

outubro-23

# Rio Bravo Fundo de Fundos

Relatório Gerencial

RBFF11

# 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\$ 253.297.973,96 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 19.391

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



CONHEÇA A RIO BRAVO



ATENDIMENTO VIA WHATSAPP



## 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.



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)

67,56

Fechamento  
do mês (R\$)

60,05

Dividend Yield  
Anualizado<sup>1</sup>

10,19%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

385,09

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

253,30

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

225,14

P/VP

0,89

Número de Fundos  
Investidos

39

Retorno dos  
últimos 12 meses<sup>2</sup>

18,13%

<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 patrimonial ajustada por proventos

# Comentários do gestor

## Cenário Doméstico

**Fiscal e inflação:** O mês de outubro foi marcado por turbulências no cenário fiscal e externo, o que influenciou negativamente o humor dos mercados e adicionou prêmios de risco aos ativos locais. Internamente, o governo permanece desacreditando a meta de zerar o déficit primário em 2024, contrariando o que está previsto no arcabouço fiscal.

Importante reforçar que a dinâmica do resultado primário será decisiva para avaliação dos agentes econômicos sobre a sustentabilidade fiscal do país, a qual poderá impactar a curva de juros e o crescimento econômico. Além disso, o governo tem em sua lista de prioridades aprovar as pautas econômicas que viabilizarão o cumprimento do novo marco fiscal, entre elas a reforma tributária e taxação das offshores e fundos exclusivos. Por conta dessas discussões, o mercado reagiu negativamente elevando as taxas de juros de longo prazo e trazendo volatilidade aos ativos de renda variável, incluindo os FIIs.

O IPCA-15, considerado a prévia da inflação oficial, subiu 0,21% em outubro, informado pelo IBGE, representando uma desaceleração de 0,14 p.p. em relação ao mês anterior. A maior alta se deve pelo grupo de Transportes, pelo segundo mês consecutivo, devido à alta dos preços das passagens aéreas.

Em seguida, habitação e saúde e cuidados pessoais também tiveram forte influência. O IGP-M também registrou variação de 0,50%, em continua aceleração por conta do aumento nos preços das commodities como bovinos, açúcar VHP e carne bovina.

**Atividade econômica:** Em outubro, o monitor do PIB-FGV mostrou crescimento de 0,1% na atividade econômica no mês, influenciado principalmente pelo bom desempenho do setor de serviços e do consumo. Apesar do crescimento modesto, a economia tem apresentado indícios de crescimento, ainda que impactado pelo aperto monetário devido ao nível elevado dos juros. No trimestre móvel terminado em outubro, o consumo das famílias cresceu 5,7% em virtude do crescimento do setor de serviços.

No início de novembro, o COPOM decidiu pelo corte de 0,5 p.p. da taxa Selic, que passou para o patamar de 12,25% a.a. O corte anunciado vem em linha com a expectativa do mercado e com o comunicado da última reunião, realizada em setembro. O Banco Central indicou que as próximas reuniões deverão definir um corte de igual magnitude. O último Boletim Focus manteve as estimativas, com projeção para a Selic encerrando o ano em 11,75% a.a.

# Comentários do gestor

Para os FIs, o ciclo de afrouxamento monetário tende a ser positivo, principalmente para o segmento de tijolo, pois tem a possibilidade de impactar positivamente na reavaliação dos ativos imobiliários, uma vez que podemos ver uma redução na taxa de desconto utilizada para avaliar os ativos.

## Cenário Externo

**Economia global:** Os mercados globais encerraram o mês na tentativa de recuperação dos ativos. Na zona do euro, houve uma desaceleração da inflação e o rendimento dos Trasuries nos EUA fecharam em queda firme – quando os juros americanos de longo prazo estão mais baixos, tal movimento serve de “apoio” aos ativos de risco, como, por exemplo, as moedas de mercados emergentes.

Por outro lado, a China continua evidenciando uma perda de força da atividade econômica. O impacto se deve pela contração da indústria chinesa em razão da fraca procura global, assim como a também fraca despesa dos consumidores e o aprofundamento da crise imobiliária.

Por conta disso, o governo intensificou medidas de estímulo a projetos de infraestrutura em áreas do país que foram atingidas por desastres.

## Mercado de Fundos Imobiliários

Em setembro, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou alta volatilidade, encerrando o mês com subida de 0,20% - em patamar acima dos 3.200 pontos. Os destaques do mês foram os fundos do segmento de renda urbana, com desempenho positivo de 3,9%, seguido por logística, com 0,68%, ambos consideraram o retorno ajustado aos dividendos. Os fundos de papel, por outro lado, recuaram cerca de 1%.

