



CAIXA Asset

outubro-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\$ 56.484.279,40 (ref. Outubro/2024)

INÍCIO DO FUNDO • 18/04/2019

QUANTIDADE DE COTAS • 690.040

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 1.358 (ref. Outubro/2024)

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

81,86

Fechamento do
mês (R\$)

75,91

Dividend Yield
Anualizado¹

9,6%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

91,23

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

56,48

Valor de Mercado (R\$
milhões)

52,38

P/VP

0,93

Número de Fundos
Investidos

35

Retorno dos
últimos 12 meses

4,35%

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

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação:

Em outubro, o cenário fiscal continuou como o principal ponto de atenção do mercado, que aguarda os detalhes de um plano para tentar conter os gastos obrigatórios do governo. Também são aguardadas as propostas para as despesas “parafiscais”, medidas que não transitam pelo resultado primário, mas que injetam recursos na economia por meio de gastos públicos e aumentam a dívida pública. Este cenário de incerteza com relação ao risco fiscal brasileiro trouxe uma abertura da curva de juros real de mais de 30bps nos vencimentos mais longos, e o dólar atingiu R\$5,76, a maior cotação desde março de 2021.

A inflação de setembro foi reportada no início do mês de outubro, e registrou alta de 0,44%. Um dos principais contribuintes no mês foi o preço de energia elétrica, cuja tarifa passou de bandeira verde em agosto para bandeira vermelha em setembro. Os preços de alimentação e bebidas também apresentaram uma retomada de alta, após dois meses consecutivos de queda. No acumulado de 12 meses, a inflação atingiu 4,42% e voltou a permanecer próxima ao limite superior da meta.

Ao longo do mês, houve uma deterioração das expectativas de inflação para esse ano e o ano que vem. No início de outubro, o Boletim Focus projetava um IPCA de 4,38% para 2024 e 3,97% para 2025, e no fim do mês subiram para 4,55% e 4,00%, respectivamente.

Atividade econômica:

Em outubro, houve a divulgação do IBC-Br de agosto, que veio acima das expectativas do mercado. O indicador é considerado como a prévia do PIB, e apresentou crescimento de 0,2% em agosto em comparação a julho. A atividade econômica tem permanecido aquecida e acumula alta nos últimos 12 meses de 2,5%.

A taxa de desemprego recuou para 6,4% no terceiro trimestre de 2024, marcando a menor taxa para o período e a segunda menor taxa em toda a série histórica da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD contínua), divulgada pelo IBGE. O baixo desemprego no país não vem sendo acompanhado por um aumento de produtividade. A jornada de trabalho dos empregados tem caído, mas a renda média do trabalhador tem aumentado, o que pressiona a inflação.

Cenário Externo

EUA:

Os dados de emprego nos Estados Unidos voltaram a apresentar resiliência. No início do mês, houve a divulgação da criação de 254 mil vagas de trabalho em setembro, ante uma expectativa de 150 mil e uma queda do desemprego de 4,2% para 4,1%. O mercado de trabalho nos EUA tem apresentado sinalizações mistas nos últimos meses, o que corrobora uma postura mais cautelosa por parte do Fed, que já reforçou a dependência dos dados para definir a trajetória dos juros.

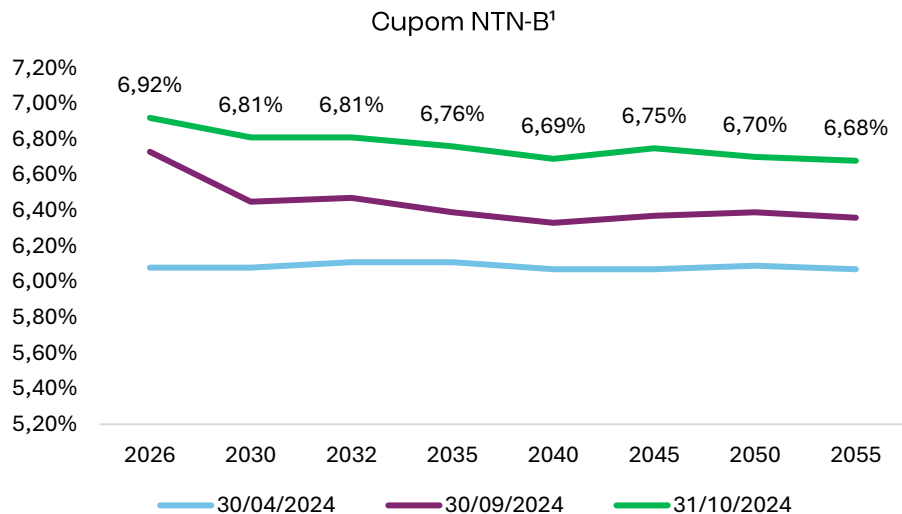
A inflação tem desacelerado nos últimos 12 meses, atingindo 2,4% em setembro ante 2,5% em agosto. Os membros do Fed têm reportado que estão mais confiantes de que a inflação americana esteja convergindo rumo à meta. A próxima reunião do FOMC ocorrerá no início de novembro, e o mercado precifica um corte de 25bps.



Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

Em outubro, o IFIX caiu 3,06%, registrando uma performance no ano de -3,22%. Diante da piora da percepção do quadro fiscal do país, nesses últimos 6 meses vimos a curva de juros real (NTN-B) abrir mais de 60bps nos vencimentos mais longos, de forma que no final do mês de outubro, o cupom da NTN-B 2035 atingiu o patamar de IPCA + 6,76% a.a. A abertura da curva de juros impacta diretamente a performance dos fundos imobiliários (FII), uma vez que os investidores passam a exigir um prêmio de risco maior para investir em ativos de renda variável.

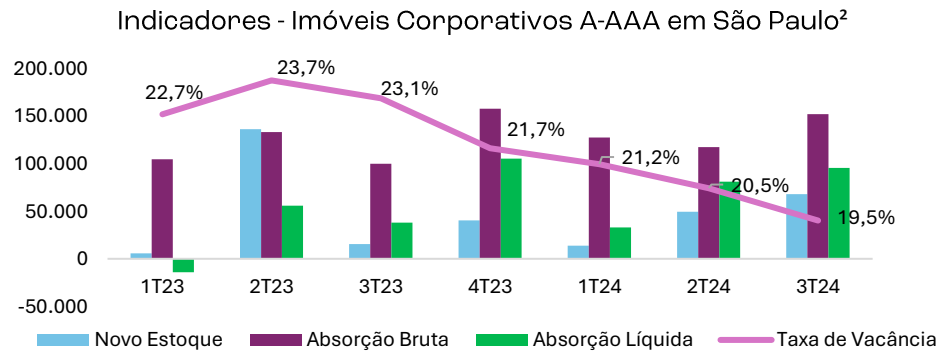


¹Fonte: Tesouro Direto

A queda da cotação dos fundos imobiliários neste ano decorre da maior aversão ao risco por parte dos investidores, que têm direcionado os seus investimentos para ativos de renda fixa. Entretanto, quando analisamos a performance dos FII em termos dos dividendos distribuídos, é possível observar que, de modo geral, continuam operando com fundamentos sólidos e em alguns casos com perspectivas de aumento de resultado. Neste mês de outubro, abordaremos sobre a performance de alguns setores imobiliários e como isso tem impactado o resultado dos fundos imobiliários.

Segmento Corporativo:

O segmento de lajes corporativas A-AAA em São Paulo registrou 6 trimestres consecutivos de absorção líquida positiva. Isso significa que nos últimos 18 meses observamos um saldo muito maior de locações do que de devoluções de espaços corporativos, refletindo uma queda na taxa de vacância.



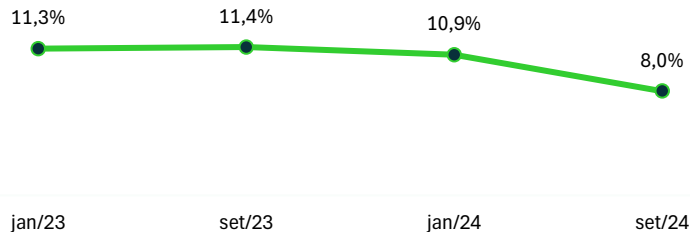
²Fonte: Buildings



Mensagem do gestor ao Investidor

Nos últimos doze meses, diversos fundos imobiliários do segmento corporativo realizaram absorções de espaços vagos. Quando um FII realiza uma nova locação, ele deixa de arcar de imediato com custos de condomínio e IPTU, que são repassados ao locatário. Entretanto, o fundo geralmente não passa a receber o aluguel logo no primeiro mês de locação, porque são pactuadas com o locatário condições de carência e desconto por tempo determinado. O período de carência e o valor de desconto variam conforme a região e a qualidade do imóvel, além da estratégia da equipe de gestão e negociação do contrato com o inquilino. De toda forma, a receita do fundo só é impactada pela nova locação conforme estas condições de carência e desconto vão se encerrando. Em função das locações realizadas nos últimos meses, muitos FII ainda têm contratos em condições de carência e com descontos, apresentando um potencial de upside em seus resultados conforme estas condições forem se encerrando.

Vacância FIIs Corporativos Multiativos¹



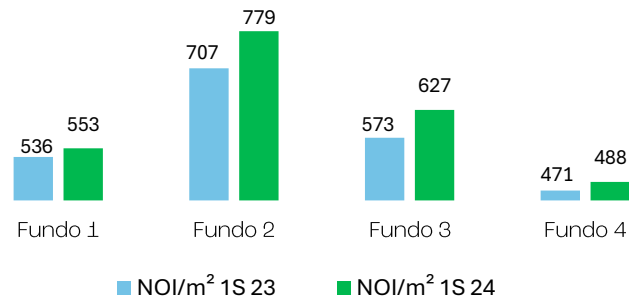
¹Fonte: Rio Bravo

Segmento de Shoppings:

Os fundos imobiliários de shopping reportaram um crescimento do NOI (resultado operacional) do 1S 2024 em comparação ao do 1S 2023. O desemprego baixo no país, aliado ao aumento da renda média do trabalhador tem influenciado positivamente o consumo das famílias, o que corrobora diretamente para o bom desempenho operacional dos shoppings.

Em 2023 os FIIs de shopping apresentaram uma alta de 31,8%, influenciada pelo bom desempenho de seu portfólio – muitos shoppings apresentaram recordes de vendas e resultado operacional, registrando um crescimento de NOI de dois dígitos em comparação a 2022. Neste ano, estamos vendo um crescimento robusto de vendas e NOI, que até o momento superam os dados de 2023.

