

Relatório Gerencial RBFF11

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos Imobiliários



riobravo.com.br

Setembro 24

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\$ 238.783.512,08 (Setembro/2024)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 24.044 (Setembro/2024)

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 FIs. Track Record em Fundos de Fundos Imobiliários de mais de 10 anos.



Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

63,69

Fechamento do
mês (R\$)

59,40

Dividend Yield
Anualizado¹

10,30%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

400,01

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

238,78

Valor de Mercado (R\$
milhões)

222,70

P/VP

0,93

Número de Fundos
Investidos

42

Retorno dos últimos
12 meses²

6,75%

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:

Em setembro, o Comitê de Política Monetária optou de forma unânime por aumentar a taxa de juros em 25bps, para 10,75% a.a.. O movimento de alta já era esperado pelo mercado, diante de uma atividade econômica e um mercado de trabalho que vem se mostrando aquecidos e um câmbio persistentemente depreciado. A ata do COPOM divulgada no final do mês apresentou um tom duro e reforçou a importância de uma política fiscal crível para a ancoragem das expectativas de inflação em direção à meta.

No início do mês, foi reportada uma deflação em agosto de 0,02%, o que levou a inflação acumulada nos últimos doze meses para 4,24% a.a.. Um dos principais contribuintes para a deflação no mês foi o recuo das tarifas de energia elétrica. Entretanto, o aumento da tarifa de energia em setembro com a adoção da bandeira vermelha 1 deve trazer impactos altistas para o IPCA. Além disso, a inflação poderá sofrer uma pressão advinda dos efeitos do repasse cambial para os produtos industriais importados.

No âmbito fiscal, o Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) de 2025 tem sido questionado diante de suas estimativas otimistas de receitas e despesas. Dentre as medidas arrecadatórias previstas no Orçamento, estão diversas receitas ainda incertas, como o aumento da CSLL e do IRRF sobre o pagamento de JCP, que precisam ser aprovadas pelo Congresso.

Atividade econômica:

Em setembro, houve a divulgação do PIB do 2º trimestre do ano, que superou de forma significativa as expectativas de mercado – houve um crescimento de 1,4% vs uma expectativa de 0,9%. A atividade econômica segue aquecida, impactada principalmente pelo consumo das famílias. O desemprego permanece na mínima histórica desde 2012, em 6,8%, e vem sendo acompanhado de um aumento do rendimento médio dos trabalhadores, o que gera pressão sobre a inflação.

Cenário Externo

EUA:

Nos Estados Unidos, o FOMC reduziu a taxa de juros em 50bps, para o intervalo de 4,75% a 5,00% a.a.. Após um longo período no qual se observou uma inflação acelerada e um mercado de trabalho aquecido, a economia americana tem apresentado sinais de desaceleração, com a inflação em trajetória de convergência para a meta de 2,0%. Os membros do FOMC ressaltaram que têm adquirido maior confiança de que a inflação segue em direção à meta de forma sustentável. O comunicado do FOMC, entretanto, não deu nenhuma garantia de cortes de juros nas próximas reuniões.

A taxa de desemprego dos EUA caiu de 4,3% em julho para 4,2% em agosto. O temor a respeito de uma possível recessão da economia americana parece ter perdido força, com o nível de emprego ainda robusto.

