



dezembro-24

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

Relatório Gerencial

CXRI11

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\$ 121.831.486,32 (ref. Dezembro/2024)

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.906

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

77,32

Fechamento do
mês (R\$)

67,10

Dividend Yield
Anualizado¹

10,6%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

86,82

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

121,83

Valor de Mercado (R\$
milhões)

105,73

P/VP

0,87

Número de Fundos
Investidos

32

Retorno dos
últimos 12 meses

-8,28%

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).



Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

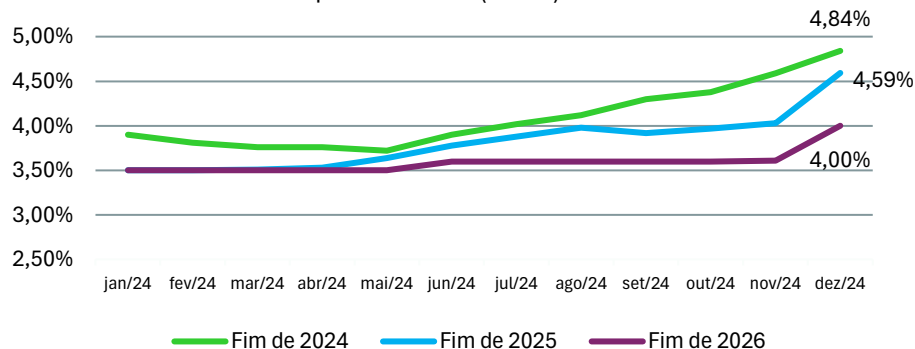
Os fundos imobiliários encerraram o ano de 2024 com uma performance de -5,89%, impactados principalmente pelo retorno dos FIIs de tijolo e dos FOFs. A queda dos FIIs em 2024 ocorreu devido a uma migração de capital por parte dos investidores para instrumentos de renda fixa, diante de uma piora das expectativas macroeconômicas domésticas.

No início de 2024, a inflação vinha apresentando sinais de desaceleração, e o mercado esperava que o Banco Central fosse continuar com o ciclo de afrouxamento monetário iniciado em meados de 2023. As projeções dos economistas apontavam uma taxa SELIC de um dígito ao final de 2024, próxima a 9,0% a.a., e uma inflação de 3,90% a.a..

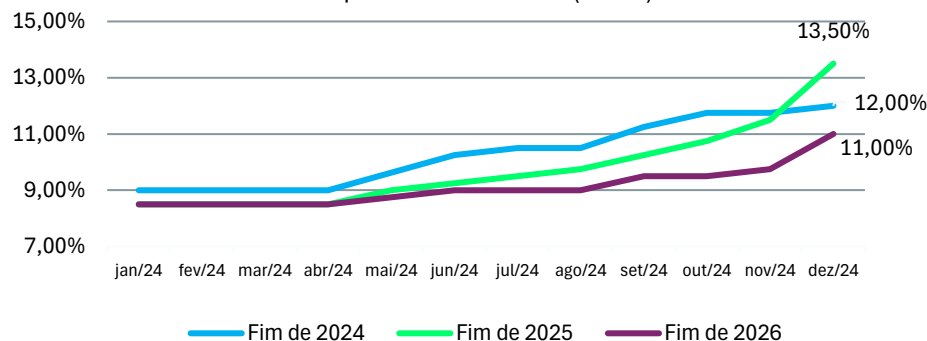
No final do primeiro semestre, o Banco Central havia reduzido o juro a 10,50% a.a., mas o cenário de flexibilização logo se reverteu. A partir de setembro, o Copom realizou três aumentos sucessivos na taxa SELIC, que encerrou o ano em 12,25% a.a..

As alterações nas projeções macroeconômicas ao longo do segundo semestre foram ocasionadas devido a maior preocupação do Banco Central com a trajetória da inflação. A deterioração do fiscal, aliada a resiliência da atividade econômica e um câmbio persistentemente depreciado resultou uma forte desancoragem das expectativas de inflação para 2025 e 2026. Consequentemente, o mercado passou a precificar novos aumentos na taxa SELIC no final de 2024 e início de 2025. Os gráficos a seguir evidenciam as revisões do mercado ao longo do ano de 2024 referente às expectativas de juros e inflação para o final de 2024, 2025 e 2026.

Perspectivas - IPCA (% a.a.)*



Perspectivas - Taxa SELIC (% a.a.)*



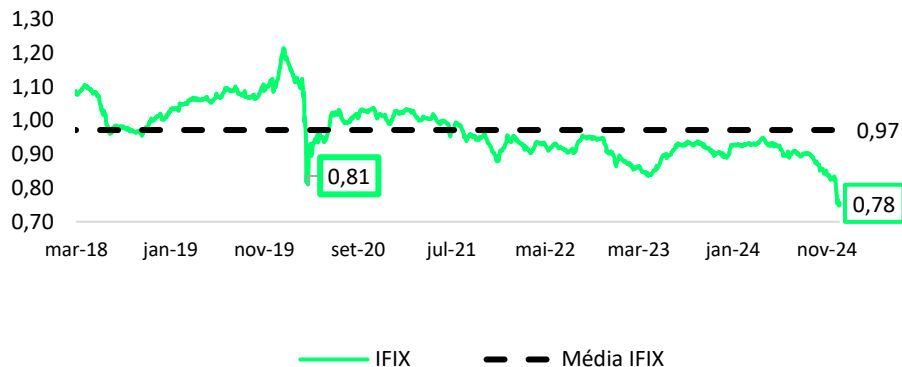
Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

