

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

FII RIO BRAVO FUNDO
DE FUNDOS | RBFF11

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\$ 253.219.830,88 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

NÚMERO DE COTISTAS • 22.134

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII 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

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

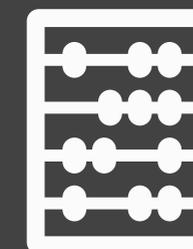


INVESTIMENTOS EM 3 ESTRATÉGIAS DIFERENTES

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



R\$ 67,54
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO/cota



R\$ 57,03
FECHAMENTO
DO MÊS



9,9%
DIVIDEND
YIELD
ANUALIZADO



R\$ 247,48
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)



R\$ 253,22
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 213,82
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)



0,84
PVP



35
NÚMERO DE FUNDOS
INVESTIDOS

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).

CENÁRIO DOMÉSTICO

O ano de 2021 foi marcado por diversas dificuldades no mercado de fundos imobiliários. Iniciamos o ano de 2021 com perspectivas otimistas quanto a uma retomada do mercado de FIIs, ancorada pelo processo de vacinação que estava por começar no Brasil. Nos primeiros meses do ano, o mercado foi surpreendido com uma nova onda de COVID-19 que resultou em novas medidas de distanciamento social no país, fazendo com que shoppings tivessem suas operações paralisadas ou horários de operação reduzidos e com que a volta dos escritórios fosse adiada pelas empresas.

Ao longo do ano, os dados de inflação continuaram se mostrando aquecidos, resultando em revisões constantes no ciclo de aperto monetário o que trouxe volatilidade para os ativos de risco. Somado a este cenário, no final de junho o governo trouxe novamente à mesa uma discussão antiga com a proposta de reforma tributária apresentada, a qual tinha como resultado a tributação dos dividendos dos fundos imobiliários para pessoas físicas. Apesar de tal problema ter tido uma solução rápida, a proposta gerou volatilidade nos preços e o mercado passou a precificar nos ativos uma probabilidade de isso ocorrer em algum momento.

Somado a todos os eventos mencionados, 2021 foi marcado por uma piora na sinalização por parte do governo quanto à austeridade fiscal no país. Tal sinalização ocorreu em diversos momentos do ano, porém a mudança no cálculo do teto de gastos foi enxergada pelo mercado como uma ruptura do compromisso por parte do governo com o quadro fiscal brasileiro. Esse evento acabou resultando em uma abertura da curva de juros e uma reprecificação dos títulos do governo, impactando de maneira negativa os ativos de risco e principalmente ativos alternativos, como fundos imobiliários.

Apesar da boa performance do índice de fundos imobiliários (IFIX) no mês de dezembro, que teve um retorno positivo de 8,78%, no ano o índice apresentou um retorno negativo de -2,28%. Mesmo com o rally observado no último mês do ano, ainda encontramos diversos fundos de tijolo negociando abaixo do seu custo de reposição e/ou abaixo dos valores efetivos que os ativos possuem no mercado. Vale mencionar que os setores que possuem maiores descontos continuam sendo shopping e lajes corporativas.

RECAPTULANDO 2021, DE OLHO EM 2022

Dado o cenário mais desafiador, turbulento e de volatilidade, durante o ano resolvemos aumentar o percentual de exposição da carteira a fundos que trazem maior resiliência de renda, ou seja, fundos de CRI e fundos de tijolo com alto percentual de contratos atípicos. Aproveitando o mercado com preços descontados, também alocamos uma parcela minoritária dos recursos em ativos robustos, de qualidade e que estavam negociando abaixo do custo de reposição.

O RBFF sempre teve em seu cerne ser um fundo com resiliência na sua distribuição de proventos, tentando trazer o máximo de previsibilidade de renda para os investidores, mesmo em momentos desafiadores. Para isso, montamos um portfólio com o objetivo de auferir uma TIR relevante para os nossos investidores, sempre com uma visão de longo prazo. Em momentos de maior volatilidade e incertezas, como o observado ao longo de 2021, a gestão tem a característica de aumentar as alocações com foco em renda, com o objetivo de proteger o capital dos investidores e deixar o Fundo menos dependente de ganhos de capital, dado que os ganhos ficam mais escassos em mercados “baixistas”.

No primeiro semestre do ano passado, aproximadamente 73% das receitas do RBFF vieram de receitas recorrentes; no segundo semestre, esse percentual foi de aproximadamente 93%. Vale mencionar que em dezembro a receita de aplicação em outros FIIs atingiu o valor de R\$ 0,53/cota, quando em maio, após o término das alocações da terceira emissão de cotas, esse total era R\$ 0,42/cota, um crescimento de 24%. Além disso, o RBFF manteve uma distribuição bastante estável ao longo do ano: conseguiu distribuir um provento médio por cota no primeiro semestre muito próximo do segundo semestre, com queda apenas de -0,35% entre esses períodos. Lembrando que a segunda metade de 2021 foi marcada por grande volatilidade no mercado de FIIs e queda nos preços das cotas no mercado secundário, iniciada em junho com a apresentação da reforma tributária e seguida de longas discussões fiscais e aperto monetário ao longo do ano, como descrito mais acima.

Como já mencionado, ao longo de 2021, aumentamos a parcela de alocação destinada a renda no Fundo, porém realizamos trocas nas alocações de FIIs de tijolo com o objetivo de obter ganhos relevantes em fundos descontados e que temos convicção em sua valorização no momento de volta do mercado imobiliário.

