

Relatório Gerencial RBFF11

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos Imobiliários

Agosto 24



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\$ 246.241.774,94 (Agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 23.834 (Agosto)

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)

65,68

Fechamento do
mês (R\$)

61,31

Dividend Yield
Anualizado¹

9,98%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

376,43

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

246,24

Valor de Mercado (R\$
milhões)

229,86

P/VP

0,93

Número de Fundos
Investidos

42

Retorno dos últimos
12 meses²

10,16%

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 patrimonial ajustada por proventos



Mensagem do gestor ao Investidor

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação:

No início de agosto, os dados divulgados do mercado de trabalho nos Estados Unidos provocaram um temor a respeito de uma possível recessão da economia americana. Diante da divulgação do Relatório de Emprego (Payroll) não agrícola, o dólar apresentou uma forte apreciação frente ao real, atingindo R\$5,75. Ao longo do mês, o dólar foi perdendo força, diante dos dados de atividade econômica dos EUA que foram divulgados ainda demonstrando certa robustez. De qualquer maneira, a depreciação cambial tem corroborado para uma piora das expectativas de inflação no país.

A inflação de julho, divulgada no início de agosto, veio acima das expectativas e registrou alta de 0,38% em comparação às projeções de 0,35%. Na variação dos últimos doze meses, o IPCA registrou alta de 4,5%, atingindo o limite superior da meta estabelecida pelo Banco Central (BC). O aquecimento do mercado de trabalho e da atividade econômica, aliado ao câmbio pressionado ocasionou uma revisão das expectativas de inflação para este ano. No final do mês de agosto, a inflação projetada para o ano de 2024 pelo Boletim Focus era de 4,25%, ante a expectativa no início do mês de 4,12%.

Ao longo do mês, o discurso de uma possível alta na taxa SELIC na próxima reunião do Copom ganhou força, sobretudo diante das falas de Gabriel Galípolo, indicado a assumir a presidência do Banco Central. O BC já comunicou que não hesitará em subir os juros caso seja necessário para garantir a convergência da inflação à meta.

Atividade econômica:

A atividade econômica e o mercado de trabalho no Brasil têm se mostrado aquecidos. O IBC-Br, indicador considerado como uma prévia do PIB, cresceu 1,4% em junho ante uma previsão de 0,5%. O resultado consolidou a visão de que o PIB do segundo trimestre teria uma alta significativa, mesmo considerando os impactos das enchentes no Rio Grande do Sul. O ministro da Fazenda divulgou que a Secretaria de Política Econômica deve rever a sua projeção para o PIB desse ano para além da projeção atual de 2,5%.

A taxa de desemprego no Brasil caiu para 6,8% no trimestre de maio a julho, atingindo uma mínima na série histórica da PNAD Contínua, principal pesquisa sobre a força de trabalho no Brasil. O rendimento médio do trabalhador apresentou uma alta de 0,6% em junho e uma alta de 4,5% na comparação anual.

Diante de um mercado de trabalho e atividade ainda apresentando sinais de dinamismo, a atenção do Banco Central se volta às pressões sobre a inflação.

Cenário Externo

Economia global:

Em agosto, os dados divulgados do mercado de trabalho nos Estados Unidos geraram um receio sobre uma possível recessão da economia americana. Até o final de julho, os economistas previam uma trajetória dos dados econômicos dos EUA de “pouso suave”, com uma gradual desaceleração da inflação sem um aumento significativo no desemprego do país. Entretanto, o Relatório de Emprego (Payroll) não agrícola divulgado no início de agosto mostrou uma criação de 114 mil vagas de trabalho no mês de julho ante uma expectativa de abertura de 175 mil vagas, e um aumento do desemprego de 4,1% para 4,3%.



Mensagem do gestor ao Investidor

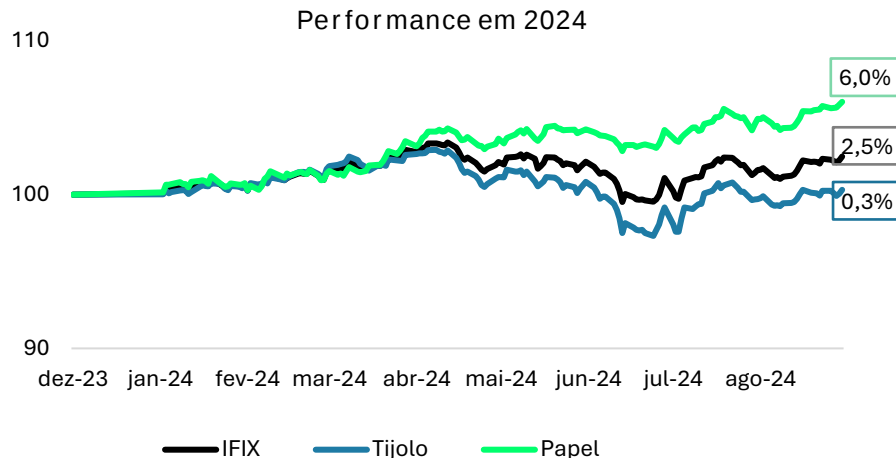
Economia global:

Diante disso, diversos agentes passaram a temer os efeitos da política monetária conduzida pelo Fed, acreditando que a manutenção dos juros em um patamar muito restritivo acabou impactando o mercado de trabalho de uma forma muito mais acentuada do que era esperado.

