



# Relatório Gerencial

## **RBFF11**

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

Fevereiro 25



[riobravo.com.br](http://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*  
Anualizado<sup>1</sup>

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 meses<sup>2</sup>

-20,53%

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Considera 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.



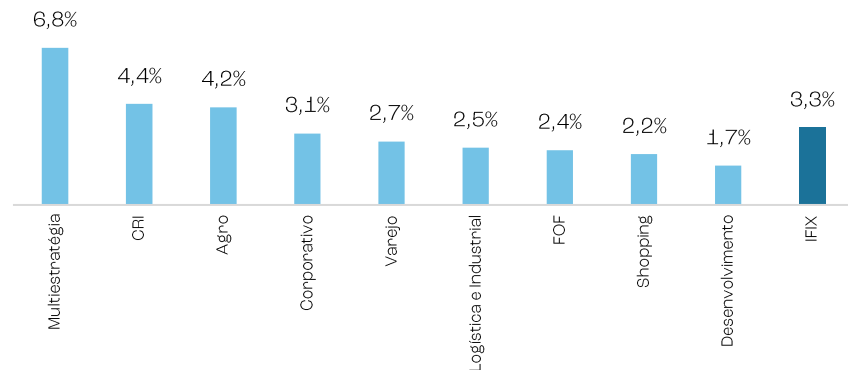
# Mensagem do gestor ao Investidor

## Mercado de Fundos Imobiliários

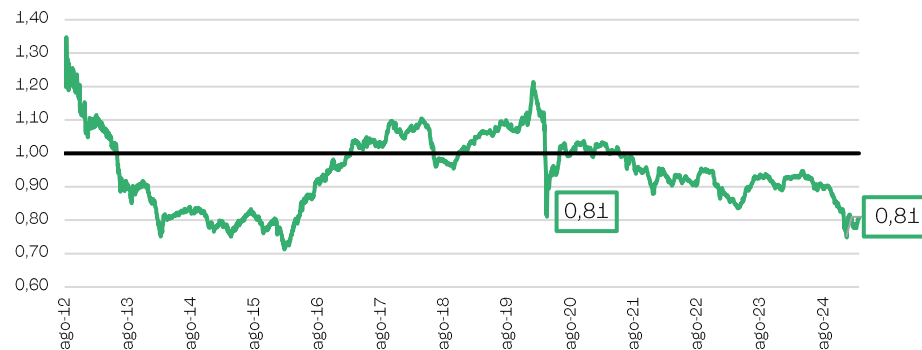
Após cinco meses consecutivos de queda do IFIX, o índice apresentou uma recuperação em fevereiro, encerrando o mês com uma performance de 3,34%. A alta no mês foi impactada pelo fechamento da curva de juros real e reflete uma correção de preços diante dos descontos excessivos observados ao final de janeiro. 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\*





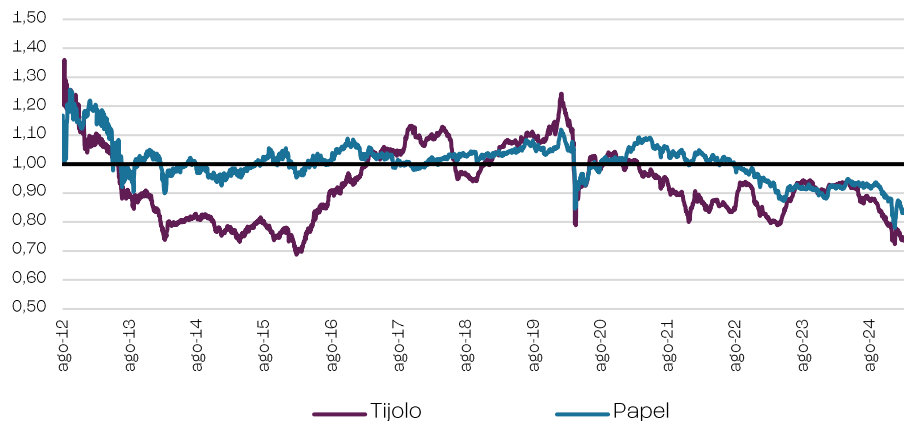
# Mensagem do gestor ao Investidor

## Mercado de Fundos Imobiliários

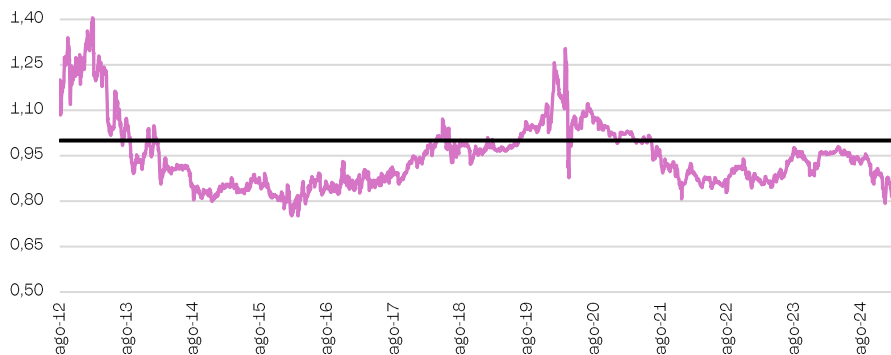
Quando segregamos os fundos imobiliários do IFIX por setor, o desconto dos FIIs de tijolo ultrapassa os valores observados em março de 2020, mesmo com a alta observada em fevereiro. Os FIIs de papel, por sua vez, negociam com um dos maiores níveis de desconto histórico.