Relatório Gerencial

RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

O ano de 2022 será marcado por alta volatilidade nos ativos de risco e nos fundos imobiliários. Incertezas quanto às novas variantes de COVID-19, eleição presidencial no Brasil, processo de subida de juros nos Estados Unidos e o processo de redução do balanço do FED são temas que deverão ser observados com muita atenção pelos investidores e terão efeito na volatilidade do preço dos ativos ao longo do ano.

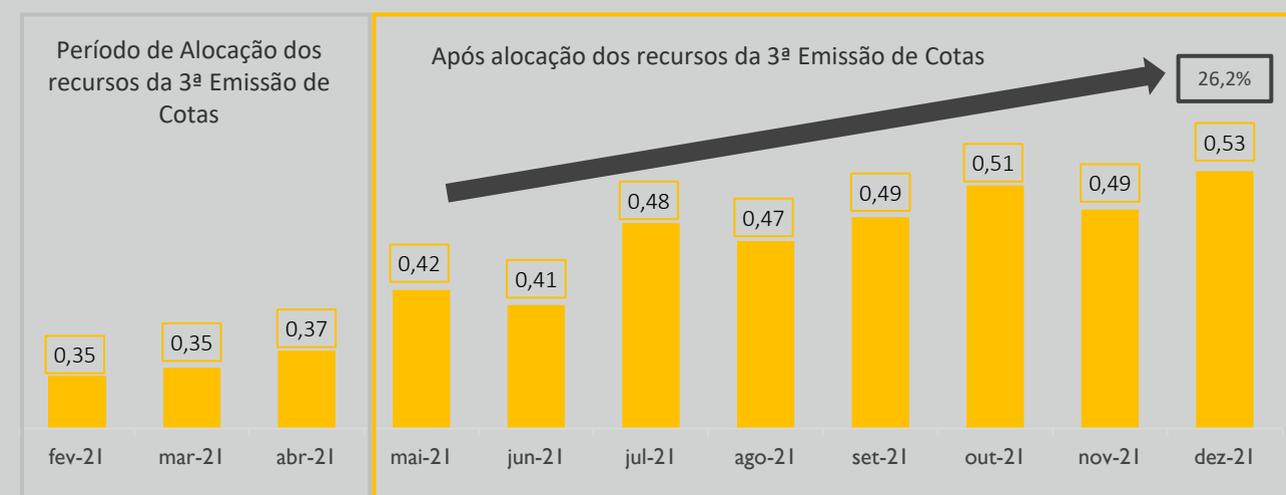
Apesar do ano com grandes desafios do curto prazo, continuamos otimistas com o mercado de fundos imobiliários no médio prazo. São em momentos de alta volatilidade e maiores incertezas que achamos investimentos que trazem retornos expressivos para nossos investidores no longo prazo. Os fundamentos positivos para o mercado imobiliário permanecem, junto com os descontos excessivos em diversos FIIs, o que consideramos um ótimo momento para alocação.

O portfólio do RBFF está preparado para a volatilidade esperada em 2022, protegendo o capital dos nossos investidores, e preparado para a retomada que vemos à frente no mercado. Hoje, aproximadamente 69% do portfólio do Fundo está alocados em fundos de tijolo e 29% nos setores de Shopping e Lajes Corporativas, ambos segmentos descontados, que sofreram ao longo da crise pandêmica, começaram a apresentar uma pequena melhora ao longo de 2021 e devem continuar em recuperação ao longo do próximo ano.

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Em dezembro o Rio Bravo Fundo de Fundos apresentou uma distribuição de R\$ 0,47/cota, o que corresponde a um dividend yield de 9,9%, acima da média do mercado. O Fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 15,6% em relação à cota patrimonial, o que consideramos um patamar de alocação atrativo para os investidores que buscam renda passiva bem fundamentada e de longo prazo.

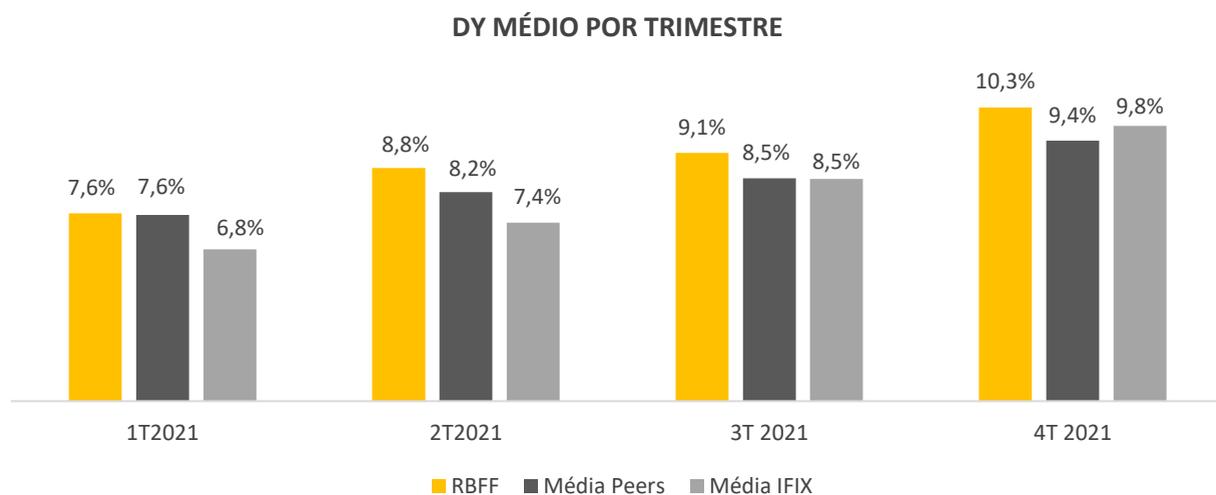
Dado o cenário mais desafiador e de alta volatilidade enfrentado pelos fundos imobiliários desde o início da pandemia e que foi agravado devido às constantes revisões de projeção de alta da SELIC, a gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos tem realizado um trabalho de aumentar a receita recorrente do fundo (FFO – funds from operations), para reduzir a dependência da realização de ganho de capital na composição do resultado do fundo, uma vez que tal ganho depende da direção do mercado. No segundo semestre de 2021, 93% do receita do fundo adveio de receita recorrente. Como resultado dessa estratégia, conseguimos manter o dividendo do RBFF ao longo de 2021 na média de R\$ 0,47/cota, de maneira previsível e regular, conforme o que a gestão sempre se propõe a fazer.

