

Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII RIO BRAVO FUNDO
DE FUNDOS | RBFF11

CNPJ • 17.329.029/0001-14

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • BRL Trust

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,80% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 35.000 - reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • 20% sobre o que exceder o IFIX

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 240.788.827,03 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

NÚMERO DE COTISTAS • 22.063

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo 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 da Rio Bravo, o mercado secundário é monitorado constantemente em **busca de oportunidades de investimento e desinvestimento**.

Clique e acesse:

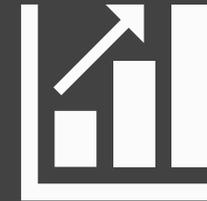
REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO E DE ALTA QUALIDADE

Portfólio de fundos imobiliários criteriosamente selecionado capaz de gerar renda recorrente no longo prazo com nível moderado de risco



PROCESSO DE INVESTIMENTO FUNDAMENTALISTA

Gestão com DNA fundamentalista e análises pautadas em fundamentos macroeconômicos e microeconômicos

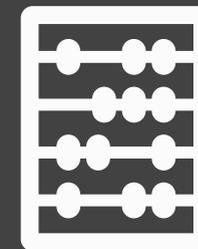


INVESTIMENTOS EM 3 ESTRATÉGIAS DIFERENTES

Posições estratégicas - foco maior no longo prazo

Estratégia tática - objetivo de auferir ganho de capital em curto/médio

Estratégia *high yield* - posições com um maior retorno e, consequentemente, um maior risco.



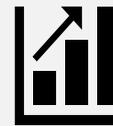
PRINCIPAIS NÚMEROS



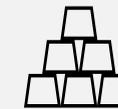
R\$ 64,22
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO/cota



R\$ 50,20
FECHAMENTO
DO MÊS



11,2%
DIVIDEND
YIELD
ANUALIZADO



R\$ 529,38
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)



R\$ 240,79
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 188,21
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)



0,78
P/V



34
NÚMERO DE FUNDOS
INVESTIDOS

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).

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e Inflação: A inflação continua persistente, indicando disseminação na economia brasileira, o que significa que temos uma pressão de preços em diferentes produtos da cesta e não algo pontual em apenas um dos núcleos. A guerra na Ucrânia, provocada pela Rússia, combinada com as sanções impostas pelos países ao governo russo, deverá trazer pressão nos preços, principalmente na parte de *commodities*, em especial trigo, gás natural, petróleo e alguns metais. Devido a uma inflação mais pressionada pelo preço das *commodities*, poderemos ver algum tipo de ajuste do Banco Central alongando o ciclo de aperto monetário com a subida de juros.

O aumento do preço do petróleo traz pressões para o governo tomar medidas que contenham a inflação no curto prazo. Tais medidas podem vir tanto através da alteração do cálculo do preço dos combustíveis até via subsídios e desonerações que podem ter impactos negativos nas contas públicas.

Atividade econômica: As expectativas de crescimento da economia brasileira para 2022 já não eram as mais pujantes, dada a inflação alta, o alto nível de desemprego e a queda na renda das famílias. Após os últimos episódios geopolíticos no mundo, deveremos ter impactos negativos no crescimento econômico global e, conseqüentemente, no brasileiro.

CENÁRIO EXTERNO

Economia global: A inflação mais alta nos países desenvolvidos já mostrava sinais de que as condições monetárias de tais países não estavam adequadas. Sendo assim, foi necessário um aperto monetário por parte dos bancos centrais dos países europeus e dos norte-americanos. A guerra entre Rússia e Ucrânia e as duras sanções econômicas impostas pelos países do Bloco Europeu, Estados Unidos e Japão devem contribuir para uma aceleração da inflação, o que deve trazer algum tipo de ação dos bancos centrais de tais países através de medidas de aperto monetário. Apesar da Rússia corresponder a 2% do PIB Global, as sanções impostas devem trazer impacto negativo no crescimento das principais economias do mundo, a depender do tempo que o conflito durar. .

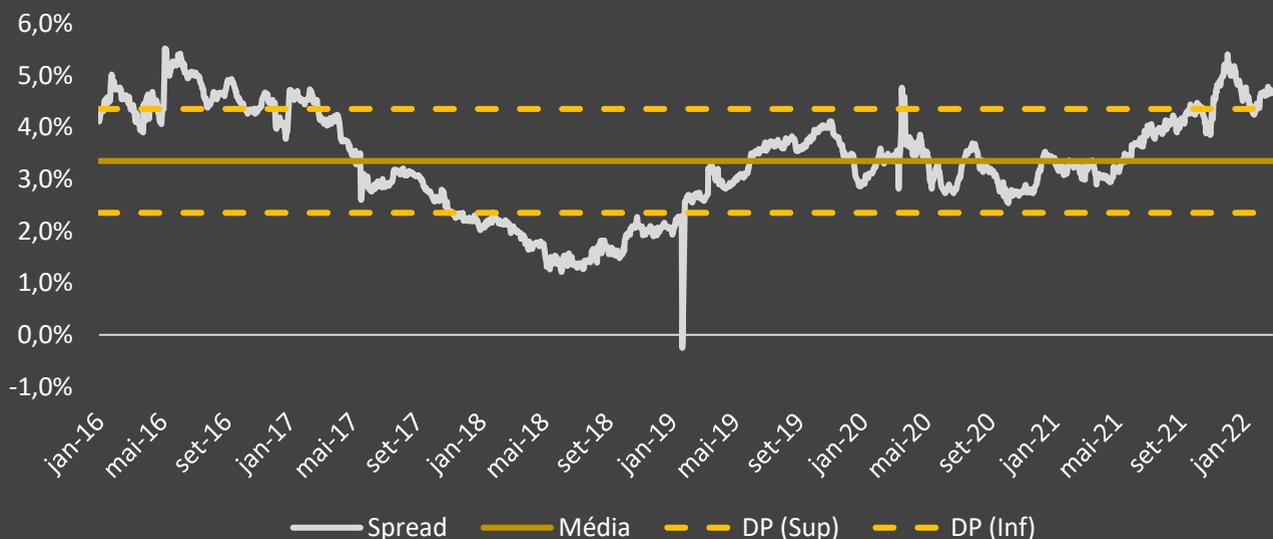
MERCADO IMOBILIÁRIO

O índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou queda de -1,29% no mês de fevereiro, refletindo um movimento de *risk off* principalmente devido à invasão russa na Ucrânia e suas implicações em questões humanitárias, geopolíticas e na cadeia de energia e de suprimento global. No ano, o IFIX apresenta queda de -2,27%.

