

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 17.329.029/0001-14

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,78% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Min. 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\$ 239.339.399,98 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 20.498

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)

63,84

Fechamento
do mês (R\$)

52,96

Dividend Yield
Anualizado*

11,56%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

203,15

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

239,34

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

198,56

P/VP

0,83

Número de Fundos
Investidos

41

Número de
Cotistas

20.498

*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).

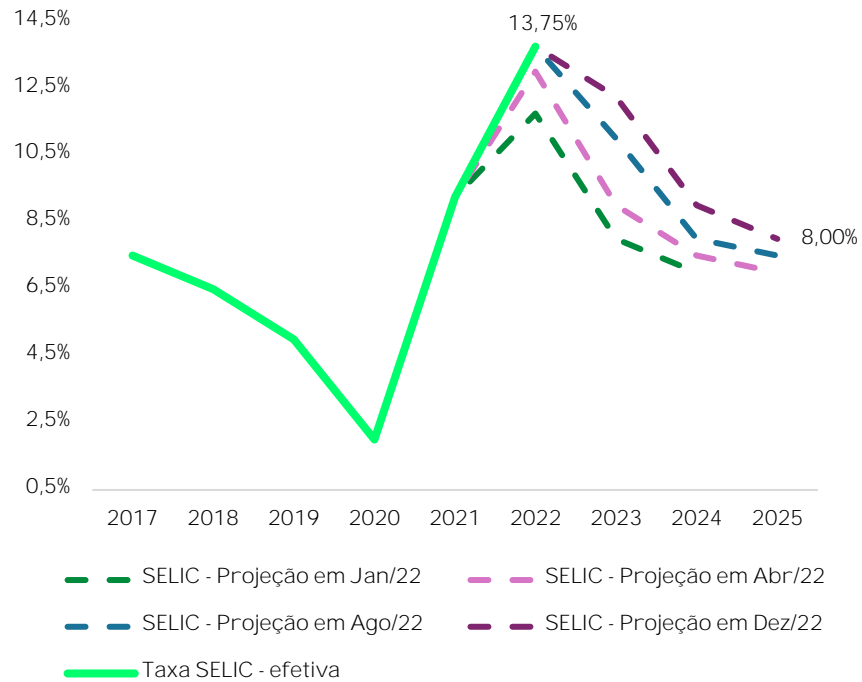
Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

O ano de 2022 foi marcado por pressão inflacionaria e aumento do risco fiscal. Como consequência, houve uma mudança na expectativa do ciclo de aperto monetário, o que resultou em uma taxa SELIC terminal superior à esperada no início de 2022 e um ciclo de aperto monetário mais longo do que o esperado por parte do mercado.

Em janeiro de 2022, a expectativa do mercado para a taxa SELIC era de 11,75% para o final daquele ano. A taxa SELIC encerrou o ano em 13,75%. Em relação ao fim do ciclo de aperto monetário e início do ciclo de afrouxamento monetário - ou seja, quando é esperado o movimento de diminuição da taxa básica de juros - era esperado que ocorresse no final do primeiro trimestre de 2023. A expectativa acabou sendo postergada para o final do segundo trimestre de 2023. Outra alteração relevante foi a expectativa da taxa SELIC para o final do ciclo de aperto monetário, que saiu de 7,0% para 8,0%¹.

Taxa SELIC – Perspectivas¹ vs. Taxa Efetiva



¹Para os dados de expectativa do mercado para taxa SELIC foi utilizado o Boletim Focus de 07/01/2022, 01/04/2022, 05/08/2022 e de 30/12/2022

