

fevereiro-24

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\$ 260.319.888,99 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 20.807 (ref. fevereiro)

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)

69,43

Fechamento
do mês (R\$)

61,86

Dividend Yield
Anualizado¹

9,70%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

993,45

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

260,32

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

231,93

P/VP

0,89

Número de Fundos
Investidos

38

Retorno dos
últimos 12 meses²

35,41%

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

Comentários do gestor

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação: Em fevereiro, o cenário fiscal não sofreu alterações significativas e segue sendo um ponto relevante de atenção na expectativa e no humor do mercado. O governo tem adotado mecanismos para estimular o crescimento econômico por meio de aumento de gastos, conduta que tem levantado preocupações considerando a margem fiscal limitada, pois um aumento nos gastos públicos implica numa piora da dívida pública do país que já está elevada, além de influenciar a inflação.

A prévia da inflação oficial de fevereiro ficou em 0,78%. Tal aumento em relação ao mês anterior foi influenciado pelo segmento de educação, devido ao período de reajuste de mensalidades escolares que são, habitualmente, praticados no início do ano. O segmento de alimentos e bebidas também se destacou e o único grupo que apresentou deflação no mês foi vestuário. Segundo o IBGE, o IPCA acumula 1,09% no ano e 4,49% na janela de 12 meses.

Em relação à taxa Selic, o Copom sinalizou para as próximas reuniões que manterá o ritmo de corte de 0,5 p.p.. Adicionalmente, foi ressaltado que a continuidade do ciclo de cortes dependerá da evolução do cenário inflacionário. O relatório divulgou também as projeções da taxa Selic no final de 2024 em 9% e no final de 2025 e 2025 em 8,5%. Para os FIIs, a expectativa de mais cortes na taxa Selic tende a influenciar positivamente a performance, dando continuidade ao desempenho favorável observado em 2023.

Atividade econômica: Em fevereiro, o Boletim Focus divulgado informou uma projeção de crescimento do PIB de 1,68% para 2024, mantendo a previsão de crescimento para 2025 e 2026 em 2%.

Em termos de crescimento econômico, o Boletim Macro Ibre-FGV aponta dois aspectos que são os responsáveis pelo crescimento limitado da economia em 2024. O primeiro se deve ao impulso do PIB, de apenas 0,2%, no fim de 2023 para 2024, indicador que é menor do que foi o de 2022 para 2023 de 0,9%.

O segundo ponto é o PIB exógeno, ou seja, o indicador que inclui externalidades ao ciclo normal, o qual no ano passado foi positivamente influenciado pelo PIB agropecuário e nesse ano deverá apresentar uma queda de 3,4% no PIB agrícola. A expectativa é que a economia ganhe tração somente no segundo semestre, período em que o ciclo de corte da taxa Selic estará mais avançado e desenvolvido.

Economia global: Ao longo do mês, o mercado alterou as expectativas em relação aos próximos passos do Fed, Banco Central dos Estados Unidos, em relação à taxa de juros. Anteriormente, as análises projetavam uma diminuição dos juros a partir de março, porém, atualmente é esperado que o corte aconteça apenas em maio. Essa incerteza se dá por conta do cenário desafiador para equilibrar o estímulo econômico e manter a inflação controlada sem aumentar o risco de uma recessão mais severa.

Comentários do gestor

Outro ponto no radar dos investidores é o desdobramento dos conflitos geopolíticos no Oriente Médio e entre Rússia e Ucrânia. As implicações econômicas já observadas estão relacionadas ao aumento nos preços de transporte, os quais têm impactado e ampliado as pressões inflacionárias na economia mundial, dificultando a contenção da inflação nos países.

Mercado de Fundos Imobiliários

Em fevereiro, o quarto mês seguido de valorização do IFIX (índice de fundos imobiliários da B3), o índice atingiu máximas históricas batendo o recorde de 3.363 pontos e encerrando o mês com alta de 0,79%. A performance do índice e dos FIs tem influência do ciclo de afrouxamento monetário, conforme já mencionado, tendo em vista a relação inversamente proporcional entre taxa de juros e desempenho dos FIs.

Os segmentos que tiveram maiores altas no mês foram de desenvolvimento, com desempenho de 1,88%, seguido por logística, com 1,73%. Os FoFs registraram desempenho médio de -0,09%.