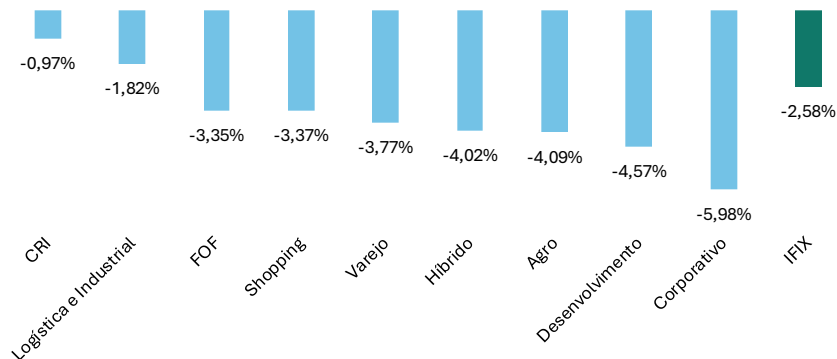


Mensagem do gestor ao Investidor

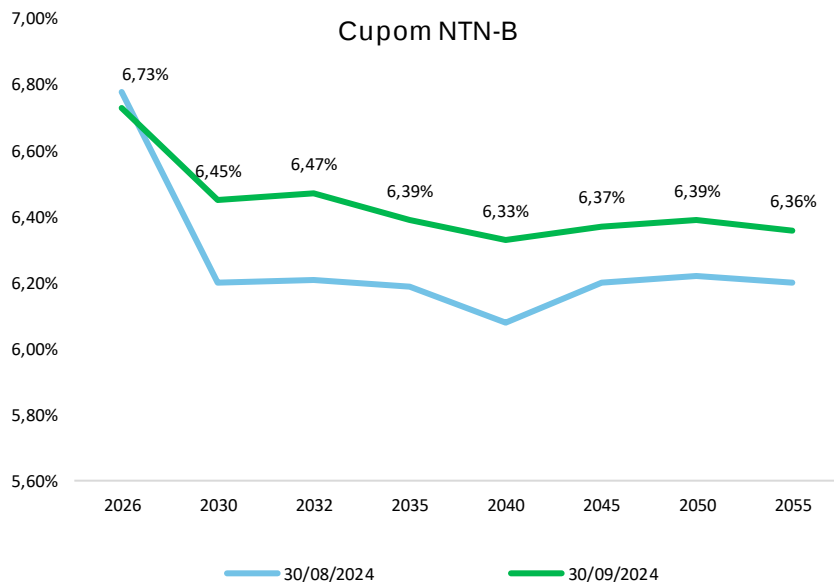
Mercado de Fundos Imobiliários

Em setembro, o mercado de fundos imobiliários apresentou um retorno de -2,58%. Quase todos os pregões do mês foram marcados por quedas sucessivas do IFIX, sendo que houve uma realização de preços mais acentuada após a reunião do COPOM, principalmente no segmento de tijolo. No final do mês, a performance de alguns FIIs também foi impactada devido a um rebalanceamento de um índice internacional. A alteração da carteira do índice provocou um volume de negociação expressivo e atípico para os FIIs: KNHY11, TGAR11, PVBI11, KNCR11, KNRI11, XPML11.

Performance por Segmento em Setembro



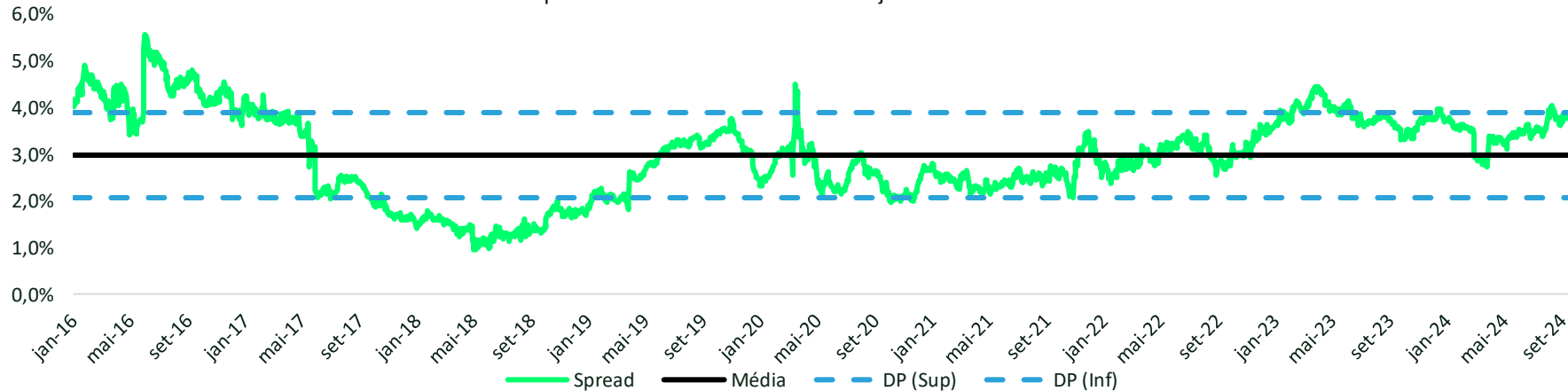
As taxas da Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B) apresentaram uma abertura no mês, atingindo valores próximos a 6,4% nos vencimentos mais longos. Essa abertura da curva contribuiu para uma maior volatilidade nos ativos de renda variável, o que inclui os fundos imobiliários.



Mensagem do gestor ao Investidor

É importante ressaltar que quando realizamos qualquer tipo de comparação do retorno dos FIIs com um ativo livre de risco, devemos analisar a NTN-B longa e não a taxa SELIC. Utilizamos com frequência a NTN-B com vencimento em 2035 para realizar essa comparação, uma vez que esse título reflete uma taxa real e de longo prazo. Apesar da abertura da curva de juros real no mês, nota-se que a diferença (spread) do dividend yield dos FIIs de tijolo em comparação a NTN-B com vencimento em 2035 ainda permanece em patamar elevado, acima da média desde 2016.

Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



Mensagem do gestor ao Investidor

Rio Bravo Fundo de Fundos

Nesses últimos meses, diante das perspectivas de uma inflação e juros mais altos neste e no ano que vem, temos buscado aumentar a receita recorrente do RBFF11, para que a composição de seu resultado tenha menos dependência de ganho de capital. Temos realizado isso principalmente através de uma alocação em FIs de papel resilientes, que possuem uma carteira com menor risco de crédito e uma sólida estrutura de garantias. Nesse momento, acreditamos que a qualidade do portfólio dos FIs, tanto de papel como de tijolo, é determinante para uma maior previsibilidade de renda.

Além disso, temos realizado alocações táticas mirando um horizonte de investimento de médio prazo. Nesses últimos meses temos aproveitado principalmente oportunidades de entrada que surgiram em alguns FOFs no mercado secundário e estamos monitorando os FIs de tijolo para aproveitar oportunidades de investimento em fundos que apresentem boas perspectivas de carrego e potencial de ganho de capital.

No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um dividend yield de 10,30% a.a. . No semestre, o Fundo possui R\$0,51/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.

O FFO¹ (funds from operations) do Fundo foi de R\$0,50/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$0,55/cota.

