

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos II

CRFF11



**RIO
BRAVO**

janeiro23

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\$ 56.441.962,29

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.663

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)

81,80

Fechamento
do mês (R\$)

64,67

Dividend Yield
Anualizado¹

11,3%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

9,84

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

56,44

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

44,62

P/VP

0,79

Número de Fundos
Investidos

30

Número de
Cotistas

1.663

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

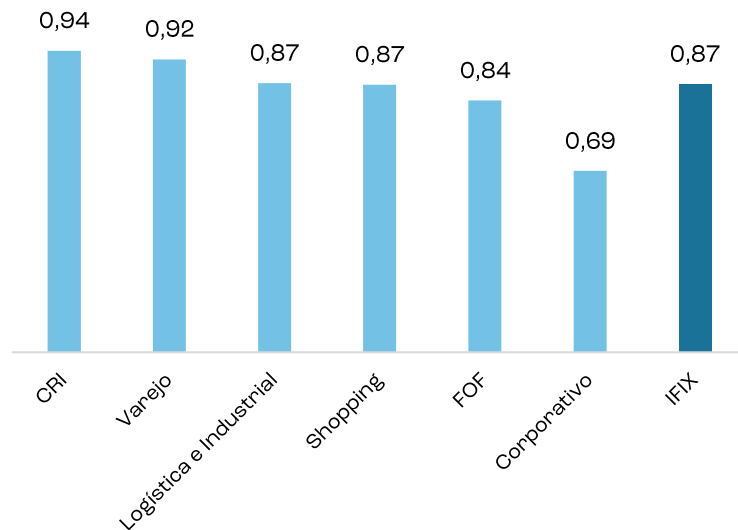
Em janeiro, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou um retorno de -1,60%, impactado pelas incertezas do mercado com relação à trajetória da inflação e do juro no país.

No mês, o evento das inconsistências contábeis das Lojas Americanas também refletiu negativamente na performance de alguns FIs, principalmente os fundos de logística dos quais a empresa é locatária. É esperado ainda diversos outros desdobramentos sobre este caso, sendo que os FIs que alugam imóveis às Lojas Americanas poderão ser impactados no curto prazo com relação à inadimplência, renegociação de aluguel e/ou multas contratuais. De toda forma, é importante ressaltar que a Americanas representa percentuais baixos da receita dos FIs em que o CRFF11 investe.

Em nossa visão, os FIs continuam negociando a preços muito atrativos, com descontos relevantes quando comparados ao seu valor patrimonial e, em muitos casos, a preços inferiores ao custo de reposição de seus ativos. O setor de FOF consegue se beneficiar do momento atual de inflação e taxa de juros mais altas por alocarem em FIs de Recebíveis e, ao mesmo tempo, apresentam um potencial de ganho relevante por alocarem em FIs de Tijolo que atualmente apresentam significativas assimetrias de preço.

Fonte: Rio Bravo, B3 e Quantum Axis.

