

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

agosto22

Informações sobre o Fundo

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\$ 253.159.041,91 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 20.521

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo 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

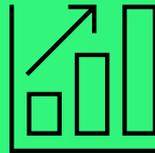
ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Destaques



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, conseqüentemente, um maior risco.

Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

67,52

Fechamento
do mês (R\$)

60,28

Dividend Yield
Anualizado*

10,0%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

500,45

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

253,16

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

226,00

P/VP

0,89

Número de Fundos
Investidos

38

Número de
Cotistas

20.521

*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: a inflação teve seu pico nos últimos doze meses e já é possível ver sinais de arrefecimento, sendo esta muito influenciada pela desoneração dos combustíveis, que deve se estender para o ano que vem. Vale mencionar que, mesmo com a inflação cedendo, o ano de 2023 deve continuar sendo marcado por uma inflação acima da meta estabelecida pelo Banco Central.

Na parte fiscal, as medidas populistas que o governo tem adotado no contexto das eleições de outubro têm comprometido o cenário fiscal para o próximo ano. Apesar de não ser um problema no curto prazo, entendemos que o próximo governo deverá enfrentar desafios na esfera fiscal a partir do próximo ano. Após as eleições, deveremos ver esse assunto voltando a entrar em pauta e podendo trazer volatilidade para os mercados.

Atividade econômica: no curto prazo, a atividade econômica tem surpreendido positivamente, com desemprego em queda. Porém, vale mencionar que o nível de informalidade permanece alto e a renda das famílias permanece estável. O atual nível de juros reais restritivos deve contribuir para desacelerar a atividade econômica, principalmente a partir do quarto trimestre de 2022. Além disso, os programas de auxílio do governo devem continuar a impulsionar a economia no curto prazo.

Cenário Externo

Economia global: o ano tem sido marcado por um cenário desafiador nas principais economias desenvolvidas, com os bancos centrais tentando controlar a inflação através de alta de juros. A crise energética na Europa segue chamando a atenção, principalmente com o inverno se aproximando. Devemos ver os governos europeus tentando controlar a situação grave através de racionamento de energia e aumento de impostos em determinados setores, e desonerando pequenos empresários e a população, em uma tentativa de evitar uma recessão mais grave.

Comentários do gestor

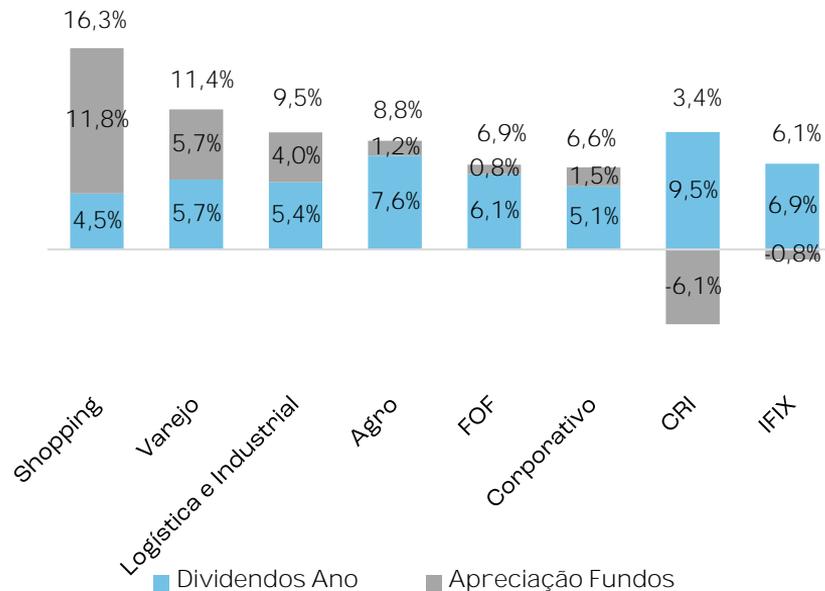
Mercado de Fundos Imobiliários

No mês de agosto, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 5,76%, com alta no ano de 6,11%. Entendemos que o fim do ciclo de aperto monetário está próximo e deve fazer com que a SELIC encerre o ciclo em 14,0%, fator que, juntamente com o arrefecimento da inflação e redução dos juros futuros, impactou positivamente a performance do índice. Isto é especialmente verdadeiro para os fundos de tijolo, que apresentavam desconto relevante frente ao seu valor intrínseco.

Com a recuperação vista em agosto, já temos alguns fundos imobiliários de tijolo negociando mais próximo do seu valor intrínseco - o que não quer dizer que não existam oportunidades de comprar bons fundos a preços atrativos. Continuamos observando diversas oportunidades de alocação em fundos imobiliários de tijolo com portfólio de qualidade, com ativos bem localizados e performados, e que estejam negociando abaixo do custo de reposição ou valor efetivo dos ativos a mercado.

Mesmo com o IFIX tendo uma performance positiva no ano, após apresentar retorno negativo em 2020 e 2021, o índice de fundos imobiliários ainda não se recuperou do *drawdown* sofrido e o preço dos ativos ainda apresenta desconto frente aos valores vistos em 2019 (período pré pandêmico).

