

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

novembro22

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\$ 239.967.030,37 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 20.506

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

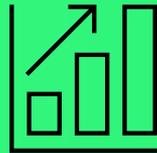
ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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)

64,00

Fechamento
do mês (R\$)

53,50

Dividend Yield
Anualizado*

11,44%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

4,54

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

239,97

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

200,58

P/VP

0,84

Número de Fundos
Investidos

41

Número de
Cotistas

20.506

*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 acumulada em doze meses continua mostrando sinais de arrefecimento, o que é essencial para que o banco central possa voltar a dar estímulos na economia através de corte de juros. Os três meses de inflação negativa no segundo semestre do ano continuam impactando a distribuição de rendimentos dos fundos de CRI devido à defasagem, ou seja, o tempo entre o impacto no indexador se traduzir nos recebimentos do fundo pela correção monetária dos papéis em carteira. Essa característica fez com que os fundos que possuem uma carteira atrelada a IPCA sofressem queda de preço no mercado secundário, negociando com descontos relativos ao valor intrínseco dos ativos.

No campo fiscal, após a definição do novo presidente, a atenção do mercado voltou para as medidas que foram anunciadas pela equipe de transição. A PEC de transição, denominada pelo mercado como PEC do rombo, trouxe volatilidade para o mercado no mês de novembro, pela falta de comprometimento do novo governo com o cenário fiscal brasileiro. A austeridade fiscal é de suma importância para a redução da dívida e controle da inflação, o que impacta diretamente a taxa básica de juros e a atividade econômica.

Atividade econômica: O PIB do terceiro trimestre apresentou crescimento de 0,4%, porém com ritmo mais lento, o que já era esperado pelo mercado dado o nível elevado de taxa de juros. O desemprego segue em queda, influenciado pela atividade econômica, o que é de suma importância para a recuperação da economia. Uma das principais datas do varejo brasileiro, a Black Friday, apresentou queda de vendas no varejo frente ao ano anterior, o que é um sinal de atenção para as vendas no Natal.

Cenário Externo

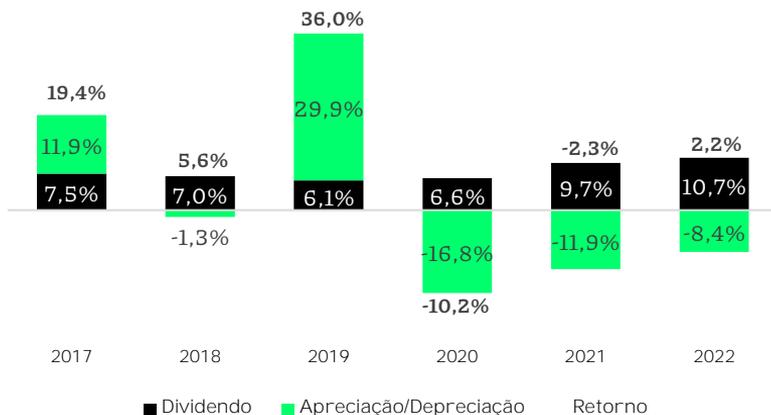
Economia global: a economia global permanece mostrando sinais de deterioração, não da maneira que os economistas e o mercado projetavam, o que tem sido uma surpresa positiva e trazido volatilidade para os ativos de risco. Os dados de atividade empresarial indicam declínio nos EUA e nas maiores economias da Europa, porém a economia norte-americana e as principais economias europeias continuam mostrando sinais de resiliência mesmo em um cenário de inflação alta e elevação de juros, o que nos leva a crer que o FED e os bancos centrais europeus continuarão a elevar os juros no curto prazo.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

No mês de novembro o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou retorno de -4,15%. No ano, o índice segue tendo uma performance positiva de 2,23%. O retorno negativo no mês e o aumento da volatilidade foram causados por um movimento de redução de risco por parte dos investidores, reflexo das incertezas quanto ao futuro do cenário fiscal brasileiro e uma expectativa da SELIC se manter em patamares restritivos por um período mais longo que o mercado projetava.

Composição Retorno IFIX



Os títulos do Tesouro pós-fixados, mais especificamente as NTN-Bs, sofreram abertura de taxa em todos os vencimentos, conforme o gráfico abaixo, o que impacta diretamente a precificação dos fundos imobiliários. De qualquer maneira, os fundos imobiliários no mercado secundário continuam apresentando queda em seu valor de mercado por aproximadamente três anos seguidos, o que não é visto na maior parte das reavaliações dos ativos, os quais, em sua maioria, tiveram reavaliações positivas nesses últimos três anos ou, se apresentaram alguma queda, a queda foi inferior àquela vista no mercado secundário.