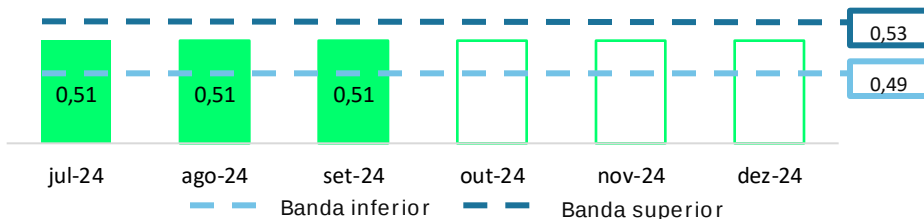
¹FFO: Rendimentos de FI + Receitas financeiras - Despesas operacionais.
Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Movimentações

Neste mês, concluímos o investimento em BTG Pactual Fundo de Fundos (BCFF11). Este fundo atualmente está sendo negociado no mercado secundário com um desconto próximo de ~14% e possui uma perspectiva de destravamento de valor, uma vez que ele será integralizado no BTG Real Estate Hedge Fund (BTHF11) ao valor patrimonial. Além disso, realizamos um investimento em XP Crédito Imobiliário (XPCI11), fundo de CRI que também está sendo negociado com desconto frente ao seu valor patrimonial. Pela cotação atual, o fundo gera uma rentabilidade em torno de IPCA + 9,0%, patamar que acreditamos ser bastante interessante para uma carteira de CRIs high grade.

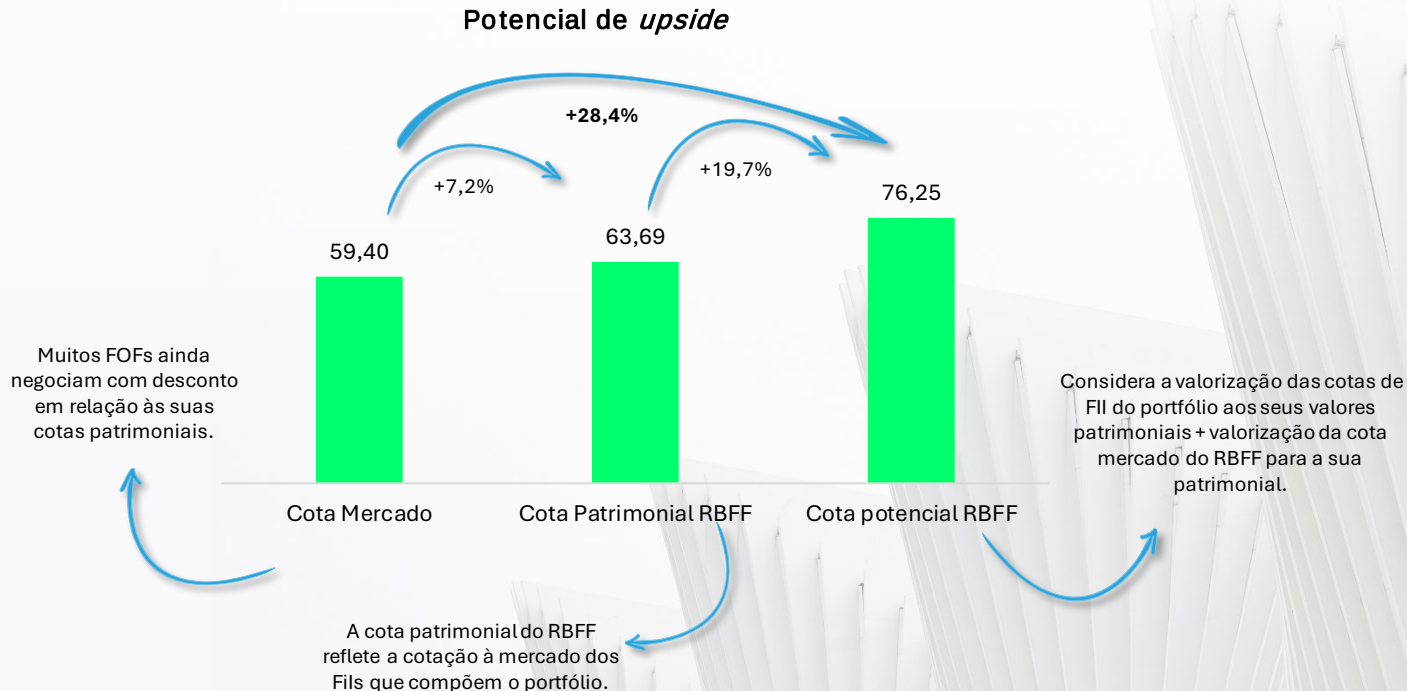
Com relação aos desinvestimentos realizados, vendemos parcialmente algumas posições com ganho de capital, para fazer frente aos investimentos comentados. Diminuímos a nossa alocação em Valora Hedge Fund (VGHF11) e XP Malls (XPM11) e realizamos uma pequena saída de Legatus Shoppings (LASC11) e Kinea High Yield (KNHY11). O ganho de capital gerado com as vendas neste mês foi de R\$0,01/cota.

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



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 valorização¹.



