

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 17.329.029/0001-14

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • BRL Trust

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,80% 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\$ 238.787.918,29 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 21.879

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio de uma **carteira diversificada de cotas de fundos de investimento imobiliário e ativos de cunho imobiliário** (Recebíveis Imobiliários "CRI", Letras Hipotecárias "LH" e Letras de Crédito Imobiliário "LCI"), selecionados de acordo com a análise e expertise dos gestores. Com base nas estratégias definidas pelo Comitê de Investimento da Rio Bravo, o mercado secundário é monitorado constantemente em **busca de oportunidades de investimento e desinvestimento**.

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE NO
MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Destaques



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, conseqüentemente, um maior risco.

Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)**63,48**Fechamento
do mês (R\$)**56,07**Dividend Yield
Anualizado***10,7%**Volume Médio
Negociado (R\$ milhões)**1,01**Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)**238,01**Valor de Mercado
(R\$ milhões)**210,22**

P/VP

0,88Número de Fundos
Investidos**36**Número de
Cotistas**21.879**

*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).

Comentários do gestor

Cenário Doméstico

Inflação e fiscal: Após algumas medidas, que têm como objetivo o controle da inflação no curto prazo, e com foco no cenário eleitoral - como a redução do ICMS da gasolina - projetamos uma queda na inflação em 2022, se comparada à meta do Banco Central, porém, com uma piona do cenário para 2023. Alteramos nossas projeções de inflação em 2022 para 7,5% e em 2023 para 5,6%. Com as medidas no curto prazo, devemos ter uma queda no rendimento distribuído por fundos de CRI que têm em sua carteira papéis atrelados à inflação.

Os diversos incentivos econômicos que a PEC das bondades trouxe têm deteriorado o cenário fiscal no curto e longo prazo. A solução do problema fiscal tem sido postergada para depois das eleições, e, com isso, a pressão nos títulos públicos do tesouro com vencimento longo permanece, o que é negativo para a precificação dos ativos de risco.

Atividade econômica: No curto prazo, a atividade econômica tem surpreendido positivamente. Tais surpresas estão relacionadas com as diversas políticas que o governo tem feito de injeção de dinheiro na economia. Apesar do desemprego ter apresentado queda e ter encerrado em 9,3% em junho, o rendimento real das famílias permanece estável.

Cenário Externo

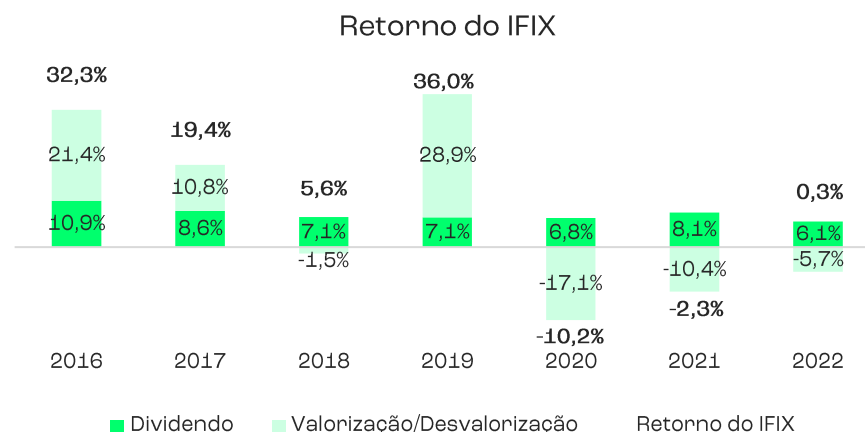
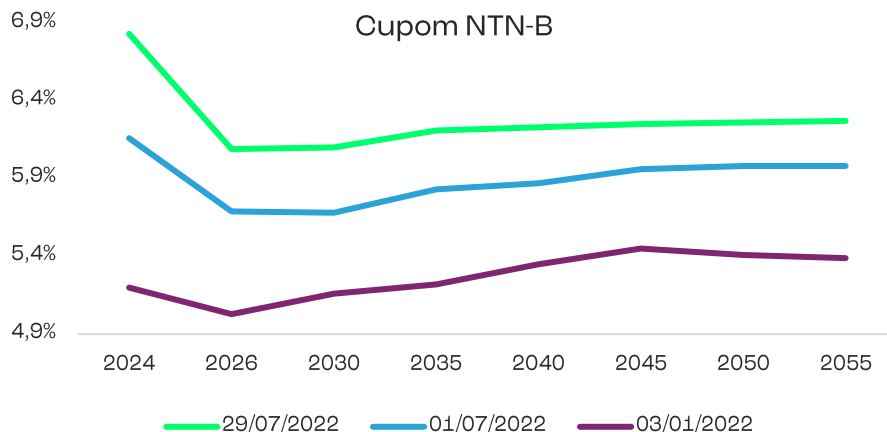
Economia global: A inflação permanece sendo um problema nas economias desenvolvidas, o que tem obrigado os principais bancos centrais a subir juros. Em um cenário com condições monetárias mais apertadas, os investidores permanecem observando o risco de uma forte desaceleração global, o que parece já estar no preço dos ativos de risco, que sofreram ao longo de 2022. Apesar do momento de cautela, temos observado um momento em que a relação de preço e risco dos ativos tem se mostrado muito atrativa, inclusive a dos fundos imobiliários.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