Os fundos imobiliários seguem negociando a patamares atrativos de preço no mercado secundário. O valor do spread (diferença) entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 encerrou o mês de fevereiro em 4,67%, 131bps acima do spread médio histórico desde 2016 (3,36%).

Continuamos observando um aumento do spread sendo influenciado principalmente pela alta da inflação dos últimos doze meses e o aumento da participação de fundos de CRI no IFIX.

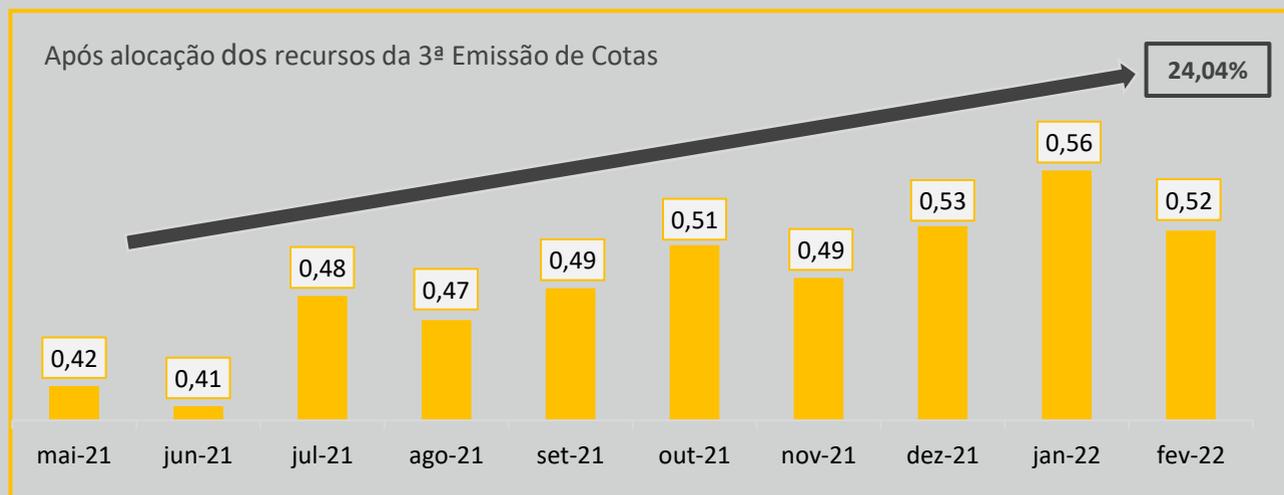
SPREAD DIVIDEND YIELD IFIX VS NTN-B 2035



RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Em fevereiro, o Rio Bravo Fundo de Fundos apresentou distribuição de R\$ 0,47/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,24%, acima da média do mercado. O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 21,84% em relação à cota patrimonial, o que consideramos um patamar de alocação atrativo para os investidores que buscam renda passiva bem fundamentada e de longo prazo.

No mês, o Fundo apresentou uma receita recorrente de R\$ 0,52/cota (FFO – *funds from operations*), levemente abaixo do mês de janeiro. De qualquer maneira o resultado/cota foi de R\$ 0,49/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada no mês.



Sobre as movimentações realizadas no mês, reduzimos a participação em fundos de CRI que estão negociando com ágio em relação à cota patrimonial, com o objetivo de fazer caixa para aproveitar ofertas de alguns fundos do mesmo setor, que possuem composição de risco parecido e estão emitindo em linha com o valor patrimonial e abaixo do valor de mercado.

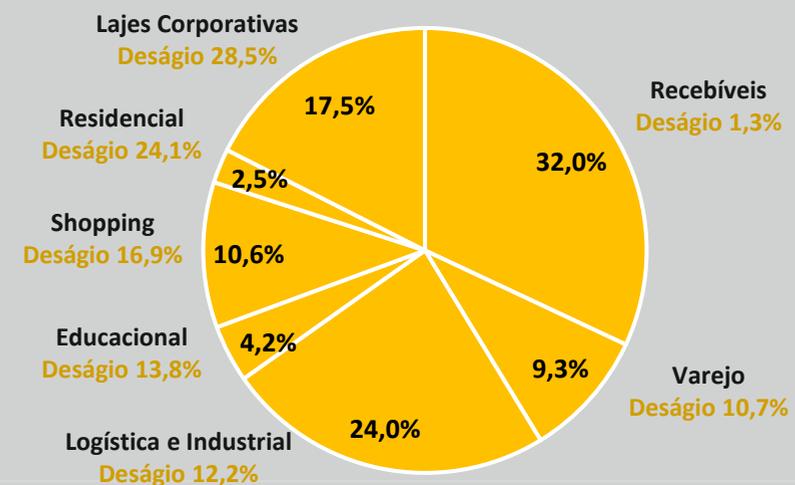
OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

O valor Patrimonial do RBFF varia diariamente de acordo com a cotação à mercado dos fundos imobiliários que ele possui em carteira. Isso significa que o Patrimônio Líquido do Fundo de 240,7MM no dia 25/02/2022 reflete o preço de fechamento no mercado secundário dos 34 fundos imobiliários investidos por ele nesta mesma data.

