



Relatório Gerencial

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

Fevereiro 25



riobravo.com.br

índice

- 01 | Informações do Fundo
- 02 | Tese de Investimento
- 03 | Principais Números
- 04 | Mensagem do Gestor ao Investidor
- 05 | Perspectivas de Upside
- 06 | Resultado e Distribuição
- 07 | Desempenho da cota e volume
- 08 | Carteira do Fundo
- 09 | Como Investir



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

(Mín. Mensal R\$ 35.000 - reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • 20% sobre o que exceder o IFIX

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 210.926.946,72 (fevereiro/2025)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 24.629 (fevereiro/2025)

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



CONHEÇA A RIO BRAVO



ATENDIMENTO VIA WHATSAPP



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo Renda Varejo RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Imobiliário

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra

RBIF11
Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

O Rio Bravo Fundo de Fundos

é um fundo *com DNA fundamentalista que investe em um portfólio diversificado de fundos imobiliários com foco em geração de renda.*

Tese de Investimento

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.

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.

Gestão Ativa e Qualificada:

A Rio Bravo conta com mais de 20 anos de atuação no mercado de FII's. Track Record em Fundos de Fundos Imobiliários de mais de 10 anos.



Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

56,26

Fechamento do
mês (R\$)

46,99

Dividend Yield
Anualizado¹

13,0%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

490,11

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

210,93

Valor de Mercado (R\$
milhões)

176,18

P/VP

0,84

Número de Fundos
Investidos

42

Retorno dos últimos
12 meses²

-20,53%

¹Yield 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).

²Considera cota mercado ajustada aos dividendos



Mensagem do gestor ao Investidor

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação:

O endividamento público brasileiro segue sendo um dos principais pontos de atenção do mercado, uma vez que não há perspectivas de melhora fiscal no horizonte. Estudos de diversos economistas indicam que o pacote de corte gastos anunciado pelo governo não será suficiente para conter o crescimento da dívida pública. Além disso, a política em discussão de isenção de IR para pessoas que recebem até R\$5.000 poderá pressionar ainda mais as contas públicas.

Mesmo com a alta da Selic de 100bps em janeiro, as expectativas de inflação seguem desancoradas. O boletim focus de 28/02/2025 aponta uma projeção de IPCA de 5,65% para 2025, acima da meta de 3,0%. O comitê de política monetária tem ressaltado em seus comunicados que o cenário requer uma política monetária contracionista, diante de um processo contínuo de desancoragem de expectativas, um câmbio que permanece depreciado e um mercado de trabalho resiliente.

A inflação de janeiro apresentou uma desaceleração, marcando 0,16%. O resultado foi impactado pela queda nos preços de energia elétrica residencial, diante do bônus de R\$1,2Bi da usina hidrelétrica de Itaipu, que foi creditado nas faturas emitidas em janeiro. Apesar da desaceleração observada, o índice registrou uma alta nos preços de alimentos e segue apresentando uma alta no setor de serviços, que reflete um mercado de trabalho aquecido. Nos últimos 12 meses, o IPCA acumula alta de 4,56%.

Atividade econômica:

O IBC-Br de dezembro de 2024 foi reportado no início de fevereiro, registrando uma queda superior às estimativas de 0,73%. O indicador é considerado como uma “prévia” do PIB e a queda no mês teve uma influência do recuo no setor de serviços, varejo e indústria. Ainda assim, o crescimento anual do IBC-Br foi de 3,8% em 2024, o que indica um crescimento do PIB muito aquém de seu potencial. Em 2024, a economia cresceu sustentada por uma política fiscal expansionista e não foi acompanhada por ganhos de produtividade. Dessa forma, para 2025 é esperado que ocorra uma desaceleração da atividade: O boletim focus projeta um crescimento do PIB de 2,01%.

Com relação ao mercado de trabalho, o IBGE reportou um aumento da taxa de desemprego pela primeira vez desde outubro de 2023, encerrando o trimestre terminado em janeiro em 6,5%. Ainda assim, a renda média dos trabalhadores continua em trajetória de alta.

Cenário Externo

EUA:

Em fevereiro, a ata do FOMC reiterou que o Fed deve manter uma postura mais cautelosa, sem pressa para cortar os juros. O mercado de trabalho ainda tem apresentado sinais de aquecimento e a inflação de serviços segue resiliente, o que contrapõe a missão do Fed de levar a inflação de volta à meta de 2%.

O índice de preços ao consumidor dos EUA (CPI) de janeiro registrou alta de 0,5%, superando as expectativas de mercado. No acumulado dos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 3%. Com relação aos dados do mercado de trabalho, houve uma abertura de 143 mil vagas de trabalho em janeiro e a taxa de desemprego caiu para 4,0%. O salário nominal dos trabalhadores cresceu acima do esperado, reportando um crescimento de 0,48% no mês.



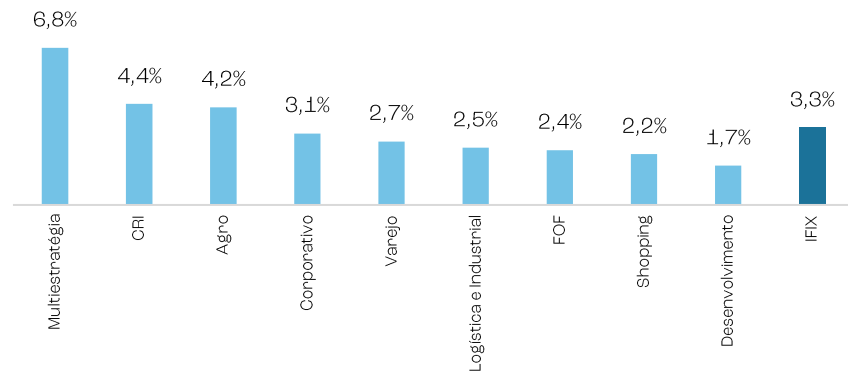
Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

