

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro23

# 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\$ 234.029.872,24 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 20.221

## 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, consequentemente, um maior risco.

## Principais Números

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

62,42

Fechamento  
do mês (R\$)

50,68

Dividend Yield  
Anualizado\*

11,60%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

247,57

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

234,03

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

190,01

P/VP

0,81

Número de Fundos  
Investidos

41

Número de  
Cotistas

20.221

\*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

**Fiscal e inflação:** As expectativas de inflação para o curto e médio prazo têm aumentado devido às discussões sobre a autonomia do Banco Central, assim como a respeito da meta de inflação e os sinais de uma política fiscal de caráter expansionista por parte do novo Governo. A expectativa do último Boletim Focus<sup>1</sup> é que a inflação termine o ano de 2023 em 5,79%, acima da meta atual de 3,25%, e que retorne ao centro da meta apenas em 2027. Com isso, alteramos a nossa projeção para a SELIC ao final de 2023 de 11,75% para 13,00%.

Em janeiro, o ministro da Economia anunciou um pacote de medidas focado no aumento de arrecadação, visando compensar o déficit previsto de R\$231,5 bilhões. O plano parece, ainda, pouco crível e trouxe diversas incertezas para o mercado. Ao longo do primeiro semestre do ano é esperado que o governo apresente uma proposta de reforma tributária e um novo arcabouço fiscal, o que o mercado irá observar com bastante atenção e poderá gerar volatilidade caso a proposta apresentada não seja austera.

**Atividade econômica:** Os efeitos da política monetária têm refletido a desaceleração do IBC-Br, índice de atividade econômica considerado como prévia do PIB.

O índice caiu pela quarta vez consecutiva em novembro, acumulando alta de 3,26% no ano de 2022. Em 2023, a expectativa é que a desaceleração da atividade econômica seja mais acentuada, devido às perspectivas do juro em patamar contracionista. É esperado que o PIB encerre o ano de 2023 com alta de 0,76%<sup>1</sup>.

## Cenário Externo

**Economia global:** Nos Estados Unidos, o FED tem reduzido o ritmo de aperto monetário em suas últimas decisões após as altas de juros mais agressivas promovidas no ano passado. Apesar disso, ainda permanece o tom de preocupação com a inflação americana, que encerrou o ano de 2022 em 6,5%. Em sua última reunião, o FED anunciou que deve seguir com nova alta de juros neste ano.

Na Europa, o CPI (índice de preços ao consumidor) de janeiro desacelerou a 8,5%, comparado a 9,2% em dezembro. O Banco Central Europeu também tem apresentado um menor ritmo de alta de juros, apesar de apresentar bastante preocupação com relação à inflação, que permanece consideravelmente distante da meta de 2%.

<sup>1</sup>Boletim de 10 de fevereiro de 2023.

# Comentários do gestor

## Mercado de Fundos Imobiliários

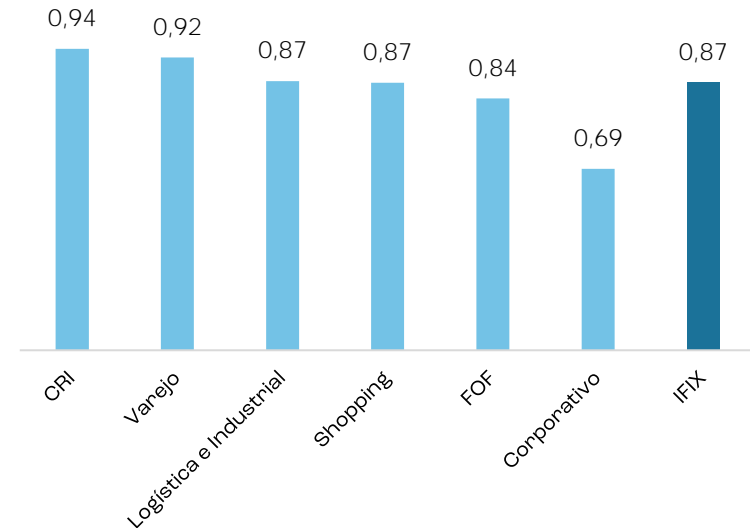
Em janeiro, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou um retorno de -1,60%, impactado pelas incertezas do mercado com relação à trajetória da inflação e do juro no país.

No mês, o evento das inconsistências contábeis das Lojas Americanas também refletiu negativamente na performance de alguns FIs, principalmente os fundos de logística dos quais a empresa é locatária. É esperado ainda diversos outros desdobramentos sobre este caso, sendo que os FIs que alugam imóveis às Lojas Americanas poderão ser impactados no curto prazo com relação à inadimplência, renegociação de aluguel e/ou multas contratuais. De toda forma, é importante ressaltar que a Americanas representa percentuais baixos da receita dos FIs em que o RBFF11 investe.