P/BV dos principais setores do IFIX

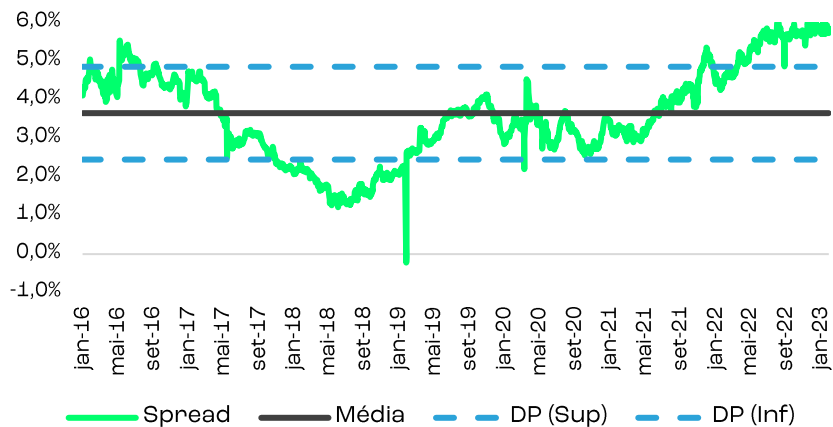


Comentários do gestor

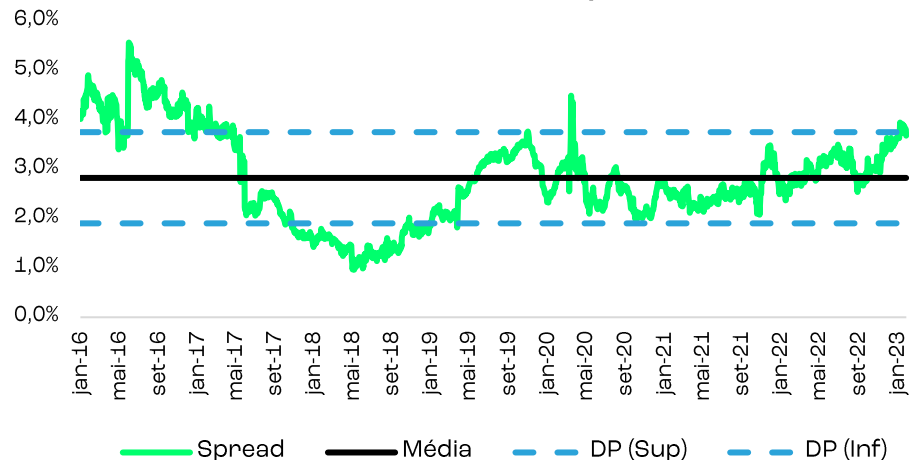
Mercado de Fundos Imobiliários

O *spread* (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se os FIs estão negociando a preços atrativos, encerrou o mês de janeiro em 5,73%, 208 bps acima da média histórica desde 2016. O *spread* dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,68%, 86 bps acima da média histórica desde 2016. Dessa maneira, reforçamos o bom momento para o investimento em FIs visando o longo prazo.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIs de Tijolo¹ vs NTN-B 2035



¹Considera os FIs de Tijolo do IFIX.

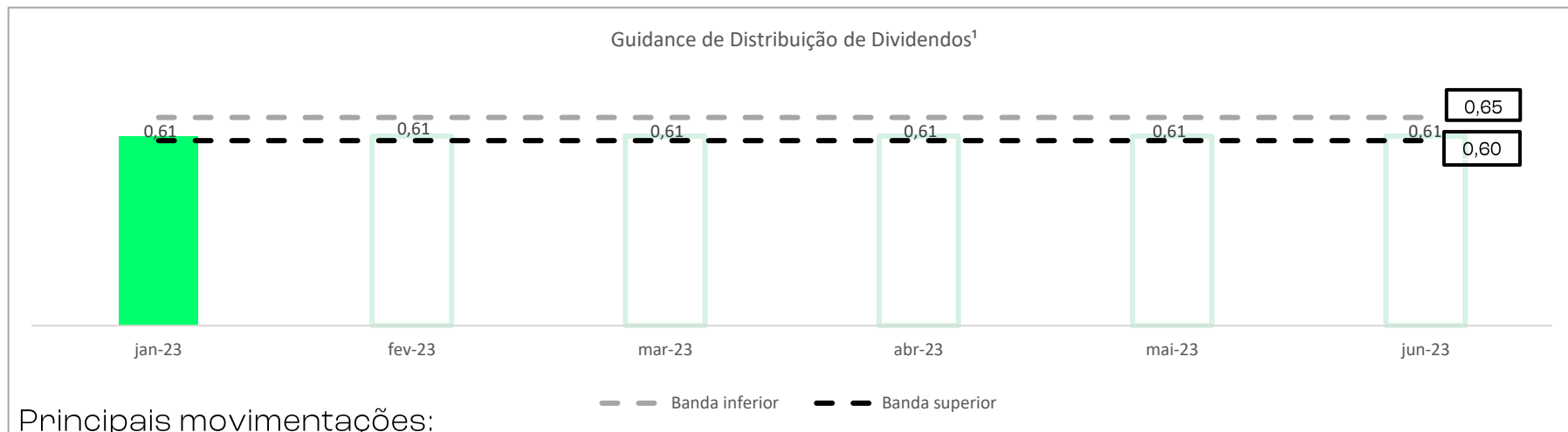
Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.

Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo II Fundo de Fundos

No mês, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II distribuiu R\$0,61/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,3%. O resultado gerado no mês foi de R\$0,68/cota, acima da distribuição de rendimento anunciada. O FFO¹ (*funds from operations*) do Fundo no mês foi de R\$0,65/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$0,76/cota.

Atualizamos o *guidance* de distribuição de rendimentos para este próximo semestre:



Principais movimentações:

No mês, diminuimos em 97,8% a posição do Fundo em OUJP11, gerando ganho de capital no portfólio. Reinvestimos o montante em XPCI11, FIL de CRI high grade que estava negociando com um desconto relevante em comparação ao seu valor patrimonial e a uma taxa atrativa, em torno de IPCA + 8%.