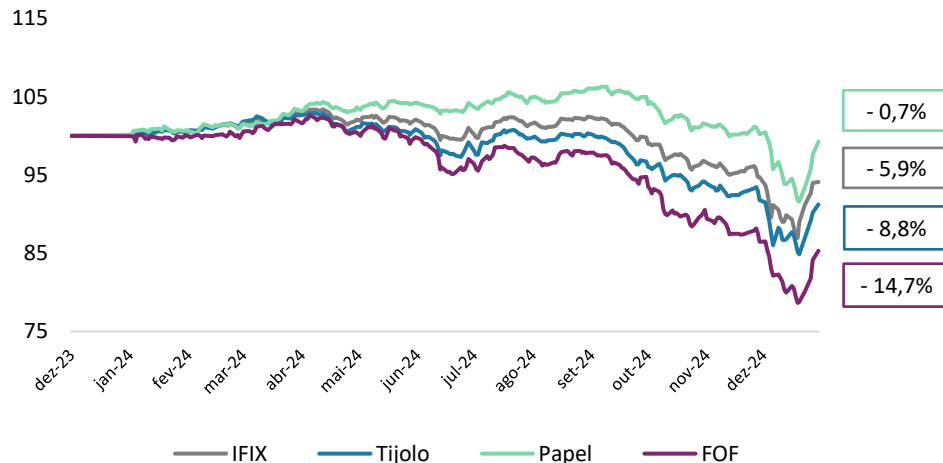
Perante a perspectiva de um novo ciclo de aperto monetário, houve uma pressão de venda de ativos de renda variável, de forma que o IFIX encerrou o ano com a pior performance anual dos últimos 4 anos.

Os fundos imobiliários passaram a negociar com um desconto de 22% frente aos seus valores patrimoniais. A forte pressão de venda das cotas dos FIIs no mercado secundário fez a precificação dos fundos atingir níveis inferiores inclusive aos observados em março de 2020, período em que o COVID foi caracterizado como uma pandemia pela OMS e o IFIX apresentou uma forte depreciação.

P/BV IFIX*



Performance da cota mercado ajustada aos dividendos*



E o mercado imobiliário?

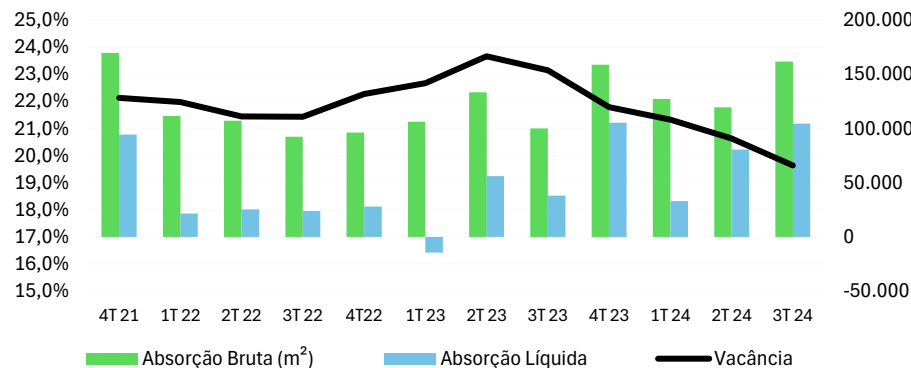
A queda acentuada dos FIIs neste ano foi ocasionada pelas mudanças das expectativas macroeconômicas do país. Porém, quando analisamos os fundamentos microeconômicos do mercado imobiliário brasileiro, o desempenho tem se mostrado bastante positivo. Abaixo, destacamos a performance dos segmentos imobiliários que o CXRI11 possui maior exposição:

Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento Corporativo

O segmento de escritórios com padrão construtivo A-AAA em São Paulo tem apresentado sucessivas quedas na taxa de vacância, impulsionadas por uma maior demanda por espaços corporativos pelas empresas. Nos últimos 18 meses, houve muito mais locações do que devoluções de espaços corporativos, o que tende a favorecer os proprietários de imóveis na negociação de aluguéis. Nas principais regiões primárias de São Paulo, o mercado de fato observou um aumento do preço pedido de locação.

Imóveis Corporativos A - AAA em São Paulo*



Preço Pedido de Aluguel (R\$/m²) - Imóveis Corporativos A - AAA*

Região	4T21	3T24	Apreciação
Nova Faria Lima	157,7	253,0	60,5%
Vila Olímpia	111,2	141,7	27,5%
Pinheiros	142,9	163,6	14,5%
Paulista	109,5	120,2	9,8%

*Fonte: Buildings

Absorção Bruta: espaço ocupado no período

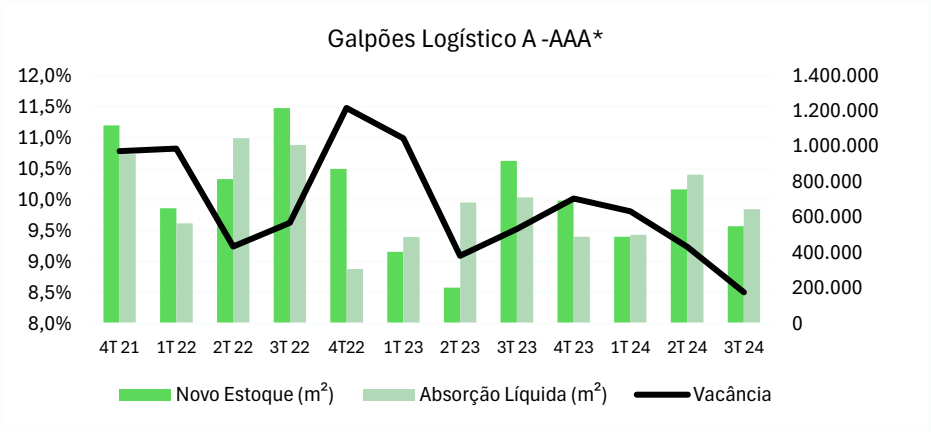
Absorção Líquida: saldo entre o espaço ocupado e desocupado no período. Uma absorção líquida positiva indica um saldo maior de locações do que de devoluções de espaços. Analogamente, uma absorção líquida negativa indica maiores devoluções de espaços do que locações.



Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento Logístico

O segmento logístico também apresentou uma queda expressiva na taxa de vacância, que atingiu a mínima histórica de 8,4% no 3T 2024. Apesar das novas entregas de galpões observadas nos últimos anos, a demanda por imóveis logísticos continua muito alta. Diversas empresas continuam aumentando a sua exposição em centros logísticos, visando minimizar o tempo de entrega de seus produtos ao consumidor final.



*Fonte: Buildings
Novo Estoque: Espaços entregues no período



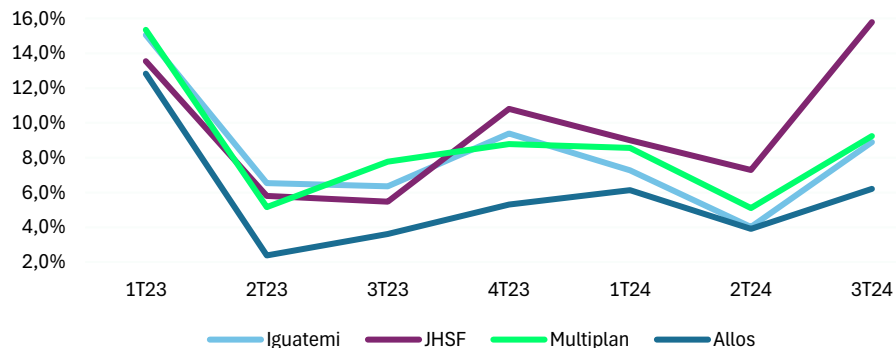
Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento Shoppings

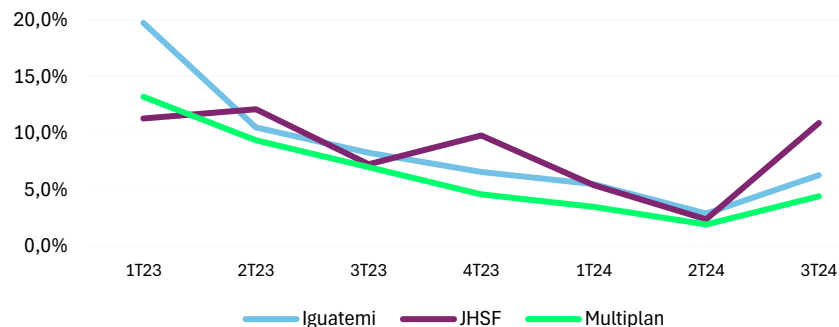
Os shoppings, por sua vez, têm batido recordes de desempenho. O baixo desemprego e o consumo acelerado tem impactado positivamente o setor, de forma que muitos empreendimentos têm apresentado aumentos de vendas e aumentos de NOI (Resultado operacional) em comparação aos anos anteriores. Em 2025, o aluguel de muitos shoppings deve ser positivamente impactado pela alta do IGP-M, uma vez que muitos contratos de locação de shoppings são reajustados por esse índice.

Abaixo, reportamos os crescimentos de vendas e aluguel em comparação ao mesmo período do ano anterior das principais empresas listadas proprietárias de shoppings.

Vendas nas Mesmas Lojas (% crescimento)



Aluguéis nas Mesmas Lojas (% crescimento)



Perspectivas para 2025

Em 2025, o mercado espera que o Banco Central continue subindo os juros no primeiro semestre rumo a faixa de 15,0% a.a.. Nesse contexto, a cotação dos FIIs no mercado secundário ainda pode apresentar certa volatilidade. Entretanto, perante o bom desempenho do mercado imobiliário, os FIIs devem seguir apresentando bons resultados operacionais, que refletem os dividendos que esses fundos distribuem.

Aos preços atuais, o mercado de FIIs apresenta uma boa oportunidade de entrada mirando um horizonte de investimento de longo prazo. Atualmente, é possível encontrar portfólios de imóveis de qualidade, em regiões primárias e com inquilinos de primeira linha negociando com cerca de 20% a 30% de desconto. O cenário é favorável para investidores que buscam renda recorrente e ganho de capital no longo prazo.

Mensagem do gestor ao Investidor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos I

Agradecemos a confiança de todos os cotistas do CXRI11, que acreditaram na gestão do Fundo em 2024. Ao longo do ano, o CXRI11 distribuiu um dividendo médio de R\$0,59/cota, o que corresponde a um aumento de distribuição de 2,6% em comparação a 2023. O Fundo gerou um resultado de R\$6,78/cota, e utilizou uma reserva de resultado acumulado passado para linearizar a distribuição em R\$0,59/cota.

Mesmo em um ano desafiador, o CXRI11 obteve um aumento em seu resultado operacional de 6,4%, que reflete um incremento da distribuição de rendimentos de diversas posições que o fundo detém.