NOI/m² - Portfólio FIIs de Shopping²



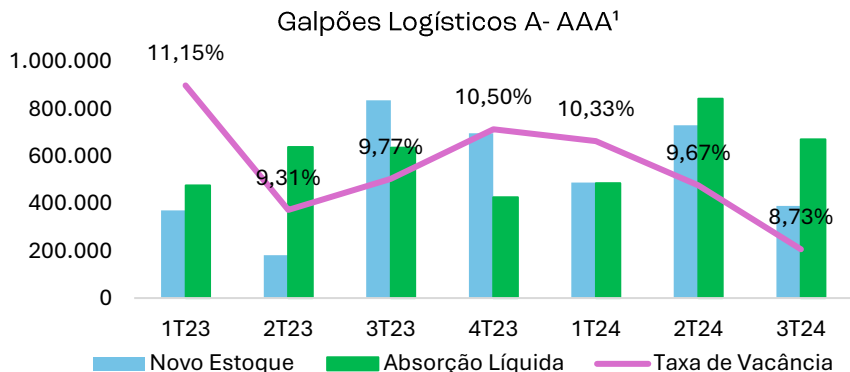
²Fonte: Rio Bravo



Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento de Logística e Industrial:

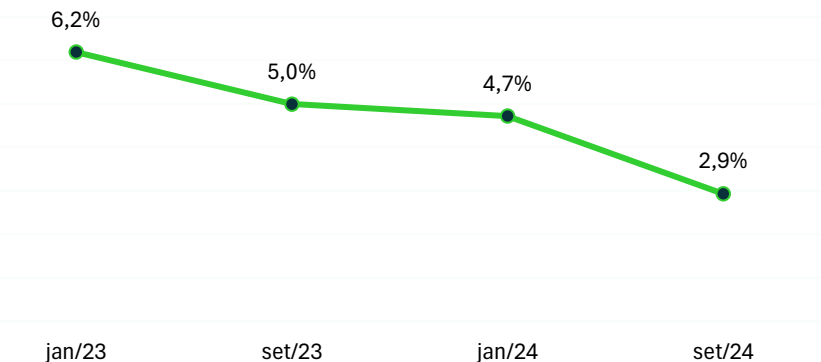
A taxa de vacância dos galpões logísticos A-AAA está nas mínimas históricas, mesmo diante das novas entregas realizadas nos últimos anos. A demanda por galpões logísticos segue aquecida, com diversas empresas exigindo entregas mais rápidas de produtos aos seus consumidores.



¹Fonte: Buildings

Os FIIs de logística, de um modo geral, realizaram uma absorção de vacância relevante nos últimos 20 meses. Assim como os FIIs de lajes corporativas, muitos fundos de logística possuem um potencial de incremento em seu resultado conforme as condições de carência de aluguel forem encerrando.

Vacância FIIs de Logística²



²Fonte: Buildings

Dessa forma, é de se esperar que os FIIs continuem realizando distribuições de dividendos consistentes nos próximos meses, que refletem a boa performance de seus ativos imobiliários. A cotação dos fundos no mercado secundário pode apresentar volatilidade nos próximos meses a depender principalmente de como será endereçado o problema fiscal do país. Entretanto, em um horizonte de médio prazo, acreditamos que os fundos com bons fundamentos que hoje negociam com descontos expressivos no mercado secundário devem apresentar valorização.

Mensagem do gestor ao Investidor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II

No mês, o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II distribuiu proventos de R\$ 0,61/cota, o que corresponde a um dividend yield de 9,6%. No semestre, o Fundo possui R\$0,09 /cota de resultado acumulado não distribuído.

A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, estando a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores. A legislação vigente impõe uma distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

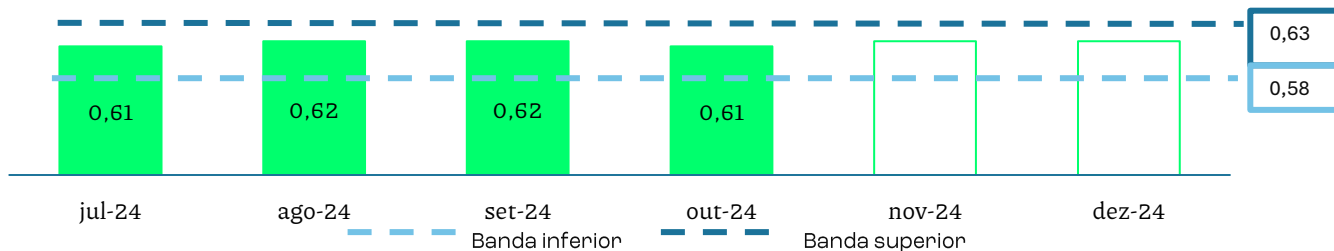
O FFO¹ (funds from operations) do Fundo foi de R\$0,59/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$0,70/cota.

Movimentações

No mês, concluímos a alocação em XP Crédito Imobiliário (XPCI11), fundo de CRI que está negociando no mercado secundário com um desconto próximo de 10% frente ao seu valor patrimonial. Pela cotação atual, o fundo gera uma rentabilidade bruta em torno de IPCA + 9,5%/ IPCA + 10,0%, patamar que acreditamos ser bastante atrativo para uma carteira de CRIs high grade.