Em nossa visão, os FIs continuam negociando a preços muito atrativos, com descontos relevantes quando comparados ao seu valor patrimonial e, em muitos casos, a preços inferiores ao custo de reposição de seus ativos. O setor de FOF consegue se beneficiar do momento atual de inflação e taxa de juros mais altas por alocarem em FIs de Recebíveis e, ao mesmo tempo, apresentam um potencial de ganho relevante por alocarem em FIs de Tijolo que atualmente apresentam significativas assimetrias de preço.

Fonte: Rio Bravo, B3 e Quantum Axis.

P/BV dos principais setores do IFIX

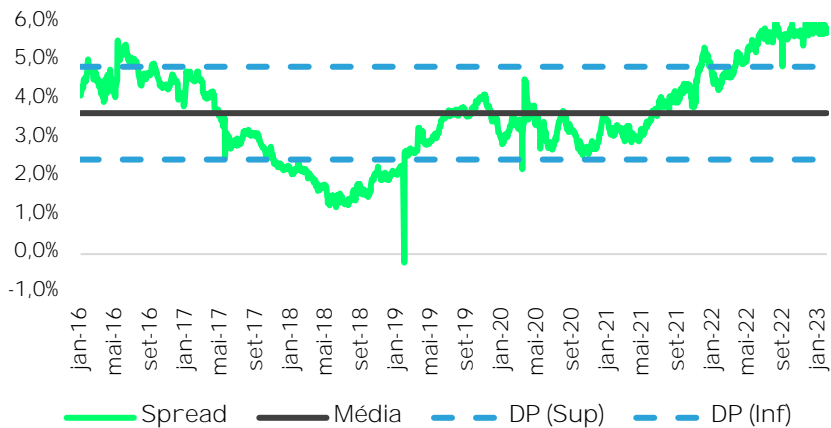


# Comentários do gestor

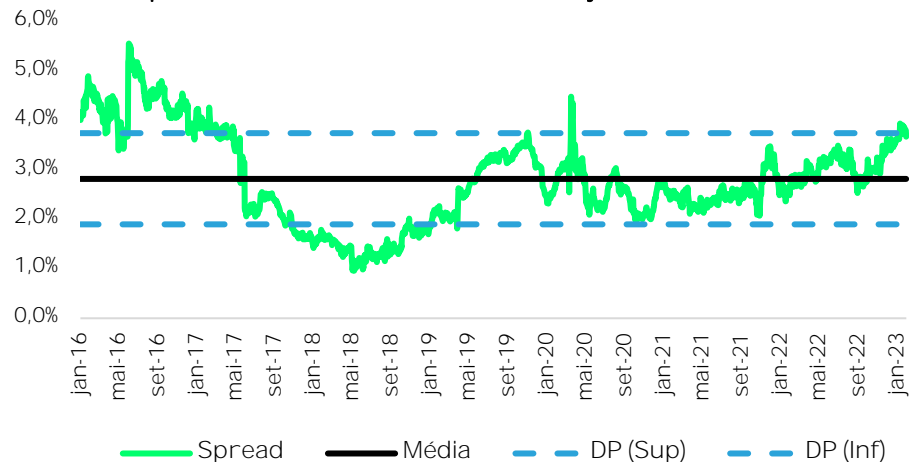
## Mercado de Fundos Imobiliários

O *spread* (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se os FIIs estão negociando a preços atrativos, encerrou o mês de janeiro em 5,73%, 208 bps acima da média histórica desde 2016. O *spread* dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,68%, 86 bps acima da média histórica desde 2016. Dessa maneira, reforçamos o bom momento para o investimento em FIIs visando o longo prazo.

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



### Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo<sup>1</sup> vs NTN-B 2035



<sup>1</sup>Considera os FIIs de Tijolo do IFIX.