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



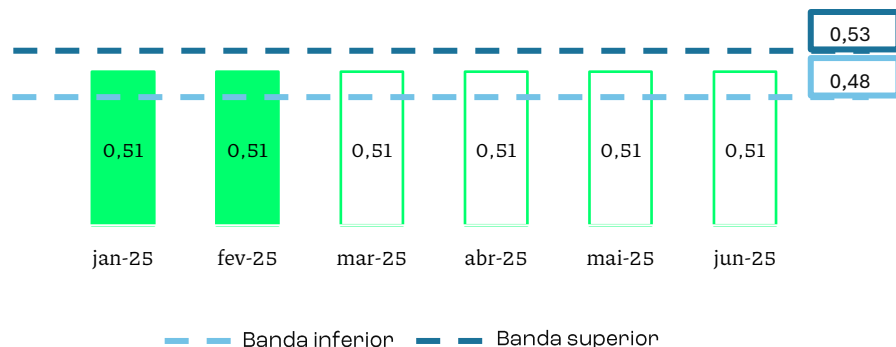
A precificação atual dos FIIs reflete uma pressão de venda em massa nesses últimos meses de fundos imobiliários, principalmente por pessoas físicas. Diante das alterações das expectativas de inflação e juros, houve um fluxo de investimentos saindo de ativos de renda variável e indo para ativos de renda 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)



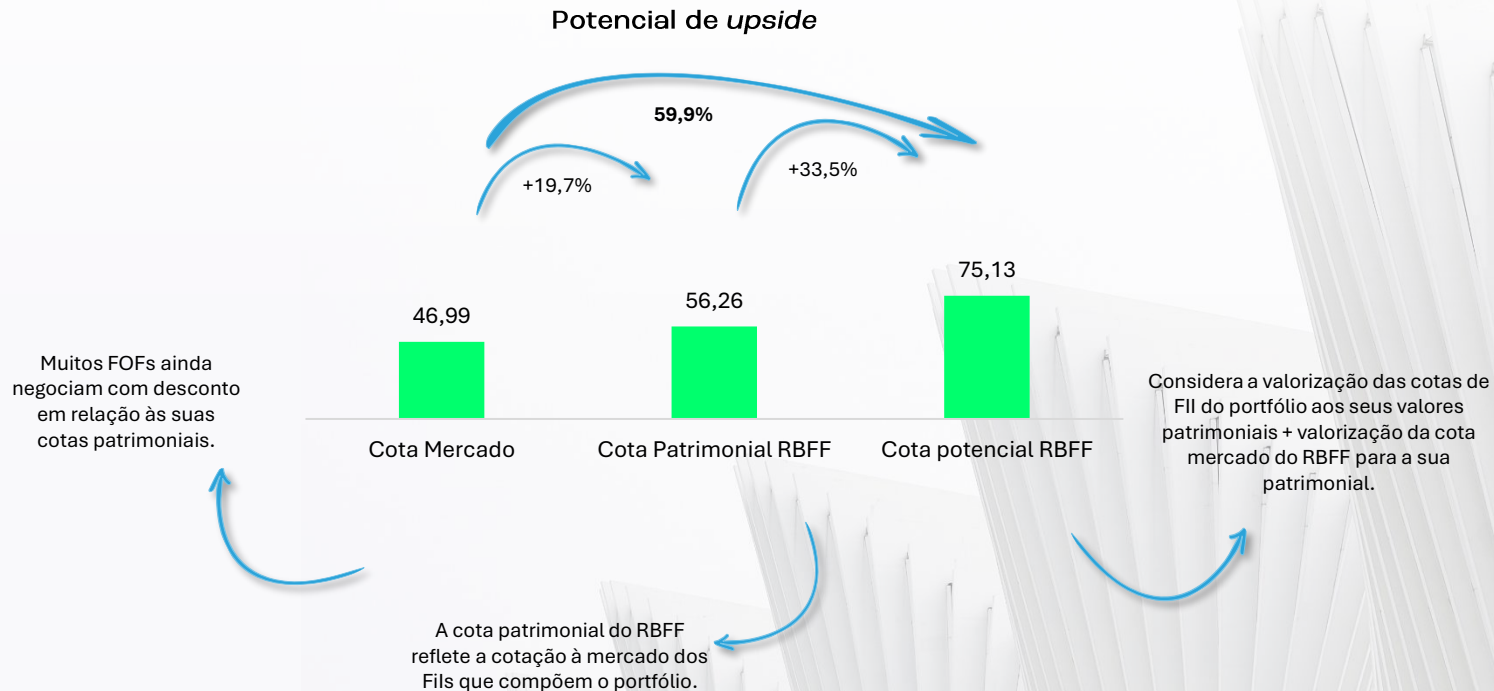
O resultado recorrente do RBFF11 foi de 0,54/cota. No semestre, o Fundo possui R\$0,14/cota de resultado acumulado não distribuído.

