



Relatório Gerencial

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

DEZEMBRO 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\$ 217.594.921,18 (dezembro/2024)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 24.105 (dezembro/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 FII's. Track Record em Fundos de Fundos Imobiliários de mais de 10 anos.



Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

58,04

Fechamento do
mês (R\$)

50,82

Dividend Yield
Anualizado¹

12,27%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

920,60

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

217,59

Valor de Mercado (R\$
milhões)

190,54

P/VP

0,88

Número de Fundos
Investidos

43

Retorno dos últimos
12 meses²

-7,67%

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

Mercado de Fundos Imobiliários

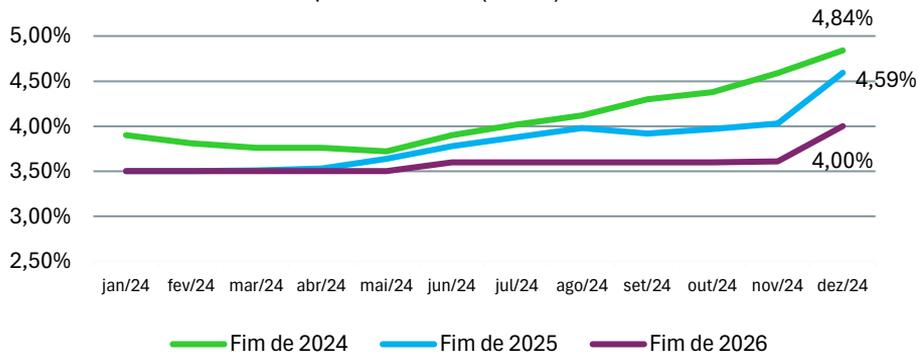
Os fundos imobiliários encerraram o ano de 2024 com uma performance de -5,89%, impactados principalmente pelo retorno dos FIIs de tijolo e dos FOFs. A queda dos FIIs em 2024 ocorreu devido a uma migração de capital por parte dos investidores para instrumentos de renda fixa, diante de uma piora das expectativas macroeconômicas domésticas.

No início de 2024, a inflação vinha apresentando sinais de desaceleração, e o mercado esperava que o Banco Central fosse continuar com o ciclo de afrouxamento monetário iniciado em meados de 2023. As projeções dos economistas apontavam uma taxa SELIC de um dígito ao final de 2024, próxima a 9,0% a.a., e uma inflação de 3,90% a.a..

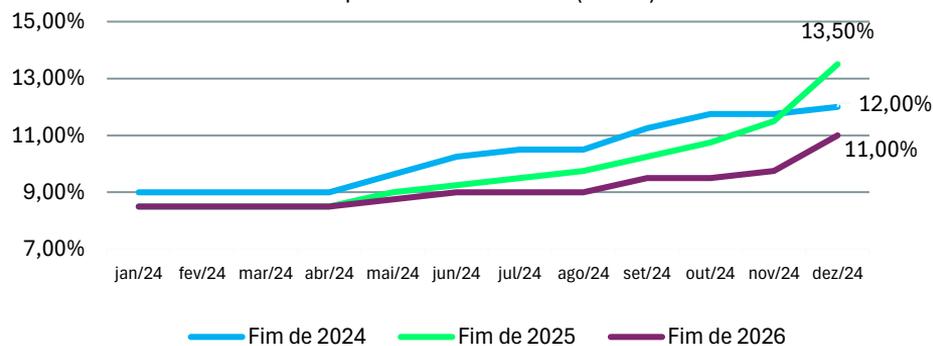
No final do primeiro semestre, o Banco Central havia reduzido o juro a 10,50% a.a., mas o cenário de flexibilização logo se reverteu. A partir de setembro, o Copom realizou três aumentos sucessivos na taxa SELIC, que encerrou o ano em 12,25% a.a..

As alterações nas projeções macroeconômicas ao longo do segundo semestre foram ocasionadas devido a maior preocupação do Banco Central com a trajetória da inflação. A deterioração do fiscal, aliada a resiliência da atividade econômica e um câmbio persistentemente depreciado resultou uma forte desancoragem das expectativas de inflação para 2025 e 2026. Consequentemente, o mercado passou a precificar novos aumentos na taxa SELIC no final de 2024 e início de 2025. Os gráficos a seguir evidenciam as revisões do mercado ao longo do ano de 2024 referente às expectativas de juros e inflação para o final de 2024, 2025 e 2026.

Perspectivas - IPCA (% a.a.)*



Perspectivas - Taxa SELIC (% a.a.)*



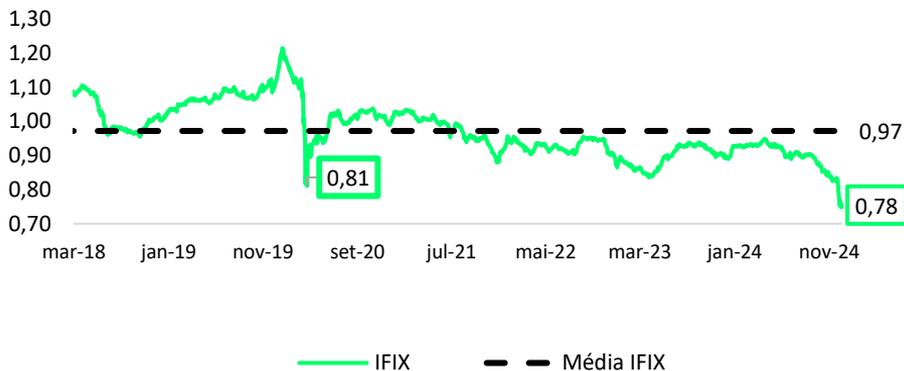
Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