No mês de julho, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 0,66%, com alta de 0,33% no ano. Mesmo com o movimento de abertura das taxas dos títulos públicos longos, o IFIX encerrou o mês com um retorno positivo, dados os níveis históricos de *valuation* atrativo.

Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, o que significa que o seu retorno é composto pelo provento que os FIIs distribuíram e a valorização/depreciação das cotas dos fundos no mercado secundário. Quando analisadas apenas a valorização/depreciação do valor das cotas no mercado secundário, os FIIs seguem tendo um retorno negativo no ano.

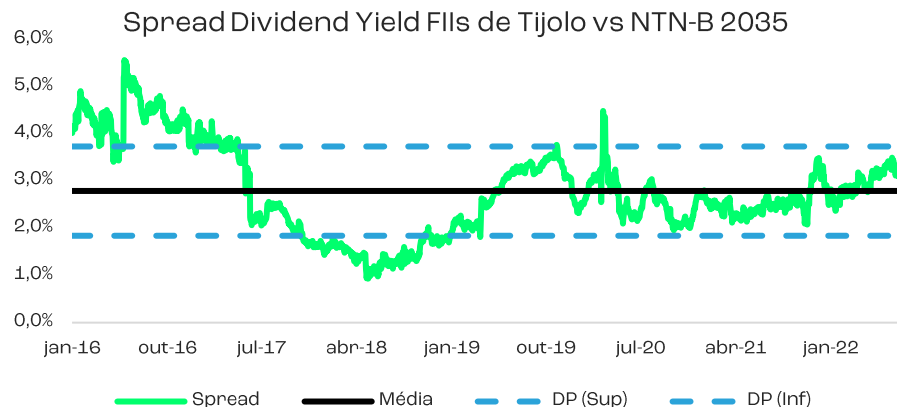
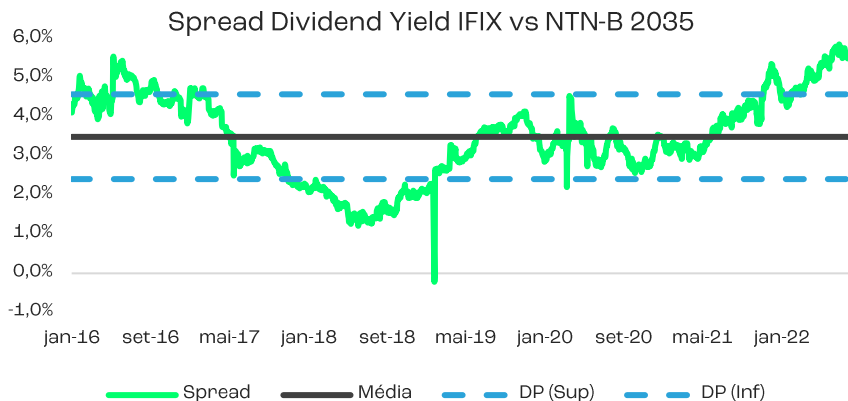


Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Uma das métricas que os gestores/investidores de fundos imobiliários observam para entender se o mercado de FIIs está negociando a preços atrativos é o *spread* (diferença) histórico entre o *dividend yield* do IFIX e o cupom dos títulos pós-fixados longos do tesouro (Tesouro IPCA +). Na prática, o *spread* nos mostra quanto os investidores estão pedindo de prêmio para investir em ativos de risco. Ou seja, quanto o ativo de risco paga acima do título de longo prazo indexado à inflação. Como os investidores estão “exigindo” mais prêmio para investir em fundos imobiliários, para o retorno ser maior, os preços no secundário – o denominador na razão rendimentos/preço – caem. Quando olhamos para o histórico, vemos essa “exigência” de preço atualmente acima da média, o que nos mostra que, em um ambiente macro menos volátil, os preços no secundário devem voltar a subir para equilibrar essa divisão.

O mês de julho encerrou com o *spread* entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 em 5,50%, 201bps acima da média histórica desde 2016. Quando analisados apenas os fundos de tijolo, o *spread* entre o *dividend yield* dos fundos de tijolo e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,03%, acima da média histórica desde 2016. Sendo assim, reforçamos o excelente momento para os investidores comprarem bons portfólios imobiliários, com ativos reais, via FIIs.