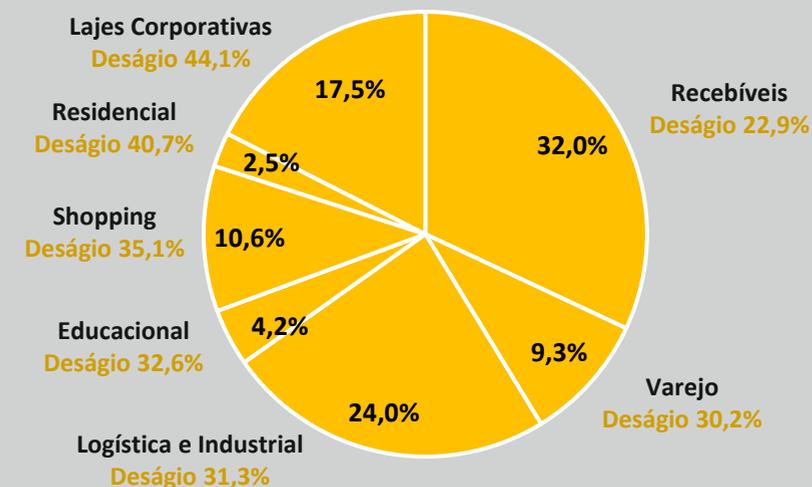
Atualmente, a maior parte dos fundos de tijolo da carteira estão negociando a um desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial. Em fevereiro, alguns fundos de recebíveis da carteira também encerraram o mês com um leve desconto em relação ao seu valor patrimonial. Como todos os setores da carteira do Fundo atualmente negociam com deságio, esperamos que ocorra uma valorização da cota patrimonial do RBFF no médio/longo prazo conforme as cotas dos fundos investidos forem se valorizando. Além disso, atualmente a cota do RBFF negocia a um desconto de 21,8% em relação à sua cota patrimonial. Portanto, há um desconto duplo, representado pelo deságio do portfólio e pelo deságio da cota do RBFF.

Com a retomada do mercado imobiliário, o patrimônio do Fundo possui um potencial de valorização de 15,5%, que, aliado ao potencial de valorização da cota de mercado do RBFF de 27,9%, representa um potencial total de valorização de 47,7%¹.

DESCONTO DA CARTEIRA DE FII (PATRIMÔNIO DO RBFF)



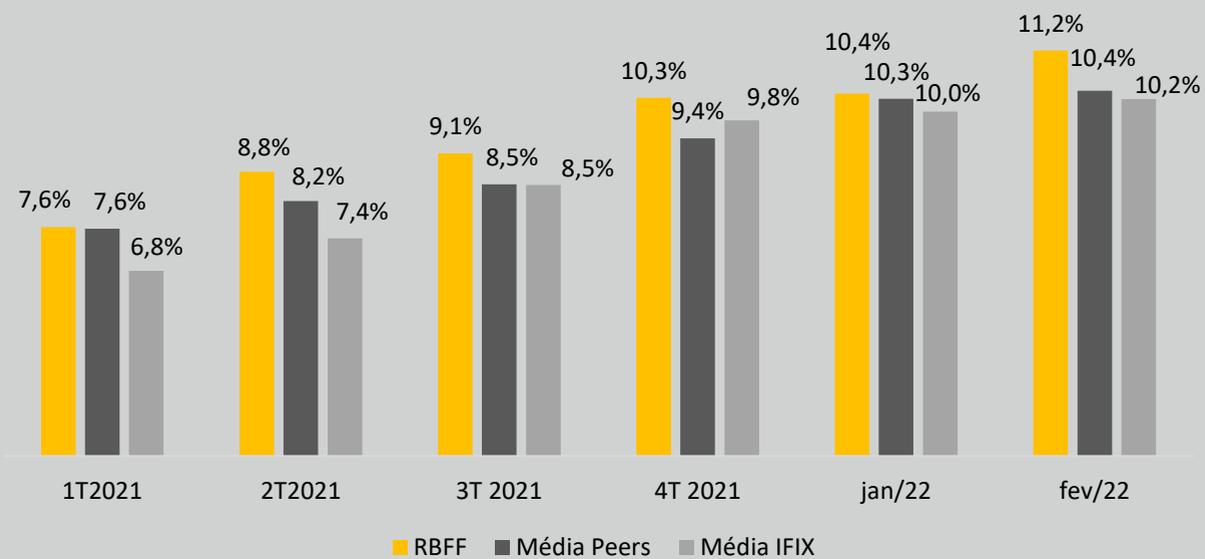
DESCONTO DA CARTEIRA DE FII + DESCONTO DA COTA MERCADO DO RBFF



¹NÃO CONFIGURA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Além do desconto duplo e o potencial de ganho de capital que o Fundo possui com a retomada do mercado imobiliário, o RBFF continua entregando um *dividend yield* superior ao do IFIX e a média dos *peers*, devido ao trabalho da gestão de aumentar a receita recorrente do Fundo através do investimento em fundos imobiliários com ativos de excelente qualidade, que sofrem menos em momentos de estresse de mercado.

DIVIDEND YIELD MÉDIO POR TRIMESTRE



PRÓXIMOS PASSOS DO RBFF

Apesar do mercado de fundos imobiliários estar negociando com preços muito atrativos e que não refletem o valor intrínseco dos ativos, a equipe de gestão não planeja realizar novas emissões de cotas em curto e médio prazo até que a cota no mercado secundário volte a patamares de preços próximos à cota patrimonial.

A gestão segue o trabalho de aumentar a receita recorrente do fundo e alocar em fundos imobiliários de tijolo que apresentam potencial de aumento do FFO (*funds from operations*), que tenham um portfólio de ativos de qualidade e que estejam descontados em relação ao seu custo de reposição ou valor intrínseco dos ativos.

*Até dezembro de 2021, o *Dividend Yield* médio dos *Peers* levava em consideração 14 Fundo de Fundos Imobiliários. A partir de janeiro de 2022, passamos a levar em consideração mais 5 FOFs, totalizando 19 Fundo de Fundos Imobiliários.