Ao longo do mês, outros dados da atividade econômica dos EUA acabaram enfraquecendo o temor do mercado. O índice de gerentes de compras (PMI) de serviços apresentou uma aceleração em agosto, surpreendendo analistas que previam uma retração. Os pedidos de auxílio-desemprego vieram alinhados às expectativas e as vendas no varejo demonstraram avanço em comparação ao mês anterior, indicando um aquecimento do consumo. No final do mês, a ata do FOMC de julho indicou que o Fed deve seguir com um corte de juros em setembro. O consenso de mercado precifica um corte de 50bps na próxima reunião.

Mercado de Fundos Imobiliários

Em agosto, o IFIX apresentou um retorno de 0,86%, acumulando uma alta no ano de 2,48%. Desde abril, os FII de tijolo têm apresentado um desempenho volátil, refletindo uma maior atenção do mercado com relação às perspectivas de inflação e juros. No ano, a alta do IFIX tem sido sustentada pelo desempenho dos FII de papel, que até o momento acumulam uma performance de 6,05%.



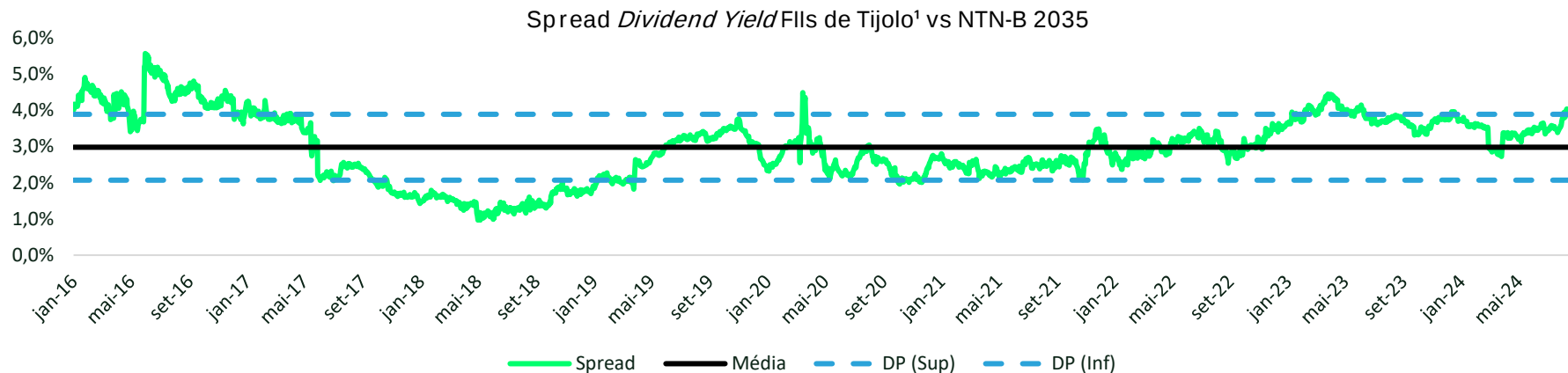
Considera o retorno da cota de mercado dos FII do IFIX ajustada aos dividendos

A queda dos FII de tijolo neste ano tem ocorrido devido ao movimento de uma migração de capital por parte dos investidores para ativos de menor risco, diante da revisão das expectativas de juros e inflação. Entretanto, não houve, de modo geral, uma alteração dos fundamentos dos investimentos imobiliários – os FII de tijolo continuam distribuindo dividendos recorrentes e em muitos casos com viés de alta, e os imóveis dos FII continuam em operação, avaliados por valores muito acima dos que estão sendo transacionados no mercado secundário. Atualmente, o dividend yield dos FII de tijolo é de 9,8% considerando os doze últimos dividendos distribuídos e estes fundos estão sendo negociados com cerca de 13% de desconto frente ao seu valor patrimonial.



Mensagem do gestor ao Investidor

Uma métrica muito utilizada pelos gestores para avaliar o retorno dos FIIs em comparação aos ativos de renda fixa é o spread (diferença) entre o dividend yield dos FIIs e a taxa do título do tesouro atrelado à inflação (NTN-B). Por meio dessa métrica, é possível observar o que o mercado está exigindo de retorno além da taxa da NTN-B para correr mais risco com o investimento em FII. Atualmente, a diferença do dividend yield dos FIIs de tijolo em comparação a taxa da NTN-B com vencimento em 2035 é de 3,6%. Essa diferença voltou a ficar bem acima da média histórica de 2,9%, mesmo com a abertura da curva da NTN-B nesse ano. A tendência é que esse spread eventualmente se aproxime da média, através da valorização da cota dos FIIs no mercado secundário.



Acreditamos que os FIIs de tijolo possam enfrentar uma certa volatilidade nos próximos meses a depender dos próximos passos do BC e da trajetória da inflação. Entretanto, reiteramos que os fundamentos imobiliários ainda perduram de maneira sólida, e nesses momentos de mercado surgem oportunidades de entrada visando ganho de capital no longo prazo.



Mensagem do gestor ao Investidor

Rio Bravo Fundo de Fundos

Nesses últimos meses, diante das alterações das perspectivas de inflação e juros para este ano e o ano que vem, temos realizado dois tipos de alocação no Rio Bravo Fundo de Fundos. Primeiramente, temos buscado aumentar a receita recorrente do fundo, para que a composição de seu resultado tenha menos dependência de ganho de capital. Temos realizado isso principalmente através de uma alocação em FII's de papel resilientes, que possuem uma carteira com menor risco de crédito e uma sólida estrutura de garantias. Além disso, temos realizado alocações táticas mirando um horizonte de investimento de curto/médio prazo. Nesses últimos meses temos aproveitado principalmente oportunidades de entrada que surgiram em alguns FOFs no mercado secundário, e estamos monitorando os FII's de tijolo para aproveitar oportunidades de investimento em fundos que apresentem boas perspectivas de carregio 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 9,98% a.a. No ano, o Fundo possui R\$ 0,21/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, desde que em conformidade com a legislação vigente de 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.

Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

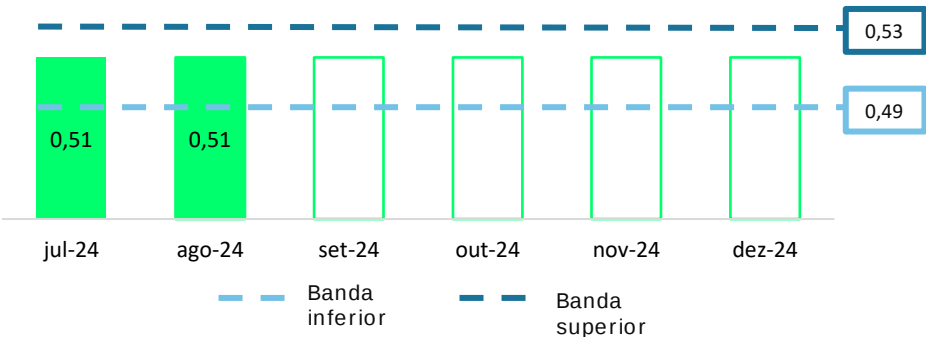
¹FFO: Rendimentos de FII + Receitas financeiras - Despesas operacionais.

Movimentações

Neste mês, realizamos um desinvestimento total do FII Athena I (FATN11). Obtivemos uma TIR de 13,0% e um ganho de capital total com a operação de R\$0,09/cota, que foi utilizado para linearizar a distribuição do RBFF11. Ao longo do mês, também desinvestimos parcialmente de Valora Hedge Fund (VGHF11).

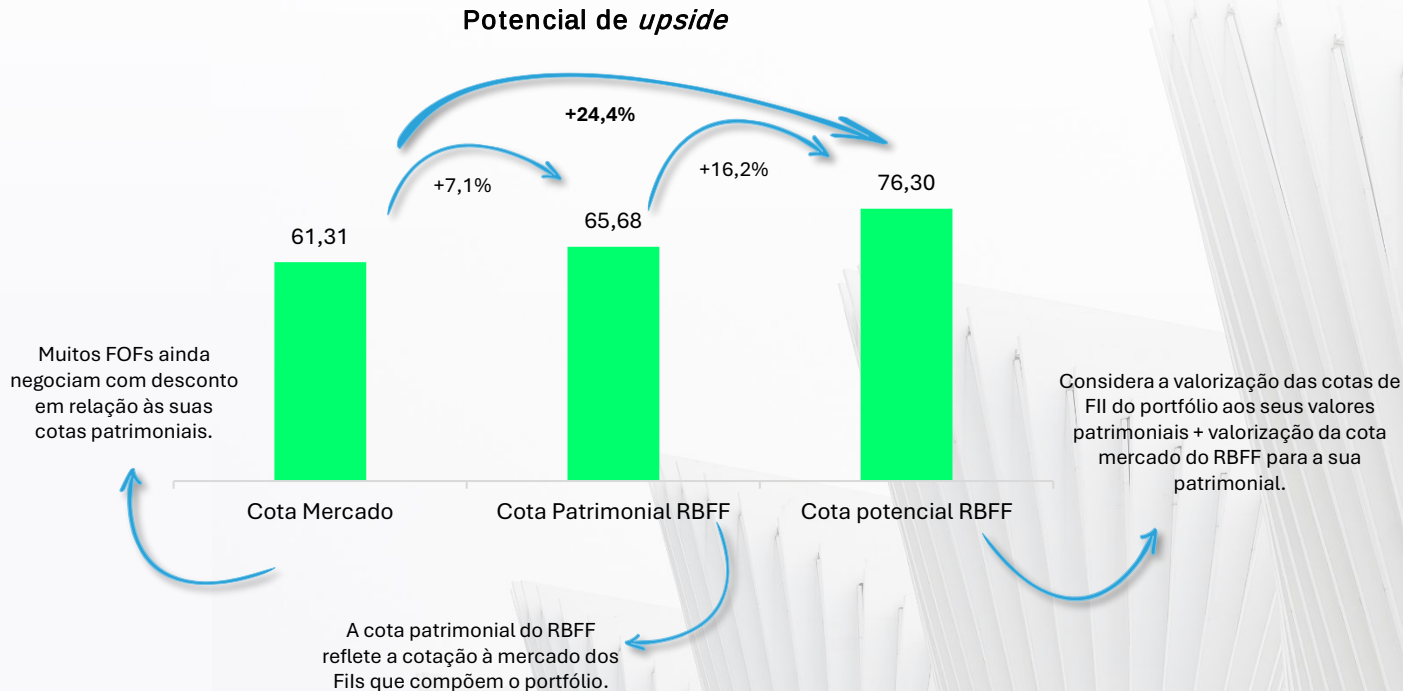
Utilizamos os montantes das vendas realizadas no mês e parte do caixa para alocar em um FOF no mercado secundário, que está sendo negociado com um desconto expressivo frente ao seu valor patrimonial. Estamos realizando essa alocação com um viés de curto prazo, visando ganho de capital.

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



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.



