

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

setembro22

# 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\$ 254.416.009,26 (ref. setembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 06/05/2013

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.749.215

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 3

**NÚMERO DE COTISTAS** • 20.258

## 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



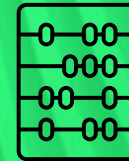
### Portfólio diversificado e de alta qualidade

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)

67,86

Fechamento  
do mês (R\$)

57,54

Dividend Yield  
Anualizado\*

10,64%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

42,54

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

253,16

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

215,73

P/VP

0,85

Número de Fundos  
Investidos

38

Número de  
Cotistas

20.258

\*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.

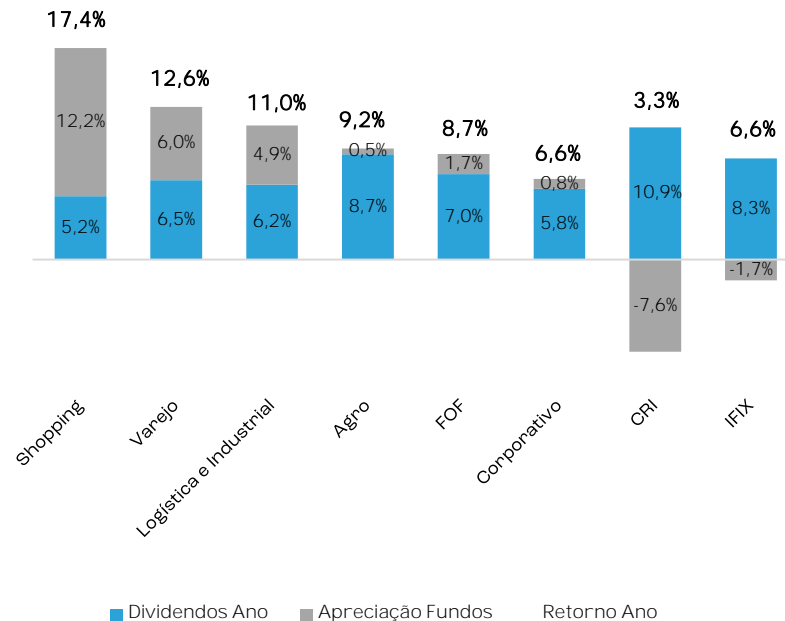
# Comentários do gestor

## 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

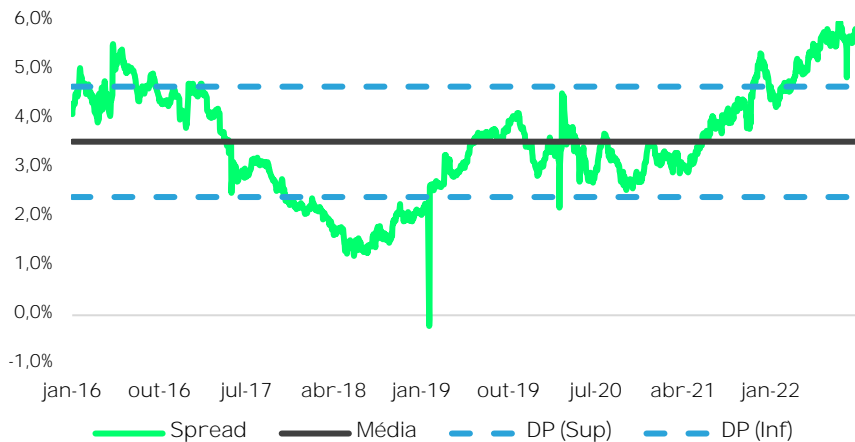


# Comentários do gestor

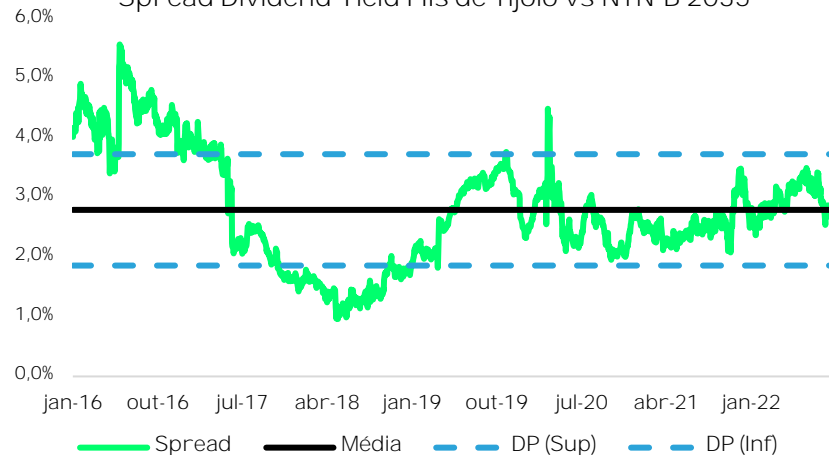
## Mercado de Fundos Imobiliários

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 compararem bons portfólios imobiliários, performados e com ativos reais, via FILs.

### Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



### Spread Dividend Yield FILs de Tijolo vs NTN-B 2035

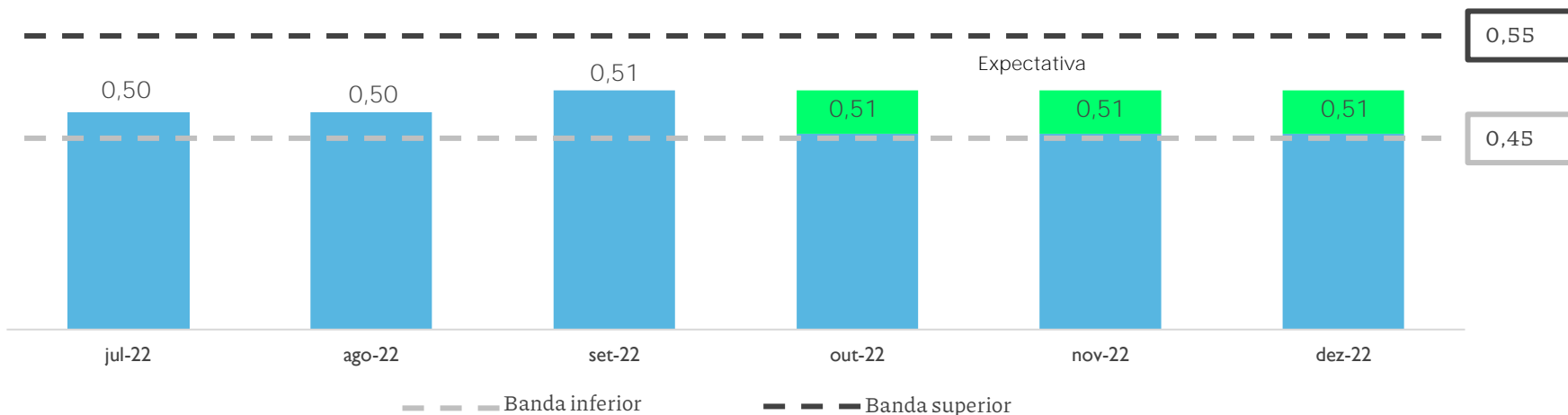


# Comentários do gestor

## Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de setembro o Rio Bravo Fundo de Fundos aumentou a distribuição de rendimentos em R\$ 0,01/cota, distribuindo R\$ 0,51/cota, o que corresponde um *dividend yield* de 10,64%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,54/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada. O resultado acumulado e não distribuído no semestre encerrou o mês em R\$ 0,15/cota, o que dá subsídio para a gestão manter a distribuição de rendimentos nesse patamar mesmo com o atual cenário de deflação nos fundos de CRI, classe na qual o RBFF tem 29,2% do patrimônio líquido investido.

### Guidance de Distribuição dos Dividendos<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura



# Comentários do gestor

## Rio Bravo Fundo de Fundos

O FFO<sup>1</sup> (*funds from operations*) apresentado no mês foi de R\$ 0,53/cota e uma receita recorrente<sup>2</sup> somada à receita financeira de R\$ 0,59/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 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 principais movimentações realizadas no mês, o RBFF reduziu o percentual investido em fundos de CRI através do desinvestimento total do fundo Mauá CRI (MCCI), o que gerou uma TIR de 11,5% vs. a TIR do IFIX para o mesmo período de 5,5%, e redução parcial da posição de Iridium Recebíveis (IRDM).

Na parte dos investimentos, aumentamos a exposição no setor de shoppings e no setor de lajes corporativas através do exercício do direito de preferência na emissão de XP Malls (XPML11) e através de um *blocktrade* a preços descontados de Brazil Real Estate Victory Fund (BREV11).

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

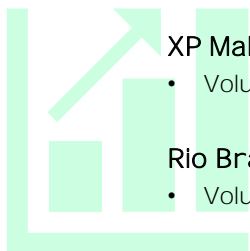
<sup>2</sup>Considera para cálculo da receita recorrente os rendimentos de FIL e receitas de CRI (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e receitas financeiras)

# Comentários do gestor

## Movimentações no Trimestre

(Movimentações  $\geq$  R\$500K)

### Investimentos:



#### XP Malls (XPML11):

- Volume Investido no Trimestre: R\$1,0MM

#### Rio Bravo High Yield (RBHY11):

- Volume Investido no Trimestre: R\$ 788K

#### Book FOFs:

- Volume Investido no Trimestre: R\$ 3,0MM

#### Brazil Real Estate Victory (BREV11):

- Volume Investido no Trimestre: R\$ 5,6MM

### Desinvestimentos:



#### CSHG Renda Urbana (HGRU11):

- Desinvestimento total da posição
- Volume de Venda no Trimestre: R\$5,9MM
- TIR de 14,5% vs. TIR do IFIX de 2,9%.