Continuamos analisando o cenário macroeconômico e as oportunidades de investimento a preços atrativos. Em seguida, analisamos os principais pontos para cada segmento:

Corporativo: o segmento continua sendo o que apresenta maior desconto, numa relação de P/BV de 0,79¹. É possível observar a redução de vacância nos imóveis, principalmente nas regiões premium (Itaim Bibi, JK e Vila Olímpia) e nas demais regiões (Berrini, Chucri Zaidan e Chácara Santo Antônio) de forma mais lenta. A contração da atividade construtiva tem contribuído para essa redução. Por conta disso, o ritmo de entregas esperado para acontecer nos próximos trimestres deve ser analisado atentamente, tendo impacto relevante na dinâmica de vacância das regiões. Os FIs que possuem ativos de qualidade e boa localização têm apresentado melhora gradativa no número de locações e, conseqüentemente, redução dos níveis de vacância e aumento das receitas no longo prazo.

Shoppings e Varejo: com a continuidade do ciclo de corte de juros, é esperado um aumento no poder de compra da população e aumento do consumo, comportamento que será benéfico para os indicadores operacionais. Adicionalmente, um mecanismo realizado pelos operadores dos shoppings e que tem contribuído para melhores métricas operacionais é o aumento do NOI² dos empreendimentos, com crescimento dos aluguéis em conjunto com a redução de despesa, o que tem contribuído para rendimentos crescentes nos FIs. Espera-se também que os FIs anunciem novas aquisições a preços oportunistas (abaixo do valor de mercado) e vendas de participações que foram compradas anteriormente e que valorizaram, podendo gerar bons lucro na operação.

¹Considera os FIs listados do segmento corporativo (multiativo) no fechamento de 28/02/2024.

²NOI (Net Operating Income = receita operacional líquida)

Comentários do gestor

Logístico: o *boom* do segmento logístico registrado nos últimos anos contribuiu para um crescimento expressivo do setor por meio da maior oferta de estoque, principalmente no estado de Minas Gerais, que hoje ocupa o segundo lugar em termos de estoque imobiliário logístico no ranking brasileiro, conforme dados da *Buildings*. Em termos de vacância, é importante ressaltar também que a taxa do segmento se manteve estável ao longo de 2023, contribuindo para a manutenção das receitas dos FIs que possuem imóveis de qualidade e localização estratégica.

FOFs: o segmento representa uma fatia importante da alocação tática do portfólio por conta do duplo desconto, ou seja, o percentual de desconto da cota de mercado do fundo versus sua cota patrimonial e o desconto que os ativos do portfólio negociam no mercado secundário. Observamos que nos últimos meses o número de FIs com desconto tem reduzido, entretanto, ainda conseguimos extrair valor das oportunidades disponíveis no mercado por meio de uma análise detalhada do portfólio de cada FI.

Recebíveis: os FIs do setor com parcela majoritariamente indexada a IPCA apresentaram dividendos menores ao longo do 2S23 por conta de uma inflação mais baixa nessa janela. Entretanto, para 2024 é esperado que os rendimentos ganhem força já no 1T24 e apresentem uma curva ascendente, evidenciando que os FIs de papel continuam sendo uma parte importante da diversificação do portfólio

Para os FIs de tijolo, esperamos uma janela positiva para novas emissões. Continuamos analisando as oportunidades de adquirir cotas que estejam descontadas em relação ao valor de mercado e com pipeline que apresente potencial de alta por meio da aquisição de ativos bem localizados, reciclagem de portfólio e redução de alavancagem. Vale ressaltar que é também um bom momento para os FIs realizarem aquisições de imóveis que sejam oportunísticas, isto é, prospectar negociações a preços abaixo do valor de mercado e com potencial de valorização no médio/longo prazo, visando maximizar o retorno para os investidores.

Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

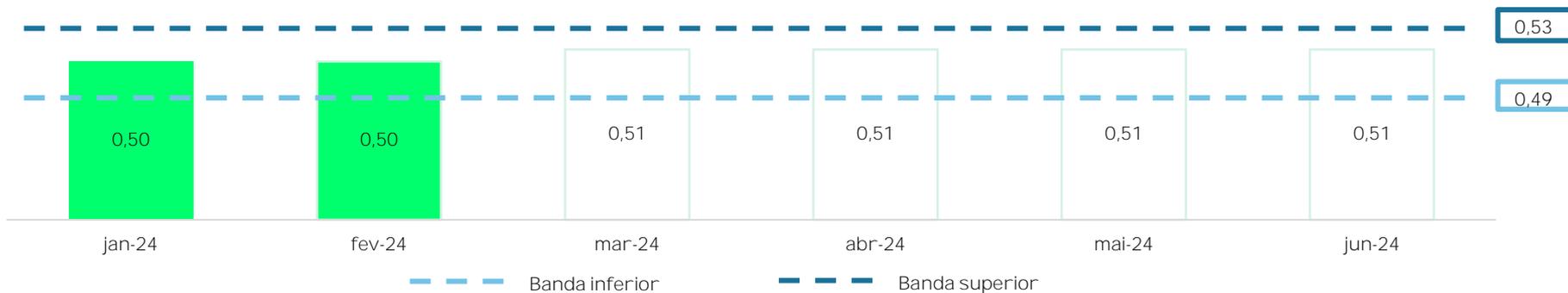
No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,50/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 9,70%. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,12/cota de resultado acumulado e não distribuído no primeiro semestre de 2024.