Cupom NTN-B



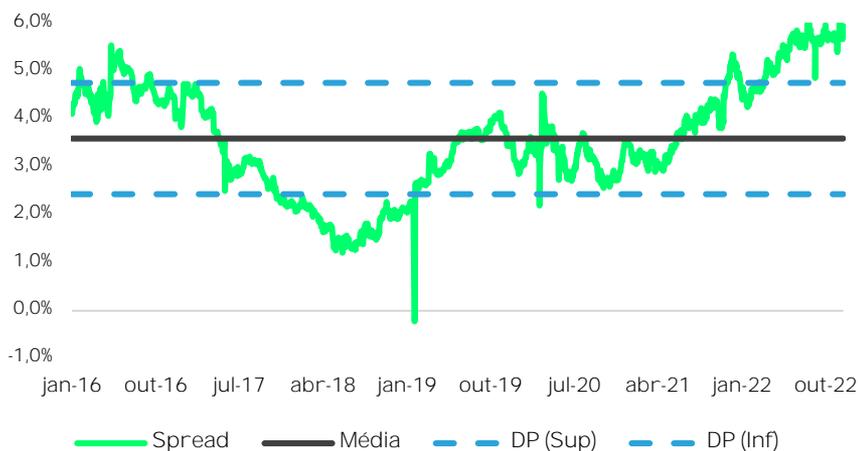
Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis e Tesouro Direto

Comentários do gestor

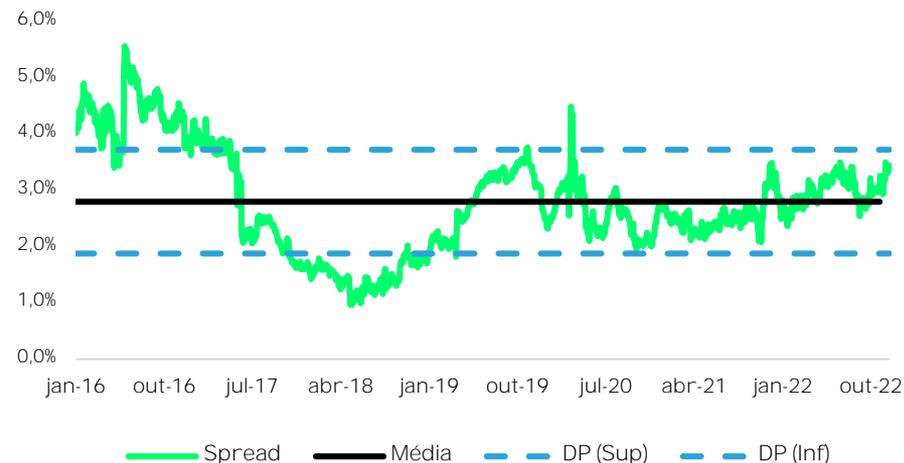
Mercado de Fundos Imobiliários

O spread do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se o mercado de fundos imobiliários negocia com prêmio ou desconto frente ao seu valor intrínseco, encerrou o mês de novembro em 5,95%, 235 bps 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 3,44%, 64 bps acima da 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 FILs.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield IFIX (Tijolo) vs NTN-B 2035