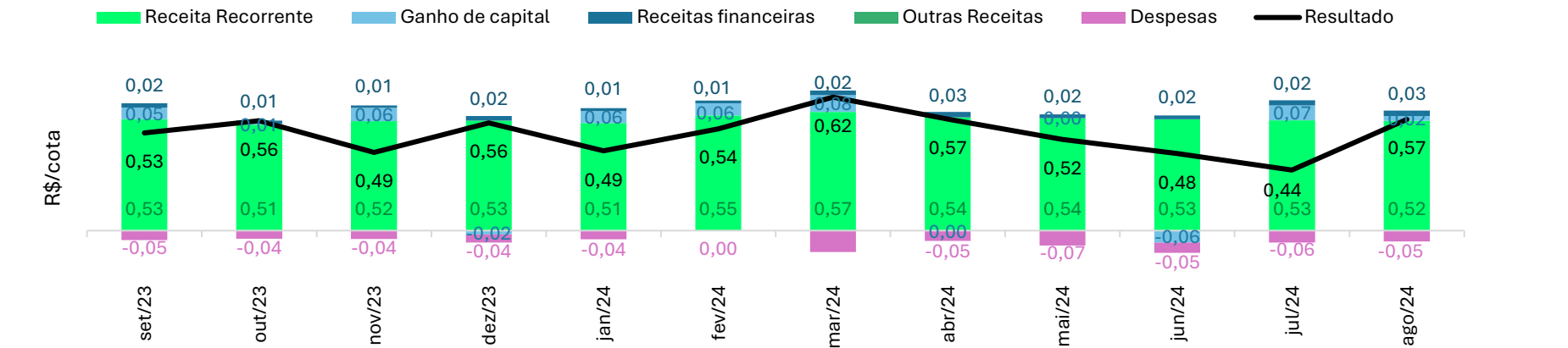
¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Resultado e Distribuição

	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	Acumulado no Ano	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.126.732,94	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\$ 16.085.429,37	R\$ 94.166.271,92
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 300.280,66	-R\$ 4.946,33	R\$ 2.403,22	-R\$ 213.981,37	R\$ 265.209,09	R\$ 85.781,01	R\$ 865.751,12	R\$ 14.687.105,77
Receitas financeiras	R\$ 79.515,18	R\$ 96.100,93	R\$ 63.986,01	R\$ 70.056,21	R\$ 91.321,64	R\$ 99.428,06	R\$ 602.749,50	R\$ 2.262.495,12
Outras receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 383.708,85	-R\$ 177.878,97	-R\$ 264.580,26	-R\$ 182.305,51	-R\$ 211.154,80	-R\$ 193.960,10	-R\$ 1.580.638,22	-R\$ 11.614.239,12
Resultado ¹	R\$ 2.122.819,93	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\$ 15.973.291,78	R\$ 99.533.383,90
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.874.607,50	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\$ 15.184.320,75	R\$ 95.850.727,02
Resultado por cota	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 0,48	R\$ 0,44	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 4,26	R\$ 26,55
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 4,05	R\$ 25,57
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,07	R\$ 0,01	-R\$ 0,03	-R\$ 0,07	R\$ 0,06	R\$ 0,01	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	0,51	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%				

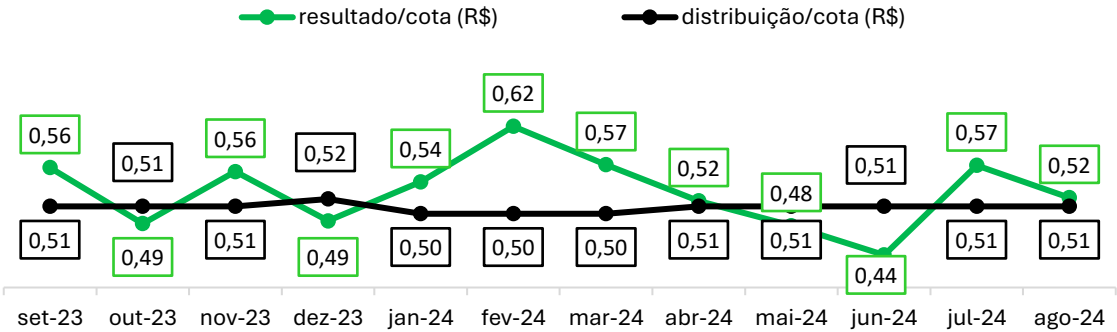
Distribuição R\$ 0,51 por
cota
(anunciado:30/08 pago: 13/09)

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 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

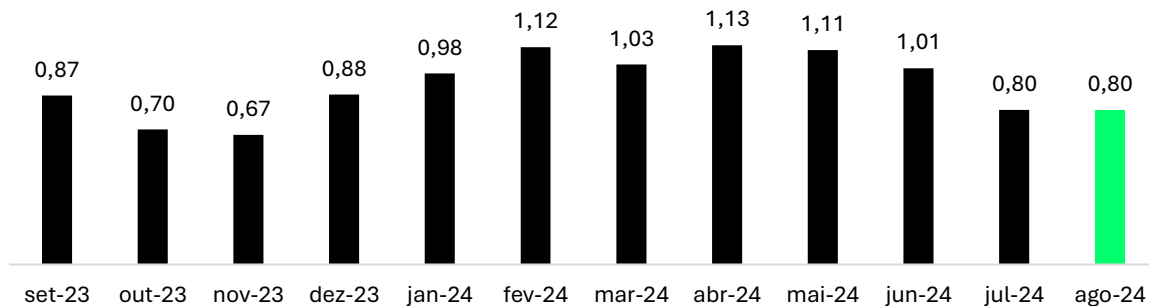
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