Composição do retorno do IFIX no ano

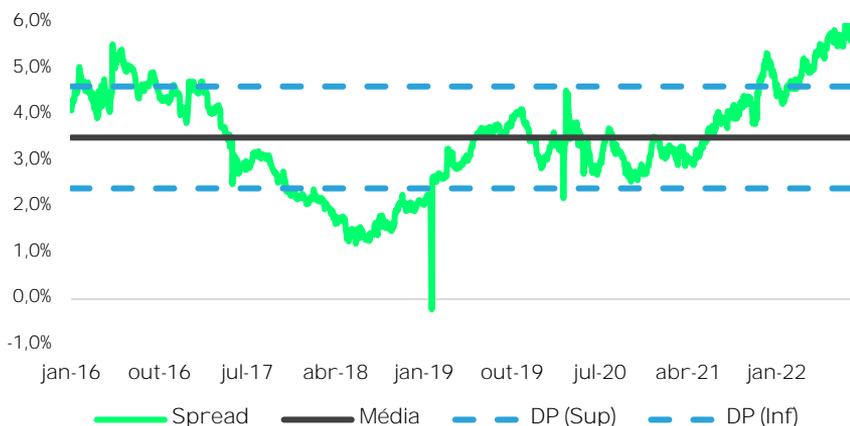


Comentários do gestor

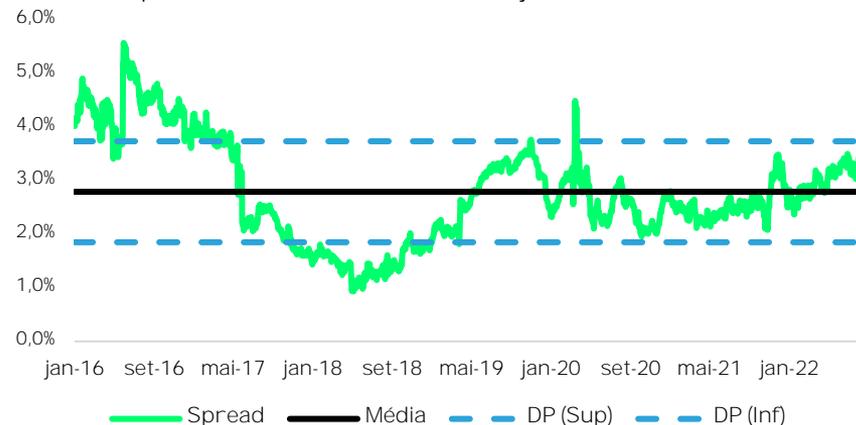
Mercado de Fundos Imobiliários

Quando analisamos o *spread* entre o *dividend yield* do IFIX e do Tesouro IPCA + 2035, este encerrou o mês de agosto em 4,86%, 134bps 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 2,54%, 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.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035

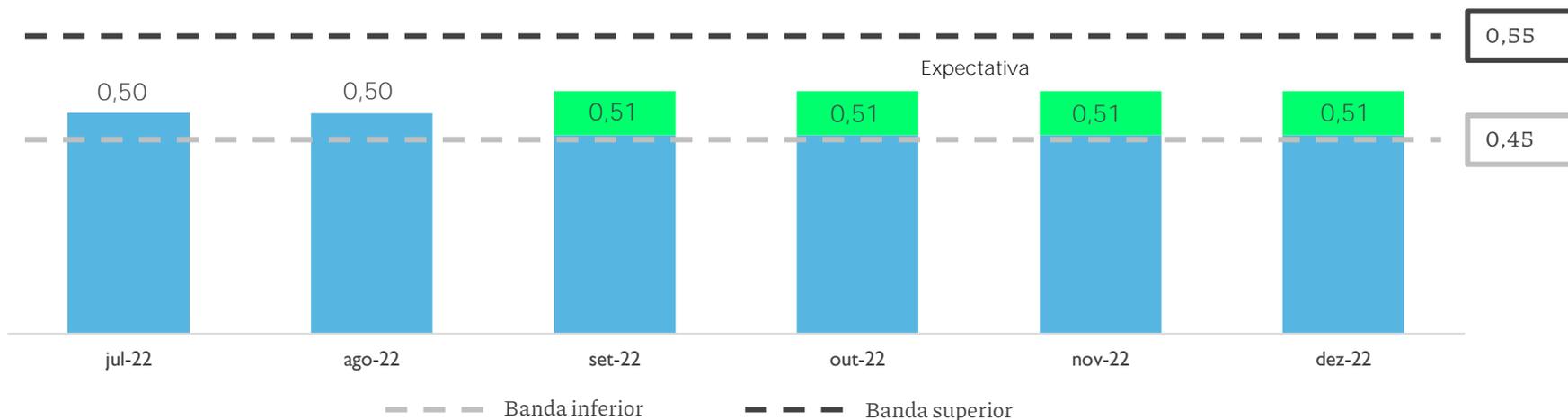


Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu um dividendo de R\$ 0,50/cota, o que corresponde um *dividend yield* de 10,0%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,55/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada, e o resultado acumulado e não distribuído no semestre está em R\$ 0,13/cota.