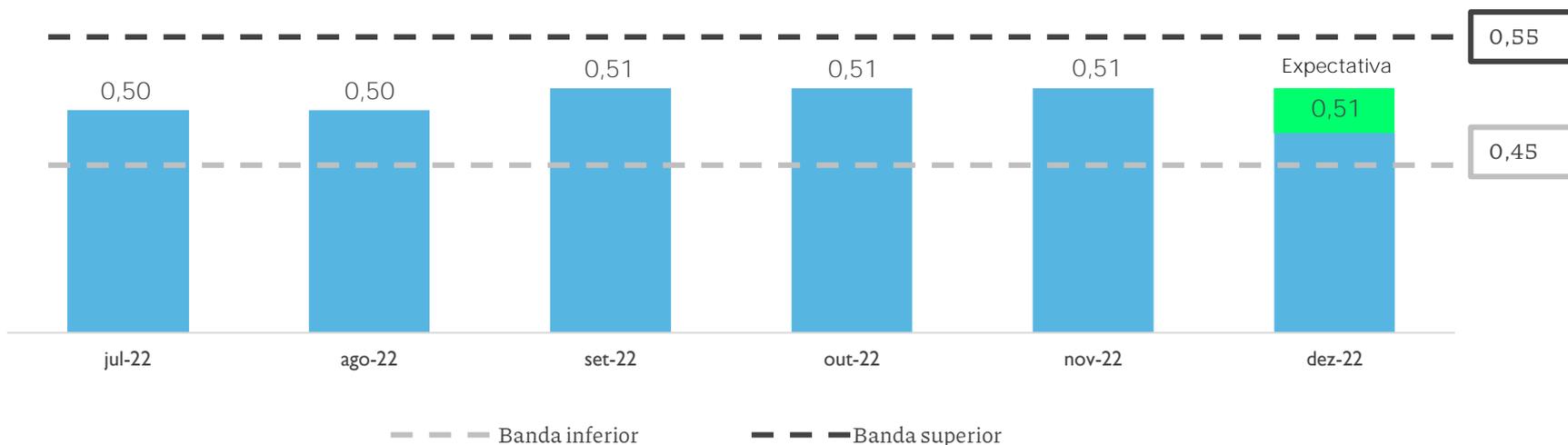


Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de novembro, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,4%. O resultado gerado no mês foi de R\$0,51/cota, em linha com a 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* – resultado operacional) apresentado no mês foi de R\$ 0,51/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$ 0,55/cota, acima do mês de outubro, mesmo com o impacto da inflação negativa nos fundos de CRI.

Principais Movimentações

Sobre as principais movimentações realizadas no mês, fizemos alguns giros no book de FOFs, com desinvestimento, no início do mês, em fundos com liquidez mais restrita, e investimento, no final do mês e na mesma proporção, em fundos que possuem maior liquidez, aproveitando a queda na precificação dos fundos no mercado secundário.

Aproveitamos também para aumentar a alocação em fundos de CRI atrelados ao IPCA que negociam com desconto relevante ao seu valor intrínseco e possuem bom risco de crédito. Por fim, fizemos uma pequena alocação tática com o investimento na oferta restrita de TG Ativo Real (TGAR11).

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

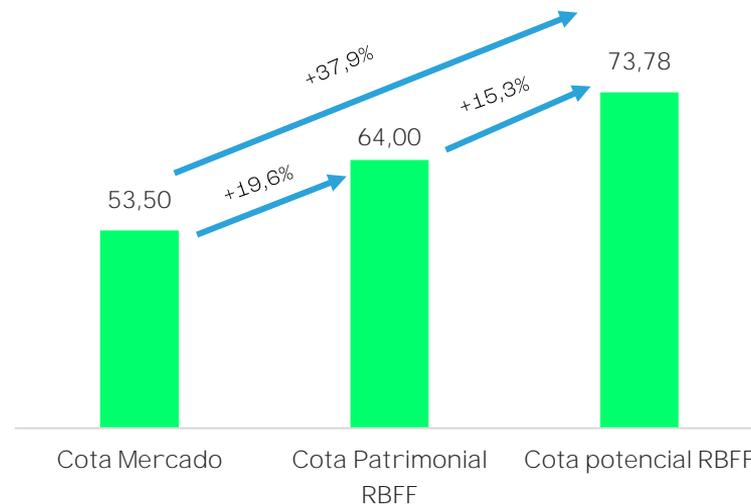
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	30,7%	-3,3%	-19,2%	+23,7%
Varejo	7,1%	-12,8%	-27,1%	+37,2%
Logística e Industrial	24,8%	-9,0%	-23,9%	+31,4%
Shopping	13,0%	-10,6%	-25,3%	+33,9%
Educacional	4,4%	-10,9%	-25,5%	+34,3%
Residencial	1,9%	-28,2%	-40,0%	+66,7%
Lajes	16,3%	-31,7%	-42,9%	+75,1%
FOF	1,6%	-18,5%	-31,9%	+46,8%
Desenvolvimento	0,2%	4,2%	-12,9%	+14,8%
Total	100,0%	-13,3%	-27,5%	+37,9%

Ágio/Deságio do Portfólio¹ : 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 Mercado²



¹Considera para 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.