Em relação aos desinvestimentos, ao longo do mês realizamos uma venda parcial de XP Malls (XPML11), reduzindo a exposição do fundo ao segmento de shopping para 20,9%. Além disso, realizamos uma venda parcial de Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11) no mercado secundário e investimos no mesmo fundo via mercado primário, a um preço mais atrativo. O KNCR11 é um FII de CRI high grade que possui majoritariamente CRIs indexados ao CDI, com um spread médio atual MTM de CDI + 2,4%. Acreditamos que o fundo deve manter um carregue interessante diante das expectativas de alta de juros.

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



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

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

Perspectiva de Upside

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

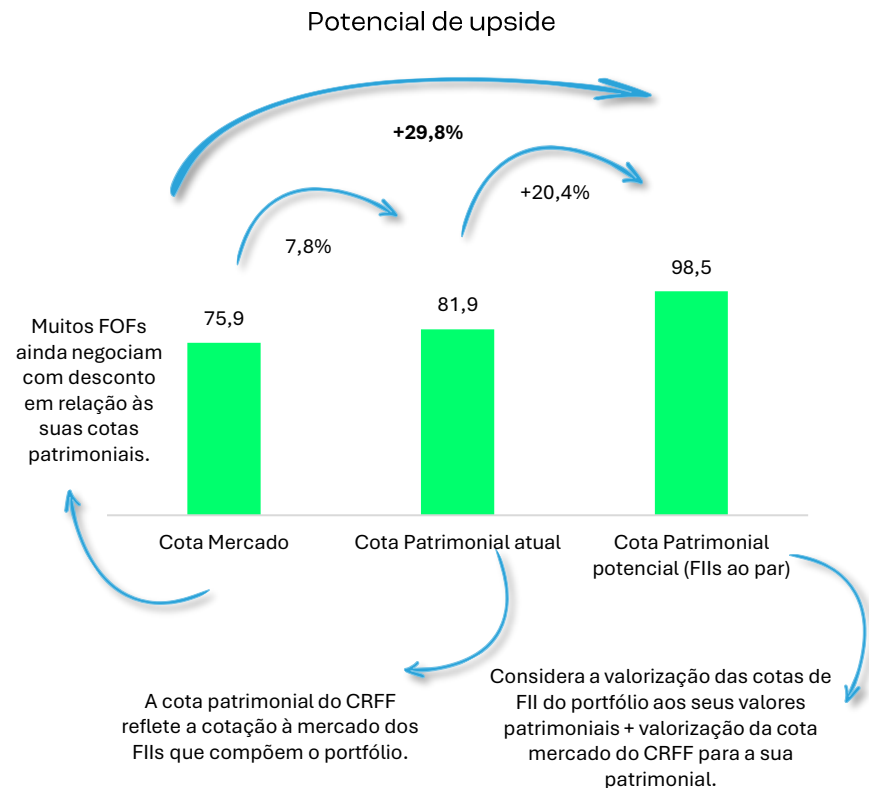
Segmento	% FIL	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CRFF	Potencial de Upside total
Receíveis	26.8%	-6.3%	-13.1%	+15.1%
Varejo	1.0%	-35.6%	-40.3%	+67.5%
Logística e Industrial	27.9%	-16.2%	-22.3%	+28.6%
Shopping	19.8%	-14.9%	-21.1%	+26.7%
Educacional	1.4%	-8.8%	-15.4%	+18.2%
Residencial	0.1%	2.6%	-4.8%	+5.1%
Lajes	9.8%	-44.8%	-48.8%	+95.2%
FOF	11.1%	-7.6%	-14.3%	+16.7%
Desenvolvimento	2.0%	-9.1%	-15.7%	+18.7%
Total	100.0%	-16.9%	-23.0%	+29.8%

Ágio/Deságio do Portfólio²: Representa o desconto/prêmio dos FILs da carteira do CRFF vs suas cotas patrimoniais.

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

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

² Considera para cálculo a cota de mercado dos FILs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FILs da carteira do fechamento do mês anterior



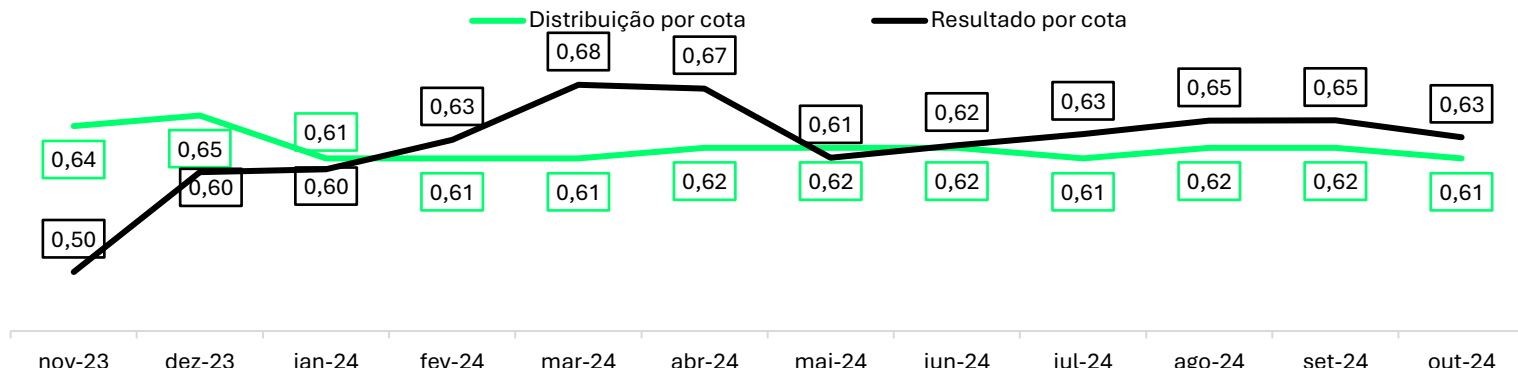
Distribuição e Rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,51	0,51	0,52	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	0,62	0,62	0,62	0,61	0,62	0,62	0,61		
Δ	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	1,6%	-1,6%	-3,2%	-1,6	-1,6	-4,7%		

