



**CAIXA** Asset

março-24

# Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

Relatório Gerencial

CRFF11

# 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\$ 62.944.725,65 (ref. março)

**INÍCIO DO FUNDO** • 18/04/2019

**QUANTIDADE DE COTAS** • 690.040

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.455

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



## Principais Números

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

91,22

Fechamento  
do mês (R\$)

83,70

Dividend Yield  
Anualizado<sup>1</sup>

8,7%

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ mil)

148,29

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

62,94

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

57,78

P/VP

0,92

Número de Fundos  
Investidos

31

Retorno dos  
últimos 12 meses

48,97%

<sup>1</sup>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:** Em março a inflação perdeu força, o que foi capturado pelo Índice Nacional de Preços Amplo 15 (IPCA-15), que se apresenta como prévia do valor oficial do IPCA a ser divulgado no início do mês de abril, e que fechou em 0,36%. A queda foi de mais de cinquenta por cento se comparado ao fechamento de fevereiro de 0,78%. O resultado deste mês ficou abaixo do mês de março de 2023 e do período dos 12 meses observados.

O COPOM continuou com o ciclo de cortes de 0,5 p.p. na taxa básica de juros na última reunião realizada em março, atingindo o patamar de 10,75% a.a., o menor nível dos últimos dois anos. Chamou a atenção o último trecho do comunicado neste mês: nos comunicados passados, o último parágrafo da carta era reservado para a indicação dos cortes futuros, a serem realizados nas “próximas reuniões” no plural; já no comunicado do mês de março, o comitê se limitou a dizer que haverá um corte de 0,5 p.p. na “próxima reunião”, no singular.

O mercado entendeu essa alteração no discurso como uma possível desaceleração no ciclo de fechamento da curva, já que a taxa vem sendo reduzida em 0,5 p.p. a cada reunião desde o início deste ciclo de cortes. Apesar da desaceleração, o ciclo de fechamento se mantém, e ainda é esperado que a SELIC atinja o patamar de um dígito até dezembro de 2024, portanto, o mercado de ativos de risco, no qual os fundos imobiliários

estão inseridos, ainda se beneficia do movimento de redução da taxa de juros brasileira.

**Atividade econômica:** O produto interno bruto do país deve encerrar, segundo o boletim FOCUS, em 1,89% no ano de 2024, mantendo a previsão de crescimento para 2025 e 2026 em 2%. Vale lembrar que o crescimento mais acelerado nesse início de ano ocorre por conta do setor agro, que obteve uma expansão recorde na safra de grãos e especificamente por conta da soja, que tem suas safras entregues nesse primeiro semestre. Para os próximos meses não é esperado um crescimento nessa magnitude.

**Economia global:** Em março, o FED manteve pela quinta vez consecutiva os juros americanos de referência no intervalo entre 5,25 e 5,5%, o maior patamar de juros nos Estados Unidos nos últimos 22 anos. A expectativa de três cortes, que somam 0,75 p.p. até o fim de 2024, também foi mantida, em linha com as expectativas de mercado.

O comitê de política monetária afirma que não é o momento para redução das taxas, principalmente em função de expectativas de níveis ainda elevados de inflação. Em fevereiro, a inflação anualizada foi de 3,2%, acima da meta de inflação.

# Comentários do gestor

## Mercado de Fundos Imobiliários

Em março, o quinto mês seguido de valorização do IFIX (índice de fundos imobiliários da B3), o índice atingiu máximas históricas, batendo o recorde de 3.408 pontos e encerrando o mês com alta de 1,43%. A performance do índice e dos FII tem influência do ciclo de afrouxamento monetário, conforme já mencionado, tendo em vista a relação inversamente proporcional entre taxa de juros e desempenho de ativos de risco.

Os FII de CRI, de logística e industrial e fundo de fundos foram os segmentos que tiveram as maiores altas no mês e somados, representaram mais de 1,1% do retorno total do IFIX.

A perspectiva de desaceleração do fechamento da curva de juros faz com que os fundos de CRI mantenham seus resultados em patamares ainda atrativos por mais tempo. Vale mencionar que os fundos que possuem em sua carteira mais papéis atrelados ao CDI do que papéis atrelados ao IPCA possuem expectativa de melhores resultados, pois a queda do IPCA tende a ser mais acelerada do que a do CDI.