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.

Tanto o FFO¹ (*funds from operations*) do Fundo quanto a receita recorrente somada à receita financeira foram de R\$ 0,56/cota, uma vez que não houve o pagamento das taxas de administração em fevereiro, as quais serão pagas em março.

Nos investimentos, o fundo subscreveu novas cotas da 10ª emissão de XP Malls (XPML11), tendo em vista o otimismo com o setor de shoppings mencionado mais acima. Nos desinvestimentos, analisamos a parcela do portfólio investida em FIs de CRI e reduzimos a alocação em FIs cuja carteira possui maior parte dos papéis indexados a CDI, como RBR Plus Multiestratégia (RBRX11), assim como reduzimos a participação em FIs que não vemos mais potencial de *upside*, como BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTCI11) e XP Crédito Imobiliário (XPCI11).

Guidance de Distribuição dos Dividendos¹ (R\$/cota)



¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

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.

Segmento	% FIL	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Receíveis	18,6%	-4,7%	-15,1%	17,8%
Varejo	8,8%	0,3%	-10,6%	11,9%
Logística e Industrial	22,6%	-5,1%	-15,4%	18,2%
Shopping	16,6%	-6,8%	-17,0%	20,5%
Educacional	4,9%	2,7%	-8,5%	9,3%
Residencial	1,3%	-38,8%	-45,4%	83,3%
Lajes	15,9%	-28,1%	-36,0%	56,2%
FOF	7,0%	-0,8%	-11,6%	13,1%
Híbrido	4,3%	-0,5%	-11,4%	12,9%
Total	100%	-9,3%	-19,2%	23,8%

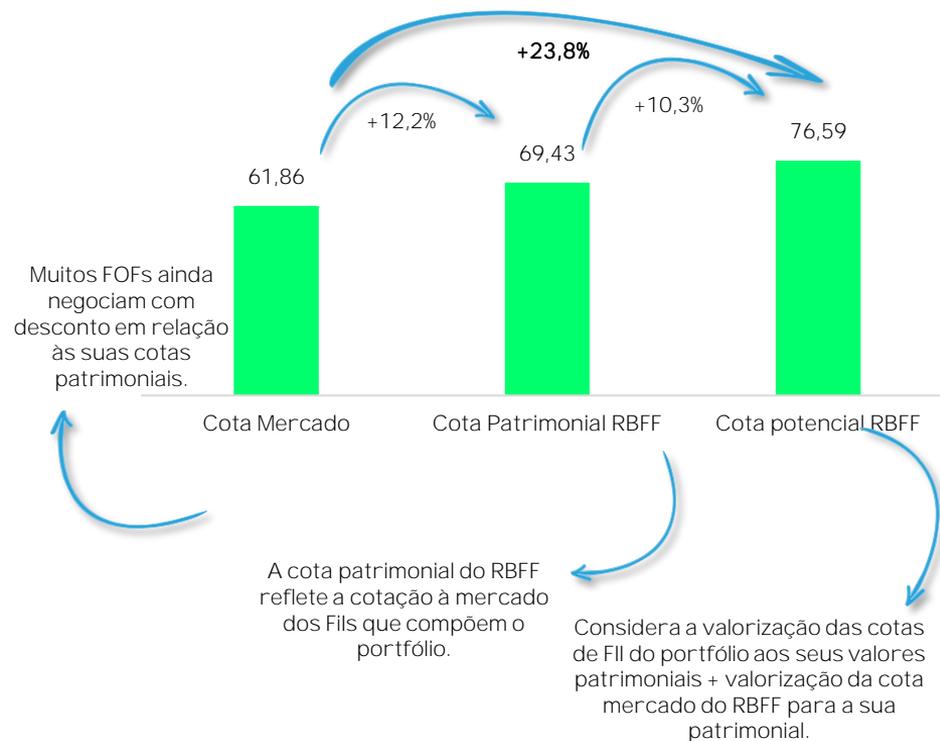
Ágio/Deságio do Portfólio²: Representa o desconto/prêmio dos FILs da carteira do RBFF *versus* suas cotas patrimoniais.

