

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

fevereiro23

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\$ 232.133.412,19 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 19.970

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

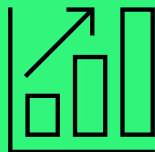
ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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



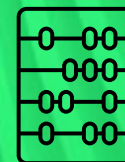
Portfólio diversificado e de alta qualidade

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, consequentemente, um maior risco.

Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

61,92

Fechamento
do mês (R\$)

50,83

Dividend Yield
Anualizado*

11,57%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

180,82

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

232,13

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

190,57

P/VP

0,82

Número de Fundos
Investidos

39

Número de
Cotistas

19.970

*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

Fiscal e inflação: a reoneração dos combustíveis deverá pressionar a inflação no curto prazo e a trajetória de juros, visto que a desoneração foi um dos principais agentes que ajudou a conter a inflação em alguns meses de 2022. Mesmo com um anúncio mais suavizado sobre o tema, dado que o retorno do imposto será realizado em patamar inferior ao observado antes da zeragem, que ocorreu em junho de 2022, o impacto na inflação esperado pelo mercado deverá ser de aproximadamente 40 bps.

Com a reoneração dos combustíveis, o impacto fiscal deve ser mitigado parcialmente no curto prazo. Vale mencionar que tal tema não deve ter grande influência nas decisões de política monetária pelo Banco Central. É de extrema importância que o novo governo apresente propostas críveis e austeras fiscalmente, caso contrário deveremos ter impactos negativos na inflação, o que irá resultar em juros altos por mais tempo e volatilidade nos ativos de renda variável.

Adicionalmente, ao longo do mês, o Ministro da Economia anunciou um pacote de medidas focado no aumento da arrecadação em janeiro com o objetivo de compensar o déficit previsto de R\$ 231,5 bilhões. Após esse anúncio, o atual governo comunicou aumento do salário-mínimo e que deve elevar a faixa de isenção do imposto de renda, gerando um impacto fiscal de aproximadamente R\$ 25,0 bilhões.

Atividade econômica: A taxa de desemprego de dezembro de 2022, anunciada em fevereiro, surpreendeu o mercado positivamente. A expectativa do mercado era a PNAD encerrar o ano em 8,0%, tendo encerrado em 7,9%. Mesmo com um avanço consistente da população ocupada, houve redução das pessoas disponíveis para trabalhar, o que acaba impactando o indicador positivamente. Outro aspecto importante a ser mencionado é que o rendimento real médio estimado para o ano de 2022 apresentou queda real de 1%. Ou seja, mesmo com a queda do desemprego, a renda continua sendo pressionada devido à inflação alta do período, refletindo nos indicadores de consumo.

O IBC-BR (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado a “prévia” do PIB pelo mercado, apontou expansão de 2,9% em 2022, porém o índice encerrou o quarto trimestre de 2022 com retração de -1,46% sobre os três meses anteriores do ano, apontando uma forte desaceleração da atividade econômica no último trimestre do ano de 2022. É esperado que a economia continue mostrando sinais de desaceleração devido ao nível de juros restritivo no qual o país se encontra no atual momento.

Comentários do gestor

Cenário Externo

Economia global: os dados de inflação dos Estados Unidos mostram ritmo de desaceleração, entretanto, ainda não evidenciam uma trajetória de arrefecimento sustentada. Sendo assim, o FED continuou o aumento da taxa de juros na economia norte-americana, contudo, é esperado uma desaceleração do ritmo de aumentos. A ata da última reunião, divulgada em fevereiro, mostra o compromisso dos participantes do comitê em levar a inflação para 2%, cenário que deve contribuir na trajetória de ascensão da taxa de juros, permanecendo em um nível elevado por algum tempo.

Mercado de Fundos Imobiliários

Em fevereiro, o IFIX (Índice de Fundos Imobiliários da B3) apresentou retorno de -0,45%, impactado principalmente pela trajetória de inflação e juros do país, além de ruídos políticos que não indicam austeridade fiscal e notícias corporativas, principalmente de algumas empresas do setor de varejo que ressaltam a necessidade de atenção quanto ao nível de endividamento.

Após o Caso da Americanas, ocorrido em janeiro, foi especulado que a varejista Marisa estaria em processo de renegociação de suas dívidas de curto prazo e que a Tok&Stock teria contratado um assessor externo para auxiliar no processo de reestruturação financeira da empresa.

Tais notícias impactaram não apenas os fundos imobiliários que possuem as empresas como locatárias, mas também trouxeram atenção para o segmento de varejo como um todo e, conseqüentemente, aos fundos que possuem exposição ao segmento.

