

Relatório Gerencial

FII Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos

CXRI11



RIO BRAVO

setembro22

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\$ 141.216.435,37

INÍCIO DO FUNDO • 12/11/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 1.575.760

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 2.569

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)

89,62

Fechamento
do mês (R\$)

69,93

Dividend Yield
Anualizado*

9,4%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

13,66

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

141,21

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

110,19

P/VP

0,78

Número de Fundos
Investidos

34

Número de
Cotistas

2.569

*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: os dados de inflação seguem mostrando sinais de arrefecimento, assim como esperado pelo mercado. Os fundos de CRI que possuem majoritariamente um portfólio em ativos indexados à inflação já mostram, em seus rendimentos distribuídos, os três meses de inflação negativa observados recentemente. Vale mencionar que como os fundos de CRI, em sua maioria, distribuem rendimentos com uma defasagem de dois meses, devemos observar o impacto da inflação negativa nas distribuições até o final do ano.

As eleições no Brasil para presidente, governador e congressistas no mês de outubro tiraram o foco do mercado quanto ao cenário fiscal brasileiro. Passadas as eleições, é de se esperar novas discussões a respeito da pauta fiscal, uma vez que, para o ano de 2023, o Brasil terá um cenário fiscal mais delicado devido às medidas aprovadas no congresso nos últimos meses que aumentam os gastos públicos.

Atividade econômica: a atividade econômica brasileira segue mostrando resultados surpreendentes no curto prazo. O desemprego segue em queda, mas apresenta aumento nos números de informalidade. Além disso, o cenário atual de taxa básica de juros acaba sendo restritivo e devemos ver um impacto na atividade econômica nos próximos meses, principalmente no primeiro trimestre de 2023.

Cenário Externo

Economia global: a Europa e os Estados Unidos continuam tendo problemas com inflação, o que faz com que seja necessário, pelos bancos centrais, continuar o ciclo de aperto monetário. Tais medidas devem desacelerar as economias e ser um detrator no crescimento global, fator que pode impactar o crescimento de demais países, inclusive o Brasil.

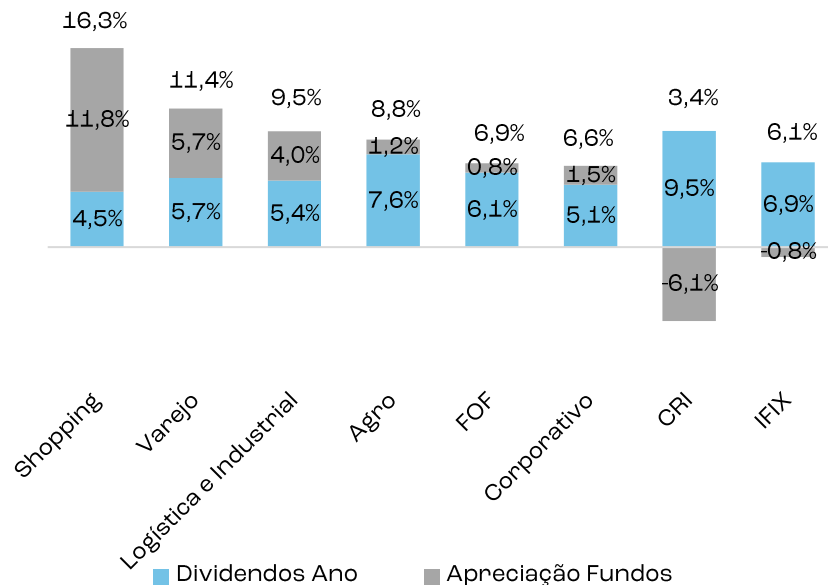
Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

O índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 0,49% no mês de setembro sendo que tal alta foi muito influenciada pelos fundos de tijolo. Os fundos de crédito, que têm um peso relevante no índice, sofreram impacto na precificação no mercado secundário devido à redução da distribuição de rendimentos, impactada pela inflação negativa. Caso os investidores permaneçam reduzindo a alocação em fundos de CRI devido à redução da distribuição no curto prazo, poderemos ver oportunidades em fundos imobiliários de CRI com bom risco de crédito e a preços descontados.