Comentários do gestor

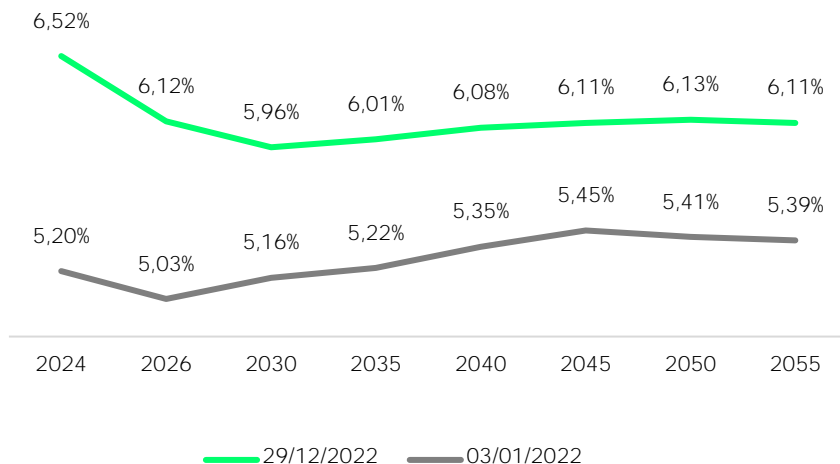
Mercado de Fundos Imobiliários

A deterioração do cenário macro também refletiu no cupom dos títulos do Tesouro, que apresentaram abertura de taxa frente ao início do ano em todos os vencimentos. Isso significa que esse prêmio pedido pelo investidor para emprestar dinheiro para o Tesouro subiu com a maior percepção de risco.

Apesar desse movimento, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) encerrou o ano de 2022 com retorno positivo de 2,2%, depois de dois anos consecutivos de retornos negativos. Isso significa que os fundos imobiliários subiram no ano? Não. Mesmo que o retorno tenha sido positivo, em média os FIs tiveram uma desvalorização de aproximadamente 8,9% em 2022, dado que o IFIX é um índice de retorno total, ou seja, que contempla a apreciação/depreciação das cotas dos fundos no mercado secundário somada aos dividendos distribuídos nesse período.

A taxa de juros dos ativos livres de risco mais altas e a deterioração do cenário macro refletiram, por mais um ano, nos ativos de risco, com os investidores exigindo um prêmio sobre o ativo livre de risco superior à média histórica. Isso pode ser observado no *spread* (diferença) do tesouro IPCA + 2035 e o *dividend yield* do IFIX, que encerrou o ano 229 bps acima da média histórica desde 2016. Quando observado apenas os fundos de tijolo que compõem o IFIX, o *spread* encerrou o ano 76 bps. acima da média histórica desde 2016.

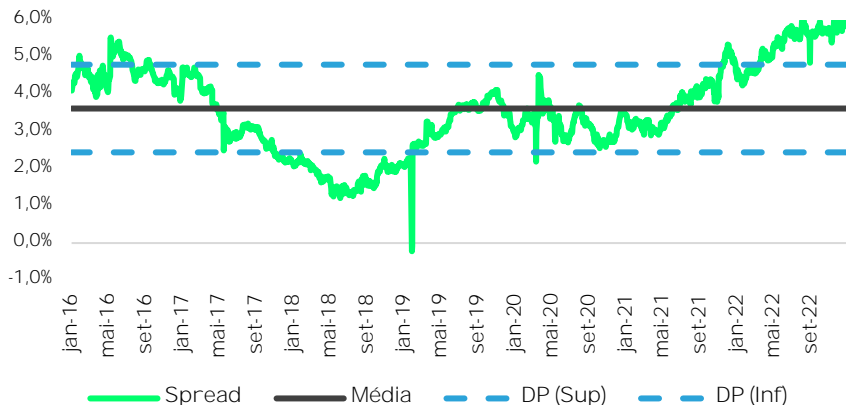
Cupom NTN-B



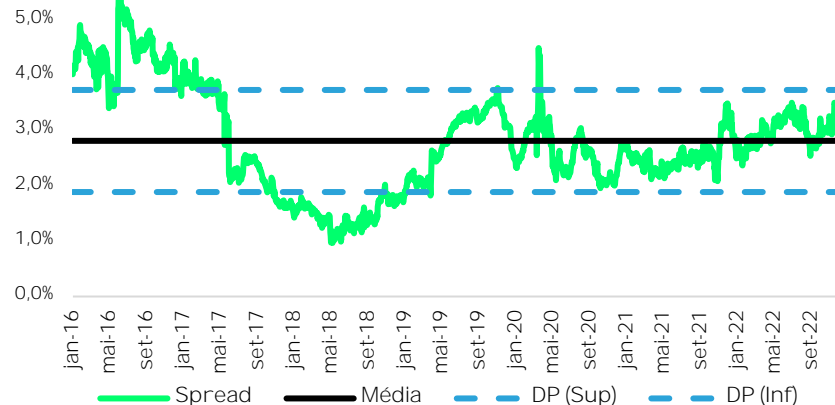
Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIs de Tijolo¹ vs NTN-B 2035



