



estratègias estratègias



RIO BRAVO

dezembro 22

Renda Fixa

Crédito privado



Evandro Buccini

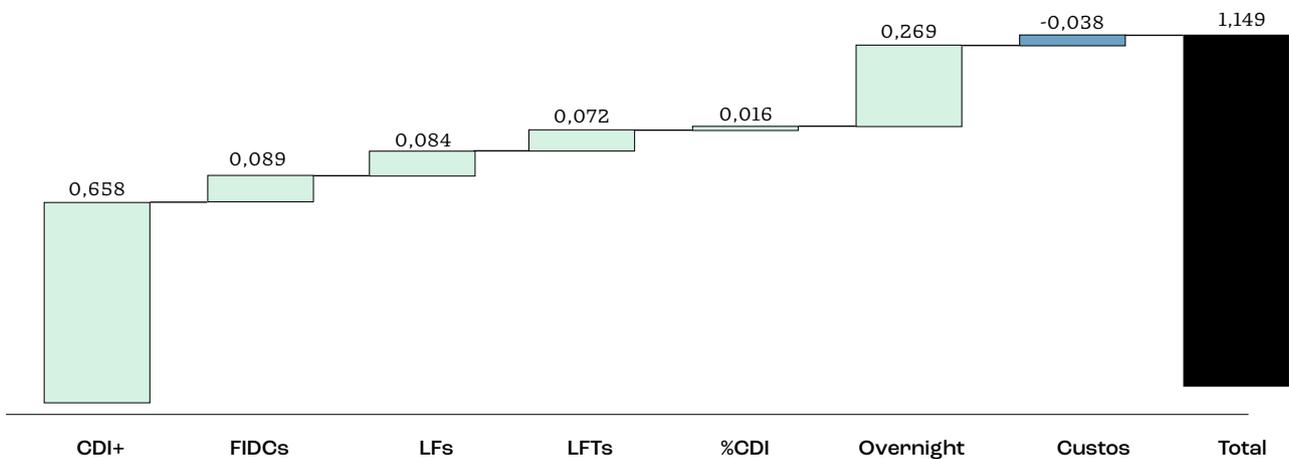
Por Evandro Buccini e Alex Hirai

Crédito Privado Corporativo

Em dezembro, o fundo **Rio Bravo Crédito Privado** apresentou performance positiva, atingindo 107,2% do CDI. O rendimento do mês foi proporcionado pelo carregamento dos ativos na carteira.

As debêntures, em especial em CDI+, FIDCs e LFs, foram os maiores contribuintes à performance do fundo no período.

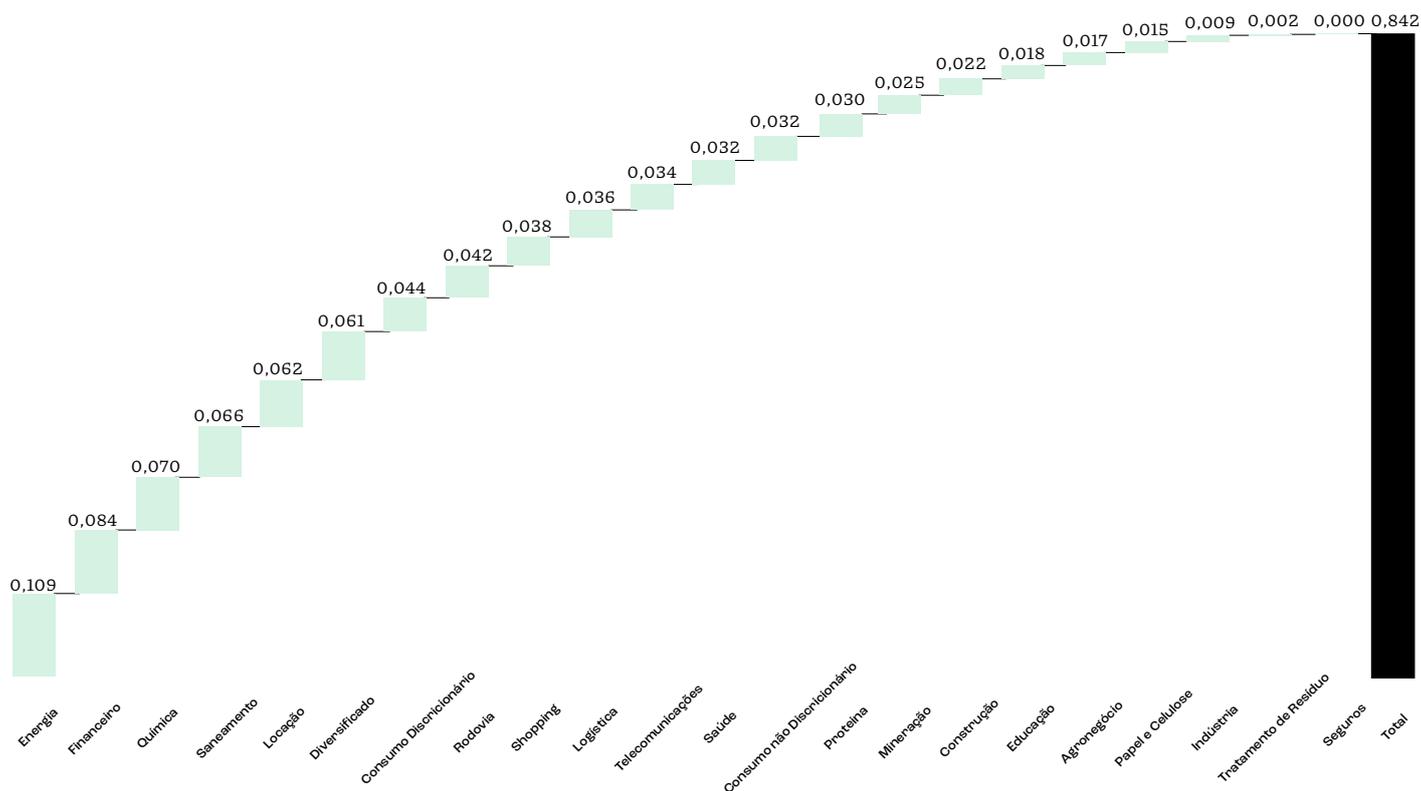
Dezembro 22 Performance Breakdown por classe de ativo (%)



Todos os setores agregaram para esse desempenho do fundo. Os setores de Energia Elétrica, Financeiro, Química e Saneamento foram os grandes destaques.

O fundo encerrou novembro com 54,5% de seu PL em debêntures, sendo eles 97,5% indexados pelo CDI+ e 2,5% pelo %CDI.

Dezembro/22 Performance Breakdown por setor (%)



Ao longo do mês, entramos em seis emissões primárias de debêntures e LFs, sendo elas: Oncoclínicas, Sequoia, Marfrig, Ambipar, LF Banco VW, LFSN do Banco ABC. Ainda possuímos emissões no *pipeline* em processo de avaliação.

A Oncoclínicas, fundada em 2010 no estado de Minas Gerais, é a maior prestadora de cuidados oncológicos no mercado brasileiro. A empresa vem apresentando forte crescimento, expandindo por meio de crescimento orgânico e inorgânico com aquisição de empresas do setor. A empresa conta com a maior rede de clínicas oncológica do Brasil (131 unidades em 14 estados brasileiros), incluindo unidades ambulatoriais (clínicas, laboratórios de genômica, anatomia patológica) e dois Centros Integrals de Câncer (CCCs).

Criada em 2010, a Sequoia Logística e Transportes é uma provedora de soluções logísticas e serviços de transporte no Brasil. O foco da empresa se concentra em entregas expressa e logística reversa para e-commerce. A Sequoia vem apresentando crescimento robusto, com base em um modelo Asset Light, com terceirização de frota e aluguel de ativos. Para isso, vem desenvolvendo tecnologia própria para atender seus clientes, em sua maioria grandes players do e-commerce em mais de 4.300 cidades.

Já a Marfrig é líder global na produção de hambúrgueres e uma das maiores empresas de proteína bovina do mundo em capacidade (+29.100 cabeças/dia). Dedicase à produção de alimentos de alto valor agregado à base de proteína animal, basicamente bovina, e de opções variadas, prontas para o consumo, como vegetais congelados, ovinos, peixes e molhos. A Marfrig é uma das companhias brasileiras de alimentos mais internacionalizadas e diversificadas, seus produtos estão presentes em mais de 100 países.

Fundada em 1995, a Ambipar é líder em gestão ambiental e resposta a emergência. A empresa oferece produtos e serviços em diversos segmentos, com foco na valorização dos resíduos e na perenidade dos negócios, subsidiando os clientes para melhoria dos indicadores de ESG. A companhia possui atuação em respostas a acidentes por meio da marca Response, que corresponde a 41% da receita, e atividade em soluções ambientais sob o conceito de economia circular, reduzindo a utilização de recursos naturais e custo financeiros, por meio da marca Environment, que representa 59% da receita.