#### Iridium Recebíveis (IRDM11):

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$2,4MM

#### Mauá CRI (MCCI11):

- Desinvestimento total da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$973K
- TIR de 11,5% vs. TIR do IFIX de 5,5%

#### VBI Prime Office (PVBI11):

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$1,96MM

OBS: TIR apresentada apenas em caso de desinvestimento total da posição

# Comentários do gestor

## Perspectiva de upside

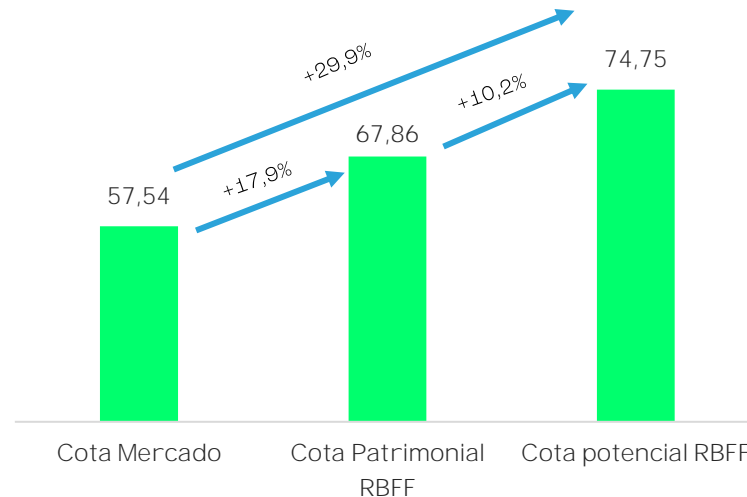
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização\*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total	Potencial de Upside total
Recebíveis	29,8%	-0,2%	-15,3%	+18,1%	18,1%
Varejo	7,1%	-7,9%	-21,9%	+28,0%	28,0%
Logística e Industrial	25,3%	-7,4%	-21,5%	+27,3%	27,3%
Shopping	11,5%	-10,2%	-23,8%	+31,3%	31,3%
Educacional	4,6%	-2,8%	-17,6%	+21,3%	21,3%
Residencial	2,0%	-20,8%	-32,9%	+49,0%	49,0%
Lajes	18,4%	-22,3%	-34,1%	+51,7%	51,7%
FOF	1,3%	-15,8%	-28,6%	+40,0%	40,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-23,0%</b>	<b>+29,9%</b>	<b>29,9%</b>

**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>1</sup>**: Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira do RBFF vs suas cotas patrimoniais.

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

## Potencial de Valorização da Cota de Mercado<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Considera para o cálculo a cota de mercado dos FIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIs da carteira do fechamento do mês anterior.

<sup>2</sup>Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

# Consulta Formal n° 01/2022

Em 8 de julho de 2022, o Rio Bravo Fundo de Fundos publicou a Consulta Formal n° 01/2022 visando deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a). Substituição da Administradora do Fundo pela Rio Bravo, com uma redução da taxa de administração de 0,80% para 0,78% a.a. e a consequente aprovação do conflito de interesse na contratação da nova administradora.
- (b). Exclusão de três incisos da Política de Investimento do Fundo:
  - I - Investimento de no mínimo 80% do PL em cotas de FII pertencentes ao IFIX.
  - II - Investimento de no máximo 20% do PL em cotas de FII não pertencentes ao IFIX.
  - III - Caso ocorra um desenquadramento do Fundo pelo inciso (I), o Fundo terá um prazo de 6 meses para reenquadramento.
- (c). Deliberação a respeito das despesas da Consulta serem arcadas pelo Fundo.
- (d). Aprovação dos atos de administração do Fundo praticados pelo Administrador até então e aprovação das demonstrações financeiras até a data de transferência.
- (e). Autorização para a práticas dos atos necessários para a efetivação das matérias da Consulta.

A Consulta Formal foi encerrada em 14 de outubro de 2022, obtendo como resultado:

Matéria	Aprovação	Reprovação	Abstenção	Conflito	Resultado
(a)	26,47%	2,60%	1,58%	0,02%	Aprovado
(b)	25,70%	2,20%	2,75%	0,02%	Aprovado
(c)	23,57%	4,00%	3,09%	0,02%	Aprovado
(d)	25,26%	2,46%	2,93%	0,03%	Aprovado
(e)	26,64%	1,97%	2,03%	0,03%	Aprovado

# RBFF11 após a Consulta

Fizemos um resumo sobre o impacto da aprovação das duas primeiras matérias para o Fundo e seus cotistas a seguir:

Matéria (a): Transferência da Administração do Fundo para a Rio Bravo

## Qual o impacto para o Fundo?

A transferência da administração do RBFF11 foi proposta visando uma maior celeridade nos processos diários e publicação de documentos do Fundo.