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.

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

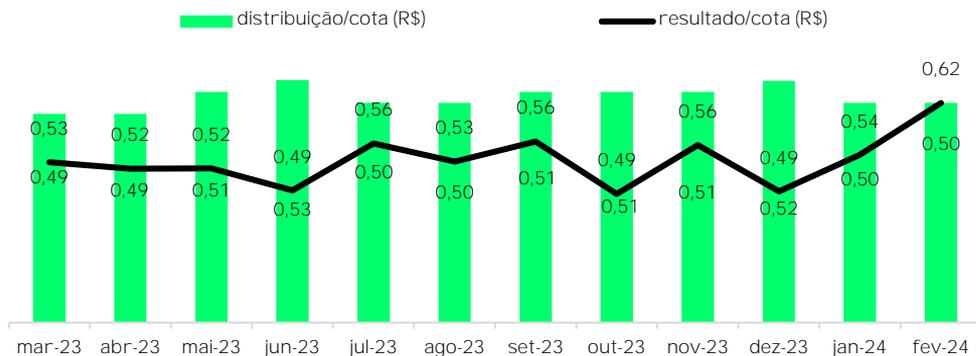
² Considera para cálculo a cota de mercado dos FILs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FILs da carteira do fechamento do mês anterior.

Potencial de *upside*



Resultados e distribuição

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

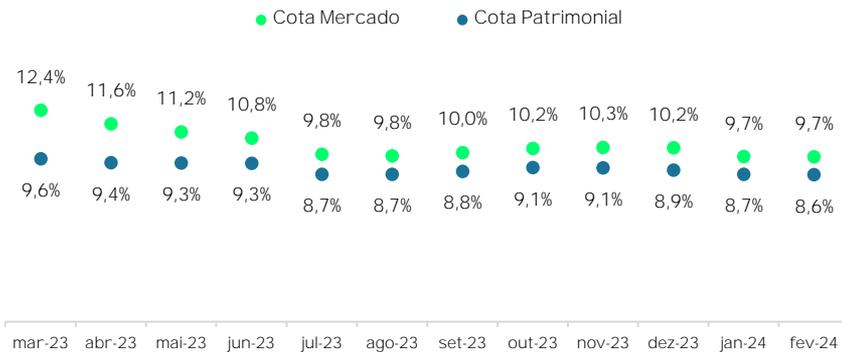


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

Ganho de Capital Não Realizado por Cota



Dividend Yield Anualizado



Histórico de Distribuição de Rendimentos

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										
Δ	2,0%	2,0%										

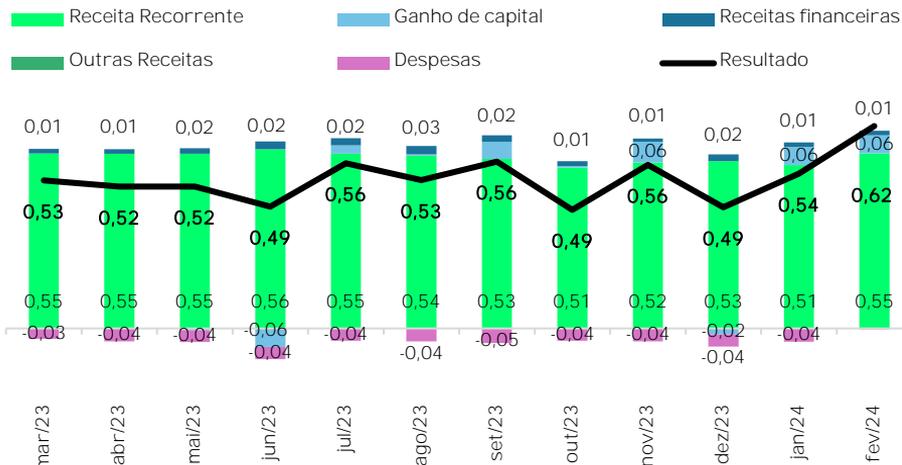
Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