Apesar do movimento de aversão a risco por parte dos investidores, através da migração de capital para classes de ativos menos arriscadas e o aumento do prêmio exigido por parte dos investidores, nos parece exagerada a atual desvalorização com a qual os fundos imobiliários negociam no mercado secundário. Historicamente, em momentos em que temos a inversão do ciclo monetário com redução da taxa de juros, como deverá acontecer em 2023, os ativos de risco tendem a se valorizar ao longo do percurso. Portanto, pode ser um bom termômetro para os investidores que buscarem alocações em ativos bons a preços atrativos em busca de ganho de capital. Mas o investidor precisa ficar atento: isso não significa que não teremos volatilidade no meio do caminho, dado os desafios que passaremos no campo fiscal e econômico ao longo do ano.

¹Considera os FIs de Tijolo do IFIX.

Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.

Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

Ao longo de 2022, conforme conduzido em nossa [carta de estratégias de dezembro de 2022](#), a visão macroeconômica foi alterada, o que se refletiu em uma mudança da alocação do portfólio. Se no início do ano a nossa visão era de redução da alocação em fundos de CRI e aumento da exposição em fundos de tijolo, ao longo de 2022 dado a volatilidade e aumento das incertezas, permanecemos com uma alocação relevante em fundos de crédito e focamos em aumentar a receita recorrente do fundo e reduzir a alocação em ativos com maior risco.

Mesmo em um cenário de mais um ano desafiador, o RBFF conseguiu aumentar o dividendo distribuído para os cotistas em 5,3% se comparado ao ano todo de 2021. Além disso, ao longo do ano de 2022 o Fundo gerou um resultado de R\$ 6,24/cota, dos quais 95,4% foram distribuídos aos cotistas. O saldo remanescente poderá ser utilizado em momentos futuros de maior volatilidade com o objetivo de trazer previsibilidade na distribuição de rendimentos para os cotistas.

Em todo o ano, foram feitos investimos e desinvestimentos parciais, sendo que todos os principais desinvestimentos totais tiveram TIR superior ao IFIX no período, sendo eles:

- Desinvestimento total em KNIP11 no 1T2022, gerando TIR de 20,2% vs. TIR do IFIX de 7,7%
- Desinvestimento total em RBHY11 no 1T2022, gerando TIR de 16,0% vs. TIR do IFIX de -2,6%
- Desinvestimento total em HGRU11 no 3T2022 gerando TIR de 14,5% vs. TIR do IFIX de 2,9%
- Desinvestimento total em MCCI11 no 3T2022 gerando TIR de 11,5% vs. TIR do IFIX de 5,5%
- Desinvestimento total em HGFF11 no 4T2022 gerando TIR de 28,8% vs. TIR do IFIX de 5,6%

Após um ano de alta volatilidade e desafios, o RBFF encerra 2022 com um portfólio preparado para os desafios de 2023. Hoje o fundo tem 67,2% alocado em fundos de tijolo, que deverão se beneficiar do ciclo de afrouxamento monetário e um book de FOF que representa 2,0% do PL do fundo, o qual apresenta duplo potencial de valorização.

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

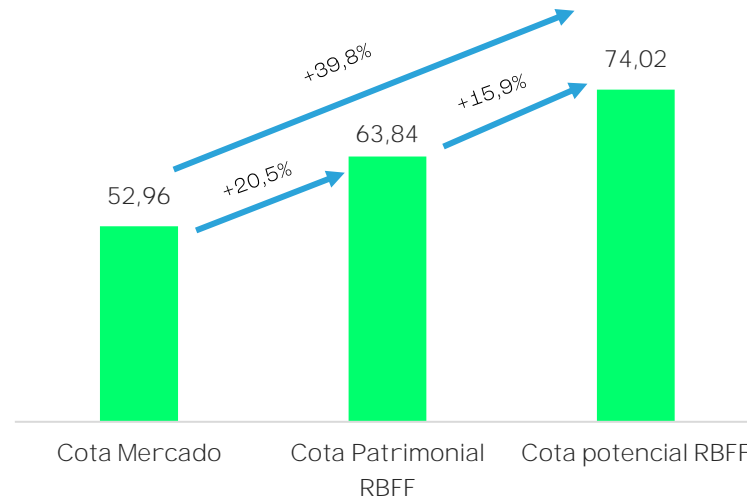
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Receíveis	30,6%	-2,4%	-19,0%	+23,5%
Varejo	7,1%	-12,2%	-27,1%	+37,2%
Logística e Industrial	24,8%	-8,4%	-24,0%	+31,6%
Shopping	13,5%	-7,3%	-23,1%	+30,0%
Educacional	4,1%	-18,4%	-32,3%	+47,8%
Residencial	1,8%	-34,7%	-45,8%	+84,5%
Lajes	15,9%	-34,9%	-46,0%	+85,2%
FOF	2,0%	-19,7%	-33,4%	+50,2%
Desenvolvimento	0,2%	6,4%	-11,7%	+13,3%
Total	100,0%	-13,8%	-28,4%	+39,8%