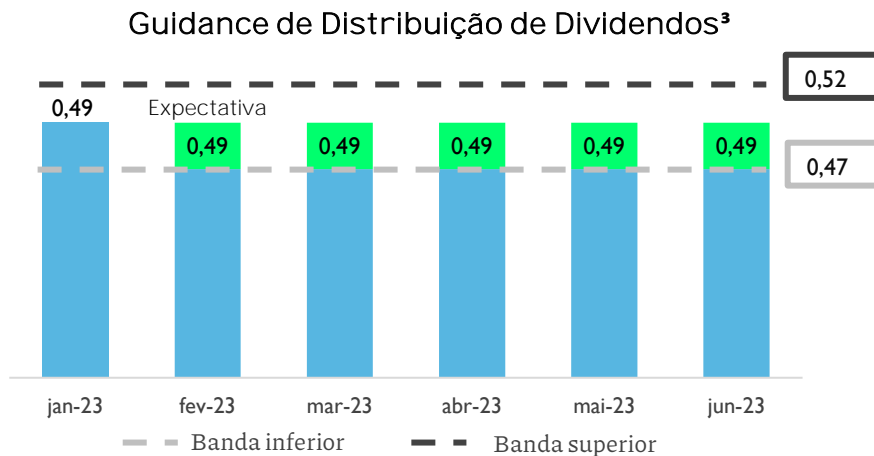
Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.

# Comentários do gestor

## Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu R\$0,49/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,60%. O resultado gerado no mês foi de R\$0,54/cota, acima da distribuição de rendimento anunciada. O FFO<sup>1</sup> (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$0,54/cota e a receita recorrente<sup>2</sup> somada à receita financeira foi de R\$0,57/cota.

Atualizamos o *guidance* de distribuição de rendimentos para este próximo semestre:



No mês, realizamos o webcast trimestral do Fundo, em que discutimos o desempenho do Fundo no trimestre, as alocações, estratégia de investimento e pudemos responder às perguntas dos investidores, que interagiram ao vivo com o time de gestão. O replay do evento está disponível neste [link](#).

## Principais movimentações

Sobre as principais movimentações realizadas no mês, diminuimos a alocação em FII's de tijolo com menor liquidez, visando compor caixa para investir em outros FII's que apresentem uma relação mais atrativa de risco-retorno. Continuamos enxergando excelentes oportunidades de alocação em FII's de CRI high grade que estão negociando com deságio e taxas atrativas.

<sup>1</sup>Considera 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)

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

<sup>3</sup>Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



# Comentários do gestor

## Perspectiva de upside

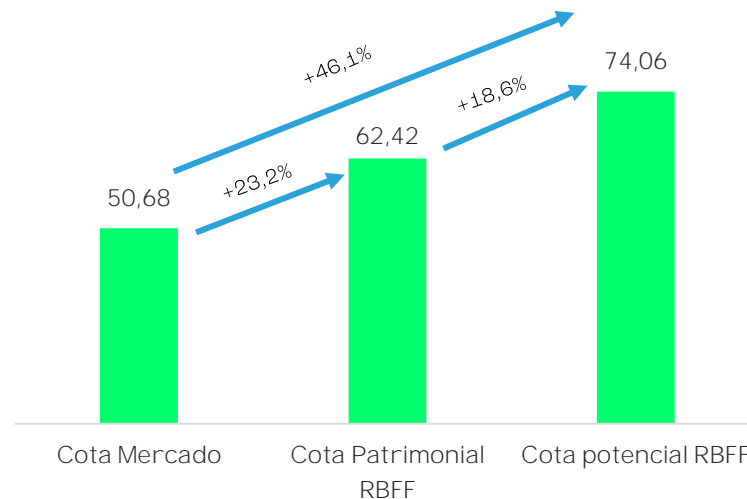
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização\*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
<b>Recebíveis</b>	30,8%	-4,0%	-22,0%	+28,3%
<b>Varejo</b>	7,2%	-14,9%	-30,9%	+44,8%
<b>Logística e Industrial</b>	24,0%	-12,9%	-29,2%	+41,3%
<b>Shopping</b>	14,0%	-6,1%	-23,8%	+31,1%
<b>Educacional</b>	4,3%	-16,7%	-32,4%	+47,9%
<b>Residencial</b>	1,8%	-32,5%	-45,2%	+82,5%
<b>Lajes</b>	15,7%	-37,3%	-49,1%	+96,6%
<b>FOF</b>	2,0%	-21,3%	-36,1%	+56,6%
<b>Desenvolvimento</b>	0,2%	-10,6%	-27,4%	+37,8%
<b>Total</b>	100,0%	-15,7%	-31,6%	+46,1%