EVOLUÇÃO DA RECEITA RECORRENTE/COTA

Relatório Gerencial

RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

Além disso, ao longo de todos os trimestres do ano, o RBFF distribuiu um *dividend yield* superior ao IFIX e a média dos seus pares de mercado, se mostrando uma excelente alternativa de investimento.



No 1T2021 o fundo distribuiu um dividendo menor, porque estava em processo de alocação dos recursos captados na 3ª emissão de cotas.

O Rio Bravo Fundo de Fundos encerrou o mês de dezembro de 2021 com diversos fundos que possui investimento, negociando abaixo do valor patrimonial, o que pode representar um potencial de valorização. Analisando o deságio/ágio em relação a cota patrimonial do fundo entre os diferentes setores de FII, encontramos os maiores descontos nos setores de lajes, shopping e residencial.

COMENTÁRIOS
DO GESTOR

Segmento	% FIIs	Ágio/Deságio
Recebíveis	31,4%	1,6%
Logística e Industrial	24,5%	-5,0%
Lajes	18,0%	-23,1%
Shopping	10,4%	-10,0%
Varejo	9,5%	-4,8%
Educacional	4,2%	-9,4%
Residencial	2,1%	-22,1%
	100%	-8,1%

Sobre os investimentos e desinvestimentos feitos no mês, concluímos a movimentação tática iniciada em novembro da venda parcial da posição de Iridium Recebíveis, e o exercício de direito de preferência, sobras e montante adicional na mesma proporção da venda realizada. Além disso, reduzimos parcialmente a posição do RBFF no setor residencial.

Relatório Gerencial

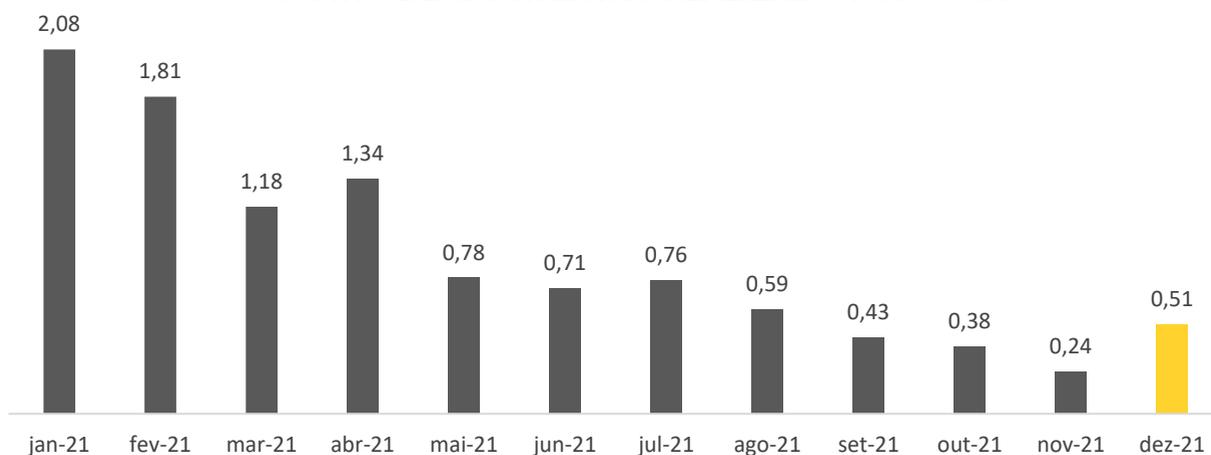
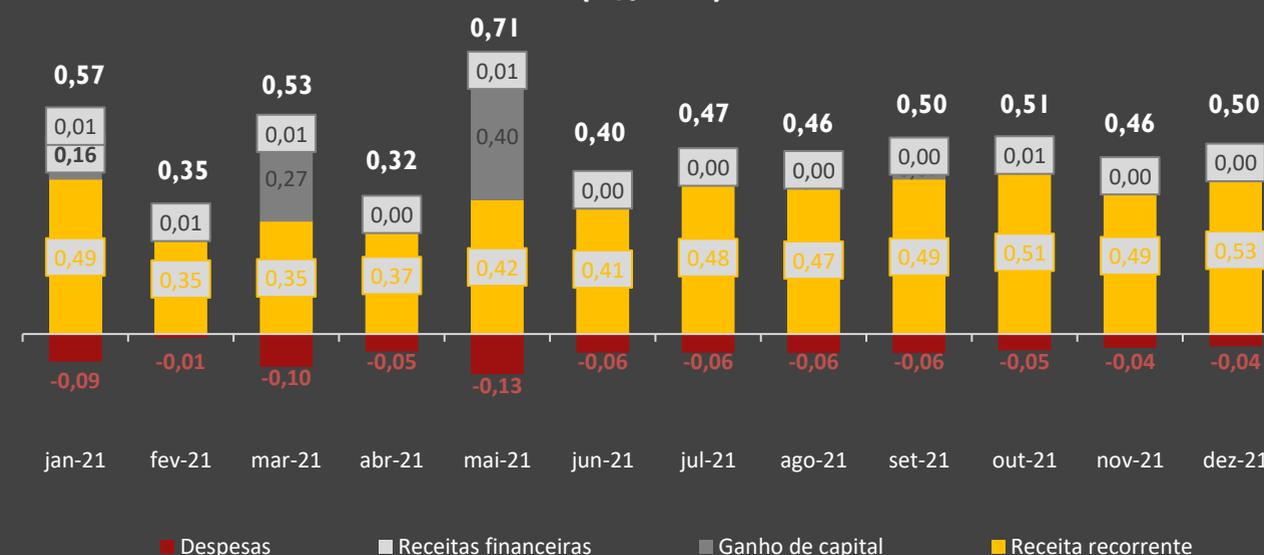
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