Os fundos do segmento logístico tiveram uma janela para realizar novas emissões de cotas, isso porque viram seu valor de mercado acima do valor patrimonial. Nas novas emissões, a maioria dos fundos apresentou no pipeline reciclagem de ativos e pré-pagamento de financiamentos, o que gera uma expectativa positiva em relação ao aumento dos resultados no longo/médio prazo destes fundos, dado que com o pré-pagamento teriam uma redução na despesa financeira, e com a reciclagem, possíveis ganhos de capitais.

Destaque para o segmento de FOF's que obteve o terceiro melhor desempenho no mês de março e ainda se beneficia com o duplo desconto que permanece no mercado secundário.

# Comentários do gestor

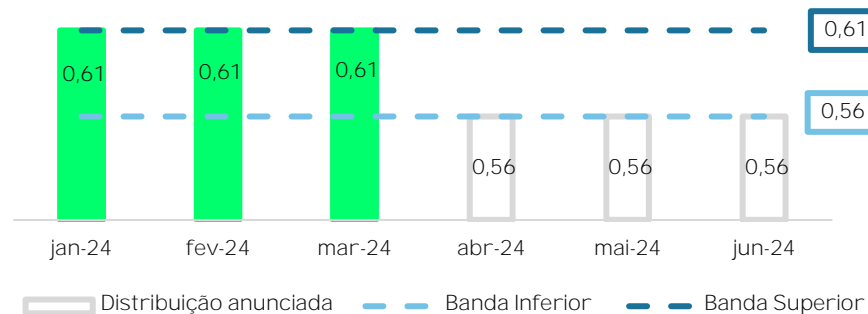
## Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

No mês, o Caixa Rio Bravo II Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,61/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 8,75% e que está dentro do intervalo do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,08/cota de resultado acumulado e não distribuído no primeiro semestre de 2024.

Vale ressaltar que a gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados mês a mês durante o semestre, podendo linearizar a distribuição de rendimentos em busca de previsibilidade de pagamentos aos investidores. Importante ressaltar que a distribuição sempre estará em conformidade com a legislação vigente de distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

O FFO<sup>2</sup> (*funds from operations* ou resultado operacional) do Fundo foi de R\$ 0,59/cota e a receita recorrente<sup>3</sup> somada à receita financeira foi de R\$ 0,69/cota.

### Guidance de Distribuição de Dividendos<sup>1</sup>



Nos investimentos, o CRFF realizou a adesão à oferta de VBI Prime Offices (PVBI11). Já na parte de desinvestimentos, o Fundo continua vendendo sua posição em HSI Malls (HSML11) por entender que não existe mais upside dado o nível de alavancagem do fundo. Além disso, o CRFF vendeu a posição em XP Malls (XPML11) com ganho de capital para diminuir o prejuízo que possuía com a venda de HSML11.

<sup>1</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

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

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

# Perspectivas de upside

A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, 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 valorização<sup>1</sup>.

Segmento	% FI	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	26,1%	1,2%	-7,1%	+7,6%
Varejo	1,3%	-14,3%	-21,4%	+27,2%
Logística e Industrial	26,6%	-4,2%	-12,1%	+13,8%
Shopping	20,9%	-2,6%	-10,6%	+11,9%
Educacional	1,4%	-0,3%	-8,5%	+9,3%
Residencial	0,3%	4,1%	-4,5%	+4,7%
Híbrido	3,3%	2,3%	-6,1%	+6,5%
Lajes	10,7%	-30,6%	-36,3%	+57,0%
FOF	9,4%	-5,8%	-13,5%	+15,6%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-6,4%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>+16,4%</b>