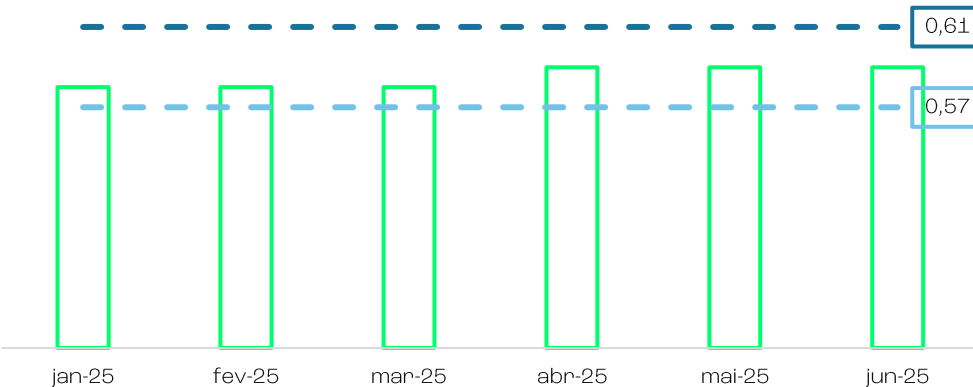
Estratégia para 2025

Em 2025, a gestão acompanhará o mercado visando oportunidades em FII's de tijolo, com um horizonte de investimento de longo prazo. Em momentos de maior estresse, surgem oportunidades de entrada em portfólios de alta qualidade. Com a expectativa de juros mais altos, é muito importante avaliar diversos critérios além do portfólio de imóveis dos fundos, como por exemplo a alavancagem, custo da dívida e necessidade de caixa. A gestão acompanhará o mercado em busca de oportunidades visando ganho de capital e previsibilidade de renda, com muita atenção a esses critérios.

Guidance 1S2025

Tendo em vista que o CXRI11 é um fundo que tem como objetivo distribuir rendimentos recorrentes e previsíveis aos seus cotistas, elaboramos um novo guidance de distribuição para o primeiro semestre deste ano, mantendo as bandas superiores e inferiores de distribuição que foram estabelecidas no guidance de 2024. É importante ressaltar que o guidance não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Guidance de Distribuição dos Dividendos¹ (R\$/cota)

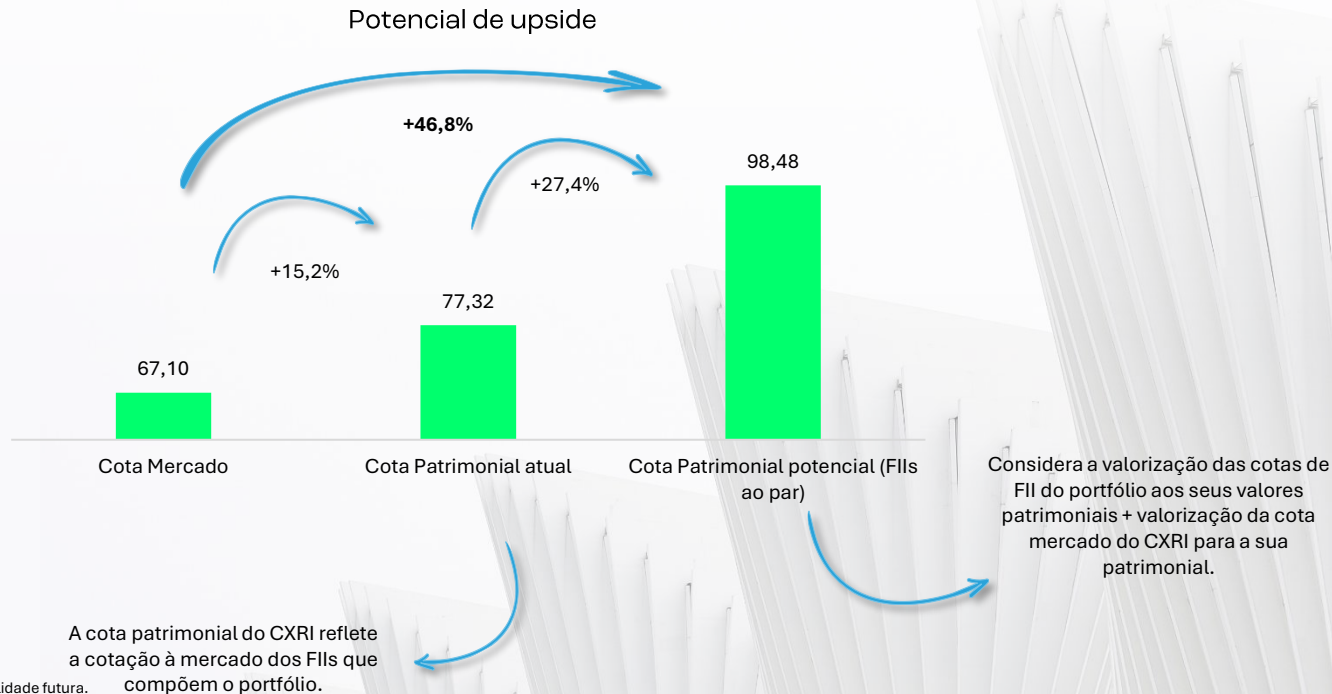


¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



Perspectiva de Upside

A cota patrimonial do CXRI 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 CXRI apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização¹.



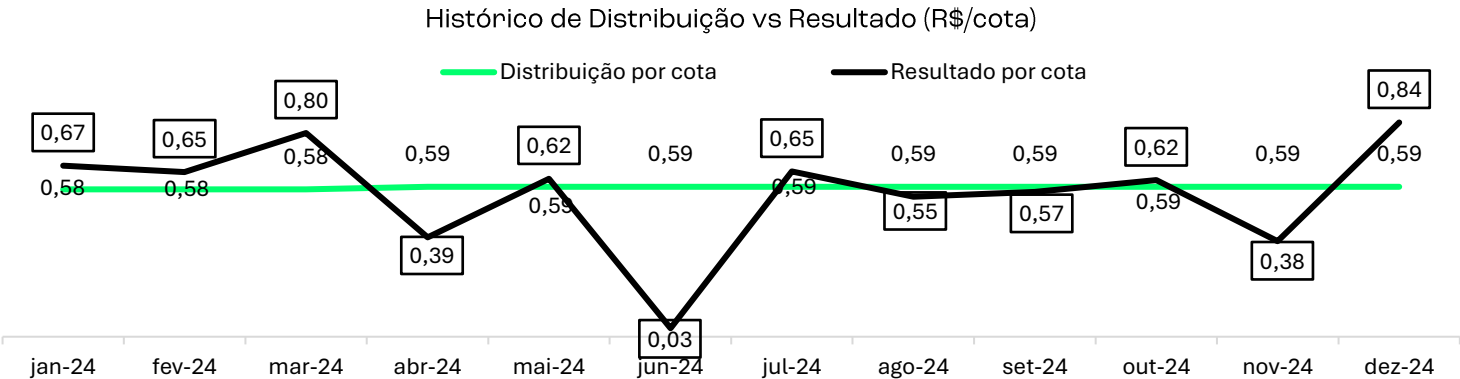
¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Distribuição e Rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,51	0,51	0,51	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	0,57	0,57	0,58	0,58	0,58	0,59
2024	0,58	0,58	0,58	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59
Δ	3,6%	3,6%	3,6%	5,4%	5,4%	-1,7%	3,5%	3,5%	1,7%	1,7%	1,7%	0,0%