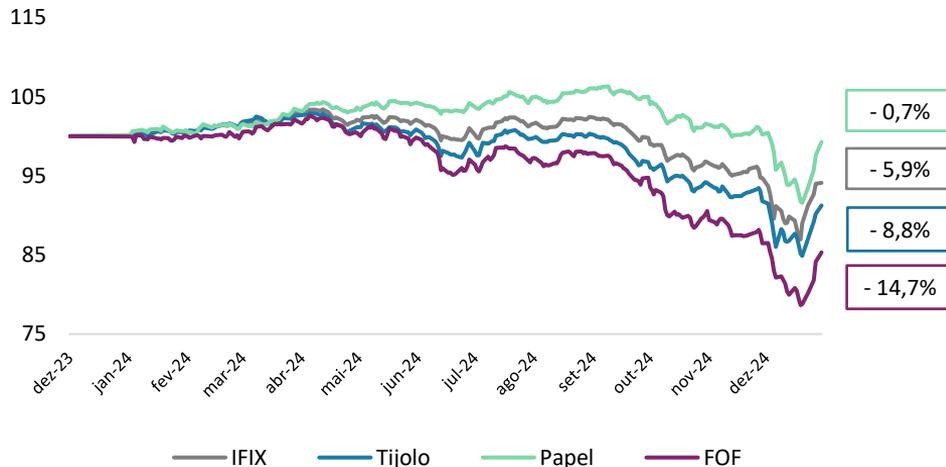
Perante a perspectiva de um novo ciclo de aperto monetário, houve uma pressão de venda de ativos de renda variável, de forma que o IFIX encerrou o ano com a pior performance anual dos últimos 4 anos.

Os fundos imobiliários passaram a negociar com um desconto de 22% frente aos seus valores patrimoniais. A forte pressão de venda das cotas dos FIIs no mercado secundário fez a precificação dos fundos atingir níveis inferiores inclusive aos observados em março de 2020, período em que o COVID foi caracterizado como uma pandemia pela OMS e o IFIX apresentou uma forte depreciação.

P/BV IFIX*



Performance da cota mercado ajustada aos dividendos*



E o mercado imobiliário?

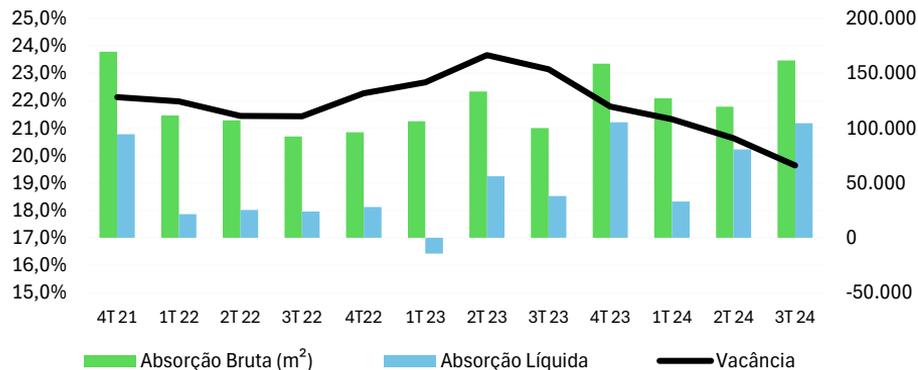
A queda acentuada dos FIIs neste ano foi ocasionada pelas mudanças das expectativas macroeconômicas do país. Porém, quando analisamos os fundamentos microeconômicos do mercado imobiliário brasileiro, o desempenho tem se mostrado bastante positivo. Abaixo, destacamos a performance dos segmentos imobiliários que o RBFF11 possui maior exposição:

Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento Corporativo

O segmento de escritórios com padrão construtivo A-AAA em São Paulo tem apresentado sucessivas quedas na taxa de vacância, impulsionadas por uma maior demanda por espaços corporativos pelas empresas. Nos últimos 18 meses, houve muito mais locações do que devoluções de espaços corporativos, o que tende a favorecer os proprietários de imóveis na negociação de aluguéis. Nas principais regiões primárias de São Paulo, o mercado de fato observou um aumento do preço pedido de locação.

Imóveis Corporativos A - AAA em São Paulo*



Preço Pedido de Aluguel (R\$/m²) - Imóveis Corporativos A - AAA*

Região	4T21	3T24	Apreciação
Nova Faria Lima	157,7	253,0	60,5%
Vila Olímpia	111,2	141,7	27,5%
Pinheiros	142,9	163,6	14,5%
Paulista	109,5	120,2	9,8%

*Fonte: Buildings

Absorção Bruta: espaço ocupado no período

Absorção Líquida: saldo entre o espaço ocupado e desocupado no período. Uma absorção líquida positiva indica um saldo maior de locações do que de devoluções de espaços. Analogamente, uma absorção líquida negativa indica maiores devoluções de espaços do que locações.

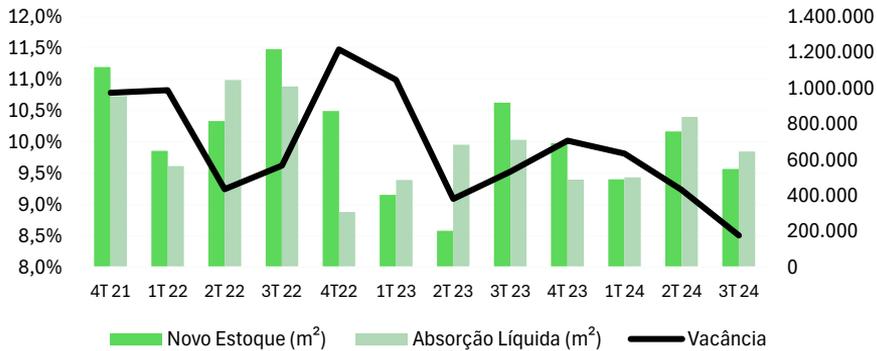


Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento Logístico

O segmento logístico também apresentou uma queda expressiva na taxa de vacância, que atingiu a mínima histórica de 8,4% no 3T 2024. Apesar das novas entregas de galpões observadas nos últimos anos, a demanda por imóveis logísticos continua muito alta. Diversas empresas continuam aumentando a sua exposição em centros logísticos, visando minimizar o tempo de entrega de seus produtos ao consumidor final.