Em ambos os casos anunciados, são esperados diversos desdobramentos. Vale ressaltar que, provavelmente, os acontecimentos mencionados não serão os únicos casos de empresas com necessidade de renegociação de suas dívidas, considerando que a economia tem apresentado sinais de desaceleração e o nível dos juros ainda permanece em alta, fatores que impactam a despesa financeira das empresas e o crescimento das receitas.

Os fundos imobiliários que compraram ativos que não possuem alta qualidade e a preços acima dos transacionados, ainda que ancorados nos contratos de aluguel e no risco de crédito das empresas, poderão ter dificuldades para reposicionar o ativo em caso de problemas com o locatário. No caso dos fundos que compraram ativos de qualidade e resilientes, em regiões com alta demanda, poderão ter problemas no curto prazo com a saída do inquilino; no entanto, o reposicionamento não deverá ser um grande desafio.

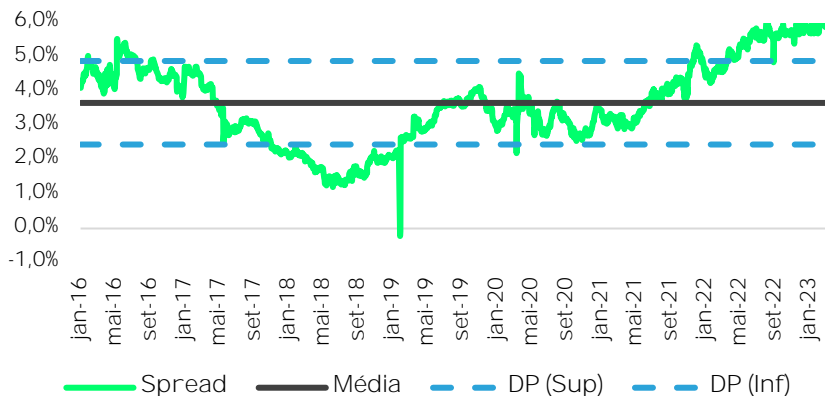
Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

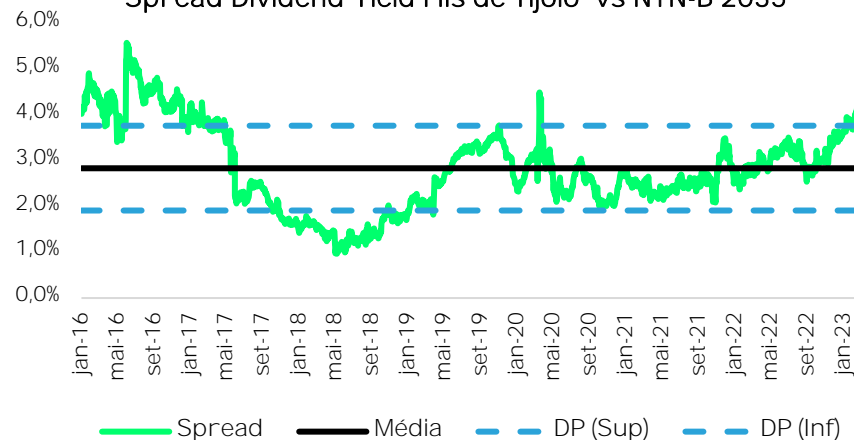
Importante ressaltar que, eventualmente no segundo caso, teremos volatilidade no preço da cota, o que entendemos ser uma possível oportunidade para alocar em ativos de qualidade a um preço abaixo do valor intrínseco. Estamos monitorando tais oportunidades.

Com a queda do IFIX em fevereiro, os FIs continuam negociando a preços atrativos e com descontos relevantes em comparação ao seu valor intrínseco. O *spread* (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se os FIs estão negociando a preços descontados, encerrou o mês em 5,89%, 221 bps acima da média histórica desde 2016. O spread dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,93%, 109 bps acima da média histórica desde 2016. Dessa maneira, reforçamos o bom momento para o investimento em FIs visando o longo prazo.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIs de Tijolo¹ vs NTN-B 2035



¹Considera os FIs de Tijolo do IFIX.

Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.