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

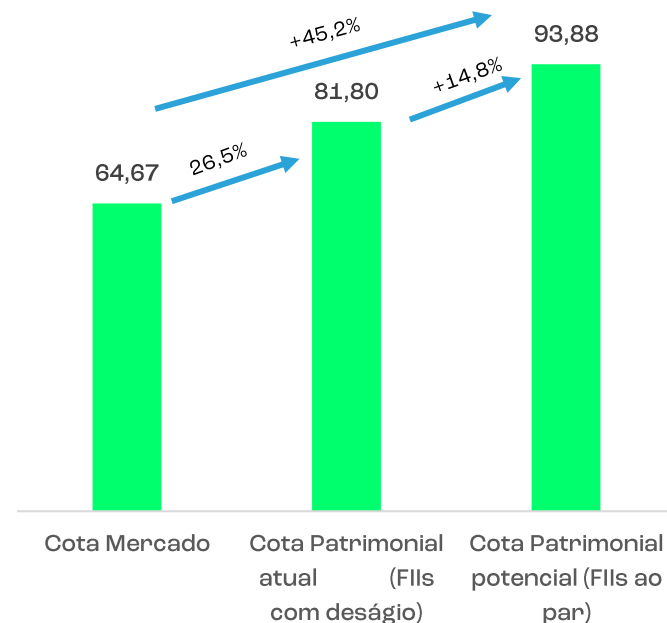
A cota patrimonial do CRFF reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CRFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização¹.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	36,8%	-2,5%	-22,9%	+29,8%
Varejo	1,3%	-23,6%	-39,6%	+65,6%
Logística e Industrial	23,8%	-17,1%	-34,4%	+52,5%
Shopping	22,4%	-10,9%	-29,6%	+42,0%
Residencial	0,8%	-13,2%	-31,4%	+45,7%
Lajes	12,5%	-29,0%	-43,9%	+78,2%
FOF	2,3%	-18,7%	-35,7%	+55,6%
Total	100,0%	-12,9%	-31,1%	+45,2%

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.

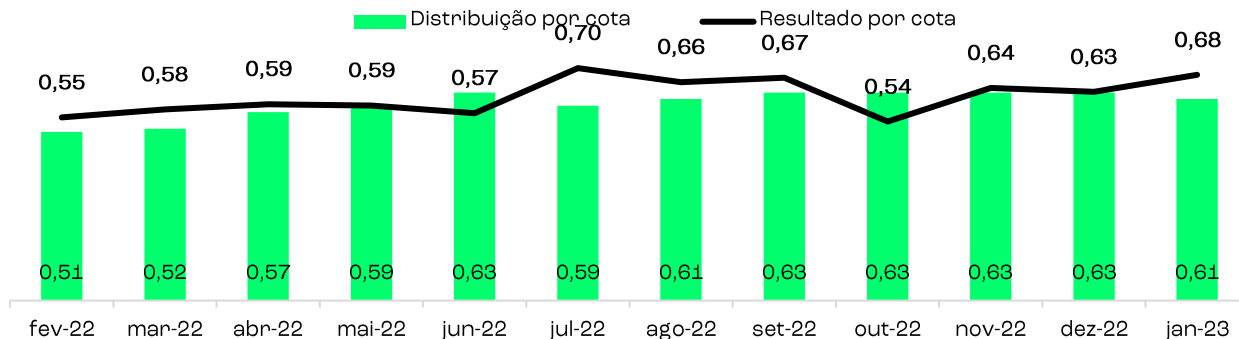
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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											
Δ	19,6%											