Resultados e distribuição

	ago-23	set-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	2024	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.036.554,40	R\$ 2.000.068,24	R\$ 1.957.576,69	R\$ 1.970.246,74	R\$ 1.926.085,65	R\$ 2.061.867,16	R\$ 3.987.952,81	R\$ 82.068.795,36
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 15.386,75	R\$ 200.714,91	R\$ 241.875,92	-R\$ 69.121,63	R\$ 215.024,26	R\$ 215.980,59	R\$ 431.004,85	R\$ 14.252.359,50
Receitas financeiras	R\$ 97.819,93	R\$ 77.154,35	R\$ 40.641,59	R\$ 82.887,23	R\$ 51.141,65	R\$ 51.199,82	R\$ 102.341,47	R\$ 1.762.087,09
Outras receitas	R\$ -	R\$ 9.896,26						
Despesas	-R\$ 151.267,51	-R\$ 169.712,05	-R\$ 151.502,79	-R\$ 145.691,46	-R\$ 155.854,24	-R\$ 11.195,49	-R\$ 167.049,73	-R\$ 10.200.650,63
Resultado ¹	R\$ 1.998.493,57	R\$ 2.108.225,45	R\$ 2.088.591,41	R\$ 1.838.320,88	R\$ 2.036.397,32	R\$ 2.317.852,08	R\$ 4.354.249,40	R\$ 87.914.341,53
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.874.607,50	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.949.591,80	R\$ 1.874.607,50	R\$ 1.874.607,50	R\$ 3.749.215,00	R\$ 84.415.621,27
Resultado por cota	R\$ 0,53	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,49	R\$ 0,54	R\$ 0,62	R\$ 1,16	R\$ 23,45
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,52	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 1,00	R\$ 22,52
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,03	R\$ 0,05	R\$ 0,05	-R\$ 0,03	R\$ 0,04	R\$ 0,12	R\$ 0,16	R\$ 0,93