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 valorização<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

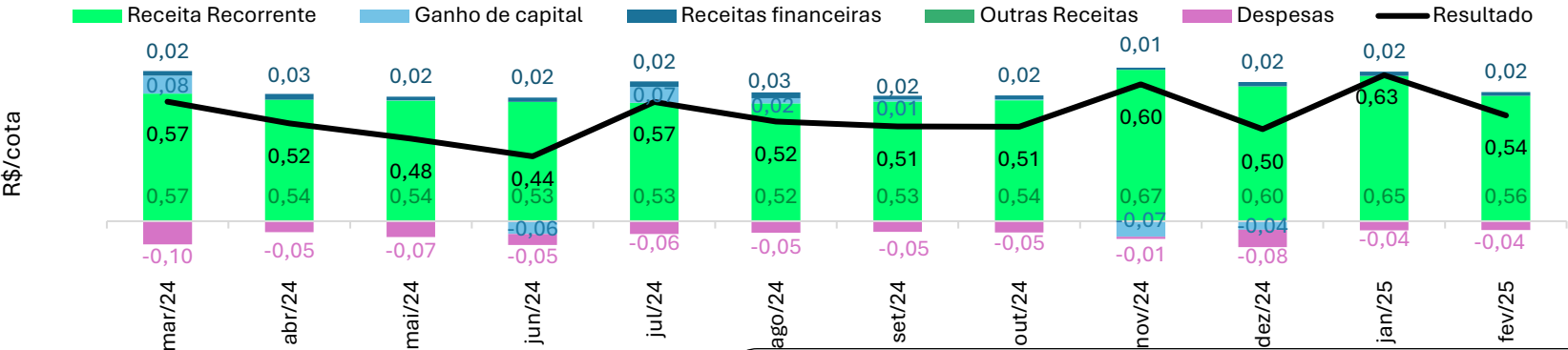
# Resultado e Distribuição

|                                   | set-24 |              | out-24 |              | nov-24 |              | dez-24 |              | jan-25 |              | fev-25 |              | Acumulado no Ano |              | Gestão Rio Bravo<br>(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 <sup>1</sup>            | 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           |

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

<sup>2</sup>Em 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% |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

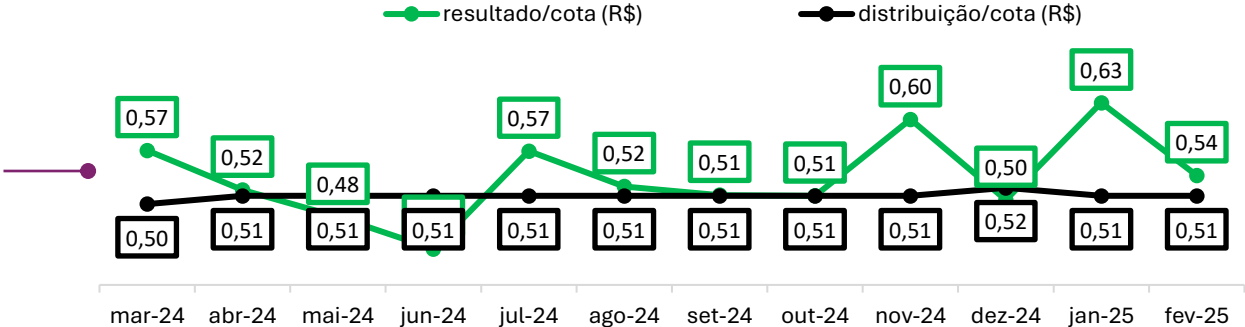
**Distribuição R\$ 0,51 por  
cota**  
(anunciado:28/02 pago:14/03)