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 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.

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

Resultados e distribuição

	dez-22	2022	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 1.994.440,18	R\$ 25.002.344,88	R\$ 53.617.177,96
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 9.034,25	-R\$ 346.032,72	R\$ 13.551.576,55
Receitas financeiras	R\$ 46.557,46	R\$ 510.188,13	R\$ 879.646,11
Outras receitas	R\$ 8.820,00	R\$ 8.820,00	R\$ 8.820,00
Despesas	-R\$ 128.718,47	-R\$ 1.789.597,29	-R\$ 8.293.559,07
Resultado	R\$ 1.930.133,42	R\$ 23.383.993,70	R\$ 59.785.515,49
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.099,65	R\$ 22.307.829,25	R\$ 57.983.655,52
Resultado por cota	R\$ 0,51	R\$ 6,24	R\$ 24,73
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 5,95	R\$ 22,58
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,00	R\$ 0,29	R\$ 2,15

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

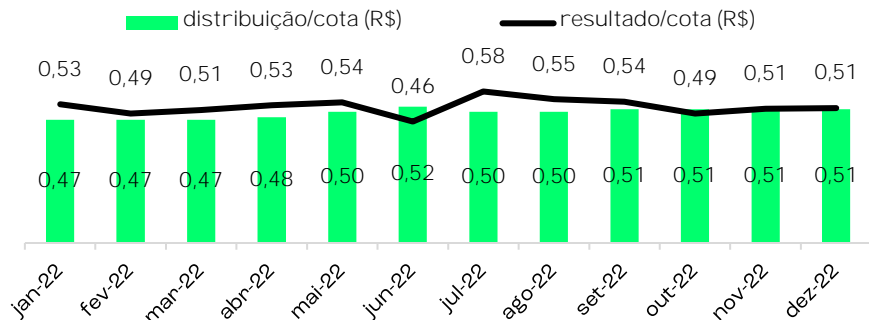
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	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%	8,5%

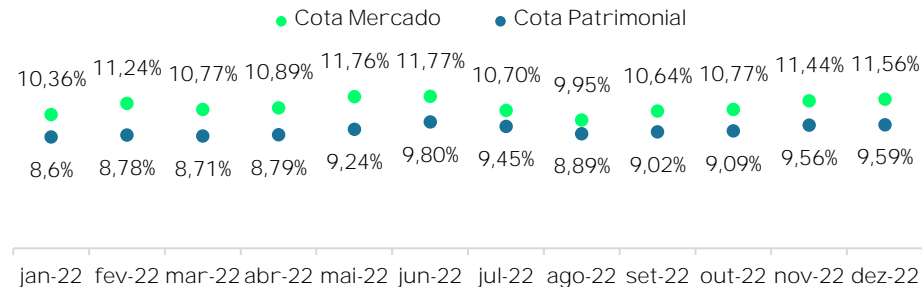
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