Comentários do gestor

Rio Bravo Fundo de Fundos

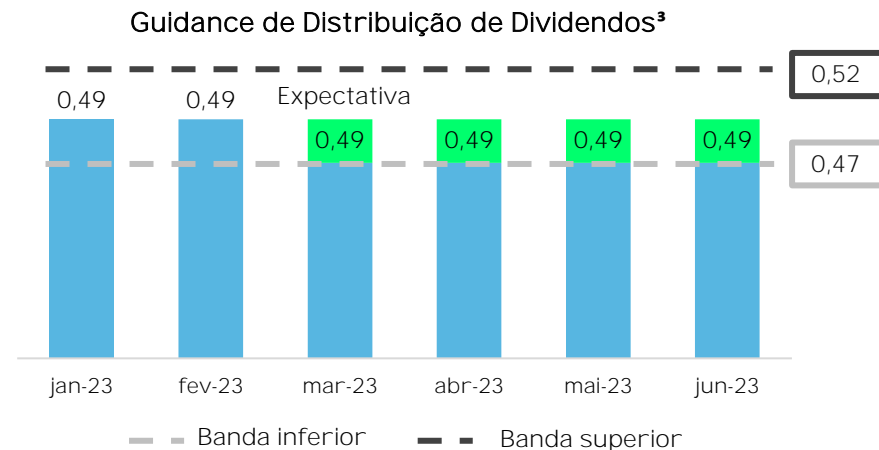
No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu R\$ 0,49/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,57%. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,55/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada. O fundo tem R\$ 0,10/cota de resultado acumulado no primeiro semestre de 2023, ressaltando que 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.

O FFO¹ (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,55/cota e a receita recorrente² somada à receita financeira foi de R\$ 0,58/cota.

Principais movimentações

Sobre as principais movimentações realizadas no mês, reduzimos a exposição a Fils do setor de lajes corporativas com liquidez mais restrita e fundos de crédito que negociam em linha com o valor patrimonial e que possuem maior risco de crédito.

Na parte dos investimentos, seguimos monitorando cautelosamente determinados setores e fundos que entendemos que possuem oportunidade de ganho de capital - devido ao alto desconto - não obstante, entendemos ainda não ser o melhor momento para alocação dado a não definição de alguns aspectos macro e microeconômicos, que poderão deixar tais ativos ainda mais baratos em nossa visão.



¹Considera para cálculo do FFO rendimentos de Fil, receitas financeiras, receitas de CRI e despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre ganho de capital)

²Considera para cálculo da receita recorrente os rendimentos de Fil e receitas de CRI (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e receitas financeiras)

³Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

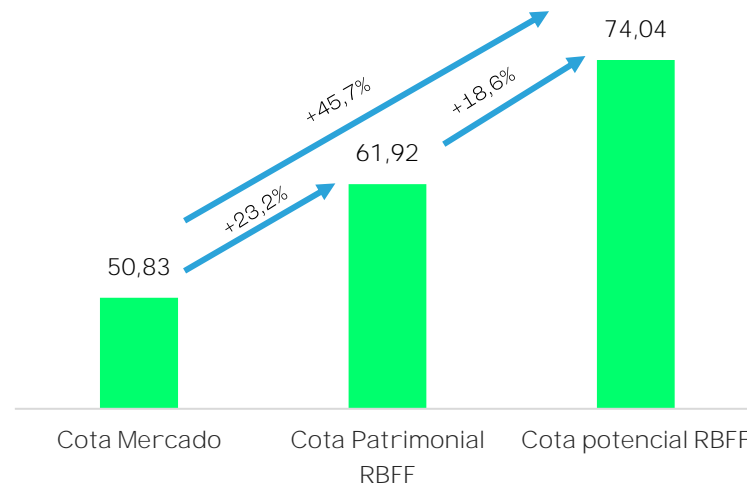
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus Flls, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Âgio/Deságio do Portfólio	Âgio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Receíveis	31,4%	-2,9%	-20,3%	+25,5%
Varejo	7,0%	-17,5%	-32,3%	+47,6%
Logística e Industrial	23,6%	-15,0%	-30,2%	+43,3%
Shopping	14,3%	-4,4%	-21,5%	+27,4%
Educacional	4,4%	-15,1%	-30,3%	+43,5%
Residencial	1,7%	-37,3%	-48,6%	+94,4%
Lajes	15,3%	-39,4%	-50,3%	+101,1%
FOF	2,0%	-20,9%	-35,1%	+54,0%
Desenvolvimento	0,2%	-14,3%	-29,7%	+42,2%
Total	100,0%	-16,4%	-31,3%	+45,7%

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

Âgio/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 o 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

	fev-23	2023	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.157.751,62	R\$ 4.255.185,75	R\$ 57.872.363,71
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$ 239,50	-R\$ 219,89	R\$ 13.551.356,66
Receitas financeiras	R\$ 34.016,45	R\$ 76.119,76	R\$ 955.765,87
Outras receitas	R\$ -	R\$ 1.076,26	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 148.205,15	-R\$ 274.735,65	-R\$ 8.568.294,72
Resultado	R\$ 2.043.323,42	R\$ 4.056.349,97	R\$ 63.842.941,72
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.837.115,35	R\$ 3.674.230,70	R\$ 61.657.886,22
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 1,08	R\$ 25,81
Rendimento por cota	R\$ 0,49	R\$ 0,98	R\$ 23,56
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,06	R\$ 0,10	R\$ 2,25