Guidance de Distribuição dos Dividendos¹



¹Não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

Em agosto o RBFF11 apresentou um FFO¹ (*funds from operations*) de R\$ 0,62/cota e uma receita recorrente² somada a receita financeira (caixa) de R\$ 0,58/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a recorrência 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 Rio Bravo, 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 movimentações realizadas no mês, desinvestimos totalmente nossa posição em CSHG Renda Urbana (HGRU), gerando uma TIR de 14,5% vs. uma TIR de 2,9% do IFIX no mesmo período. Além disso, continuamos o processo de redução da exposição em fundos de CRI que negociam com prêmio em relação à cota patrimonial e vendemos o direito de preferência de RBR Crédito Estruturado (RBRY).

Na parte dos investimentos, iniciamos a alocação em um *book* de FOFs que negociam com desconto em relação à cota patrimonial, que possuem um percentual de exposição relevante em fundos de tijolo, e fundos que têm uma baixa dependência a ganho de capital. A alocação tem como objetivo aproveitar o duplo desconto em que esses fundos negociam no mercado secundário e aproveitar o carrego destes.

¹Considera para cálculo do FFO rendimentos de FIL, receitas de CRI, receitas financeiras e despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre ganho de capital)

²Considera para cálculo da receita recorrente os rendimentos de FIL e receitas de CRI (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e receitas financeiras)

Comentários do gestor

Consulta Formal

No dia 08 de julho foi convocada uma consulta formal para deliberar duas mudanças no RBFF, sendo elas:

1. A substituição da atual administradora do Fundo para a Rio Bravo Investimentos DTVM., com redução da taxa atual de administração de 0,80% a.a. para 0,78% a.a..
2. A alteração da política de investimento, de tal modo que o fundo passe a não ser mais obrigado a deter no mínimo 80% do seu patrimônio líquido investidos em fundos que pertençam à carteira teórica do IFIX.

As mudanças propostas têm como principal objetivo reduzir os custos do fundo, trazer um maior dinamismo e retorno no trabalho de gestão e administração do Rio Bravo Fundo de Fundos. [Acesse o material da Consulta aqui.](#)

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

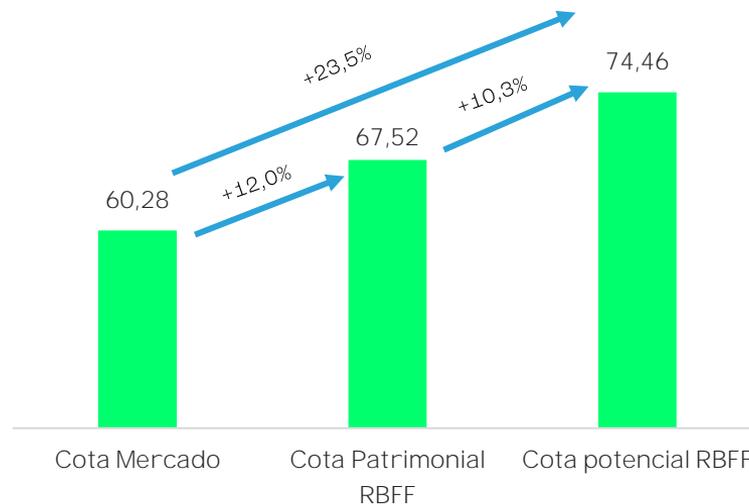
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus Flls, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	31,2%	0,0%	-10,7%	+12,0%
Varejo	7,3%	-5,8%	-15,9%	+18,9%
Logística e Industrial	25,3%	-8,3%	-18,2%	+22,2%
Shopping	11,2%	-9,1%	-18,8%	+23,2%
Educacional	4,6%	-2,3%	-12,8%	+14,6%
Residencial	2,0%	-23,5%	-31,7%	+46,4%
Lajes	17,1%	-24,5%	-32,6%	+48,3%
FOF	1,2%	-11,5%	-21,0%	+26,5%
Total	100,0%	-9,3%	-19,0%	+23,5%

Ágio/Deságio do Portfólio¹ : Representa o desconto/prêmio dos Flls da carteira do RBFF vs suas cotas patrimoniais.

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

Potencial de Valorização da Cota de Mercado²



¹Considera para a cálculo a cota de mercado dos Flls da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos Flls da carteira do fechamento do mês anterior.

²Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Resultados e distribuição

	mês	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2022
Rendimentos de FII	R\$ 2.098.316	R\$ 45.447.442	R\$ 16.832.609
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 37.697	R\$ 13.615.072	-R\$ 282.538
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 0	R\$ 21.854	R\$ 7.091
Receitas financeiras	R\$ 81.480	R\$ 657.297	R\$ 287.839
Despesas	-R\$ 162.732	-R\$ 7.674.564	-R\$ 1.170.602
Resultado	R\$ 2.054.761	R\$ 52.067.100	R\$ 15.674.398
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.874.608	R\$ 50.335.257	R\$ 14.659.431
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 23,00	R\$ 4,18
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 20,54	R\$ 3,91
Resultado Acumulado	R\$ 180.154	R\$ 1.779.657	R\$ 1.014.968

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

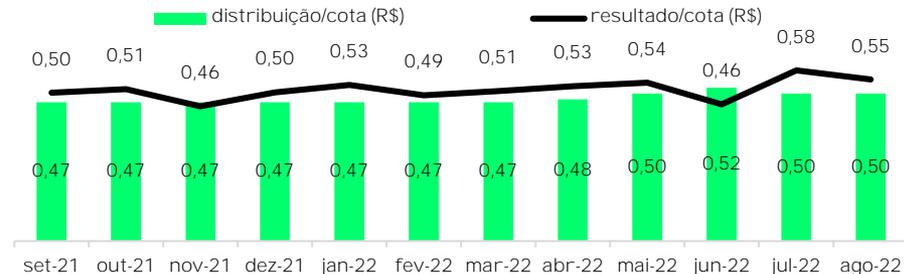
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

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	0,47	0,48	0,50	0,52	0,50	0,50				
Δ	-6,0%	30,6%	-6,0%	-4,0%	0,0%	10,6%	6,4%	6,4%				

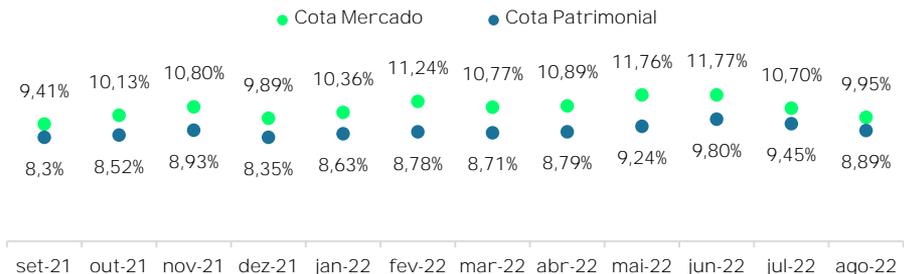
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

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



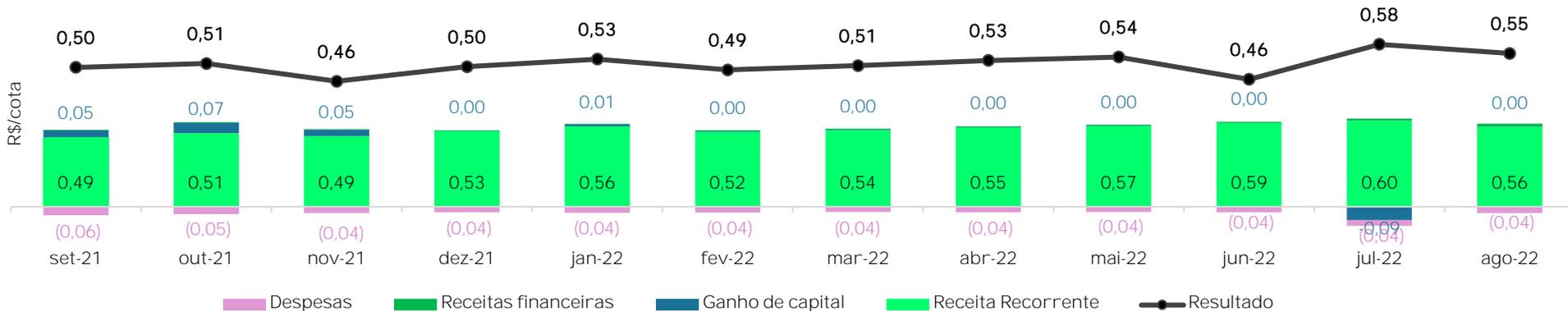
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Dividend Yield Anualizado

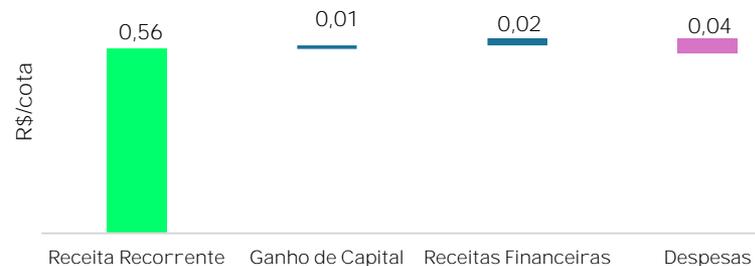


Resultados e distribuição

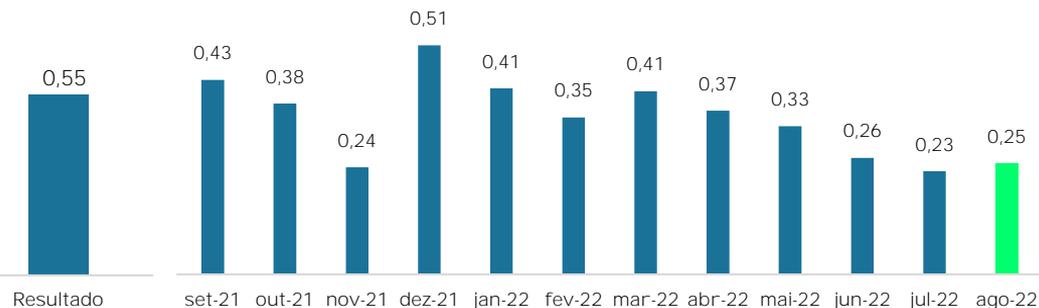
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

