

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

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\$ 252.391.278,97 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 20.616

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

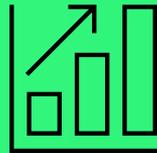
ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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)

67,32

Fechamento
do mês (R\$)

56,80

Dividend Yield
Anualizado*

10,77%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

6,51

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

252,39

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

212,96

P/VP

0,84

Número de Fundos
Investidos

37

Número de
Cotistas

20.616

*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: Após três meses seguidos de inflação negativa, devemos ver o IPCA voltando para o campo positivo. Entretanto, a inflação segue mostrando sinais de arrefecimento, o que dá conforto para o Banco Central, ao nosso ver, iniciar o processo de corte de juros já no segundo trimestre de 2023.

No campo fiscal, o Brasil teve uma melhora da arrecadação, em grande parte devido à alta dos preços das commodities. O cenário futuro requer cautela e será desafiador para o novo governo, visto que este deverá enfrentar um cenário macroeconômico turbulento. A atenção do mercado até o final do ano ficará concentrada nos nomes que serão anunciados para a formação do novo governo, principalmente na pasta do Ministério da Economia.

Atividade econômica: As medidas de estímulo da economia, principalmente as políticas de auxílios que se estendem até o final de 2022, têm trazido dados de atividade acima das expectativas do mercado ao longo do ano. Apesar disso, devemos ver a atividade econômica desacelerando no primeiro trimestre de 2023, tendo em vista os níveis atuais de juros reais restritivos.

Cenário Externo

Economia global: A economia americana continua mostrando sinais de superaquecimento, o que tem resultado em inflação alta e em um tom mais agressivo por parte do FED, que deve terminar o ciclo de aperto monetário com taxas de juros nominais perto dos 5%. Inflação e salários ainda em níveis elevados devem fazer com que o banco central americano permaneça por mais tempo com uma política contracionista, o que deve levar a economia americana à recessão em 2023.

Na Europa, a inflação alta influenciada pelo preço da energia deve forçar os bancos centrais a manter a elevação das taxas de juros. Somada a isso, mesmo com um início de inverno mais ameno, a crise energética que afeta os países europeus deve fazer com que a economia do continente perca força no final de 2022 e início de 2023.

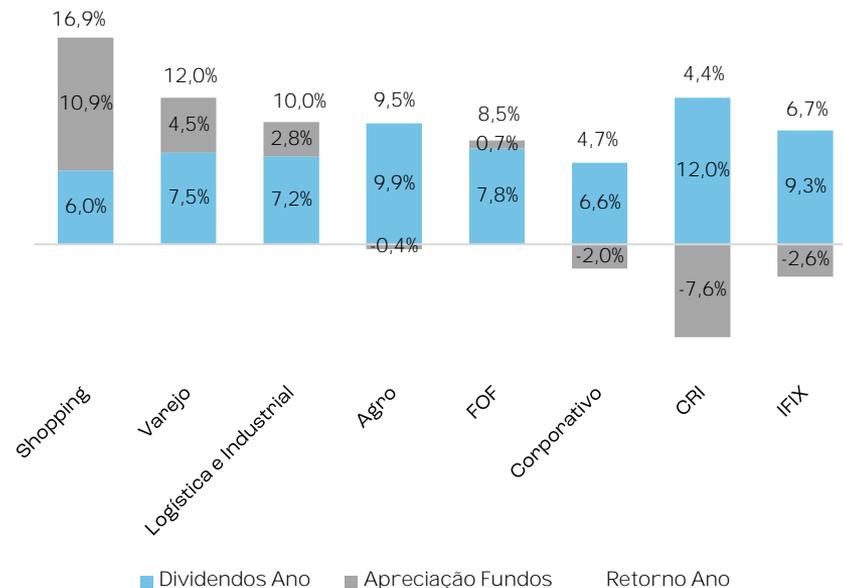
Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Após apresentar retornos positivos relevantes nos últimos três meses, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou leve alta de 0,02% em outubro, e segue apresentando alta de 6,66% no ano, após apresentar retorno negativo em 2020 e 2021. Vale destacar que a performance positiva no mês foi influenciada pela recuperação parcial no preço no mercado secundário dos fundos de crédito imobiliário. No entanto, esta performance foi pressionada pela realização de lucro em fundos de tijolo e nos FOFs, após três meses consecutivos de recuperação no preço desses ativos em bolsa.