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

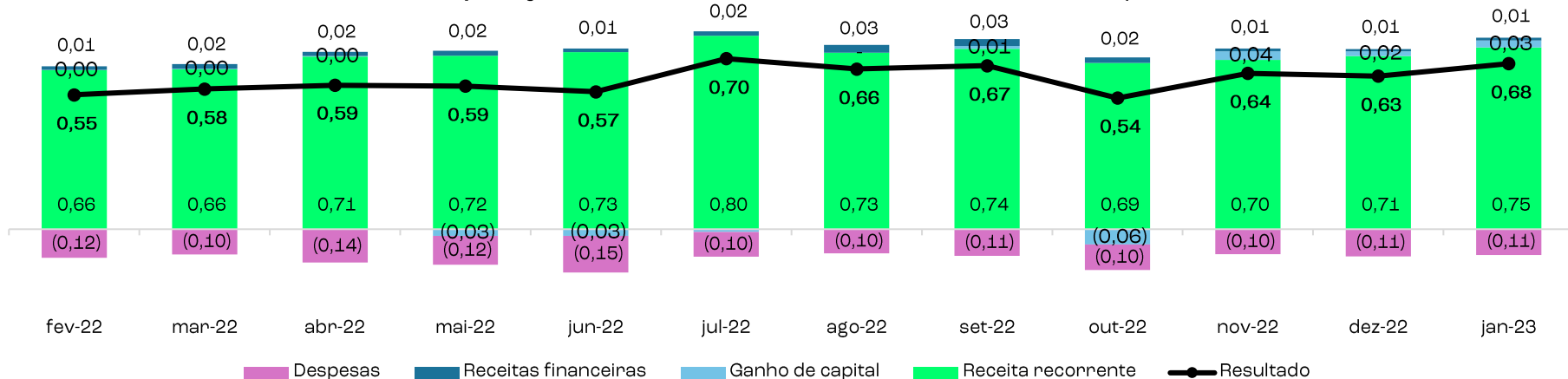
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)

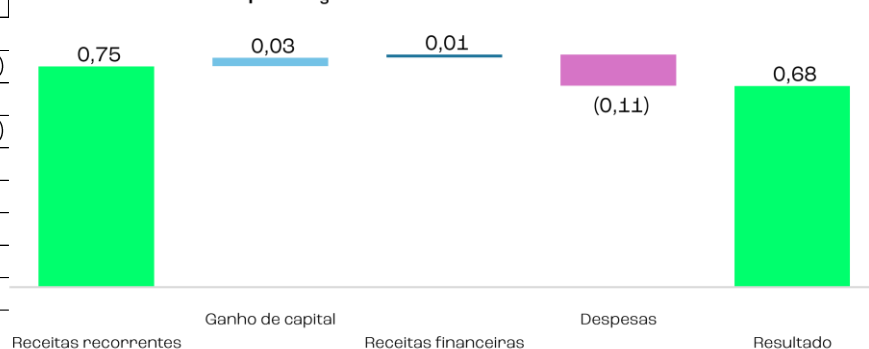


	jan-23	2023	12M
Rendimentos de FII	517.389,81	517.389,81	5.931.166,11
Alienação de cotas de FII (Bruto)	19.950,15	19.950,15	(17.933,25)
Receitas financeiras	7.761,39	7.761,39	153.397,65
Despesas	(73.412,88)	(73.412,88)	(941.515,37)
Resultado	471.688,47	471.688,47	5.125.115,14
Rendimentos distribuídos	420.924,40	420.924,40	4.933.786,00
Resultado por cota	0,68	0,68	7,43
Rendimento por cota	0,61	0,61	7,15
Resultado Acumulado por cota	0,07	0,07	0,28

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

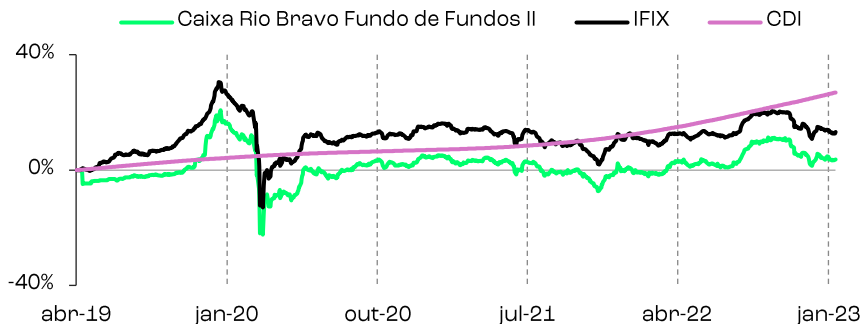
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês