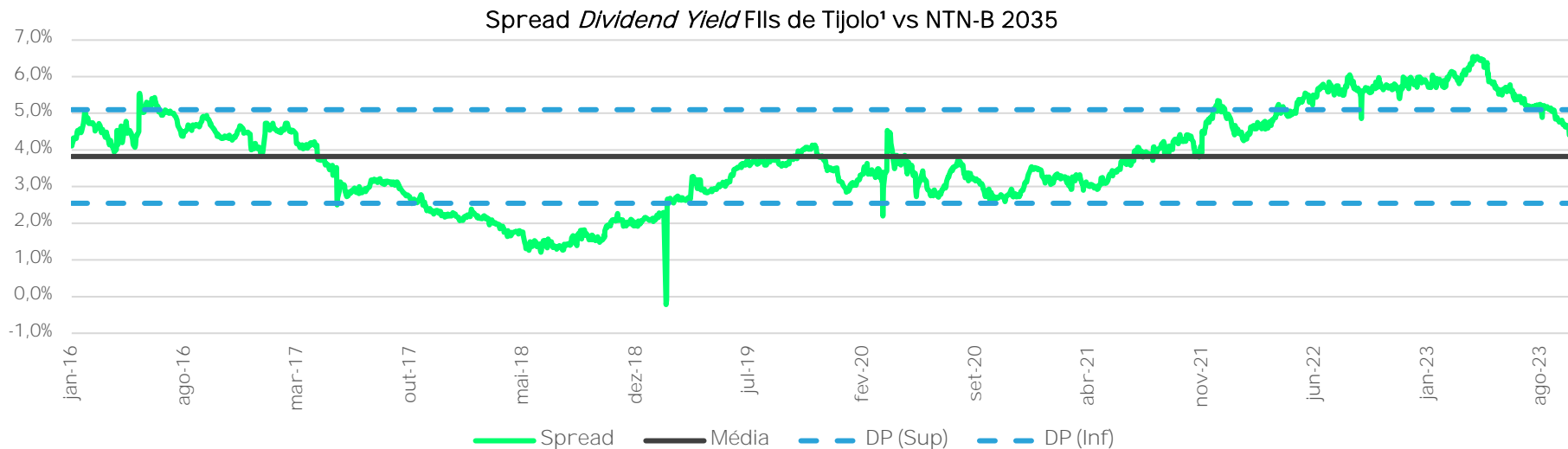
Mesmo com a volatilidade apresentada no mês e apesar da alta dos fundos imobiliários observada ao longo do ano, é esperado que, com a continuidade de corte da taxa Selic, os ativos de renda variável continuem se beneficiando e entregando retornos positivos, evidenciando um ciclo de recuperação e potencial valorização dos FIs, principalmente dos segmentos de FoFs e tijolo.

# Comentários do gestor

## Mercado de Fundos Imobiliários

Ainda enxergamos potencial de alta em diversos fundos com ativos bem localizados e que possuem um viés de alta nos rendimentos através de aumento de aluguel, redução de alavancagem e reciclagem do portfólio. O cenário de corte de juros deve impactar positivamente na reavaliação dos ativos imobiliários, uma vez que podemos ver uma redução na taxa de desconto utilizada para avaliar os ativos.

As curvas longas de juros apresentaram um leve aumento em setembro, encerrando o mês com a NTN-B pagando o cupom de 5,8%.



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

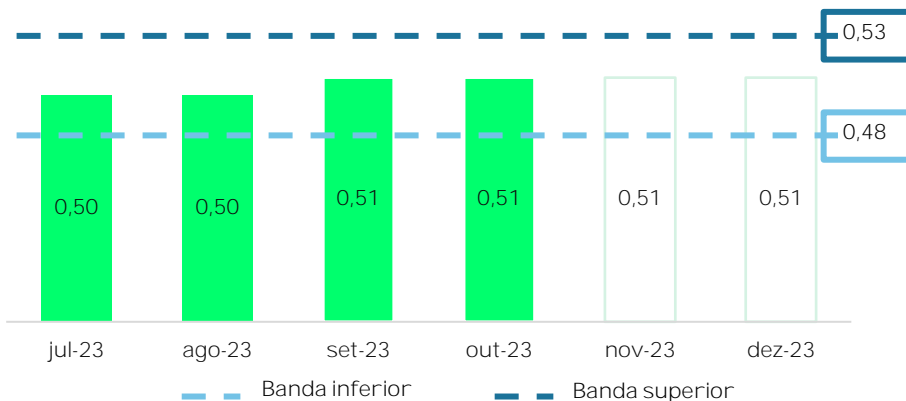
Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.

# Comentários do gestor

## Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um dividend yield de 10,19%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,12/cota de resultado acumulado e não distribuído no segundo semestre de 2023.

### Guidance de Distribuição dos Dividendos<sup>1</sup> (R\$/cota)



Vale ressaltar que 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, desde que em conformidade com a legislação vigente de distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

O FFO<sup>2</sup> (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,48/cota e a receita recorrente<sup>3</sup> somada à receita financeira foi de R\$ 0,52/cota.

Nos últimos 12 meses, o RBFF11 tem o segundo maior retorno ajustado por dividendos entre os FOFs listados na B3. Esse retorno é resultado de uma constância na entrega de resultados e uma alocação estratégica e oportunística na retomada do mercado de FII's, embasada em profunda análise fundamentalista e suporte do time de economia da Rio Bravo, liderado pelo Gustavo Franco.