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.



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.

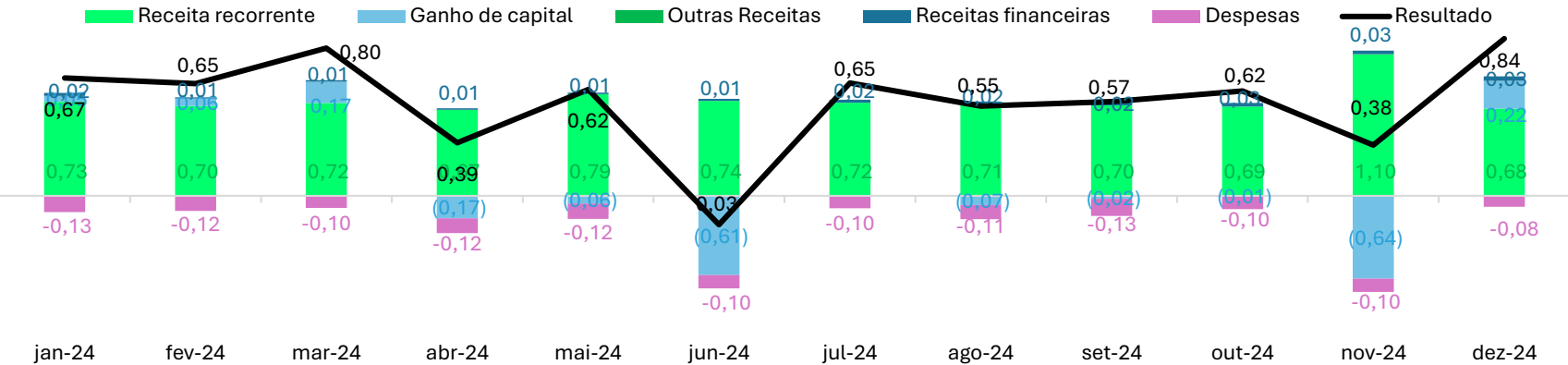


Resultados

	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	2024	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.139.514,16	R\$ 1.116.279,86	R\$ 1.108.370,08	R\$ 1.094.555,64	R\$ 1.733.252,21	R\$ 1.067.682,23	R\$ 14.102.719,13	R\$ 14.102.719,13
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 1.416,57	-R\$ 113.074,45	-R\$ 36.826,46	-R\$ 8.663,86	-R\$ 1.013.115,60	R\$ 340.762,63	-R\$ 1.739.733,05	-R\$ 1.739.733,05
Receitas financeiras	R\$ 35.234,05	R\$ 36.314,81	R\$ 35.842,96	R\$ 40.776,42	R\$ 42.626,77	R\$ 53.828,31	R\$ 377.073,06	R\$ 377.073,06
Outras receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 151.559,24	-R\$ 171.541,55	-R\$ 208.939,94	-R\$ 155.623,55	-R\$ 162.683,65	-R\$ 133.837,39	-R\$ 2.053.431,08	-R\$ 2.053.431,08
Resultado ¹	R\$ 1.024.605,54	R\$ 867.978,67	R\$ 898.446,64	R\$ 971.044,65	R\$ 600.079,73	R\$ 1.328.435,78	R\$ 10.686.628,06	R\$ 10.686.628,06
Rendimentos distribuídos	R\$ 929.698,40	R\$ 929.698,40	R\$ 929.698,40	R\$ 929.698,40	R\$ 929.698,40	R\$ 929.698,40	R\$ 11.109.108,00	R\$ 11.109.108,00
Resultado por cota	R\$ 0,65	R\$ 0,55	R\$ 0,57	R\$ 0,62	R\$ 0,38	R\$ 0,84	R\$ 6,78	R\$ 6,78
Rendimento por cota	R\$ 0,59	R\$ 0,59	R\$ 0,59	R\$ 0,59	R\$ 0,59	R\$ 0,59	R\$ 7,05	R\$ 7,05
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,06	-R\$ 0,04	-R\$ 0,02	R\$ 0,03	-R\$ 0,21	R\$ 0,25	-R\$ 0,27	-R\$ 0,27

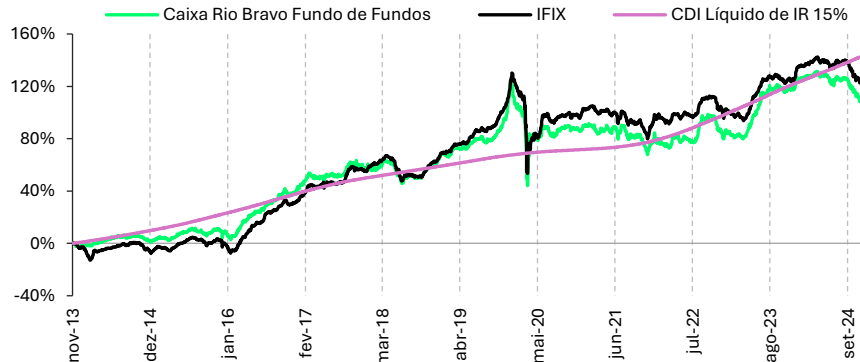
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