Ganho de Capital Não Realizado por Cota

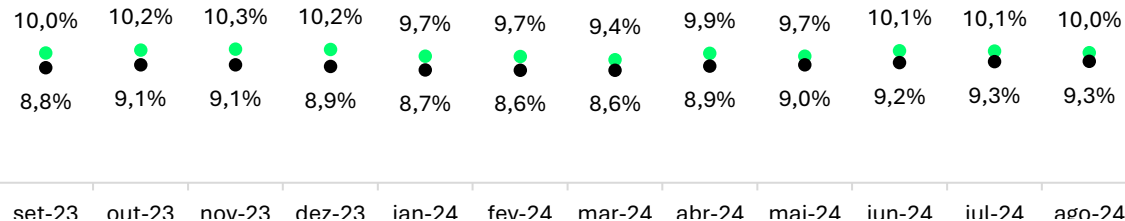
Ganho de Capital não realizado de 0,80 por cota



Dividend Yield

● Cota Mercado

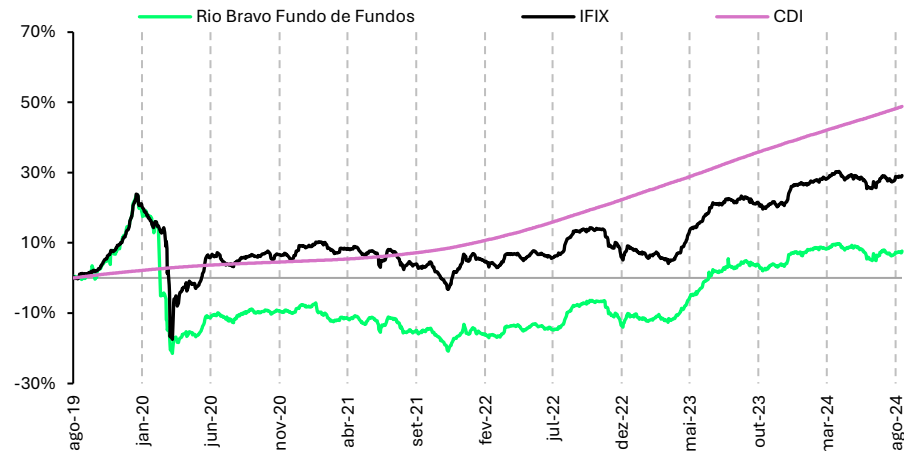
● Cota Patrimonial



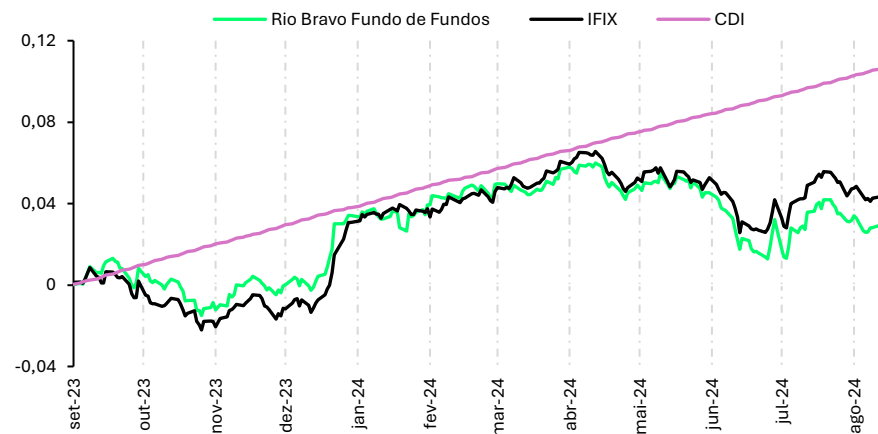
Dividend Yield anualizado de 10,0% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