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

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

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



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

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



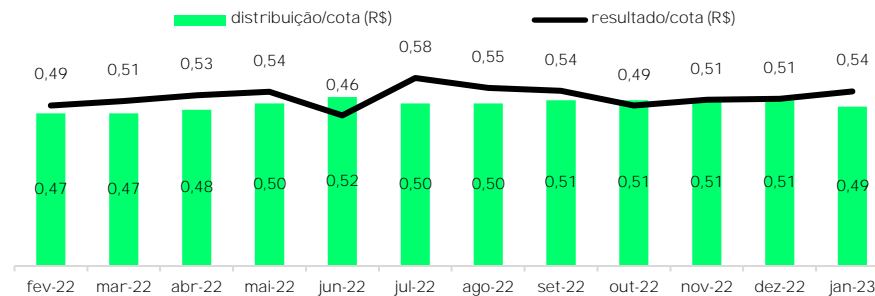
# Resultados e distribuição

	Jan-23	2022	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.097.434,13	R\$ 2.097.434,13	R\$ 55.714.612,09
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 19,61	R\$ 19,61	R\$ 13.551.596,16
Receitas financeiras	R\$ 42.103,31	R\$ 42.103,31	R\$ 921.749,42
Outras receitas	R\$ 1.076,26	R\$ 1.076,26	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 126.530,50	-R\$ 126.530,50	-R\$ 8.420.089,57
Resultado	R\$ 2.014.102,81	R\$ 2.013.026,55	R\$ 61.799.618,30
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.837.115,35	R\$ 1.837.115,35	R\$ 59.820.770,87
Resultado por cota	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 25,27
Rendimento por cota	R\$ 0,49	R\$ 0,49	R\$ 23,07
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,05	R\$ 0,05	R\$ 2,20

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

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

## Histórico de Distribuição vs Resultado



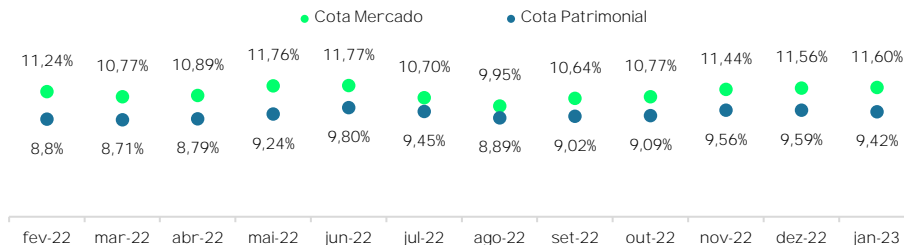
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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
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
2023	0,49											
<b>Δ</b>	<b>4,3%</b>											

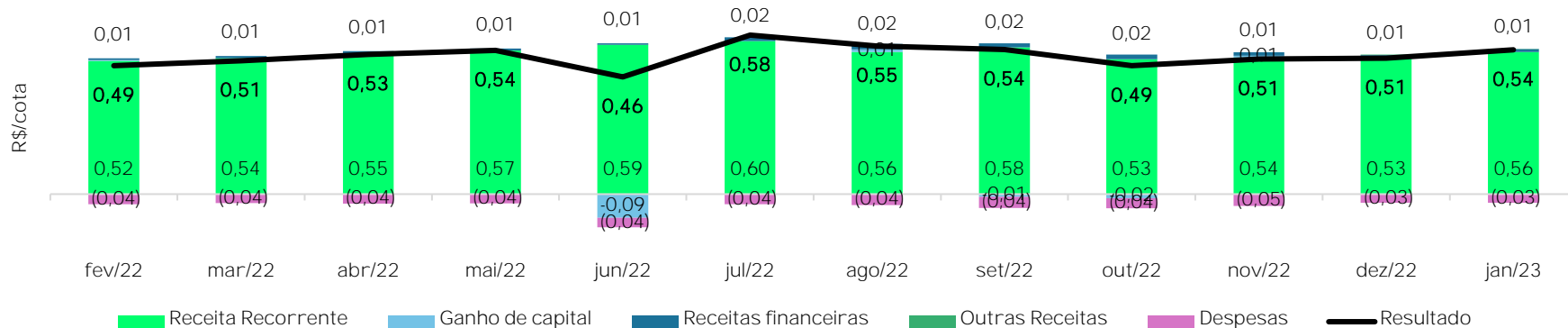
Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