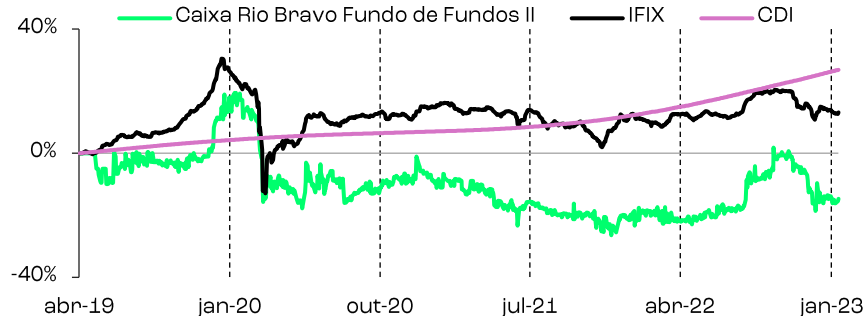


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



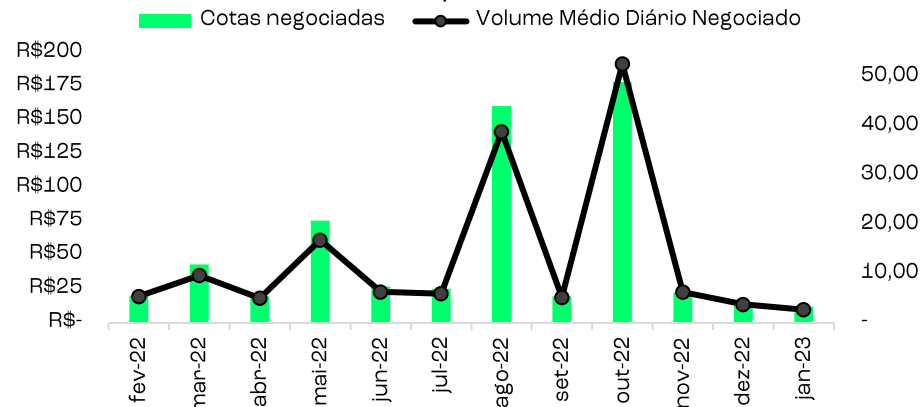
Retorno - Cota Mercado



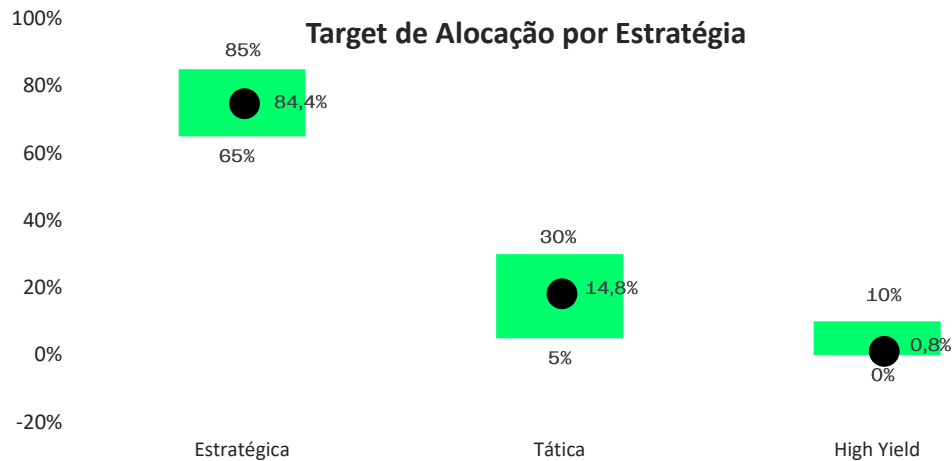
	jan-23	2023	12 meses
Volume Negociado	216.438,48	216.438,48	12.248.958,66
Volume Médio Diário Negociado	9.838,11	9.838,11	48.800,63
Giro (% de cotas negociadas)	0,48%	0,48%	24,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jan-23	dez-22	12 meses
Valor da Cota	64,67	66,03	66,75
Quantidade de Cotas	690.040	690.040	690.040
Valor de Mercado	44.624.886,80	45.563.341,20	46.060.170,00

Liquidez

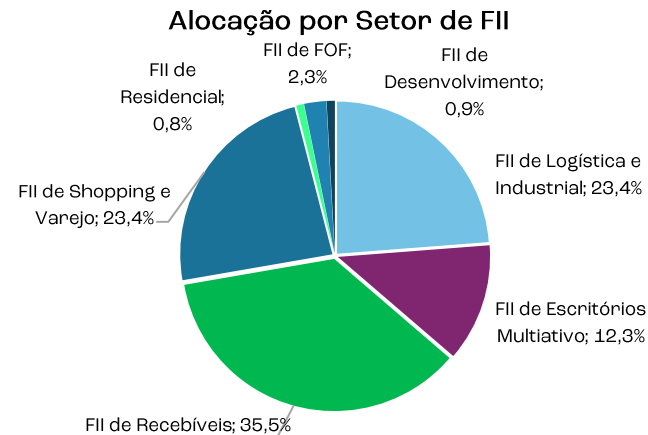


Diversificação por estratégia

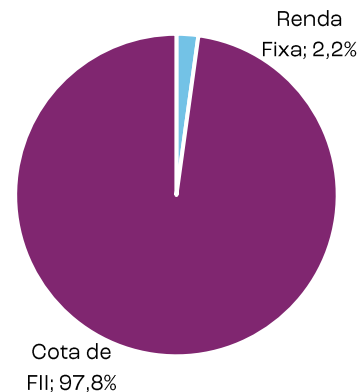


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de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