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

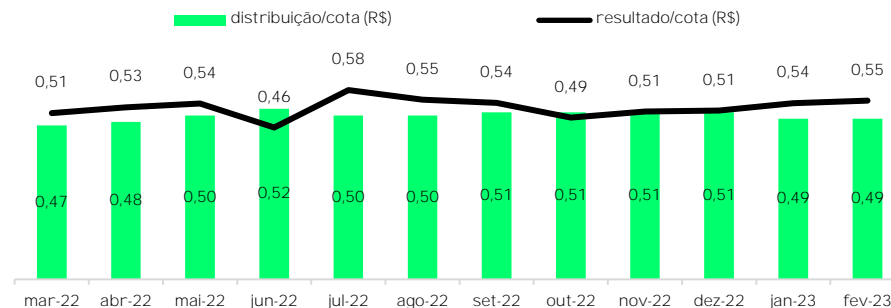
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51
2023	0,49	0,49										
Δ	4,3%	4,3%										

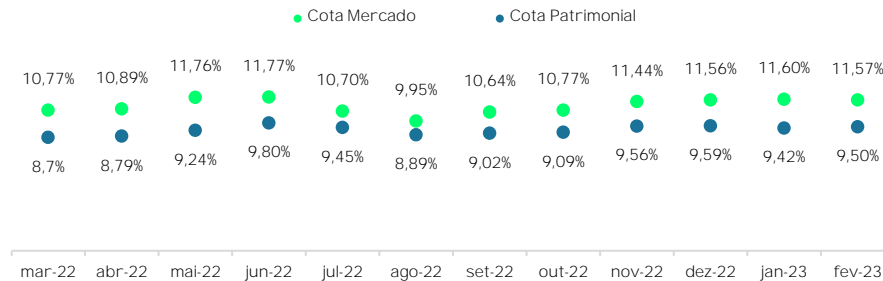
Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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



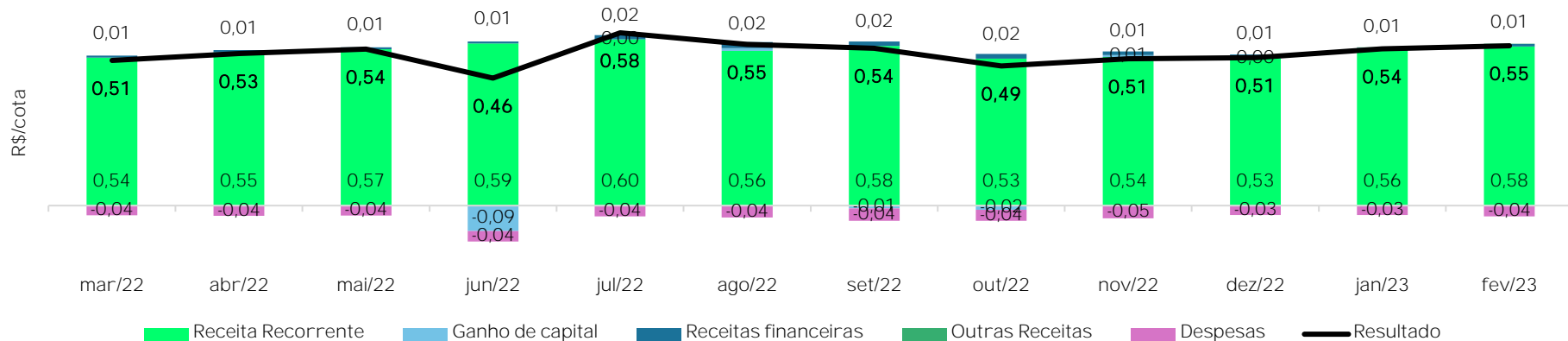
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Dividend Yield Anualizado