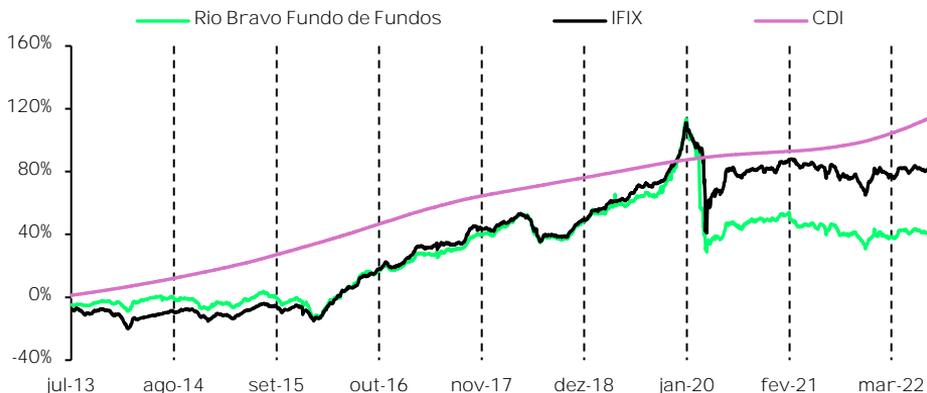


Ganho de Capital Não Realizado por Cota

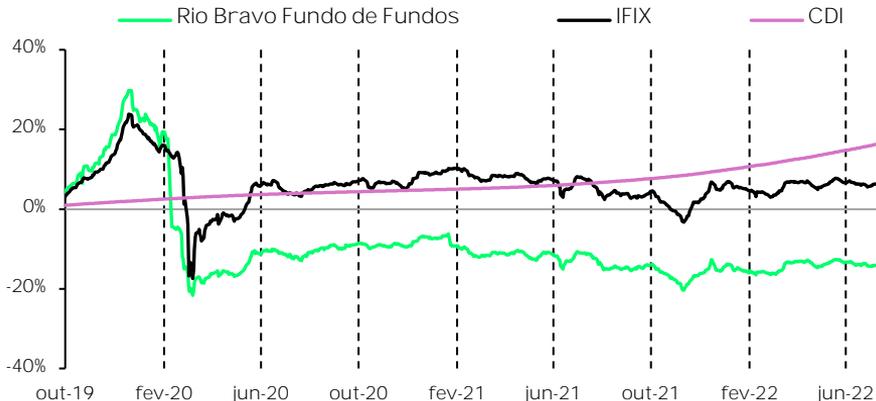


Liquidez e desempenho

Rentabilidade desde o Início do Fundo



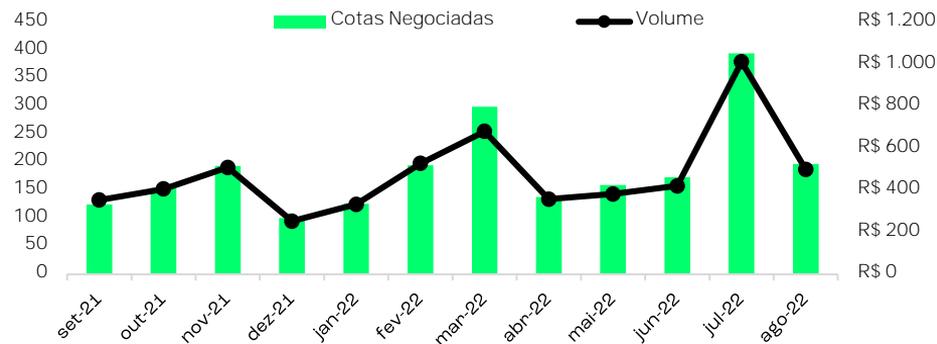
Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 11.510.240	R\$ 88.936.254	R\$ 121.126.215
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 500.445	R\$ 529.382	R\$ 478.760
Giro (% de cotas negociadas)	5,26%	44,94%	60,26%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