## Dividend Yield Anualizado

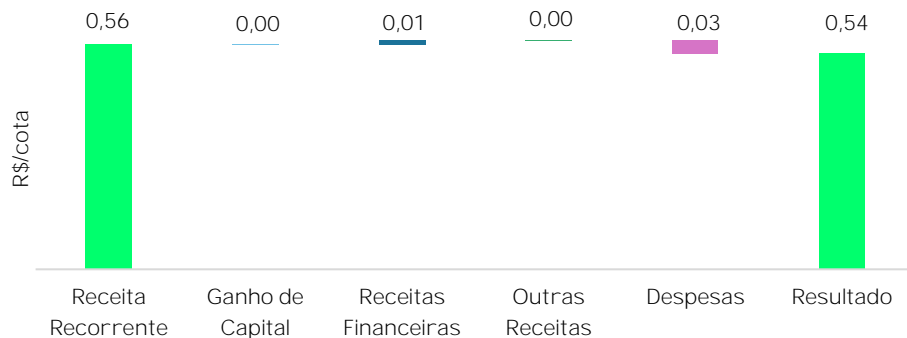


# Resultados e distribuição

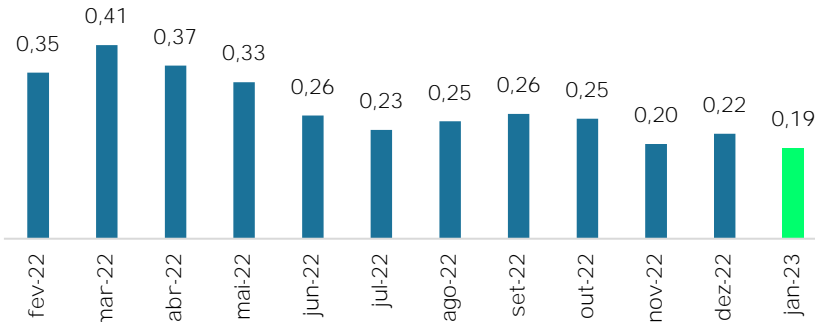
## Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



## Composição do Resultado no Mês

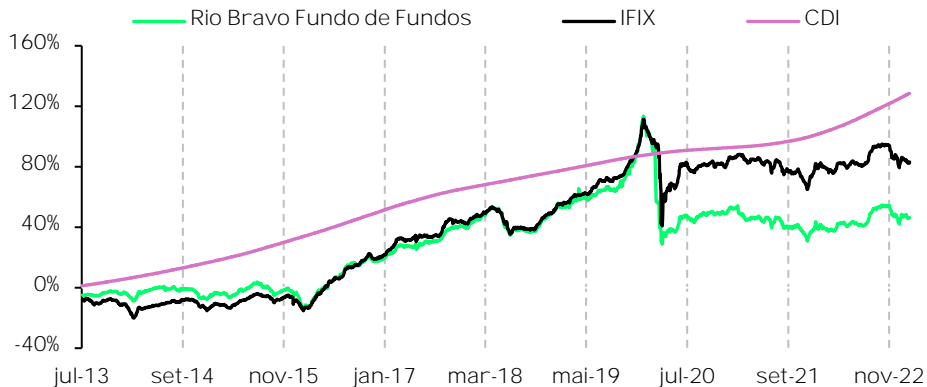


## Ganho de Capital Não Realizado por Cota



# Liquidez e desempenho

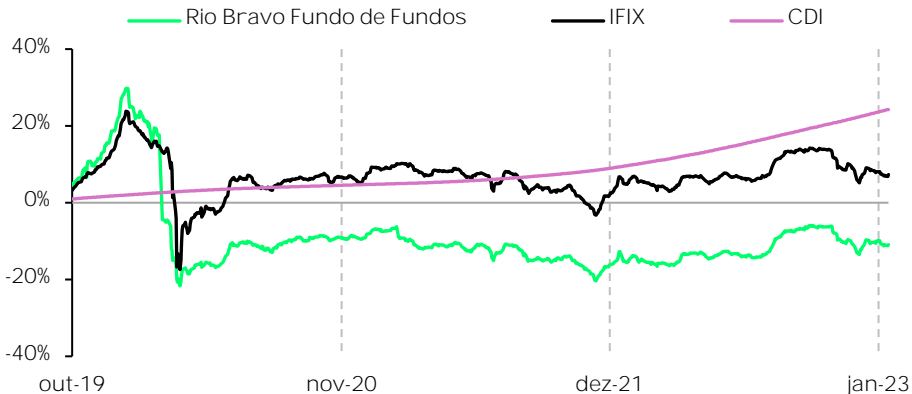
## Rentabilidade desde o início do Fundo