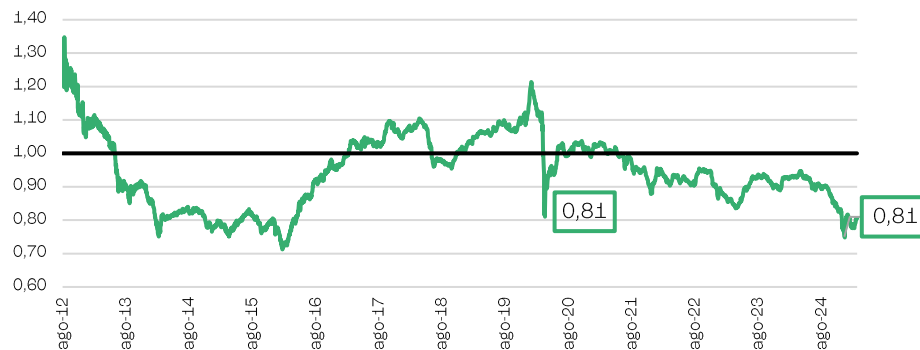
Após cinco meses consecutivos de queda do IFIX, o índice apresentou uma recuperação em fevereiro, encerrando o mês com uma performance de 3,34%. A alta no mês foi impactada pelo fechamento da curva de juros real e reflete uma correção de preços diante dos descontos excessivos observados ao final de janeiro. Todos os setores apresentaram uma performance positiva, com destaque para o segmento de FII's multiestratégia e FII's de CRI. No ano, o IFIX acumula uma alta de 0,17%.

Em janeiro, os fundos imobiliários haviam atingido o maior nível de desconto frente ao valor patrimonial desde a crise de 2015/2016. Com a alta do mês de fevereiro, os fundos ainda permanecem com um desconto expressivo de 19%, em níveis similares ao observado em março de 2020, período em que COVID foi caracterizado como uma pandemia pela OMS.

Retorno por Setor - Fevereiro 2025*



P/BV - FII's do IFIX*



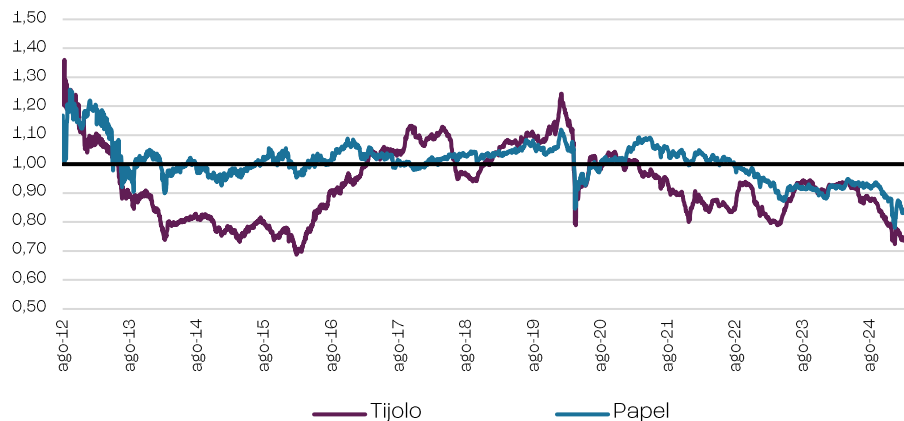
Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

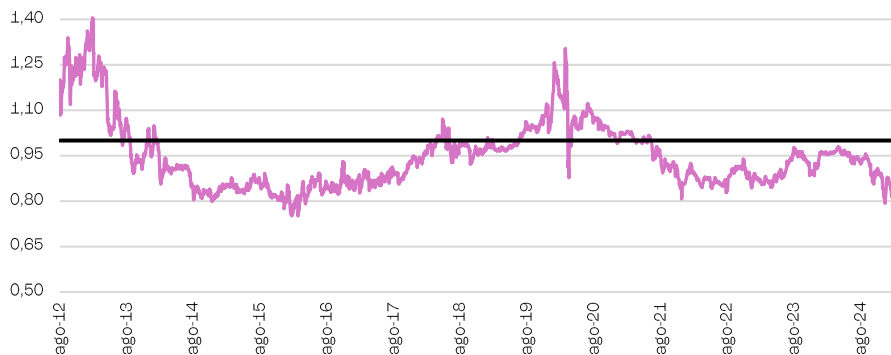
Quando segregamos os fundos imobiliários do IFIX por setor, o desconto dos FIIs de tijolo ultrapassa os valores observados em março de 2020, mesmo com a alta observada em fevereiro. Os FIIs de papel, por sua vez, negociam com um dos maiores níveis de desconto histórico.

Em relação aos FOFs e FIIs multiestratégia, o desconto está próximo aos valores observados na crise de 2015 e 2016. No caso dos FOFs e diversos FIIs multiestratégia, há ainda um potencial de duplo ganho, uma vez que o valor patrimonial do FOF reflete a cotação a mercado dos FIIs que ele investe. Quando os FIIs apreciam, o VP do FOF consequentemente aprecia também, trazendo uma maior oportunidade para a realização de ganho de capital.