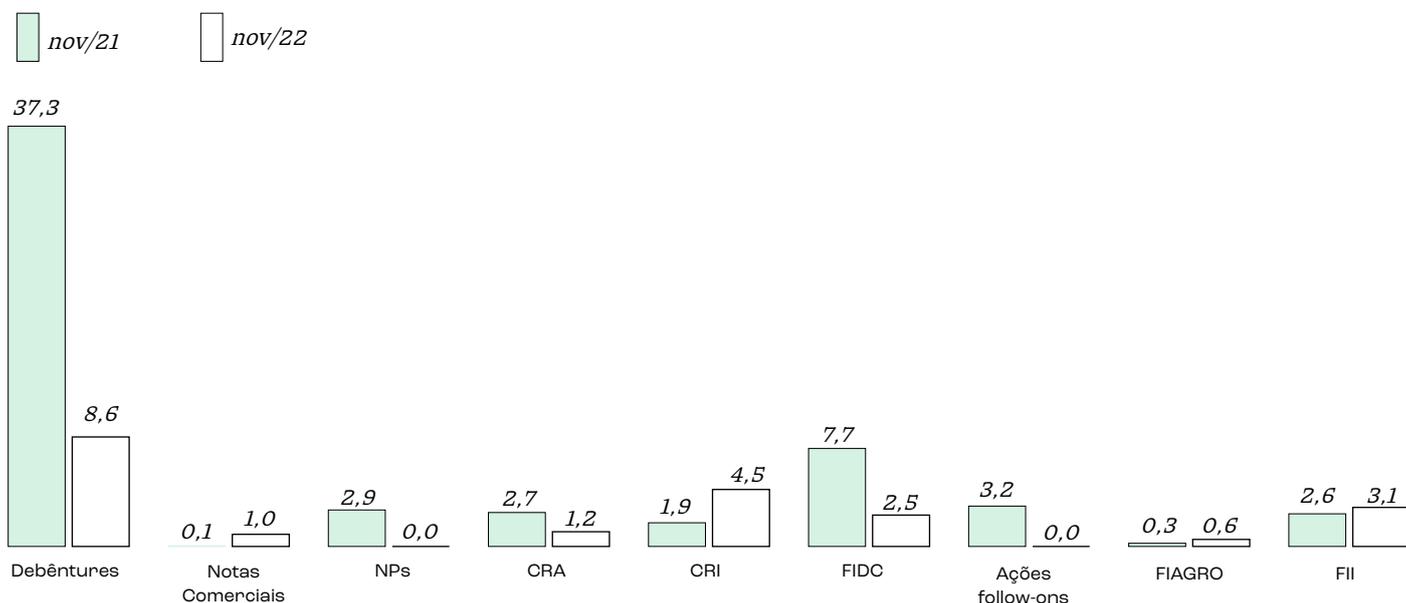
O Banco Volkswagen atua desde 1956 no Brasil, oferecendo produtos para facilitar o acesso a automóveis de passeio, veículos comerciais, caminhões e ônibus

Volkswagen e MAN Latin America, veículos Audi e motocicletas Ducati. Entre os produtos o banco oferece estão: financiamento, consórcio, seguros e leasing operacional/gestão de frotas. A sua carteira é composta principalmente por CDC (Crédito Direto ao Consumidor, 84,7%), seguido por crédito rotativo, com 11,7%, e Finame, com cerca de 3%, totalizando um montante de R\$ 26,1 bilhões. O Banco possui *rating* AAA pela agência de *rating* S&P.

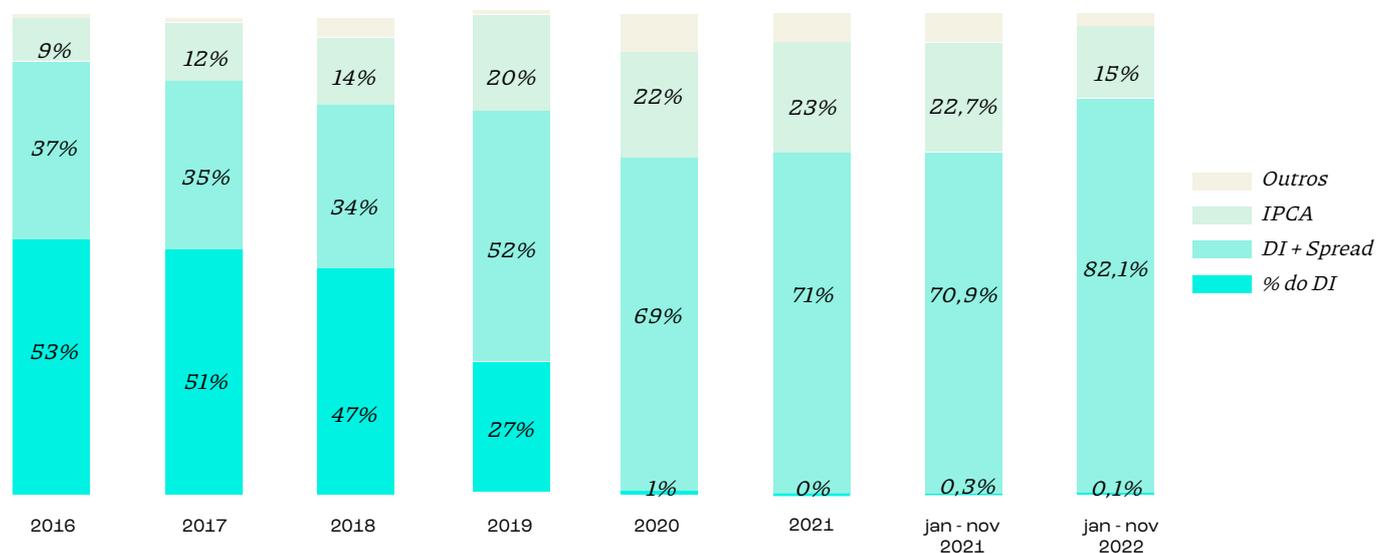
No mercado primário de crédito privado, observou-se em novembro/22 um volume de R\$ 8,6 bi emissão

de debêntures, montante inferior aos R\$ 37,3 bi de novembro/21, segundo dados disponibilizados pela ANBIMA. O indexador DI + *spread* segue como o mais relevante entre os indicadores, representando ~82% do volume de debêntures emitidas de janeiro a novembro em 2022. Os principais destinos do recurso captado continuam sendo para Capital de Giro e Refinanciamento de Passivo. Afora isso, os fundos de investimento absorveram 46% das emissões primárias de janeiro a novembro, passando a ser uma peça fundamental para o fomento do mercado de crédito privado.

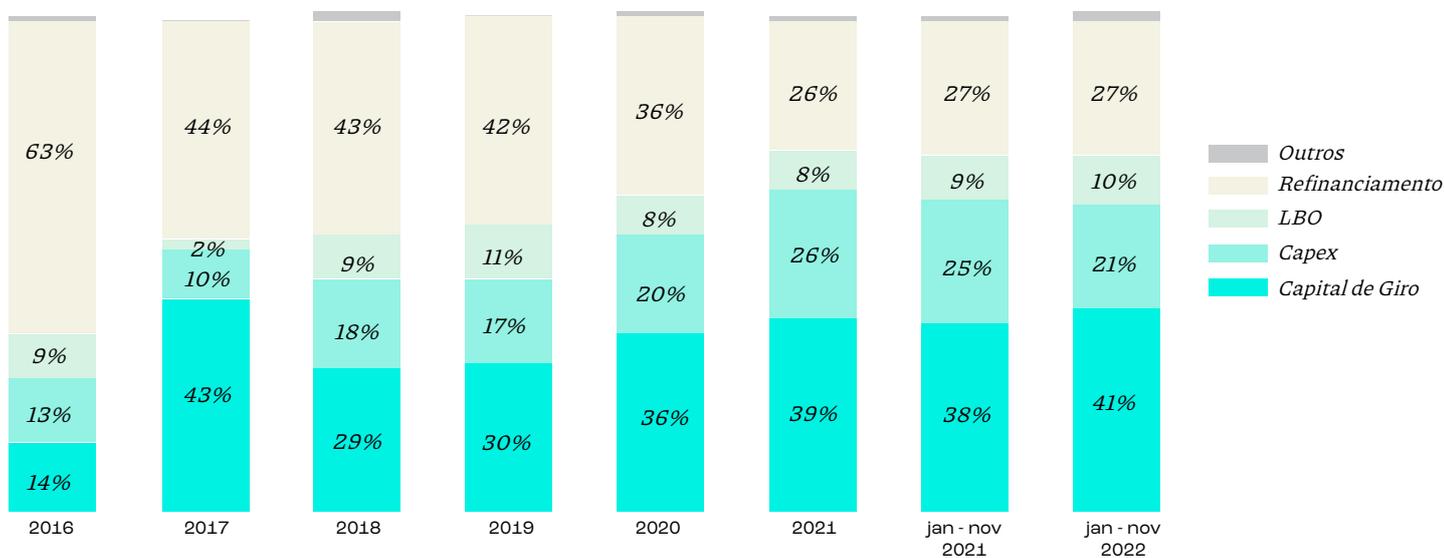
Mercado Doméstico (R\$ Bilhões)