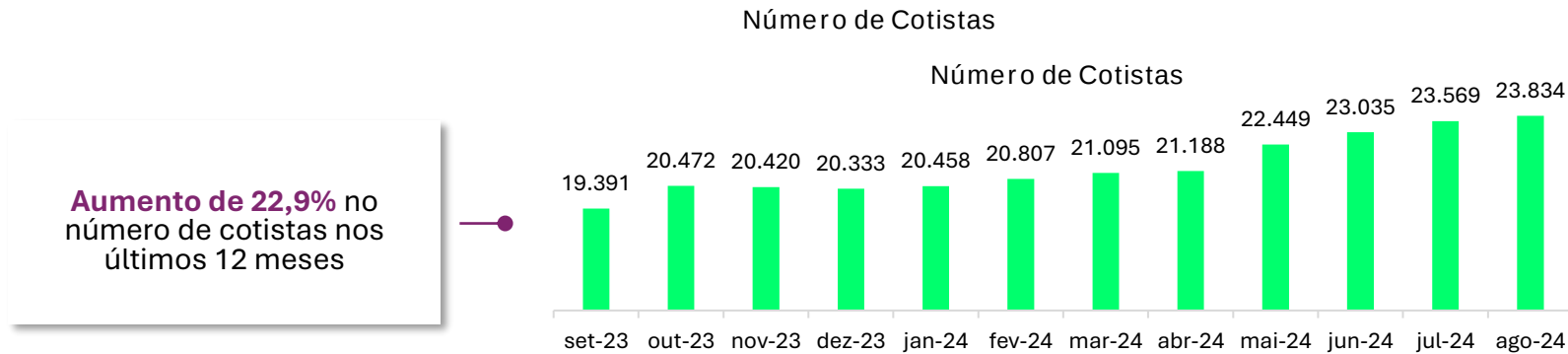
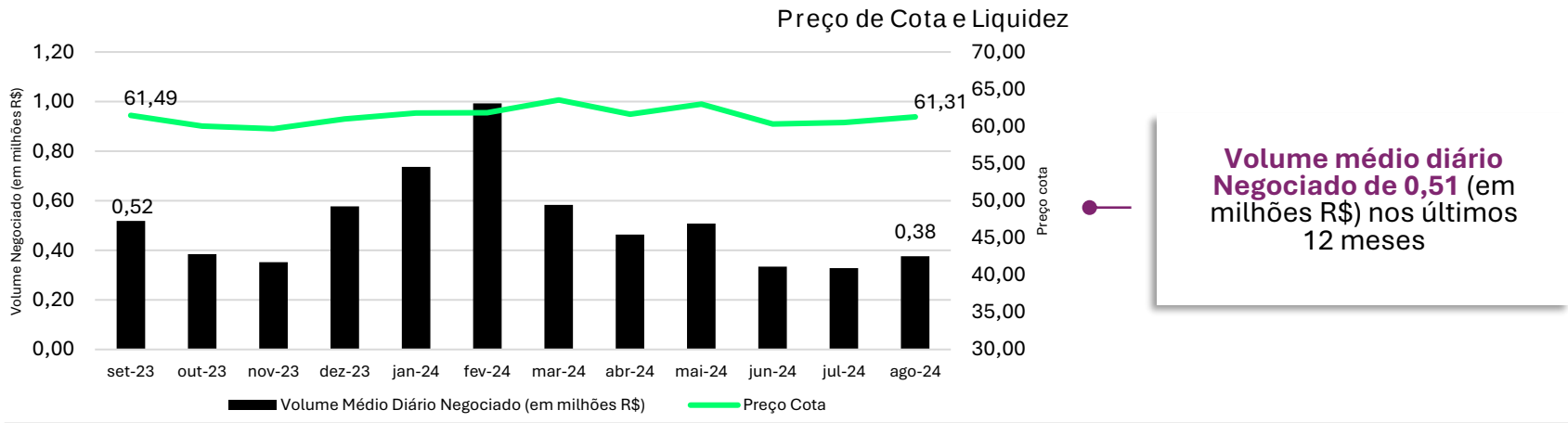
Rentabilidade 12 Meses



Rentabilidade	ago/24	Acumulado 2024	12 meses
Valor da cota Referência Inicial	65,73	69,41	69,16
Valor da cota Final (ajustada aos dividendos)	66,19	69,73	71,78
RBFF	0,69%	0,46%	3,79%
IFIX	0,86%	2,48%	5,63%
CDI	0,9%	7,1%	11,2%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	79,86%	6,38%	33,80%