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

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



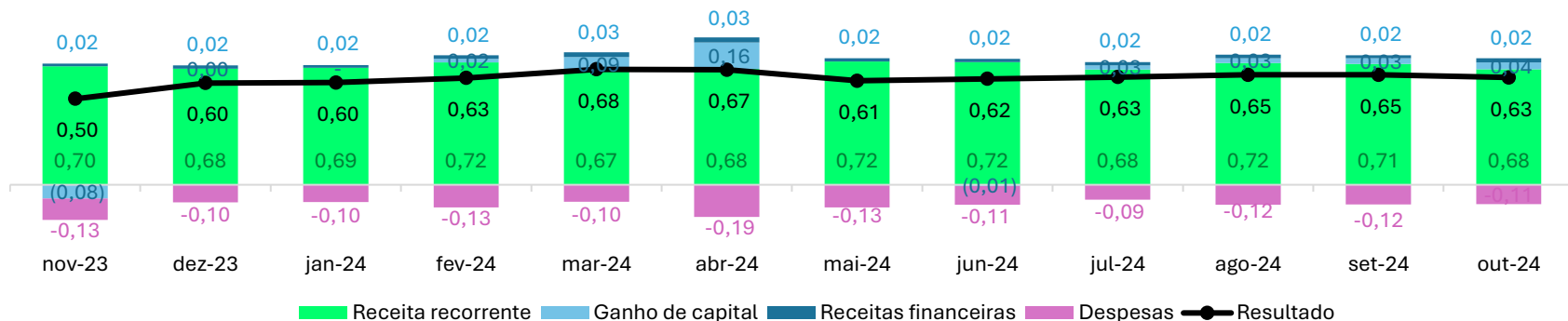
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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

	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	2024	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 499,407.97	R\$ 497,208.53	R\$ 466,642.77	R\$ 493,852.99	R\$ 489,481.75	R\$ 467,934.45	R\$ 4,813,268.62	R\$ 5,763,566.54
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$ 25.29	-R\$ 5,986.30	R\$ 17,386.42	R\$ 19,169.05	R\$ 22,772.32	R\$ 28,249.18	R\$ 261,919.33	R\$ 205,481.31
Receitas financeiras	R\$ 13,925.00	R\$ 13,643.51	R\$ 13,114.27	R\$ 13,914.11	R\$ 12,906.61	R\$ 17,201.42	R\$ 149,881.46	R\$ 174,417.68
Despesas	-R\$ 91,814.40	-R\$ 75,448.64	-R\$ 60,606.04	-R\$ 81,774.00	-R\$ 79,843.52	-R\$ 78,774.26	-R\$ 831,813.76	-R\$ 989,877.99
Resultado ¹	R\$ 421,493.28	R\$ 429,417.10	R\$ 436,537.42	R\$ 445,162.15	R\$ 445,317.16	R\$ 434,610.79	R\$ 4,393,255.65	R\$ 5,153,587.54
Rendimentos distribuídos	R\$ 427,824.80	R\$ 427,824.80	R\$ 420,924.40	R\$ 427,824.80	R\$ 427,824.80	R\$ 420,924.40	R\$ 4,243,746.00	R\$ 5,133,897.60
Resultado por cota	R\$ 0.61	R\$ 0.62	R\$ 0.63	R\$ 0.65	R\$ 0.65	R\$ 0.63	R\$ 6.37	R\$ 7.47
Rendimento por cota	R\$ 0.62	R\$ 0.62	R\$ 0.61	R\$ 0.62	R\$ 0.62	R\$ 0.61	R\$ 6.15	R\$ 7.44
Resultado Acumulado por cota	-R\$ 0.01	R\$ 0.00	R\$ 0.02	R\$ 0.03	R\$ 0.03	R\$ 0.02	R\$ 0.22	R\$ 0.03

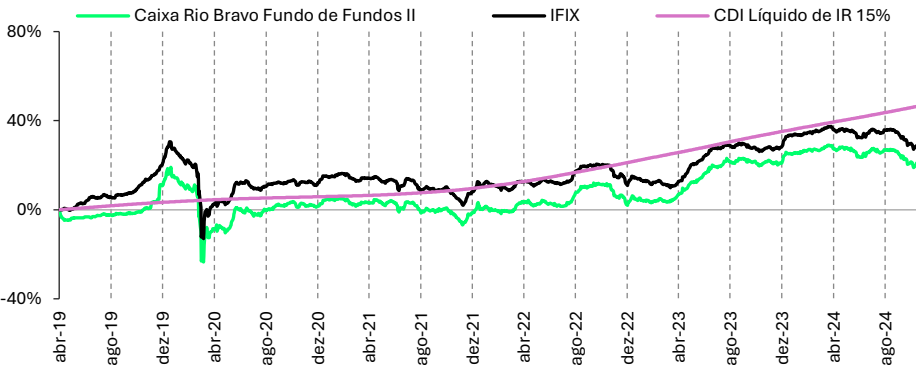
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