	mês	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2021
Rendimentos de FII	1.974.052,48	28.618.161,80	19.578.593,29
Alienação de cotas de FII (Bruto)	40.478,52	13.897.609,27	4.001.697,70
Certificado de recebíveis imobiliários	1.522,00	11.313,09	2.419,86
Receitas financeiras	16.556,19	369.457,98	245.874,87
Despesas	- 142.563,00 -	6.503.840,86 -	2.713.989,79
Resultado	1.890.046,19	36.392.701,28	21.114.595,93
Rendimentos distribuídos	1.762.131,05	35.675.826,27	20.677.214,25
Resultado por cota	0,50	18,82	5,79
Rendimento por cota	0,47	16,63	5,65
Resultado Acumulado	127.915,14	764.688,84	437.381,68

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

GANHO DE CAPITAL NÃO REALIZADO POR COTA

RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃOCOMPOSIÇÃO DE RESULTADOS NOS ÚLTIMOS 12 MESES
(R\$/cota)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



Relatório Gerencial

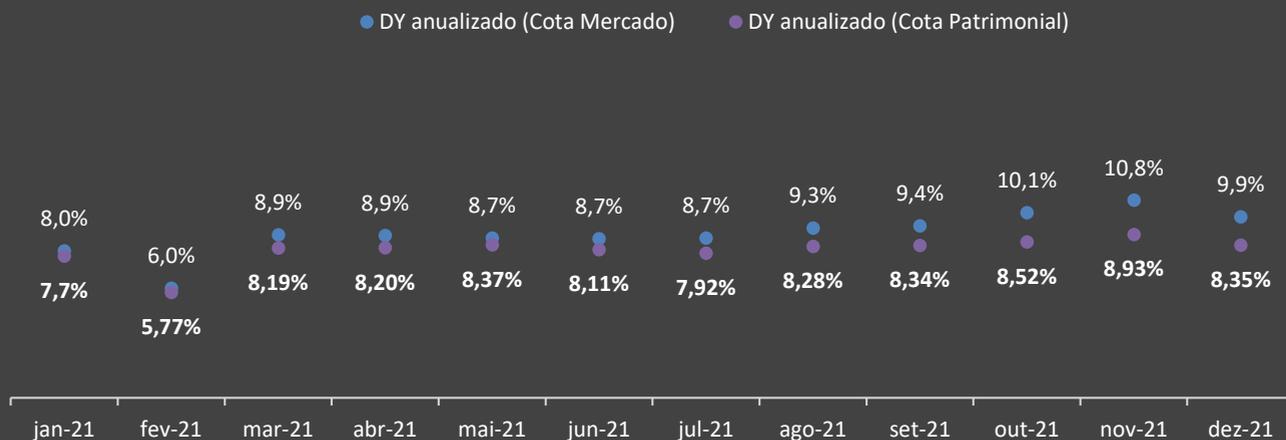
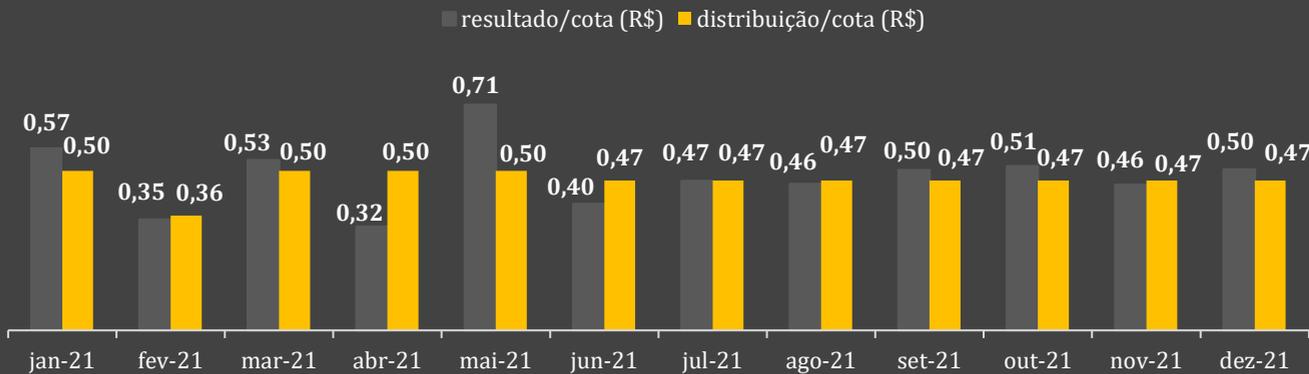
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

**RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO**

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
Δ	-35,9%	-44,6%	66,7%	66,7%	51,5%	9,3%	-9,6%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.