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



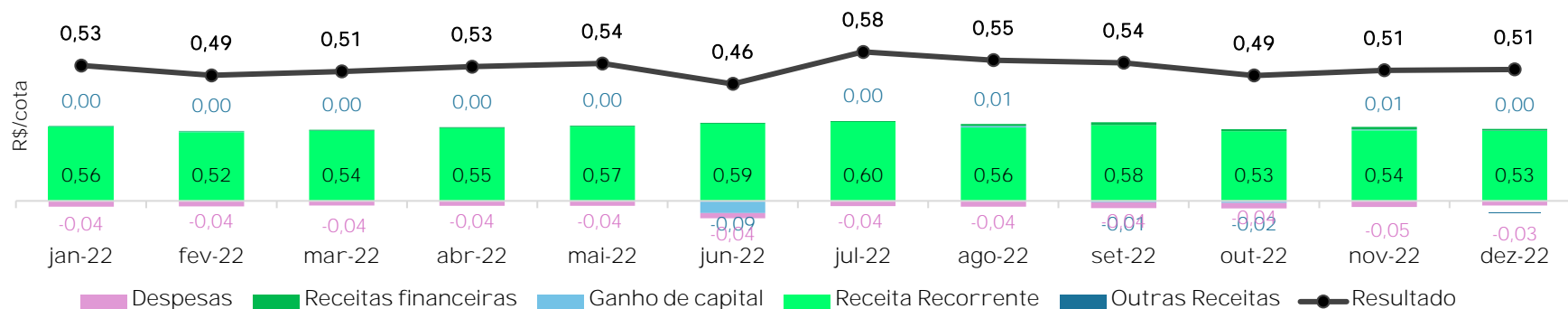
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

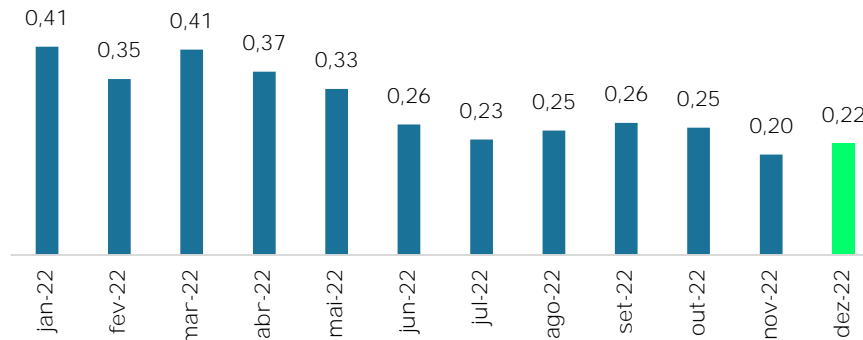
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