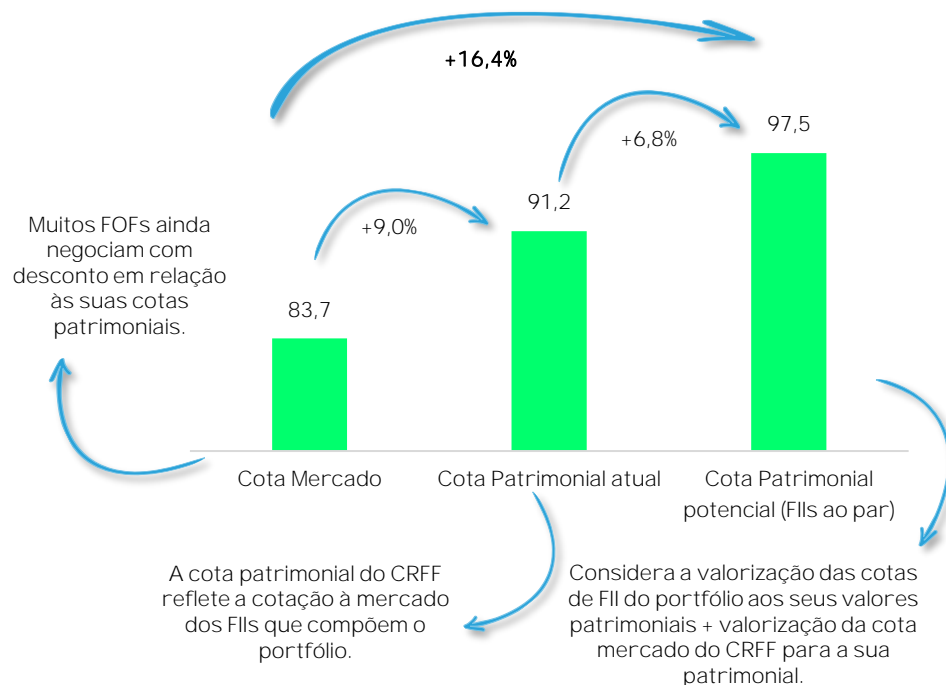
**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>2</sup>:** Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira do CRFF vs suas cotas patrimoniais.

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

<sup>1</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

<sup>2</sup> Considera para cálculo a cota de mercado dos FIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIs da carteira do fechamento do mês anterior.

## Potencial de upside

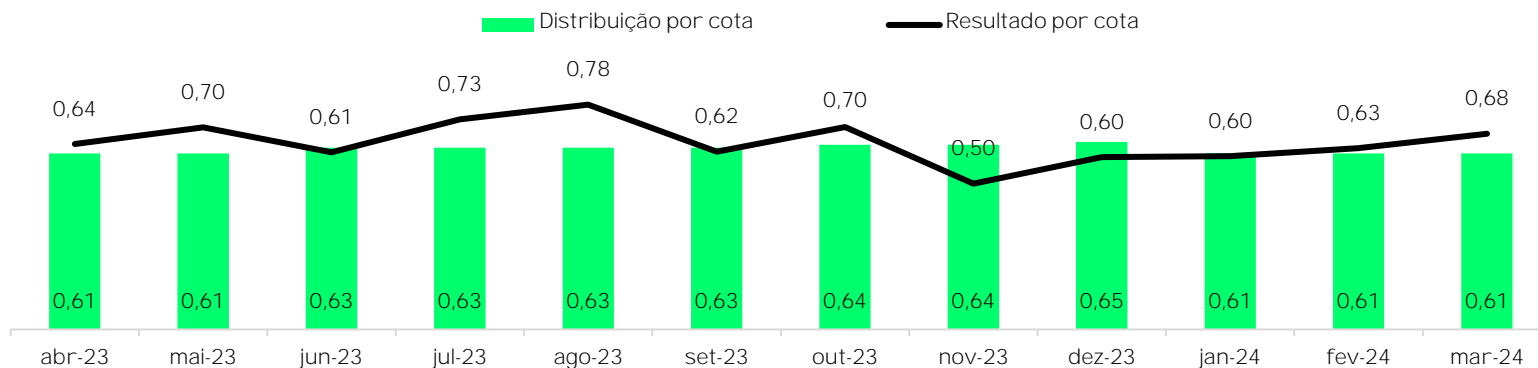


# Distribuição de rendimentos

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65
2024	0,61	0,61	0,61									
Δ	0,0%	0,0%	0,0%									