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses

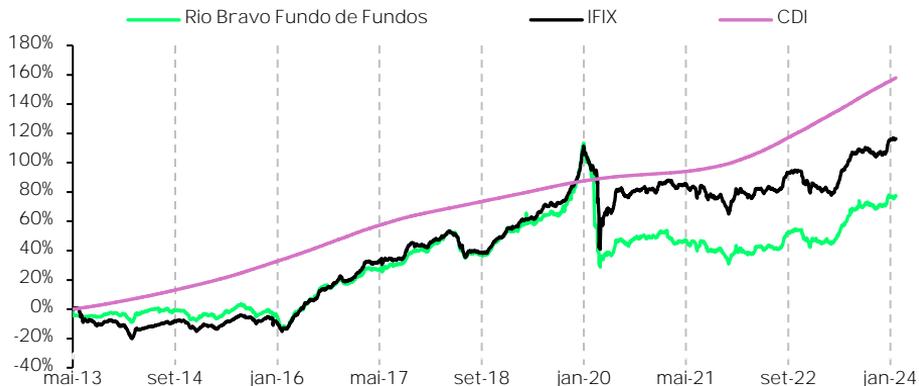


Composição do Resultado no Mês

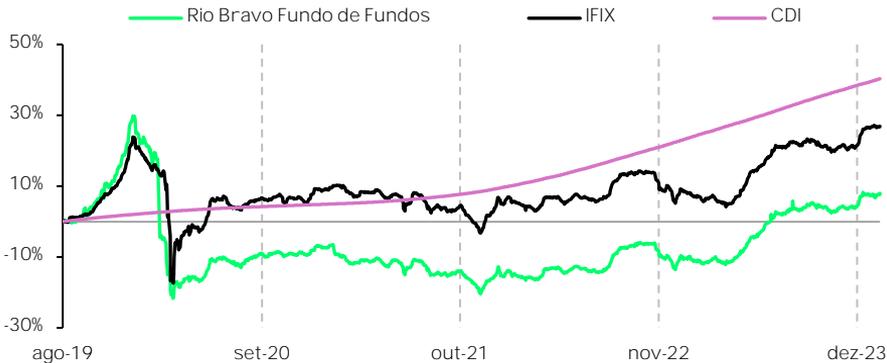


Liquidez e desempenho

Rentabilidade desde o Início do Fundo



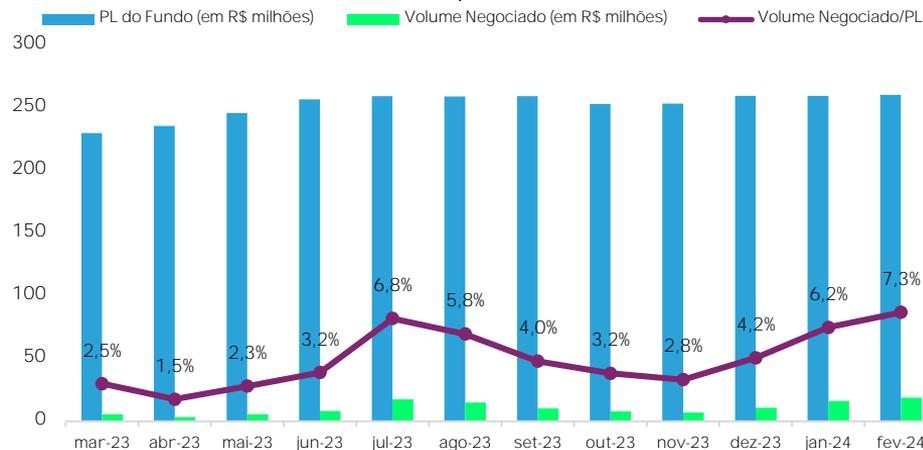
Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



	fev-24	2024	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 18.875,46	R\$ 35.090,84	R\$ 127.687,19
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 993,45	R\$ 855,87	R\$ 512,80
Giro (% de cotas negociadas)	8,22%	15,31%	57,84%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

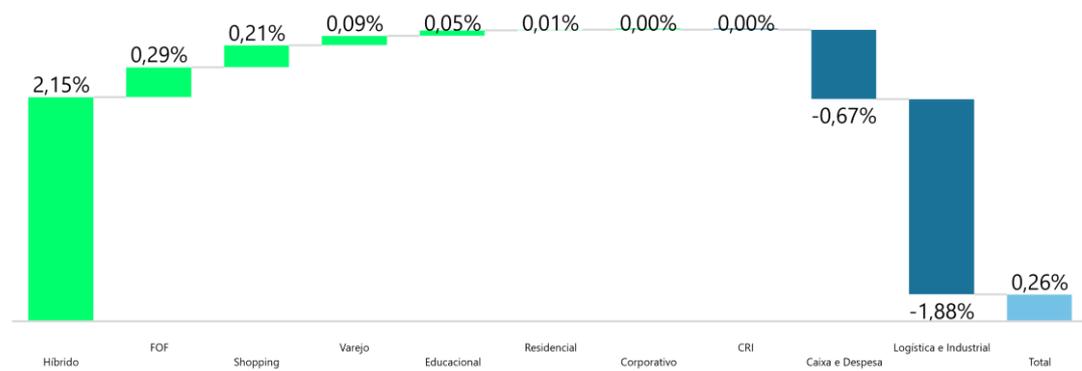
	fev-24	dez-23	12 meses
Valor da Cota	R\$ 61,86	R\$ 61,00	R\$ 47,27
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 231.926.439,90	R\$ 228.702.115,00	R\$ 177.225.393,05