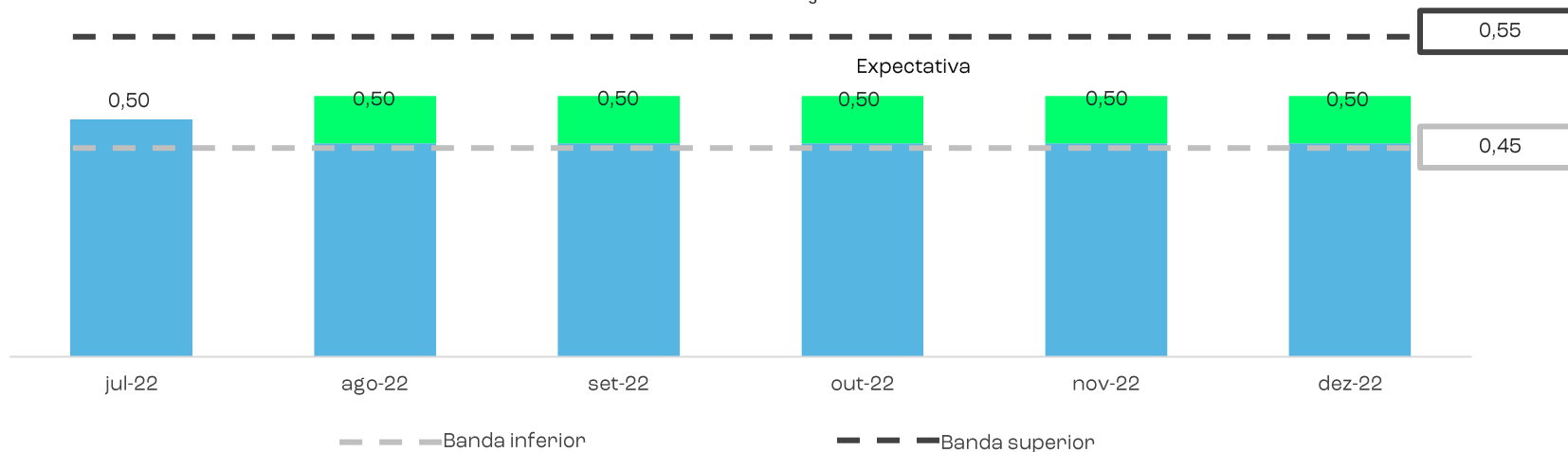


Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês de julho o Rio Bravo Fundo de Fundos foi o terceiro fundo do IFIX que mais se valorizou, tendo um retorno total de 6,84% no mercado secundário. O Fundo encerrou o mês distribuindo R\$ 0,50/cota, uma alta de 3,09% do rendimento médio distribuído no primeiro semestre de 2022, e que corresponde a um *dividend yield* de 10,70%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,58/cota, acima da distribuição de rendimento anunciada.

Guidance de Distribuição de Dividendos¹



¹Não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

Em julho, o RBFF apresentou um FFO¹ (*funds from operations*) de R\$ 0,58/cota e uma receita recorrente de R\$ 0,62/cota, fruto de um trabalho da gestão de aumentar a recorrência do portfólio em um momento em que o mercado apresenta uma direção de baixa no preço das cotas, o que impacta a realização de ganho de capital no curto prazo.

Sobre as movimentações realizadas no mês, a gestão seguiu o movimento de desinvestir em fundos de ORI que negociam com prêmio em relação à cota de mercado e reduzir a exposição em fundos de tijolo que não apresentam grande desconto frente ao seu valor intrínseco. Também, a gestão finalizou o mês com um nível de caixa um pouco mais elevado, se comparado aos últimos meses, com o objetivo de adentrar um período com maior volatilidade com recursos para serem alocados.

Consulta Formal

No dia 08 de julho foi convocada uma consulta formal para deliberar duas mudanças no RBFF, sendo elas:

1. A substituição da atual administradora do Fundo para a Rio Bravo Investimentos DTVM., com redução da taxa atual de administração de 0,80% a.a. para 0,78% a.a..
2. A alteração da política de investimento, de tal modo que o fundo passe a não ser mais obrigado a deter no mínimo 80% do seu patrimônio líquido investidos em fundos que pertençam à carteira teórica do IFIX.