Galpões Logístico A -AAA*



*Fonte: Buildings

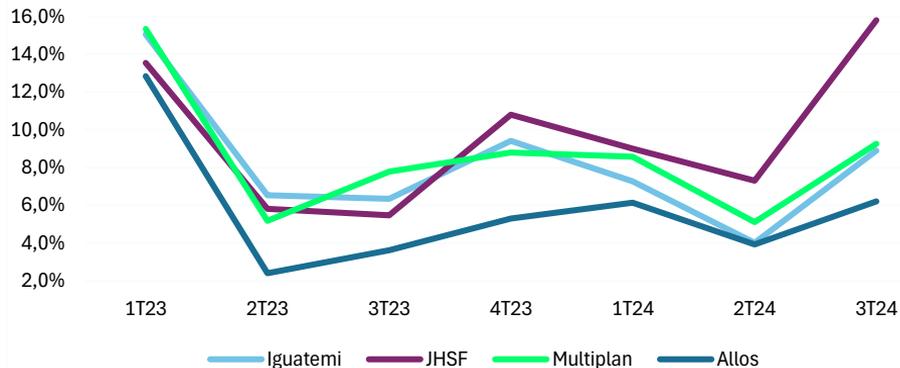
Novo Estoque: Espaços entregues no período

Segmento Shoppings

Os shoppings, por sua vez, têm batido recordes de desempenho. O baixo desemprego e o consumo acelerado tem impactado positivamente o setor, de forma que muitos empreendimentos têm apresentado aumentos de vendas e aumentos de NOI (Resultado operacional) em comparação aos anos anteriores. Em 2025, o aluguel de muitos shoppings deve ser positivamente impactado pela alta do IGP-M, uma vez que muitos contratos de locação de shoppings são reajustados por esse índice.

Abaixo, reportamos os crescimentos de vendas e aluguel em comparação ao mesmo período do ano anterior das principais empresas listadas proprietárias de shoppings.

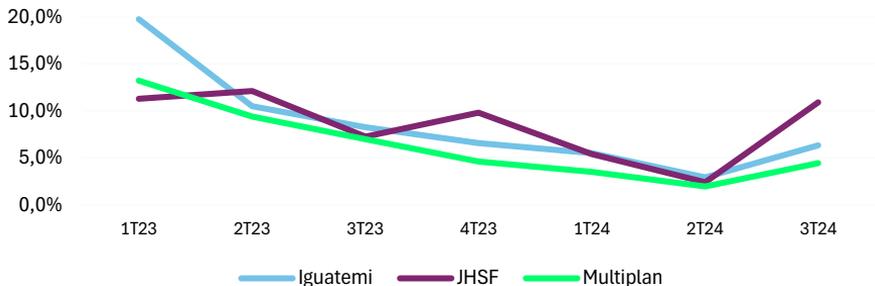
Vendas nas Mesmas Lojas (% crescimento)



Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento Shoppings

Aluguéis nas Mesmas Lojas (% crescimento)



Perspectivas para 2025

Em 2025, o mercado espera que o Banco Central continue subindo os juros no primeiro semestre rumo a faixa de 15,0% a.a.. Nesse contexto, a cotação dos FIIs no mercado secundário ainda pode apresentar certa volatilidade. Entretanto, perante o bom desempenho do mercado imobiliário, os FIIs devem seguir apresentando bons resultados operacionais, que refletem os dividendos que esses fundos distribuem.

Aos preços atuais, o mercado de FIIs apresenta uma boa oportunidade de entrada mirando um horizonte de investimento de longo prazo. Atualmente, é possível encontrar portfólios de imóveis de qualidade, em regiões primárias e com inquilinos de primeira linha negociando com cerca de 20% a 30% de desconto. O cenário é favorável para investidores que buscam renda recorrente e ganho de capital no longo prazo.

Rio Bravo Fundo de Fundos

Agradecemos a confiança de todos os cotistas do RBFF11, que acreditaram na gestão do Fundo em 2024. Ao longo do ano, o RBFF11 distribuiu um dividendo médio de R\$0,51/cota, o que corresponde a um aumento de distribuição de 1,3% em comparação a 2023, mesmo em um ano desafiador. O Fundo gerou um resultado médio por mês de R\$0,53/cota, dos quais 95,4% foram distribuídos aos seus cotistas. O resultado acumulado de R\$0,29/cota foi retido e pode ser utilizado futuramente para linearizar a distribuição de rendimentos do Fundo. Cumpre ressaltar que o valor retido está em conformidade com a legislação vigente de distribuição mensal mínima de 95% do lucro auferido em regime caixa.

Ao longo de 2024, diante das alterações das expectativas de inflação e juros, o time de gestão aumentou a alocação do RBFF11 em FIIs de recebíveis imobiliários. Foram realizados investimentos em FIIs de CRI high grade e mid grade, que possuem sólidos devedores e boas garantias imobiliárias. Além disso, a gestão realizou alocações táticas em alguns FOFs que foram integralizados em outros fundos imobiliários, obtendo um ganho de capital no momento da integralização.

Com relação aos desinvestimentos realizados no ano, a gestão diminuiu a alocação do fundo ao segmento de tijolo. Foram feitos desinvestimentos parciais em FIIs de lajes corporativas, logística e shopping visando aumentar a exposição da carteira ao segmento de FIIs de CRI. Todos os principais desinvestimentos totais realizados em 2024 tiveram uma TIR (taxa interna de retorno) superior ao IFIX no mesmo período, sendo eles:



Mensagem do gestor ao Investidor

Rio Bravo Fundo de Fundos

- Desinvestimento total de Bradesco Carteira Imobiliária Ativa (BCIA11): TIR de 22,8% vs uma TIR do IFIX de 9,9%
- Desinvestimento total de BTG Pactual Fundo de CRI (BTCI11): TIR de 26,7% vs uma TIR do IFIX de 19,5%
- Desinvestimento total de RBR Plus Multiestratégia (RBRX11): TIR de 16,7% vs uma TIR do IFIX de 12,1%
- Desinvestimento total de BRC Renda Corporativa (FATN11): TIR de 13,0% (o Fundo obteve essa TIR pelo investimento em BREV11, que subsequentemente foi integralizado no FATN11)