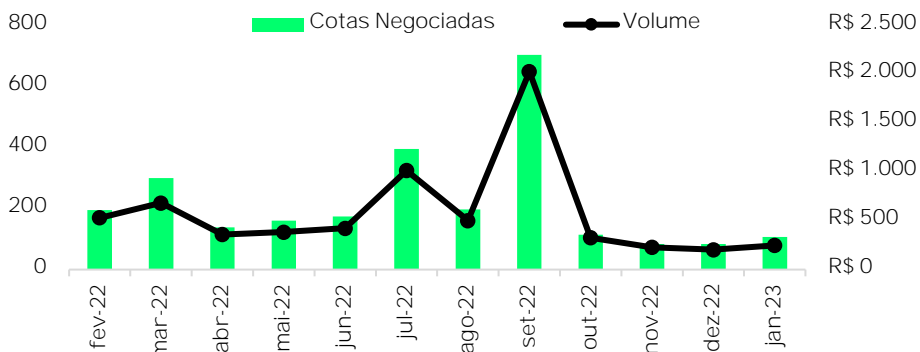
	jan-23	2022	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 5.446,61	R\$ 5.446,61	R\$ 145.225,05
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 247,57	R\$ 247,57	R\$ 578,59
Giro (% de cotas negociadas)	2,85%	2,85%	70,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jan-23	dez-21	12 meses
Valor da Cota	R\$ 50,68	R\$ 57,03	R\$ 54,45
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 190.010.216,20	R\$ 213.817.731,45	R\$ 204.144.756,75

## Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)