Relatório Gerencial

RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

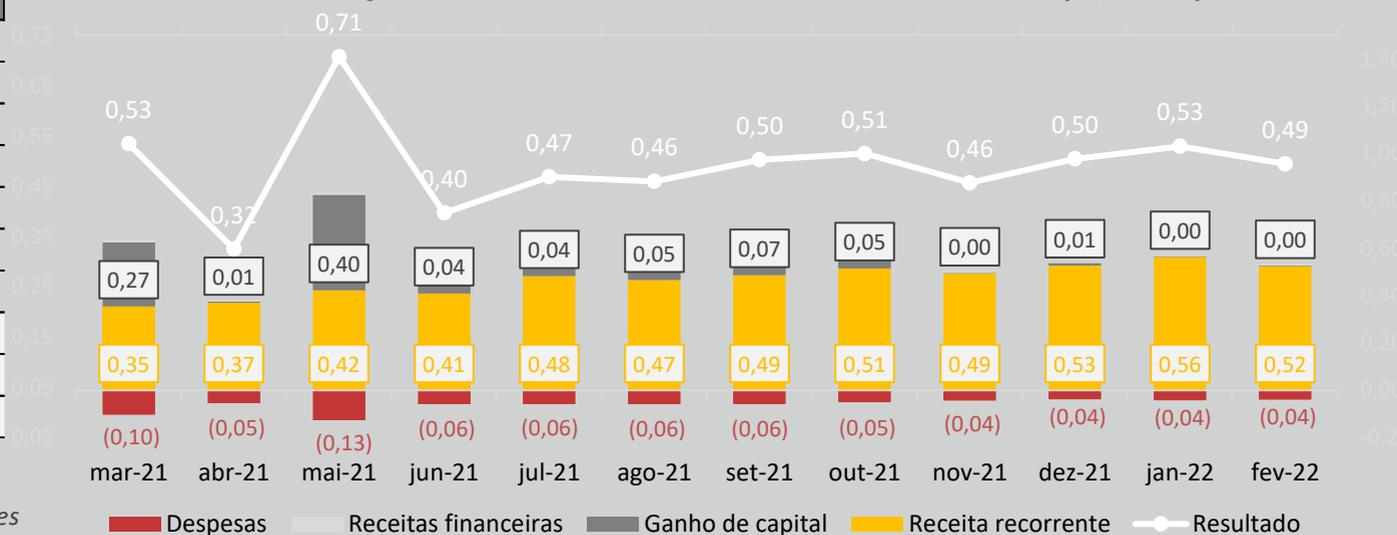
RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2022
Rendimentos de FII	R\$ 1.963.438	R\$ 32.691.240	R\$ 4.073.078
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 12.600	R\$ 13.922.152	R\$ 24.543
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 1.062	R\$ 14.630	R\$ 3.317
Receitas financeiras	R\$ 25.100	R\$ 413.927	R\$ 44.469
Despesas	-R\$ 150.143	-R\$ 6.813.712	-R\$ 309.871
Resultado	R\$ 1.852.057	R\$ 40.228.237	R\$ 3.835.536
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.762.131	R\$ 39.200.088	R\$ 3.524.262
Resultado por cota	R\$ 0,49	R\$ 19,84	R\$ 1,02
Rendimento por cota	R\$ 0,47	R\$ 17,57	R\$ 0,94
Resultado Acumulado	R\$ 89.926	R\$ 1.075.963	R\$ 311.274

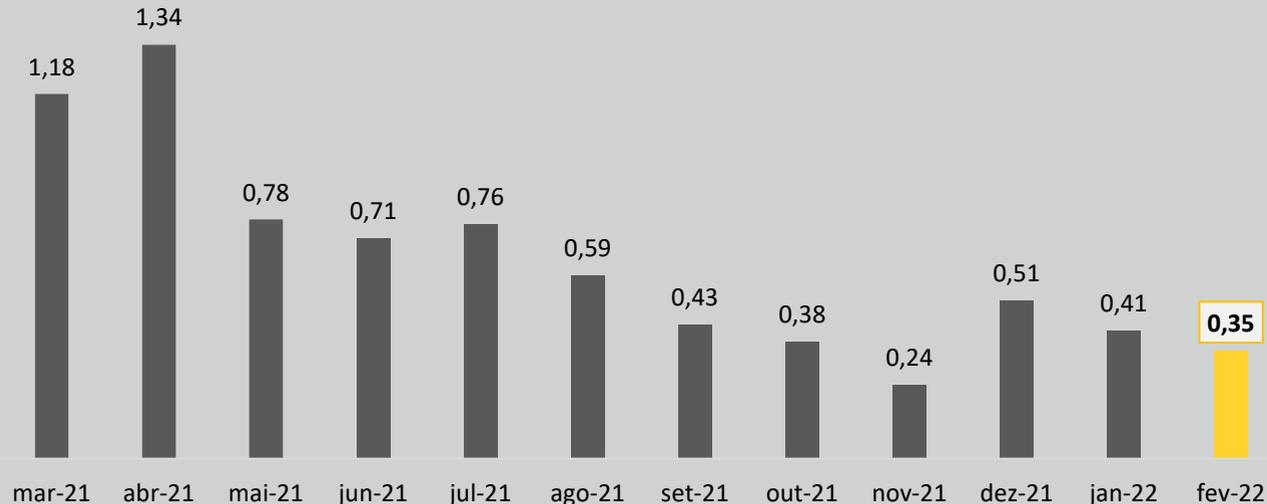
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