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

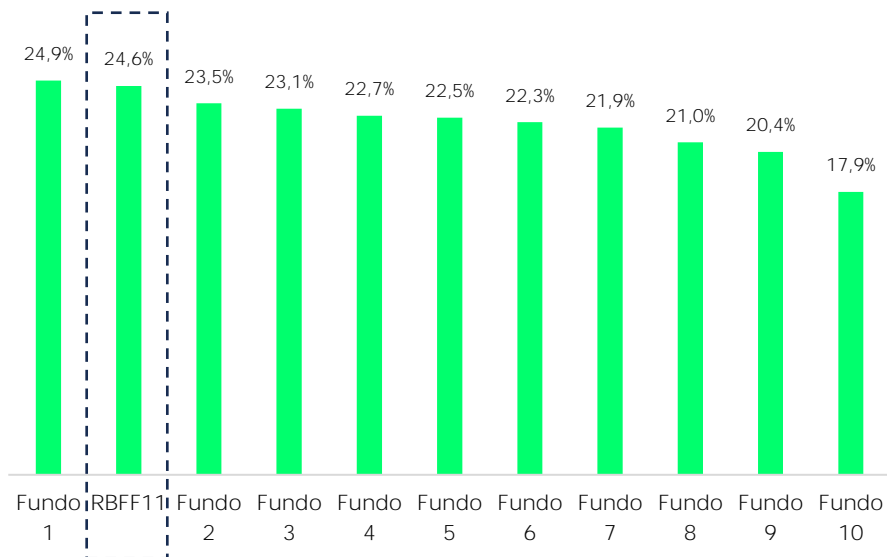
<sup>2</sup> Considera para cálculo do FFO rendimentos de FII, receitas financeiras, receitas de CRI e despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre ganho de capital)

<sup>3</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)



# Comentários do gestor

## Retorno Ajustado dos Últimos 12 meses



Data base: 29/09/2023

Fonte: Quantum Axis e Rio Bravo Investimentos

## Alocações

Em relação às alocações no mês, continuamos o desinvestimento em fundos que negociam acima do seu valor intrínseco e fundos de CRI que possuem maior concentração em ativos high yield, com o objetivo de reduzir a parcela de risco da carteira e realocar em ativos de crédito high grade.

Adicionalmente, entramos na oferta da 9ª emissão de cotas do Vinci Shopping (MSC11), pois enxergamos potencial no setor de shoppings, que tem apresentado uma recuperação no mercado secundário muito acima dos demais setores de tijolos, com potencial de valorização do portfólio no período de reavaliação.

Aproveitamos para investir na oferta da 1ª emissão de Kinea Unique HY CDI (KNUQ11) e iniciar o investimento em RBR Plus Multiestratégia Real Estate (RBRX11) com o objetivo de alocar em ativos que apresentam boa perspectiva de performance e relação risco vs. retorno.

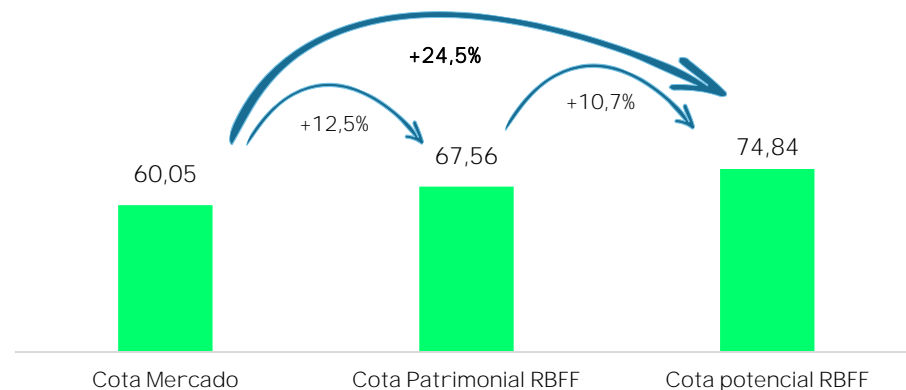
# Perspectiva de upside

A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FILs, 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>.

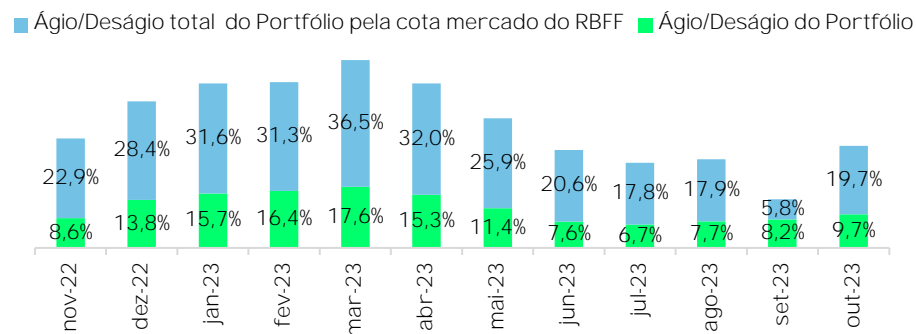
| Segmento               | % Fil       | Ágio/Deságio do Portfólio | Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF | Potencial de Upside total |
|------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|
| Recebíveis             | 21,6%       | -4,7%                     | -15,3%                                                    | 18,1%                     |
| Varejo                 | 7,9%        | -0,7%                     | -11,7%                                                    | 13,3%                     |
| Logística e Industrial | 23,7%       | -2,2%                     | -13,1%                                                    | 15,1%                     |
| Shopping               | 16,8%       | -0,9%                     | -12,0%                                                    | 13,6%                     |
| Educacional            | 4,8%        | -0,3%                     | -11,3%                                                    | 12,8%                     |
| Residencial            | 1,4%        | -36,8%                    | -43,9%                                                    | 84,3%                     |
| Lajes                  | 15,7%       | -32,3%                    | -39,8%                                                    | 66,2%                     |
| FOF                    | 7,7%        | -6,4%                     | -16,8%                                                    | 20,2%                     |
| Híbrido                | 0,4%        | -4,0%                     | -14,7%                                                    | 17,2%                     |
| <b>Total</b>           | <b>100%</b> | <b>-9,7%</b>              | <b>-19,7%</b>                                             | <b>24,6%</b>              |

**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>2</sup>:** Representa o desconto/prêmio dos FILs da carteira do RBFF *versus* suas cotas patrimoniais.