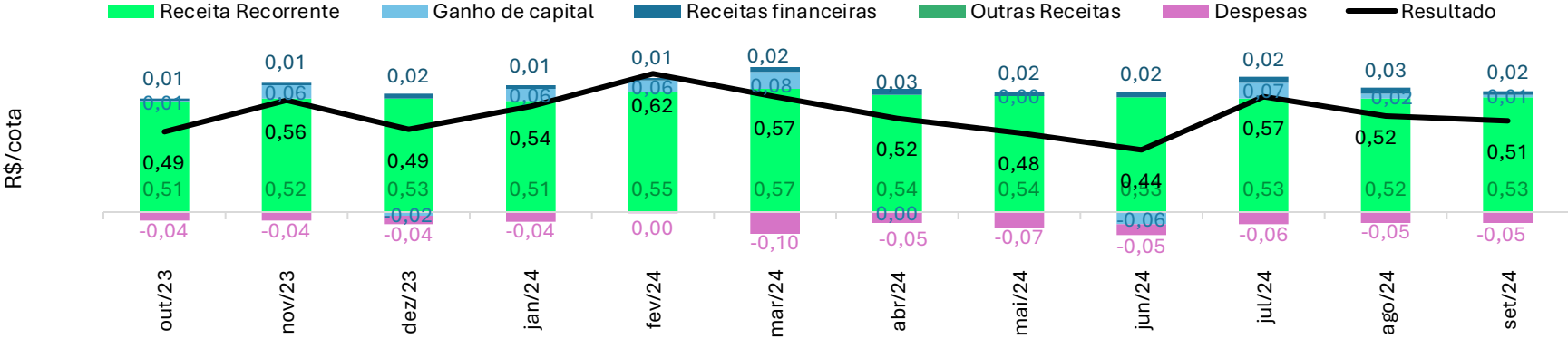
¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Resultado e Distribuição

	abr-24		mai-24		jun-24		jul-24		ago-24		set-24		Acumulado no Ano		Gestão Rio Bravo (19/08/2019)	
Rendimentos de FII	R\$	2.026.455,80	R\$	2.012.381,97	R\$	1.992.114,07	R\$	1.974.799,04	R\$	1.964.992,74	R\$	1.995.432,31	R\$	18.080.861,68	R\$	96.161.704,23
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$	4.946,33	R\$	2.403,22	-R\$	213.981,37	R\$	265.209,09	R\$	85.781,01	R\$	35.527,09	R\$	901.278,21	R\$	14.722.632,86
Receitas financeiras	R\$	96.100,93	R\$	63.986,01	R\$	70.056,21	R\$	91.321,64	R\$	99.428,06	R\$	62.770,46	R\$	665.519,96	R\$	2.325.265,58
Outras receitas	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	9.896,26
Despesas	-R\$	177.878,97	-R\$	264.580,26	-R\$	182.305,51	-R\$	211.154,80	-R\$	193.960,10	-R\$	177.426,60	-R\$	1.758.064,82	-R\$	11.791.665,72
Resultado ¹	R\$	1.939.731,43	R\$	1.814.190,94	R\$	1.665.883,40	R\$	2.120.174,97	R\$	1.956.241,71	R\$	1.916.303,26	R\$	17.889.595,03	R\$	101.449.687,16
Rendimentos distribuídos	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	1.912.099,65	R\$	17.096.420,40	R\$	97.762.826,67
Resultado por cota	R\$	0,52	R\$	0,48	R\$	0,44	R\$	0,57	R\$	0,52	R\$	0,51	R\$	4,77	R\$	27,06
Rendimento por cota	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	4,56	R\$	26,08
Resultado Acumulado por cota	R\$	0,01	-R\$	0,03	-R\$	0,07	R\$	0,06	R\$	0,01	R\$	0,00	R\$	0,21	R\$	0,98

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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
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	0,51	0,52
2024	0,50	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51			
Δ	2,0%	2,0%	4,1%	4,1%	0,0%	-3,8%	2,0%	2,0%	0,0%			

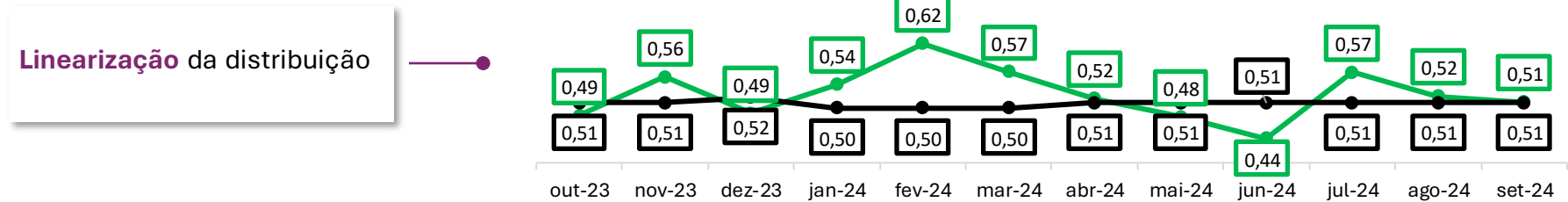
Distribuição R\$ 0,51 por
cota

(anunciado:30/09 pago:15/10)

Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

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 de investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e/ou, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