As mudanças propostas têm como principal objetivo reduzir os custos do fundo, trazer um maior dinamismo e retorno no trabalho de gestão e administração do Rio Bravo Fundo de Fundos. [Acesse o material da Consulta aqui.](#)

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

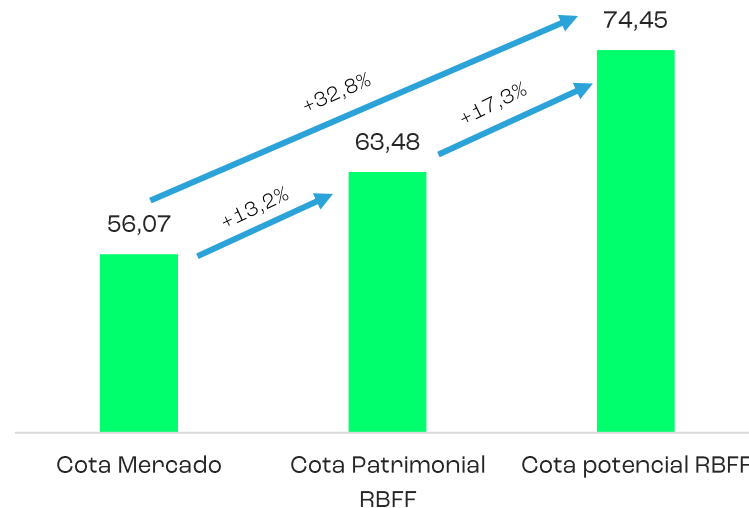
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus Flls, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	32,7%	-1,0%	-12,6%	+14,4%
Varejo	9,5%	-11,7%	-22,0%	+28,2%
Logística e Industrial	24,5%	-15,8%	-25,7%	+34,5%
Shopping	11,5%	-13,1%	-23,2%	+30,2%
Educacional	4,1%	-18,1%	-27,7%	+38,2%
Residencial	1,9%	-28,1%	-36,5%	+57,5
Lajes	15,8%	-32,7%	-40,6%	+68,2%
Total	100,0%	-14,7%	-24,7%	+32,8%

Ágio/Deságio do Portfólio¹ : Representa o desconto/prêmio dos Flls da carteira do RBFF vs suas cotas patrimoniais.

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

Potencial de Valorização da Cota de Mercado²



¹Considera para cálculo a cota de mercado dos Flls da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos Flls da carteira do fechamento do mês anterior.

²Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Resultados e distribuição

	mês	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2022
Rendimentos de FII	R\$ 2.256.569	R\$ 43.349.127	R\$ 14.734.294
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 61	R\$ 13.577.374	-R\$ 320.235
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 0	R\$ 21.854	R\$ 7.091
Receitas financeiras	R\$ 56.395	R\$ 575.816	R\$ 206.358
Despesas	-R\$ 146.761	-R\$ 7.511.832	-R\$ 1.007.870
Resultado	R\$ 2.166.265	R\$ 50.012.339	R\$ 13.619.637
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.874.608	R\$ 48.460.649	R\$ 12.784.823
Resultado por cota	R\$ 0,58	R\$ 22,45	R\$ 3,63
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 20,04	R\$ 3,41
Resultado Acumulado	R\$ 291.657	R\$ 1.599.504	R\$ 834.814

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

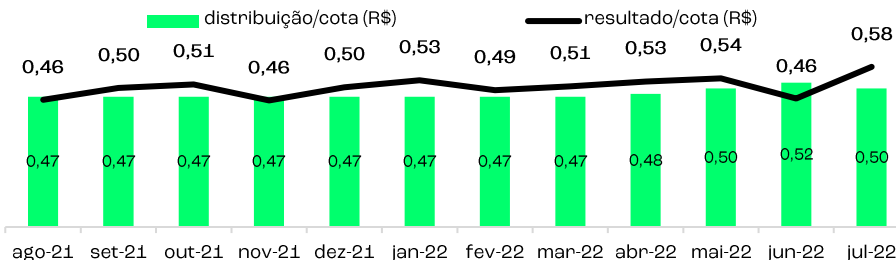
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50	0,60	1,00	2,82
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
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					
Δ	-6,0%	30,6%	-6,0%	-4,0%	0,0%	10,6%	6,4%					

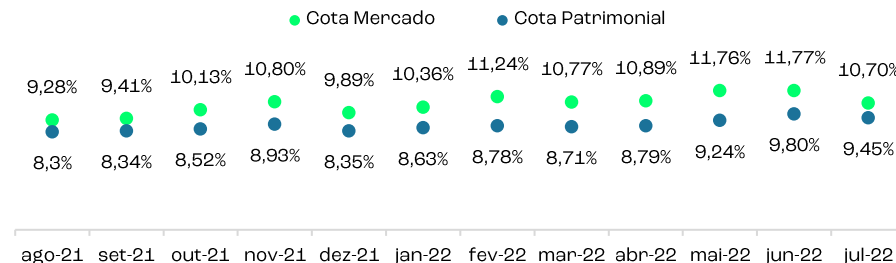
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)