O ciclo de aperto monetário no Brasil está próximo de seu encerramento e a discussão deve passar a ser quando irá se iniciar o ciclo de afrouxamento monetário. Historicamente, quando isso ocorre, os fundos de tijolo tendem a ganhar maior tração e ter valorização, antecipando o movimento de corte da taxa de juros. Mesmo com a recente alta do mercado de fundos imobiliários, principalmente de fundos de tijolo que estavam negociando com grandes descontos frente ao seu valor intrínseco, ainda vemos FIIs negociando a patamares de preços próximos de 2018, o que julgamos ainda ser uma oportunidade para se posicionar na classe de ativo e obter ganho de capital no longo prazo.

Composição do retorno do IFIX no ano

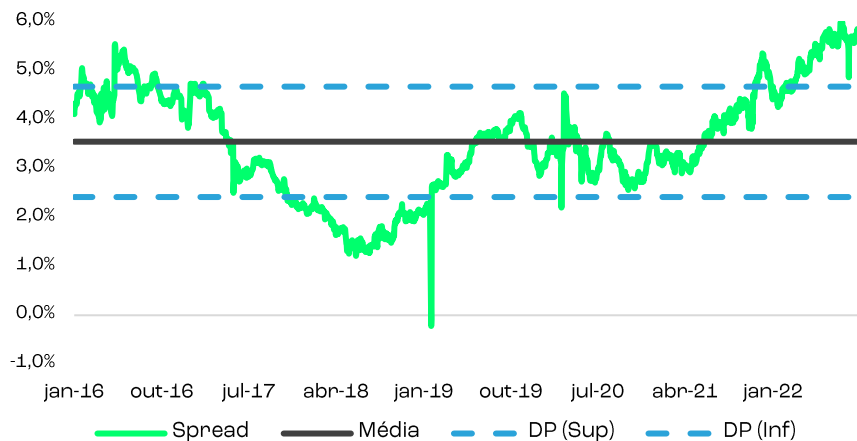


Comentários do gestor

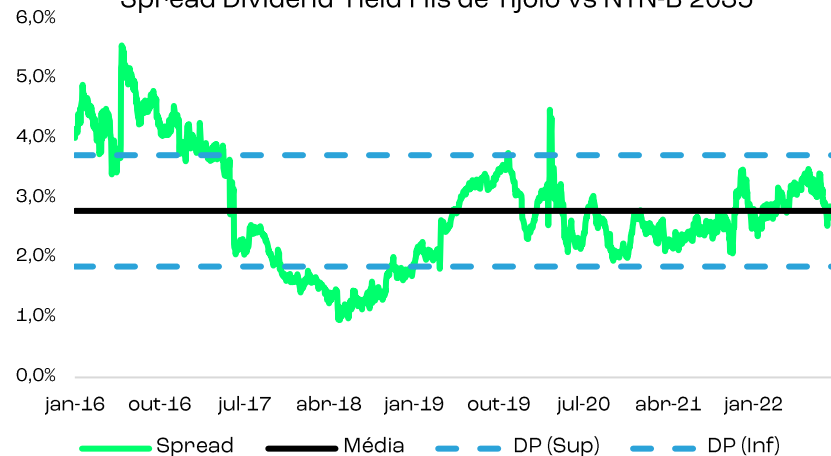
Mercado de Fundos Imobiliários

Por fim, uma métrica que é muito utilizada para analisar se o mercado de fundos imobiliários negocia com prêmio ou desconto frente ao seu valor intrínseco é o spread entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA +2035. Este indicador encerrou o mês de setembro em 5,71%, 216bps 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 2,77%, 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 FII's.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