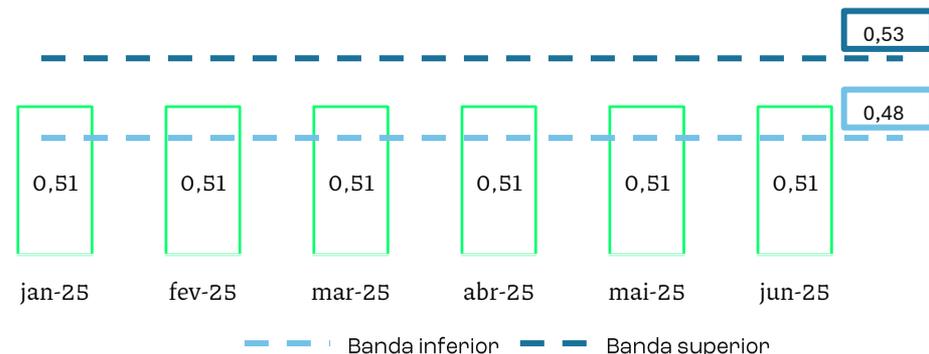
Estratégia para 2025

Diante das expectativas de alta de juros em 2025, a equipe de gestão buscará aumentar a exposição da carteira ao segmento de recebíveis imobiliários. Neste momento, a seleção de FIIs com CRIs lastreados em empreendimentos bem localizados e com devedores robustos é muito importante para assegurar um carregamento previsível. O cenário de possíveis novas altas de juros neste ano será benéfico para os FIIs de CRI por aumentar o carregamento das operações. Por outro lado, a depender da operação e da situação financeira da devedora, este cenário pode acarretar um maior risco de crédito nas operações. Por isso, ao longo do próximo ano a gestão buscará investir em FIIs de CRI com qualidade de crédito, com sólidas garantias imobiliárias e devedores que possuem um bom rating.

Além disso, a gestão acompanhará o mercado visando oportunidades pontuais em FIIs de tijolo, com um horizonte de investimento de longo prazo. Em momentos de maior estresse, surgem oportunidades de entrada em portfólios de alta qualidade. Com a expectativa de juros mais altos, é muito importante avaliar diversos critérios além do portfólio de imóveis dos fundos, como por exemplo a alavancagem, custo da dívida e necessidade de caixa. A gestão acompanhará o mercado em busca de oportunidades visando ganho de capital e previsibilidade de renda, com muita atenção a esses critérios.

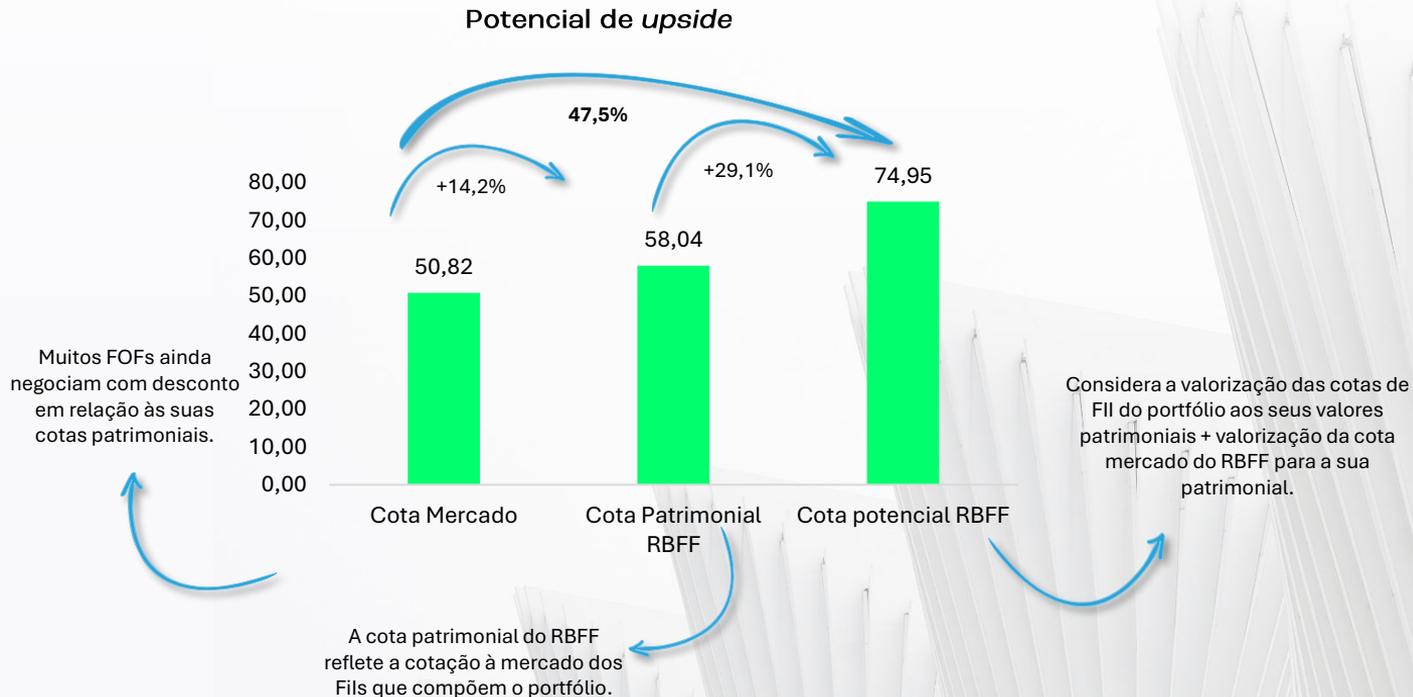
Tendo em vista que o RBFF11 é um fundo que tem como objetivo distribuir rendimentos recorrentes e previsíveis aos seus cotistas, elaboramos um novo guidance de distribuição para o primeiro semestre deste ano:

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



Perspectiva de Upside

A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, 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

	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	Acumulado no Ano	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 1.974.799,04	R\$ 1.964.992,74	R\$ 1.995.432,31	R\$ 2.016.017,43	R\$ 2.527.196,86	R\$ 2.253.272,87	R\$ 24.877.348,84	R\$ 102.958.191,39
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 265.209,09	R\$ 85.781,01	R\$ 35.527,09	R\$ 15.250,22	-R\$ 259.473,67	R\$ 140.764,18	R\$ 516.290,58	R\$ 14.337.645,23
Receitas financeiras	R\$ 91.321,64	R\$ 99.428,06	R\$ 62.770,46	R\$ 66.074,04	R\$ 35.417,90	R\$ 69.087,17	R\$ 836.099,07	R\$ 2.495.844,69
Outras receitas	R\$ -	R\$ 9.896,26						
Despesas	-R\$ 211.154,80	-R\$ 193.960,10	-R\$ 177.426,60	-R\$ 184.639,97	-R\$ 36.813,02	-R\$ 288.585,68	-R\$ 2.268.103,49	-R\$ 12.301.704,39
Resultado ¹	R\$ 2.120.174,97	R\$ 1.956.241,71	R\$ 1.916.303,26	R\$ 1.912.701,72	R\$ 2.266.328,07	R\$ 1.893.010,18	R\$ 23.961.635,00	R\$ 107.521.727,12
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.949.591,80	R\$ 22.870.211,50	R\$ 103.536.617,77				
Resultado por cota	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,60	R\$ 0,50	R\$ 6,39	R\$ 28,68
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,52	R\$ 6,10	R\$ 27,62				
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,06	R\$ 0,01	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,09	R\$ 0,02	R\$ 0,29	R\$ 1,06