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

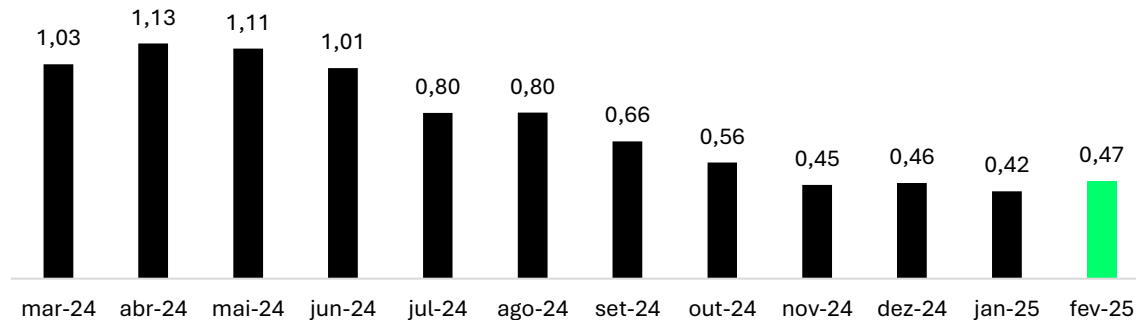
Linearização da distribuição



# Resultados e Distribuição

Ganho de Capital Não Realizado por Cota

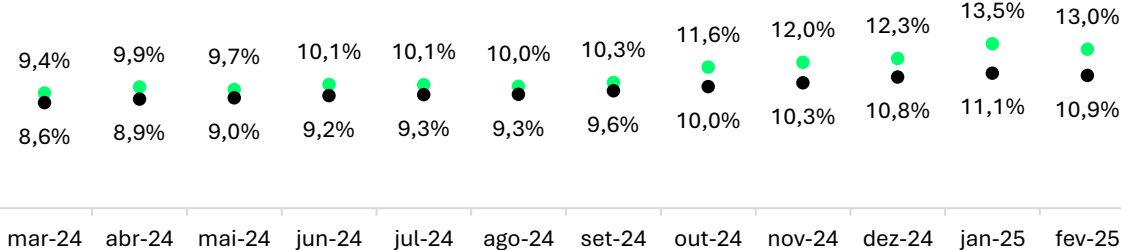
Ganho de Capital não realizado de 0,47 por cota



Dividend Yield

● Cota Mercado

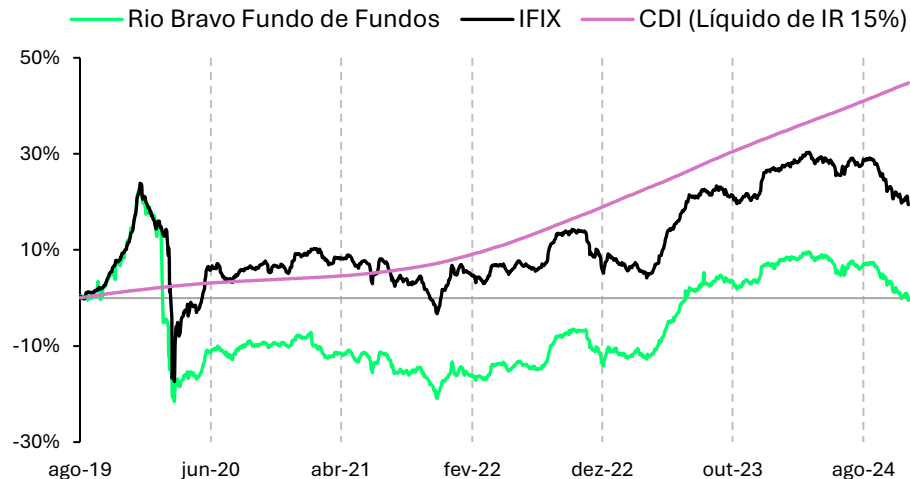
● Cota Patrimonial



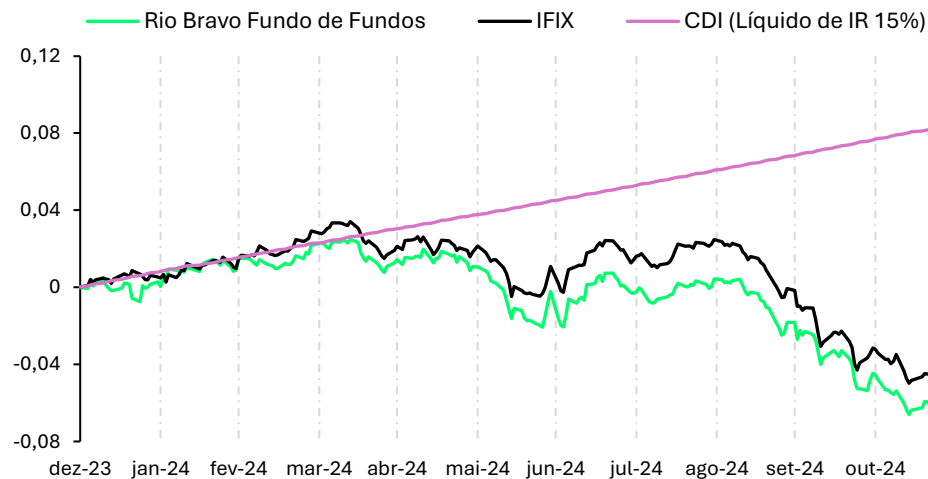
Dividend Yield anualizado de 13,0% na cota mercado

# Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



Rentabilidade 12 Meses

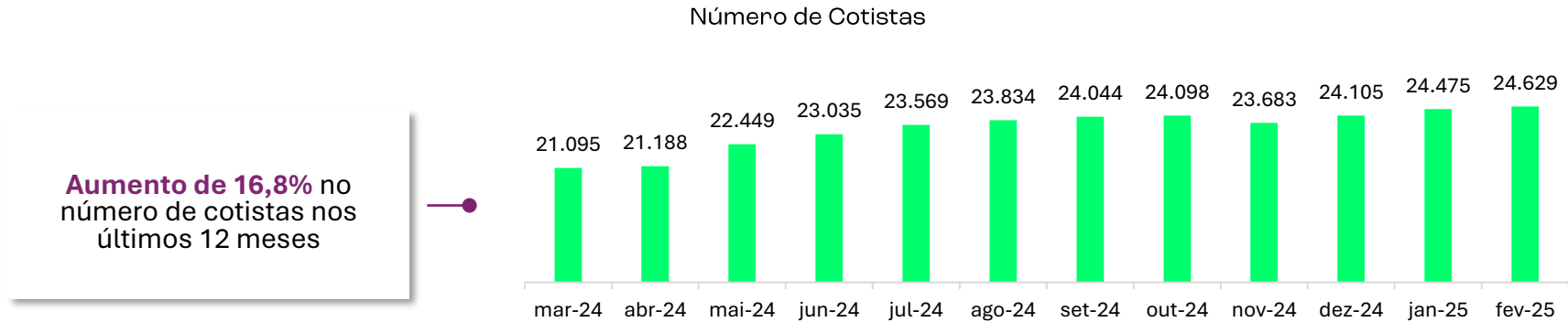
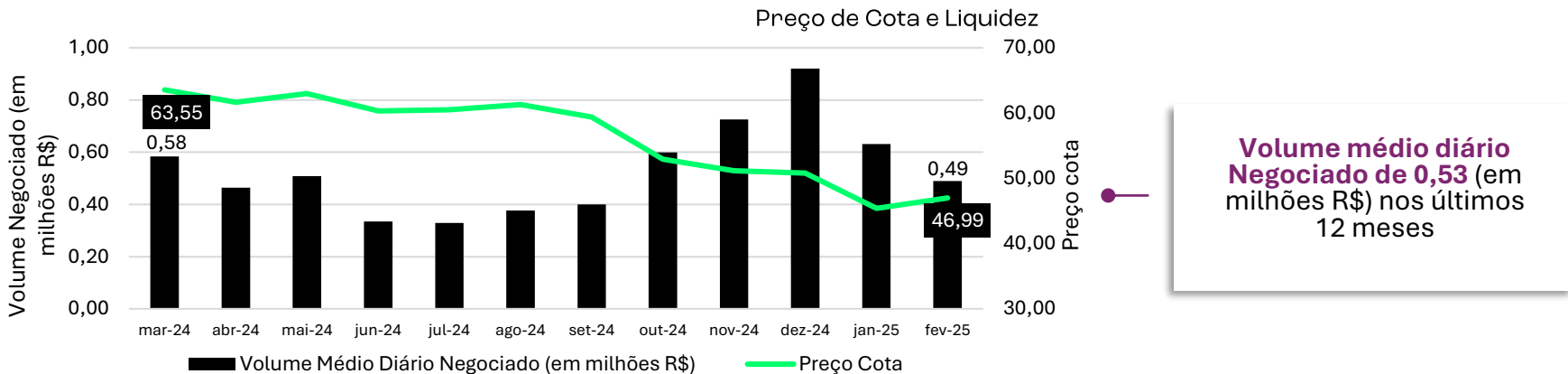


| Rentabilidade                                | fev/25 | Acumulado 2025 | 12 meses |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------|
| Cota Patrimonial inicial                     | 55,31  | 58,04          | 69,44    |
| Cota Patrimonial final                       | 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.