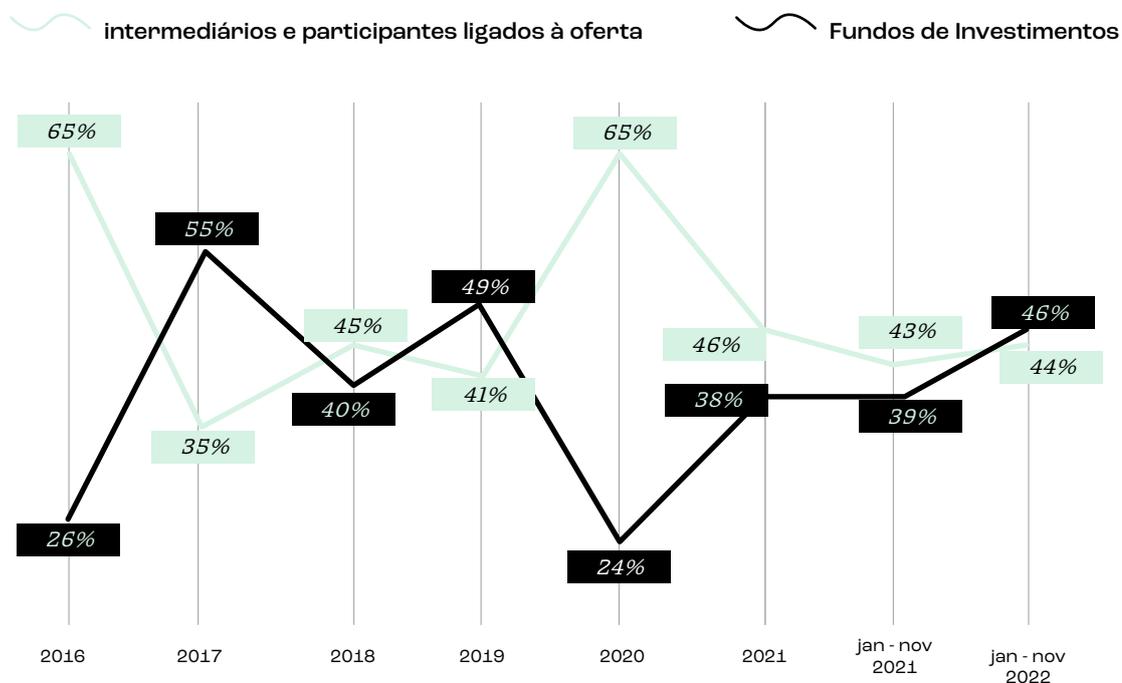
Indexadores das emissões



Destinos dos recursos



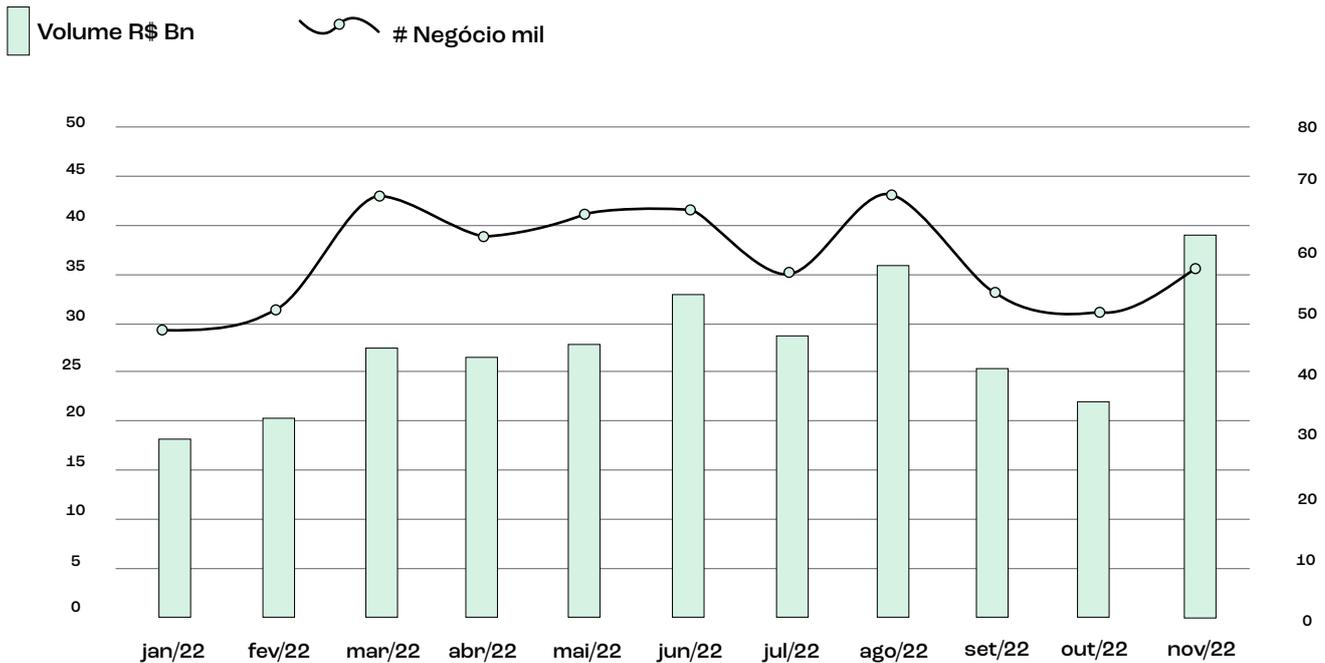
Participantes da Oferta



O time de gestão movimentou o equivalente a 1,9% do PL no mês de dezembro no mercado secundário. Aproveitamos momentos pontuais no mercado para aumentar nossa posição em Aegea, CSN e LF do Daycoval. Além disso, o mercado secundário de

debêntures continua demonstrando grande volume negociado, demonstrando um montante médio mensal negociado no acumulado de janeiro a novembro de R\$ 27,4 bilhões em 2022 versus R\$ 17,9 bilhões em 2021

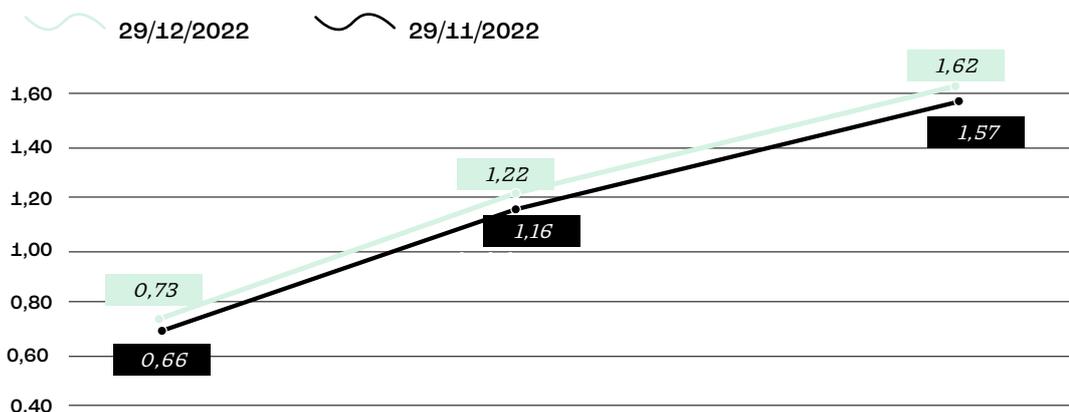
Volume e número de negócios (UDM)



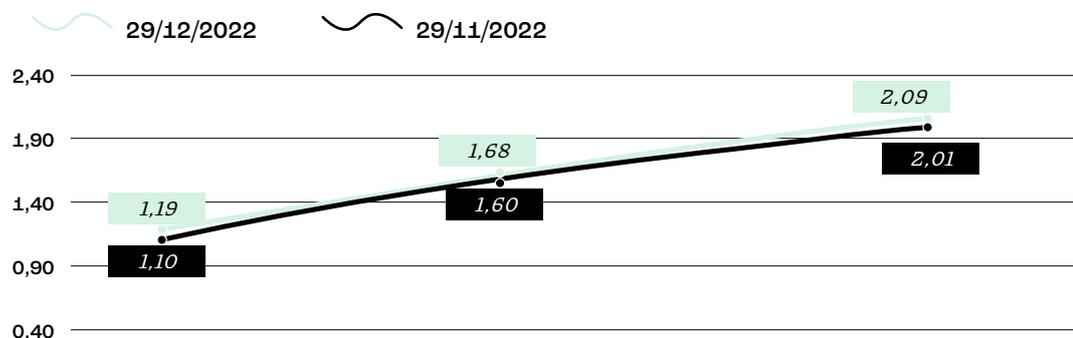
Ao observar as curvas de crédito publicadas pela ANBIMA, notamos que a elevação da expectativa de juros refletiu na elevação dos *spreads* de créditos em toda

curva, com uma inclinação maior nos vértices de *duration* mais longa. Podemos observar esse movimento nos gráficos abaixo.

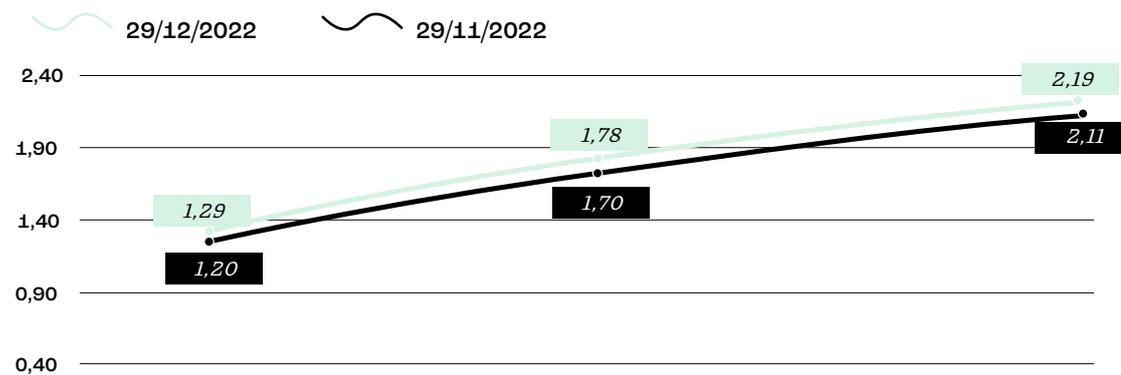
CDI +AAA



CDI + AA



CDI + A



O nosso portfólio tem mais de 50 emissores e em diferentes setores, tornando-se uma carteira pulverizada e com baixa concentração, sendo o maior emissor com menos

de 2,5% da carteira. Buscamos alocar em emissores de boa qualidade de crédito e líderes em seus respectivos segmentos de atuação.