Com o encerramento do ciclo de aperto monetário, o início do ciclo de afrouxamento esperado para iniciar no 2T23, e com perspectivas positivas para todos os setores do mercado de tijolo, entendemos ser um bom momento para alocar em FIs de tijolo, uma vez que permanecem descontados em relação ao seu valor intrínseco. Vale ressaltar que uma parte da valorização dos ativos imobiliários deverá vir da redução da taxa de desconto, independente destes fundos apresentarem grande melhora nos indicadores operacionais. Isto pois os FIs de tijolo, em sua maioria, seguem apresentando indicadores operacionais sólidos e consistentes.

Composição do Retorno do IFIX no ano

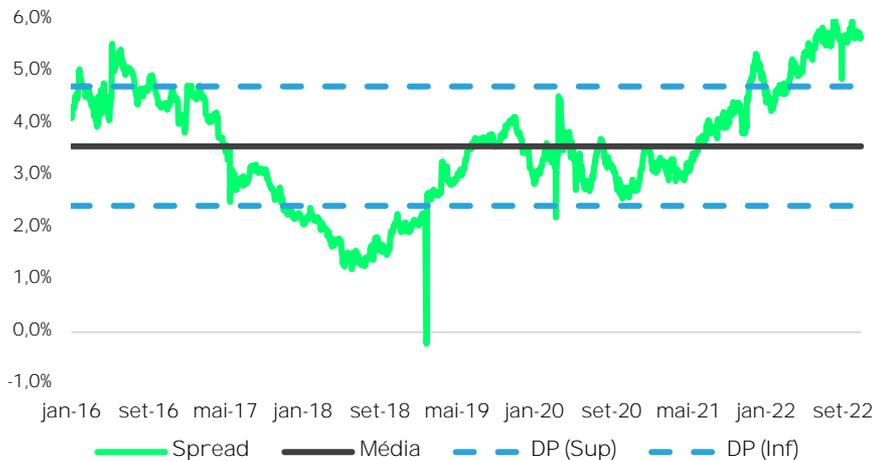


Comentários do gestor

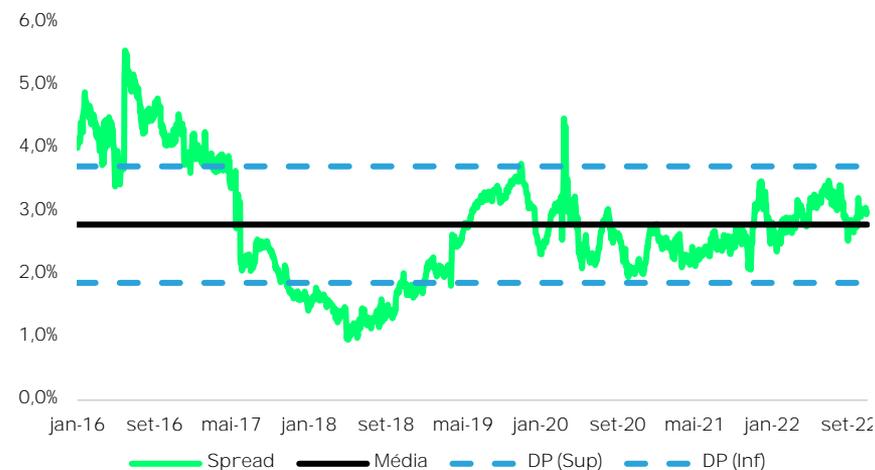
Mercado de Fundos Imobiliários

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 outubro em 5,67%, 210bps 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 2,99%, 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