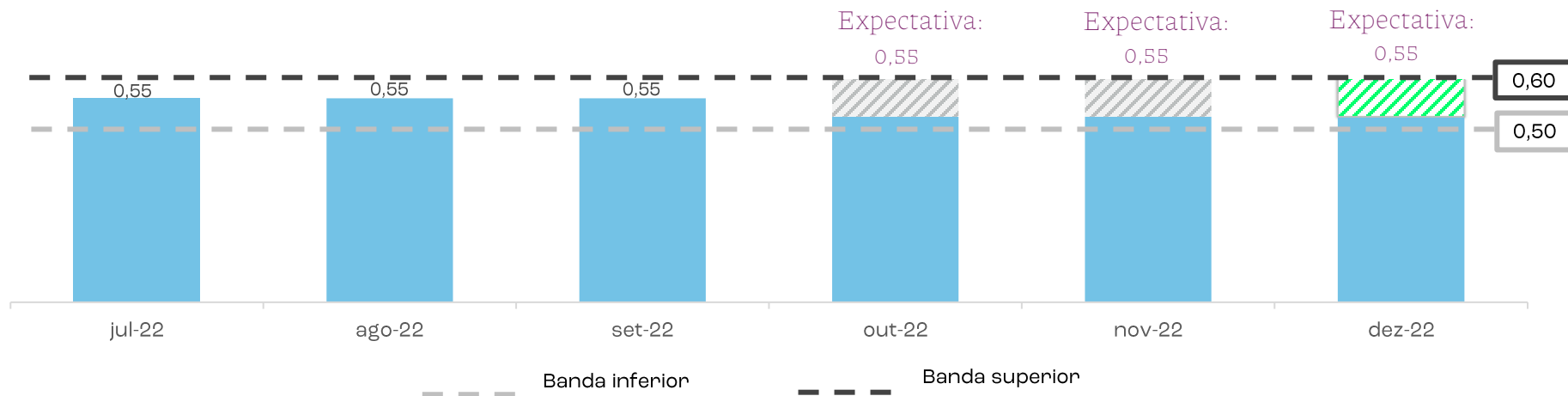


Comentários do gestor

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de setembro o Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos manteve sua distribuição de rendimentos, distribuindo R\$ 0,55/cota, o que corresponde um *dividend yield* de 9,4%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,57/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada. O resultado acumulado e não distribuído no semestre encerrou o mês em - R\$ 0,05/cota. Mesmo com um resultado acumulado negativo no semestre, temos conforto em manter os atuais níveis de distribuição de rendimentos.

Guidance de Distribuição de Dividendos²



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

²O Guidance de Distribuição de dividendos não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

FFO (*Funds From Operations*)

O FFO¹ (*funds from operations*) apresentado no mês foi de R\$ 0,57/cota e uma receita recorrente somada à receita financeira de R\$ 0,71/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a recorrência de resultado 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 da 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.

Principais movimentações

Sobre as principais movimentações realizadas no mês, o CXRI reduziu o percentual investido em fundos de CRI através do desinvestimento parcial da posição de Maxi Renda (MXRF11). Além disso, o Fundo reduziu participação em Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11), BTG Logística (BTLG11) e Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11) aproveitando-se da recente alta dos fundos de tijolo e reduzindo exposição em fundos que não vemos tanto destravamento de valor no curto prazo. Por fim, na parte dos desinvestimentos, zeramos a alocação em Rio Bravo Renda Logística (SDIL11) que apresentou uma TIR de 25,29% vs a TIR de 22,85% do IFIX no mesmo período, a posição no fundo foi montada em setembro de 2018, e sofreu com alguns resultados dado as movimentações de investimento e desinvestimento durante o período.

Na parte dos investimentos, aumentamos a exposição no setor de shoppings através do exercício do direito de preferência na emissão de XP Malls (XPML11). Também, montamos um book de FOFs descontados com o objetivo de aproveitar o duplo desconto com um carregueiro que consideramos atrativo para o portfólio do CXRI. Por fim, tivemos a 3ª chamada de capital de Vinci Fullwood.

Comentários do gestor

Movimentações no Trimestre

(Movimentações >= R\$700K)

Desinvestimentos:

CSHG Renda Urbana (HGRU11):

- Desinvestimento total da posição
- Volume de Venda no Trimestre: R\$3,0MM
- TIR de 8,05% a.a. vs. TIR do IFIX de 0,63% a.a.

SDI Rio Bravo Renda Logística (SDIL11):

- Desinvestimento total da posição
- Volume de Venda no Trimestre: R\$1,3MM
- TIR de 25,29% a.a. vs. TIR do IFIX de 22,85% a.a.

Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11)

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$1,8MM

Maxi Renda (MXRF11)

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$1,0MM

Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$2,8MM

Comentários do gestor

Movimentações no Trimestre

(Movimentações $\geq$ R\$700K)

Investimentos:

Kinea Renda Imobiliária (KNRI11):

- Volume Investido no Trimestre: R\$906K

VBI Logística (LVBI11):

- Volume Investido no Trimestre: R\$ 949K

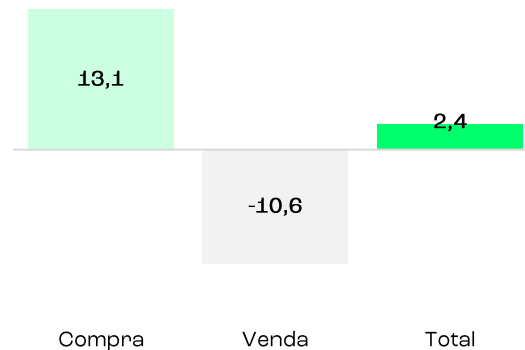
RBR Logística (RBRL11):

- Volume Investido no Trimestre: R\$ 949K

Book FOFs:

- Volume Investido no Trimestre: R\$ 9,9MM

Volume Total de Compra/Venda no Trimestre (R\$MM)



Comentários do gestor

Perspectiva de upside

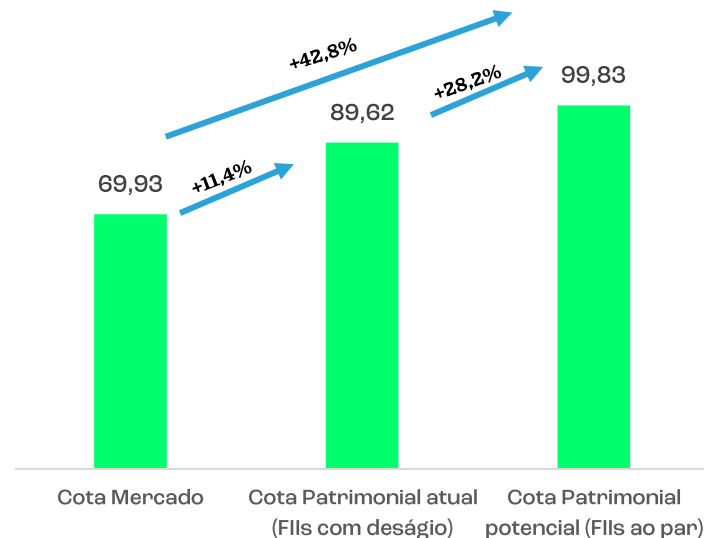
A cota patrimonial do CXRI reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do CXRI apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do CXRI	Potencial de Upside total
Recebíveis	18,9%	-1,1%	-22,9%	+29,6%
Varejo	7,9%	-7,4%	-27,7%	+38,4%
Logística e Industrial	19,6%	-8,0%	-28,2%	+39,3%
Shopping	12,1%	-7,3%	-27,7%	+38,3%
Educacional	10,1%	-3,0%	-24,3%	+32,1%
Residencial	1,5%	-5,7%	-26,4%	+35,9%
Lajes	23,1%	-21,5%	-38,8%	+63,4%
Desenvolvimento	0,2%	0,0%	-22,0%	+28,2%
Total	93,2%	-10,2%	-29,9%	+42,8%

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 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



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.

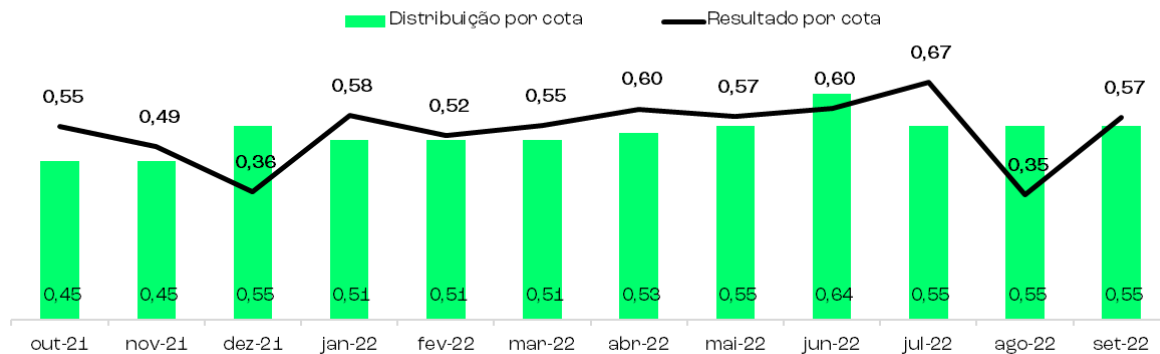
Distribuição de rendimentos

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,55			
Δ	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-11,7%	1,9%	77,8%	22,2%	22,2%	22,2%			