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

**Distribuição R\$ 0,52 por
cota**

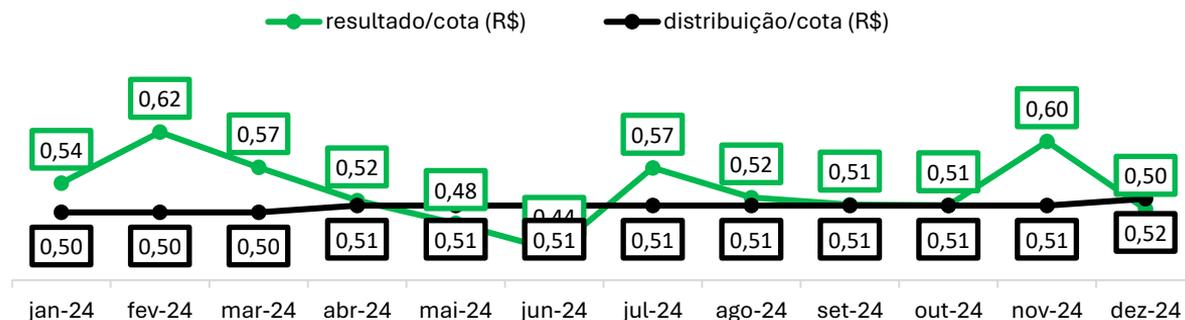
(anunciado:30/11 pago:15/01)

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

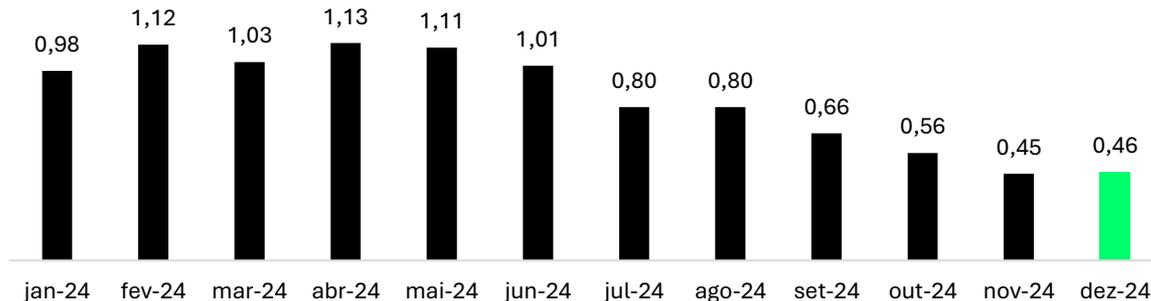
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