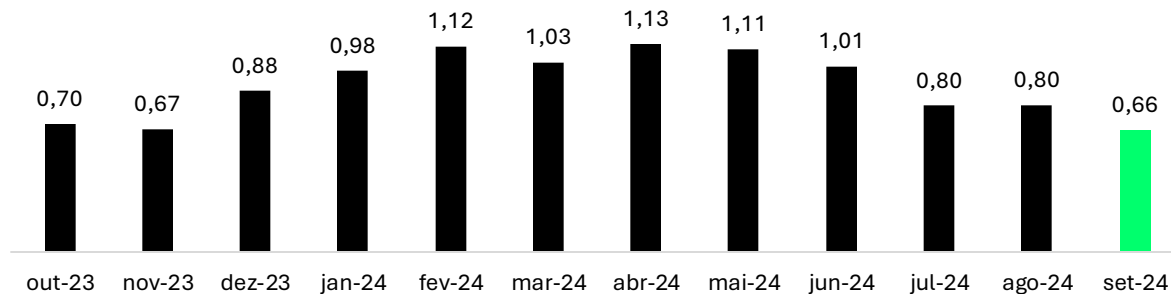
Distribuição e Resultado



Resultados e Distribuição

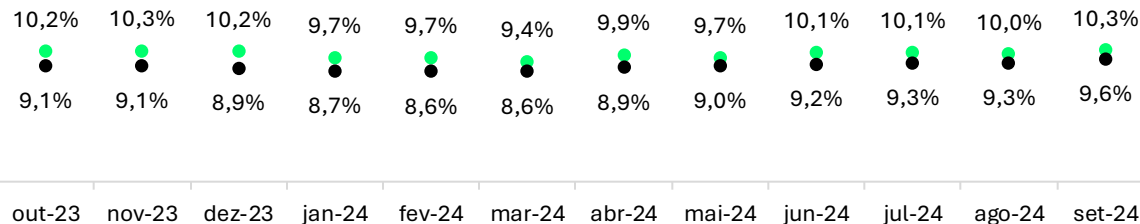
Ganho de Capital Não Realizado por Cota

Ganho de Capital não realizado de 0,66 por cota



Dividend Yield

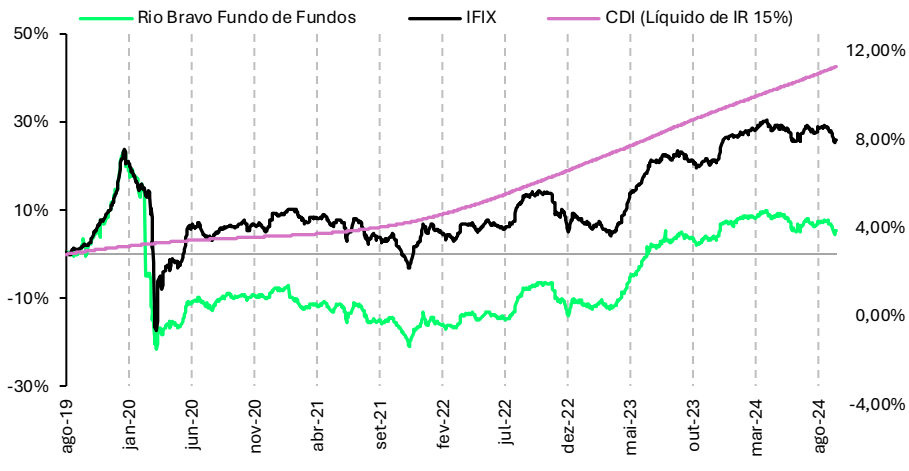
● Cota Mercado ● Cota Patrimonial



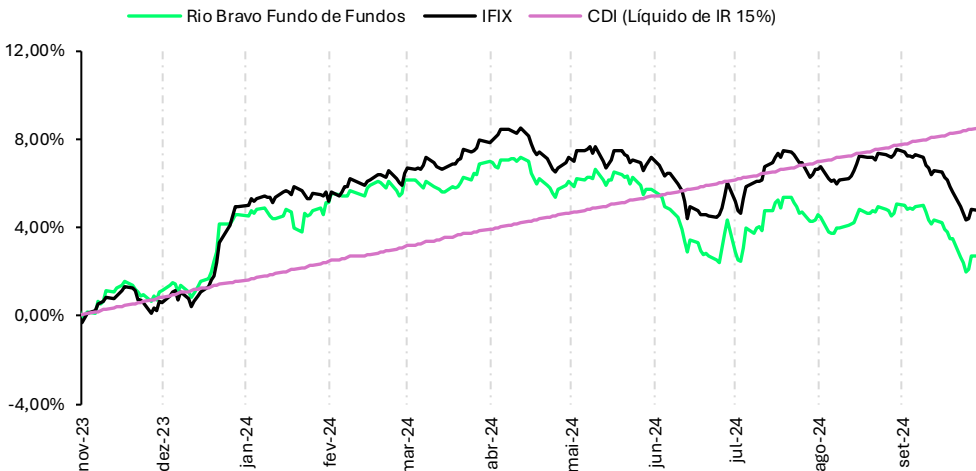
Dividend Yield anualizado de 10,3% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