## 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.*

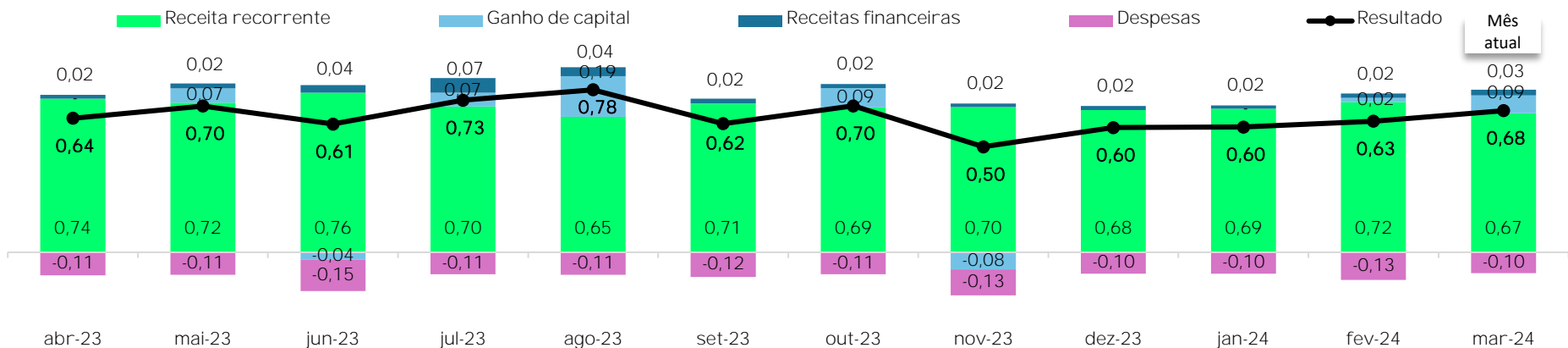


## Resultados

	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	2024	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 479.099,64	R\$ 480.143,92	R\$ 470.154,00	R\$ 474.183,89	R\$ 496.035,12	R\$ 459.282,03	R\$ 1.429.501,04	R\$ 5.805.939,86
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 63.256,92	-R\$ 56.650,12	R\$ 212,10	R\$ -	R\$ 13.984,54	R\$ 58.822,00	R\$ 72.806,55	R\$ 284.181,46
Receitas financeiras	R\$ 14.107,24	R\$ 11.176,06	R\$ 13.360,16	R\$ 10.797,53	R\$ 14.881,54	R\$ 19.373,24	R\$ 45.052,32	R\$ 231.551,00
Despesas	-R\$ 72.922,17	-R\$ 86.448,14	-R\$ 71.616,09	-R\$ 71.007,33	-R\$ 91.949,82	-R\$ 69.428,34	-R\$ 232.385,49	-R\$ 948.967,50
Resultado*	R\$ 483.541,63	R\$ 348.221,72	R\$ 412.110,17	R\$ 413.974,09	R\$ 432.951,38	R\$ 468.048,94	R\$ 1.314.974,41	R\$ 5.372.704,82
Rendimentos distribuídos	R\$ 441.625,60	R\$ 441.625,60	R\$ 448.526,00	R\$ 420.924,40	R\$ 420.924,40	R\$ 420.924,40	R\$ 1.262.773,20	R\$ 5.175.300,00
Resultado por cota	R\$ 0,70	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,63	R\$ 0,68	R\$ 1,91	R\$ 7,79
Rendimento por cota	R\$ 0,64	R\$ 0,64	R\$ 0,65	R\$ 0,61	R\$ 0,61	R\$ 0,61	R\$ 1,83	R\$ 7,50
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,06	-R\$ 0,14	-R\$ 0,05	-R\$ 0,01	R\$ 0,02	R\$ 0,07	R\$ 0,08	R\$ 0,29