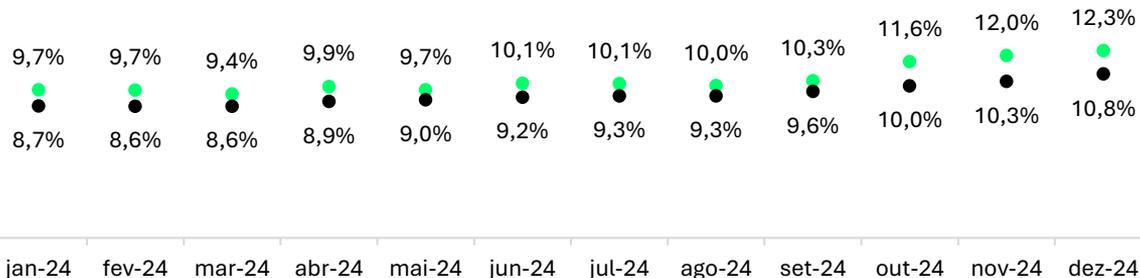
Ganho de Capital Não Realizado por Cota

Ganho de Capital não realizado de **0,46** por cota



Dividend Yield

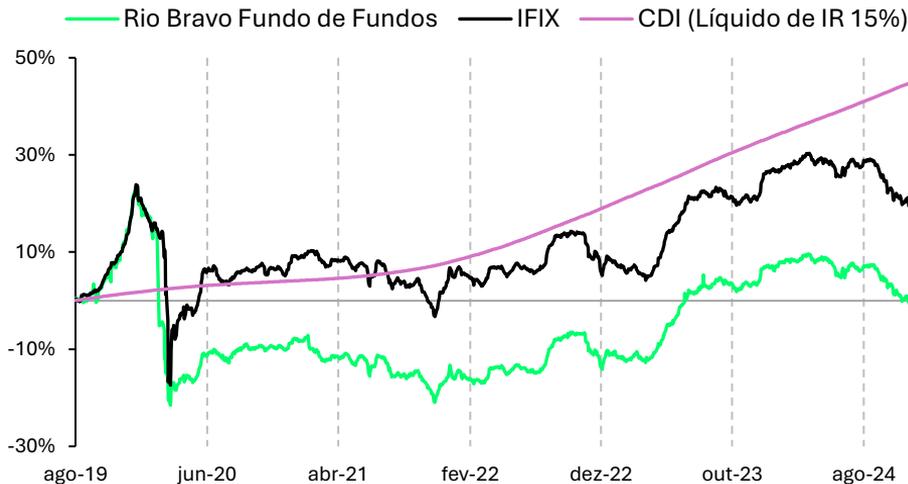
● Cota Mercado ● Cota Patrimonial



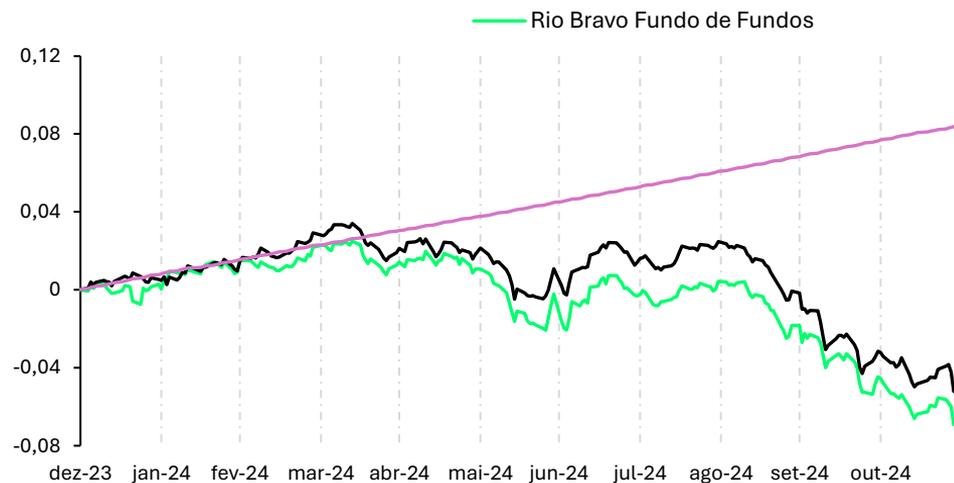
Dividend Yield anualizado de **12,3%** na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



Rentabilidade 12 Meses

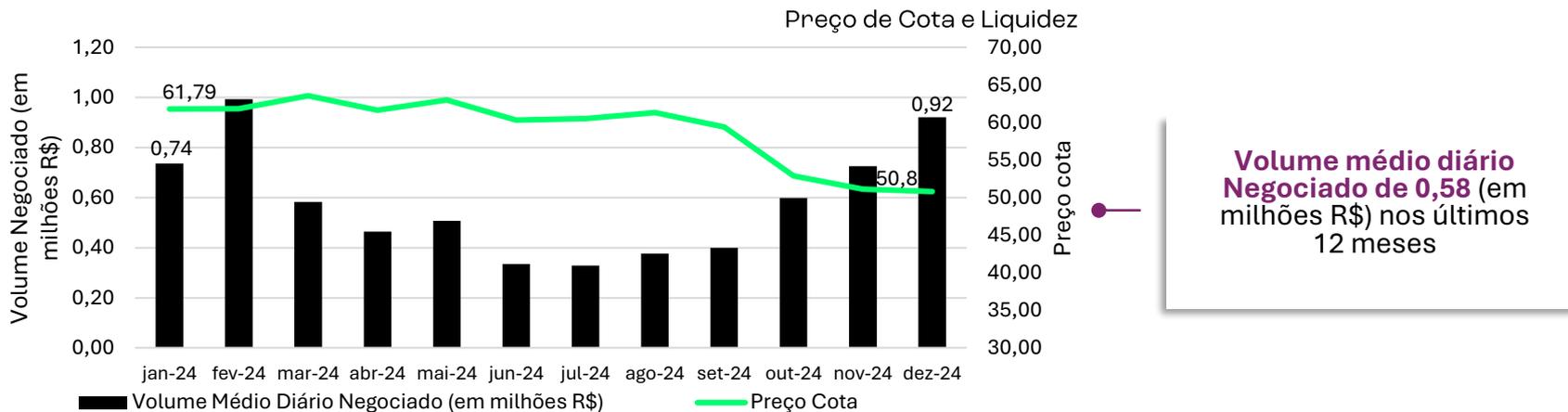


	dez/24	Acumulado 2024	12 meses
Rentabilidade			
Cota Patrimonial inicial	59,62	69,41	69,41
Cota Patrimonial final	58,04	58,04	58,04
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	-1,78%	-8,21%	-8,21%
IFIX	-0,67%	-5,89%	-5,89%
CDI (Líquido de IR 15%)	0,7%	9,2%	9,2%

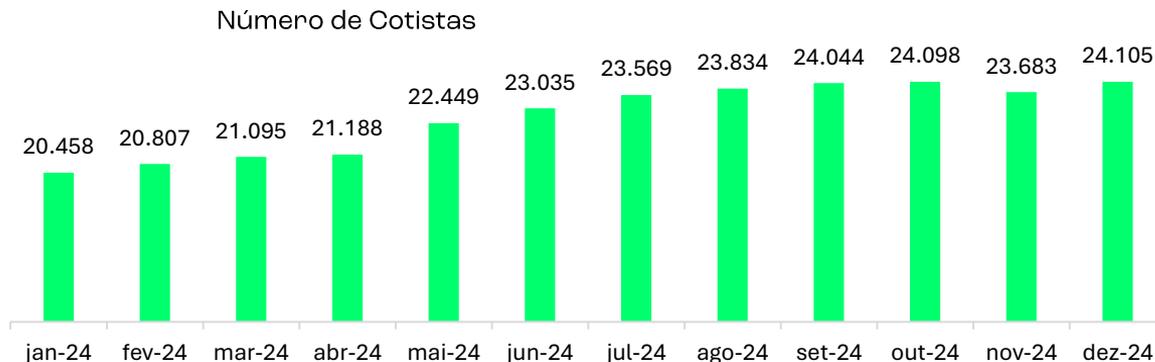
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de ago/2019 até último dia útil de dez/2024.