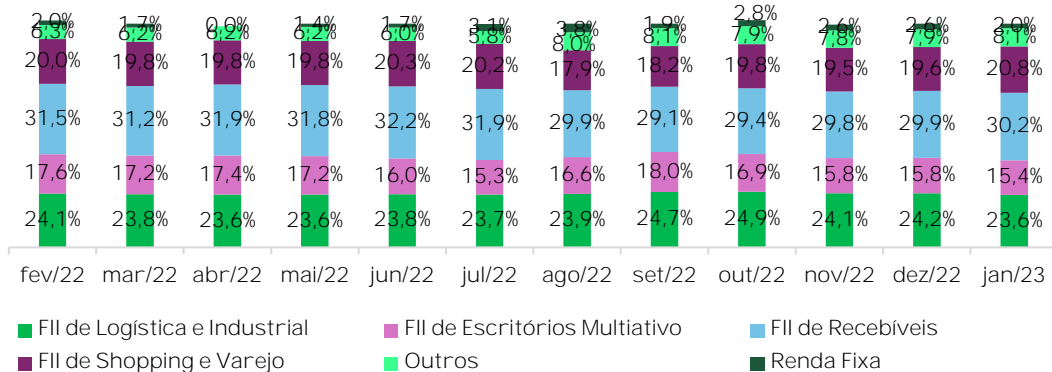


## Liquidez

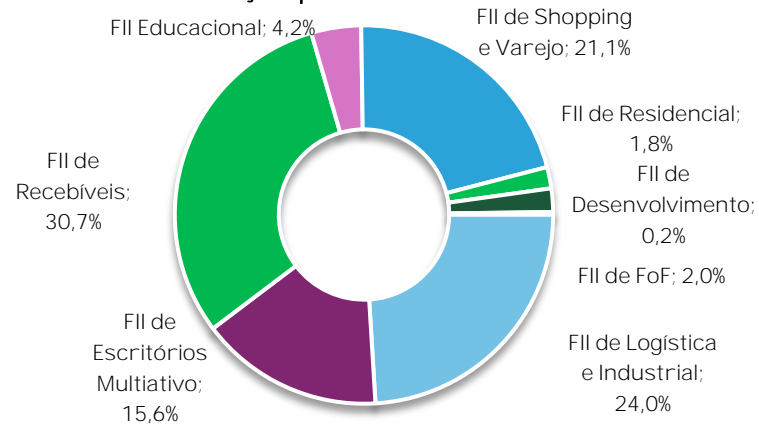


# Carteira do fundo

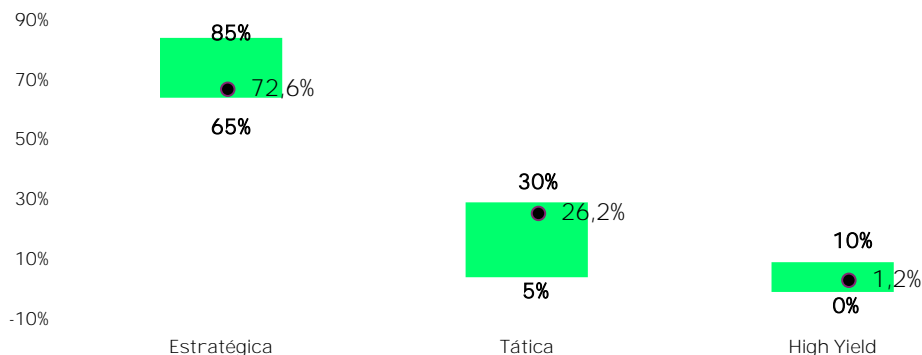
### Evolução da Alocação por Estratégia



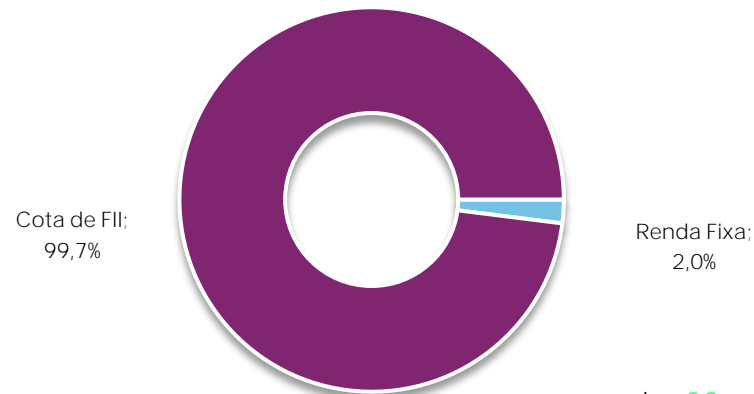
### Alocação por Setor de FII



### Target de Alocação por Estratégia

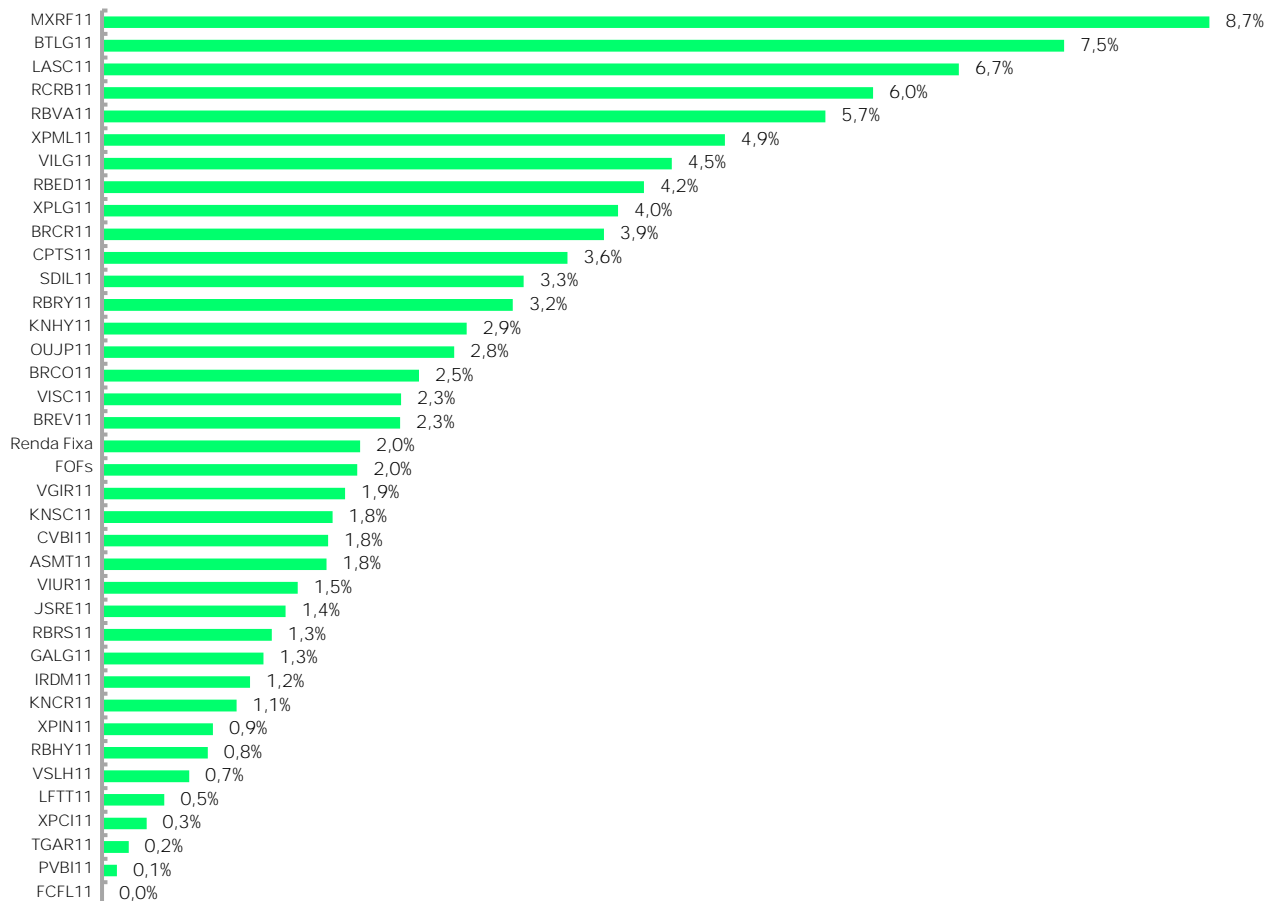