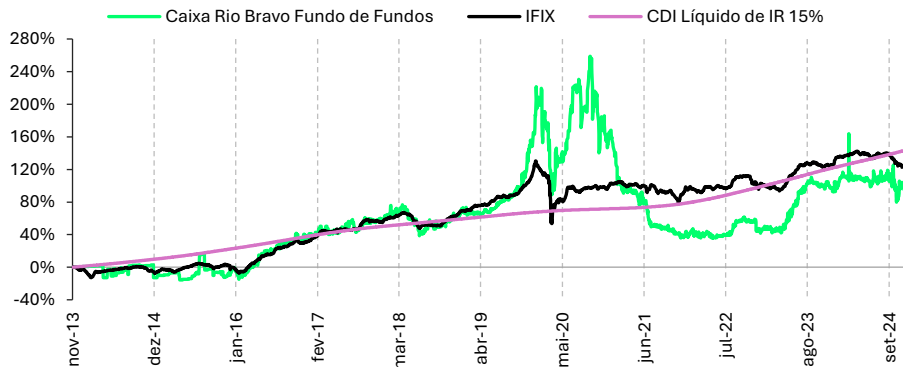


Liquidez e Distribuição

Retorno - Cota Patrimonial



Retorno - Cota Mercado



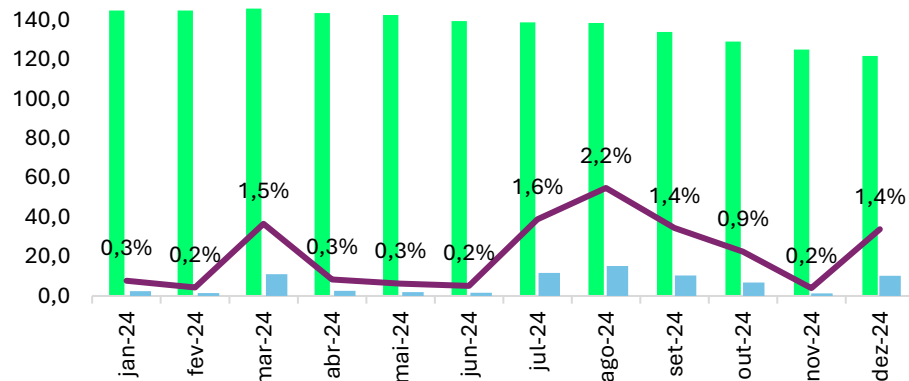
Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FI. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: 12/nov/2013 até último dia útil de dez/2024.

	dez-24	2024	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.649.565,90	R\$ 13.611.573,04	R\$ 13.611.573,04
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 86.819,26	R\$ 56.019,32	R\$ 56.019,32
Giro (% de cotas negociadas)	1,57%	11,44%	11,44%
Presença em Pregões	100%	98,8%	98,8%

	dez-24	dez-23	12 meses
Valor da Cota	R\$ 67,10	R\$ 80,10	R\$ 84,30
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	R\$ 105.733.496,00	R\$ 126.218.376,00	R\$ 132.836.568,00

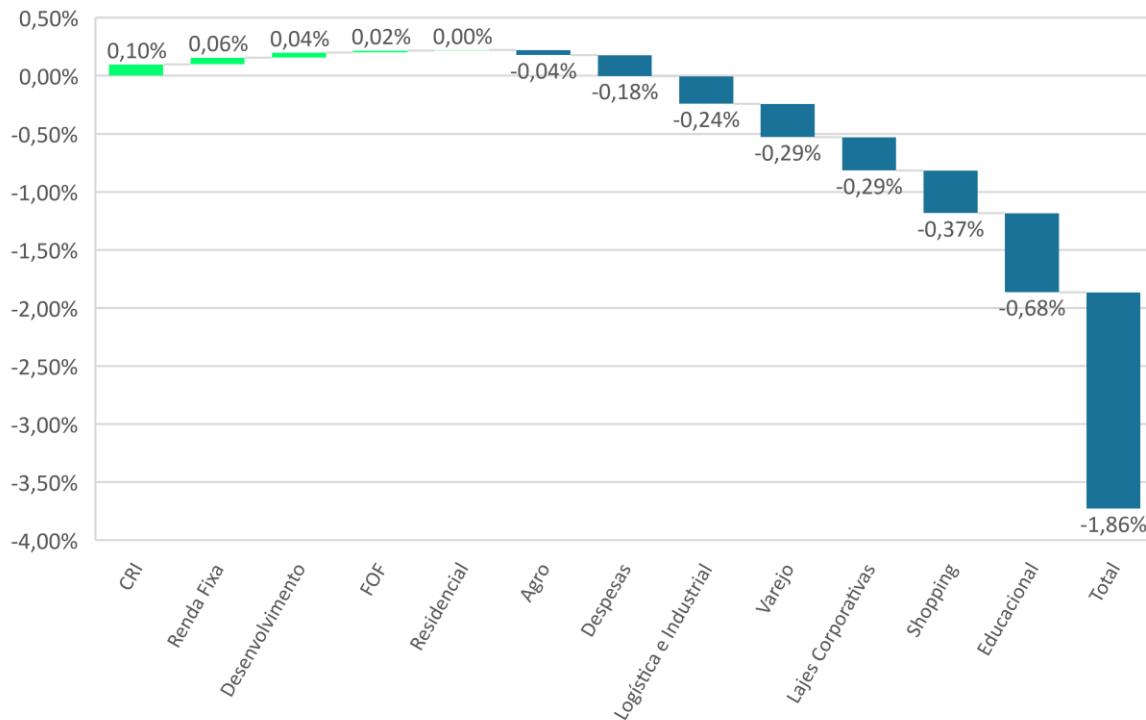
Liquidez

PL do Fundo (em R\$ milhões) (green bars), Volume Negociado (R\$) (blue bars), and Volume Negociado/PL (purple line).