GANHO DE CAPITAL NÃO REALIZADO POR COTA



COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



Relatório Gerencial

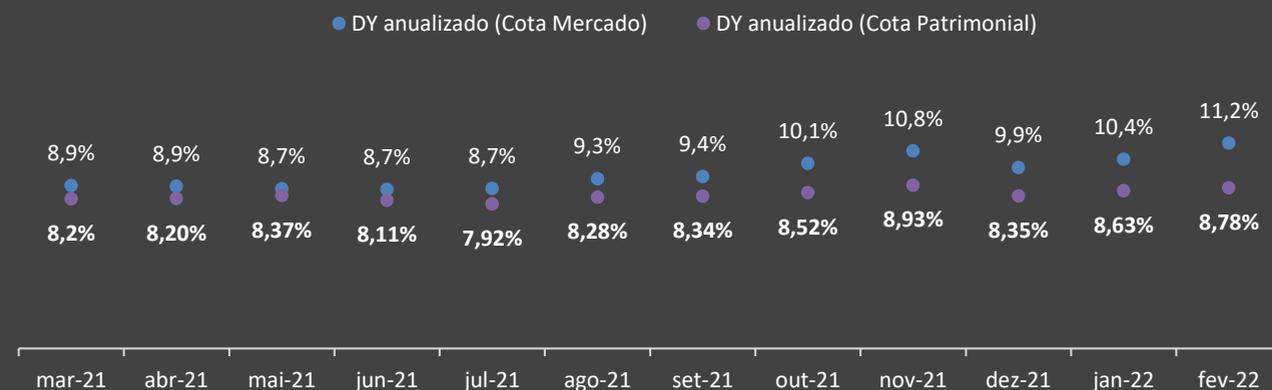
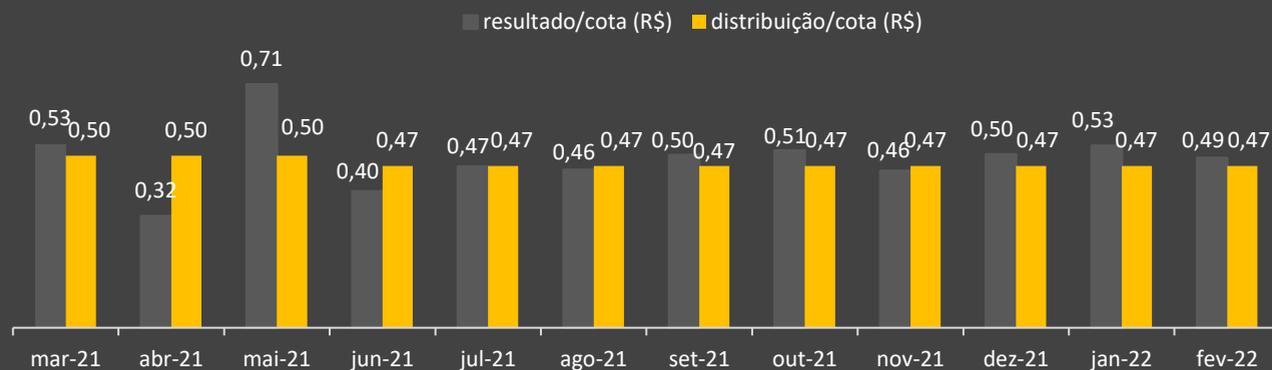
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

**RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO**

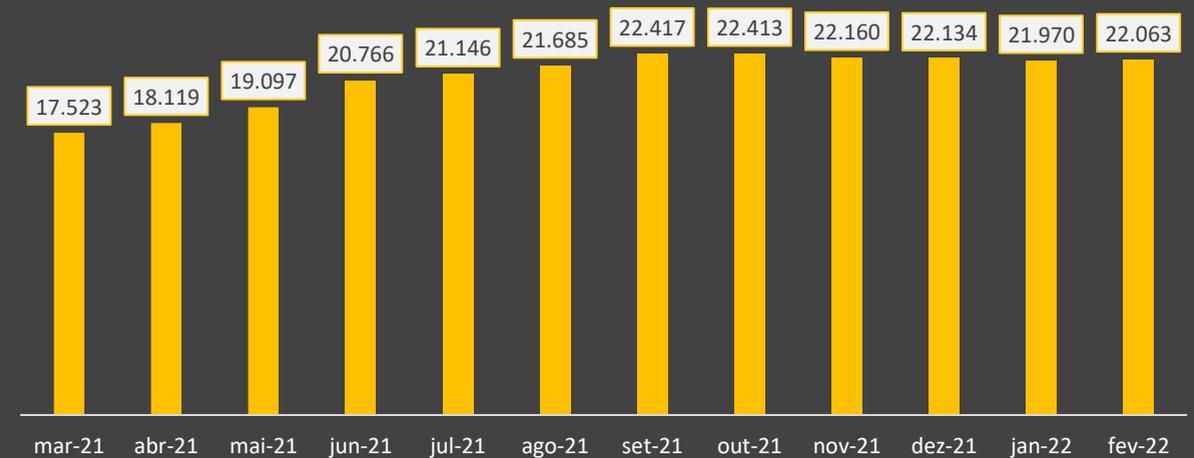
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50	0,60	1,00	2,82
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
2021	0,50	0,36	0,50	0,50	0,50	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
2022	0,47	0,47										
Δ	-6,0%	30,6%										

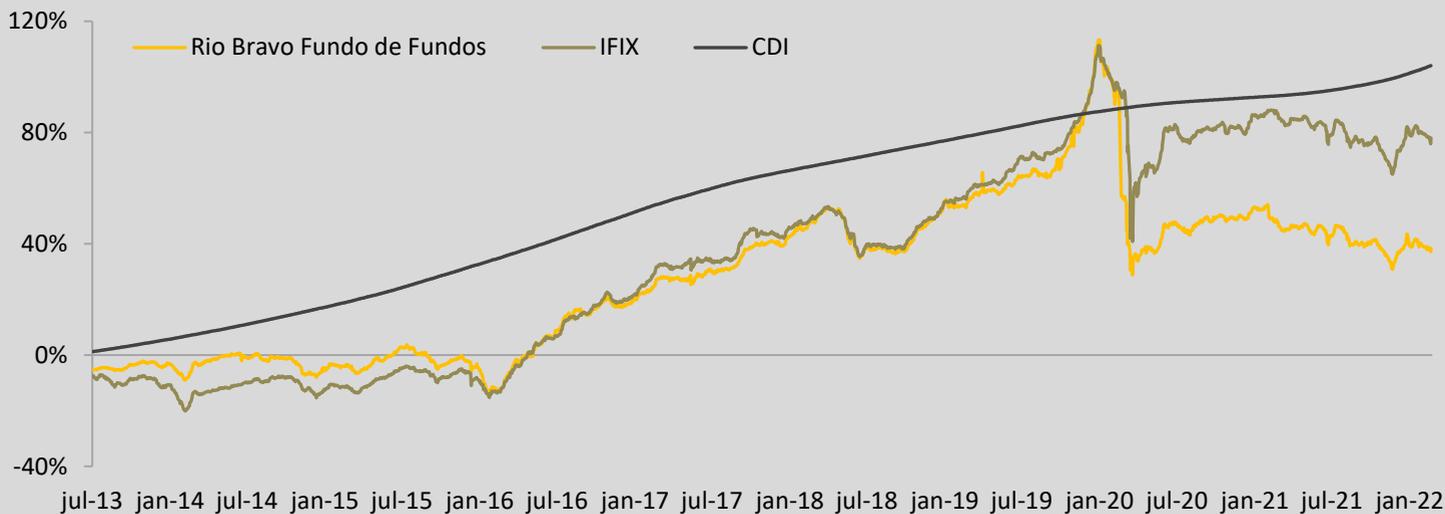
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.