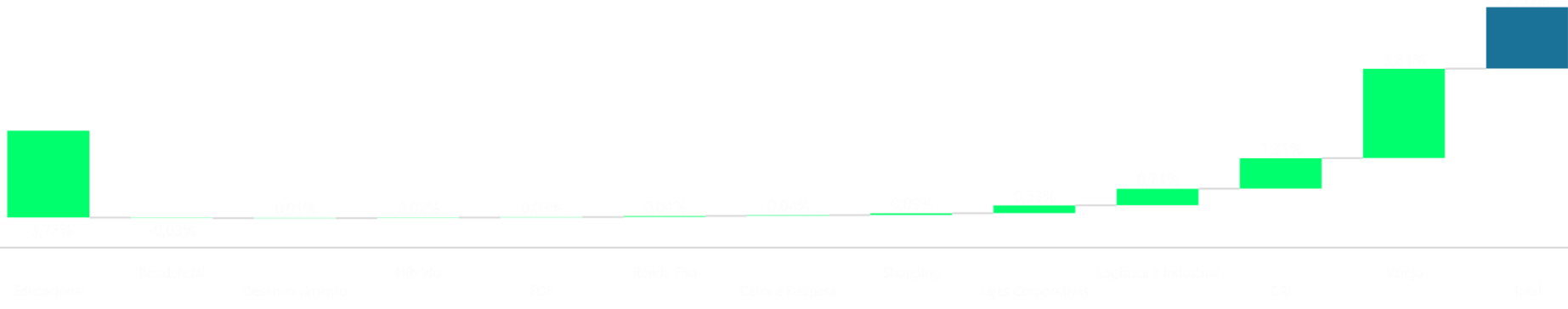


# Desempenho da cota e volume

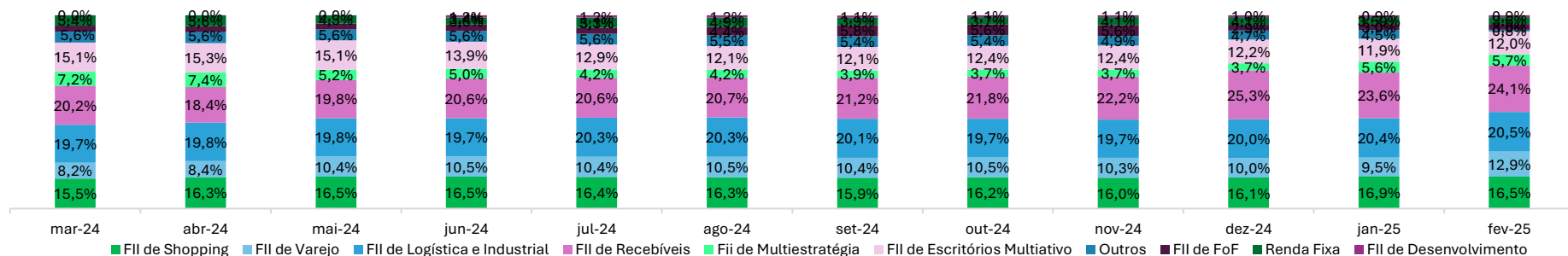


# Carteira do Fundo