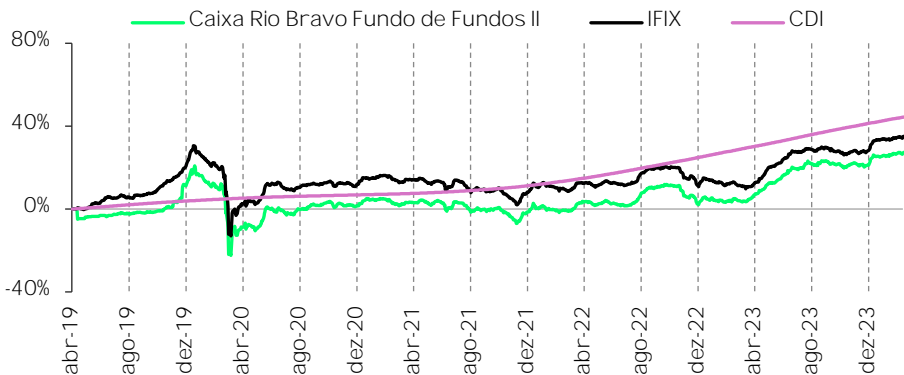
\* Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



# Liquidez e desempenho

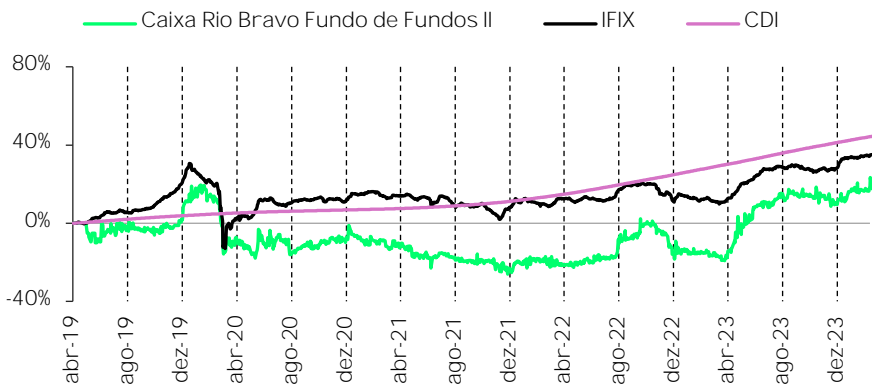
## Retorno - Cota Patrimonial



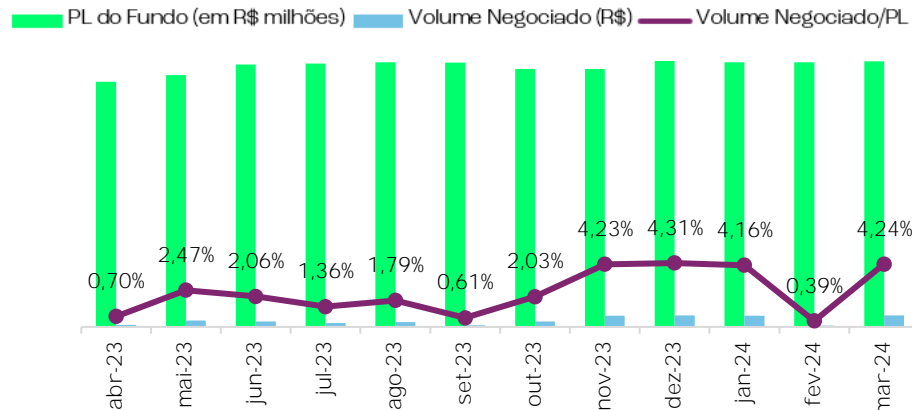
	mar-24	2024	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.669.209,52	R\$ 5.525.105,94	R\$ 17.577.082,66
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 148.289,42	R\$ 93.645,86	R\$ 72.632,57
Giro (% de cotas negociadas)	4,93%	10,13%	32,75%
Presença em Pregões	90%	97%	99%

	mar-24	dez-23	12 meses
Valor da Cota	R\$ 83,70	R\$ 76,63	R\$ 65,10
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	R\$ 57.756.348,00	R\$ 52.877.765,20	R\$ 44.921.604,00