NÚMERO DE COTISTAS

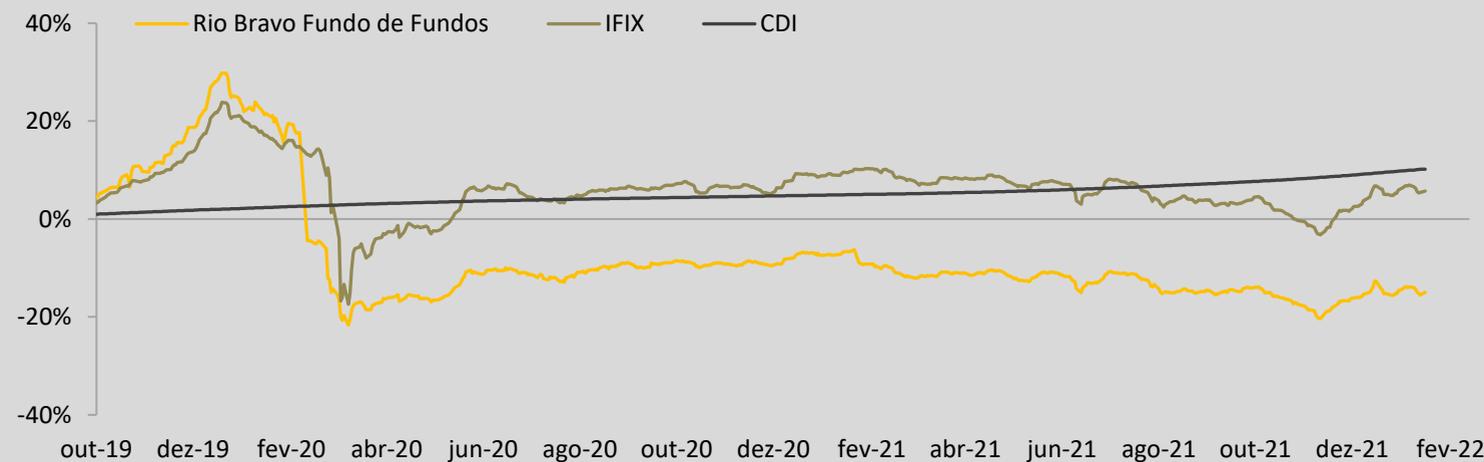




	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 10.058.290	R\$ 17.076.072	R\$ 133.295.704
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 529.384	R\$ 426.902	R\$ 524.786
Giro (% de cotas negociadas)	5,20%	8,58%	57,91%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	fev/22	dez/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 50,20	R\$ 57,03	R\$ 72,00
Quantidade de Cotas	3.749.216	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 188.210.643	R\$ 213.817.731	R\$ 269.943.480

RENTABILIDADE GESTÃO RIO BRAVO (SET/19)