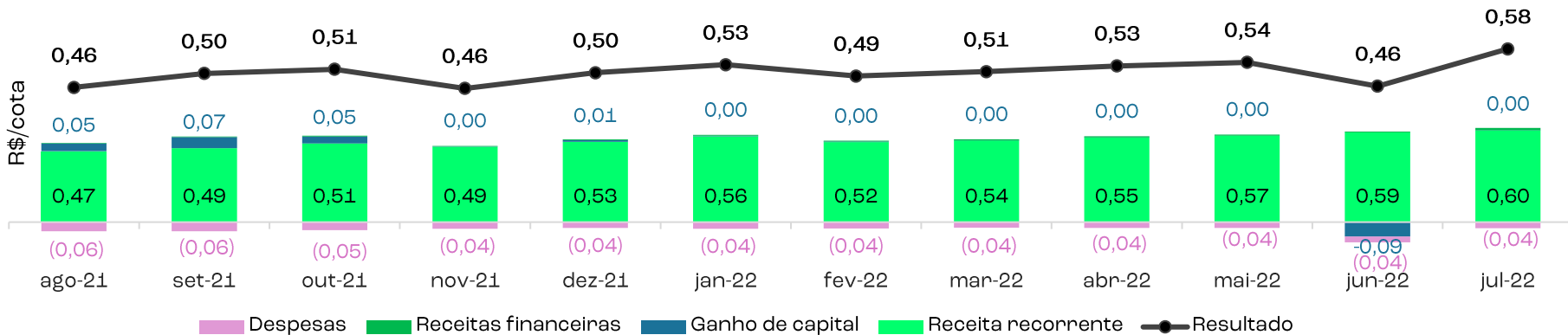
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Dividend Yield Anualizado



Resultados e distribuição

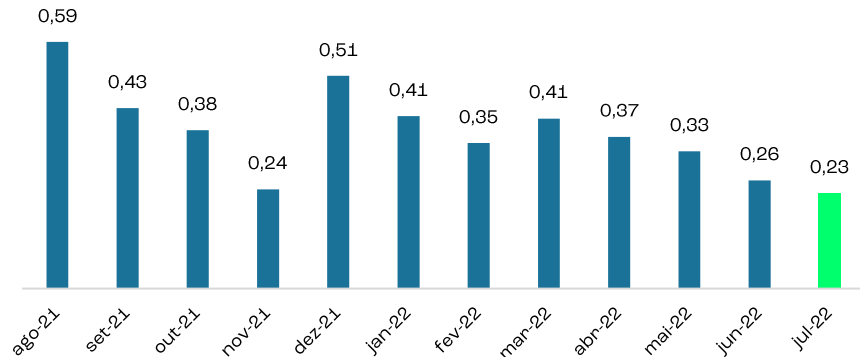
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