NÚMERO DE COTISTAS



Relatório Gerencial

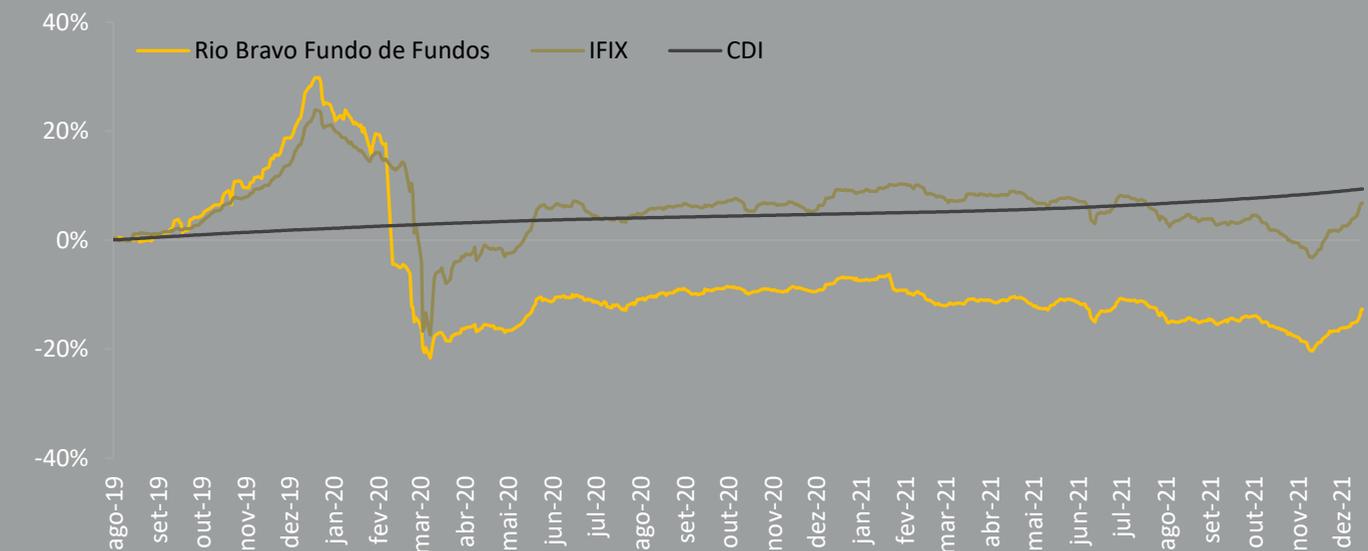
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

LIQUIDEZ
E DESEMPENHO

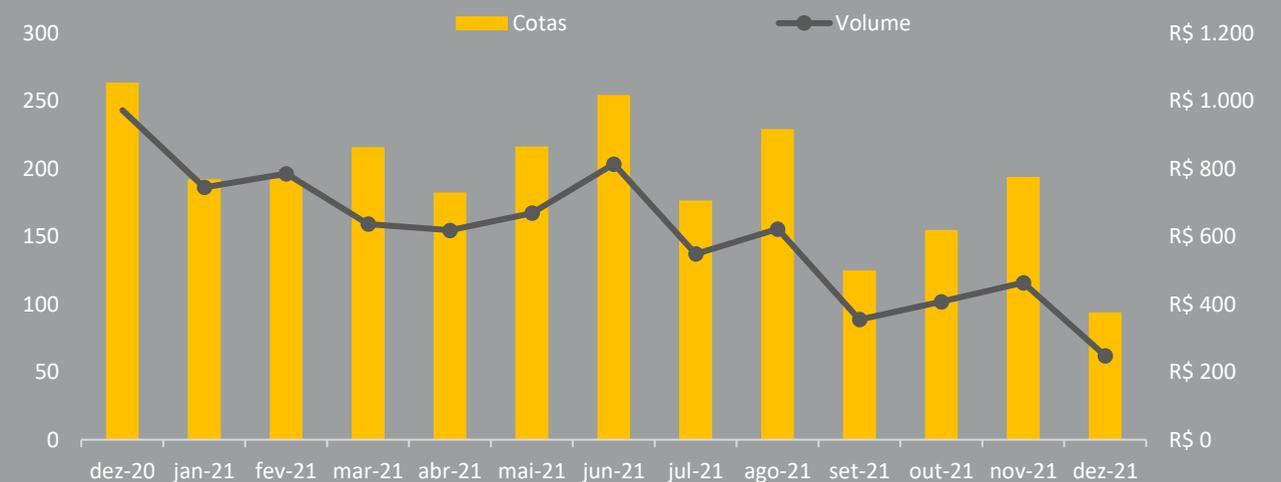


	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.197.112	R\$ 144.133.694	R\$ 144.133.694
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 247.482	R\$ 571.959	R\$ 571.959
Giro (% de cotas negociadas)	2,51%	61,31%	61,31%
Presença em Pregões	100%	99%	99%
	dez/21	dez/20	dez/20
Valor da Cota	R\$ 57,03	R\$ 74,27	R\$ 74,27
Quantidade de Cotas	3.749.215	2.737.514	2.737.514
Valor de Mercado	R\$ 213.817.731	R\$ 203.315.165	R\$ 203.315.165

RENTABILIDADE GESTÃO RIO BRAVO (SET/19)