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



## Histórico do Desconto Duplo do RBFF11



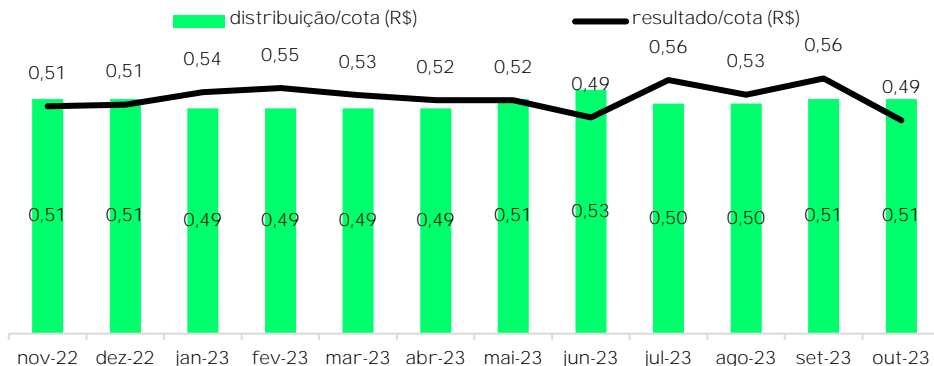
<sup>1</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

<sup>2</sup> Considera para cálculo a cota de mercado dos FILs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FILs da carteira do fechamento do mês anterior.



# Resultados e distribuição

## Histórico de Distribuição versus Resultado (R\$/cota)



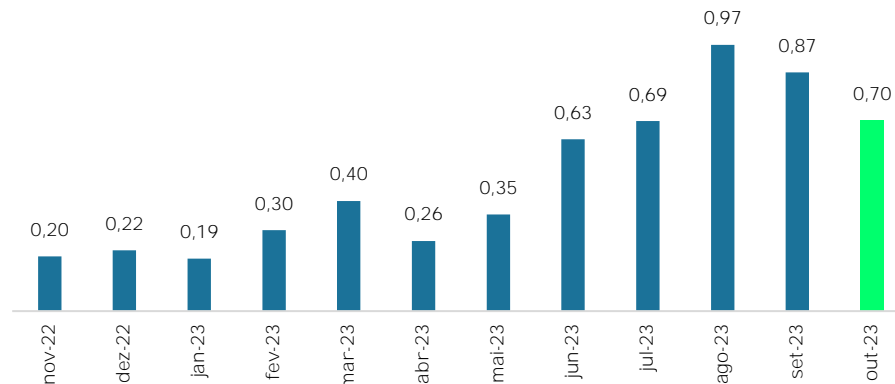
*O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.*

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

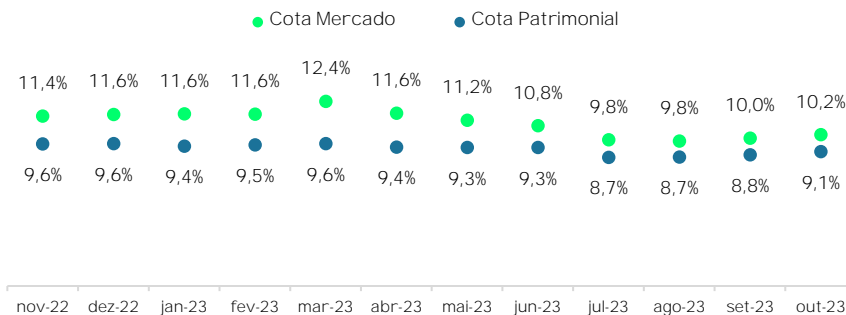
| ANO  | JAN  | FEV  | MAR  | ABR  | MAI  | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2021 | 0,50 | 0,36 | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 0,47 | 0,47 | 0,47 | 0,47 | 0,47 | 0,47 | 0,47 |
| 2022 | 0,47 | 0,47 | 0,47 | 0,48 | 0,50 | 0,52 | 0,50 | 0,50 | 0,51 | 0,51 | 0,51 | 0,51 |
| 2023 | 0,49 | 0,49 | 0,49 | 0,49 | 0,51 | 0,53 | 0,50 | 0,50 | 0,51 | 0,51 |      |      |
| Δ    | 4,3% | 4,3% | 4,3% | 2,1% | 2,0% | 1,9% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |      |      |