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

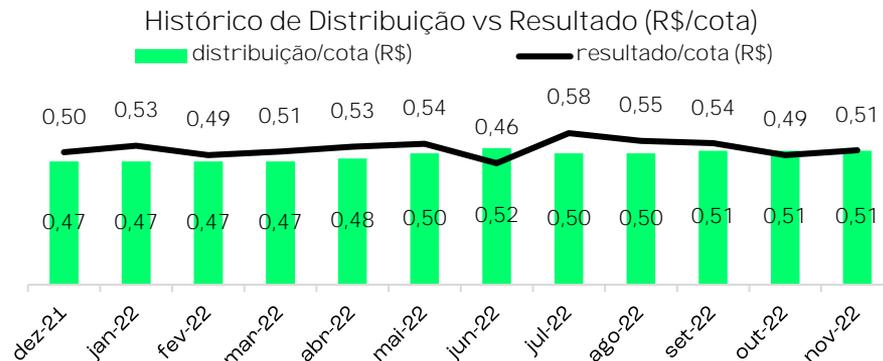


Resultados e distribuição

	nov-22	2022	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.017.602,74	R\$ 23.007.904,70	R\$ 51.622.737,78
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 24.723,67	R\$ 355.066,97	R\$ 13.542.542,30
Receitas financeiras	R\$ 49.376,37	R\$ 463.630,67	R\$ 833.088,65
Despesas	-R\$ 173.050,33	-R\$ 1.660.878,82	-R\$ 8.164.840,60
Resultado	R\$ 1.918.652,45	R\$ 21.462.680,28	R\$ 57.855.382,07
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.099,65	R\$ 20.395.729,60	R\$ 56.071.555,87
Resultado por cota	R\$ 0,51	R\$ 5,72	R\$ 24,21
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 5,44	R\$ 22,07
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,00	R\$ 0,28	R\$ 2,14

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).



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

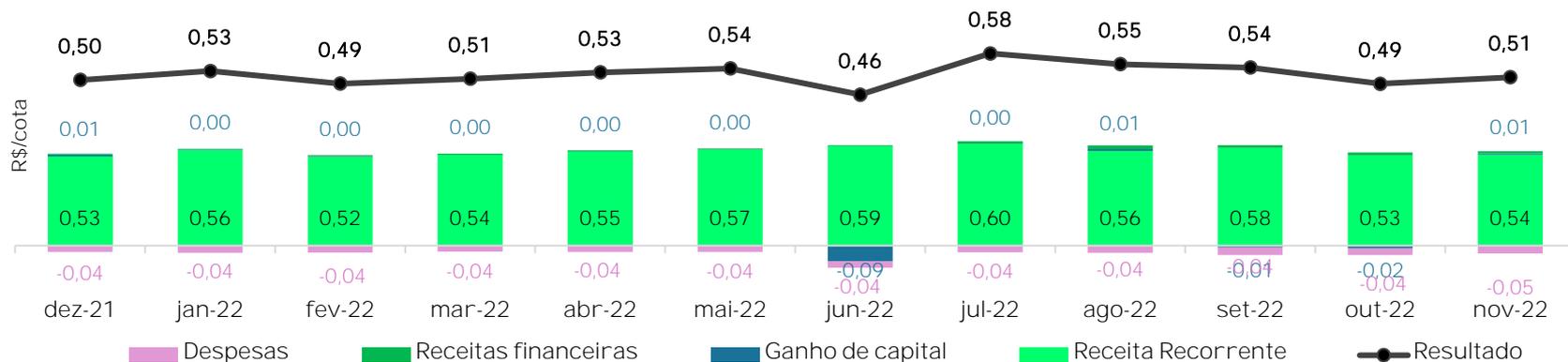
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Dividend Yield Anualizado