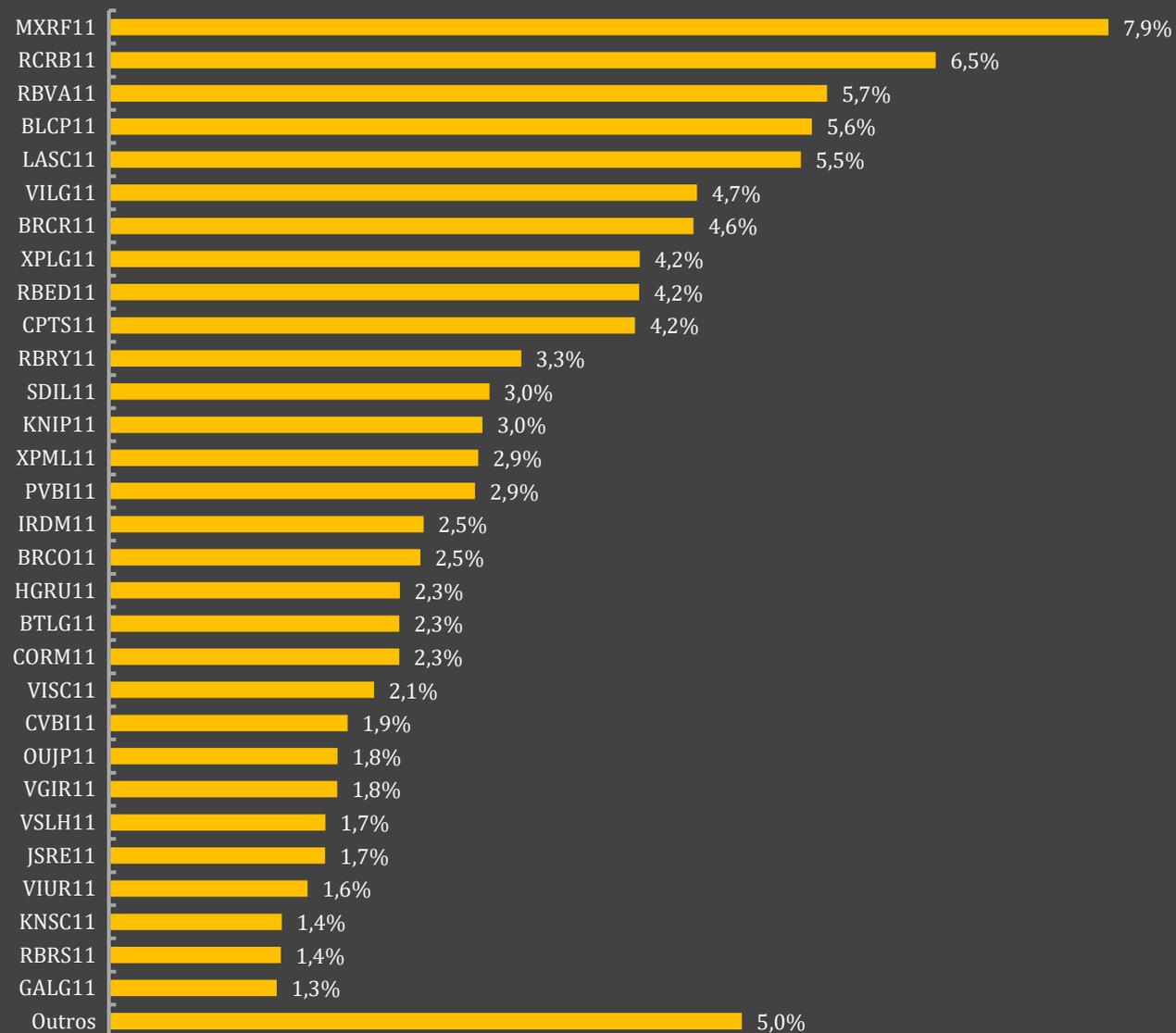
LIQUIDEZ



Relatório Gerencial

RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

CARTEIRA DO FUNDO



*Outros: Considera posições inferiores a 1,3% do PL.