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

## Gainho de Capital Não Realizado por Cota



## Dividend Yield Anualizado

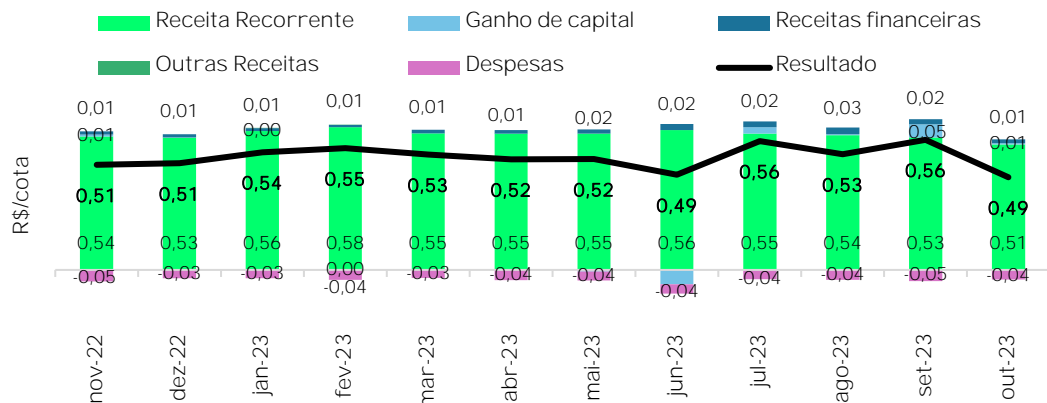


# Resultados e distribuição

|                                  | abr-23           | mai-23           | Jul-23           | ago-23           | set-23           | out-23           | 2023              | Gestão Rio Bravo (19/08/2019) |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------------------|
| Rendimentos de FI                | R\$ 2.057.337,63 | R\$ 2.058.175,77 | R\$ 2.060.638,39 | R\$ 2.036.554,40 | R\$ 2.000.068,24 | R\$ 1.894.185,22 | R\$ 20.535.841,16 | R\$ 74.153.019,12             |
| Alienação de cotas de FI (Bruto) | R\$ 2.942,53     | -R\$ 22.705,43   | R\$ 96.806,53    | R\$ 15.386,75    | R\$ 200.714,91   | R\$ 20.717,41    | R\$ 97.023,81     | R\$ 13.648.600,36             |
| Receitas financeiras             | R\$ 53.268,40    | R\$ 65.167,63    | R\$ 84.027,03    | R\$ 97.819,93    | R\$ 77.154,35    | R\$ 55.444,92    | R\$ 656.570,69    | R\$ 1.536.216,80              |
| Outras receitas                  | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 1.076,26      | R\$ 9.896,26                  |
| Despesas                         | -R\$ 153.591,54  | -R\$ 139.147,39  | -R\$ 143.336,69  | -R\$ 151.267,51  | -R\$ 169.712,05  | -R\$ 146.098,02  | -R\$ 1.442.847,58 | -R\$ 9.736.406,65             |
| Resultado <sup>1</sup>           | R\$ 1.959.957,02 | R\$ 1.961.490,58 | R\$ 2.098.135,26 | R\$ 1.998.493,57 | R\$ 2.108.225,45 | R\$ 1.824.249,53 | R\$ 19.847.664,34 | R\$ 79.633.179,83             |
| Rendimentos distribuídos         | R\$ 1.837.115,35 | R\$ 1.912.099,65 | R\$ 1.874.607,50 | R\$ 1.874.607,50 | R\$ 1.912.099,65 | R\$ 1.912.099,65 | R\$ 18.821.059,30 | R\$ 76.804.714,82             |
| Resultado por cota               | R\$ 0,52         | R\$ 0,52         | R\$ 0,56         | R\$ 0,53         | R\$ 0,56         | R\$ 0,49         | R\$ 5,29          | R\$ 30,02                     |
| Rendimento por cota              | R\$ 0,49         | R\$ 0,51         | R\$ 0,50         | R\$ 0,50         | R\$ 0,51         | R\$ 0,51         | R\$ 5,02          | R\$ 27,60                     |
| Resultado Acumulado por cota     | R\$ 0,03         | R\$ 0,01         | R\$ 0,06         | R\$ 0,03         | R\$ 0,05         | -R\$ 0,02        | R\$ 0,27          | R\$ 2,42                      |