Investimentos imobiliários

Anita Scal



Por Anita Scal

O ano de 2022 nas diferentes estratégias imobiliárias

Após dois anos com retornos negativos, o Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX) finalmente encerrou 2022 com um retorno positivo de 2,2%. Isso significa que as cotas dos FIIs tiveram valorização em 2022? Não necessariamente. Apesar do retorno ter sido positivo, no mercado secundário as cotas dos fundos imobiliários, em sua maioria, apresentaram queda de preço frente ao ano anterior. Como o IFIX é um índice de retorno total, esse retorno observado é composto pela apreciação/depreciação das cotas dos fundos no mercado secundário somado aos dividendos distribuídos por tais fundos. Ao segregar ambos os fatores, os fundos tiveram uma queda de preço de aproximadamente 8,9%, porém um dividendo da ordem de 11,2%.

Em meio a um ano bastante desafiador para os fundos imobiliários, com taxas de juros em sua máxima recente, aversão a ativos de risco por parte dos investidores, FIIs sendo transacionados a preços abaixo até do custo de reposição dos imóveis, o time de gestão imobiliária da **Rio Bravo** buscou diversificar riscos, proteger a exposição dos ativos, melhorar os portfólios dos fundos, alongar contratos e gerir da melhor forma sua carteira de inquilinos, com a manutenção de bons locatários, com bom risco de crédito e baixíssima inadimplência. Abaixo, contamos um pouco da atuação nos principais FIIs de gestão ativa da **Rio Bravo** durante o ano e como enfrentamos o ano de 2022 com criatividade, transparência e sempre com o DNA fundamentalista em primeiro lugar.

RBFF11 – proteção da carteira e renda recorrente

No início de 2022, esperávamos um final do ciclo de aperto monetário ainda durante o ano, com uma taxa

SELIC terminal de 11,75% a.a. - inferior à atual, de 13,75% - e com o período de afrouxamento monetário tendo início já no primeiro trimestre de 2023. O cenário não se concretizou, e essa alteração na visão macroeconômica foi refletida nas alocações do **Rio Bravo Fundo de Fundos (RBFF11)** nos primeiros meses do ano, através dos seguintes movimentos:

- Redução da exposição em fundos de CRI já valorizados e alocação em fundos de tijolo descontados, com o objetivo de posicionar o fundo em ativos de qualidade a preços abaixo do custo de reposição ou valor de transação dos ativos a mercado;
- Troca de fundos de CRI com alta concentração de ativos indexados à inflação, devido à expectativa de arrefecimento da inflação como consequência do aumento da taxa básica de juros, por fundos de CRI com alta concentração em ativos indexados a CDI.

Com a piora do cenário macroeconômico brasileiro e mundial, somados a uma expectativa de inflação mais alta e uma piora do cenário fiscal doméstico, ao longo de 2022 fomos aumentando a alocação em ativos de qualidade e de menor risco – como fundos de CRI de perfil *high grade* (melhor risco de crédito) e fundos de tijolo com portfólio de excelência – com descontos relevantes ao seu valor intrínseco.

Já com o objetivo de preparar o portfólio para uma possível queda da SELIC no final do segundo trimestre de 2023, montamos uma alocação tática em FOFs que apresentam desconto frente ao seu valor intrínseco e baixa necessidade de ganho de capital para a manutenção dos dividendos. Com isso, o fundo ganha

com um desconto duplo: compra com desconto um fundo de fundos que possui um portfólio de ativos também descontado, gerando uma “alavanca” de valorização que, com a apreciação das cotas dos fundos, potencializará o ganho do RBFF11.

Nossa estratégia de alocação e o DNA fundamentalista da **Rio Bravo** na construção do portfólio permitiu que, mesmo em um mercado em que as cotas dos FIIs apresentaram queda e “direção para baixo”, conseguimos aumentar o rendimento distribuído para os cotistas do RBFF11 ao longo do ano. Vale mencionar que tal aumento foi reflexo de uma alocação mais focada em recorrência de renda e ganho de capital a ser auferido no longo prazo com a volta do mercado de FIIs. Por fim, todos os desinvestimentos totais realizados em 2022 tiveram geração de alfa relevante frente ao IFIX, mesmo em um cenário desafiador, sendo os principais:

- 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 desafiador e com alta volatilidade, o RBFF11 encerra 2022 com um portfólio preparado para os desafios de 2023 e para aproveitar o início do ciclo de afrouxamento monetário próximo.

RBVA11 - ano de consolidar a estratégia de varejo

Para o Fundo **Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11)**, o ano de 2022 era muito aguardado. Isso porque os contratos de locação firmados com os inquilinos Santander e Caixa, feitos em sua maioria entre 2012 e 2013, tinham prazo de duração de dez anos. Portanto, 2022 era um ano em que parte relevante dos contratos de locação chegariam ao fim, o que demandava muito trabalho por parte da gestão para buscar tanto a manutenção de locatários quanto preços de locação adequados para mirar um novo ciclo de contratos. Fato é que a gestão do fundo antecipou em alguns bons

anos esse marco de virada de contratos – e as incertezas que esses momentos trazem – e buscou, ao longo dos últimos quatro anos, mudar de forma significativa o perfil de risco do fundo, descentralizando e diversificando o portfólio em termos de locatários, contratos, setor de atuação, localização, com a tese de que o varejo de rua permaneceria sendo relevante para a operação e presença de grandes marcas. Com isso, o fundo chegou em 2022 com uma exposição a esses dois locatários de atuação bancária menos concentrada.

Há exatos dois anos, no começo de 2021, o Fundo possuía 35% de sua receita vincenda ao final de 2022. Agora, com a consolidação de sua estratégia de varejo, passou pelo ciclo de renovações com uma vacância de apenas 5,8% do capital investido, já tendo divulgado um *guidance* de resultado recorrente para 2023 cerca de 6% maior que o recorrente distribuído em 2021 e passa a ter cerca de 70% da receita contratada de locação a vencer apenas de 2030 em diante. Vejamos abaixo o tripé de ações tomadas neste ano que permitiram este cenário:

Localções

Iniciamos o ano com um ativo vago, dos então mais de 80 imóveis do fundo, localizado no Leblon, no Rio de Janeiro. Já em junho, o Fundo assinou contrato de locação com o Banco Itaú para um modelo de operação focado em investimentos, explorando a localização privilegiada do imóvel, que fica em uma das áreas mais nobres do Rio de Janeiro. Esse novo contrato foi uma prova para a tese de boa localização buscada pelo fundo na construção de um portfólio resiliente, capaz de atrair bons locatários à procura de exposição de marca, fluxo de pessoas, imóveis adaptáveis e localização ímpar.

O fundo também iniciou o ano com uma vacância projetada de dez imóveis que seriam desmobilizados pelo Santander, sendo sete até o final de 2022 e três em 2023. Contudo, após um período de árdua negociação entre gestão e locatária, em dezembro foi firmada a renovação do contrato de locação do imóvel de Volta Redonda, um dos sete imóveis a serem desocupados pelo banco ainda em 2022, o que contribuiu para diminuir a vacância projetada iminente. Chegamos ao final de 2022 com 100% dos ativos mais bem localizados do Fundo locados - os quais compõem a fatia de “localização” de nossa estratégia – e reduzimos a expectativa de vacância futura para apenas 9 ativos.

Alienações

Seguimos a estratégia de renovação do portfólio, alienando imóveis e capturando relevantes ganhos de capital e ótimos números de rentabilidade. Em 2022, foram alienados três imóveis, nos estados de Minas Gerais e São Paulo, com montante bruto total de R\$26,6 milhões em vendas e lucro de R\$10,1 milhões para o bolso dos cotistas. As vendas geraram retornos anuais (TIRs) entre 17,7% e 22,7%.

As alienações são parte importante da estratégia de renovação do Fundo, que busca vender imóveis que já passaram por uma boa fase imobiliária e podem trazer retornos atraentes, ao passo que busca novos imóveis para darem a próxima “pernada” de valorização imobiliária e exposição de varejo para o fundo. A execução bem-sucedida da estratégia de alienações está atrelada ao *know-how* da gestora, que possui capilaridade para a negociação de ativos também fora das principais avenidas do país. No total, já foram alienados mais de R\$100 milhões em imóveis nos últimos quatro anos, R\$24 milhões (R\$2,07/cota) acima do valor de avaliação patrimonial, gerando mais de R\$34,1 milhões (R\$2,94/cota) em ganho de capital.

Renovações e Repactuações de Aluguéis

Trabalhamos intensamente, também, para a renovação das 13 agências locadas para a Caixa que teriam seu contrato encerrado ao final de 2022, representando 15,4% da receita contratada do fundo. A locatária não devolveu nenhum imóvel, as renovações ocorreram e adicionaram mais dez anos de contratos de locação com a Caixa, o que significa a contratação de um fluxo de aluguéis atrelado a um risco de crédito de excelência e o alongamento dos prazos de vencimento dos contratos, gerando ao portfólio maior previsibilidade de rendimento e mantendo-se praticamente inalterado o nível de receita recorrente do Fundo advindo deste locatário. De igual modo, do ponto de vista qualitativo, houve importantes avanços endereçados pela renovação, sendo o mais notável deles o estabelecimento de limites e obrigações do locatário em relação à documentação pendente de 11 imóveis, trazendo ao Fundo segurança e proteção ao patrimônio investido.

Tão essencial para o Fundo quanto a renovação das agências da Caixa, foi a repactuação dos valores de locação de outras 13 agências já renovadas com o Santander em 2021, que representavam aproximadamente 24% da receita do Fundo. Conforme acordo assinado em 2021 entre fundo e Santander, ficou estabelecida com antecedência a renovação por mais dez anos desses 13 imóveis, após o fim dos contratos atípicos a serem encerrados em dezembro

de 2022. Com a continuidade dos contratos renovados, agora como típicos, os preços dos aluguéis também seriam automaticamente recalculados com base em preços de mercado apontados em laudos de avaliação.