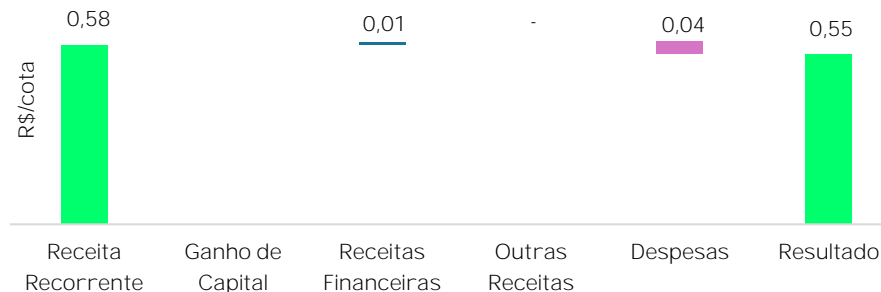


Resultados e distribuição

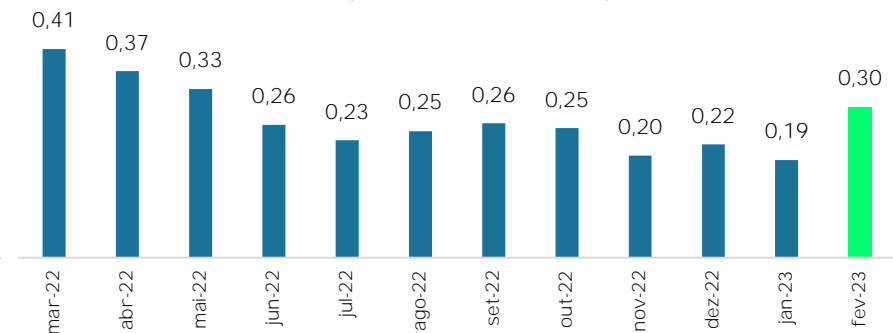
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

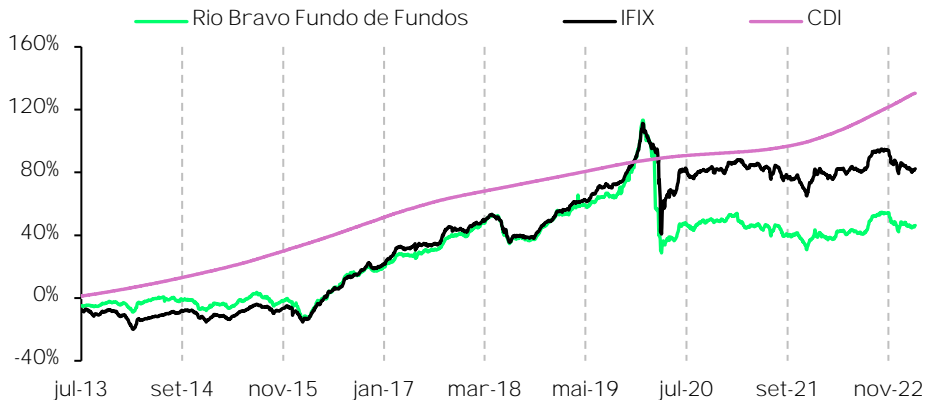


Ganho de Capital Não Realizado por Cota

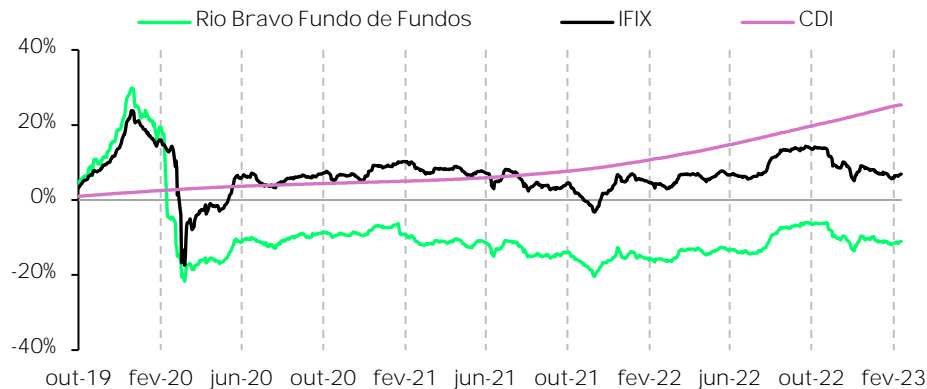


Liquidez e desempenho

Rentabilidade desde o Início do Fundo



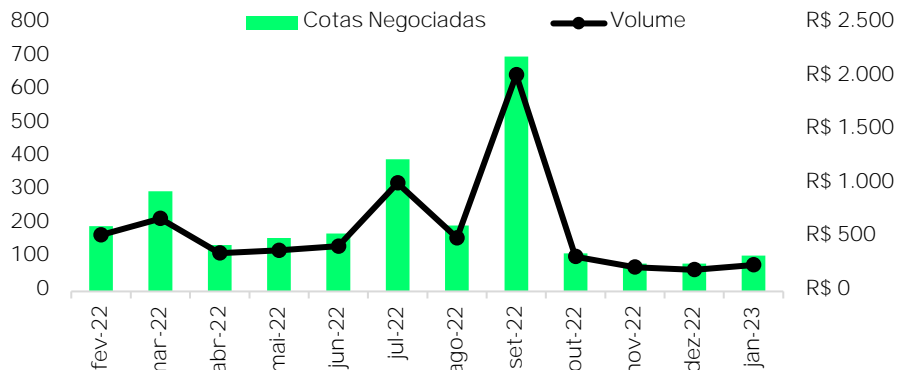
Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



	fev-23	2023	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 3.254,78	R\$ 8.701,39	R\$ 138.421,55
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 180,82	R\$ 217,53	R\$ 553,69
Giro (% de cotas negociadas)	1,76%	4,61%	67,20%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