Rentabilidade 12 Meses

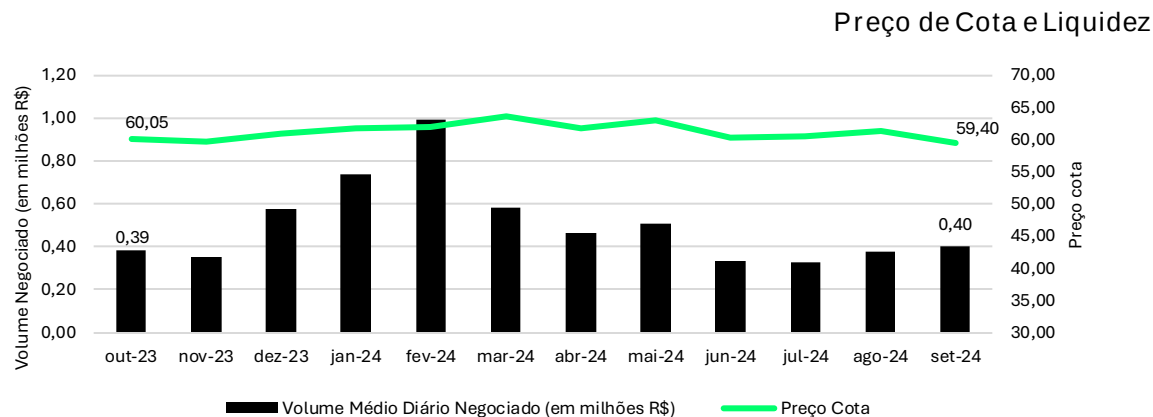


Rentabilidade	set/24	Acumulado 2024	12 meses
Cota Patrimonial inicial	65,68	69,41	69,23
Cota Patrimonial final	63,69	63,69	63,69
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	-2,25%	-1,83%	1,41%
IFIX	-2,58%	-0,16%	3,53%
CDI (Líquido de IR 15%)	0,7%	6,8%	9,4%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-317,63%	-26,77%	14,97%