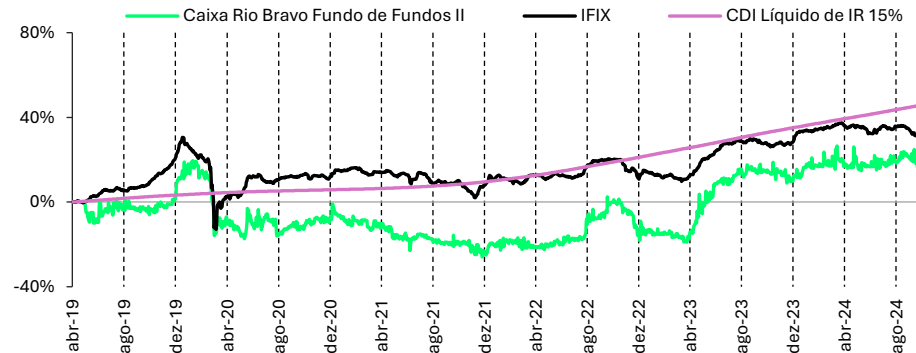


Liquidez e Distribuição

Retorno - Cota Patrimonial



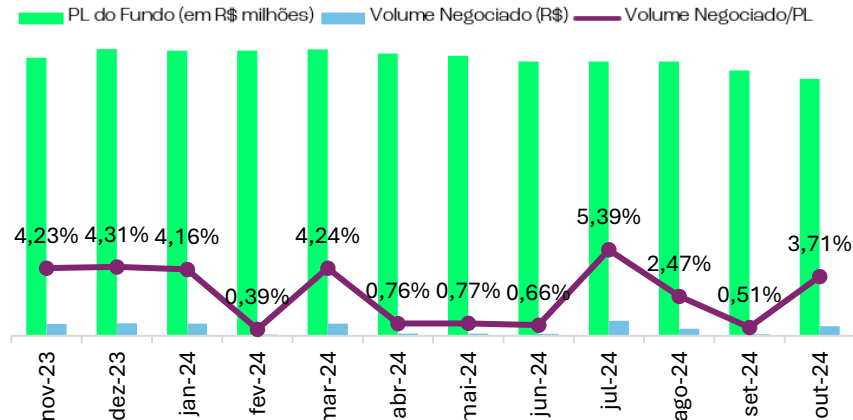
Retorno - Cota Mercado



	out-24	2024	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 420,924.40	R\$ 4,243,746.00	R\$ 5,133,897.60
Dividend yield	0.80%	8.03%	9.31%

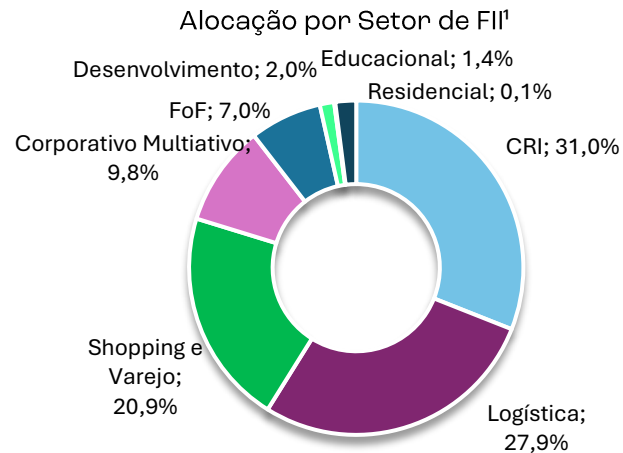
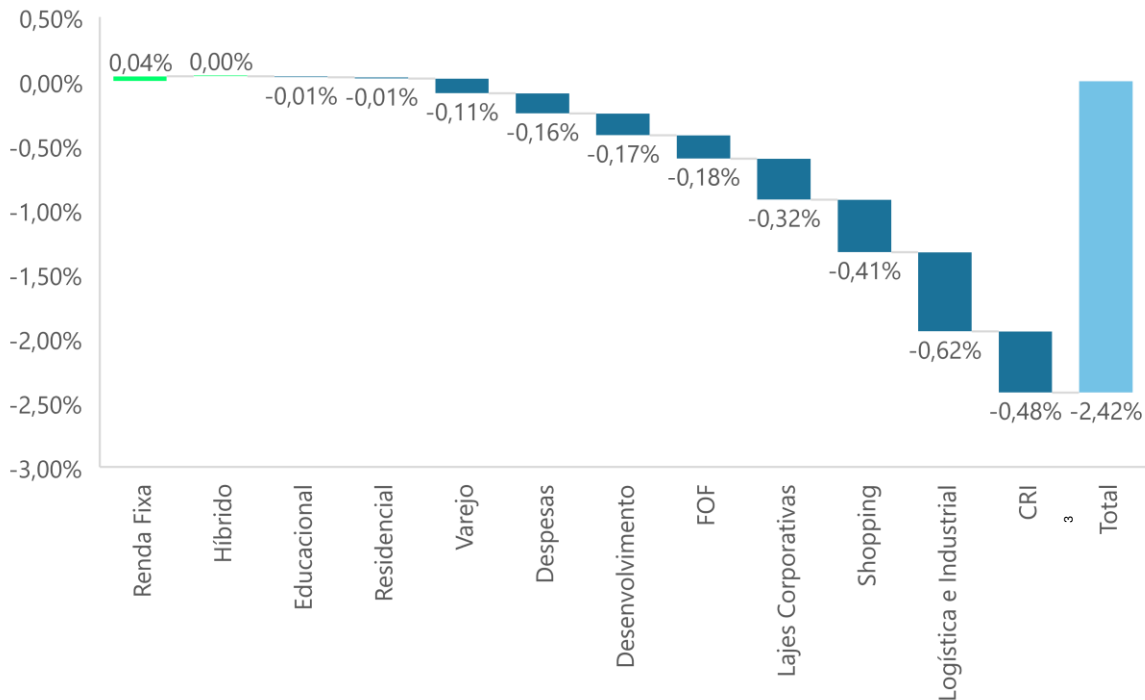
	out-24	2024	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2,098,188.32	R\$ 13,996,322.35	R\$ 19,300,653.46
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 91,225.58	R\$ 67,615.08	R\$ 78,778.18
Giro (% de cotas negociadas)	4.01%	26.09%	35.91%
Presença em Pregões	100%	97%	98%