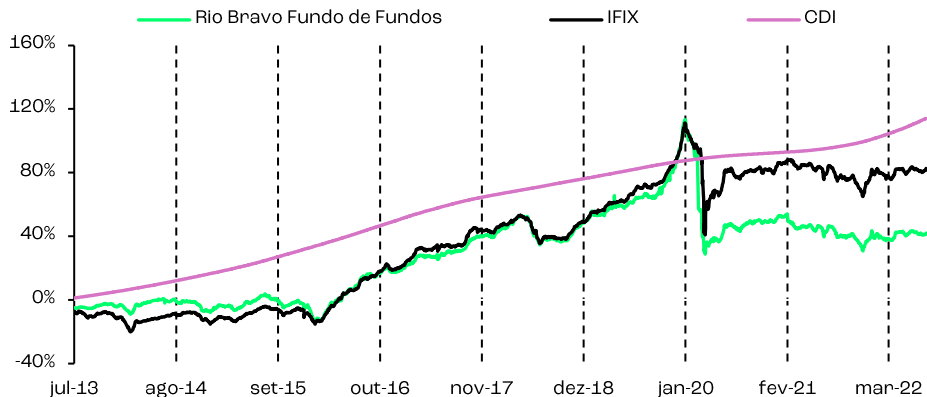


Ganho de Capital Não Realizado por Cota



Liquidez e desempenho

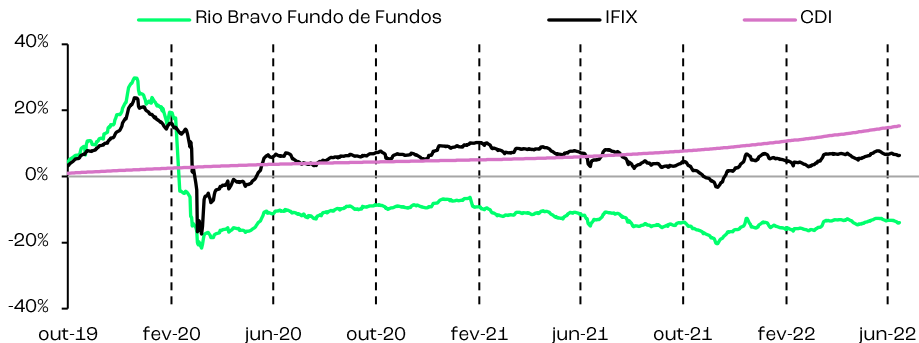
Rentabilidade desde o Início do Fundo



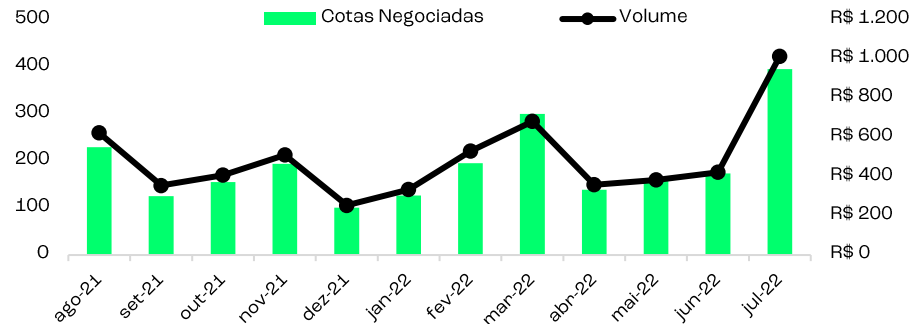
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 21.279.021	R\$ 77.426.013	R\$ 123.302.264
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.013.287	R\$ 533.973	R\$ 489.295
Giro (% de cotas negociadas)	10,54%	39,68%	61,12%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jul/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 56,07	R\$ 57,03	R\$ 64,49
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 210.218.485	R\$ 213.817.731	R\$ 241.786.875

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)