P/BV FIIs Tijolo e Papel*



P/BV FOF/FII Multiestratégia



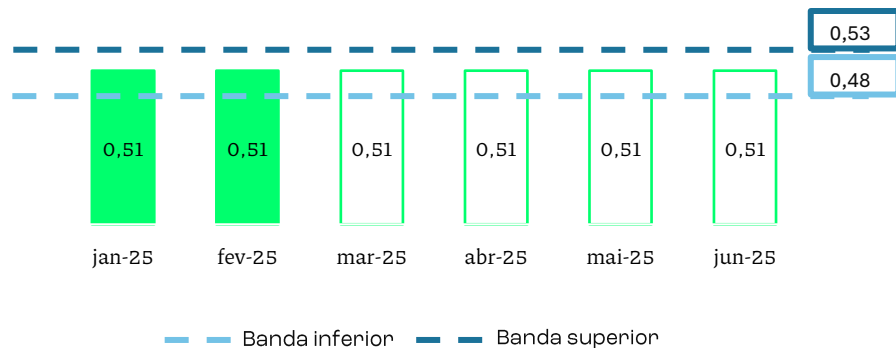
A precificação atual dos FIIs reflete uma pressão de venda em massa nesses últimos meses de fundos imobiliários, principalmente por pessoas físicas. Diante das alterações das expectativas de inflação e juros, houve um fluxo de investimentos saindo de ativos de renda variável e indo para ativos de renda fixa, de forma que os FIIs apresentaram uma queda relevante no mercado secundário. O momento atual é oportuno para os investidores que buscam renda recorrente e realização de ganho de capital no longo prazo.

Mensagem do gestor ao Investidor

Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um dividend yield de 13,0% e está dentro do guidance de distribuição de rendimentos anunciado em dezembro de 2024.

Guidance de Distribuição dos Rendimentos (R\$/cota)



O resultado recorrente do RBFF11 foi de 0,54/cota. No semestre, o Fundo possui R\$0,26/cota de resultado acumulado não distribuído.

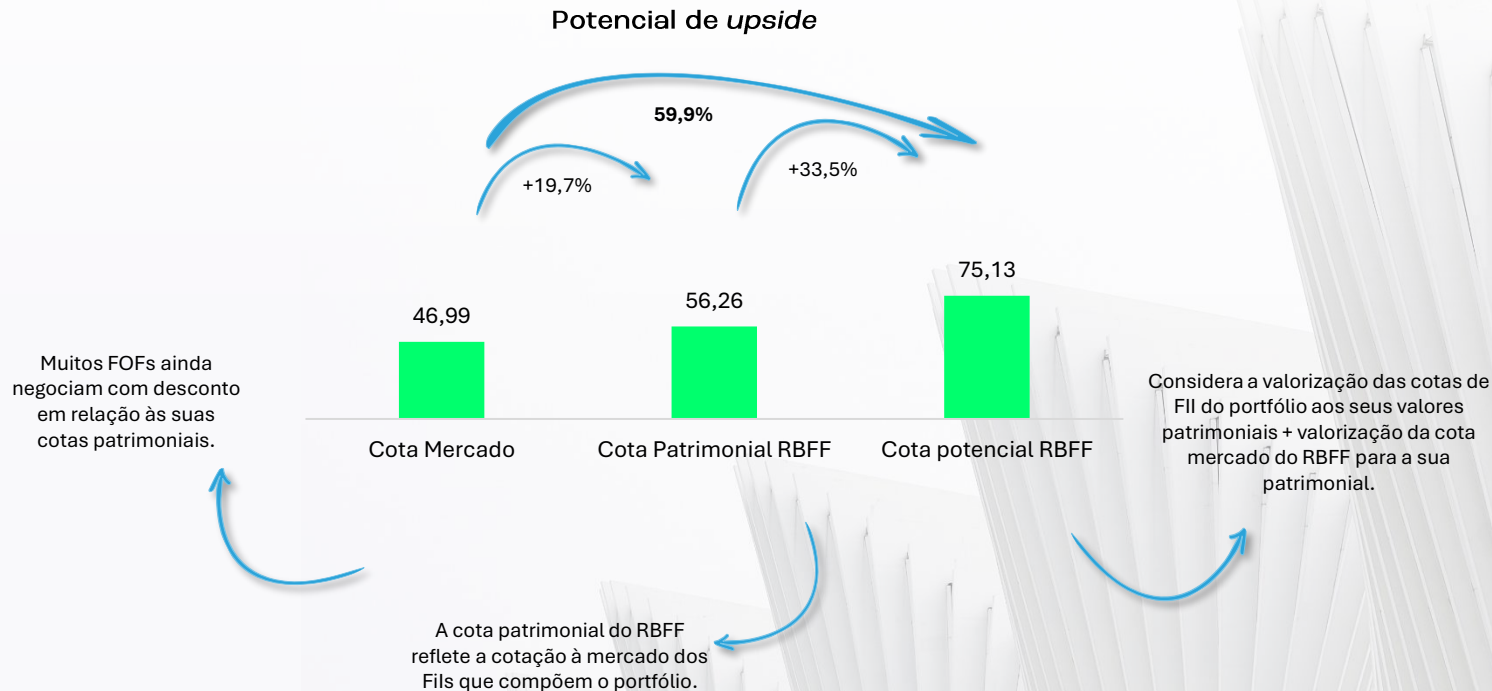
A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, estando a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores. A legislação vigente impõe uma distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

Em fevereiro, houve a amortização total do Rio Bravo Renda Educacional, FII que o RBFF11 possuía alocação. Como resultado, o RBFF11 recebeu cotas do Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11), que eram de propriedade do Rio Bravo Renda Educacional (RBED11). Com isso, o RBFF11 passou a ter uma exposição em RBVA11 de 9,9%.



Perspectiva de Upside

A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIIs, 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 valorização¹.



¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

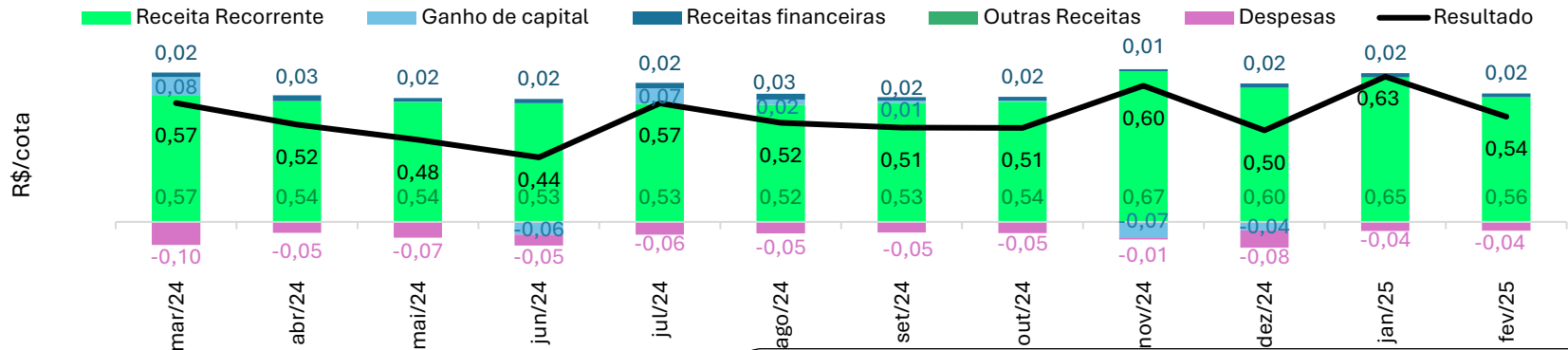
Resultado e Distribuição

	set-24		out-24		nov-24		dez-24		jan-25		fev-25		Acumulado no Ano		Gestão Rio Bravo (19/08/2019)	
Rendimentos de FII	R\$	1.995.432,31	R\$	2.016.017,43	R\$	2.527.196,86	R\$	2.253.272,87	R\$	2.426.127,78	R\$	2.090.508,43	R\$	4.516.636,21	R\$	107.474.827,60
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$	35.527,09	R\$	15.250,22	-R\$	259.473,67	-R\$	140.764,18	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	14.337.645,23
Receitas financeiras	R\$	62.770,46	R\$	66.074,04	R\$	35.417,90	R\$	69.087,17	R\$	68.677,85	R\$	62.004,38	R\$	130.682,23	R\$	2.626.526,92
Outras receitas	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	9.896,26
Despesas	-R\$	177.426,60	-R\$	184.639,97	-R\$	36.813,02	-R\$	288.585,68	-R\$	151.500,34	-R\$	145.707,79	-R\$	297.208,13	-R\$	12.598.912,52
Resultado ¹	R\$	1.916.303,26	R\$	1.912.701,72	R\$	2.266.328,07	R\$	1.893.010,18	R\$	2.343.305,29	R\$	2.006.805,02	R\$	4.350.110,31	R\$	111.871.837,43
Rendimentos distribuídos	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	1.949.591,80	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	3.824.199,30	R\$	107.360.817,07
Resultado por cota	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,60	R\$	0,50	R\$	0,63	R\$	0,54	R\$	1,16	R\$	29,84
Rendimento por cota	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,52	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	1,02	R\$	28,64
Resultado Acumulado por cota	R\$	0,00	R\$	0,00	R\$	0,09	-R\$	0,02	R\$	0,12	R\$	0,03	R\$	0,14	R\$	1,20

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

²Em novembro de 2024, houve atraso nos pagamentos da taxa de administração e escrituração, resultando em despesas menores. Esses pagamentos foram realizados em dezembro de 2024..

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Resultados e Distribuição

Histórico de Distribuição

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,49	0,49	0,49	0,49	0,51	0,53	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,52
2024	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52
2025	0,51	0,51										
Δ	2,0%	2,0%										

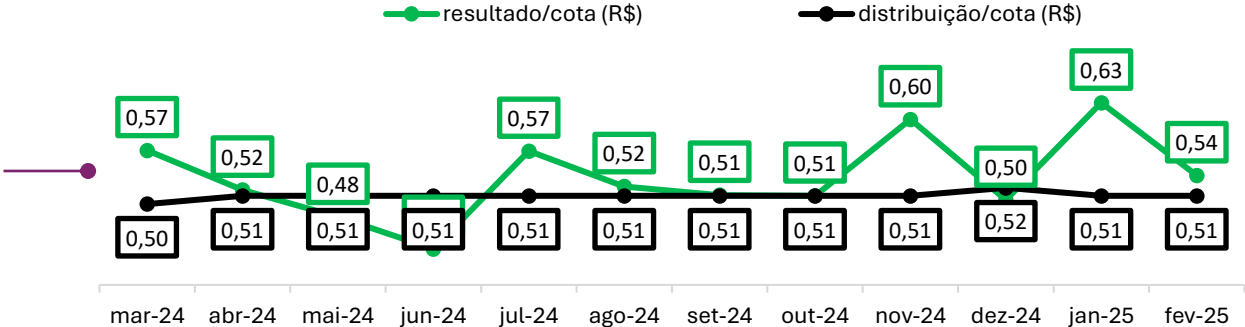
Distribuição R\$ 0,51 por
cota
(anunciado:28/02 pago:14/03)

Δ: Comparação entre 2024 e 2025.

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.