Liquidez

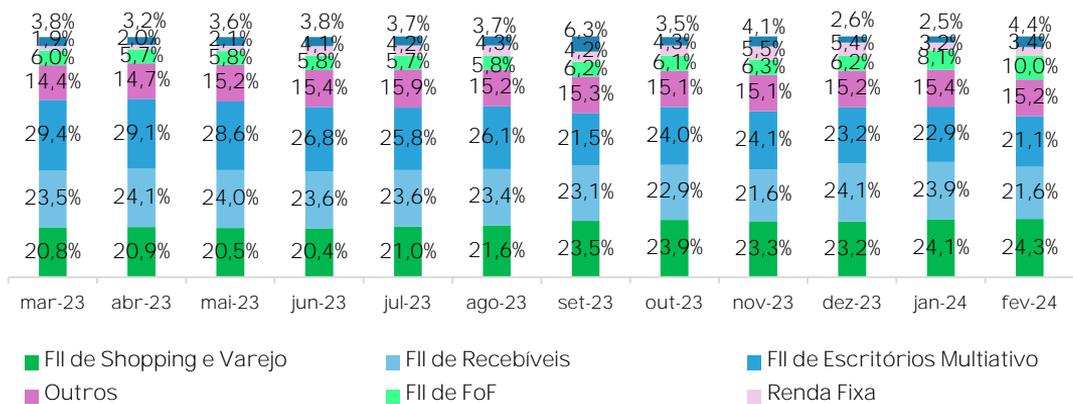


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

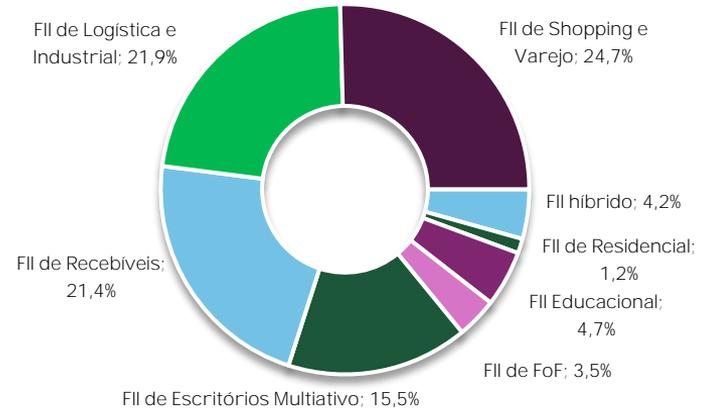


Evolução da Alocação por Estratégia



¹Considera o percentual de alocação em FIs e renda fixa
²Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

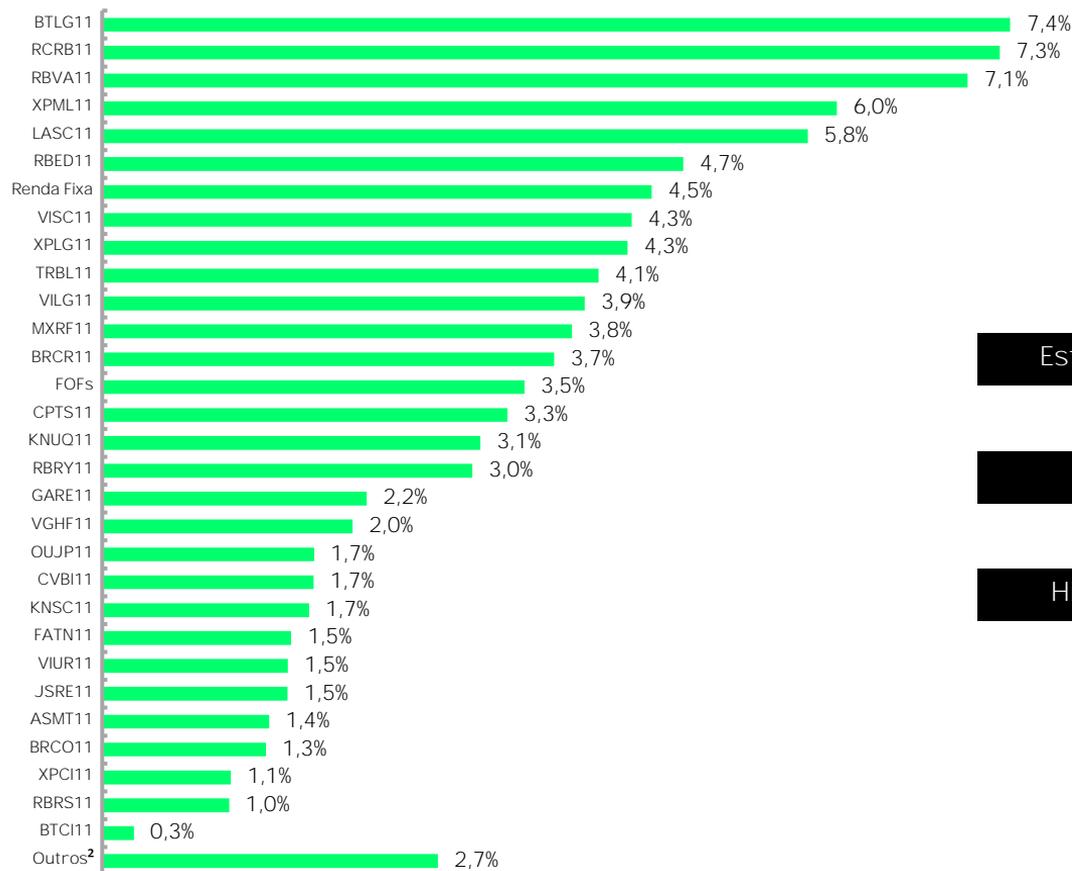
Alocação por Setor de FII²



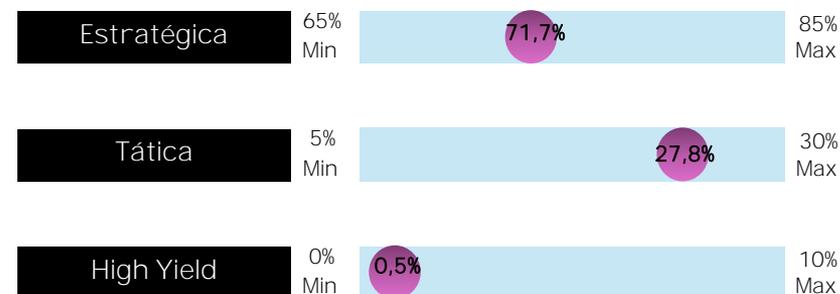
Alocação por Setor de FII



Carteira do Fundo¹



Target de Alocação por Estratégia¹



¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo.