A Rio Bravo atua na administração fiduciária de Fundos desde 2001 e possui um time de administração de FIs totalmente segregado do time de Gestão, inclusive fisicamente em seu escritório. Com o ganho e eficiência previsto, os custos do Fundo referentes à taxa de administração passarão de 0,80% para 0,78% a.a.

Matéria (b): Exclusão de três incisos da Política de Investimento do Fundo

## Qual o impacto para o Fundo?

Os limites de investimento em FIs do IFIX e prazo para reenquadramento impunham travas para a melhor gestão e busca pelo melhor resultado para o Fundo. Diversos FIs não pertencentes ao IFIX, a depender do momento de mercado, poderiam apresentar boas oportunidades de investimento. A redação dos incisos trazia uma herança do regulamento do Fundo em seu formato de gestão anterior, quando possuía inclusive "IFIX" no nome, o que não era condizente com o formato de gestão ativa atual.

Como a carteira do IFIX muda quadrimestralmente, a cada quatro meses o Fundo poderia apresentar um desenquadramento. Nesse caso, a Gestão teria que fazer uma "venda forçada" de certos FIs não mais pertencentes ao IFIX, o que pode não otimizar o resultado da posição e até impor prejuízos ao Fundo. Com a exclusão destes itens, a gestão passa a ter maior discricionariedade para realizar a melhor gestão possível da carteira. Vale destacar que **o Fundo continua com a mesma tese de investimento**, sendo gerido com um viés fundamentalista e de longo prazo, pautado na distribuição de rendimentos recorrentes.



# Resultados e distribuição

	set-22	2022	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.165.766,37	R\$ 18.998.375,48	R\$ 47.613.208,56
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$ 39.094,63	-R\$ 321.632,31	R\$ 13.575.976,96
Receitas financeiras	R\$ 59.295,74	R\$ 347.134,30	R\$ 716.592,28
Despesas	-R\$ 166.417,62	-R\$ 1.337.019,92	-R\$ 7.840.981,70
Resultado	R\$ 2.019.549,86	R\$ 17.693.948,25	R\$ 54.086.650,04
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.100,16	R\$ 16.571.530,81	R\$ 52.247.357,08
Resultado por cota	R\$ 0,54	R\$ 4,72	R\$ 23,21
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 4,42	R\$ 21,05
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,03	R\$ 0,30	R\$ 2,16

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

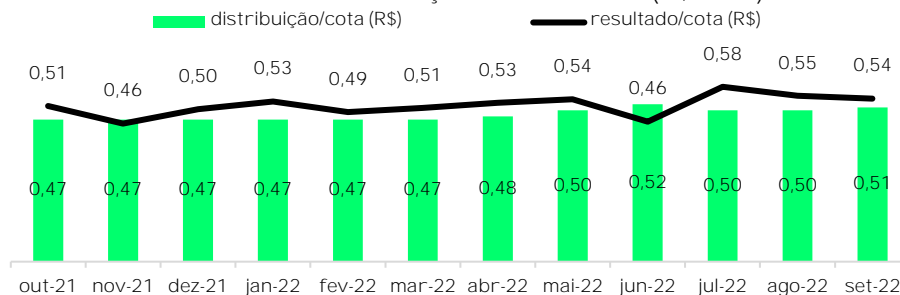
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,51			
Δ	-6,0%	30,6%	-6,0%	-4,0%	0,0%	10,6%	6,4%	6,4%	8,5%			

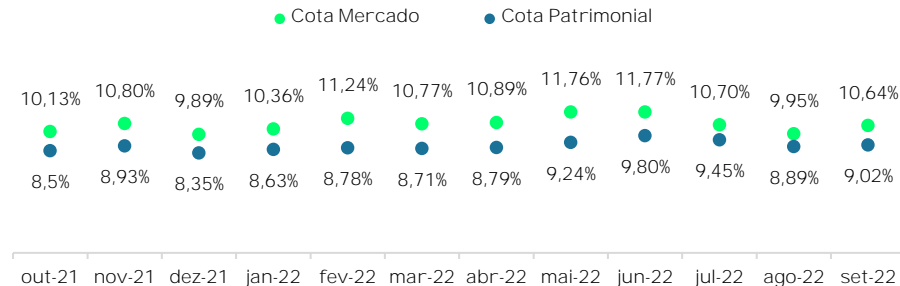
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