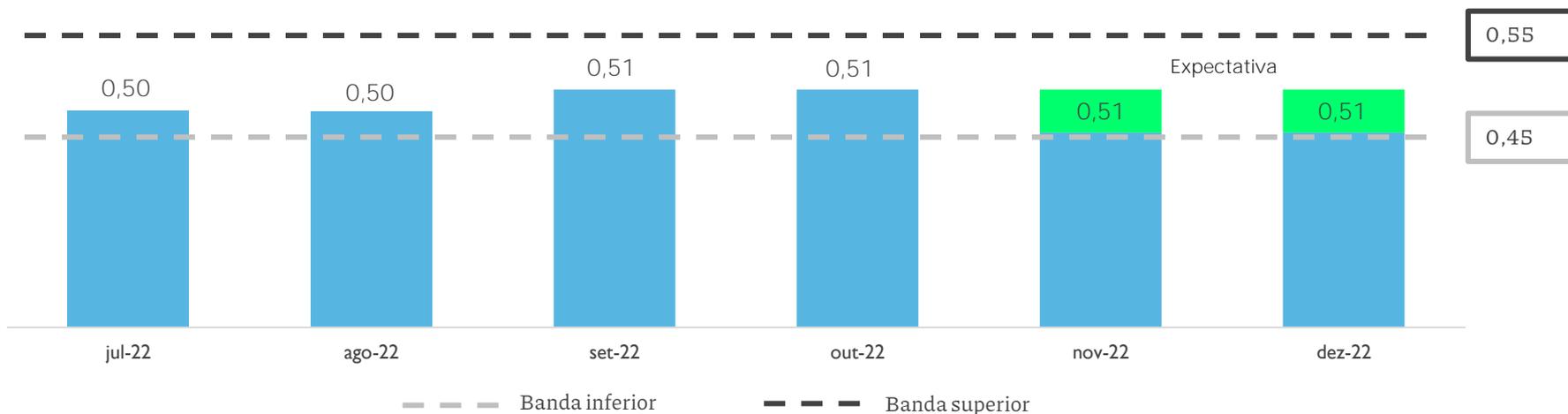


Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de outubro, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 10,77%. O resultado gerado no mês foi de R\$0,49/cota, 3,2% abaixo da distribuição de rendimentos anunciada. O resultado acumulado e não distribuído no semestre, encerrou o mês em R\$0,14/cota, o que dá subsídio para a gestão manter a distribuição nesse patamar até o final do semestre.

Guidance de Distribuição dos Dividendos¹



¹Não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

O FFO¹ (*funds from operations*) apresentado no mês foi de R\$ 0,51/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$ 0,55/cota, levemente abaixo da do mês de setembro devido ao impacto da inflação negativa nos fundos de CRI. No entanto, como a gestão já vinha prevendo tal impacto, foi possível manter uma reserva de distribuição alta para utilizar nos últimos três meses do ano.

Principais Movimentações

Sobre as principais movimentações realizadas no mês, o RBFF reduziu o percentual investido em fundos de lajes corporativas, através do desinvestimento parcial em fundos que têm pequeno potencial de apreciação no curto e médio prazo, porque negociam próximos do seu valor intrínseco ou não têm potencial de aumento do FFO num futuro próximo.

Na parte dos investimentos, continuamos aumentando a exposição no setor de shopping através da oferta de XP Malls (XPML11), pois entendemos que o setor deve continuar apresentando crescimento expressivo nos indicadores operacionais, e deverá se beneficiar do ciclo de afrouxamento monetário. Também aumentamos a parcela da carteira de FOFs, com o objetivo de se beneficiar do desconto que essa classe de ativo negocia no mercado secundário. Entendemos que através da alocação em FOFs conseguiremos ter um bom carregamento na posição somados a ganho de capital.

Por fim, tivemos a incorporação de Blue Cap (BLCP11) em BTG Logística (BTLG11), fazendo com que este fundo se torne a segunda maior posição do portfólio. Vale mencionar que apesar da incorporação ter sido com desconto frente ao valor dos ativos, o que julgamos ser ruim, teremos liquidez na posição e exposição a um portfólio pulverizado de ativos de qualidade e bem localizados, o que reduz o risco.

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

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

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

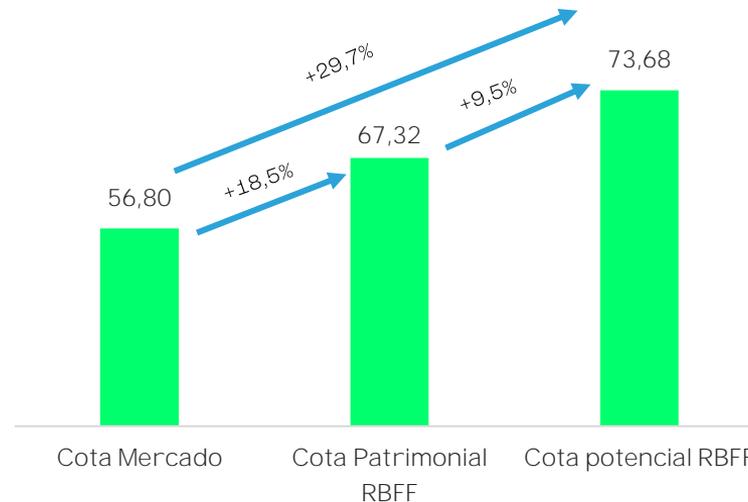
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus Flls, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Receíveis	30,0%	-0,4%	-15,9%	+19,0%
Varejo	7,1%	-8,0%	-22,4%	+28,8%
Logística e Industrial	25,1%	-2,8%	-18,0%	+21,9%
Shopping	12,9%	-8,6%	-22,9%	+29,6%
Educacional	4,5%	-5,3%	-20,1%	+25,2%
Residencial	1,9%	-22,3%	-34,4%	+52,5%
Lajes	17,0%	-25,3%	-37,0%	+58,7%
FOF	1,6%	-13,1%	-26,7%	+36,4%
Total	100,0%	-8,6%	-22,9%	+29,7%

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 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.