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

## Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses

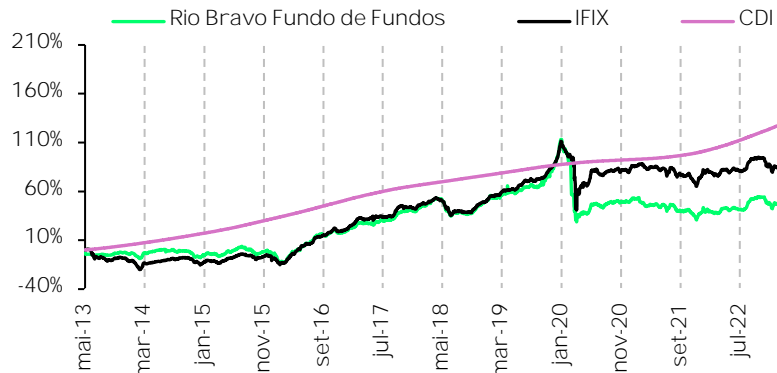


## Composição do Resultado no Mês

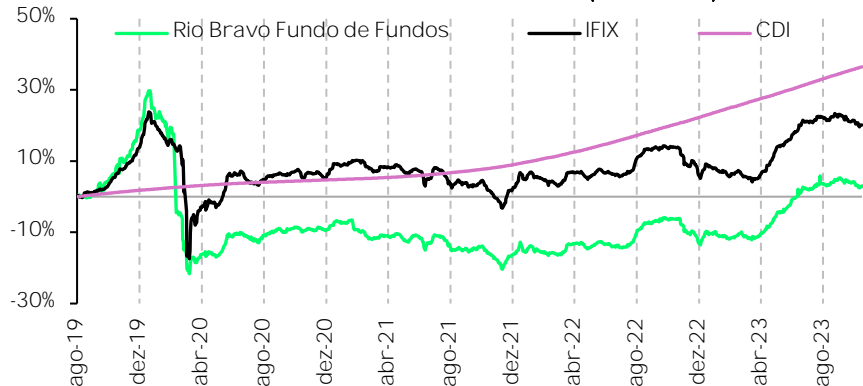


# Liquidez e desempenho

### Rentabilidade desde o Início do Fundo



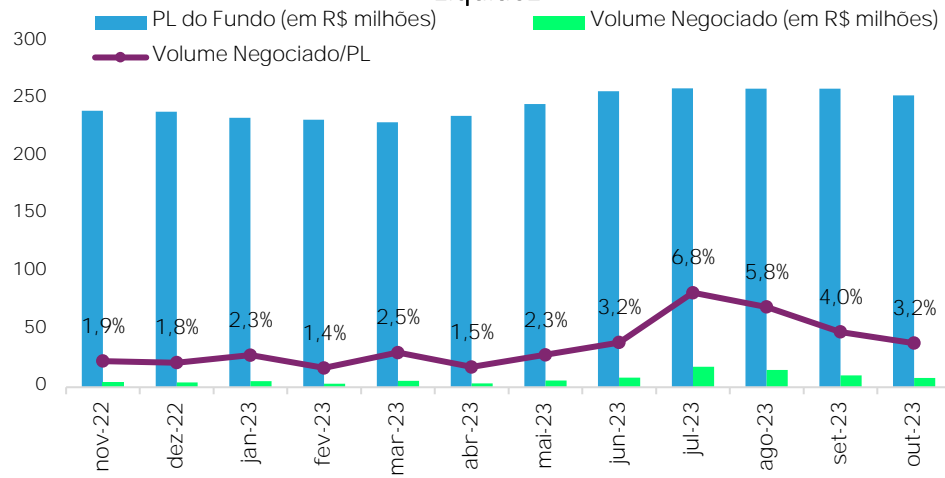
### Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



|                                        | out-23       | 2023          | 12 meses      |
|----------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado (em mil)              | R\$ 8.086,80 | R\$ 83.284,23 | R\$ 92.093,29 |
| Volume Médio Diário Negociado (em mil) | R\$ 385,09   | R\$ 398,49    | R\$ 368,37    |
| Giro (% de cotas negociadas)           | 3,56%        | 39,07%        | 43,52%        |
| Presença em Pregões                    | 100%         | 100%          | 100%          |

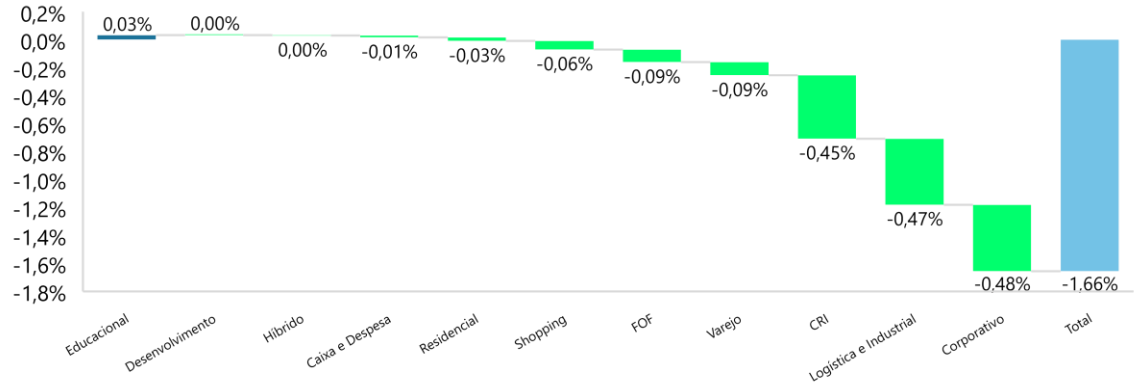
|                     | out-23             | dez-22             | 12 meses           |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 60,05          | R\$ 52,96          | R\$ 53,50          |
| Quantidade de Cotas | 3.749.215          | 3.749.215          | 3.749.215          |
| Valor de Mercado    | R\$ 225.140.360,75 | R\$ 198.558.426,40 | R\$ 200.583.002,50 |