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



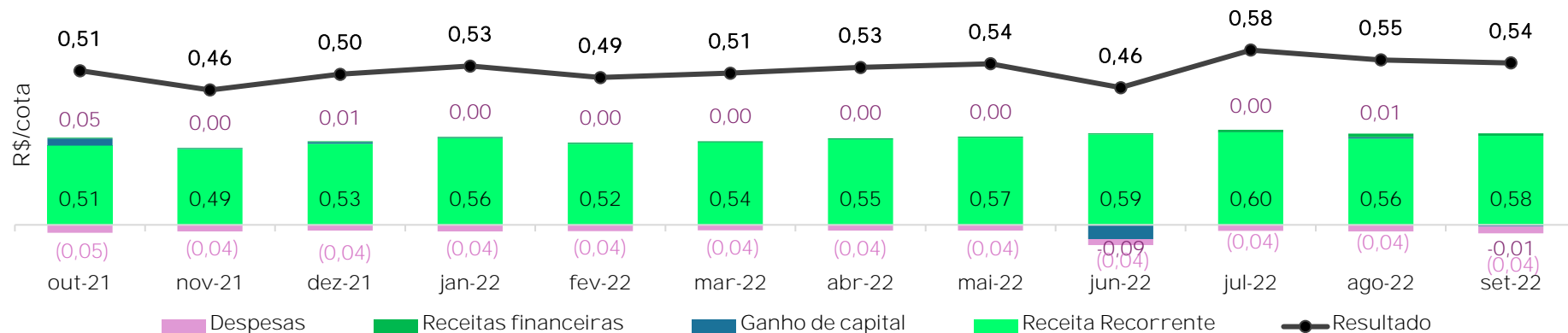
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

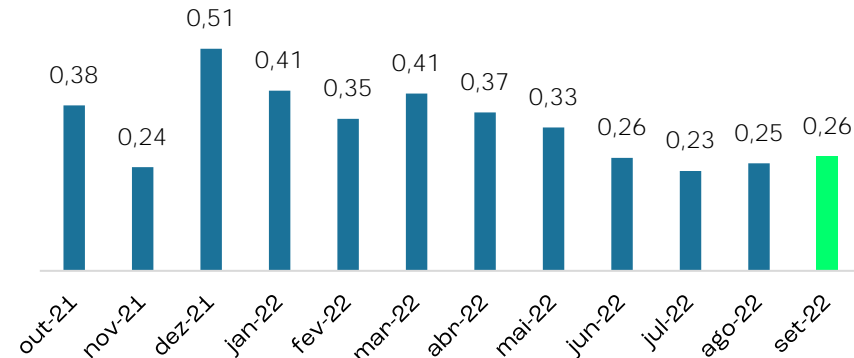
## Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



## Composição do Resultado no Mês

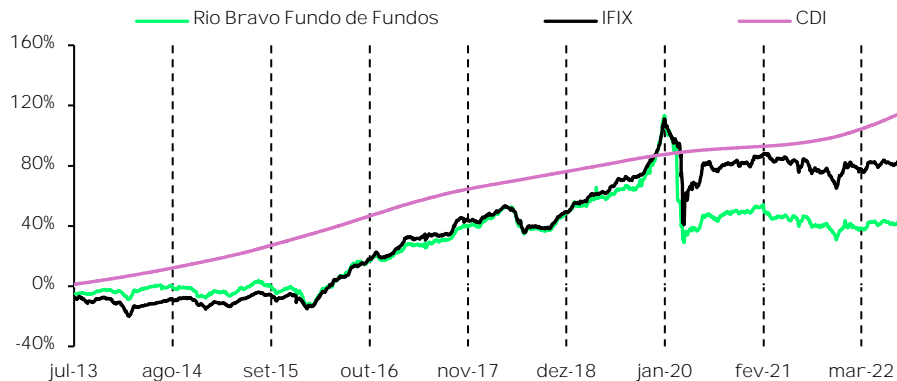


## Ganho de Capital Não Realizado por Cota



# Liquidez e desempenho

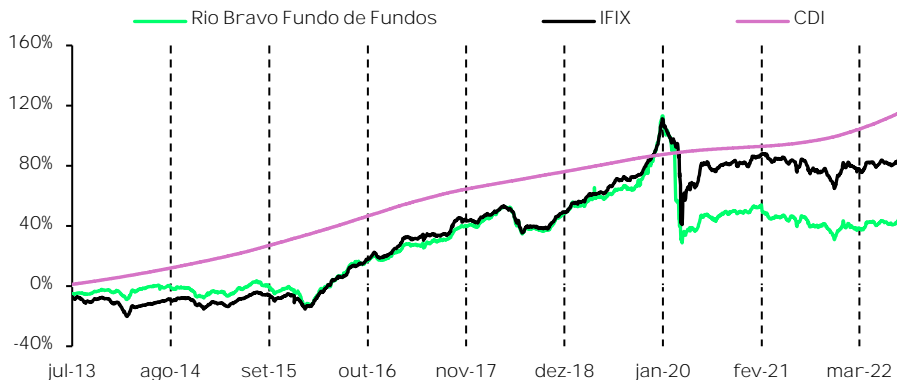
## Rentabilidade desde o Início do Fundo