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

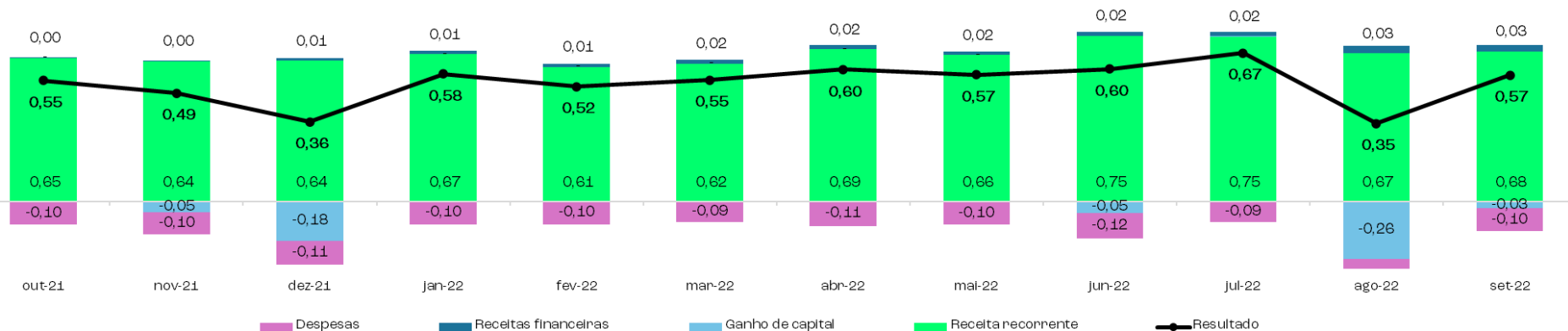
Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



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)

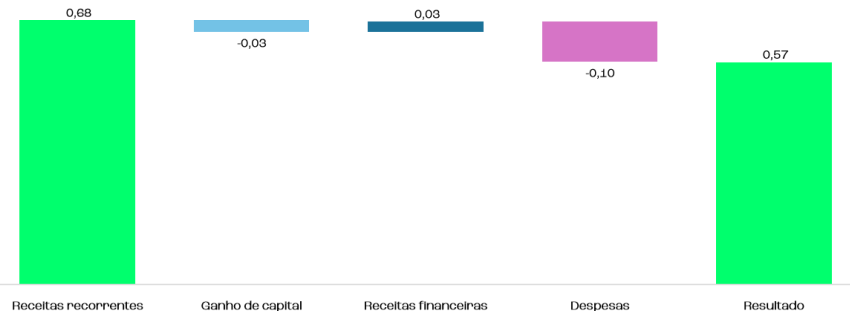


	set-22	2022	12M
Rendimentos de FII	1.070.642,25	9.612.831,24	12.641.901,72
Alienação de cotas de FII (Bruto)	- 50.115,32	- 533.229,38	- 891.315,90
Receitas financeiras	44.027,28	277.683,91	303.475,89
Despesas	- 163.528,64	- 1.451.844,55	- 1.942.597,58
Resultado	901.025,56	7.905.441,21	10.111.464,14
Rendimentos distribuídos	866.668,00	7.721.224,00	10.006.076,00
Resultado por cota	0,57	5,02	6,42
Rendimento por cota	0,55	4,90	6,35
Resultado Acumulado por cota	0,02	0,12	0,07

* Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

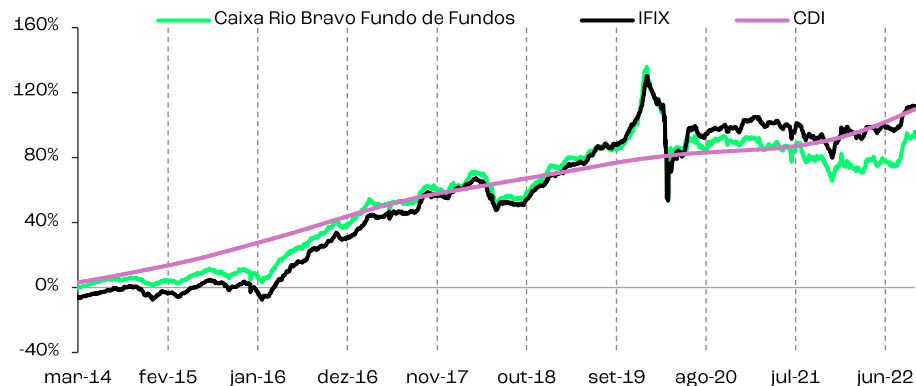
* Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado no Mês

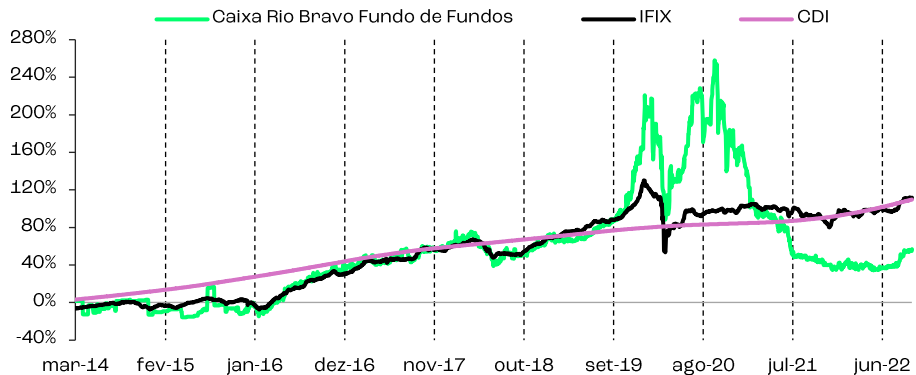


Liquidez e desempenho

Retorno - Cota Patrimonial



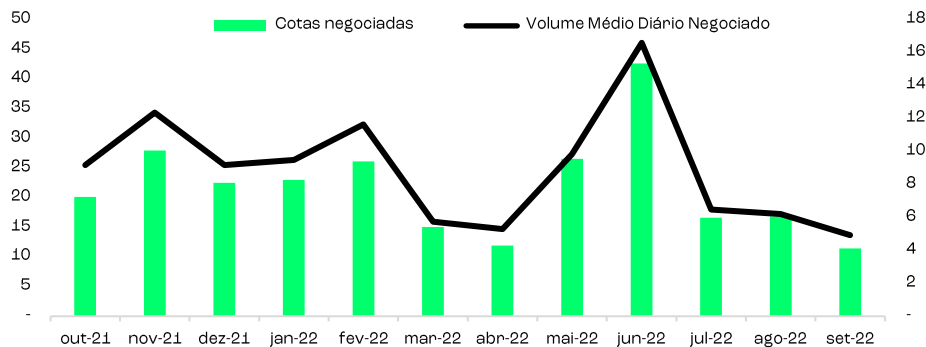
Retorno - Cota Mercado



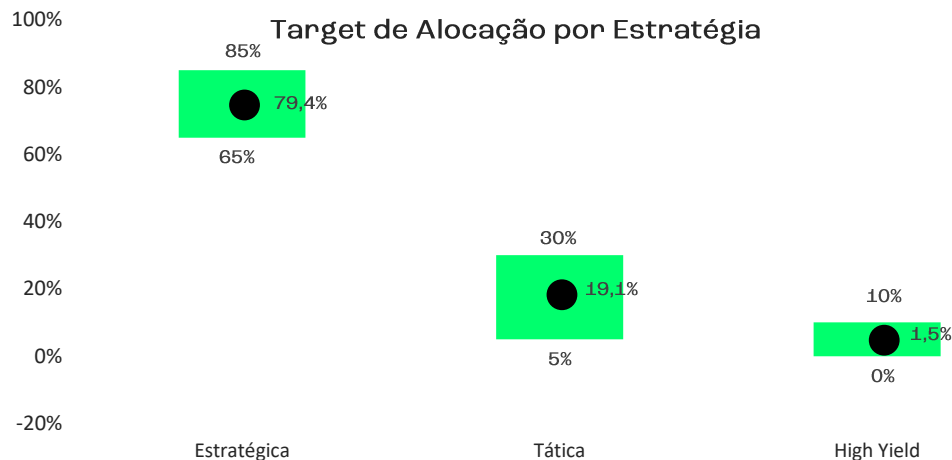
	set-22	2022	12 meses
Volume Negociado	286.811,40	4.428.966,72	6.162.301,59
Volume Médio Diário Negociado	13.657,69	23.433,69	24.649,21
Giro (% de cotas negociadas)	0,26%	4,34%	6,87%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	set-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	69,93	68,24	70,98
Quantidade de Cotas	1.575.760	1.575.760	1.575.760
Valor de Mercado	110.192.896,80	107.529.862,40	111.847.444,80