Desempenho da cota e volume



Aumento de 17,8% no número de cotistas nos últimos 12 meses

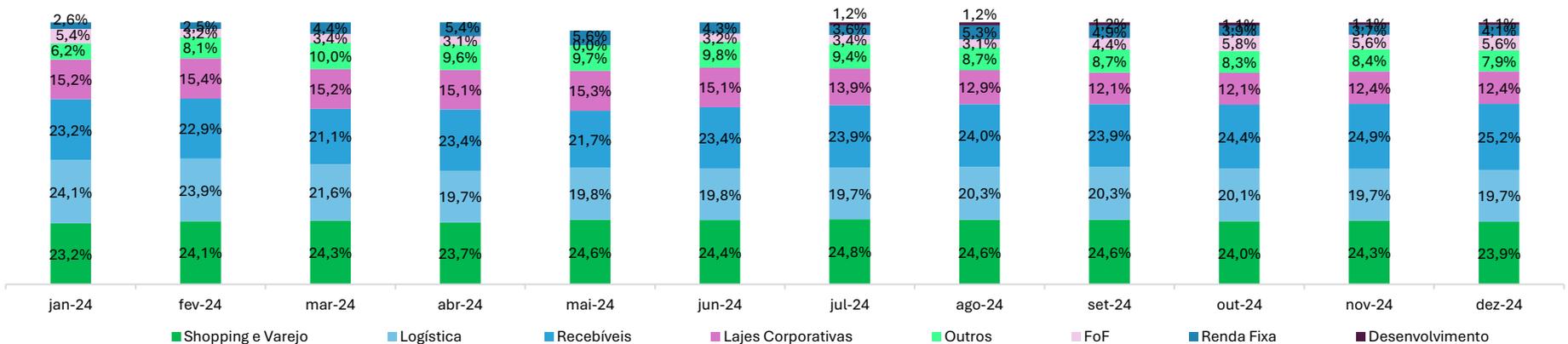


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

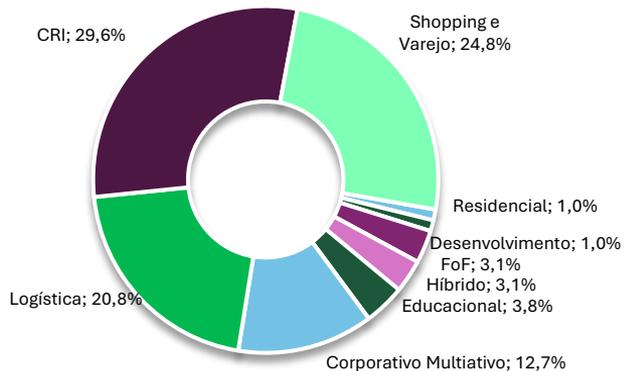


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

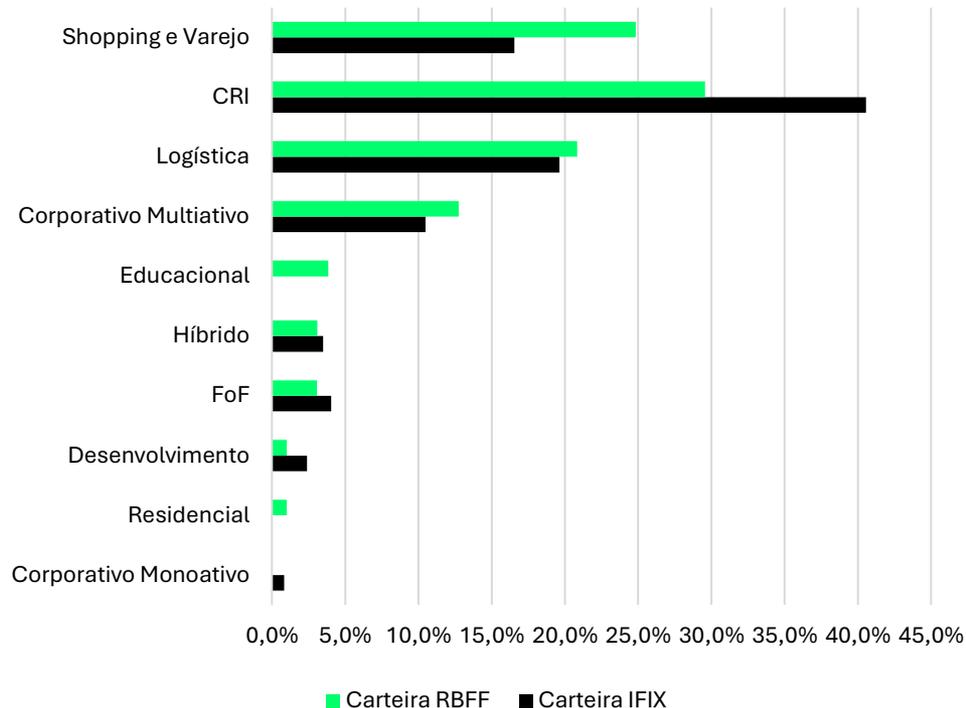
Alocação por Setor de FII²



Alocação por Setor de FII



Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX

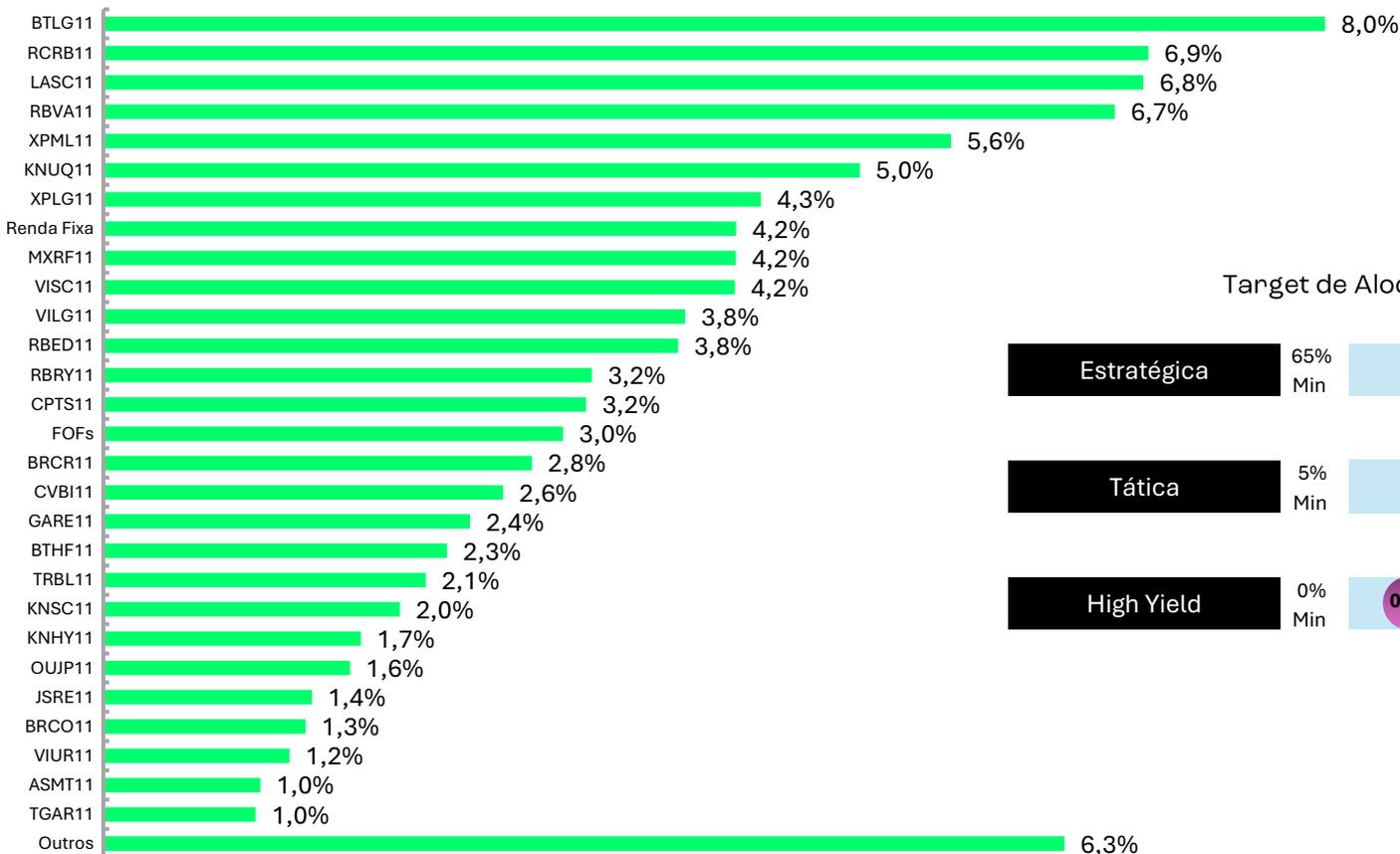


¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