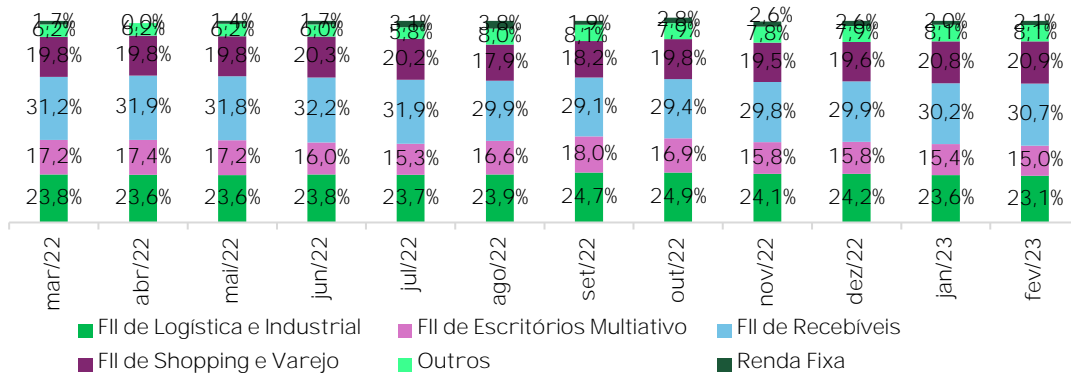
	fev-23	dez-22	12 meses
Valor da Cota	R\$ 50,83	R\$ 52,96	R\$ 50,20
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 190.572.598,45	R\$ 198.558.426,40	R\$ 188.210.593,00