Distribuição e Resultado

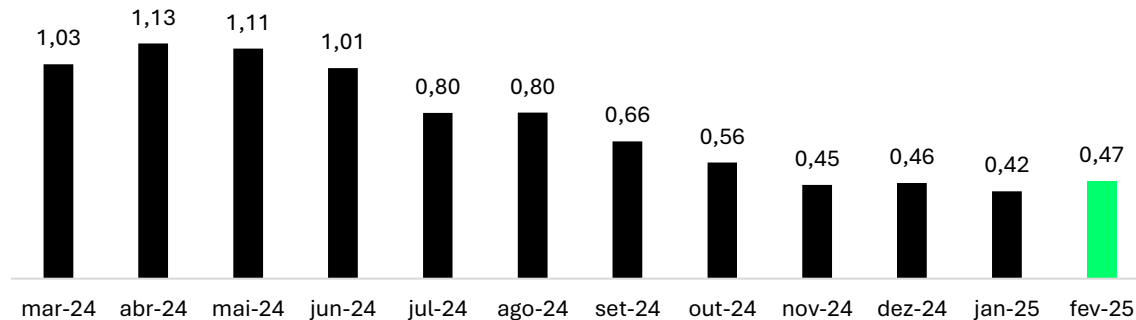
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

Ganho de Capital Não Realizado por Cota

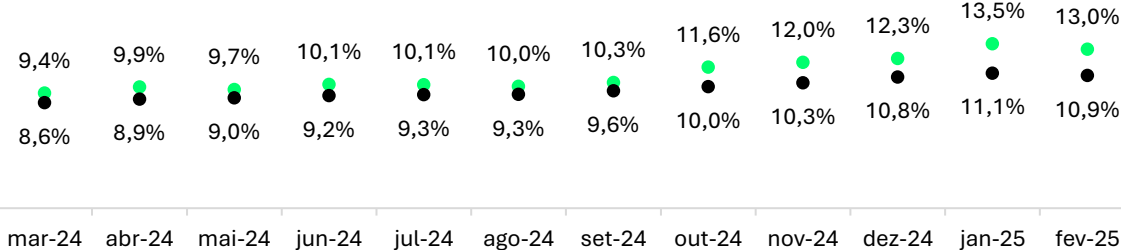
Ganho de Capital não realizado de 0,47 por cota



Dividend Yield

● Cota Mercado

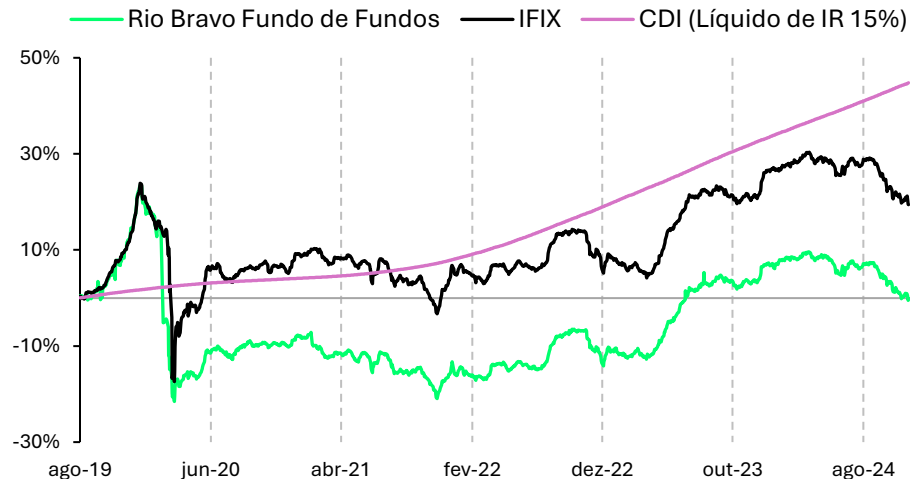
● Cota Patrimonial



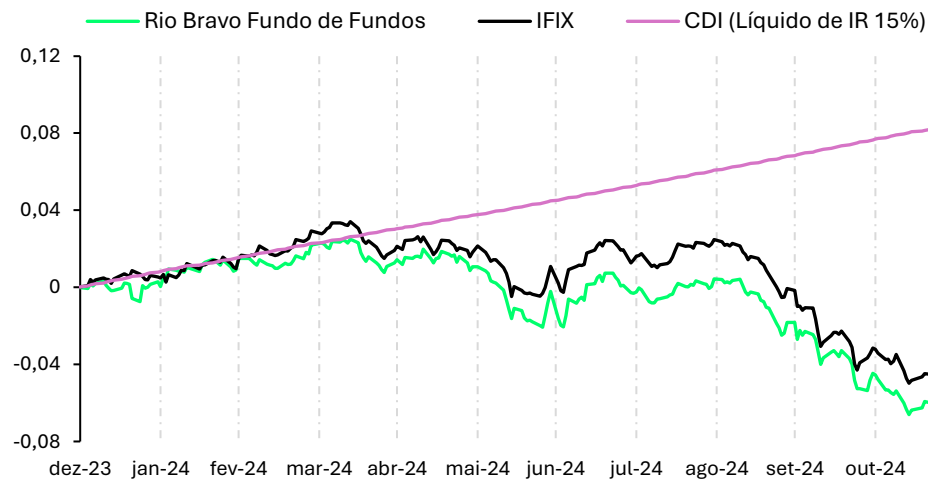
Dividend Yield anualizado de 13,0% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