### Alocação por Setor de FII





## Carteira do fundo

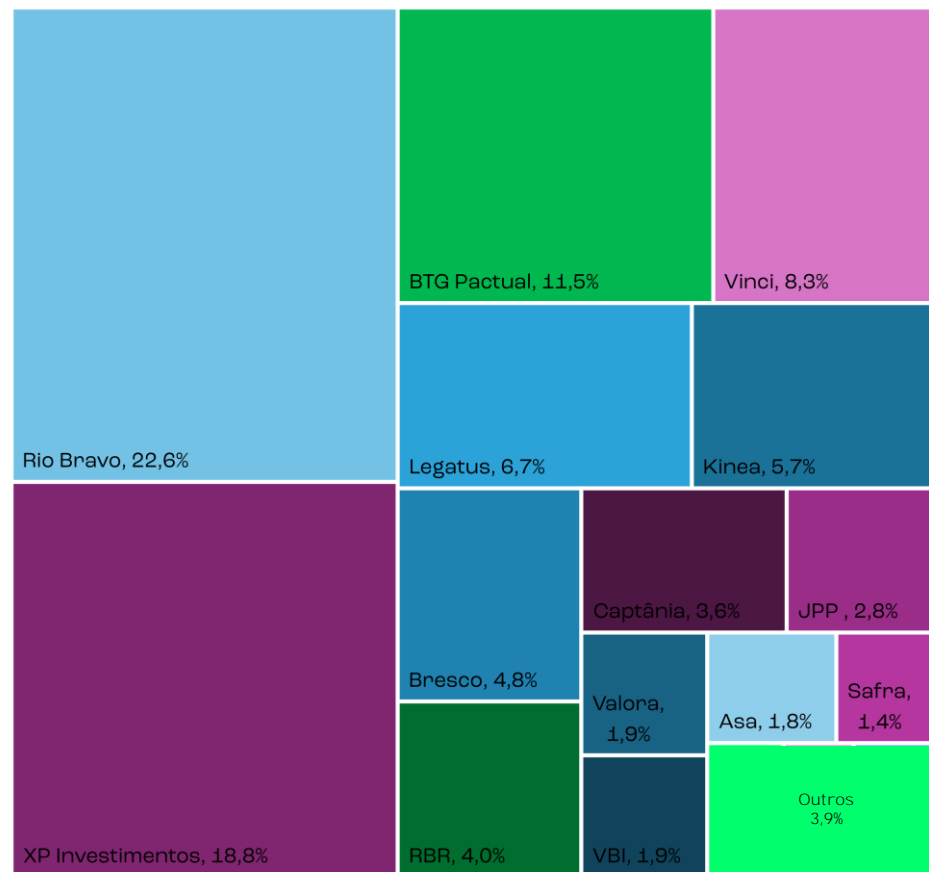
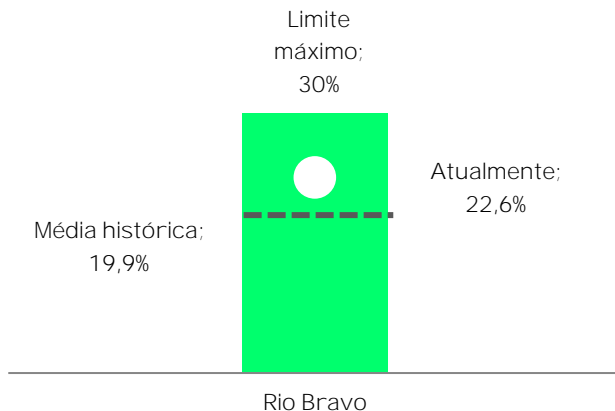


# Carteira do fundo

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?



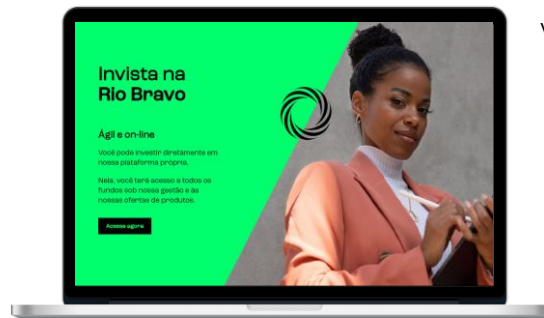
Via corretora:



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.