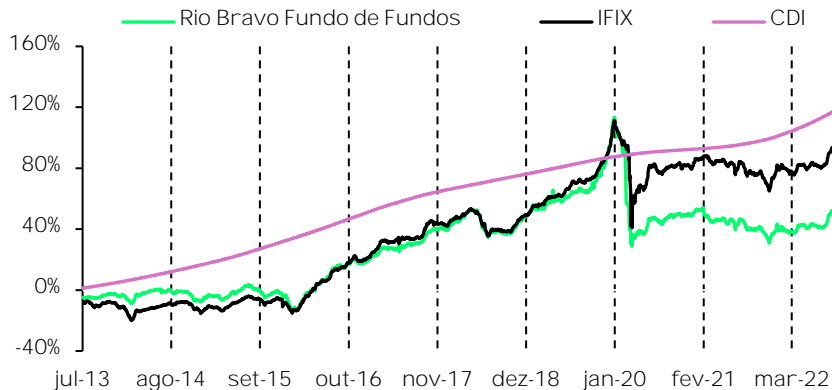


Ganho de Capital Não Realizado por Cota



Liquidez e desempenho

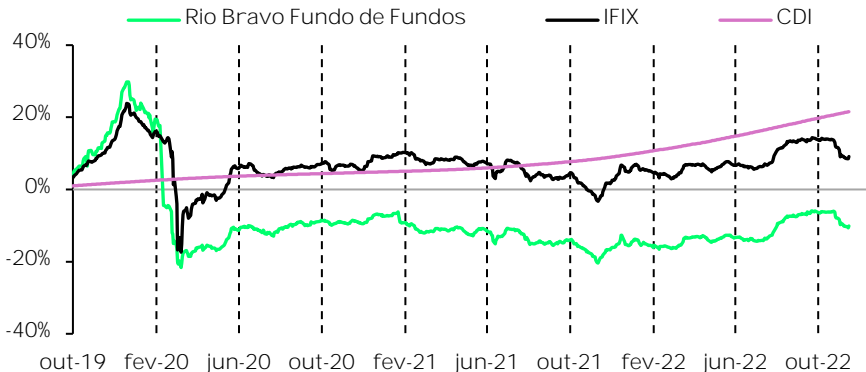
Rentabilidade desde o Início do Fundo



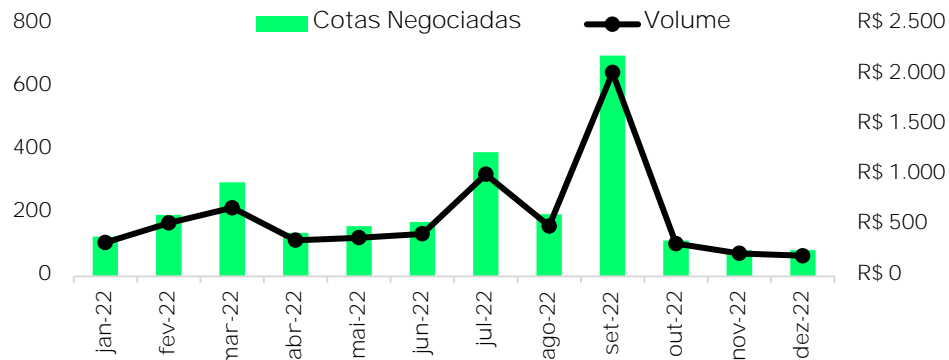
	dez-22	2022	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 4.266,19	R\$ 146.796,23	R\$ 146.796,23
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 203,15	R\$ 587,18	R\$ 587,18
Giro (% de cotas negociadas)	2,22%	71,16%	71,16%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	dez-22	dez-21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 52,96	R\$ 57,03	R\$ 57,03
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 198.558.426,40	R\$ 213.817.731,45	R\$ 213.817.731,45

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)