Portanto, ao final de 2022 ocorreram as repactuações dos aluguéis com base em valores de mercado, o que trouxe ao fundo um impacto marginal na receita recorrente de apenas -R\$0,03 por cota, provando o valor que os imóveis de varejo possuem. É possível perceber que, para parte dos imóveis, principalmente aqueles de maior relevância financeira do portfólio, o valor de locação a mercado se manteve com a repactuação – até mesmo subiu, como no caso de quatro desses imóveis. Diversos motivos explicam isso, tais como: tamanho e qualidade da fachada para exposição de marca, posicionamento em vias de grande fluxo urbano, disponibilidade de pontos parecidos na localização estudada, vagas de garagem etc. Além da renovação, vale ressaltar que o Fundo conta, ainda, com uma garantia contratual de permanência do locatário por 30 meses, reforçando a resiliência da receita de locação.

Assim, o Fundo supera os dois pontos mais críticos que concentravam o foco das incertezas e ganha em previsibilidade e resiliência em sua receita, atrelada a uma alta rentabilidade do patrimônio investido: o novo *guidance* de resultados publicado pela gestora de R\$0,90 por cota ao mês, em média, representa um *yield* anualizado de mais de 11% (considerando o preço de fechamento da cota para o ano), sem considerar ainda potenciais resultados extraordinários advindos da estratégia de alienações de ativos. Esse novo momento permite ao fundo navegar em “velocidade de cruzeiro”, com menos incertezas no horizonte próximo, uma carteira de locatários diversificada, um vasto portfólio de ativos que permite ao fundo navegar com mais tranquilidade enquanto busca novos imóveis para continuar sua jornada de diversificação.

SDIL11 – localização, localização, localização

O forte avanço do mercado logístico nos últimos dois anos foi um tema bastante explorado, especialmente fazendo conexões com o desenvolvimento do setor de e-commerce no período da pandemia. Tal movimento resultou em um mercado atualmente com cerca de 38 milhões de m² e mais de 1.100 condomínios por todo o país, de acordo com dados da consultoria Buildings.

Contudo, a atual robustez do setor não pode ser resumida aos eventos da COVID-19, uma vez que o setor já era alvo de investidores e desenvolvedores imobiliários antes mesmo do ano de 2020, sendo essa tese ratificada pelo fato de que

a absorção líquida segue crescente desde 2016, passando de cerca de 700 mil de m² para pouco mais de 2,6 milhões de m² ao término do 3º trimestre de 2022. Cabe ressaltar que, não fossem os projetos iniciados ao término da década passada, não haveria imóveis prontos para absorver a forte demanda do início da pandemia.

Para o próximo ano, é esperado que esse movimento de expansão reduza o ritmo, considerando que uma boa parcela dos grandes ocupantes do mercado já se movimentou e por uma cautela das empresas na busca de maior clareza do cenário econômico em 2023.

Assim, é ainda mais importante buscar por ativos em regiões de menor disponibilidade de terrenos, e por consequência menos opções de empreendimentos concorrentes, próximos aos grandes centros consumidores e com projetos aderentes à demanda e operação dos ocupantes.

Esses pilares tendem a diminuir o risco de vacância em um período mais desafiador e estão contidos dentro do **SDI Rio Bravo Renda Logística (SDIL11)**, fundo que tem 100% dos ativos localizados nos principais eixos metropolitanos de SP, RJ e MG e que encerra o ano consolidado, com equilíbrio entre contratos típicos e atípicos, longo prazo de vencimento dos contratos e menos de 1% de vacância física.

Entre os principais objetivos alcançados em 2022, podemos citar:

• **Taxa de vacância reduzida**

O Fundo iniciou o ano com vacância concentrada em 4 módulos no empreendimento MultiModal Duque de Caxias (RJ). A equipe de gestão focou em reduzir a área vaga, mantendo um valor de locação em linha com as demais ocupações do imóvel, sendo esse um desafio para um mercado que apresentava cerca de 25% de vacância no geral, o que traz pressão para os preços pedidos pelos donos de espaços. No decorrer do ano, foram realizadas as locações de três módulos, reduzindo a vacância para apenas um módulo, o que representa apenas 0,6% da ABL do FII. Para 2023, o objetivo é encerrar totalmente a vacância.

• **Conclusão de aquisição de mais um ativo**

Em abril de 2022, o Fundo concluiu a aquisição do Centro Logístico Contagem (CLC) em Minas Gerais. Os recursos para esta última parcela foram obtidos por meio da emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em duas séries. Com a operação, o

Fundo não terá necessidade de caixa para amortização da alavancagem até o primeiro semestre de 2024, mantendo relação saudável entre alavancagem e patrimônio líquido. Entre os CRIs emitidos, a série atrelada ao CDI não tem multa de pré-pagamento, de modo que o time de gestão possui como meta a quitação da parcela em um momento oportuno de mercado, o que resultaria na redução dos juros futuros e, conseqüentemente, no aumento no resultado para o cotista.

• **Obras de modernização e adequação**

Em 2022 o Fundo concluiu as obras de modernização das instalações do One Park e do *retrofit* completo do Galpão Guarulhos. Para o primeiro caso, as obras resultaram em um empreendimento mais moderno, com reforma total na infraestrutura de incêndio e elétrica, além do aumento do pé direito dos galpões. As obras ocorreram com o condomínio em operação, 100% locado e já resultaram em aumento real no valor de locação do principal inquilino, a Braskem, além da prorrogação por mais dez anos no contrato da Sherwin Williams, segundo maior inquilino do imóvel. Em relação ao Galpão Guarulhos, as obras encerradas ainda em 2022 permitem que, já no início de 2023, seja possível observar o resultado da pré-locação feita com a Futura Tintas, em contrato atípico de 20 anos, após cerca de 12 meses de obras.

O portfólio de alta qualidade permitiu ao fundo atrair uma carteira de locatários de qualidade, diversificada quanto aos setores de atuação, além de apresentar bom risco de crédito, resultando em um longo período com 100% dos contratos adimplentes.

Para 2023, a equipe de gestão tem como foco: i) a prorrogação dos contratos com vencimento de curto prazo, trazendo ainda mais segurança para um portfólio que já apresenta prazo médio de vencimento extenso, de cerca de 7/8 anos; ii) a redução da alavancagem do Fundo, tendo em vista a possibilidade de um pré-pagamento sem multa mencionado mais acima, tão logo haja uma janela de mercado favorável para novas captações; iii) a reciclagem do portfólio, com a busca por novos imóveis que sejam aderentes à estratégia de posicionamento do fundo e eventuais vendas oportunísticas que girem o portfólio e gerem valor ao fundo e seus investidores. Com isso, continuamos com a estratégia de construir um portfólio resiliente, qualificado para atender as demandas e o desenvolvimento dos segmentos logístico e industrial do país.

RCRB11 – recuperação das lajes corporativas e absorção de vacância

Ficou claro que a pandemia transformou a dinâmica do mercado imobiliário. As empresas seguem se adequando ao pós-pandemia e a sua nova relação com o espaço de trabalho. O modelo híbrido aumentou as dificuldades das empresas em determinar sua necessidade atual por espaços corporativos, e além de precisar acomodar variações macroeconômicas, decisões relevantes de investimentos, projeções de crescimento e *headcount*, o C-level ainda vem enfrentando alguma resistência de parte relevante dos seus colaboradores à volta aos escritórios. Todavia, em 2022 observamos uma retomada significativa da ocupação de empreendimentos corporativos e da movimentação das regiões centralizadas das grandes cidades. Ademais, vale ressaltar que, devido às incertezas político-econômicas no país pós-eleição, os estudos de algumas empresas para realocação e expansão foram colocados em *stand by* na busca por maior clareza com o início do novo governo.

Apesar dessas incertezas, as empresas continuam à procura de oportunidades para melhorar a sua ocupação, seja na busca por edifícios com melhor padrão construtivo ou por regiões mais centralizadas. Considerando a atual ocupação de bons produtos e que estamos no menor patamar de atividade construtiva dos últimos anos na cidade de São Paulo, deveremos ter baixa pressão de novos estoques nos índices de vacância da cidade nos próximos meses, resultando em uma expectativa favorável para o início de 2023, culminando em bons números de absorção, que devem alcançar o quarto trimestre consecutivo de absorção líquida positiva, e redução da taxa de vacância.

Em 2022, os números do mercado imobiliário já foram bastante positivos: São Paulo apresentou absorção líquida positiva de mais de 80 mil m² no ano até 3T22 (último dado disponível), enquanto a vacância ficou em 21,4% no 3T22 vs. 23,9% observado no 3T21, segundo dados da Buildings, com destaque para a região da nova Faria Lima, cuja vacância ficou em 3,7%.

Como reflexo dessa melhora, o **Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)** encerra o ano reduzindo a sua vacância projetada de 34,4% para 23,3%, com a locação de mais de 4.700 m² em 2022, tanto em prédios de SP quanto nos do RJ. Essa redução significativa demonstra o comprometimento da gestão em melhorar o resultado do Fundo com boas locações, a preços competitivos e com locatários de qualidade, devidamente analisados e aprovados pelo compliance da **Rio Bravo**.

Além da redução de vacância, a equipe de gestão também busca oportunidades em seu portfólio de ganho real nos valores de locação. Sendo assim, no 2º semestre de 2022 finalizamos as negociações das revisões de dois locatários em São Paulo, com aumentos no valor de locação por metro quadrado de entre 22% e 25%. Há outros contratos com janelas de revisões abertas ou na iminência de serem abertas, o que demonstra um potencial gatilho de upside para as receitas recorrentes do fundo, além da capacidade de absorção de vacância já conhecida.