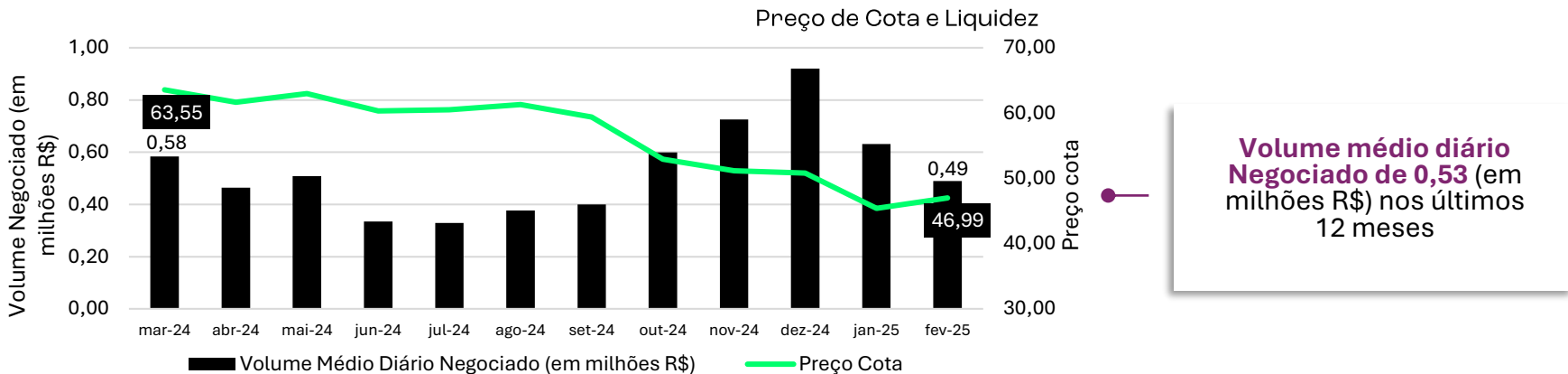
Rentabilidade 12 Meses



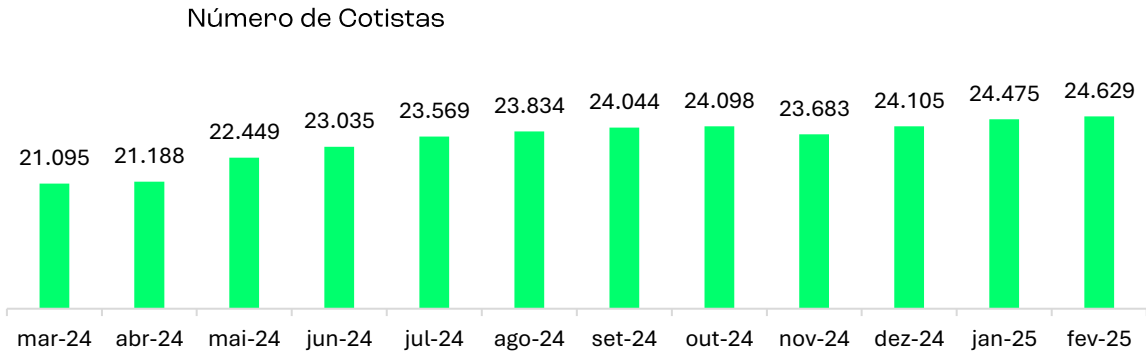
Rentabilidade	fev/25	Acumulado 2025	12 meses
Cota Patrimonial inicial	55,31	58,04	69,44
Cota Patrimonial final	56,26	56,26	56,26
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	2,63%	-1,28%	-10,72%
IFIX	3,34%	0,17%	-7,23%
CDI (Líquido de IR 15%)	0,8%	1,7%	9,4%

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de ago/2019 até último dia útil de fev/2025.