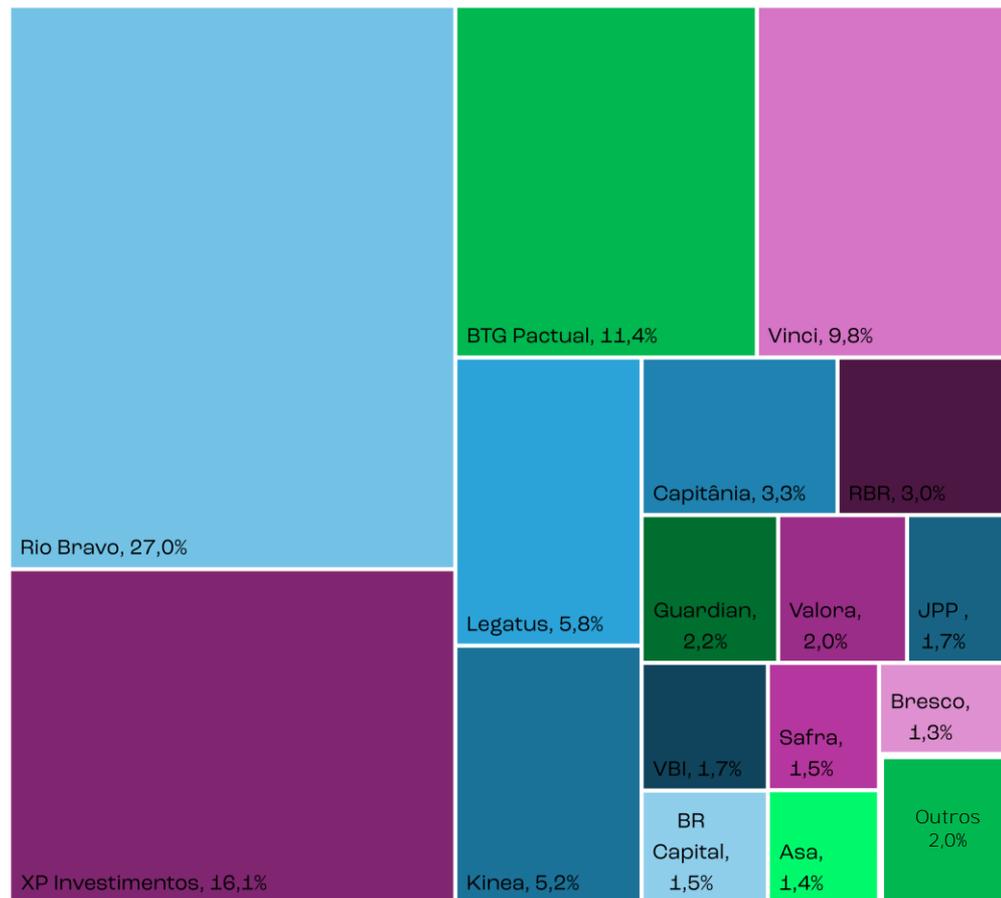
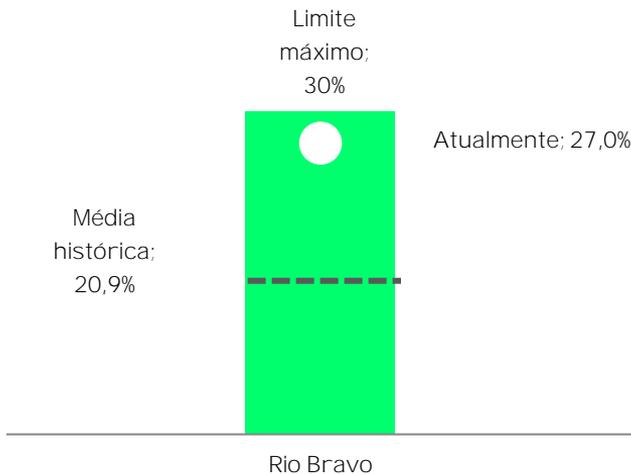
²A categoria "Outros" engloba as posições que representam menos de 1% do Patrimônio Líquido.

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

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

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.