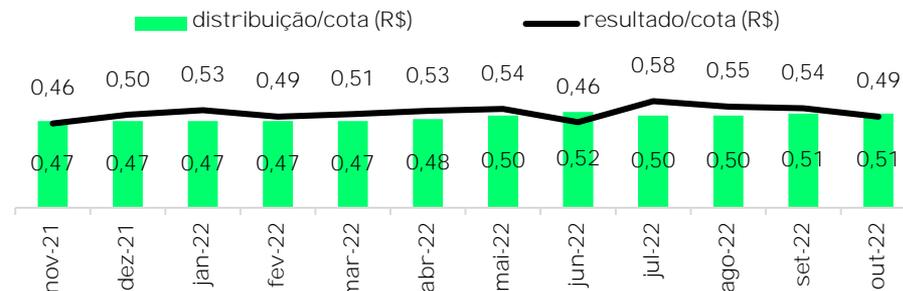
Resultados e distribuição

	out-22	2022	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 1.991.926,48	R\$ 20.990.301,96	R\$ 49.605.135,04
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$ 58.158,33	-R\$ 379.790,64	R\$ 13.517.818,63
Receitas financeiras	R\$ 67.120,00	R\$ 414.254,30	R\$ 783.712,28
Despesas	-R\$ 150.808,57	-R\$ 1.487.828,49	-R\$ 7.991.790,27
Resultado	R\$ 1.850.079,58	R\$ 19.544.027,83	R\$ 55.936.729,62
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.100,16	R\$ 18.483.630,97	R\$ 54.159.457,24
Resultado por cota	R\$ 0,49	R\$ 5,21	R\$ 23,70
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 4,93	R\$ 21,56
Resultado Acumulado por cota	-R\$ 0,02	R\$ 0,28	R\$ 2,14

* Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

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.

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	0,51		
Δ	-6,0%	30,6%	-6,0%	-4,0%	0,0%	10,6%	6,4%	6,4%	8,5%	8,5%		

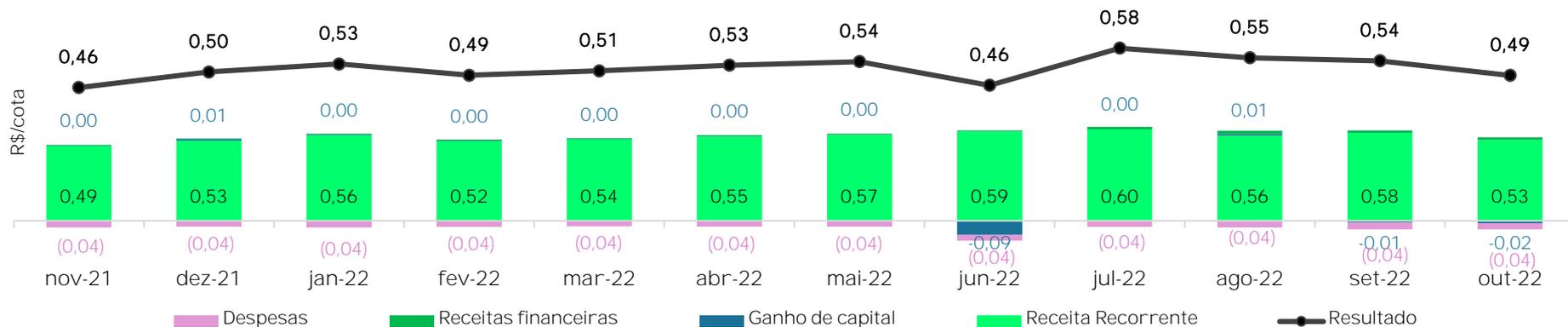
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Dividend Yield Anualizado