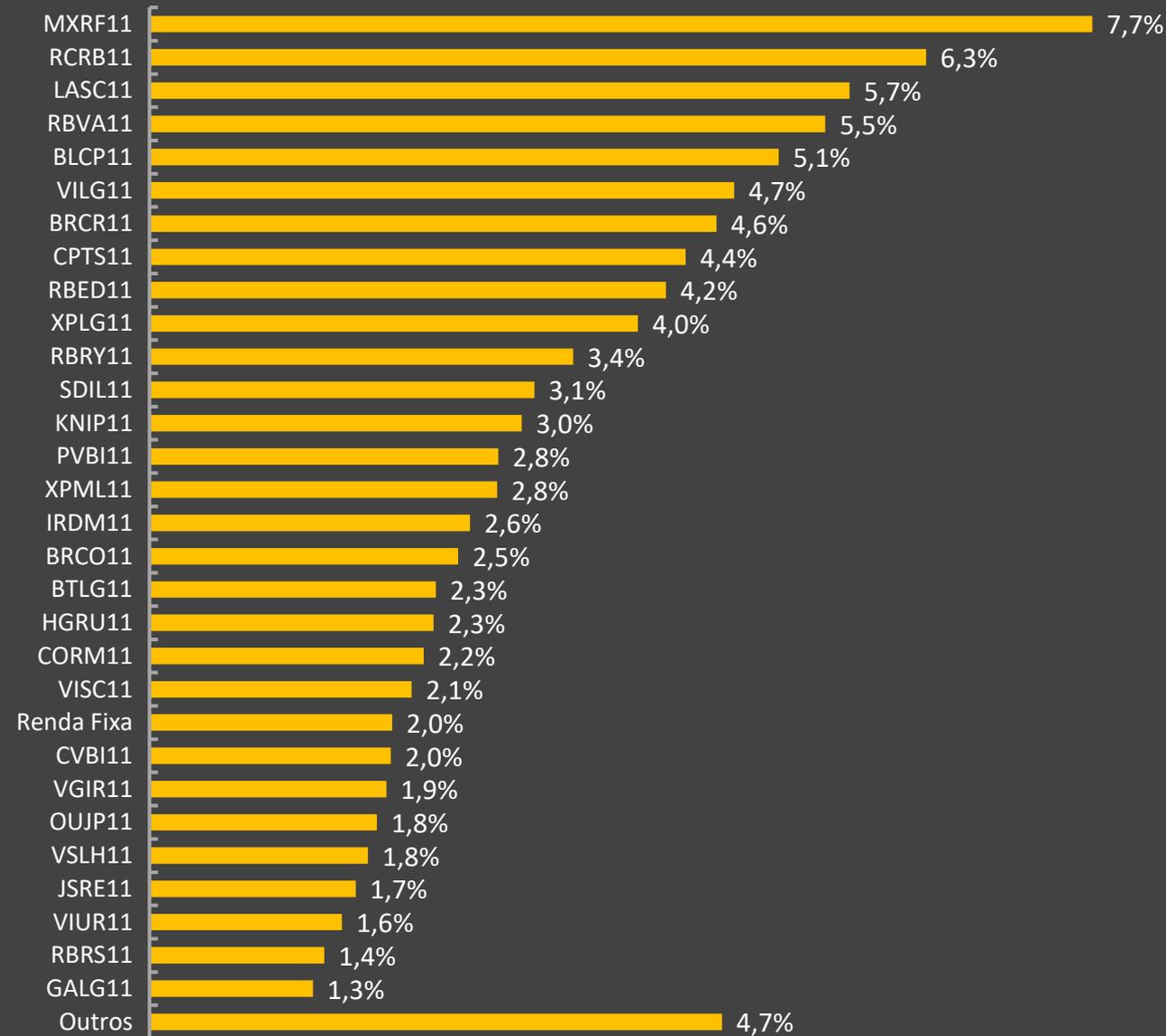
LIQUIDEZ



Relatório Gerencial

RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

CARTEIRA DO FUNDO



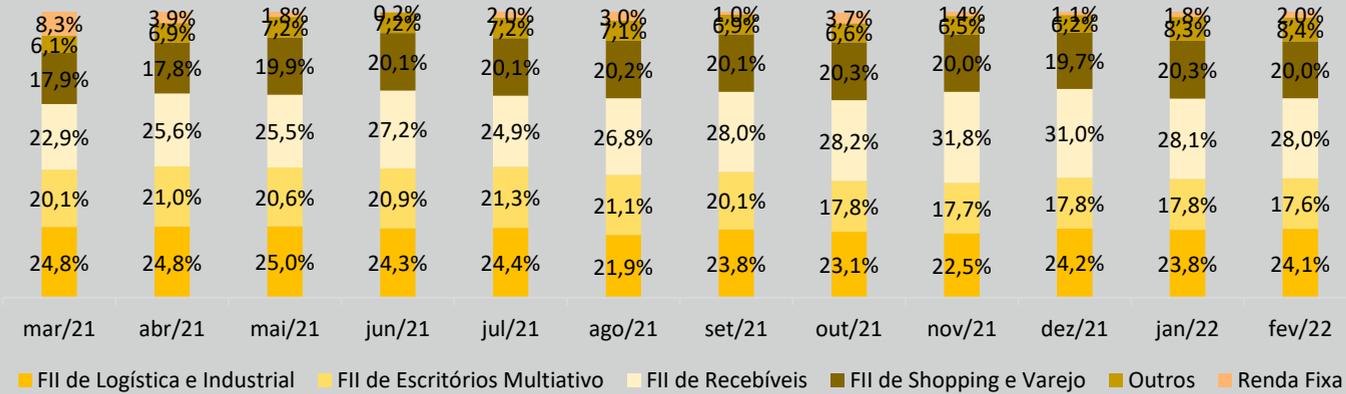
*Outros: Considera posições inferiores a 1,3% do PL.

Relatório Gerencial

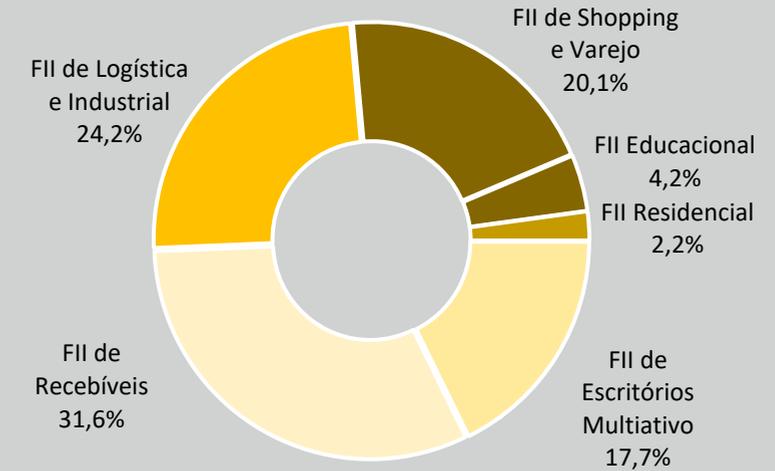
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

CARTEIRA DO FUNDO

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA



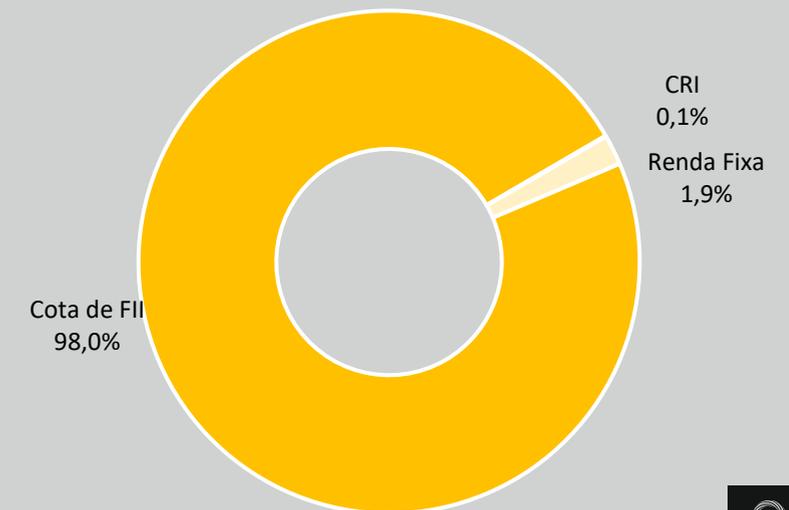
ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII



TARGET DE ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA



ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



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.