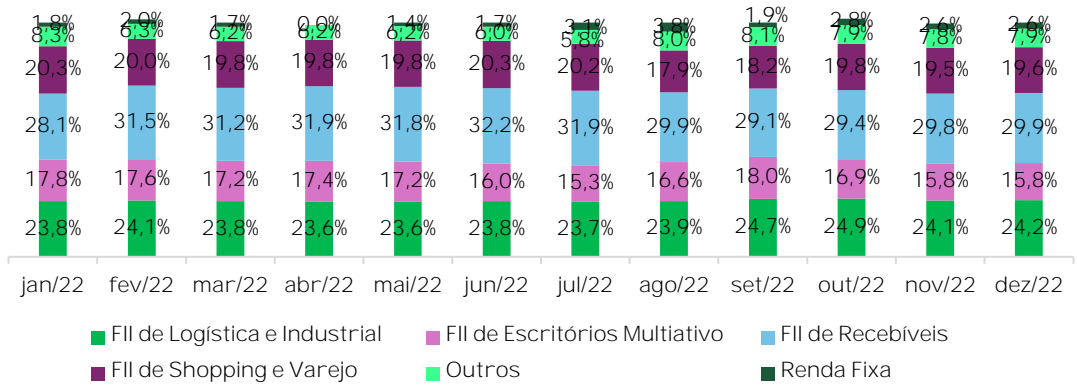


Liquidez

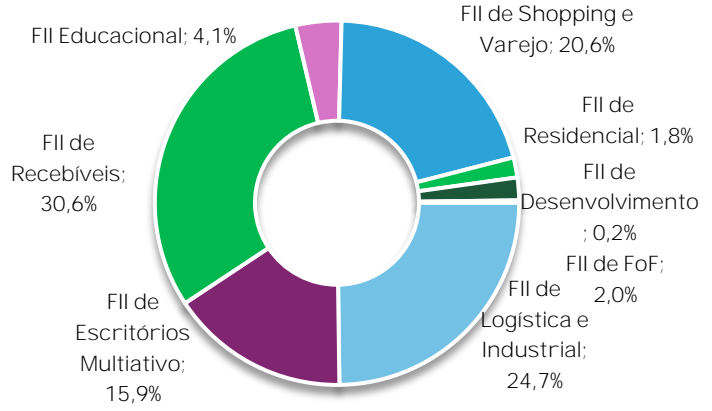


Carteira do fundo

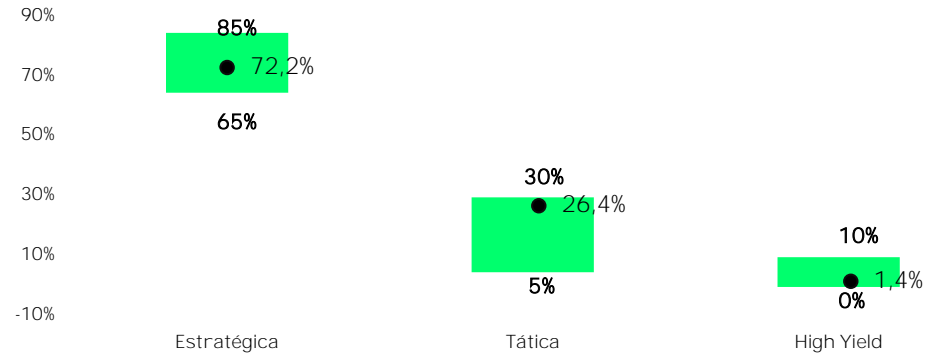
Evolução da Alocação por Estratégia



Alocação por Setor de FII



Target de Alocação por Estratégia

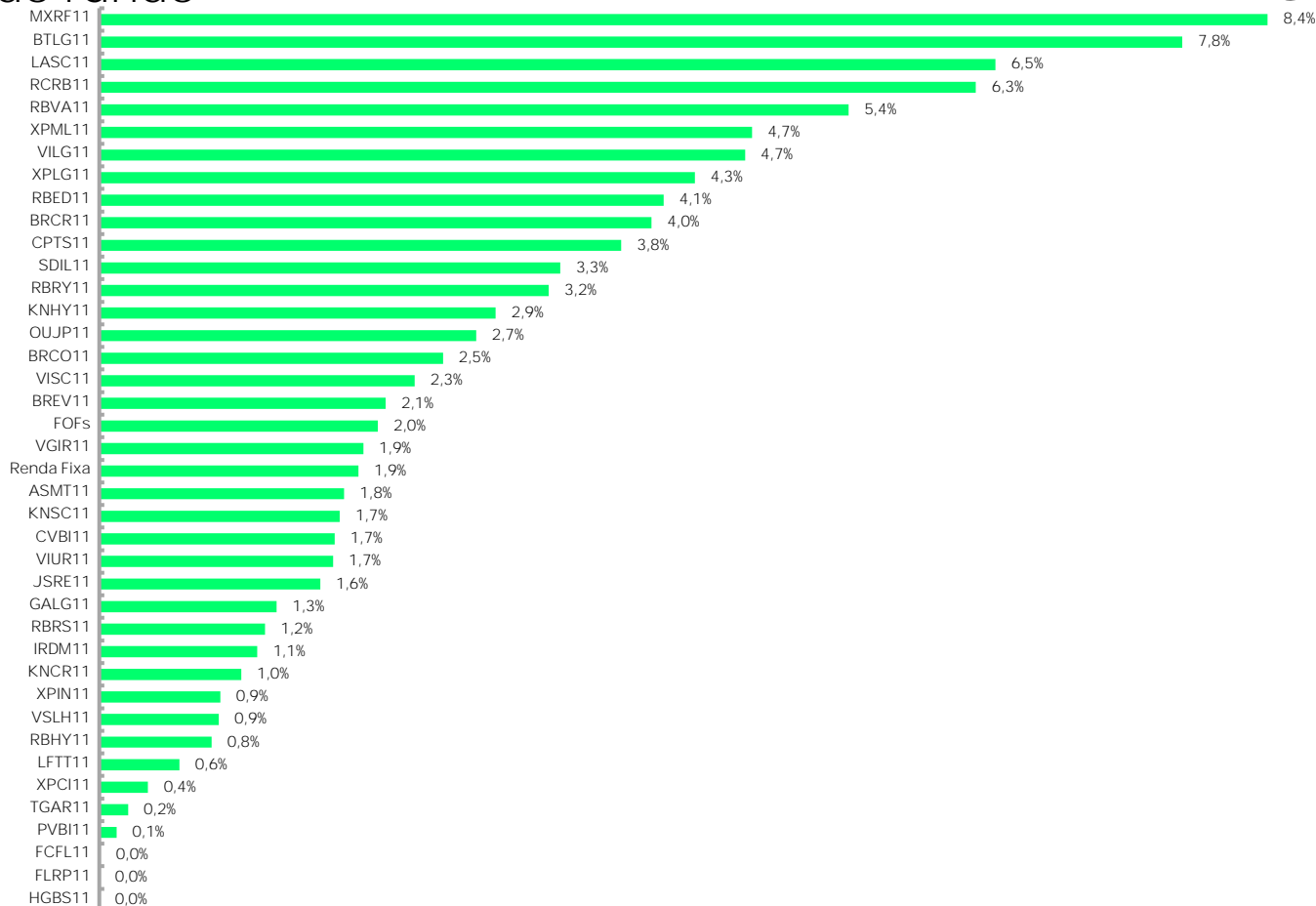


Alocação por Setor de FII





Carteira do fundo

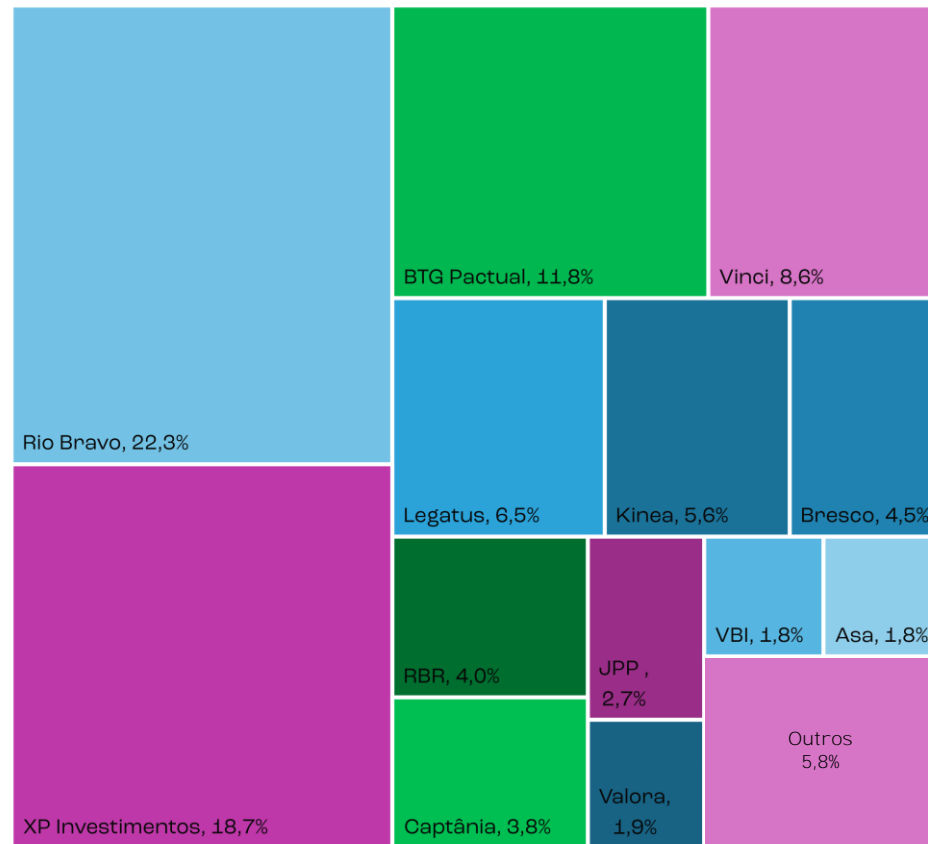