Liquidez

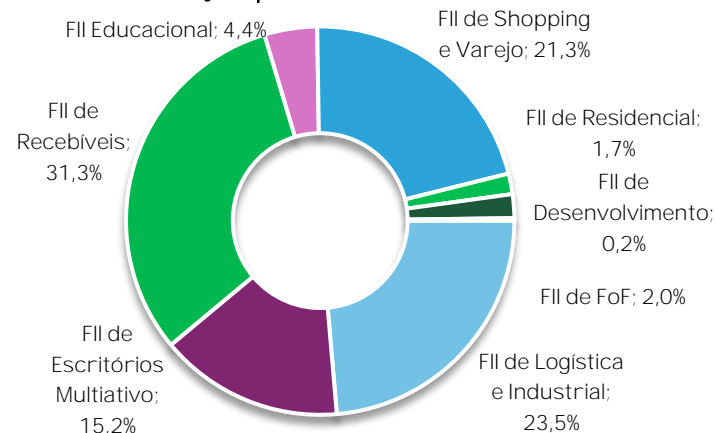


Carteira do fundo

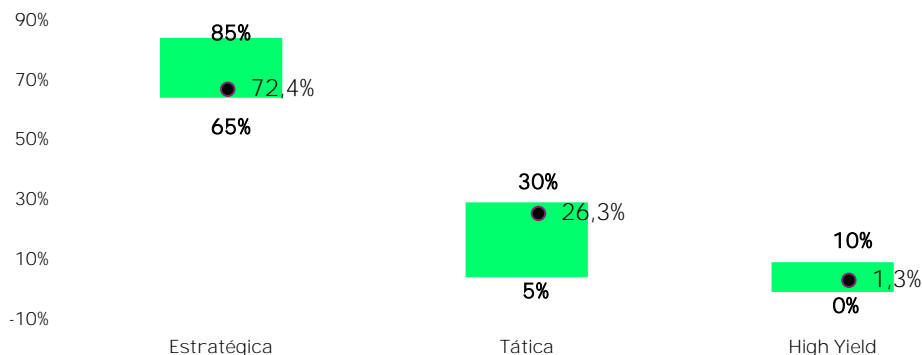
Evolução da Alocação por Estratégia



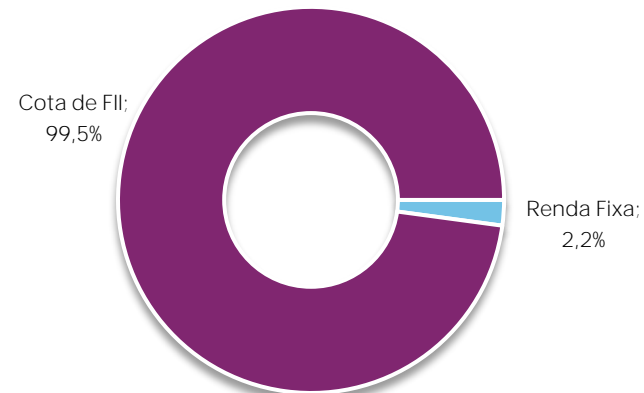
Alocação por Setor de FII



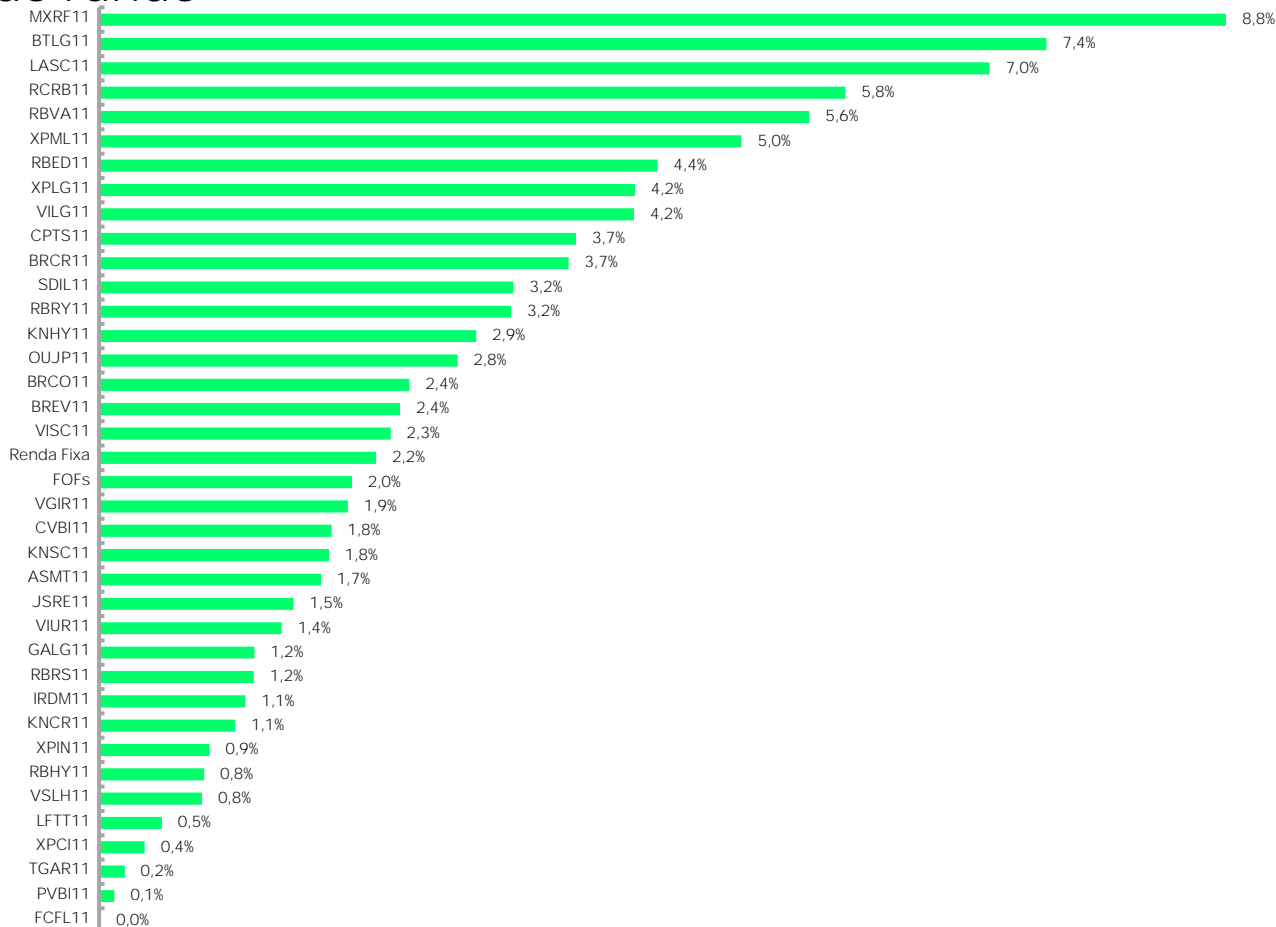
Target de Alocação por Estratégia



Alocação por Setor de FII



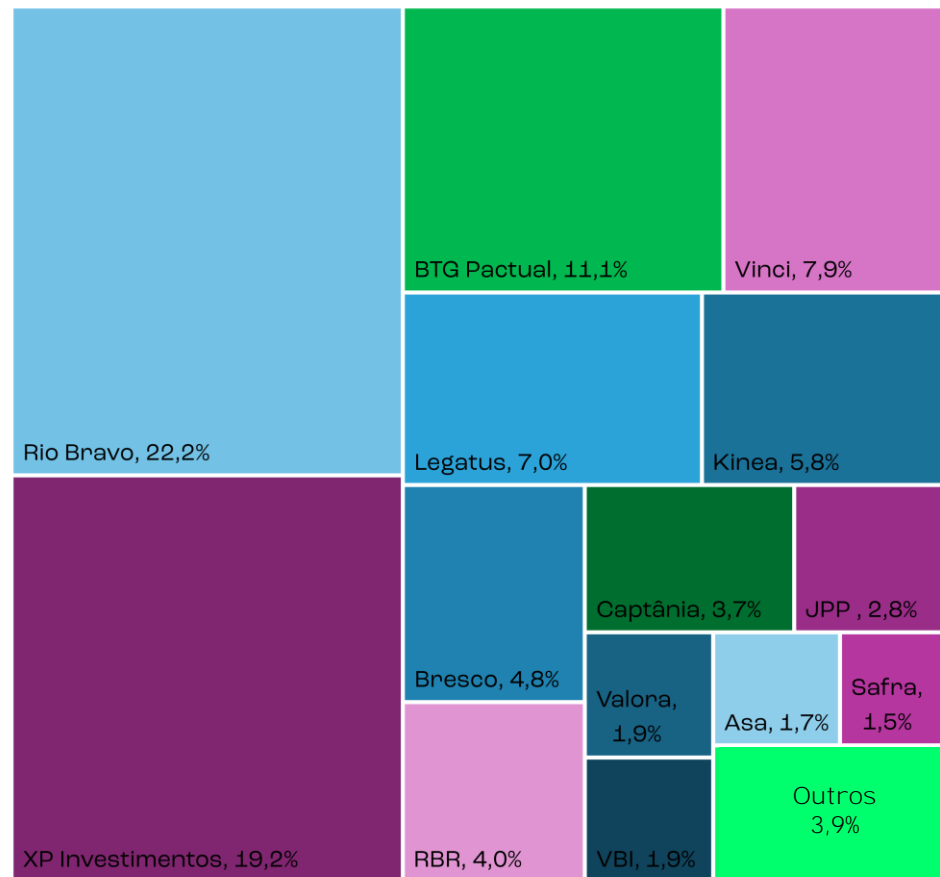