### Liquidez

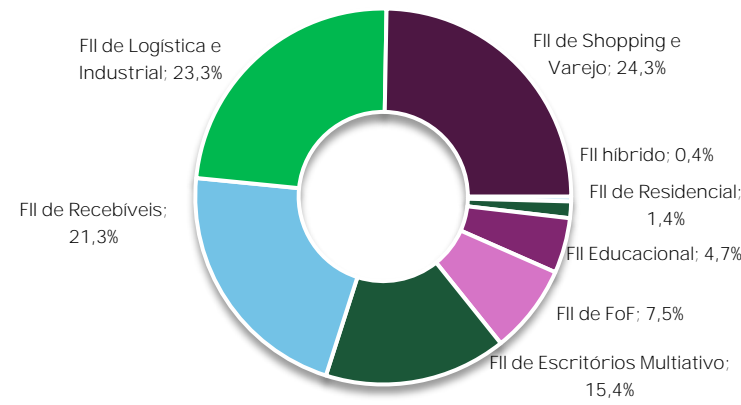


# Carteira do Fundo

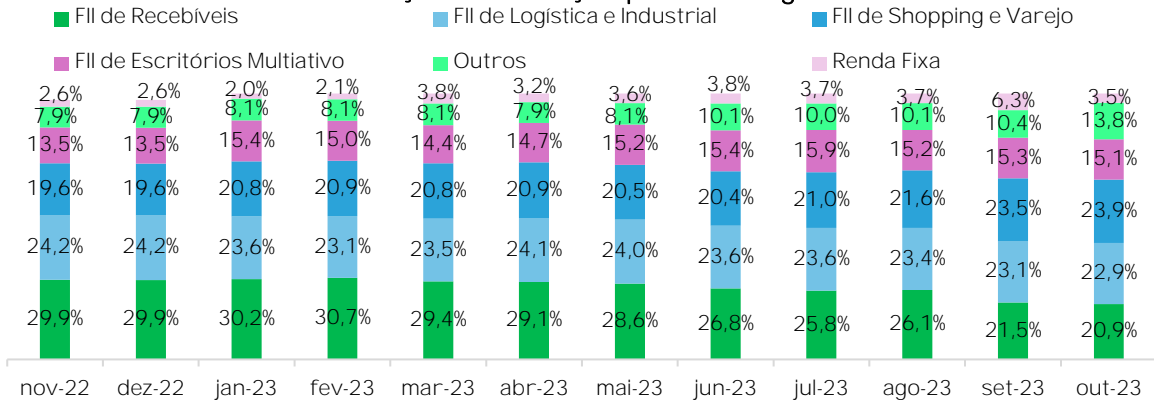
Performance Mensal por Segmento



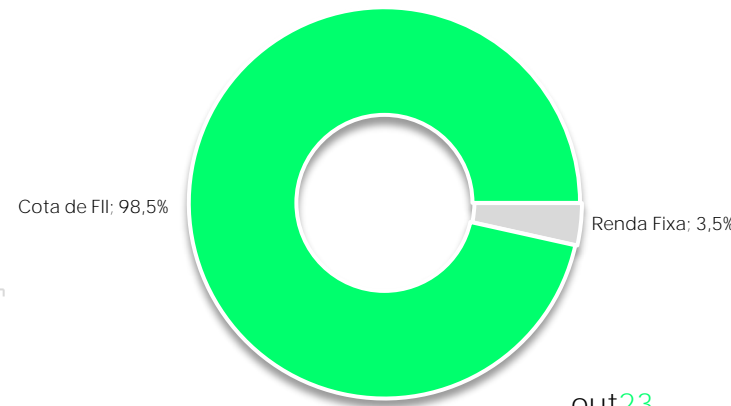
Alocação por Setor de FII<sup>3</sup>



Evolução da Alocação por Estratégia<sup>2</sup>

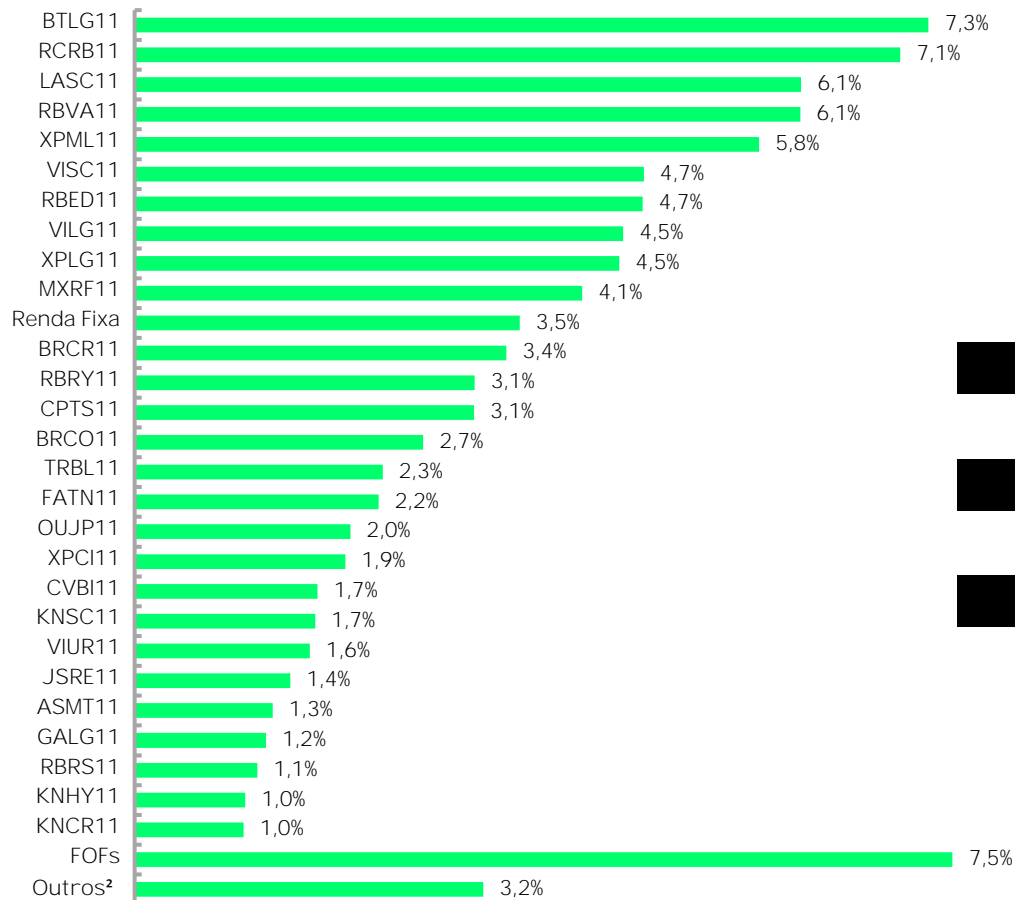


Alocação por Setor de FII<sup>3</sup>

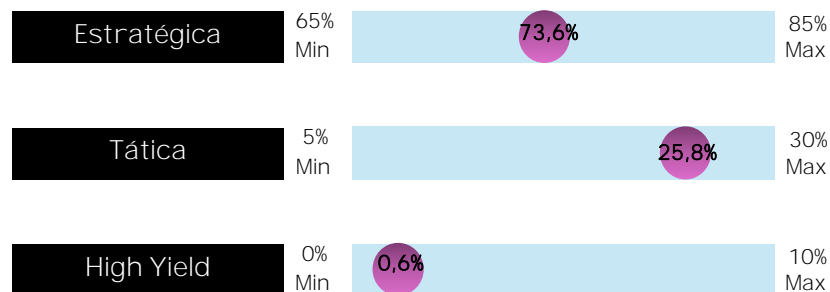


<sup>1</sup>Refere-se a performance da cota patrimonial ajustada ao dividendo distribuído do mês.  
<sup>2</sup>Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa  
<sup>3</sup>Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

# Carteira do Fundo<sup>1</sup>



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