Resultados e distribuição

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

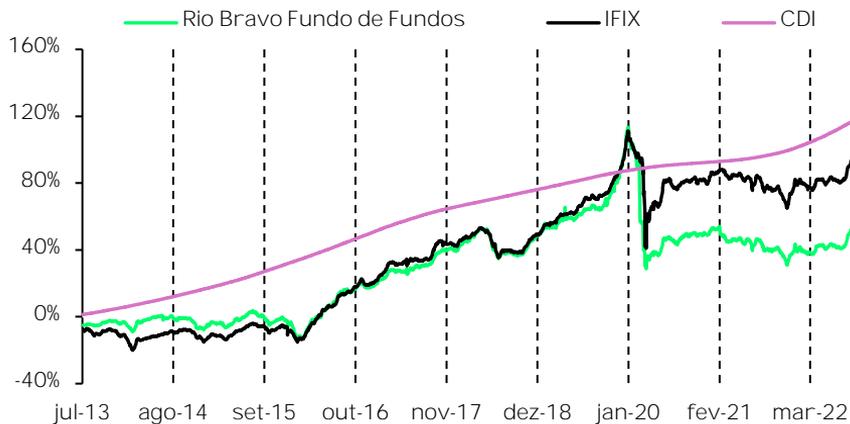


Ganho de Capital Não Realizado por Cota



Liquidez e desempenho

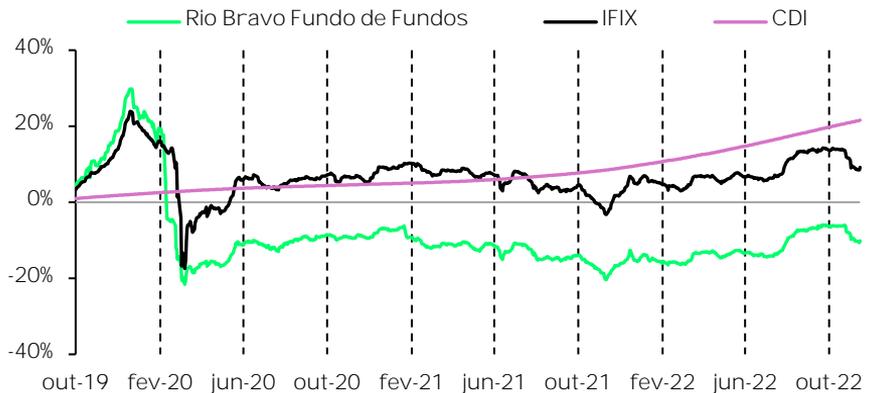
Rentabilidade desde o Início do Fundo



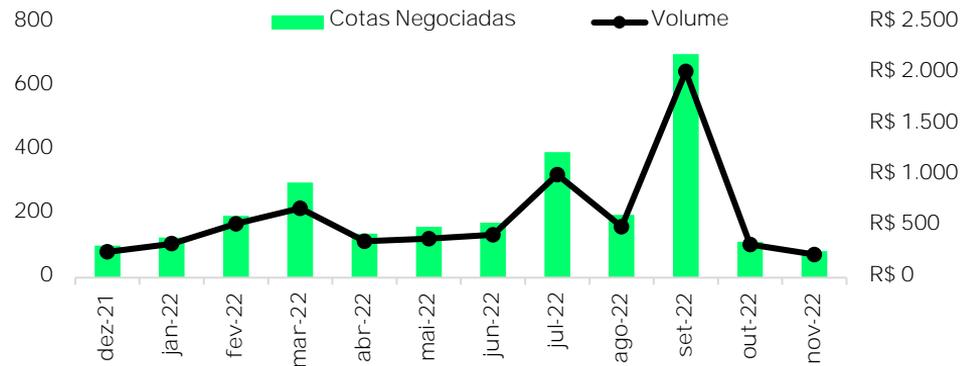
	nov-22	2022	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 4.542,87	R\$ 142.530,03	R\$ 148.106,00
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 227,14	R\$ 622,40	R\$ 590,06
Giro (% de cotas negociadas)	2,23%	68,95%	71,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	nov-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 53,50	R\$ 57,03	R\$ 52,20
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 200.583.002,50	R\$ 213.817.731,45	R\$ 195.709.023,00

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)