¹Considera cota patrimonial



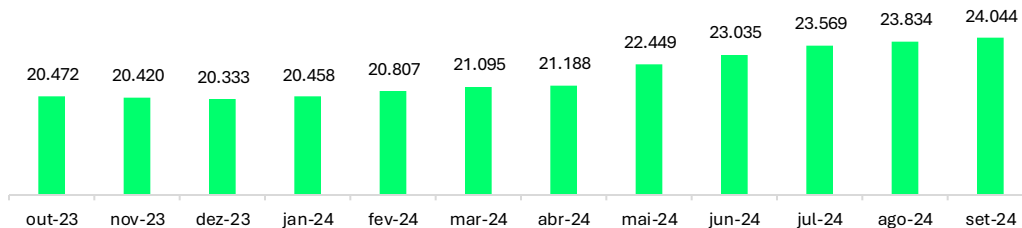
Desempenho da cota e volume



**Volume médio diário
Negociado de 0,50 (em
milhões R\$) nos últimos
12 meses**

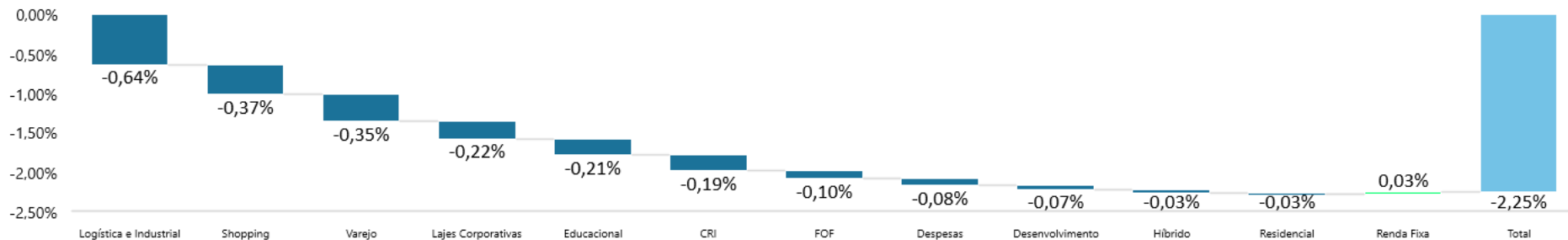
Número de Cotistas

**Aumento de 17,4% no
número de cotistas nos
últimos 12 meses**

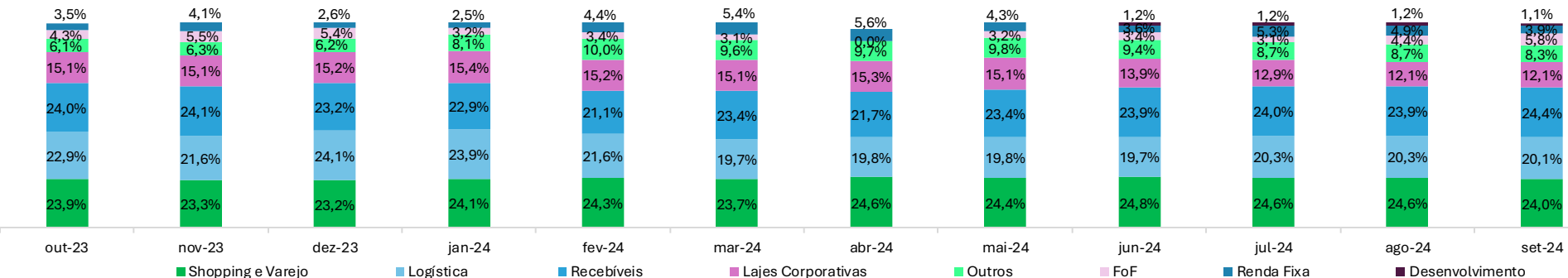


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

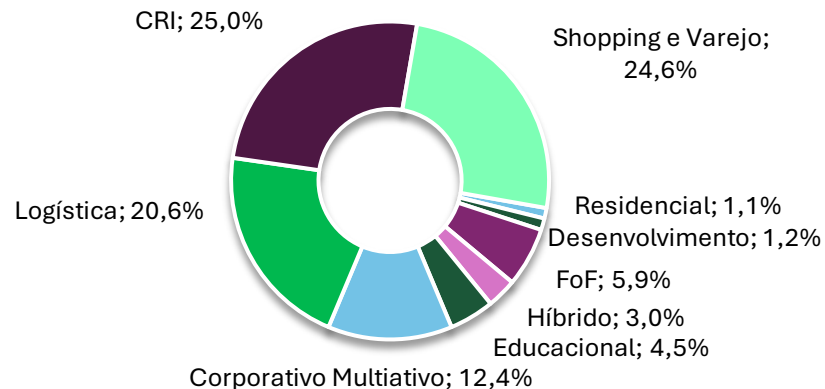


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

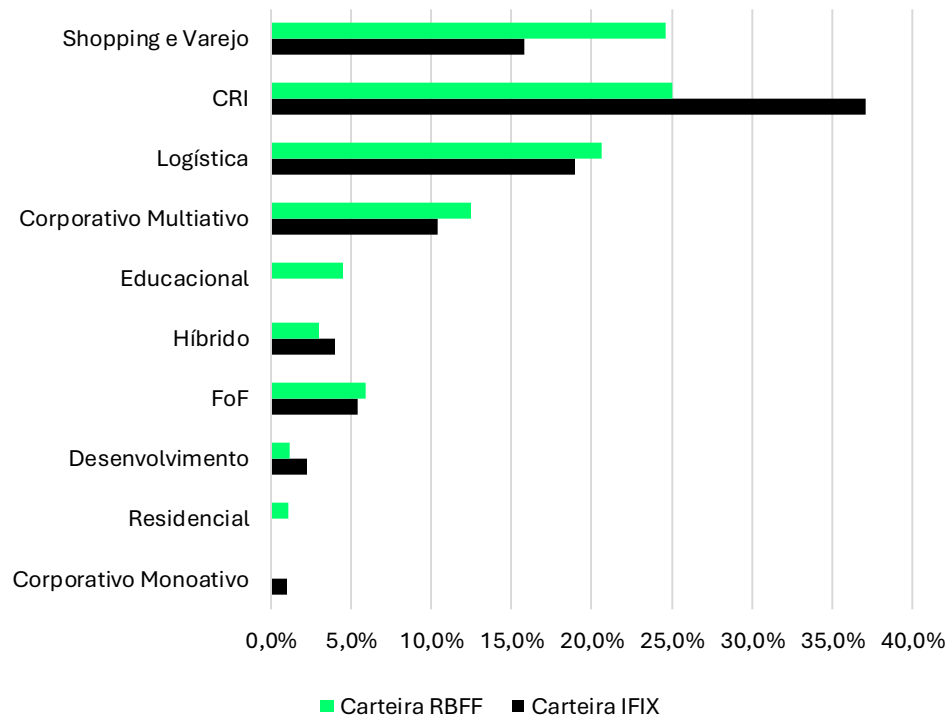
Alocação por Setor de FII²



Alocação por Setor de FII



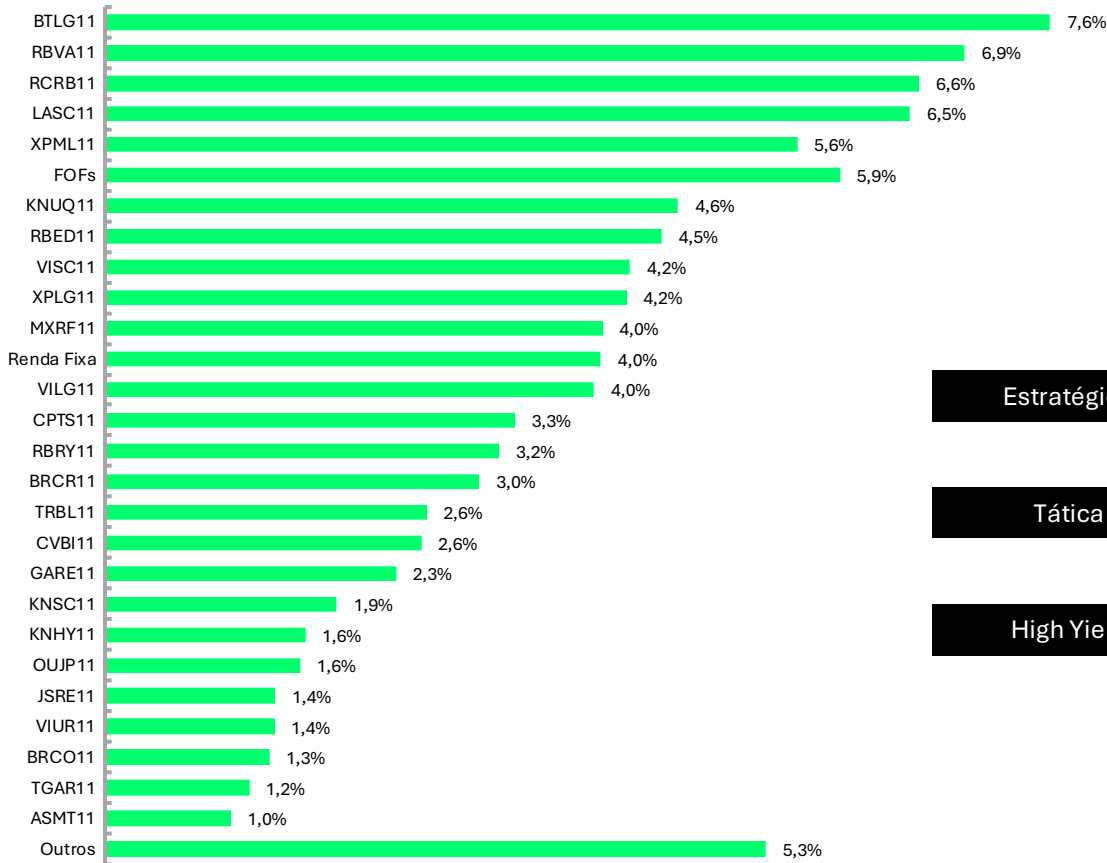
Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX



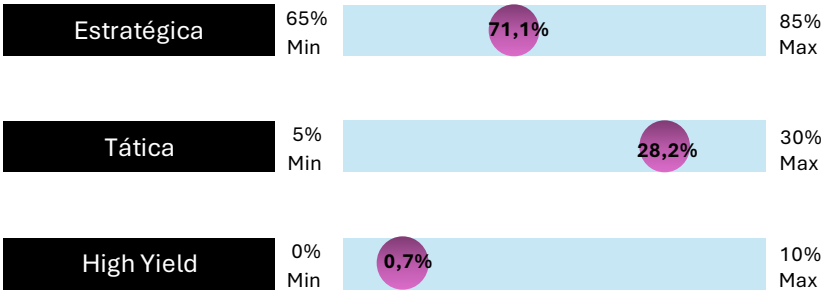
¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

²Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa

Carteira do Fundo



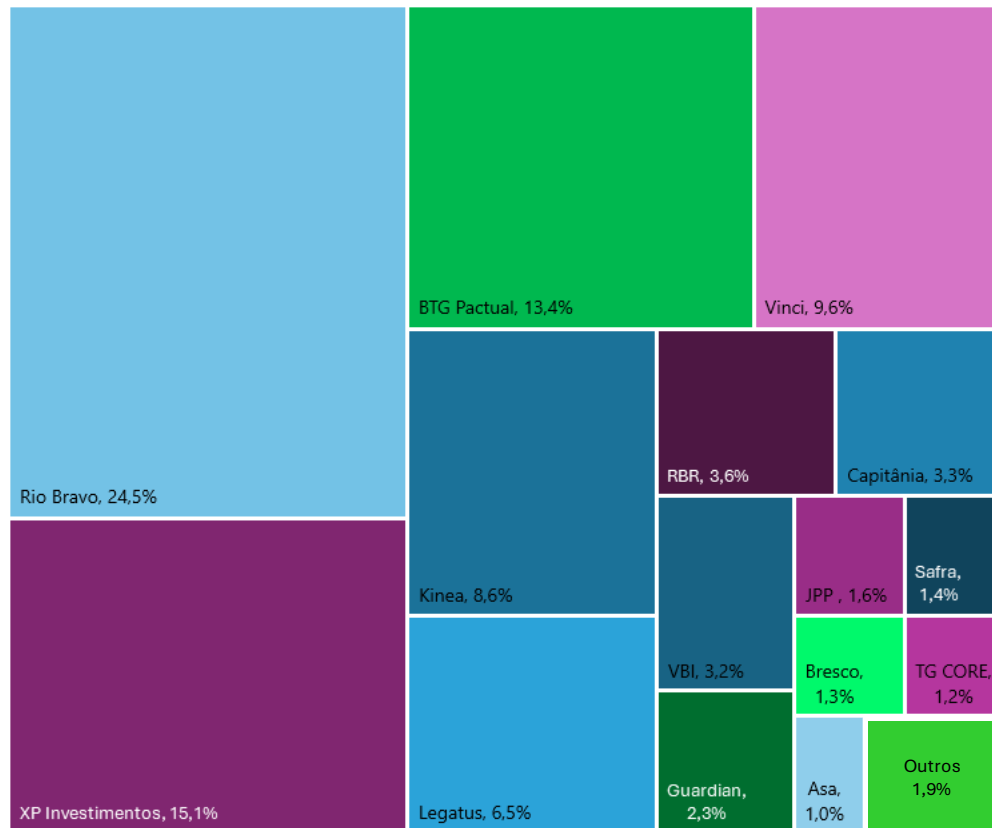
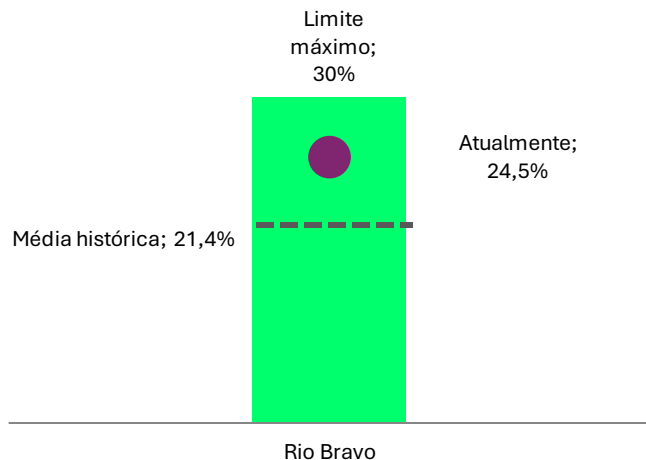
Target de Alocação por Estratégia¹



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](#).



RIO BRAVO

riobravo.com.br

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.