Desempenho da cota e volume

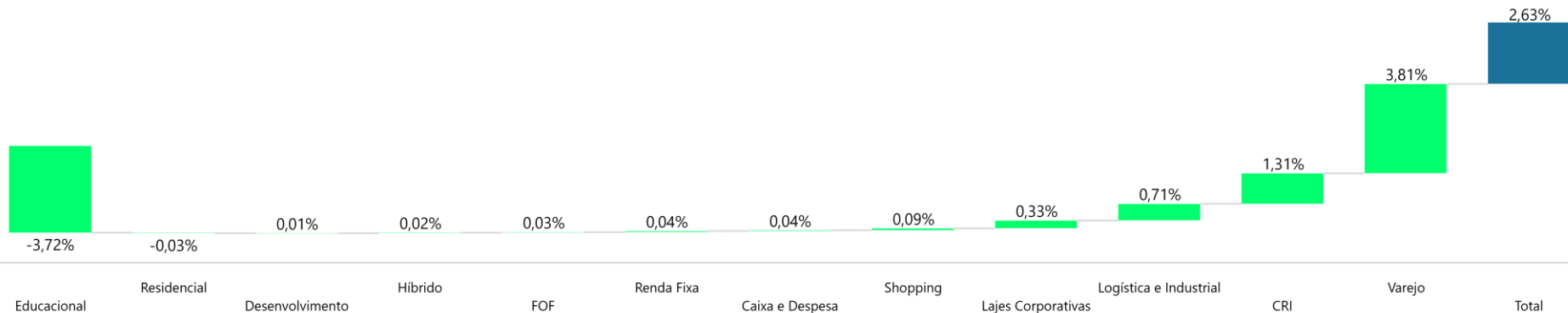


Aumento de 16,8% no número de cotistas nos últimos 12 meses

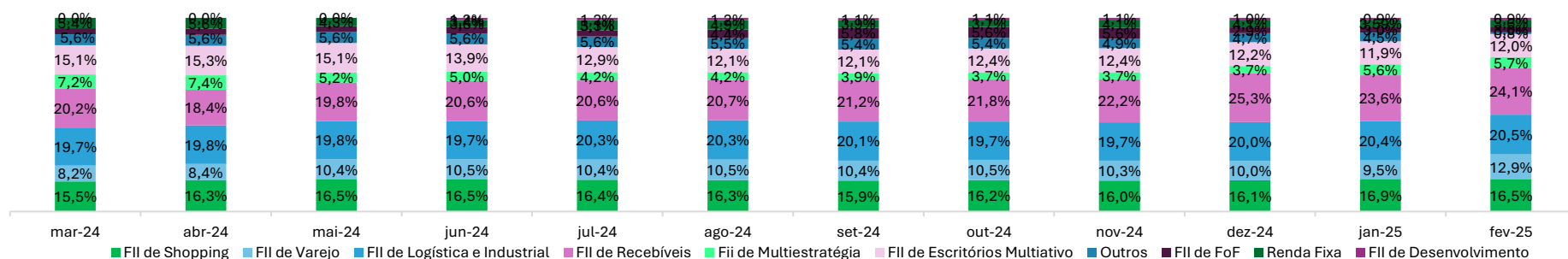


Carteira do Fundo

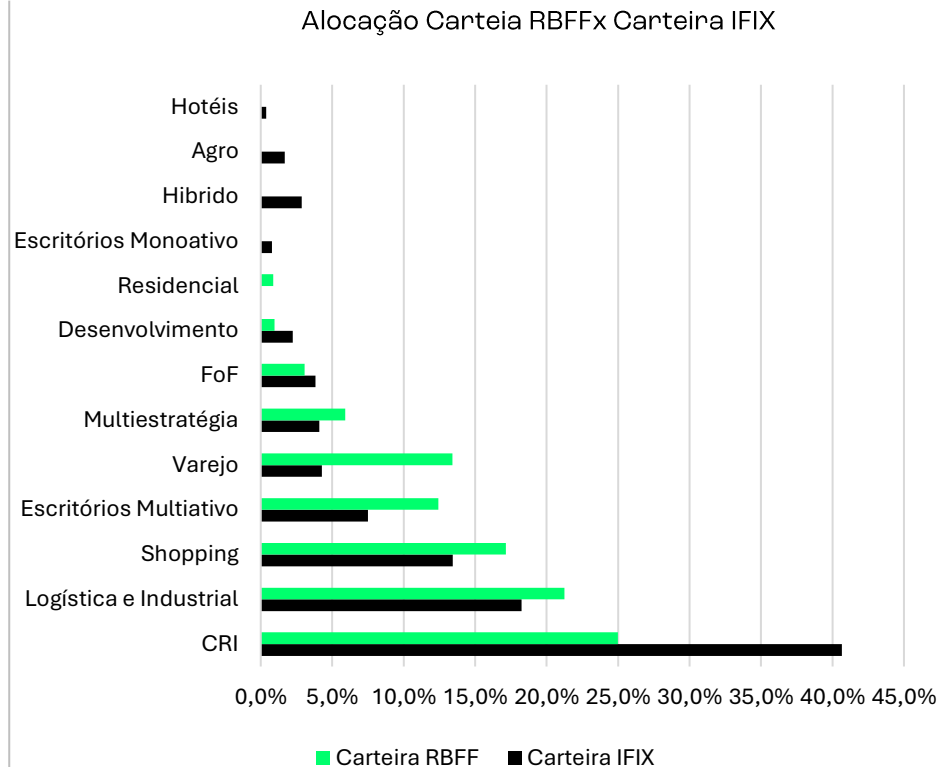
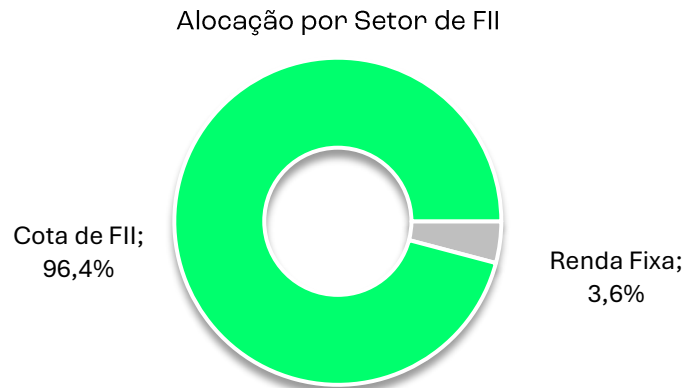
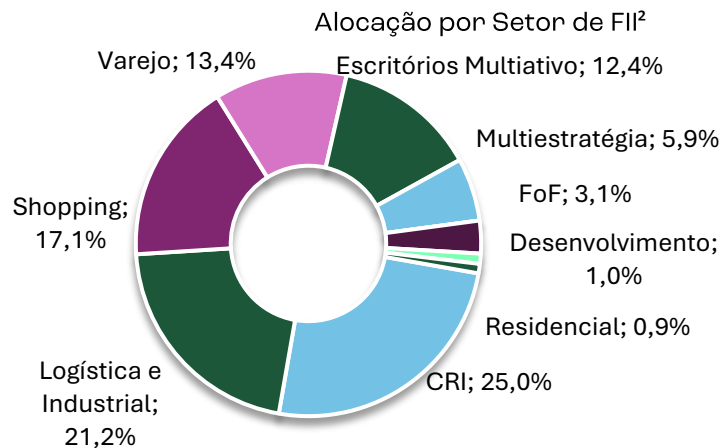
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Evolução da Alocação por Estratégia