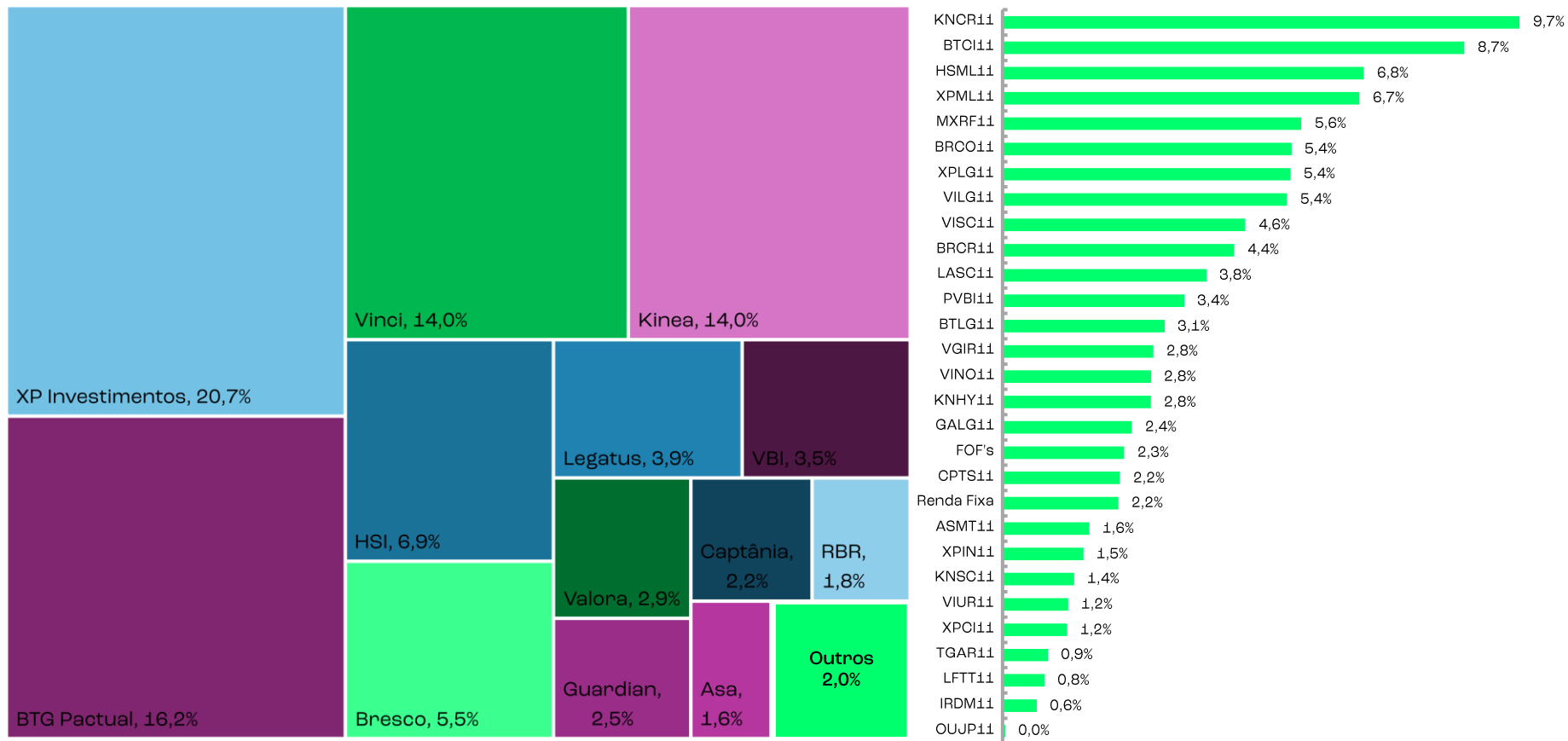
¹ Os percentuais são referentes ao patrimônio líquido do fundo



Alocação por Classe de Ativos



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



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