Liquidez

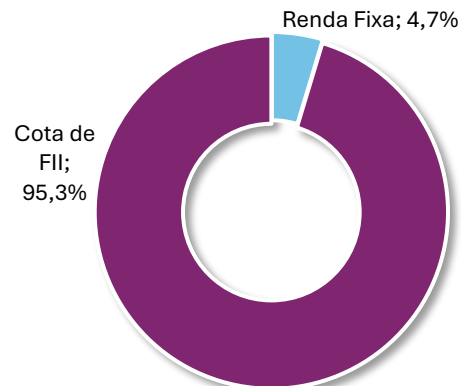


Diversificação por estratégia

Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Alocação por Classe de Ativos²

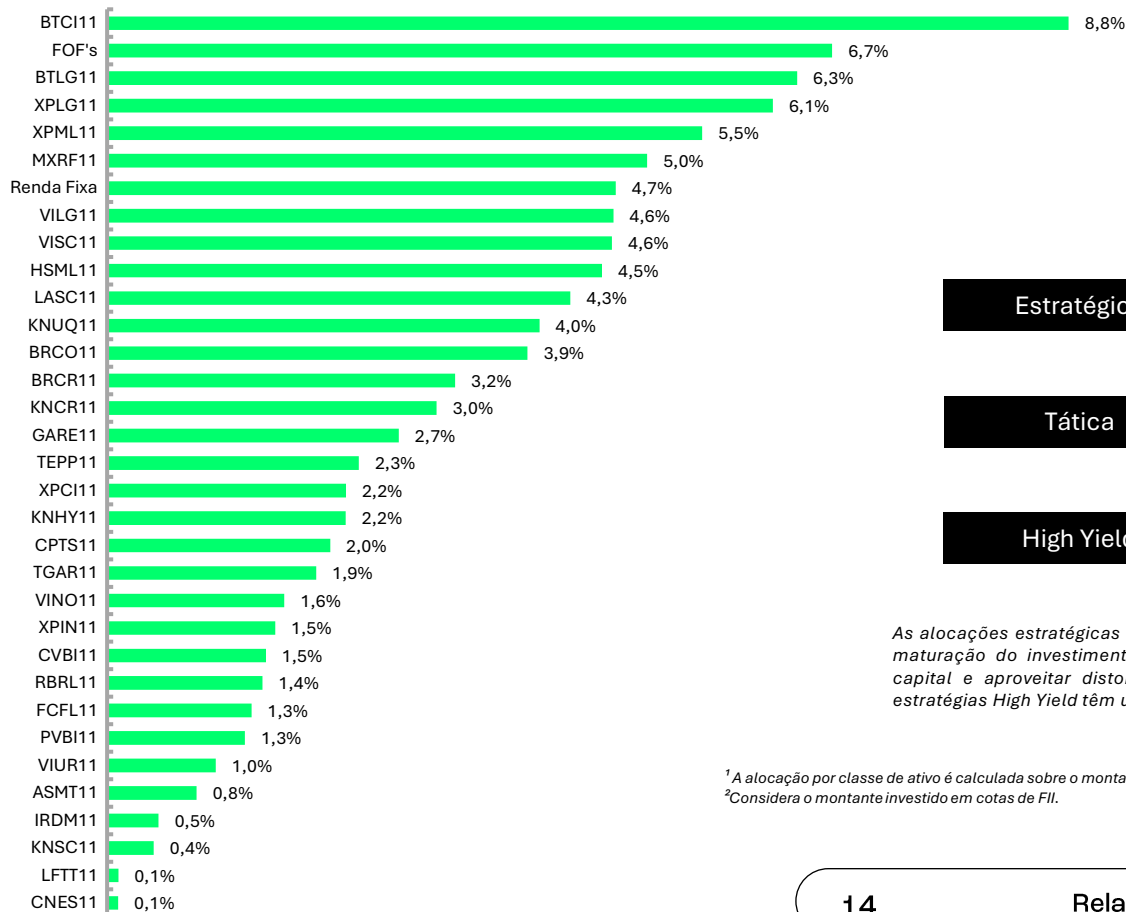


¹A alocação por setor de FII é calculada sobre o montante investido em cotas de FII.