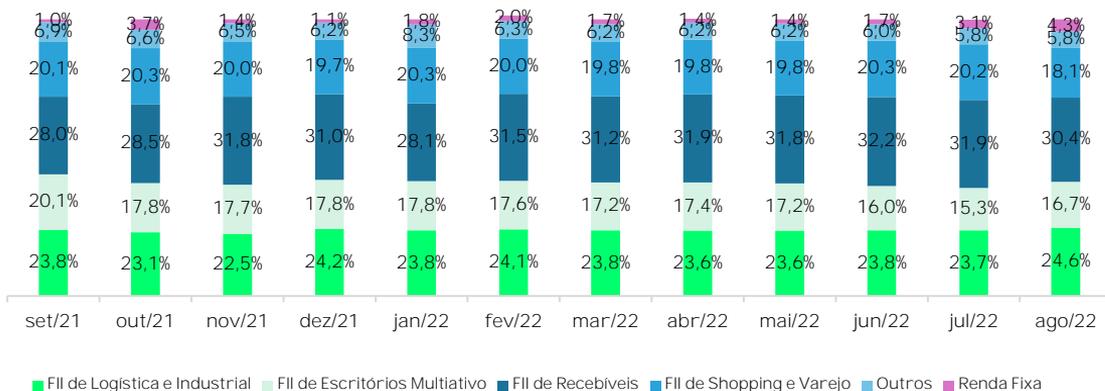
	ago/22	dez/21	ago/21
Valor da Cota	R\$ 60,28	R\$ 57,03	R\$ 60,77
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 226.002.680	R\$ 213.817.731	R\$ 227.839.796