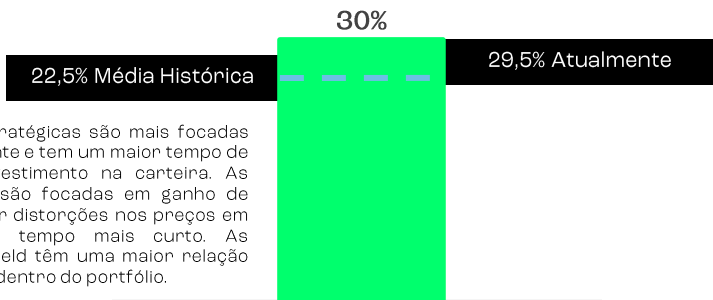
Liquidez (Em Milhares)



Diversificação por estratégia

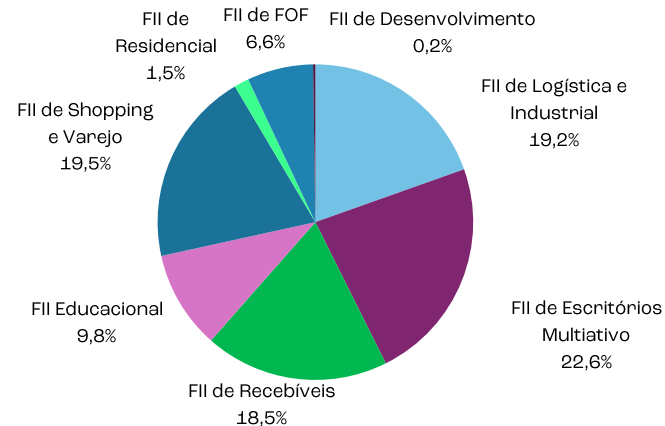


Limite de alocação de recursos de fundos alocados ou geridos pela Rio Bravo

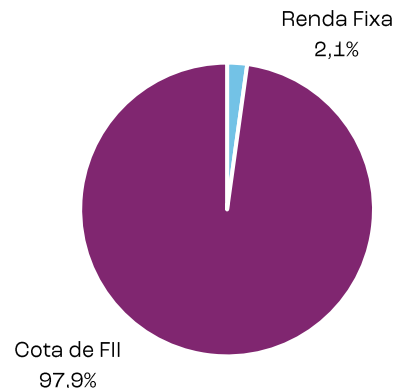


⁷ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação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