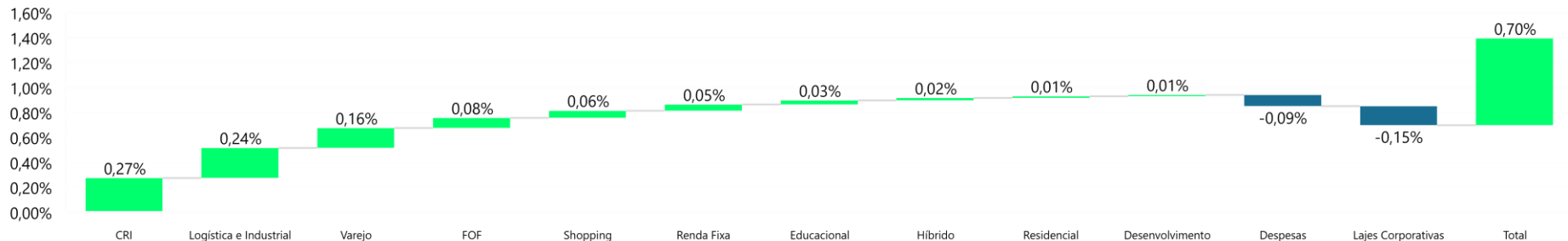


Desempenho da cota e volume

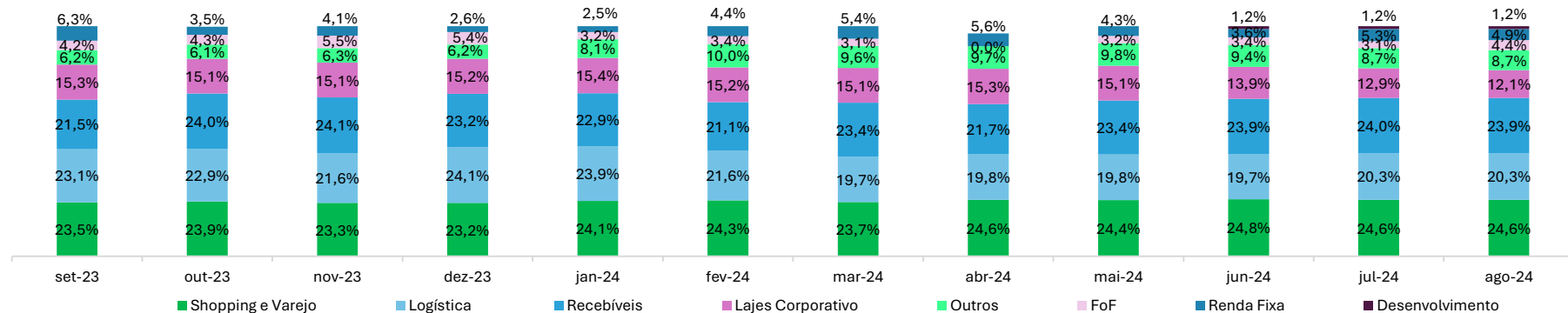


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

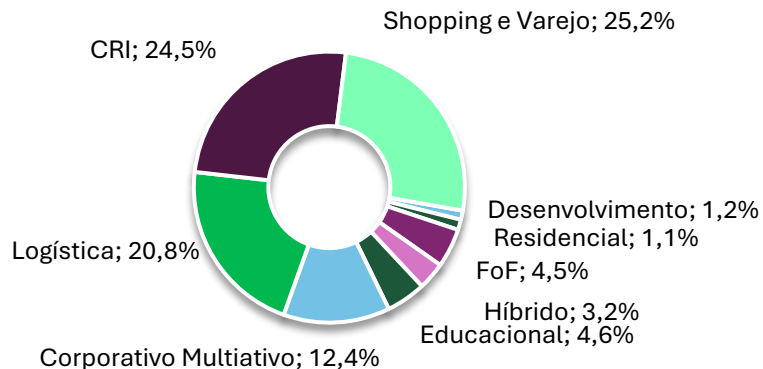


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

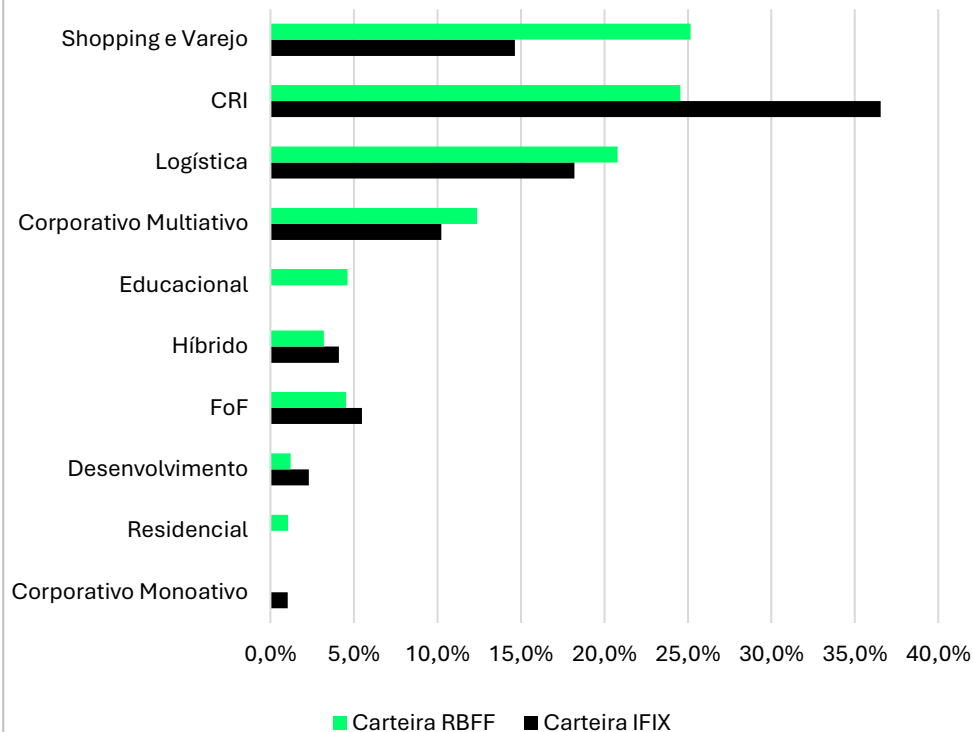
Alocação por Setor de FII²



Alocação por Setor de FII



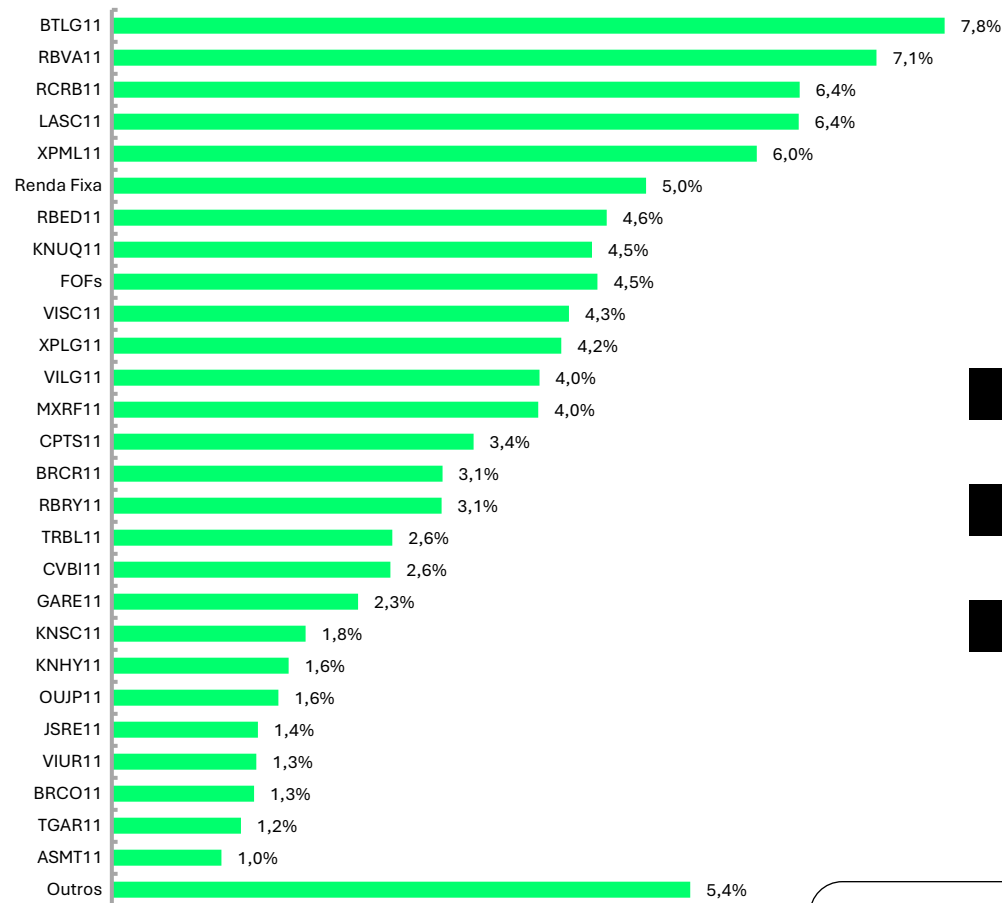
Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX



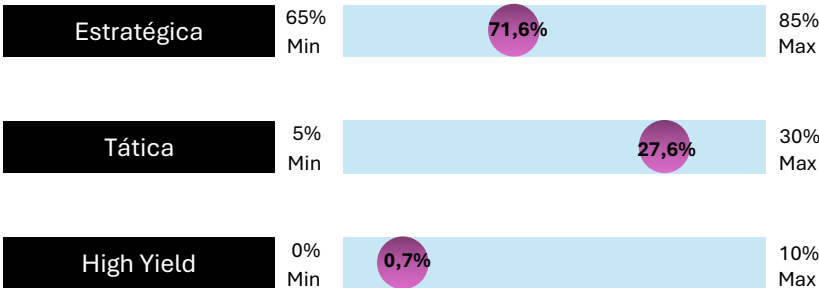
¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

²Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa

Carteira do Fundo



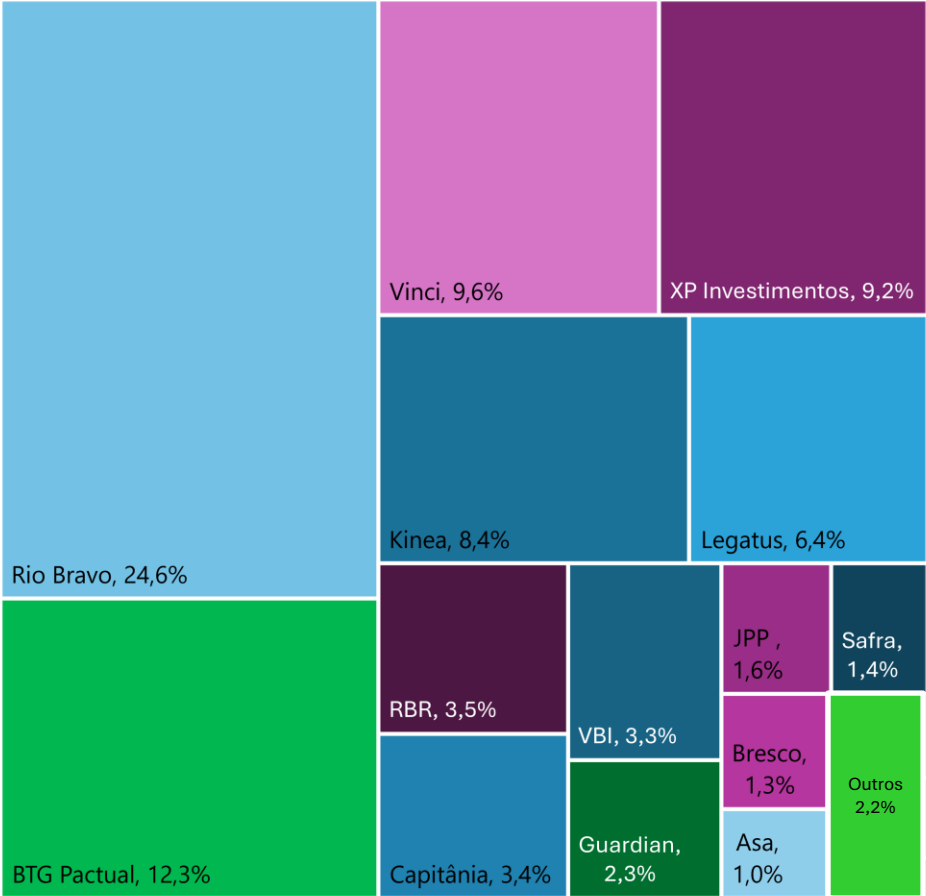
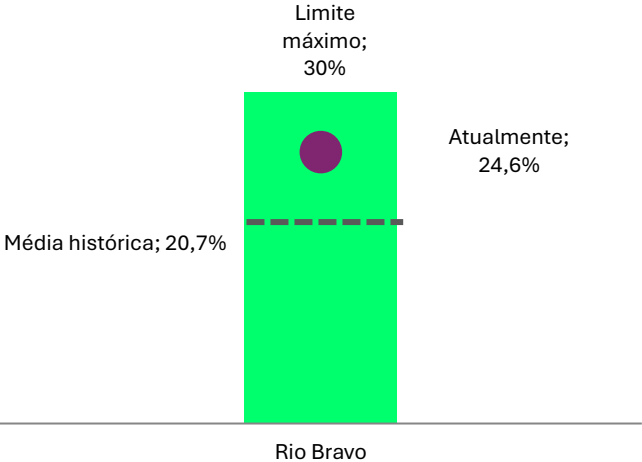
Target de Alocação por Estratégia¹



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 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.