Liquidez

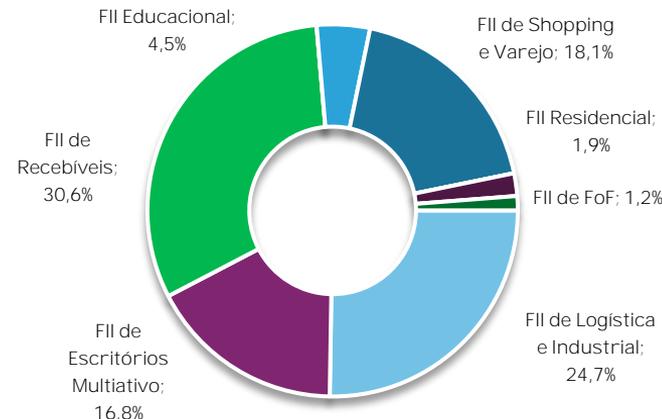


Carteira do fundo

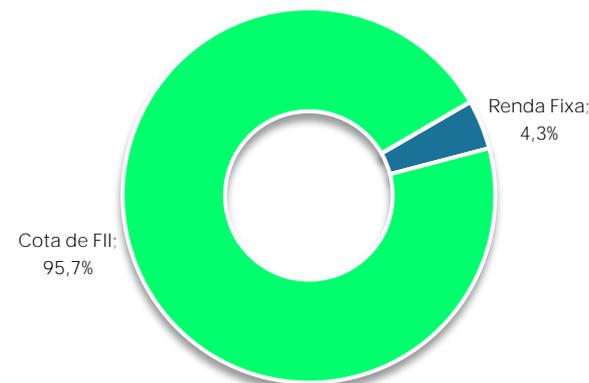
Evolução da Alocação por Estratégia



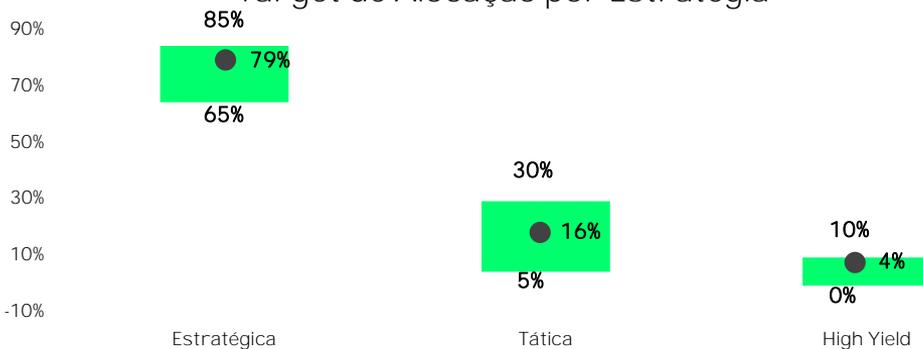
Alocação por Setor de FII



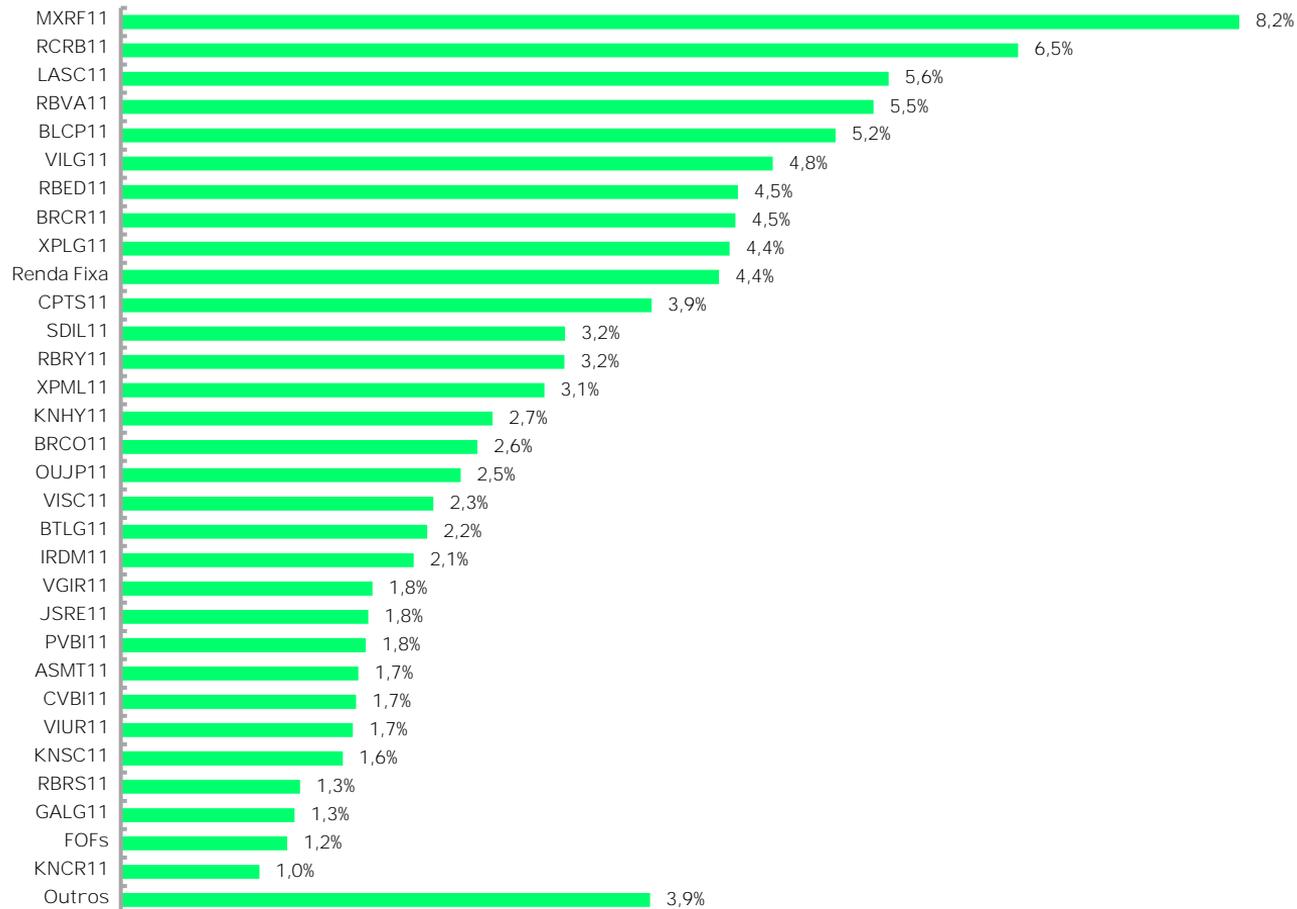
Alocação por Classe de Ativo



Target de Alocação por Estratégia



Carteira do fundo

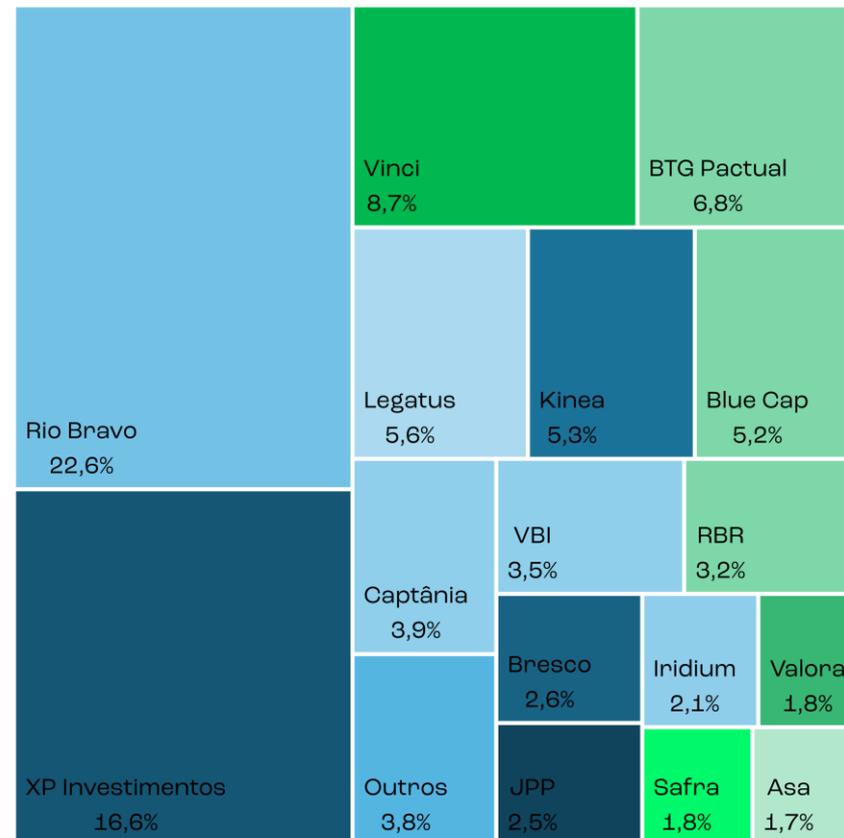
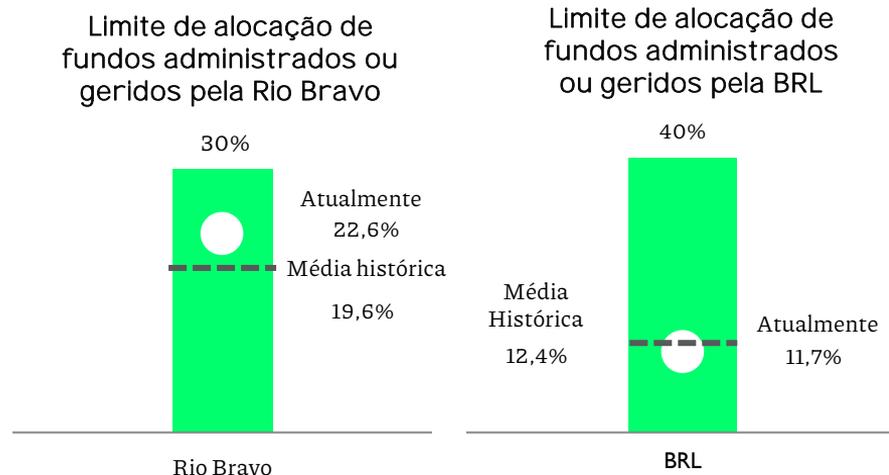