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

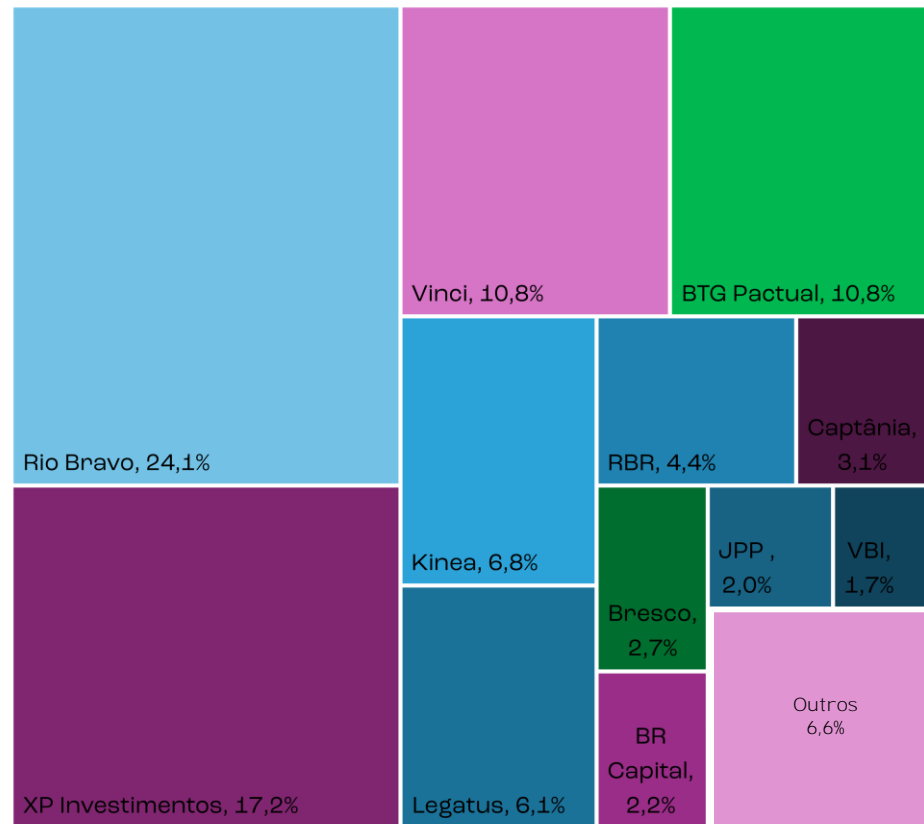
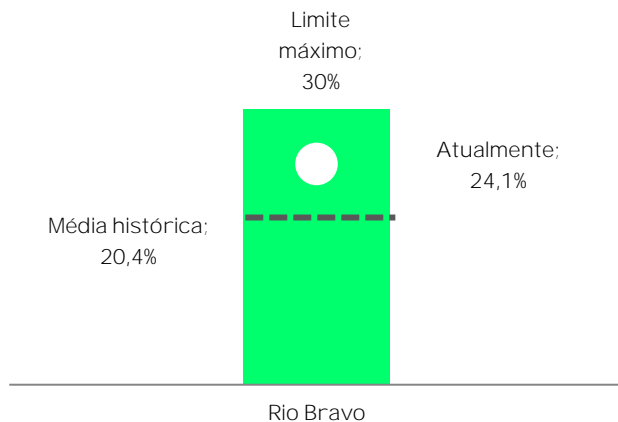
<sup>2</sup>A categoria "Outros" engloba as posições que representam menos de 1% do Patrimônio Líquido.

# 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?



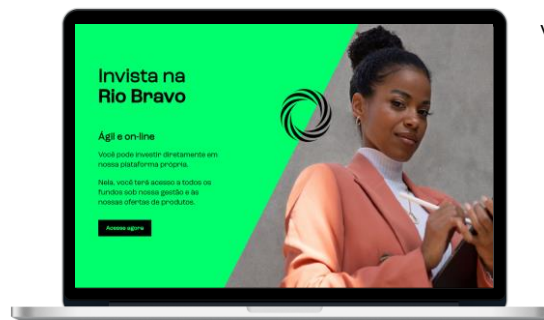
Via corretora:



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

Seu  
investimento  
tem poder.

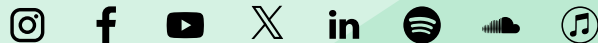


Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 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 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.*