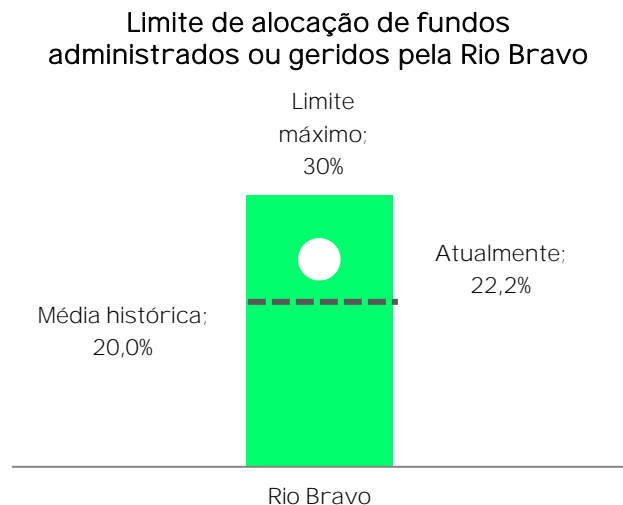
Carteira do fundo



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 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?



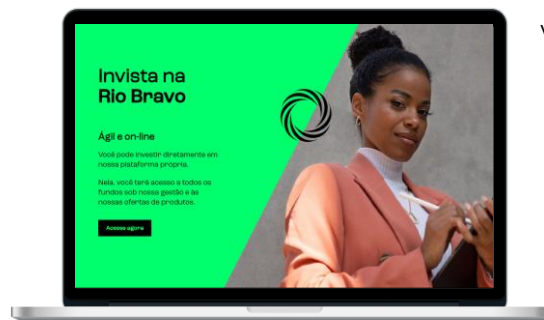
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

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





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.