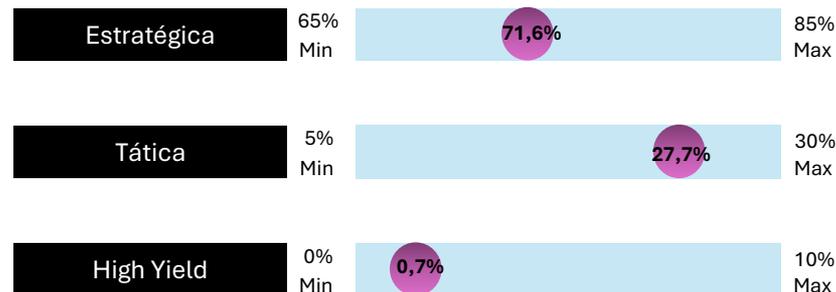
²Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa



Carteira do Fundo



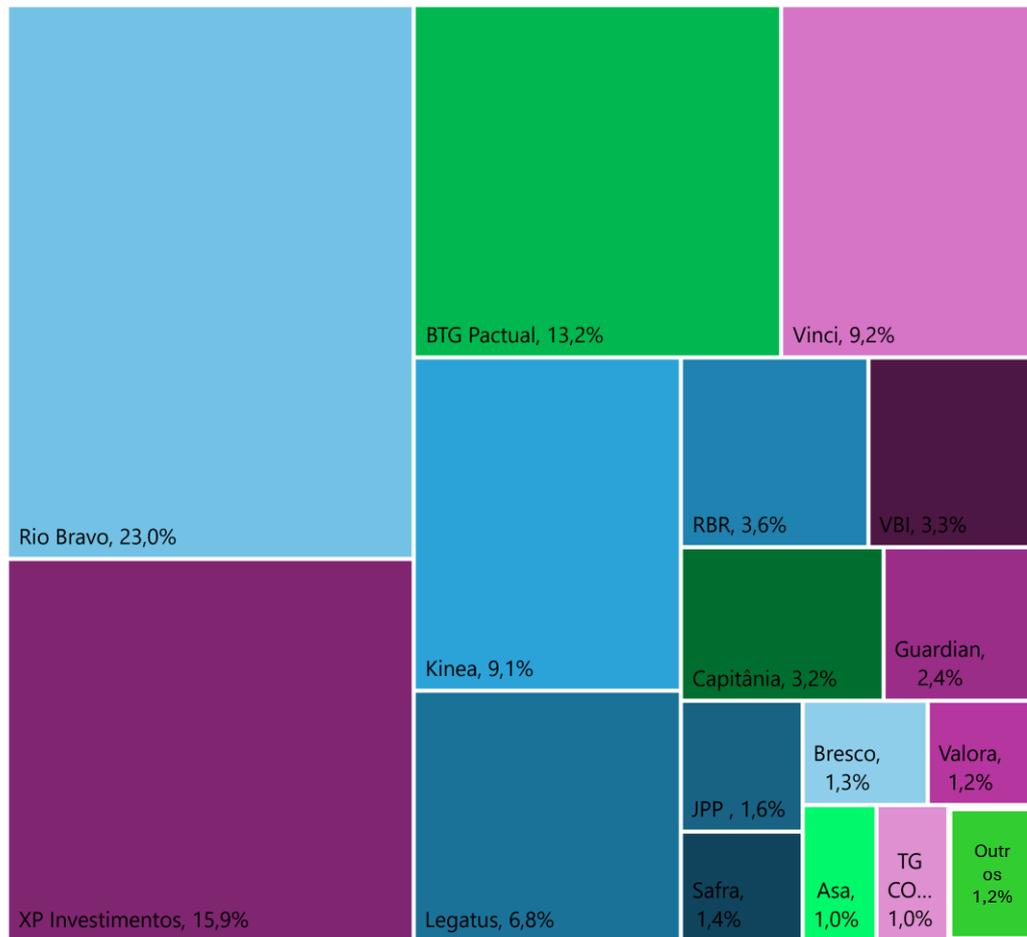
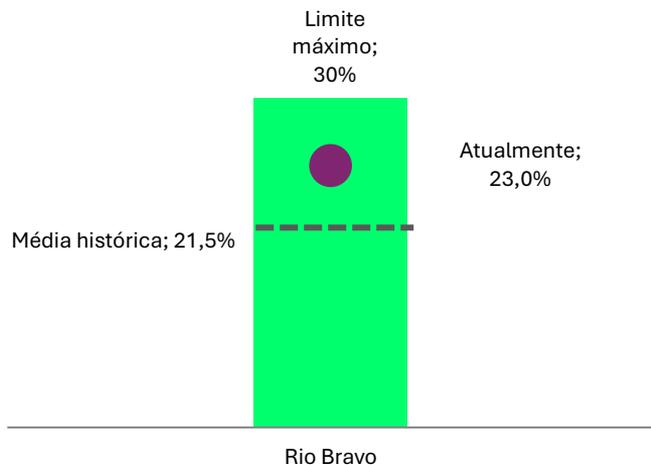
Target de Alocação por Estratégia¹



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](#).





riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

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, conseqüentemente, 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 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.