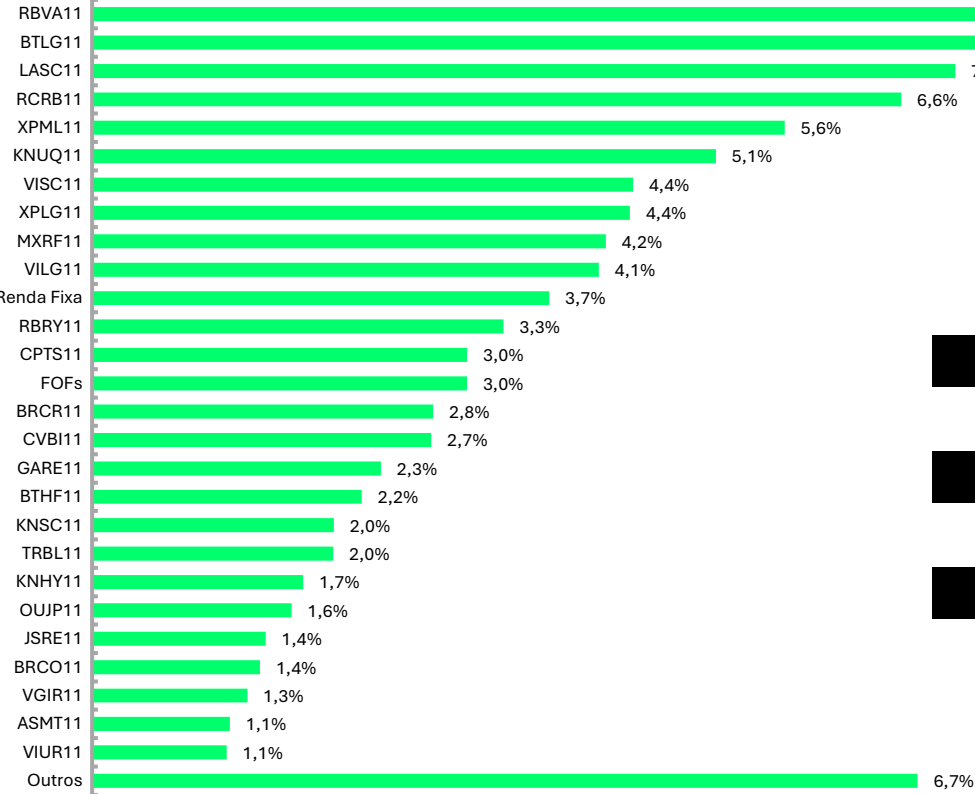
Carteira do Fundo



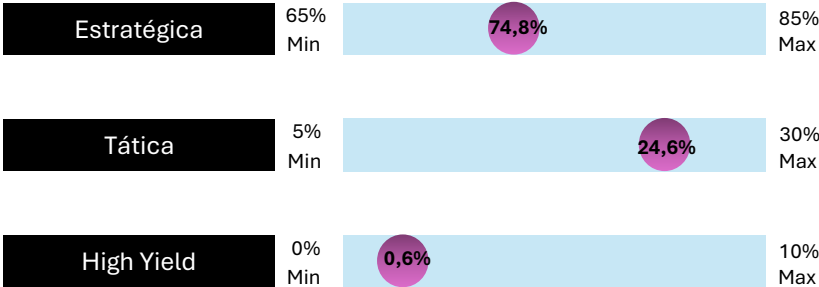
¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

²Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa

Carteira do Fundo



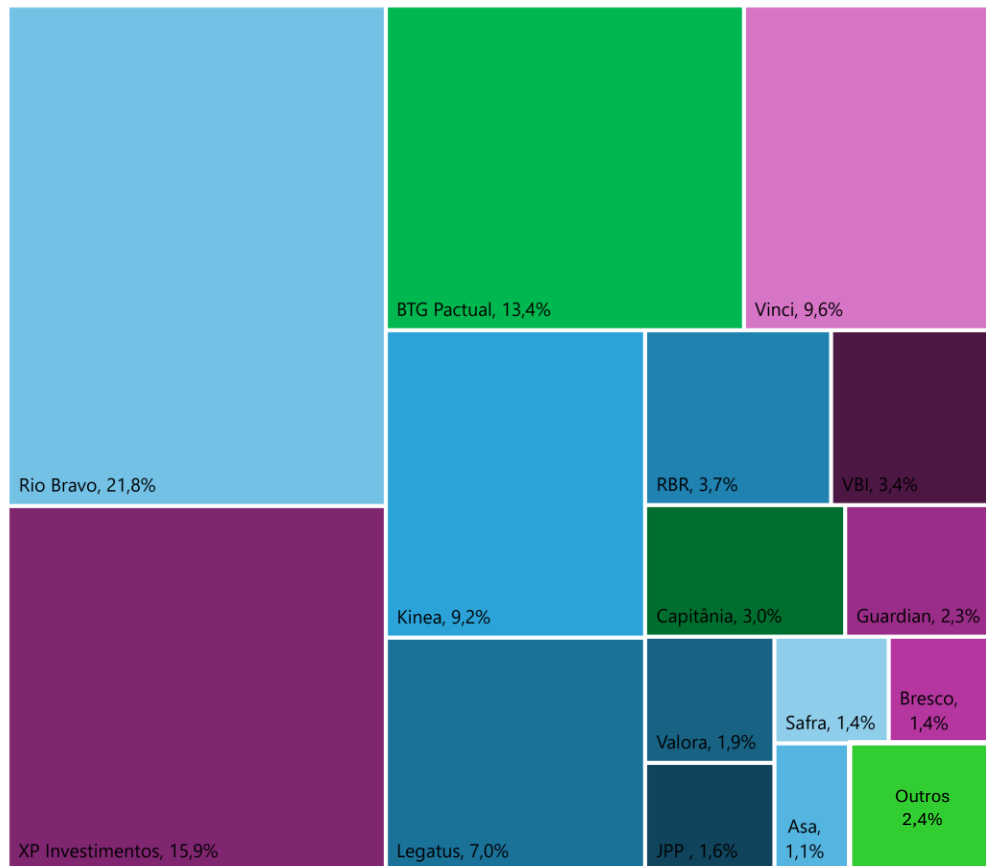
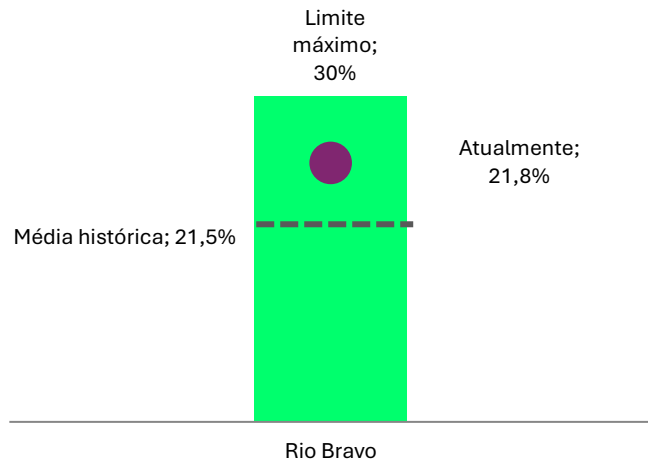
Target de Alocação por Estratégia¹



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.



Como Investir?

Via corretora:



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

RBFF11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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 expresse 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.