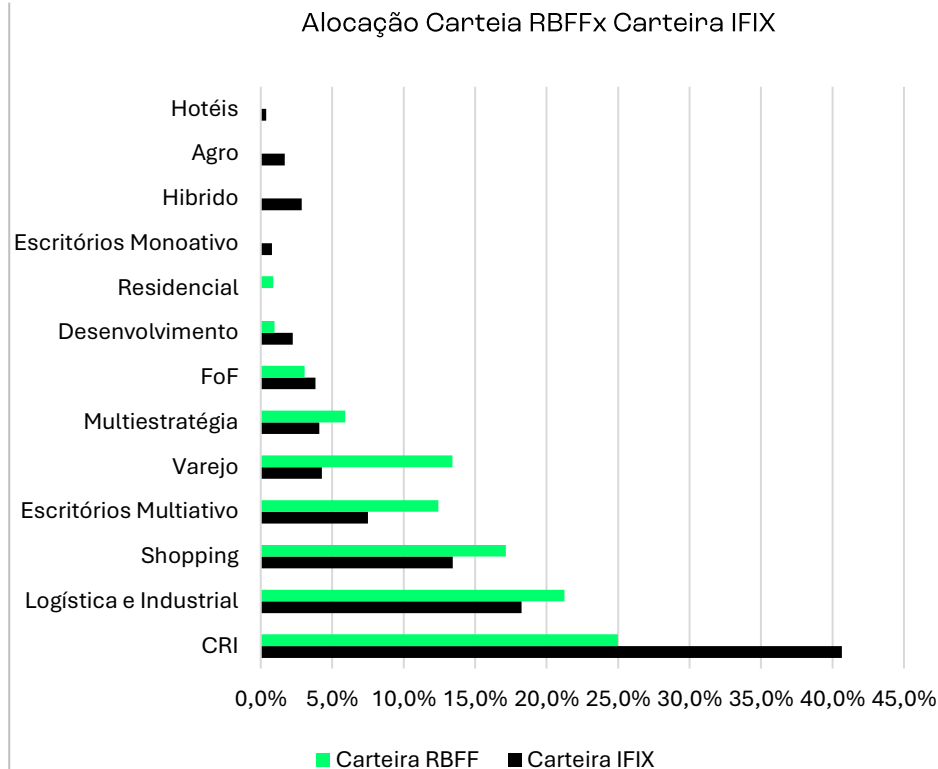
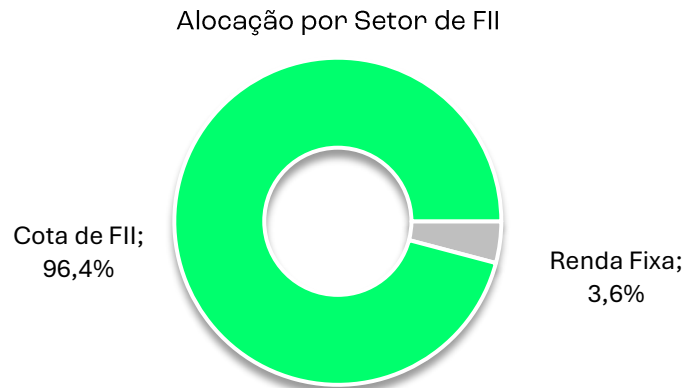
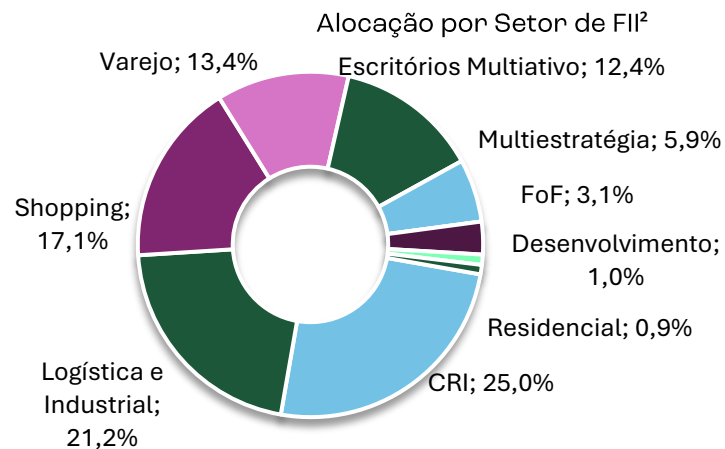
Atribuição da Performance Mensal por Segmento