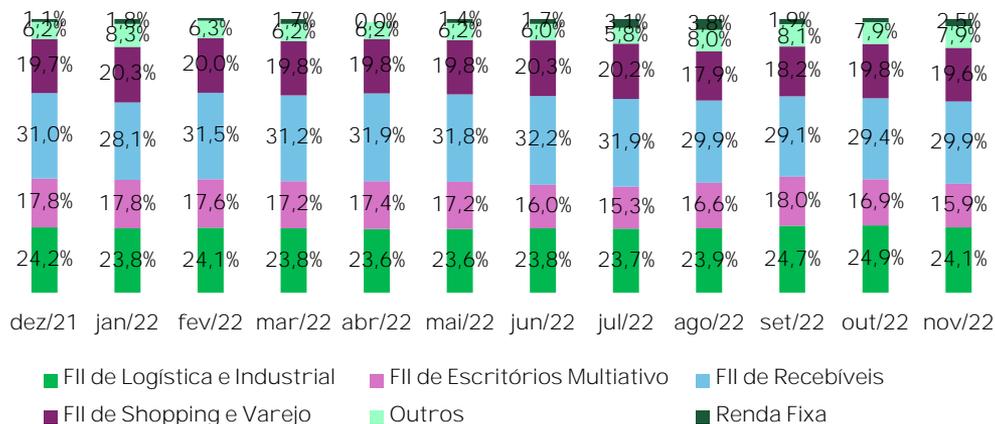


Liquidez

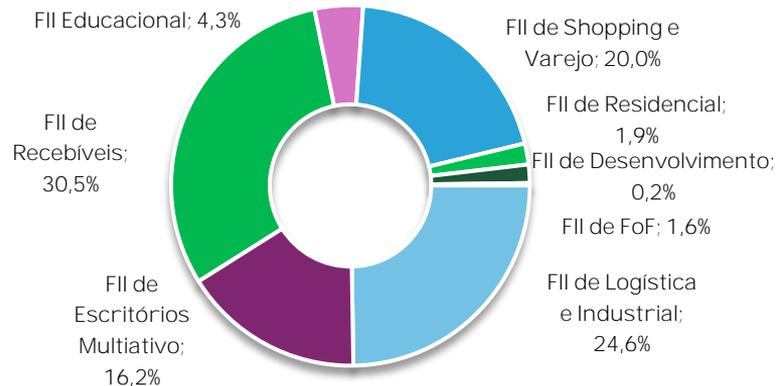


Carteira do fundo

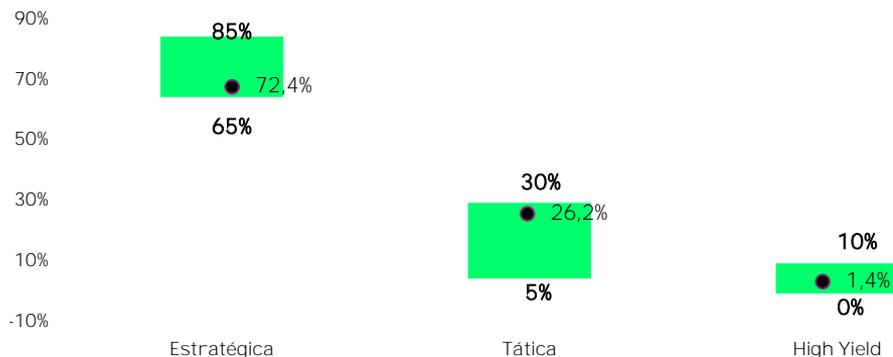
Evolução da Alocação por Estratégia



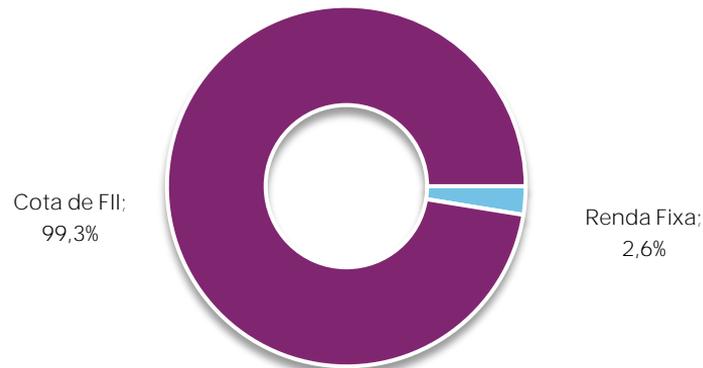
Alocação por Setor de FII



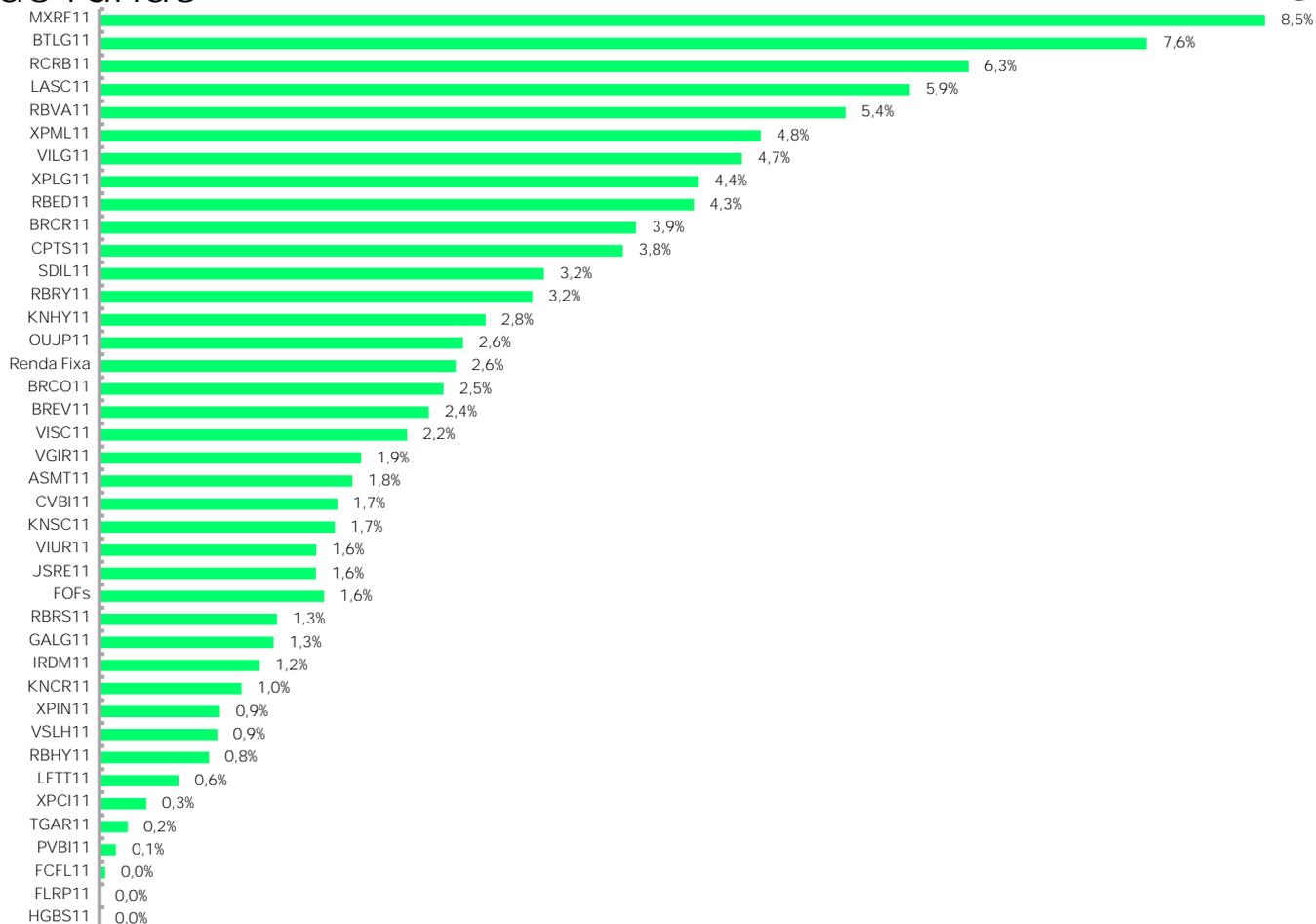