Relatório Gerencial

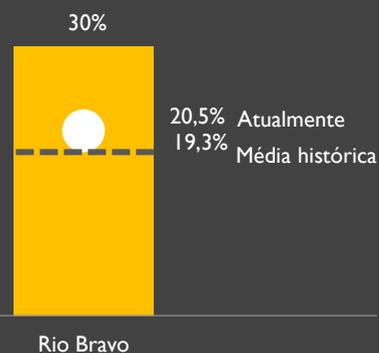
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

CARTEIRA DO FUNDO

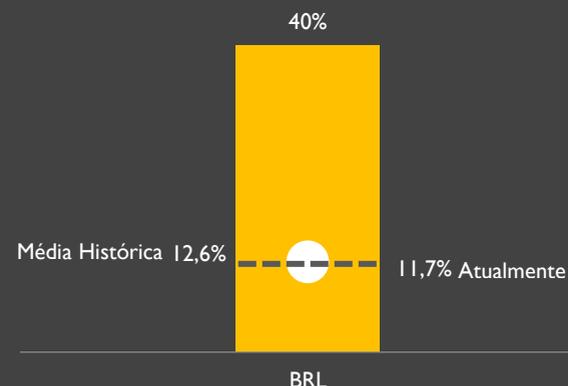
Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador.

Com o objetivo de trazer uma maior clareza para os investidores quanto aos critérios máximos que foram estabelecidos, a gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos decidiu por deixar mais evidente para os cotistas tais concentrações e os limites máximos que foram definidos.

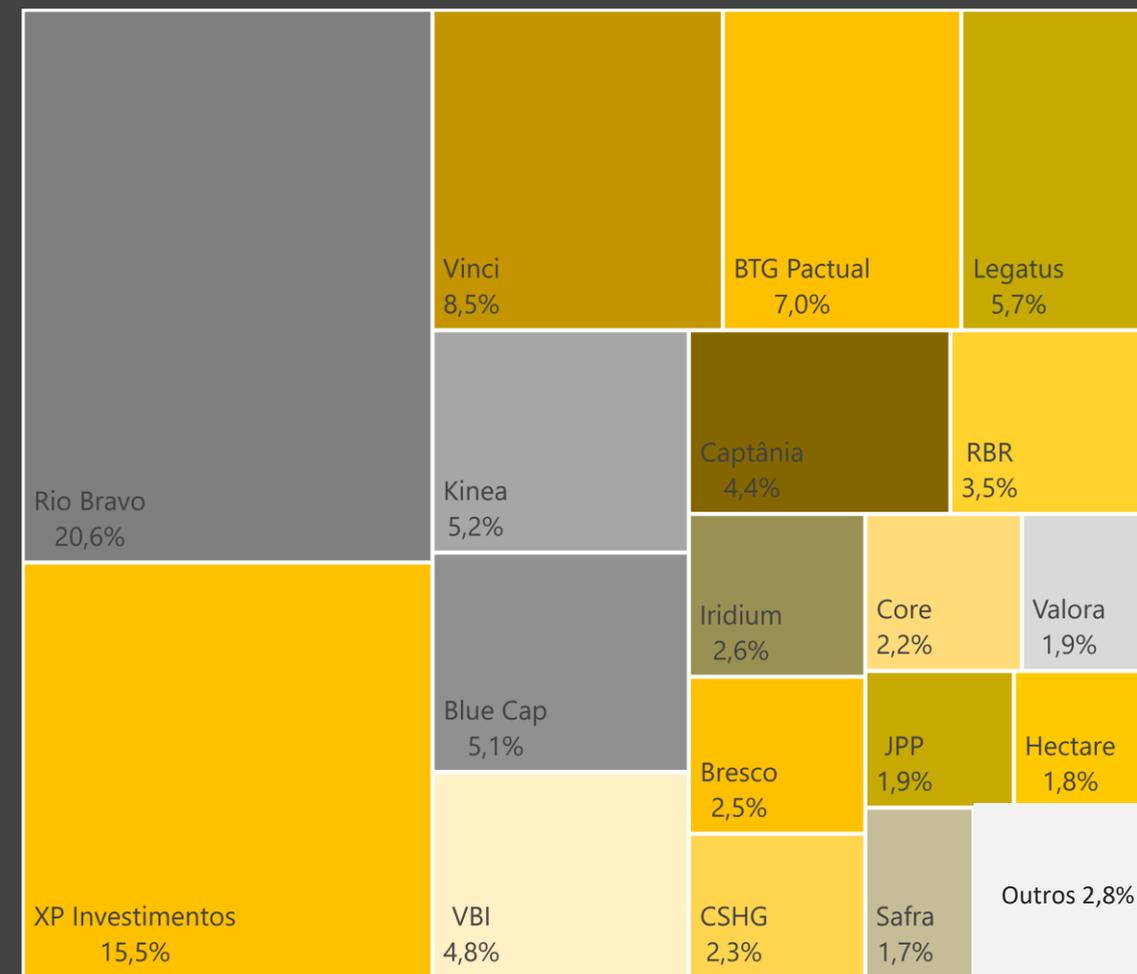
Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo



Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



ALOCAÇÃO POR GESTOR



Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado Matéria
25/02/2022	Valora RE FII	I - Alteração denominação social do Fundo	Favorável	Aprovada
		II - Alteração de artigo no Regulamento ajustando o prazo de pagamento da Taxa de Performance	Favorável	Aprovada
		III - Alteração de artigo do Regulamento ajustando o prazo de pagamento do resultado não distribuído como antecipação	Favorável	Aprovada
		IV - Deliberar sobre alteração do regulamento sobre ativos-alvo sem rating	Favorável	Aprovada



R I O B R A V O



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br