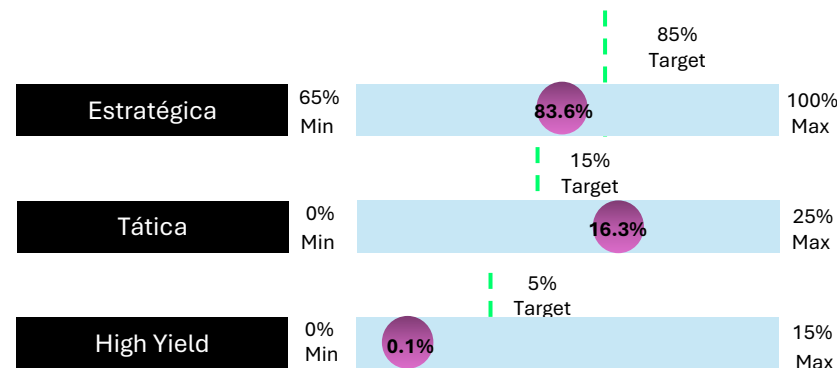
²A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FII somado ao montante investido em renda fixa.

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

Carteira do Fundo



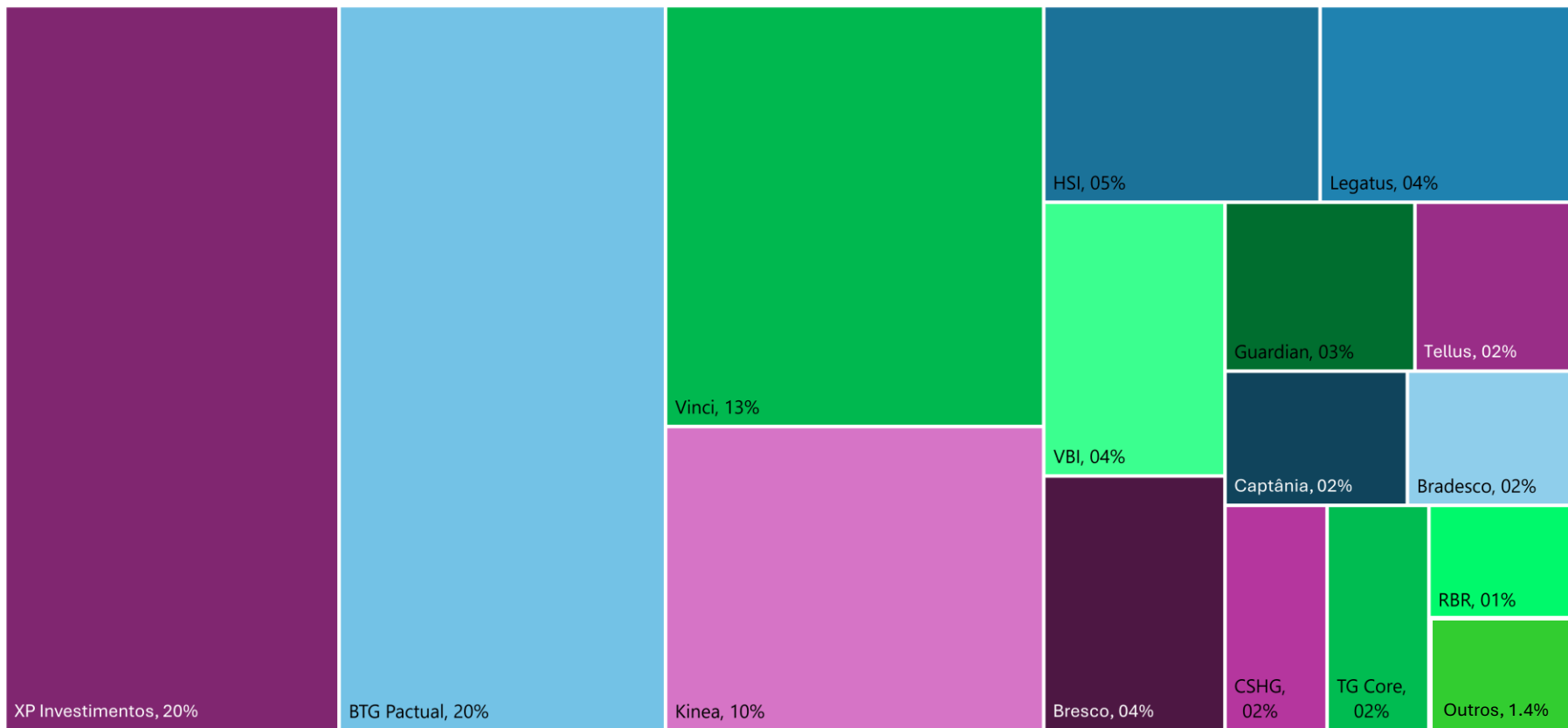
Target de Alocação por Estratégia²



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



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

gefes02@caixa.gov.br



Gestão de Recursos

CAIXA Asset

