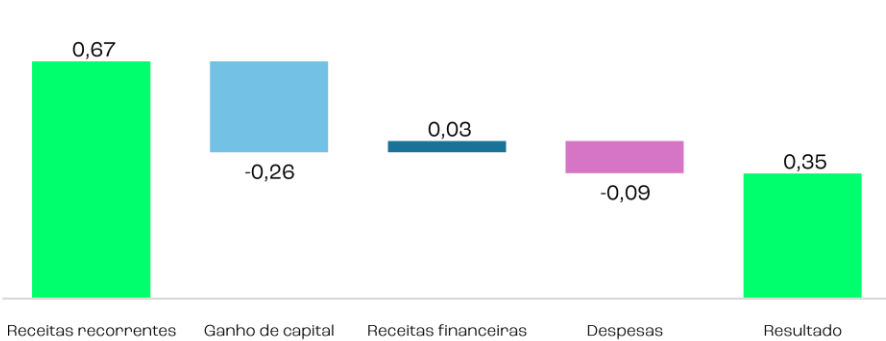
Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



|                       | ago/22           | 2022              | 12M               |
|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Rendimentos de FII    | R\$ 1.057.723,51 | R\$ 8.542.188,99  | R\$ 12.552.540,36 |
| Alienação de cotas de | -R\$ 406.936,39  | -R\$ 483.114,06   | -R\$ 822.982,13   |
| Receitas financeiras  | R\$ 51.570,62    | R\$ 233.656,63    | R\$ 262.882,34    |
| Despesas              | -R\$ 144.801,59  | -R\$ 1.288.315,91 | -R\$ 1.943.535,24 |
| Resultado             | R\$ 557.556,15   | R\$ 7.004.415,65  | R\$ 10.048.905,33 |
| Rendimentos           | R\$ 866.668,00   | R\$ 6.854.556,00  | R\$ 9.848.500,00  |
| Resultado por cota    | R\$ 0,35         | R\$ 4,45          | R\$ 6,38          |
| Rendimento por cota   | R\$ 0,55         | R\$ 4,35          | R\$ 6,25          |
| Resultado Acumulado   | -R\$ 309.111,85  | R\$ 149.859,65    | R\$ 200.405,33    |

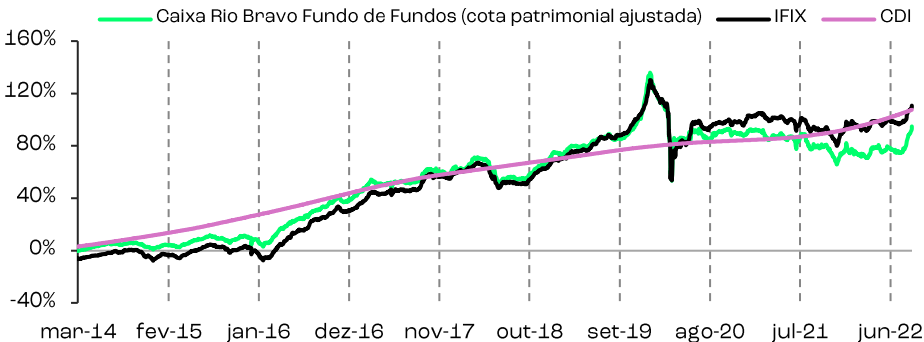
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.  
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês



# Liquidez e desempenho

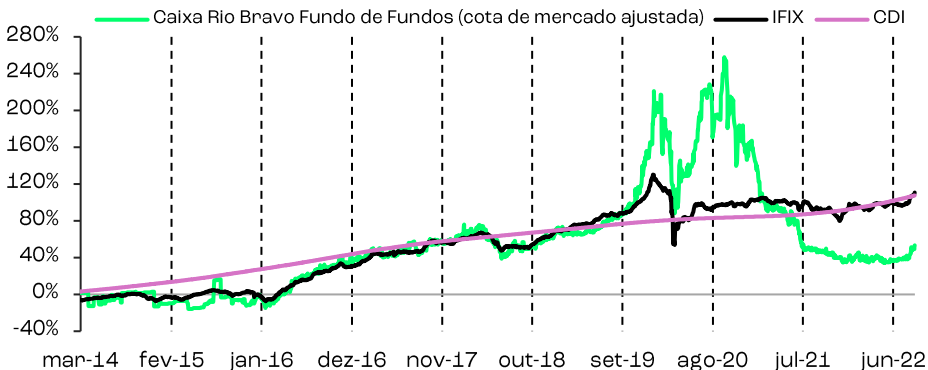
## Retorno - Cota Patrimonial



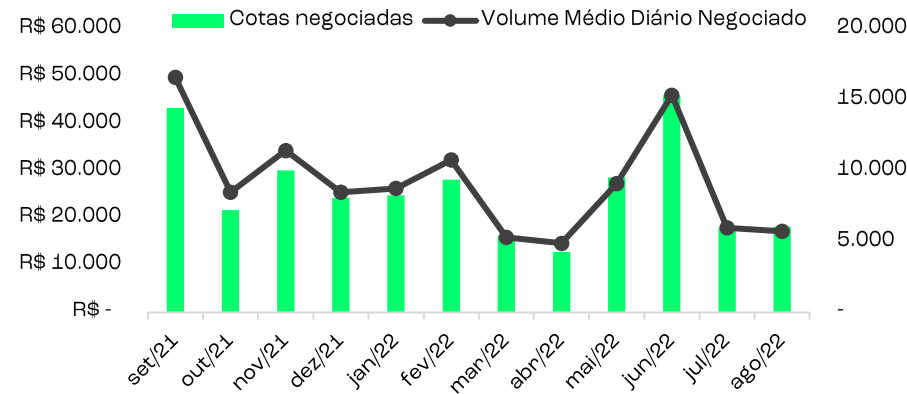
|                     | ago/22         | 2022             | 12 meses         |
|---------------------|----------------|------------------|------------------|
| Volume Negociado    | R\$ 396.302,15 | R\$ 4.142.155,32 | R\$ 6.922.563,40 |
| Volume Médio Diário | R\$ 17.230,53  | R\$ 24.655,69    | R\$ 27.690,25    |
| Giro (% de cotas)   | 0,38%          | 4,08%            | 6,61%            |
| Presença em Pregões | 100%           | 100%             | 100%             |

|                     | ago/22             | dez/21             | 12 meses           |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 68,91          | R\$ 68,24          | R\$ 72,02          |
| Quantidade de Cotas | 1.575.760,00       | 1.575.760,00       | 1.575.760,00       |
| Valor de Mercado    | R\$ 108.585.621,60 | R\$ 107.529.862,40 | R\$ 113.486.235,20 |

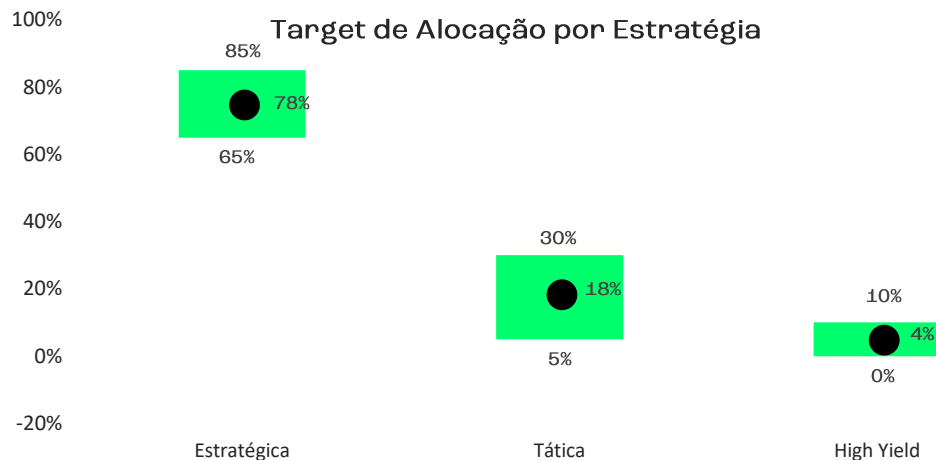
## Retorno - Cota Mercado



## Liquidez

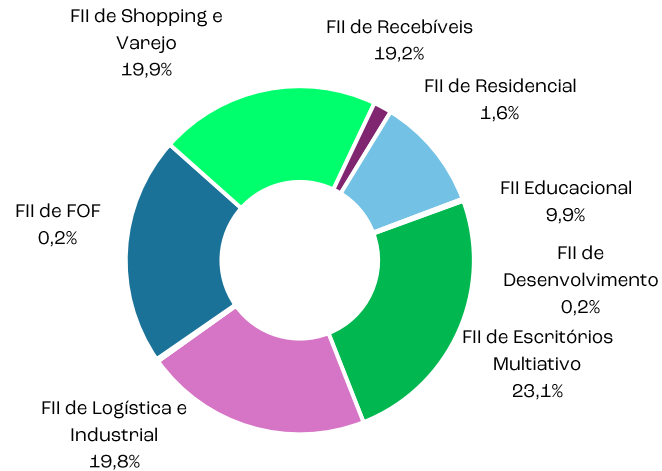


# Diversificação por estratégia

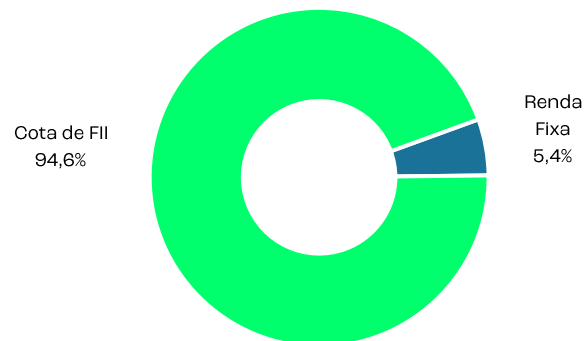


<sup>7</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior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