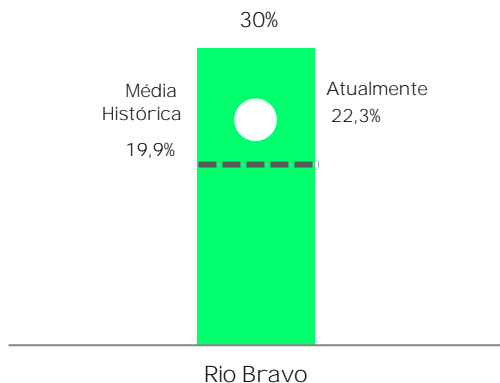


Carteira do fundo

Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como a subscrição no mercado primário de Cotas de Fundos de investimento geridos ou administrados pela Rio Bravo.

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



Como investir?



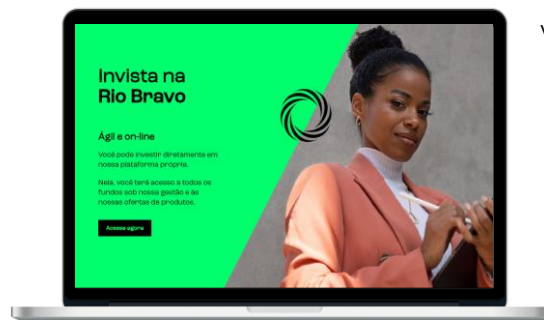
Via corretora:



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.