Alocação por Setor de FII

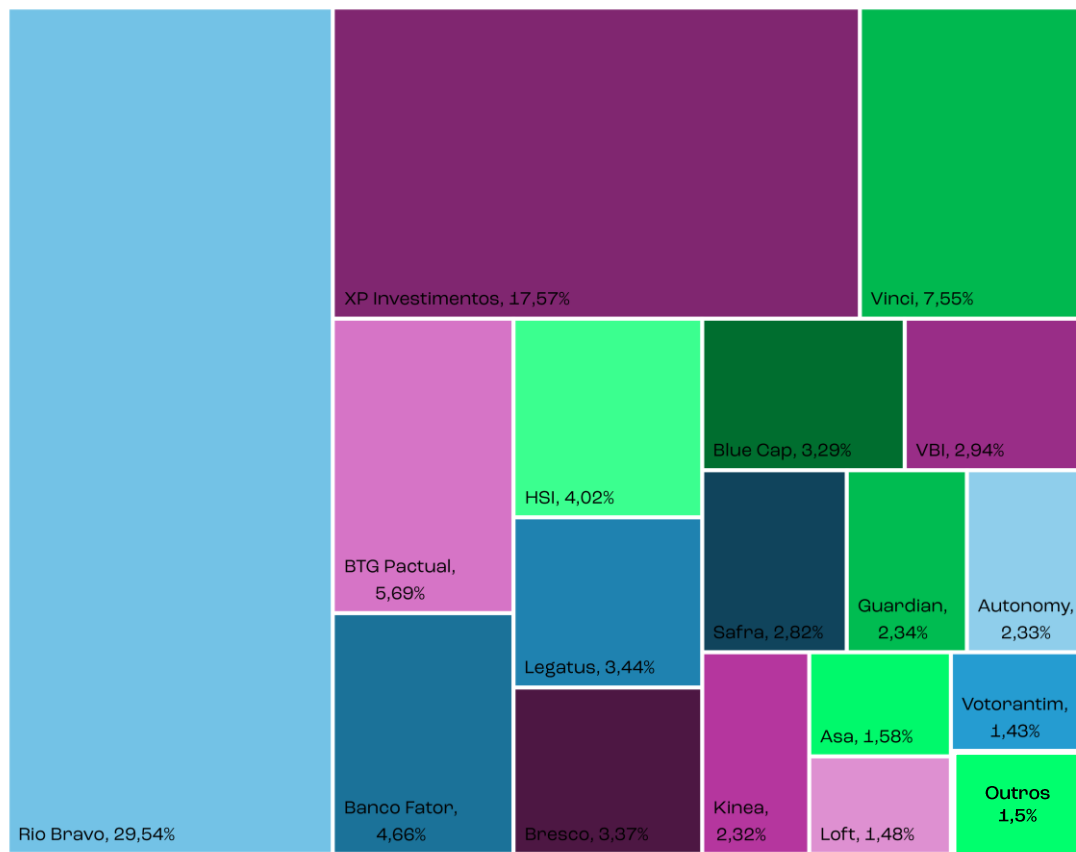


Alocação por Classe de Ativos

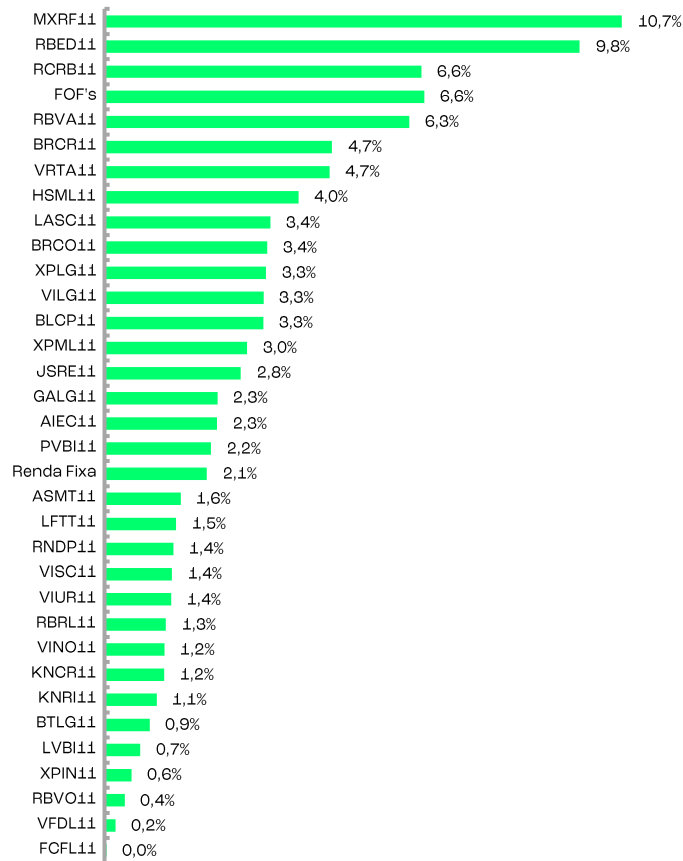


* Os percentuais apresentados são as posições por ativo em relação ao patrimônio líquido total do fundo

Carteira do Fundo⁸



⁸ Os percentuais apresentados são as posições por gestor e por ativo em relação ao patrimônio líquido total do fundo



Contato



RIO BRAVO

Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br



CAIXA Asset