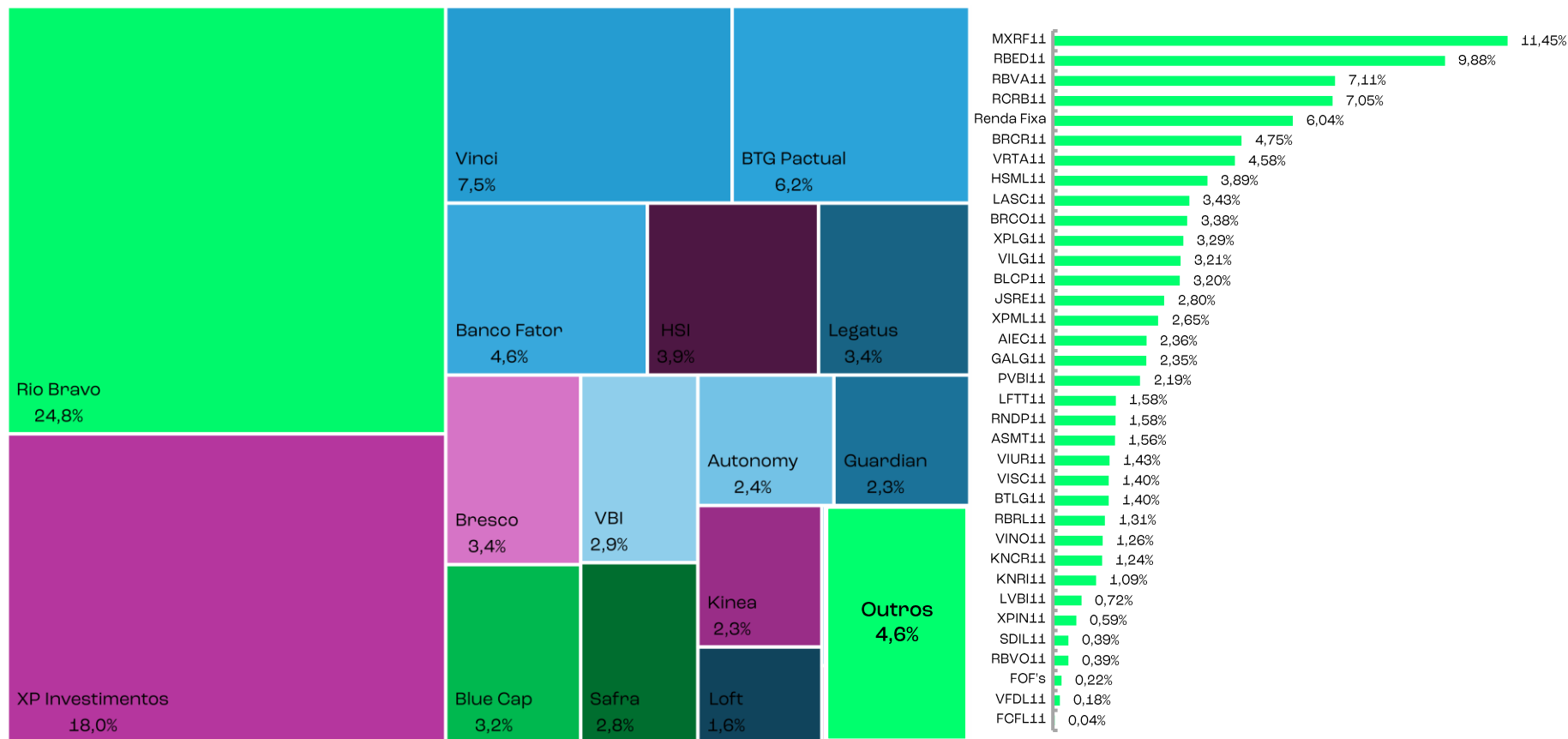
## Alocação por Setor de FII



## Alocação por Classe de Ativo



# Carteira do Fundo



# Contato



  
RIO BRAVO

Relações com Investidores

11 3509 6600

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)



**CAIXA** Asset