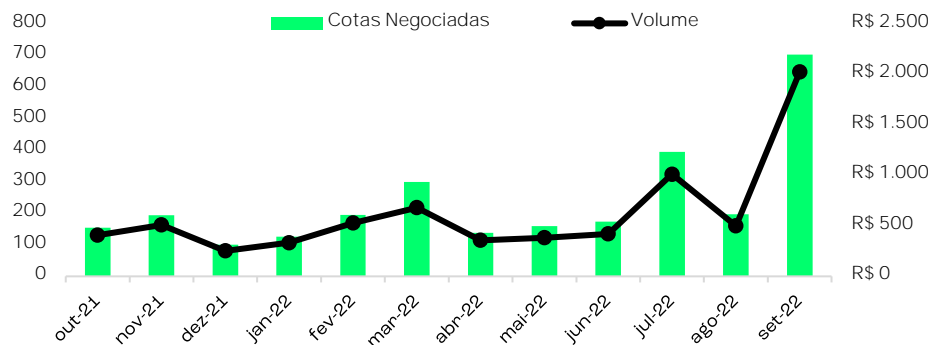
	set-22	2022	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 42.542,85	R\$ 131.479,11	R\$ 156.217,19
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 2.025,85	R\$ 695,66	R\$ 617,46
Giro (% de cotas negociadas)	18,75%	63,69%	75,67%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	set-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 57,54	R\$ 57,03	R\$ 59,95
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 215.729.831,10	R\$ 213.817.731,45	R\$ 224.765.439,25