Outro pilar da gestão do Fundo é a reciclagem do seu portfólio. Em agosto de 2022, o Fundo aproveitou para realizar a venda oportunística do 10º andar do Edifício Bravo! Paulista, atingindo o patamar de R\$ 25.234/m², 40% acima do custo de aquisição total e do laudo de avaliação, gerando ganho de capital de R\$ 2,6 milhões para o bolso do cotista. A operação proporcionou uma TIR anual para o investidor de 18,3%. Mesmo com esta venda, o Fundo ainda detém a propriedade de 94% do edifício, em linha com a sua política de ter participação relevante de edifícios do seu portfólio.

Para o ano de 2023, o time de gestão tem as principais metas bem traçadas:

• Absorção da vacância

Redução da inocupação projetada do fundo para 4,4% em 16 meses. Com a conclusão das recentes locações no Bravo! Paulista (143 m²) e Candelária Corporate (1.296 m²), o FII finalizou o ano de 2022 com a vacância projetada de 23,3%.

• Reciclagem de portfólio

O Fundo tem como tese de investimento ter participação expressiva em empreendimentos core, bem localizados, resilientes para o longo prazo e que tragam retornos adequados para os investidores. A participação relevante nos imóveis tem por objetivo diminuir a concorrência interna com outros proprietários e permitir a participação ativamente na gestão predial, buscando sempre a modernização da infraestrutura dos edifícios e competitividade no mercado. Nos empreendimentos cujo aumento da participação é desafiador, o objetivo é a venda desses imóveis. Também permanecemos atentos a situações oportunísticas de mercado para aumentar participação em empreendimentos estratégicos para o Fundo.

• Ganho Real no Valor Locação

Além da redução de vacância e reciclagem de portfólio, a equipe de gestão dará sequência na procura por oportunidades para o ganho real nos valores de locação, buscando sempre o melhor momento de mercado para iniciar as negociações com seus locatários.

Com esses pilares, entendemos que o fundo tem grande potencial para aumentar suas receitas, tanto recorrentes como não recorrentes, com um portfólio de excelência sendo negociado a preços depreciados. É um excelente momento de entrada para o investidor que busca renda sustentável e de longo prazo atrelada a bons imóveis.

RBRS11 – Consolidação da estratégia de residencial para renda

Mesmo desafiador, 2022 foi um ano em que vimos ser consolidada a estratégia de gestão do **Rio Bravo Renda Residencial (RBRS11)**, que teve seu início em 2020 e adquiriu três imóveis habitacionais ainda em obras em algumas das principais regiões residenciais de São Paulo: Vila Mariana, Moema e Paraíso. Atendendo demanda de locação de origem estudantil, corporativa/comercial ou mesmo de quem precisa de um apartamento para aproveitar eventos em São Paulo, com mais conforto do que um quarto de hotel e mais segurança/padronização do que uma acomodação de aplicativo, o Fundo trabalha com operações aliadas à tecnologia, no modelo de condomínios enxutos, modernos e otimizados, repleto de opções de entretenimento e lazer.

Com a finalização das obras e entrega de dois empreendimentos desde seu início, o Fundo alcançou em 2022 o número de 137 apartamentos operantes – 56 no Urbic Vila Mariana e 81 no Urbic Sabiá – e os inseriu no mercado de locação residencial profissional paulistano.

O Urbic Vila Mariana, primeiro imóvel do fundo a entrar em operação, completou seu primeiro ano de operação e consolidação como uma opção de qualidade para estadas no bairro da Vila Mariana. Visando a melhora da performance do empreendimento, a gestão do Fundo realizou a substituição da operadora de locação, que tem papel fundamental na operacionalização e manutenção diária do empreendimento, no segundo semestre. Os resultados puderam ser observados no final de ano: o retorno médio anual passou de um cap rate de 7,5%

em 2022 para um cap rate médio anual de 8,1%¹, se considerado apenas o último trimestre do ano, após a troca da operação. Já o Urbic Sabiá, que iniciou suas operações no começo do segundo semestre de 2022 e segue em seus primeiros meses de locações, alcançou cap rate médio de 6,2% ao ano²(considerando o último trimestre do ano), resultado que indica forte potencial do ativo para 2023.

Do lado operacional dos ativos, a equipe de gestão fez um acompanhamento muito próximo com as administradoras de condomínio e operadoras de locação, para identificar aprimoramentos nos condomínios, otimizar os resultados da operação, reduzir custos condominiais e analisar a dinâmica do empreendimento e microrregião que possibilitam tarifas sazonais, com renda maior em alguns meses do ano.

Já o terceiro ativo, Cyrela For You Paraíso, encerra o ano com cerca de 60% das obras concluídas e o Fundo segue recebendo renda garantida sobre o capital investido. O Fundo honrou com o pagamento de todas as parcelas em 2022 e continua com o compromisso com a última parcela em 2023. Dentre as alternativas para reduzir a necessidade de caixa do Fundo – venda de participação nos ativos, realização de nova emissão de cotas ou estruturação de securitização de recebíveis – a primeira se mostra a mais viável e com potencial de gerar valor aos cotistas. A gestão do Fundo estruturará a venda de unidades do Cyrela For You Paraíso no varejo, desenvolvendo um trabalho em conjunto com imobiliárias de grande expertise no mercado e, uma vez que o produto possui características mais propícias para um público investidor, também em parceria com empresas operadoras de locações. Uma das unidades do prédio será utilizada como apartamento decorado e estará disponível para visitas de clientes.

Com trabalho de vendas e visando sempre extrair melhores resultados operacionais, a gestão do Fundo busca a valorização da cota em mercado secundário, que transaciona a valores abaixo de valor patrimonial, com preço por m² abaixo do custo de aquisição e dos valores de laudo de avaliação. Do ponto de vista das locações, dado o crescimento da demanda e aumento de preços, especialmente no formato de *short stay* em São Paulo, que se observou ao longo de 2022, os sinais são bastante positivos não apenas para os ativos do Fundo, mas também para o mercado residencial em geral em 2023.

1. Cap rates referentes ao Urbic Vila Mariana consideram estimativa de resultado do mês de dezembro

2. Cap rates referentes ao Urbic Sabiá consideram estimativa de resultado do mês de dezembro

O **RBRS11** permanece como opção para quem busca exposição a apartamentos residenciais para investimento sem a burocracia obrigatória de uma compra direta, com a expressiva diversificação de risco e acessibilidade inerentes a um fundo imobiliário, sem a dor de cabeça de lidar com inquilinos, vacância e manutenções do dia a dia e contando com a operação profissional dos gestores do fundo e das administradoras patrimoniais.

RBED11 – Novos olhares para o setor educacional

Ainda se discute muito na educação o cenário de pós-pandemia, uma vez que este setor foi muito afetado. Nesse sentido, é provável que continuaremos a encontrar, por algum tempo, os vestígios da crise pandêmica deixados em sala de aula, como maior dificuldade de relacionamento entre alunos, distanciamento entre discentes e docentes, déficit de aprendizado e dificuldade de retenção e engajamento.

Contudo, o ano de 2022 é considerado pelos principais agentes do mercado como o momento de retomada do setor, com a diminuição das restrições em relação ao COVID-19, além de indicadores financeiros positivos das instituições de ensino, influenciados, sobretudo, pela melhora na qualidade dos cursos ministrados, menor evasão de alunos e aumento no número de novos estudantes.

Com a expectativa do encerramento desse ciclo, o próximo passo para as instituições é encontrar o equilíbrio entre cursos a distância e presenciais. Tal equilíbrio se faz necessário, pois, apesar do aumento da representatividade dos cursos EAD, ao mesmo tempo são operações de menor *ticket* médio e de maior evasão por parte dos alunos.

Tomando como base o grupo Cogna, principal inquilino do Fundo, em 2022 houve aumento no número de cursos de graduação EAD, de 52 cursos em 2019 para 138 em 2022, mas também um aumento de 17 p.p. no total de cursos ofertados e que são considerados de alta presencialidade – atualmente, 62% dos cursos ofertados na instituição são classificados neste segmento.

A estratégia definida já atinge um total de mais de 1 milhão de alunos, no encerramento do 3T22, aproximadamente 180 mil alunos a mais do que o observado no mesmo período em 2019, período pré-pandemia.

Assim, além da natural importância do setor educacional para o desenvolvimento do país, a retomada dos resultados das instituições ratifica a força das operações e a relevância dos *campi*, trazendo resiliência para os contratos atípicos e de longo prazo comumente verificados, como os firmados com o **Rio Bravo Renda Educacional (RBED11)**, fundo que encerra o ano com 100% de ocupação e contratos totalmente adimplentes.

Em complemento às operações do Fundo, entre os principais objetivos alcançados em 2022 e metas para 2023, podemos dividir os principais grupos focais de ação da gestão:

• Reciclagem do Portfólio

Após a mudança de regulamento do Fundo em 2019, a gestão voltou os esforços para a geração de valor para o investidor, com o ativismo e expertise da gestão ativa performada pela Rio Bravo, atrelados à qualidade dos ativos e contratos de locação. Ainda no ano de 2022, o Fundo realizou a primeira alienação de um ativo do portfólio, o imóvel Pitágoras Ipatinga, adquirido no final de 2019, que gerou um ganho de capital de cerca de R\$ 1,77 milhão para os cotistas. A venda demonstrou que os imóveis educacionais continuam tendo apetite em um mercado imobiliário profissional.

Para o ano de 2023, a gestão seguirá atenta a outras oportunidades, visando continuar gerando ganhos não recorrentes aos seus cotistas com a venda oportunística de imóveis, ao passo que realiza uma gestão ativa do caixa para necessidades de curto prazo e eventuais novas aquisições.