Target de Alocação por Estratégia



Alocação por Setor de FII



Carteira do fundo



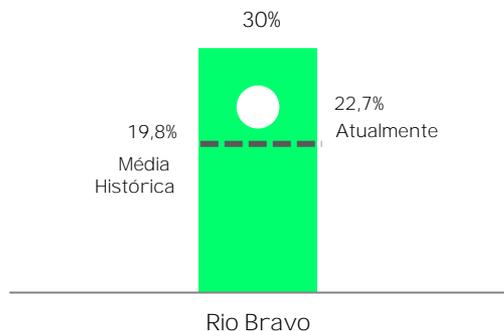


Carteira do fundo

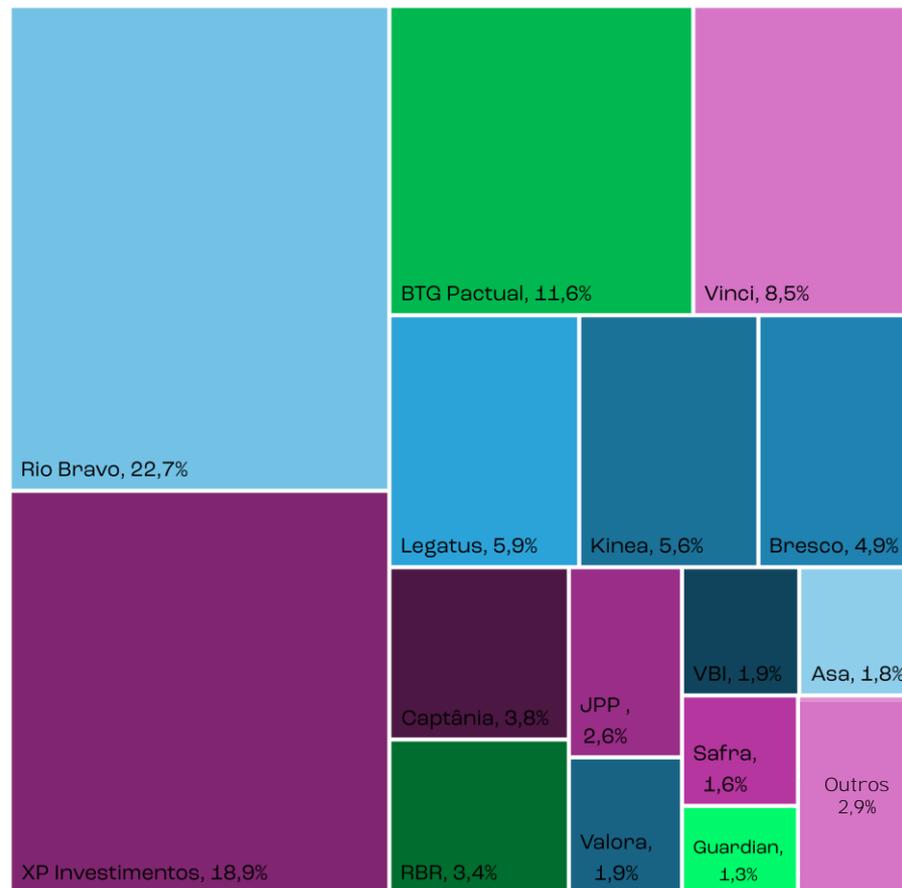
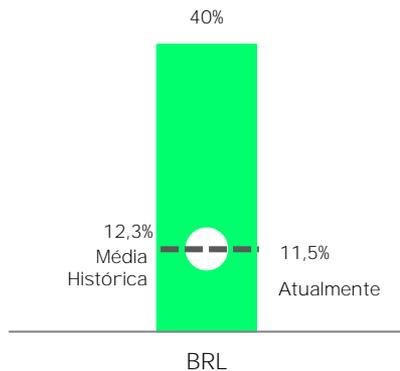
Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo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



Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



Como investir?



Via corretora:



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

RBF11

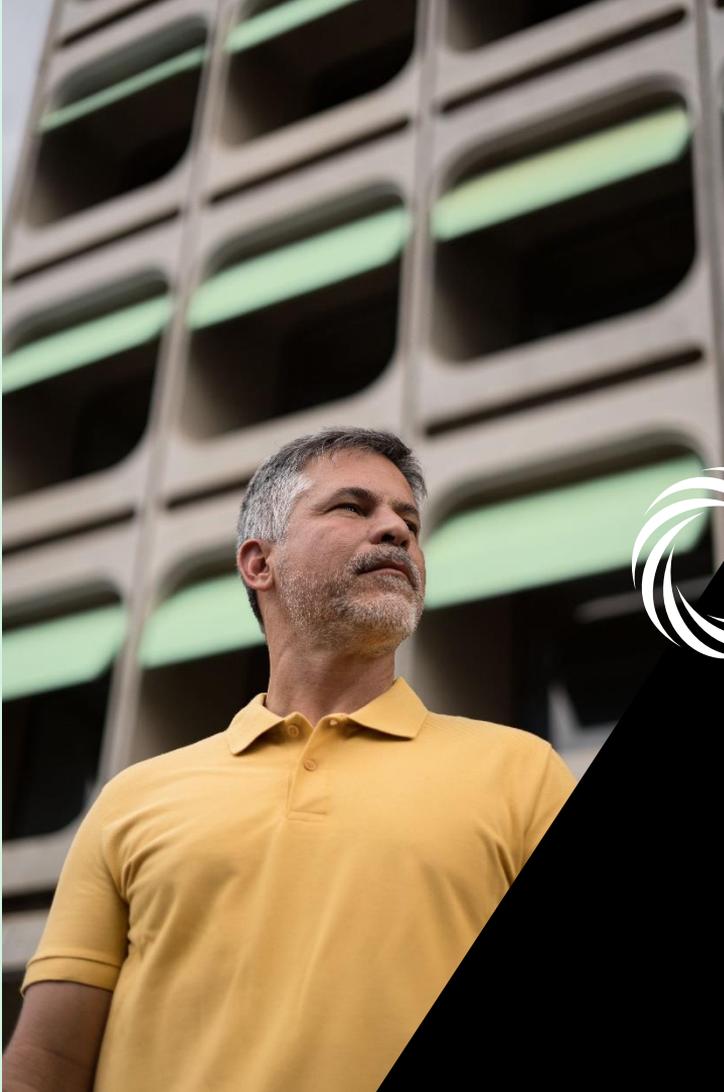
Invista conosco:



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.