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



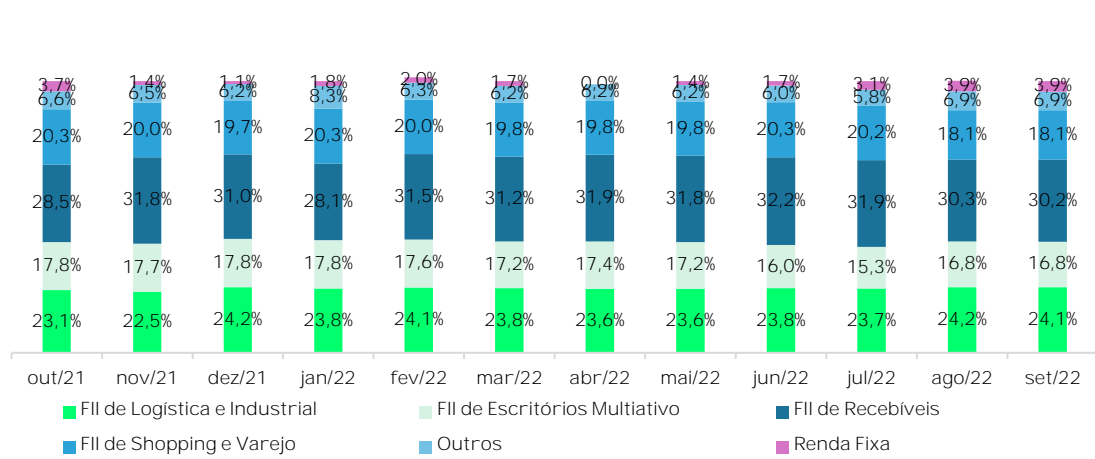
## Liquidez



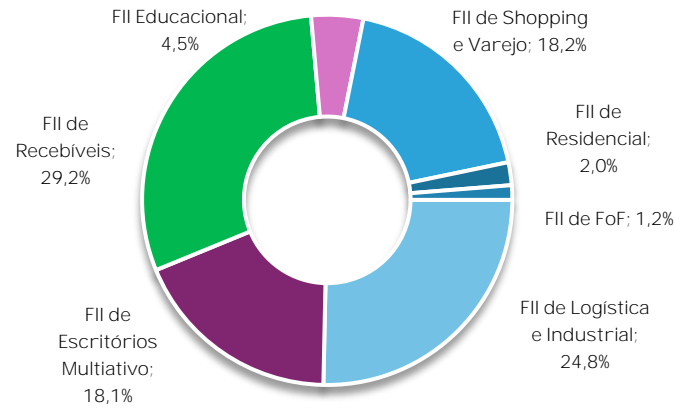


# Carteira do fundo

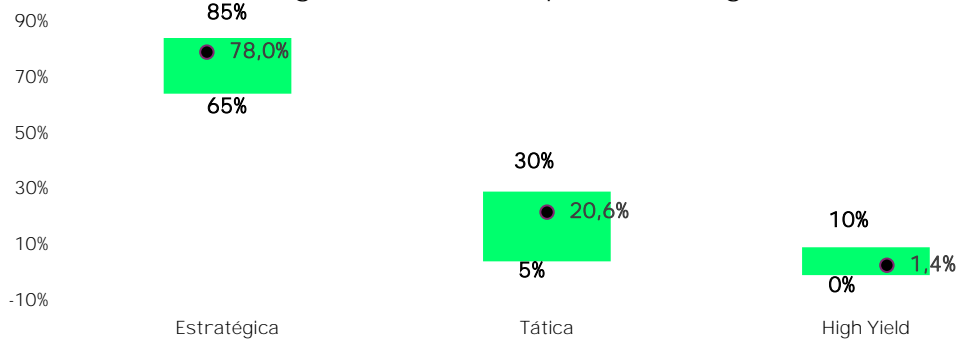
## Evolução da Alocação por Estratégia



## Alocação por Setor de FII



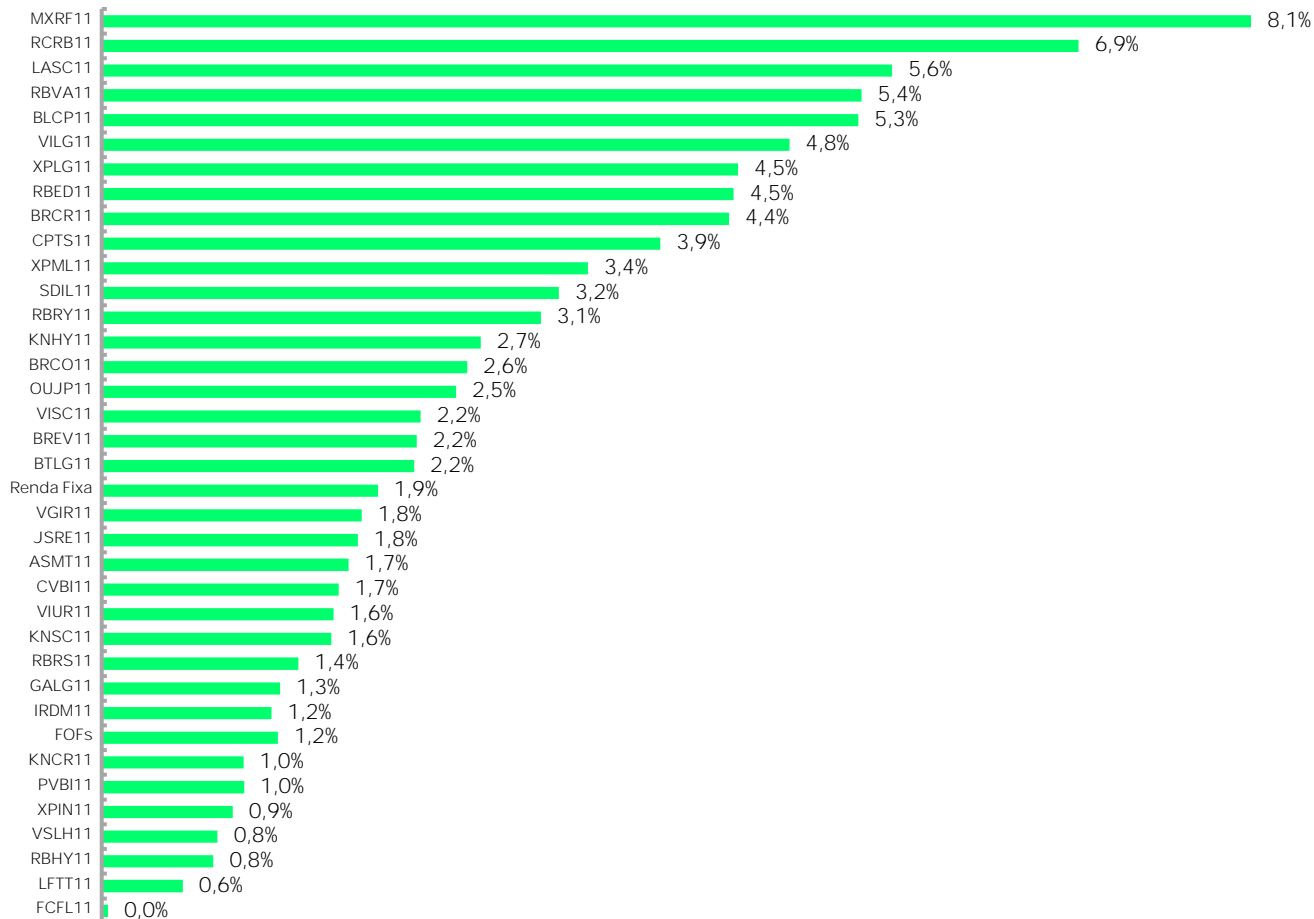
## Target de Alocação por Estratégia



## Alocação por Setor de FII



## Carteira do fundo

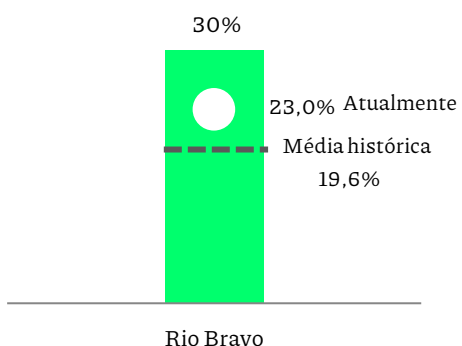


# Carteira do fundo

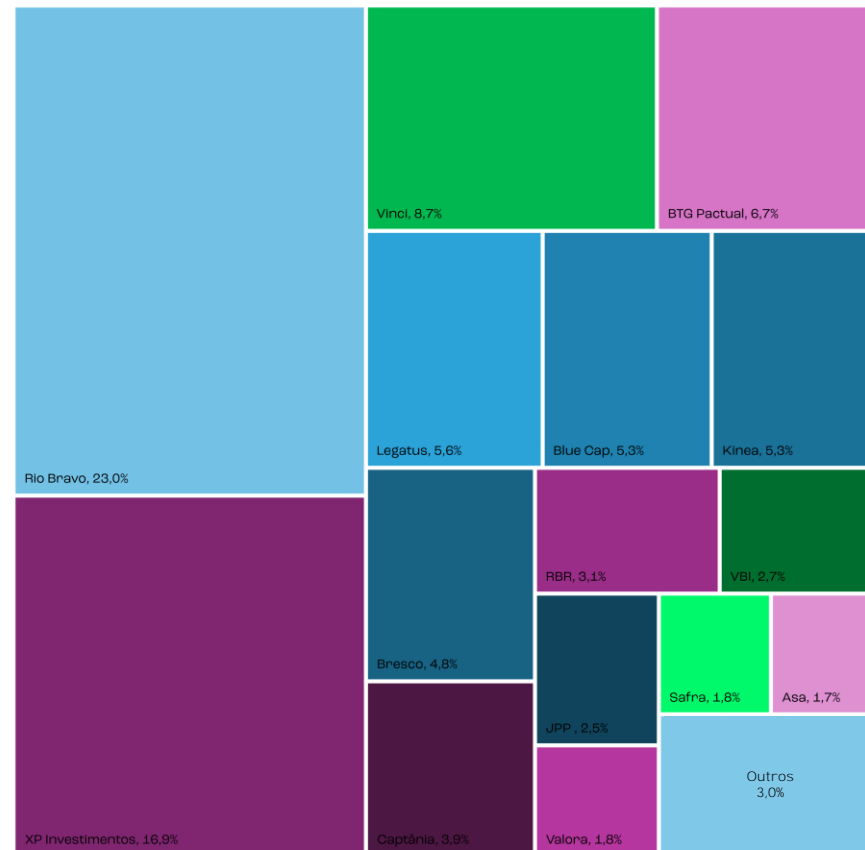
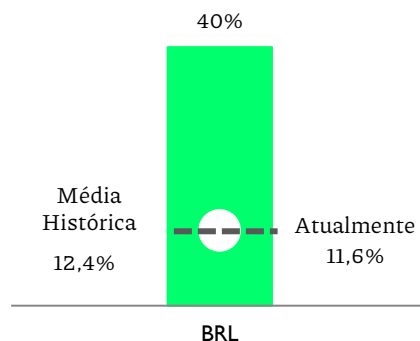
Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo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

Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo



Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



## Assembleias deliberadas no mês

Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado da Matéria
15/09/2022	Valora RE III	Deliberação sobre 6ª Emissão de Cotas	Favorável	Aprovada
26/09/2022	Guardian Logística	Venda de Imóvel do Fundo	Favorável	Aprovada

# Como investir?



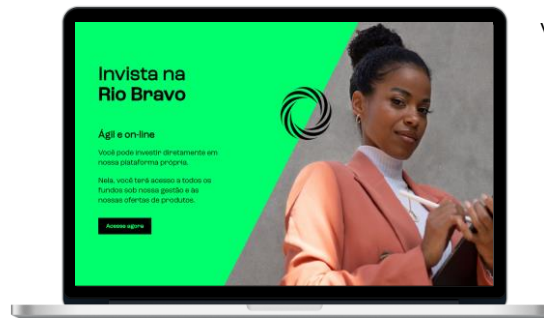
Via corretora:



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*





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. · A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.