## Retorno - Cota Mercado

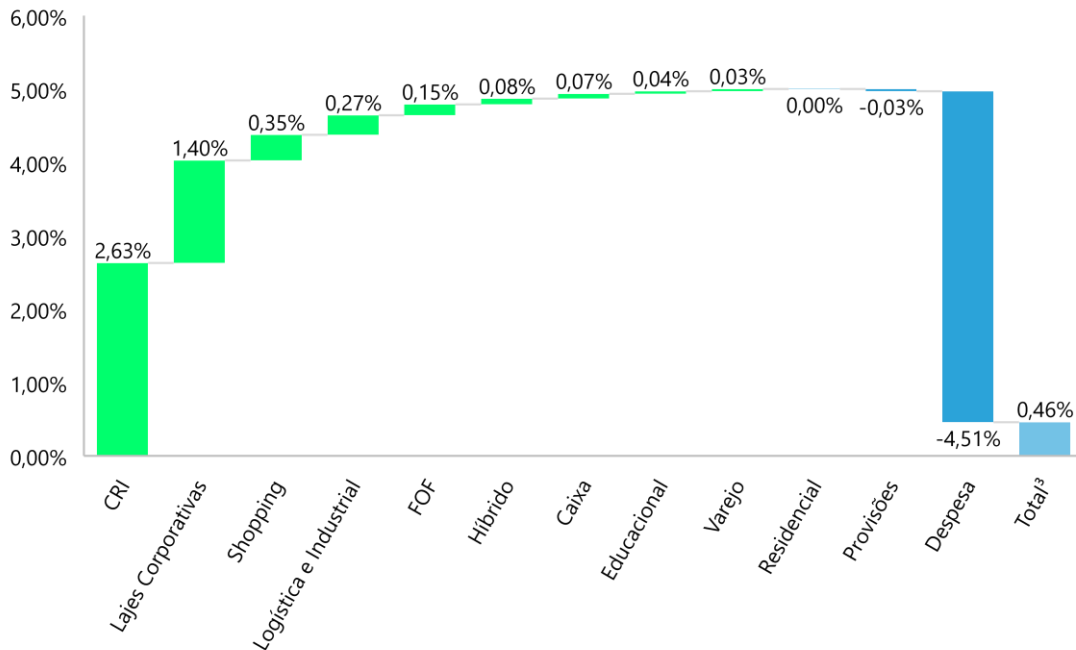


## Liquidez

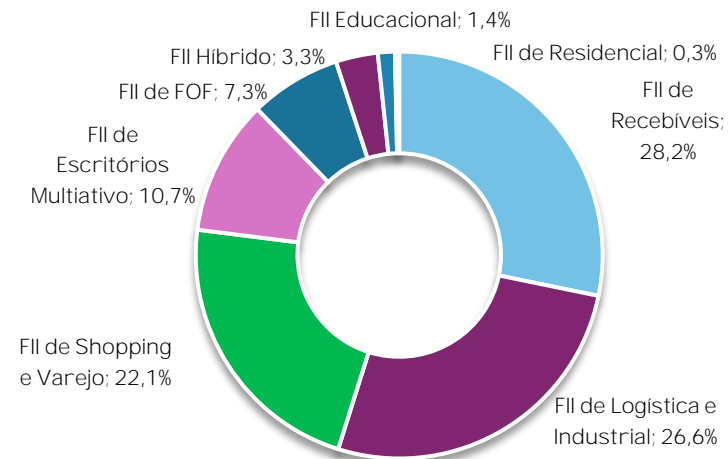


# Diversificação por estratégia

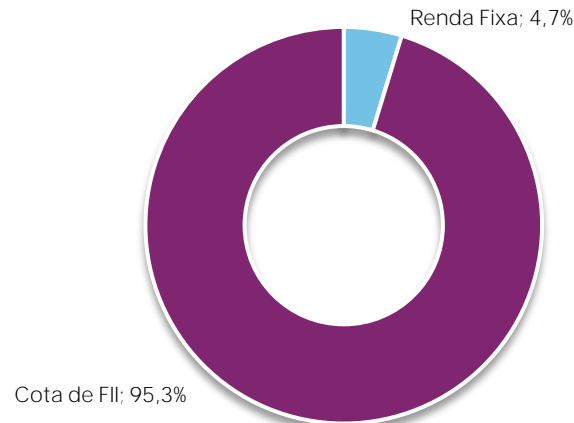
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FII<sup>1</sup>