Investimentos no Mês



IRDM11: + 2,06MM

Desinvestimentos no Mês



IRDM11: -749,9K

LFTT11: -382,3K

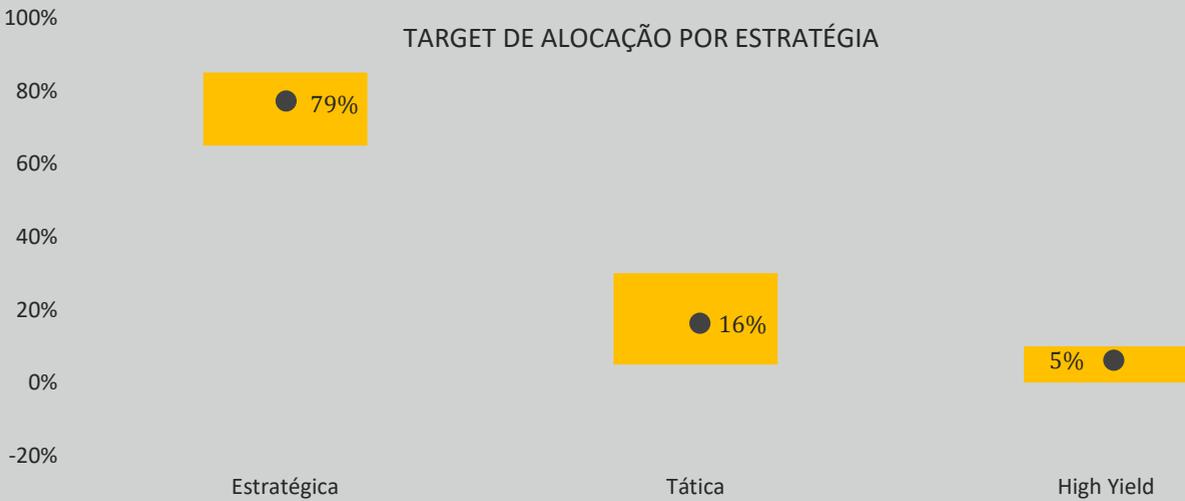
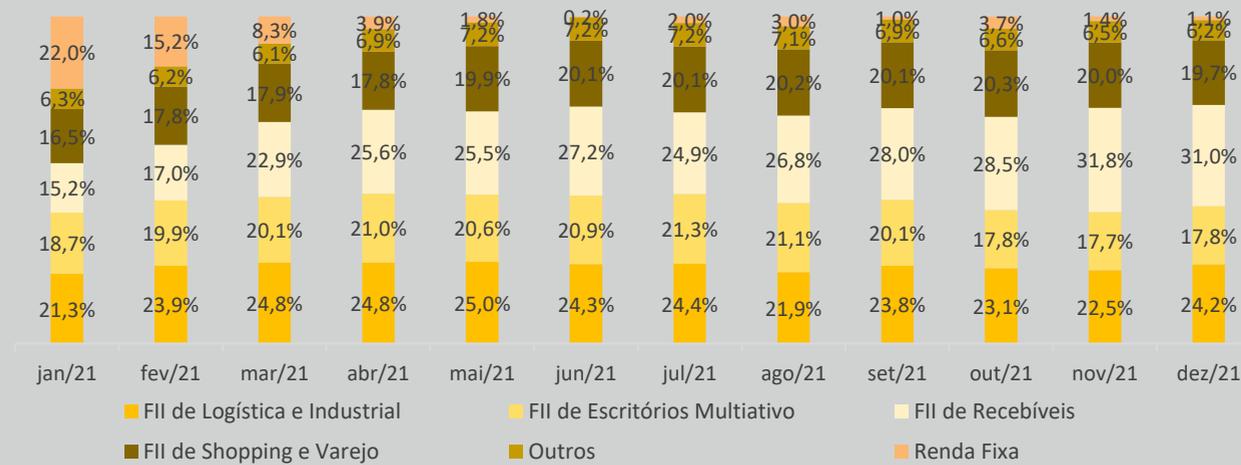
CORM11: -4,6K

Relatório Gerencial

RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

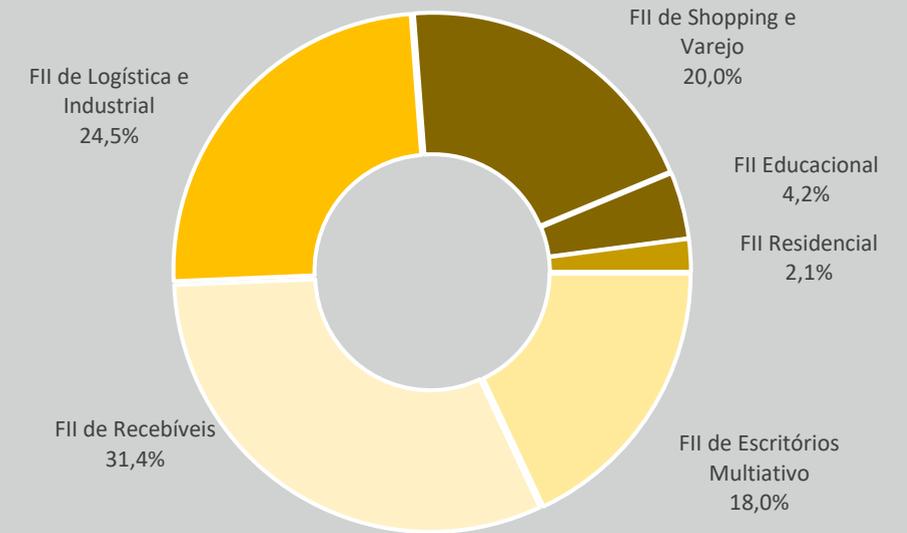
CARTEIRA DO FUNDO

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA

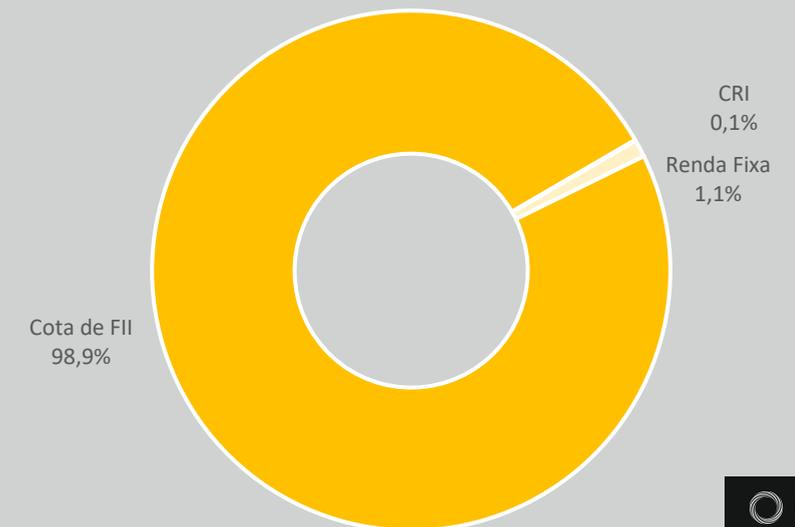


As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII



ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



Relatório Gerencial

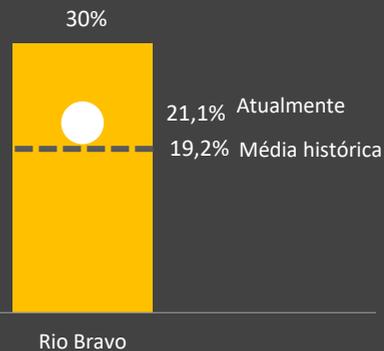
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