Resultados e distribuição

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

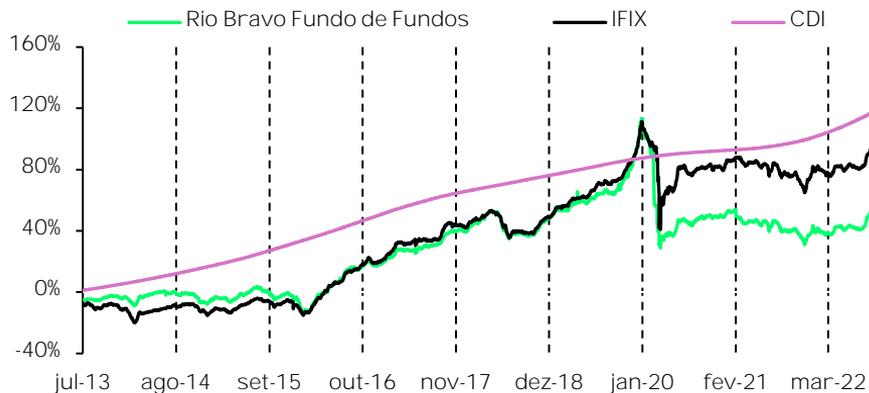


Ganho de Capital Não Realizado por Cota



Liquidez e desempenho

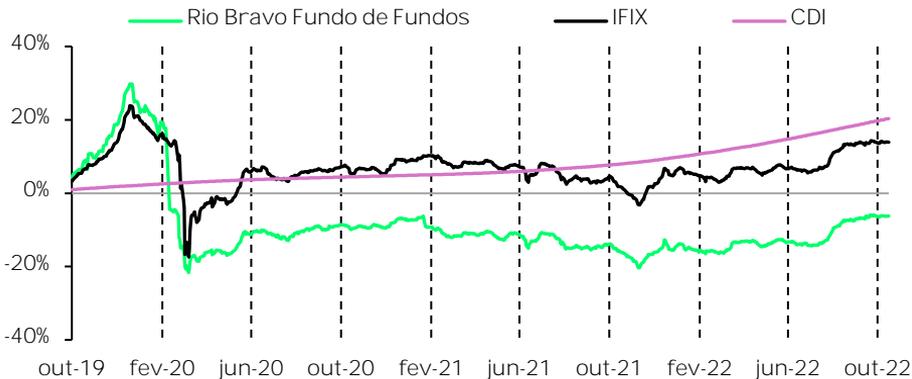
Rentabilidade desde o Início do Fundo



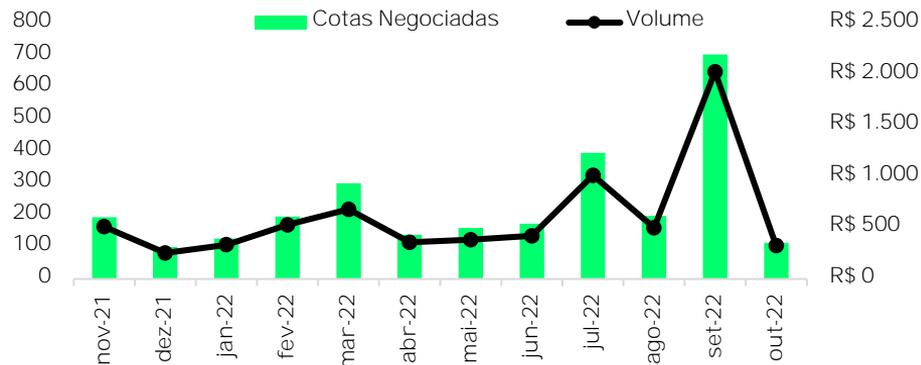
	out-22	2022	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 6.508,06	R\$ 137.987,17	R\$ 153.759,68
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 325,40	R\$ 660,23	R\$ 612,59
Giro (% de cotas negociadas)	3,03%	66,72%	74,57%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 56,80	R\$ 57,03	R\$ 55,70
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 212.955.412,00	R\$ 213.817.731,45	R\$ 208.831.275,50

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)