Evolução da Alocação por Estratégia



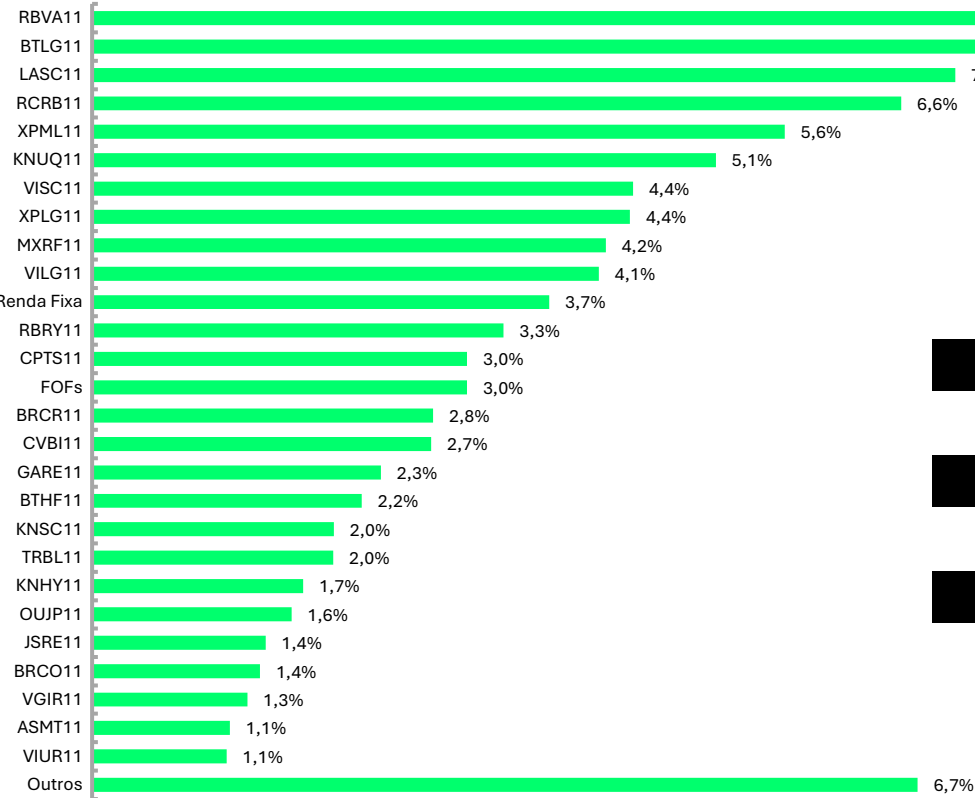
# Carteira do Fundo



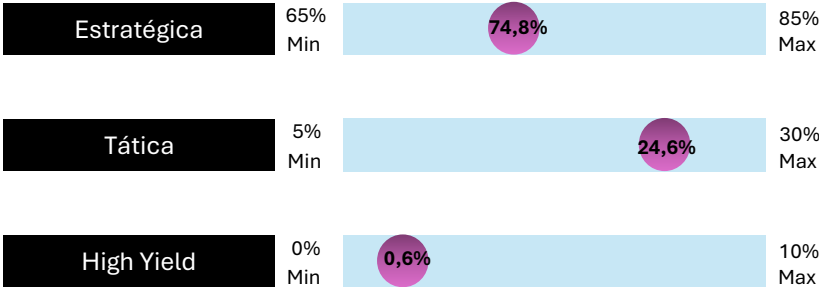
<sup>1</sup>Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

<sup>2</sup>Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa

# Carteira do Fundo



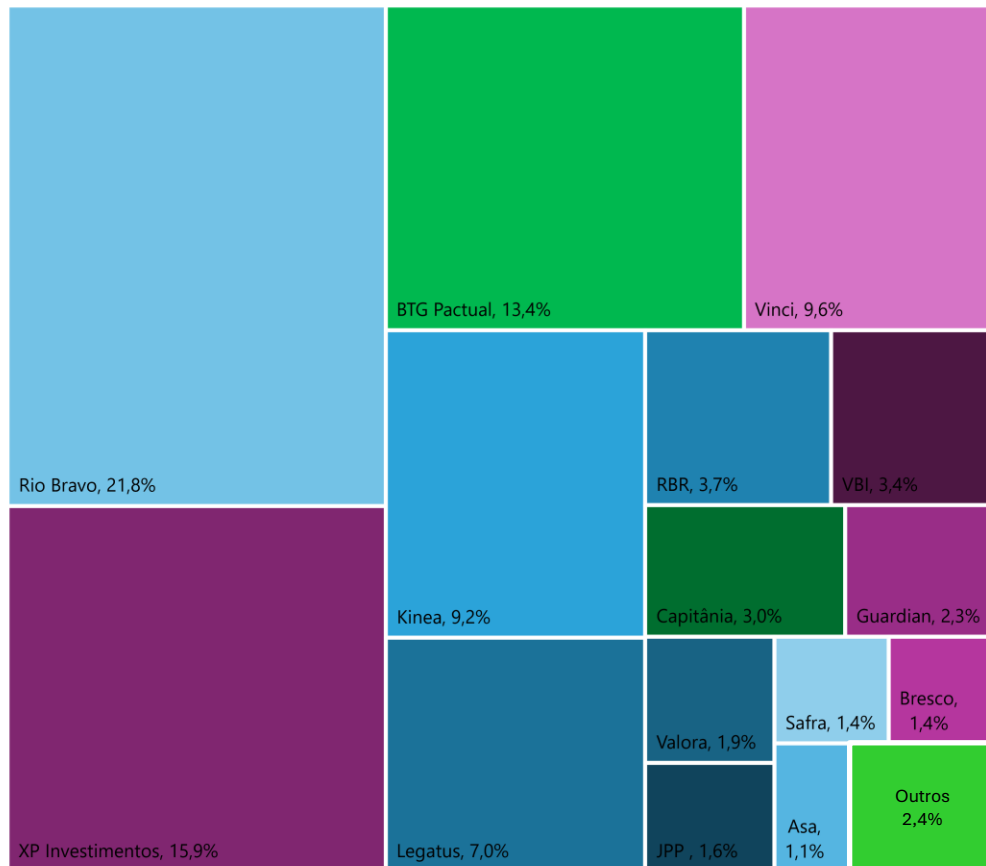
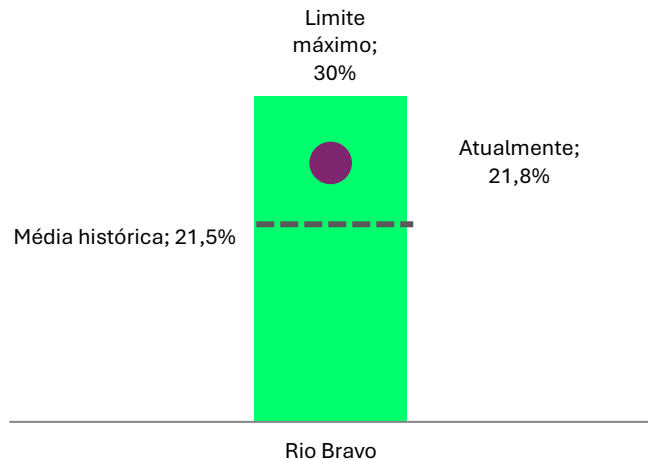
Target de Alocação por Estratégia<sup>1</sup>



# 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](https://riobravo.com.br)

**Fale com o RI**

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

3509-6500

**Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.