• Acompanhamento dos Contratos

Dada as características atípicas e de longo prazo de todos os contratos do portfólio do Fundo, a equipe de gestão faz um monitoramento de perto das operações com objetivo de acompanhar o desenvolvimento de cada uma. Atualmente, o Fundo se encontra 100% adimplente, tendo recebido todos os aluguéis devidos mesmo durante o período de restrição de uso das unidades, além de contar com o repasse anual dos reajustes por IPCA. Isso reafirma a força dos contratos e qualidade dos inquilinos, sendo essa uma meta a ser mantida no ano de 2023.

• **Aquisições e Diversificação de Inquilinos**

Ao término de 2022, o Fundo apresentava portfólio com oito imóveis, sendo sete locados ao Grupo Cogna Educação. Ainda que seja um inquilino de alto padrão, a equipe de gestão seguirá como meta para o ano de 2023 a diversificação de ocupantes, analisando ainda a possibilidade de diversificação também do perfil de operação – atualmente concentrada em operações de ensino superior – em unidades de ensino básico, fundamental e médio, mantendo o padrão atípico e de longo prazo dos contratos, atualmente com prazo médio de vencimento de cerca de 7,6 anos.

Com essa característica de contratos atípicos de longo prazo e inquilinos de bom risco de crédito, além de uma gestão ativa em busca de oportunidades de investimentos e desinvestimentos, o RBED11 tem o predicado de um “reloginho de dividendos”, com crescimento robusto e constante dos resultados nos últimos anos.

Multimercados

Evandro Buccini

Performance do Rio Bravo Sistemático

Ao longo dos últimos anos, acompanhamos o desempenho inferior das ações de valor (Value Stocks) em relação as ações de crescimento (Growth Stocks) nos EUA. Ocorre que, no decorrer de 2022, vimos esse cenário mudar completamente. Após dois anos de forte alta para as ações de crescimento, puxado principalmente pelas gigantes da tecnologia, assistimos ao derretimento dessas mesmas ações, devolvendo grande parte da alta antes conquistada. Em contrapartida, as ações de valor amargaram perdas menos significativas ou até leves altas.

Para ilustrar a situação atual, utilizando os índices criados pela Morningstar, o **Morningstar US Value Index**¹ teve queda de -0.72% enquanto o **Morningstar US Growth Index**² registrou perda de -36.7%. Essa diferença de aproximadamente 36% é explicada em parte pelo aumento das taxas de juros realizado pelo FED para combater a alta inflação, decisão que impactou fortemente as expectativas futuras para o potencial lucrativo das ações de crescimento.

No Brasil, temos um cenário um tanto quanto diferente: se, nos EUA, as ações de valor tiveram uma excelente performance; por aqui, elas performaram num patamar bem inferior ao Ibovespa e às ações de crescimento.

Falando agora de performance, o **Rio Bravo Sistemático** fechou o ano com uma alta de 4.05%, ou 33% do CDI. Entre nossas estratégias, tivemos a de Momentum com a maior contribuição positiva, de +2.56%, e as estratégias de Valor com contribuição negativa de -0.68%. Iniciamos o ano com uma exposição bruta de 80% e exposição líquida de aproximadamente +5%.

1. Morningstar US Value. Disponível em: <https://indexes.morningstar.com/our-indexes/details/morningstar-us-value-FSUSA00KH4?currency=USD&variant=TR&tab=overview> Último acesso em 3 jan. 2023

2. Morningstar US Growth. Disponível em: <https://indexes.morningstar.com/our-indexes/details/morningstar-us-growth-FSUSA00KH2?currency=USD&variant=TR&tab=overview>. Último acesso em 3 jan. 2023.

Renda Variável

Evandro Buccini

Por Evandro Buccini e Francesco Lupo Pasino

Como foi 2022 na Renda Variável

Apesar da grande volatilidade nos mercados globais, o Brasil encerrou 2022 se descolando das outras bolsas como uma das melhores performances do mundo.

No ano que acabou há pouco, o cenário macro deixou os mercados globais frente a muitos desafios, mas a alta exposição às *commodities* e ao setor financeiro fez do Brasil um porto seguro para os investidores estrangeiros.

No começo do ano, a invasão da Rússia no território ucraniano causou um choque de oferta nas *commodities*, que já apresentavam preços mais altos pós recuperação da pandemia e reabertura dos mercados, uma vez que os dois países envolvidos são importantes exportadores de

vários tipos de produtos primários, ligados, sobretudo, à energia e à agricultura. Essa restrição na oferta se traduziu em uma alta dos preços das *commodities*, a ponto do barril de petróleo alcançar o valor mais alto dos últimos 14 anos.

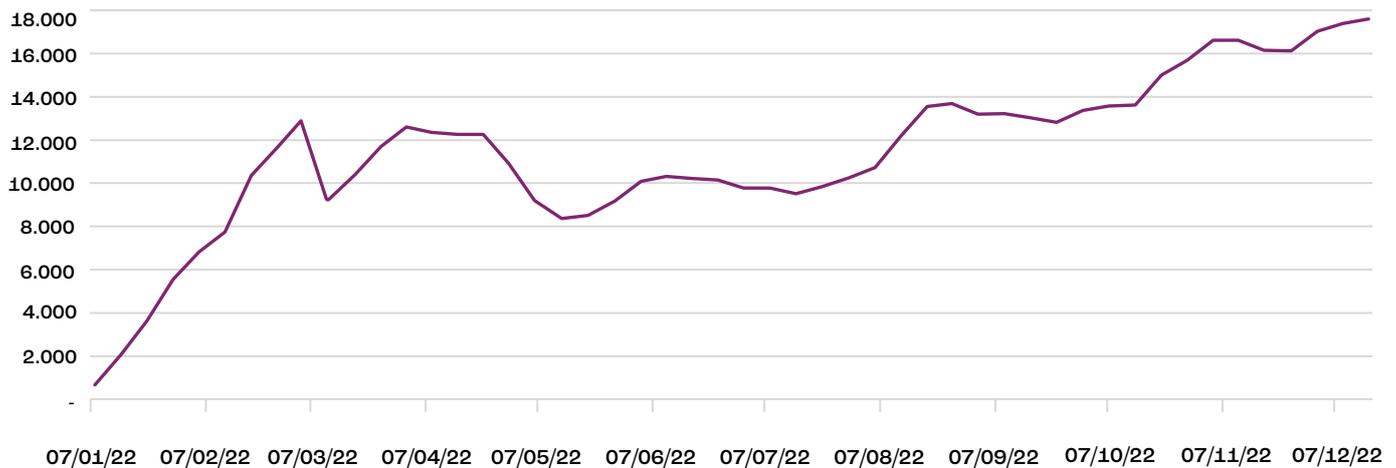
Seja como for, no que se refere ao cenário doméstico, e na contramão das grandes economias mundiais, o Brasil iniciou de 2022 como oportunidade de investimento. Com inflação global pressionando, os bancos centrais globais subindo os juros, o Brasil passou a se beneficiar de forte exposição a *commodities* e bancos (com a bolsa tendo cerca de 62% do peso em exposição em *financials* e *commodities*) e múltiplos de entrada muito baixos.



Com isso, houve grande entrada de capital estrangeiro em ativos brasileiros em 2022, que já acumula cerca de R\$ 100 bilhões até agora. Esse fluxo foi o que sustentou a alta do Ibovespa no ano, que chegou a subir 16% em reais e quase 40% em dólares no ano; enquanto o real continua como a melhor moeda do ano com uma valorização de

7,2% em relação ao dólar. Esse fluxo foi compensado por um aumento de resgates dos fundos de investimento de ações. De acordo com os dados da ANBIMA, a captação líquida para o ano dos fundos de ações foi negativa em R\$69 bilhões.

Investimento estrangeiro acumulado ano em USD



As altas ao longo do ano não se sustentaram, e o Ibovespa caminha para terminar 2022 com uma leve alta de 5,8%. Ainda assim, em dólares, continua como uma das melhores bolsas do mundo com alta de quase 10% enquanto as bolsas globais caem entre 10% e 30%. Essa queda na bolsa nos últimos trimestres pode ser explicada por um aumento da percepção do risco fiscal brasileiro e da PEC da Transição.

Destaques

Com ênfase nos setores que trouxeram resultados mais significativos, os melhores do ano foram Petróleo & Gás, Financeiro e Utilidades Públicas. A seguir, os destaques das empresas que investimos:

1. Hypera (HYPE3) com a resiliência nos resultados apresentou performance acumulada de 65% em 2022. A empresa está registrando ganhos de participação de mercado no canal de varejo desde o final de 2020. A expectativa é de que esse desempenho operacional continue nos próximos trimestres à medida que a empresa siga amadurecendo os lançamentos recentes (por exemplo, M&As e novas categorias). Além disso, a Hypera vem desenvolvendo uma promissora divisão operacional institucional. Outro ponto a favor de HYPE3 foi a resiliência do setor farmacêutico em um cenário de PIB mais fraco e inflação em alta. Acreditamos que isso, juntamente com o sólido momento de ganhos recentes, impulsionou o desempenho superior da ação nos últimos meses em relação ao Ibovespa e ao restante do setor.

2. Natura (NTCO3): Mesmo com o anúncio positivo da reestruturação da companhia e de que a empresa está fazendo um estudo comparativo entre uma oferta

pública inicial (IPO) da Aesop e a sua separação do grupo (possivelmente seguida de uma oferta pública) para financiar o crescimento da Aesop, NTCO3 apresenta uma performance acumulada no ano de -56%. Desde o 2021, a empresa tem sofrido com alta de juros e a deterioração macroeconômica, principalmente no Brasil e Europa. Nos últimos trimestres, a companhia reportou resultados fracos frente à pressão inflacionária, à apreciação cambial, ao conflito entre Ucrânia e Rússia e à pressão de custos. Dessa forma, ficou abaixo das expectativas do mercado.