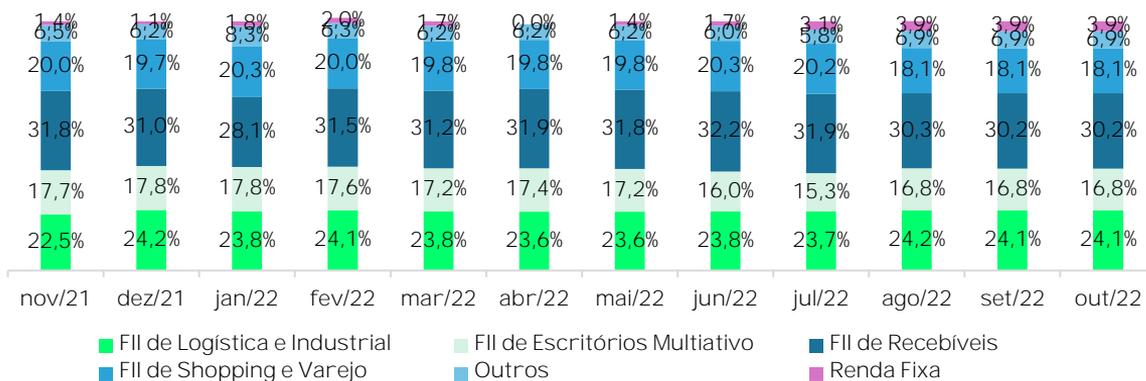


Liquidez

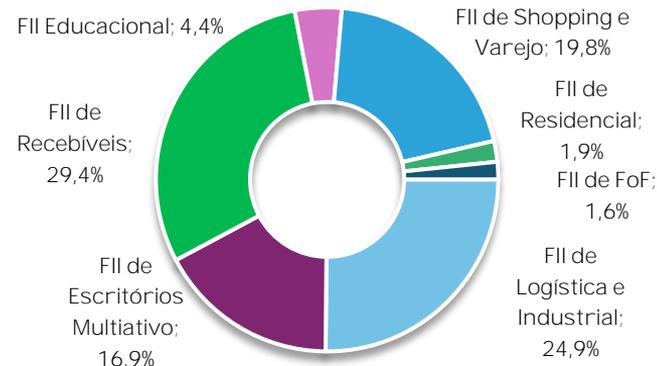


Carteira do fundo

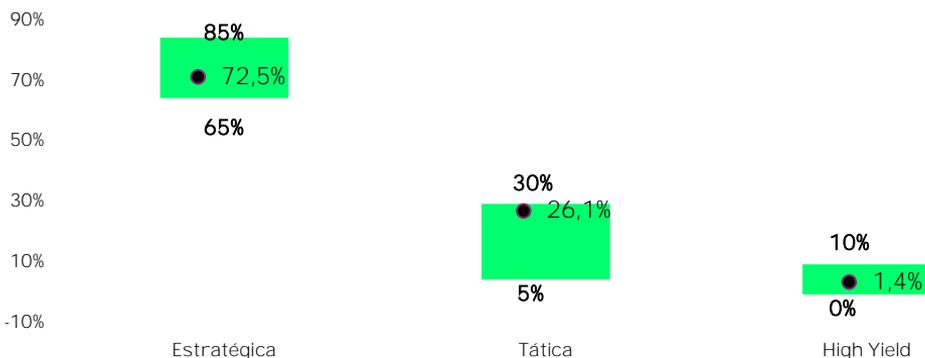
Evolução da Alocação por Estratégia



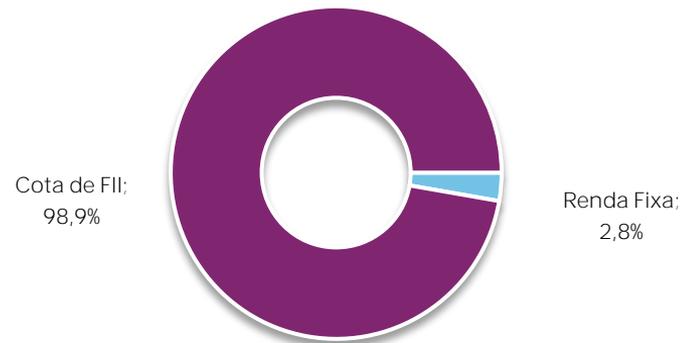
Alocação por Setor de FII



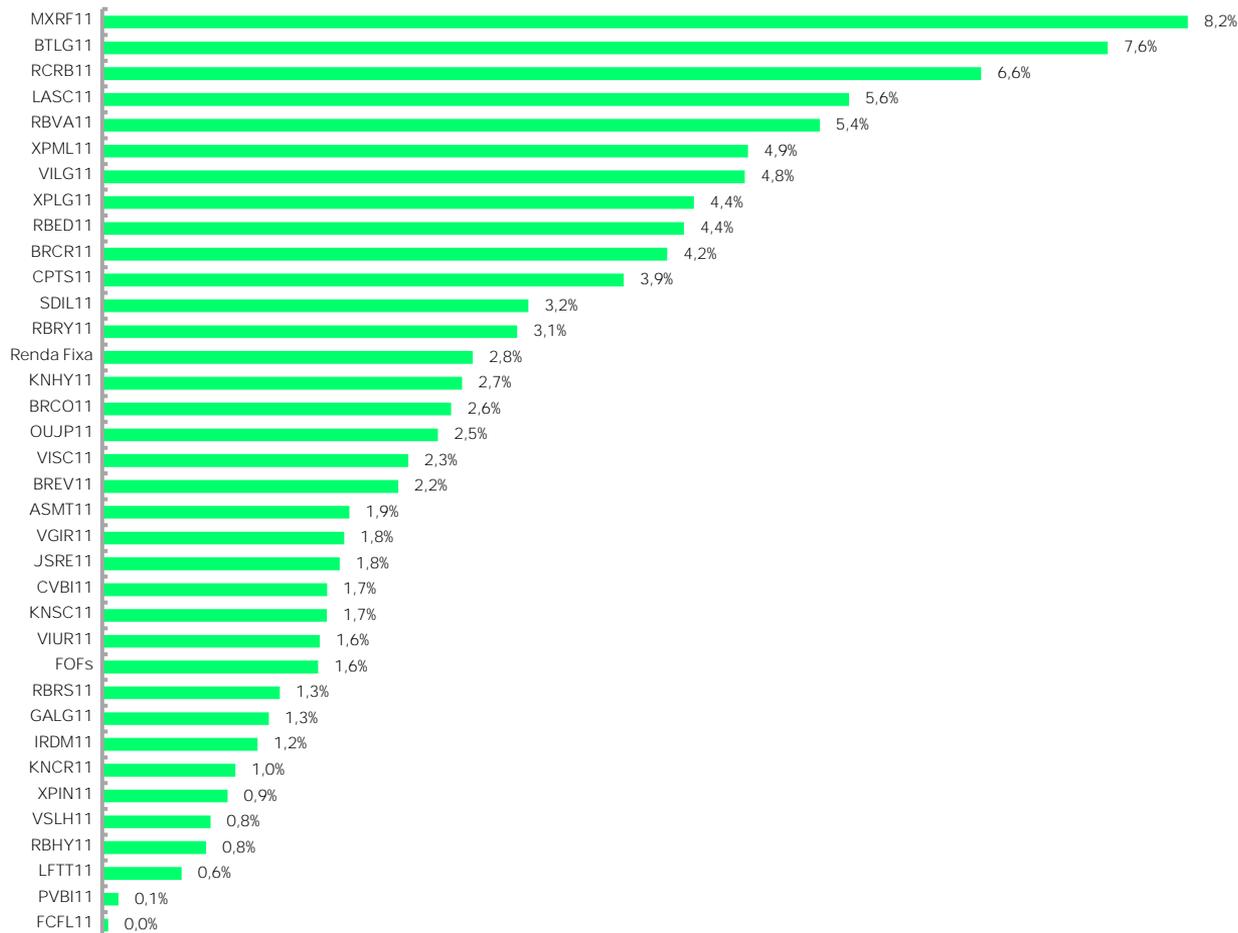
Target de Alocação por Estratégia



Alocação por Setor de FII



Carteira do fundo

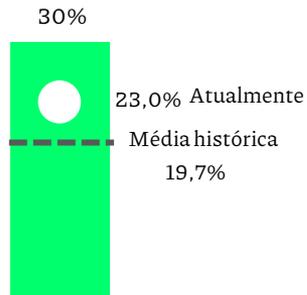


Carteira do fundo

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.

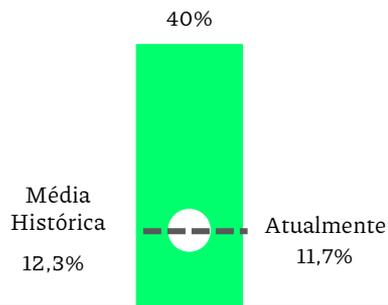
Com o objetivo de trazer uma maior clareza para os investidores quanto aos critérios máximos que foram estabelecidos, a gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos decidiu por deixar mais evidente para os cotistas tais concentrações e os limites máximos que foram definidos.

Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo

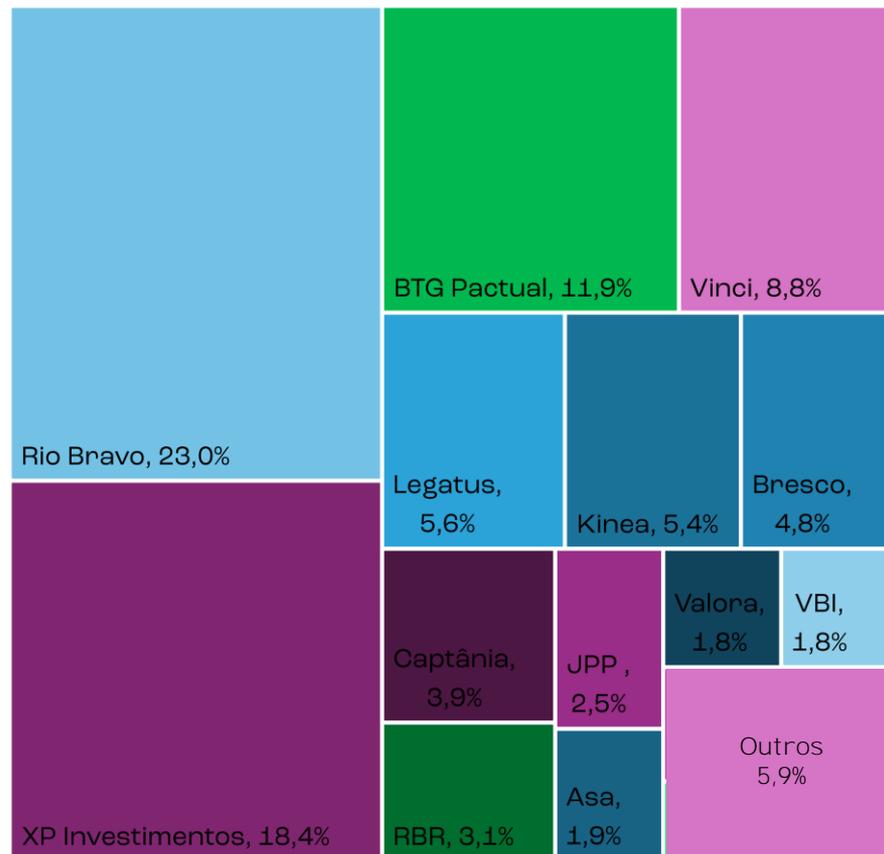


Rio Bravo

Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



BRL



Como investir?



Via corretora:



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

RBF11

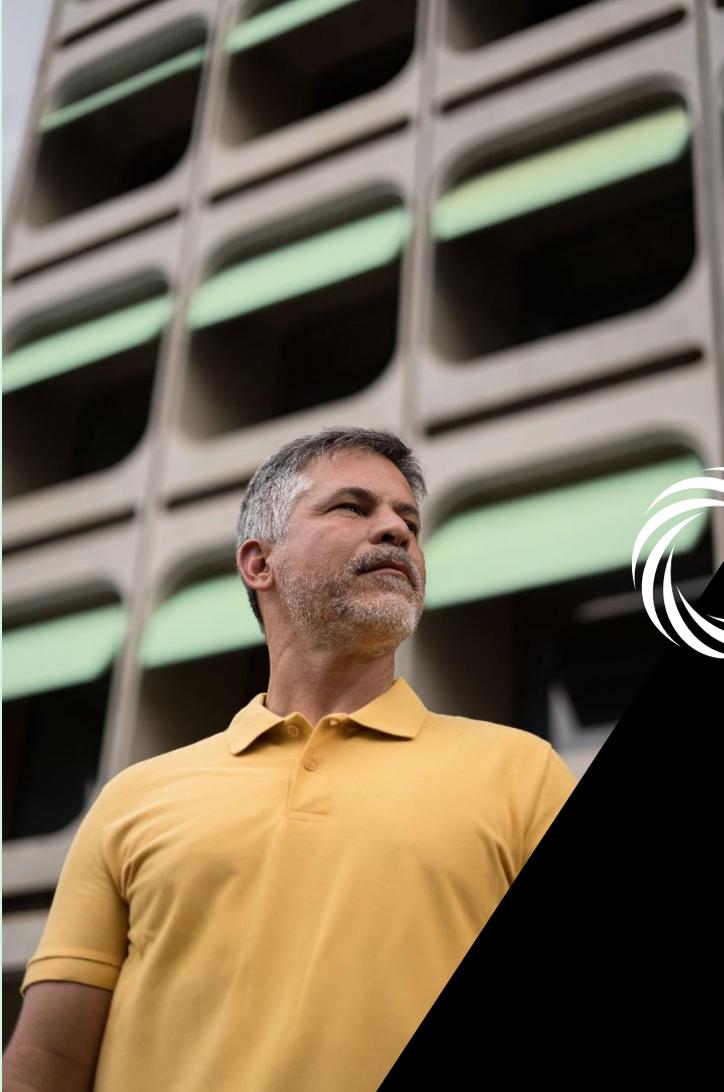
Invista conosco:



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.