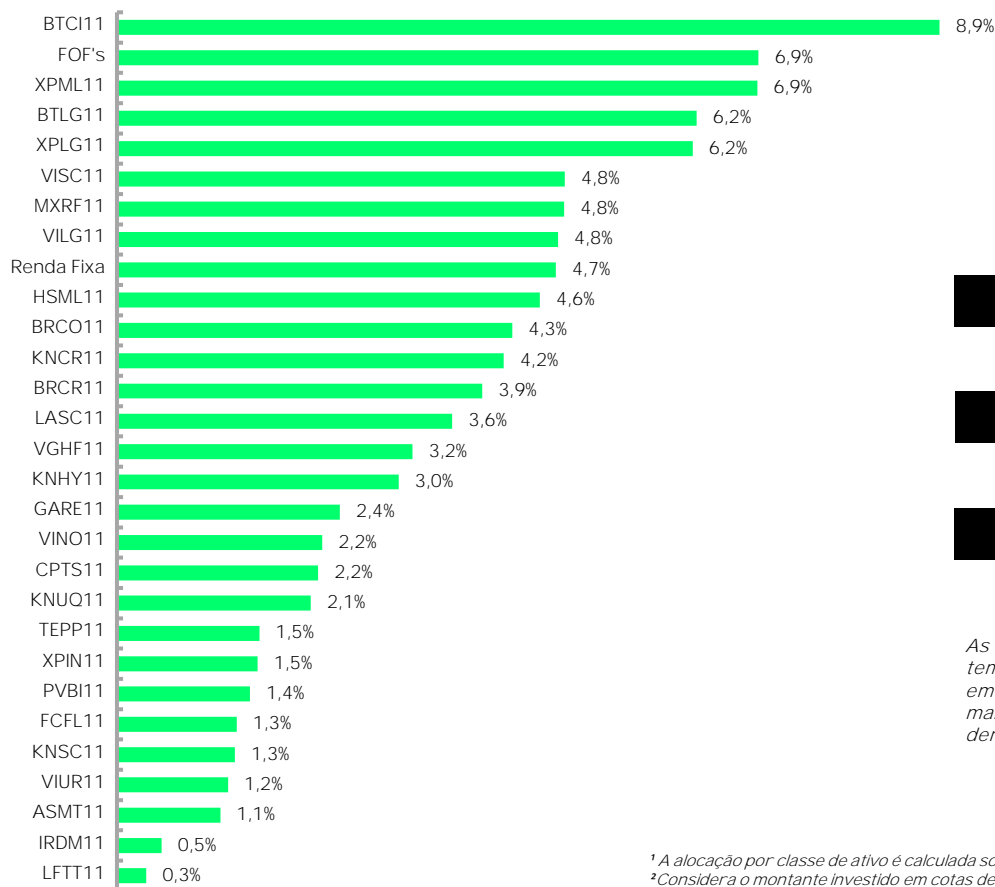
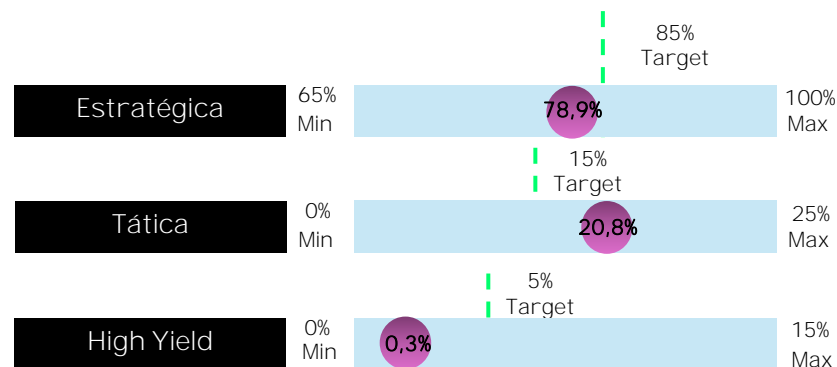
Alocação por Classe de Ativos<sup>2</sup>



<sup>1</sup> A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII

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

<sup>3</sup> Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no mês.