CARTEIRA DO FUNDO

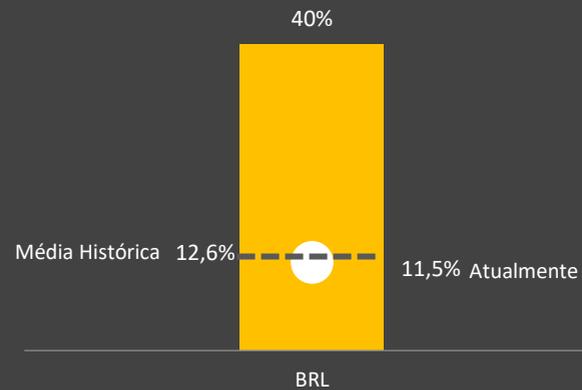
Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo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

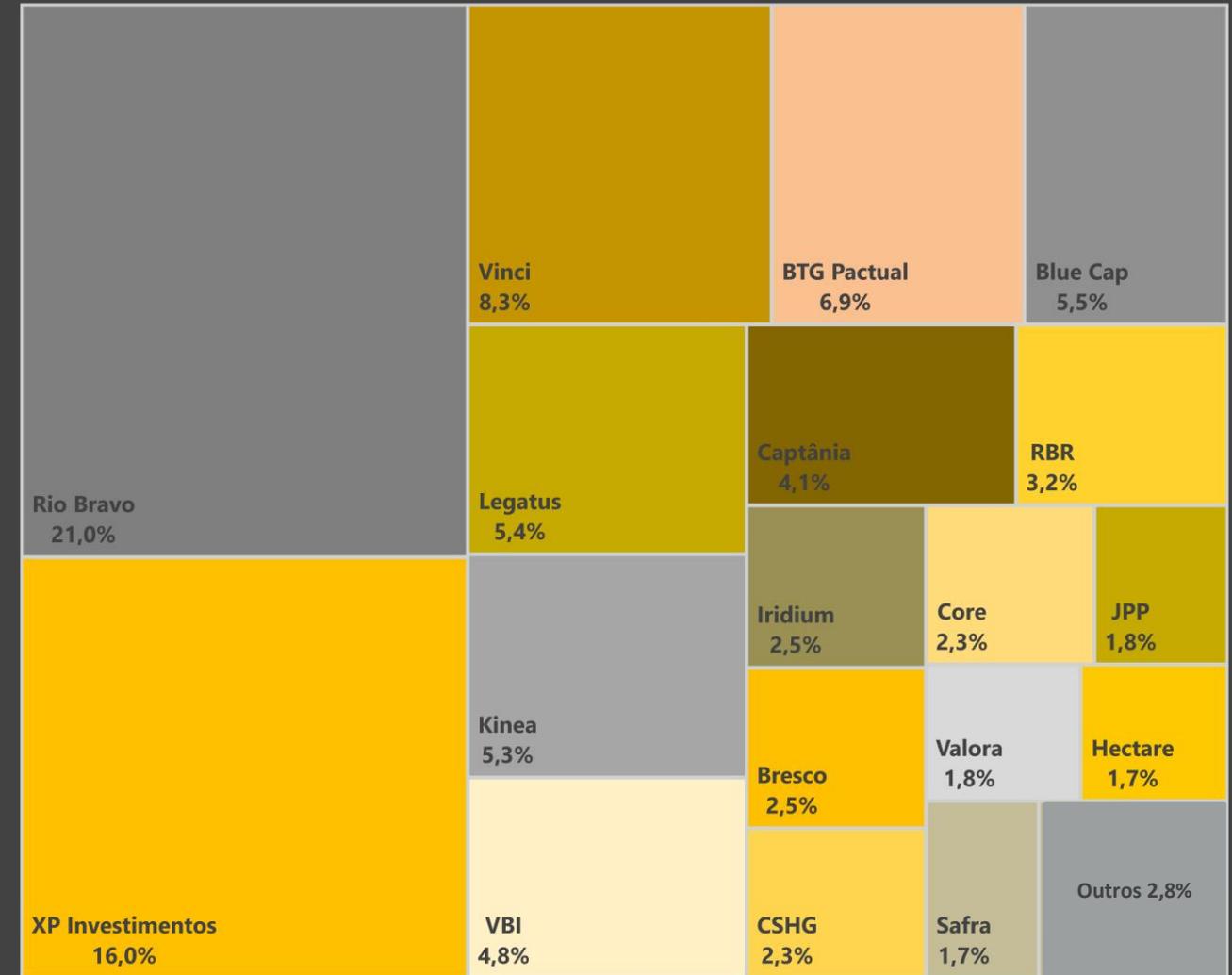
Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo



Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



ALOCAÇÃO POR GESTOR



Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado Matéria
28/12/2021	Legatus FII	Transferência de Administração do Fundo	Favorável	Aprovada



R I O B R A V O



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br