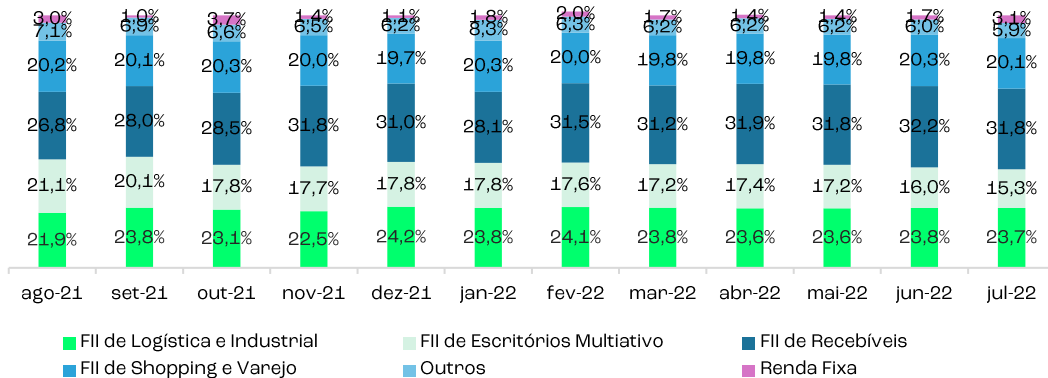


Liquidez

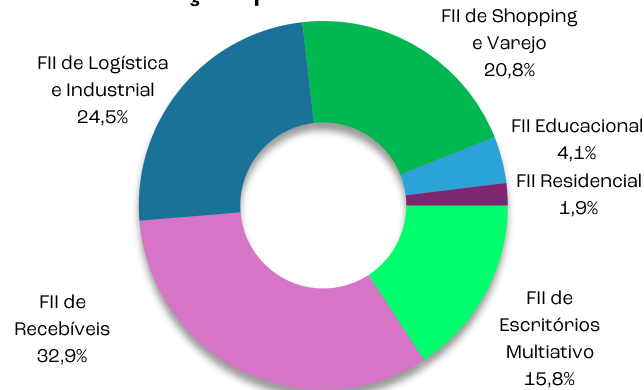


Carteira do fundo

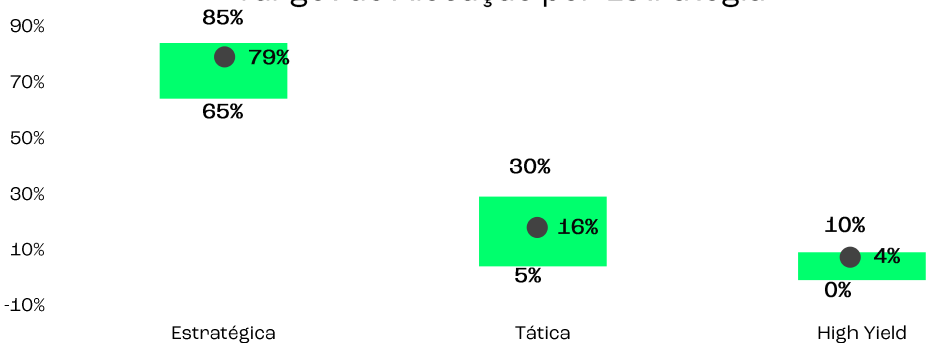
Evolução da Alocação por Estratégia



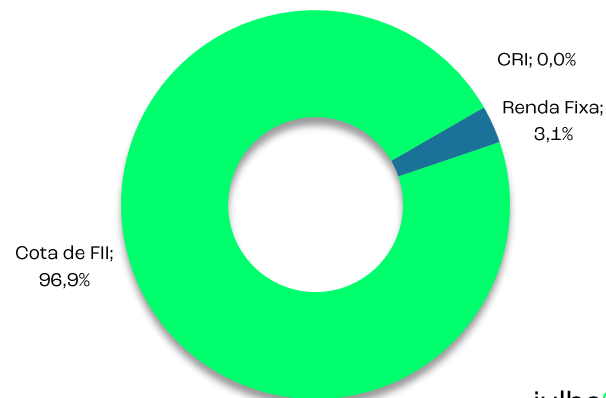
Alocação por Setor de FII



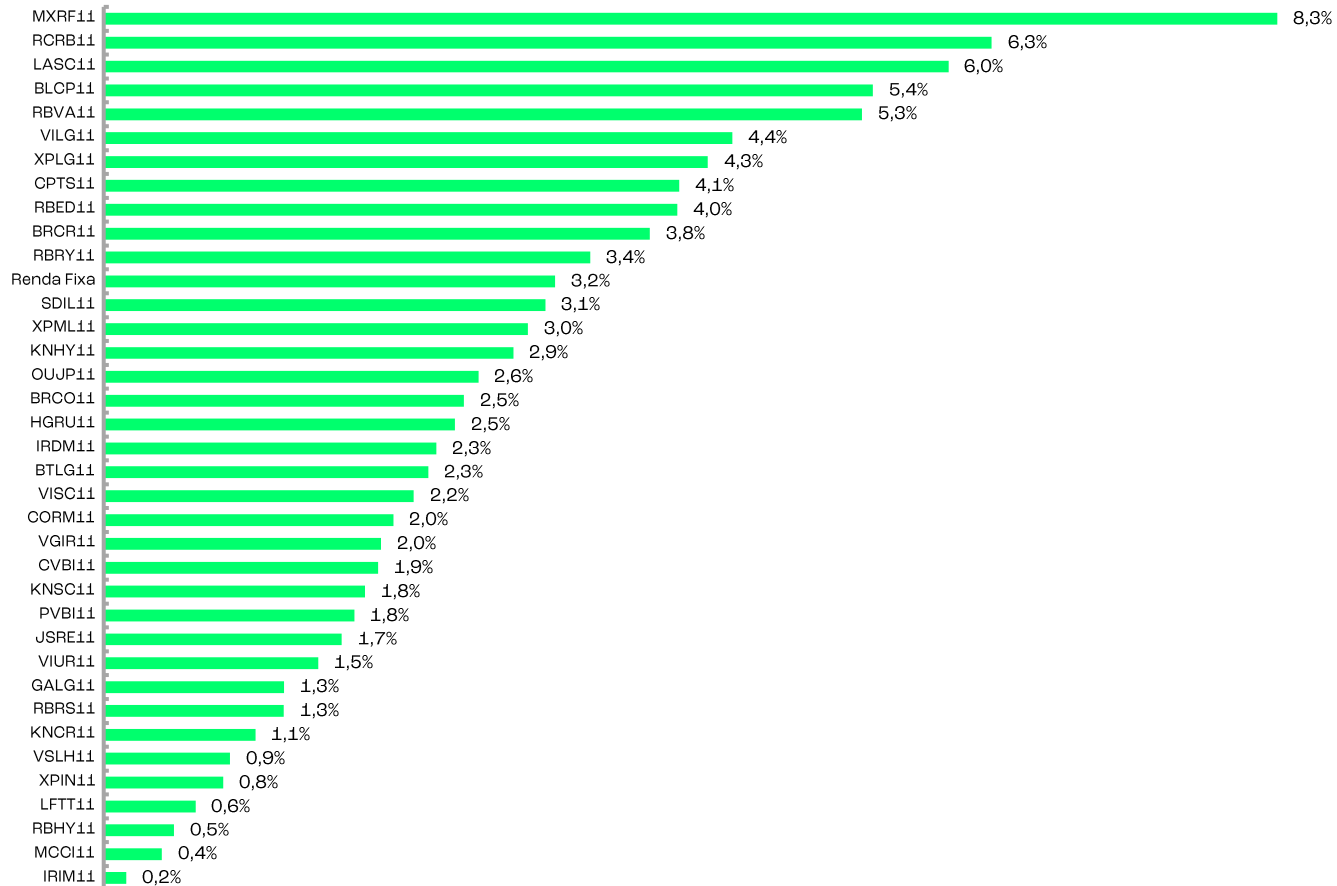
Target de Alocação por Estratégia



Alocação por Classe de Ativo



Carteira do fundo

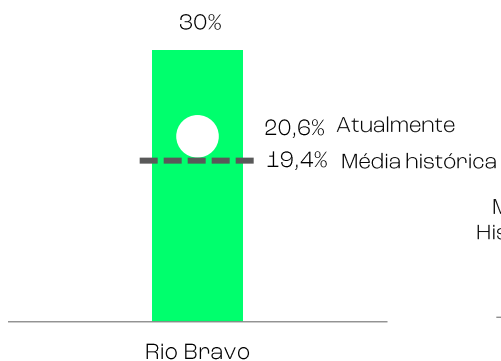


Carteira do fundo

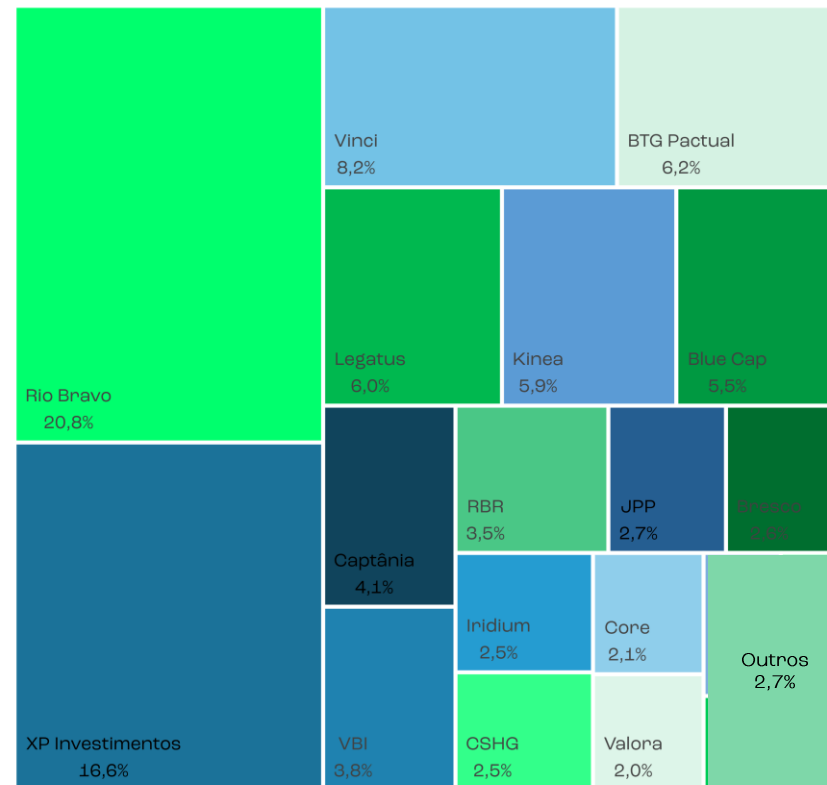
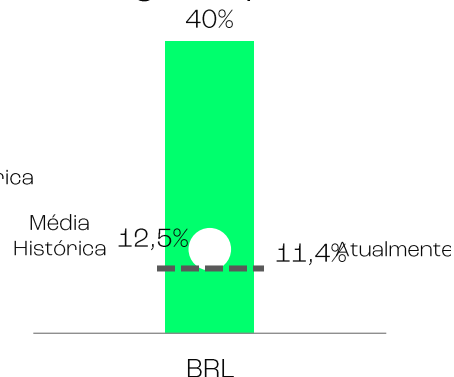
Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador.

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



Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



Assembleias deliberadas no mês

Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado da Matéria
22/07/2022	Iridium Recebíveis	Deliberação sobre 12ª Emissão de Cotas	Favorável	Aprovada

Como investir?



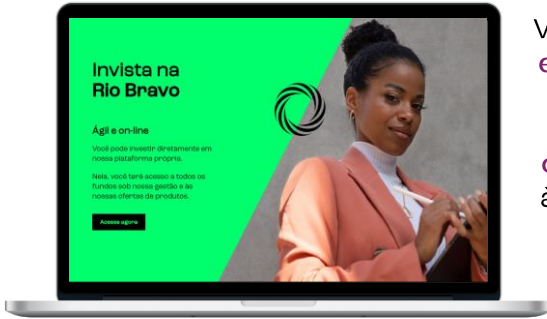
Via corretora:



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.



RIO BRAVO



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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