3. Cosan (CSAN3) é outra empresa que apresentou performance ruim, com queda acumulada de -19% no ano. Apesar disso, os resultados foram bons e a holding mostrou resiliência. De um lado, vemos resultados da Rumo fracos e abaixo das expectativas devido à pressão de custos, especialmente dos combustíveis. De outro lado, os resultados da Compass e Raízen compensaram o desempenho aquém do esperado da Rumo. Mas o ponto de destaque da Cosan em 2022 foi a compra de 6,5% de Vale. A transação ficou dividida em três partes: 1) aquisição de 1,5% das ações (exposição direta às ações da Vale), 2) 3,4% por meio de um *collar* protegendo de uma eventual queda e limitando a alta dos preços das ações, mas dando direitos de voto; 3) 1,6% através de *collar + forward*, que não dá direito a voto a partir de agora, mas dá a opção de conversão para *collar*. Historicamente, a Cosan é boa alocadora de capital. Acreditamos que a companhia consiga agregar mais valor nas aquisições com as quais tem sinergias claras ou contribua para uma reviravolta operacional. No caso da Vale, a Cosan só espera eleger um conselheiro e contribuir com as decisões estratégicas da gestão da mineradora. Ainda assim, o mercado não reagiu positivamente.

Performance

	Renda Fixa		Renda Variável	Multimercado		Índices							
	Rio Bravo Crédito Privado FIRF	Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	Rio Bravo Fundamental FIA	Rio Bravo Sistemático FIC FIM	Rio Bravo Valor Imobiliário FIC FIM	CDI	IBOV	SMLL	EURBRL	USDBRL	FTSE R\$ (ex-UK)	IMA-B	IFIX
dezembro 22	1,20	1,06	-4,41	0,70	0,07	1,12	-2,45	-3,01	4,77	3,27	1,24	-0,19	-0,00
novembro 22	1,06	0,97	-9,62	1,15	-4,88	1,02	-3,06	-11,23	5,54	0,21	13,54	-0,79	-4,15
outubro 22	1,11	1,01	8,23	2,06	-0,73	1,02	5,45	7,30	-3,54	-4,35	2,90	1,23	0,02
setembro 22	1,23	1,02	-1,55	-0,79	2,05	1,07	0,47	-1,84	1,80	4,47	-5,06	1,48	0,49
Agosto 22	1,25	1,11	5,16	-1,62	9,36	1,17	6,16	10,90	-1,47	0,20	-6,53	1,10	5,76
julho 22	1,11	0,98	4,56	-0,55	0,88	1,03	4,69	5,16	-4,02	-1,59	4,82	-0,88	0,66
junho 22	1,03	0,98	-12,61	-0,87	0,02	1,02	-11,50	-16,33	8,45	11,05	-1,80	-0,36	-0,88
maio 22	1,21	0,99	-1,07	1,97	-	1,03	3,22	-1,82	-3,08	-4,80	-4,52	0,96	0,26
abril 22	0,90	0,69	-10,08	1,86	-	0,83	-10,10	-8,36	-0,07	4,86	-2,48	0,83	1,19
março 22	1,03	0,88	7,70	1,37	-	0,93	6,06	8,81	-9,59	-7,97	-10,93	3,07	1,42
fevereiro 22	0,87	0,80	-0,27	0,21	-	0,76	0,89	-5,19	-2,70	-2,98	-7,09	0,54	-1,29
janeiro 22	0,77	0,73	5,01	-1,41	-	0,73	6,98	3,42	-5,34	-3,48	-10,58	-0,73	-0,99
dezembro 21	0,82	0,72	0,56	1,64	-	0,77	2,85	3,80	-0,59	-0,85	4,41	0,22	8,78
novembro 21	0,67	0,58	-2,85	0,88	-	0,59	-1,53	-2,29	-2,14	-0,23	-4,83	3,47	-3,64
Ano	0,05	0,05	-3,89	0,27	-	0,05	-3,06	-3,48	-10,24	-3,76	-25,16	-0,67	-0,21
12 meses	13,61	11,86	-14,71	4,31	-	12,45	1,48	-18,02	-11,76	-5,71	-27,37	5,65	2,01
24 meses	20,02	16,32	-23,91	12,52	-	17,42	-10,62	-31,30	-12,36	1,68	-11,03	4,32	-0,32
36 meses	20,19	17,42	-19,79	17,59	-	20,64	-10,29	-33,01	25,42	33,00	27,28	11,11	-11,29
48 meses	26,97	23,42	6,92	20,43	-	27,82	16,88	5,74	31,73	41,59	64,95	35,88	20,84
Desde o início	261,47	246,65	612,18	75,32	6,49								
PL Atual (R\$Mil)	393.793,346	6.696,744	2.728,88	6.805,02	4.783,08								
Data de início	14/08/2008	27/12/2007	08/09/2004	17/08/2015	15/05/2022								
Taxa de Administração (a.a.)	0,39%	0,25%	0.5% até 20M / 1.6% + de 20M	1,50%	0,55								
Taxa de Performance (a.a.)	-	-	20% do que exceder Ibovespa	20% do que exceder CDI	15% do que exceder IFLIX								

RIO BRAVO

Paulo Bilyk

Chief Executive Officer
Chief Investment Officer
paulo.bilyk@riobravo.com.br

Gustavo Franco

Senior Advisor
gustavo.franco@riobravo.com.br

Evandro Buccini

Diretor de Renda Fixa e Multimercado
evandro.buccini@riobravo.com.br

Anita Scal

Diretora de Investimentos Imobiliários
anita.spichler@riobravo.com.br

Vanessa Faleiros

Chief Operating Officer
Diretora Jurídico e Compliance
vanessa.faleiros@riobravo.com.br

comercial

comercial@riobravo.com.br

Daniel Sandoval

Diretor Comercial
11 3509-6689
daniel.sandoval@riobravo.com.br

Fabiana Nani

Gerente Comercial
11 3509-6616
fabiana.nani@riobravo.com.br

Vanessa Valente

Gerente Comercial
11 3509-6615
vanessa.valente@riobravo.com.br

Lígia Pereira

Analista Comercial
11 3509-6687
ligia.pereira@riobravo.com.br

relação com investidores

Isabela Perez

11 3509-6657
ri@riobravo.com.br

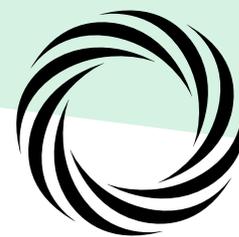
ouvidoria

0800 722 9910
ouvidoria@riobravo.com.br



Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 11 3509-6600. Para reclamações, utilize o SAC/Ouvidoria: 0800-722-9910.

Conheça nossas estratégias



imobiliários

A Rio Bravo é pioneira em Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil e um dos principais *players*, atuando em estruturação, administração e gestão deste produto.



Escritórios

RCRB11 – Rio Bravo Renda Corporativa

Fundo imobiliário de lajes corporativas de localização premium com presença nos principais eixos corporativos de São Paulo.



Educacional

RBED11 – Rio Bravo Renda Educacional

Investimento em imóveis com operações educacionais, contratos atípicos com instituições de ensino de bom risco de crédito.



Varejo

RBVA11 – Rio Bravo Renda Varejo

O primeiro fundo imobiliário do país com foco em varejo de rua. Mais de 70 imóveis, diversificação e locatários de bom risco de crédito.



Fundo de Fundos

RBFF11 – Rio Bravo Fundo de Fundos

fundo de fundos imobiliários com DNA fundamentalista focado em geração de renda.



Logístico

SDIL11 – SDI Rio Bravo Renda Logística

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país e estratégia last mile com localizações de até 30 km das capitais.



Residencial

RBR11 – Rio Bravo Renda Residencial

Investimentos para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Rio Bravo Desenvolvimento Residencial

Fundo com prazo determinado para ganho de capital com a participação no ciclo de incorporação, construção e venda de residências verticalizados em São Paulo.

renda variável

Com histórico de quase 17 anos, a área de renda variável da Rio Bravo é pautada na análise fundamentalista voltada para o longo prazo. Temos histórico comprovado de retorno no longo-prazo, em linha com nossa filosofia de investimento.

Rio Bravo Fundamental FIA

Fundo de ações long-only iniciado em 2004, possui um dos melhores históricos de fundos de ações do mercado brasileiro.

multimercados

A Rio Bravo tem um dos fundos quantitativos mais longevos do mercado brasileiro, com início em 2015, e atua com modelos estatísticos e tecnologia para decidir os melhores instrumentos e para gerenciar o risco.

Rio Bravo Sistemático FIC FIM

Um dos primeiros fundos quantitativos do país, usa inteligência artificial para basear as decisões de investimento.

Rio Bravo Valor Imobiliário FIM

Fundo que busca oportunidades de alocação no mercado imobiliário, aproveitando o momento de baixa de mercado para comprar fundos a preços baixos e gerar ganho de capital com reinvestimento automático de dividendos.

renda fixa e crédito

A área de Renda Fixa da Rio Bravo atua desde 2007 e é formada por profissionais com experiência em gestão de fundos de renda fixa e atuação no mercado de capitais.

Rio Bravo Crédito Privado FI RF

Investimentos em ativos de renda fixa de baixo risco de crédito.

Fundos imobiliários de crédito

4 FIIs com estratégias e maturações diferentes. Portfólio amplo com operações high grade e high yield .

Infraestrutura

RBIF11 - Rio Bravo ESG IS Fi-Infra

Fundo de renda fixa listado que investe em uma carteira diversificada de debêntures incentivadas indexadas à inflação, selecionadas a partir de um processo ESG, com distribuição de rendimentos isentos aos cotistas.



R\$13,3 bi

Total Sob Gestão e Administração

RIO BRAVO

Rio Bravo Investimentos

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

04551-065 São Paulo SP Brasil

Tel. +55 11 3509-6500



Seu investimento tem poder.

riobravo.com.br