Carteira do fundo

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.

ALOCÇÃO POR GESTOR



Como investir?



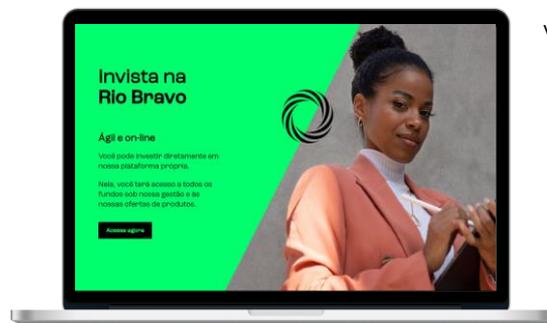
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RBF11

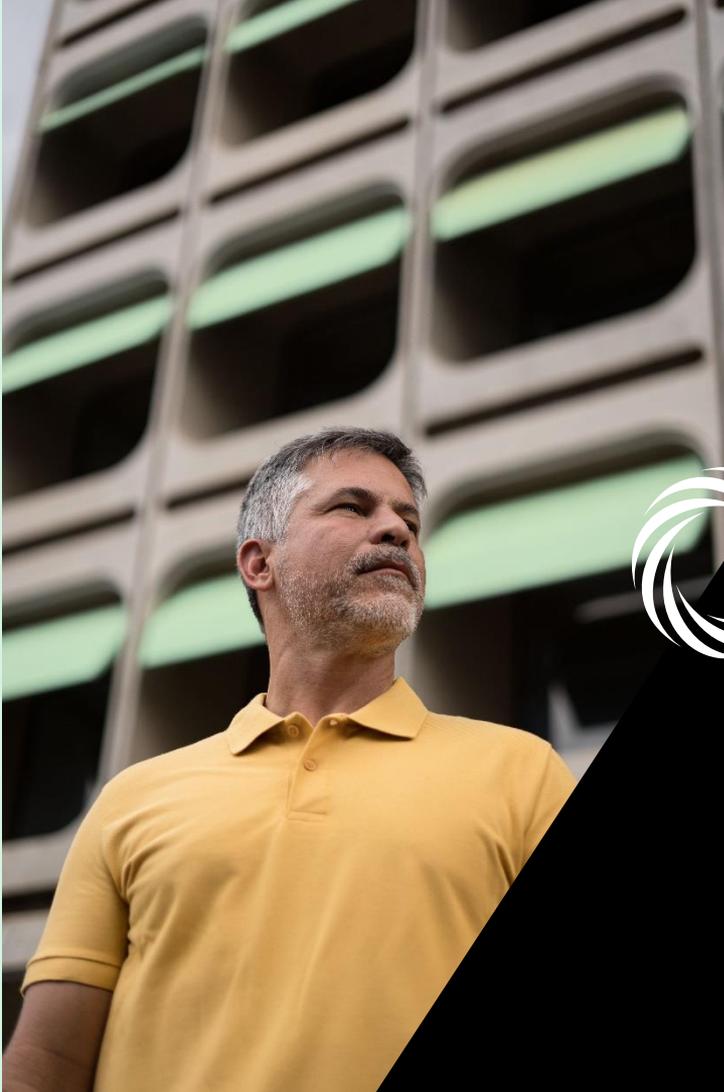
Invista conosco:



Você pode investir **diretamente** em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos os fundos sob nossa gestão** e às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