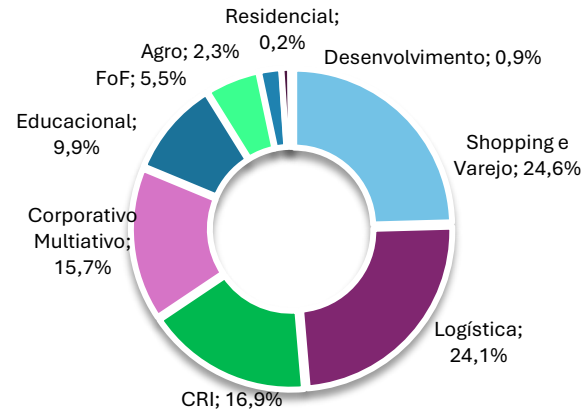


Diversificação por estratégia

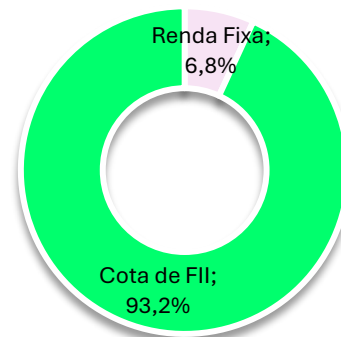
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Setor de FIL¹



Alocação por Classe de Ativos²

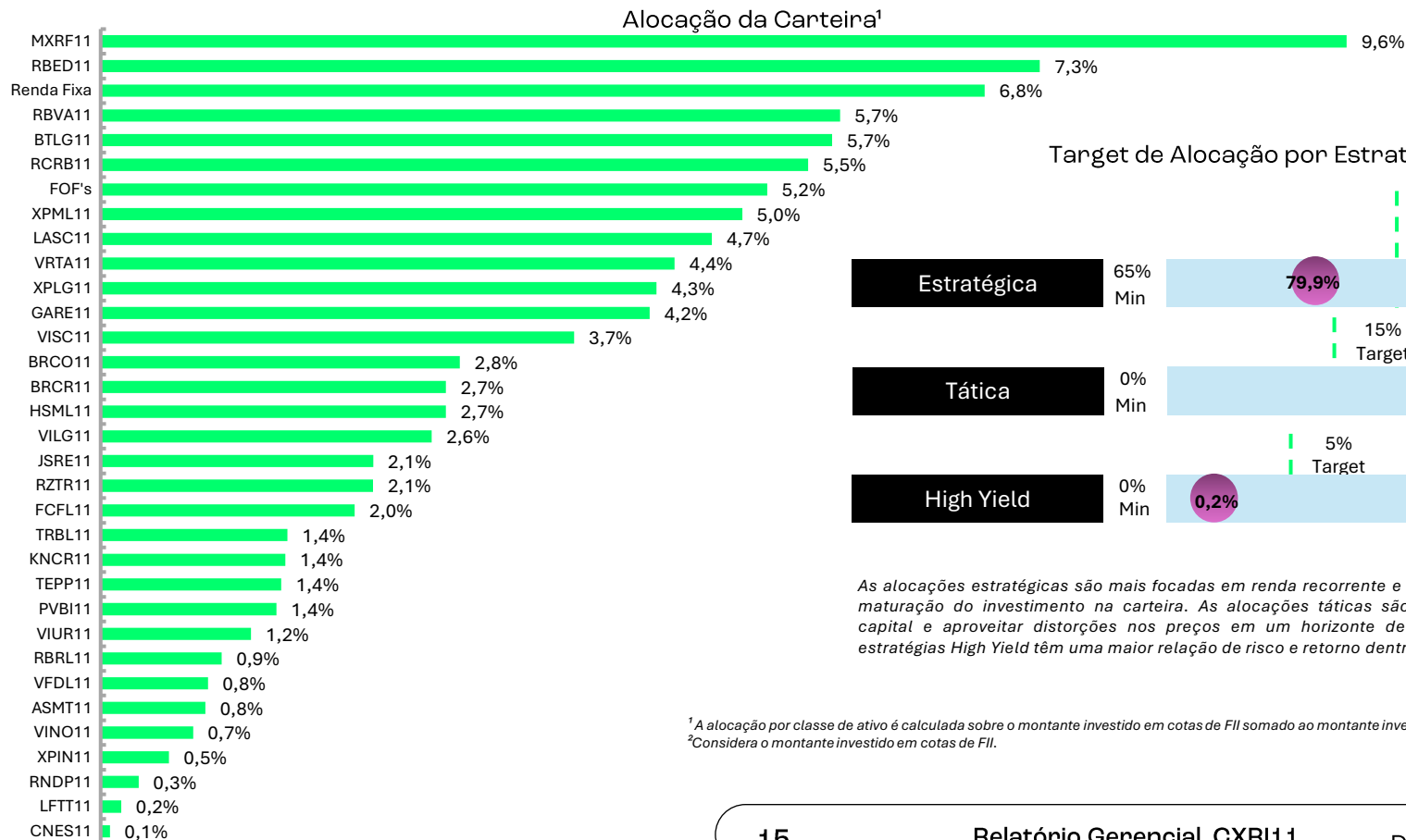


¹ A alocação por setor de FIL é calculada sobre o montante investido em cotas de FIL.