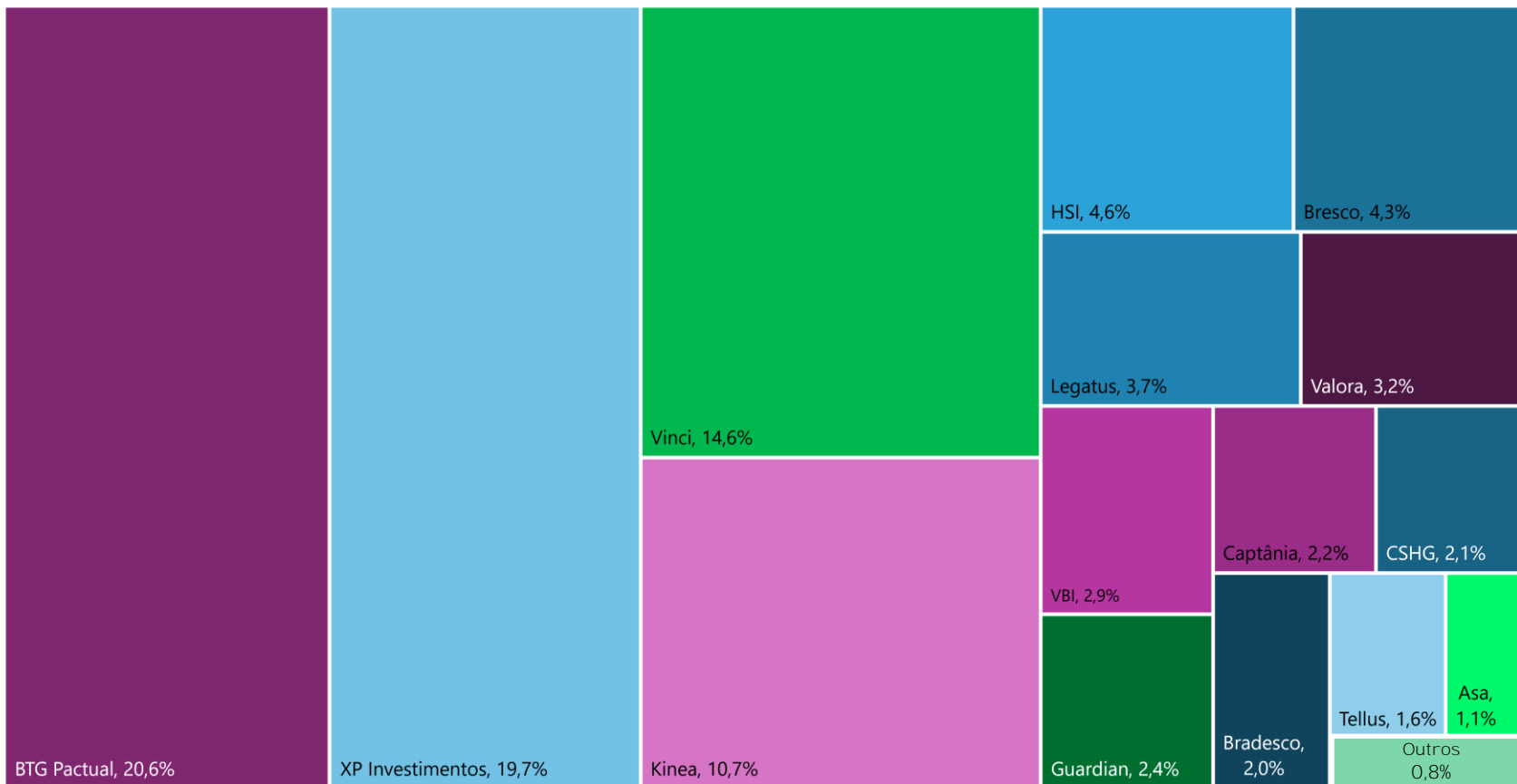
Carteira do Fundo<sup>1</sup>Target de Alocação por Estratégia<sup>2</sup>

As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e têm 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.

<sup>1</sup> A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

<sup>2</sup> Considera o montante investido em cotas de FII.

# Carteira do Fundo



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

[gefes02@caixa.gov.br](mailto:gefes02@caixa.gov.br)



**CAIXA** Asset