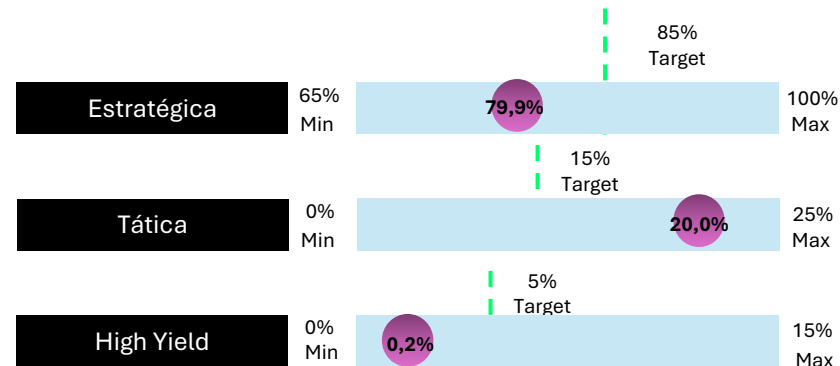
² A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FIL somado ao montante investido em renda fixa.

³ Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído no mês

Carteira do Fundo



Target de Alocação por Estratégia²

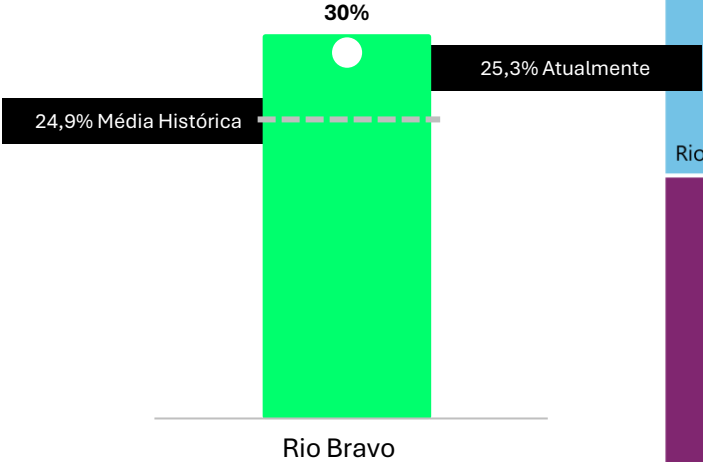


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e têm um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

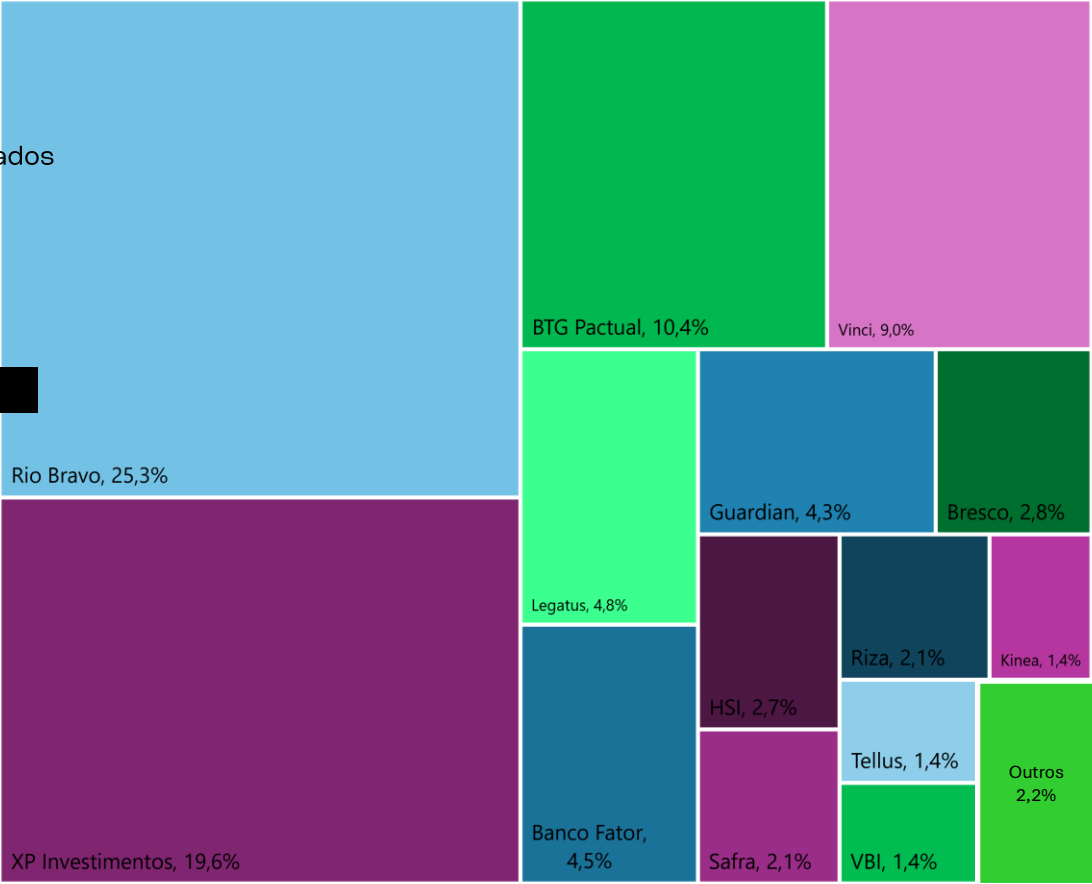
¹ A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.
² Considera o montante investido em cotas de FII.

Carteira do Fundo

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



Os percentuais de alocação por gestor são calculados sobre o patrimônio líquido do fundo



Contato

Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.brgefes02@caixa.gov.br**Ouvidoria**ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva das gestoras, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual das gestoras. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento das gestoras, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade das gestoras, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • As gestoras não são responsáveis por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.

