



Relatório Gerencial

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

Outubro 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\$ 230.251.676,34 (Outubro/2024)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 24.098 (Setembro/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

Crédito

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 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)

61,41

Fechamento do
mês (R\$)

52,91

Dividend Yield
Anualizado¹

11,57%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

599,23

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

230,25

Valor de Mercado (R\$
milhões)

198,37

P/VP

0,86

Número de Fundos
Investidos

42

Retorno dos últimos
12 meses²

-2,61%

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

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação:

Em outubro, o cenário fiscal continuou sendo um ponto importante de atenção do mercado. Os investidores seguem com uma preocupação com relação ao controle da dívida pública nos próximos anos, especialmente diante da ausência de um plano crível para a contenção dos gastos obrigatórios do governo. A atenção também se voltou às propostas de despesas “parafiscais”, medidas que não transitam pelo resultado primário, mas que injetam recursos na economia através de gastos públicos e aumentam a dívida pública. Como reflexo da grande incerteza pelo mercado com relação ao risco fiscal brasileiro, a curva de juros real apresentou uma abertura de mais de 30bps nos vencimentos mais longos e o dólar atingiu R\$5,76, a maior cotação desde março de 2021.

A inflação de setembro foi reportada no início do mês de outubro, e registrou alta de 0,44%. Um dos principais contribuintes no mês foi o preço de energia elétrica, diante do aumento da tarifa de energia de verde em agosto para vermelha 1 em setembro. Os preços de Alimentação e Bebidas também apresentaram uma retomada de alta, após dois meses consecutivos de queda. No acumulado de 12 meses, a inflação atingiu 4,42% e voltou a permanecer próxima ao limite superior da meta.

Ao longo do mês, houve uma deterioração das expectativas de inflação para esse ano e o ano que vem. No início de outubro, o Boletim Focus projetava um IPCA de 4,38% para 2024 e 3,97% para 2025. Ao final do mês, as projeções subiram para, respectivamente 4,55% e 4,00%.

Atividade econômica:

Em outubro, houve a divulgação do IBC-Br de agosto, que veio acima das expectativas do mercado. O indicador é considerado como a prévia do PIB, e apresentou crescimento de 0,2% em agosto em comparação a julho. A atividade econômica tem permanecido aquecida e acumula alta nos últimos 12 meses de 2,5%.

A taxa de desemprego recuou para 6,4% no terceiro trimestre de 2024, marcando a menor taxa para o período e a segunda menor taxa em toda a série histórica da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD contínua), divulgada pelo IBGE. O baixo desemprego no país não vem sendo acompanhado por um aumento de produtividade. A jornada de trabalho dos empregados tem caído, mas a renda média do trabalhador tem aumentado, o que pressiona a inflação.

Cenário Externo

EUA:

Os dados de emprego nos Estados Unidos voltaram a apresentar resiliência. No início do mês, houve a divulgação de uma criação de 254 mil vagas de trabalho em setembro, ante uma expectativa de 150 mil e uma queda do desemprego de 4,2% para 4,1%. O mercado de trabalho nos EUA tem apresentado sinalizações mistas nos últimos meses, o que corrobora uma postura mais cautelosa por parte do Fed, que já reforçou a dependência dos dados para definir a trajetória dos juros.

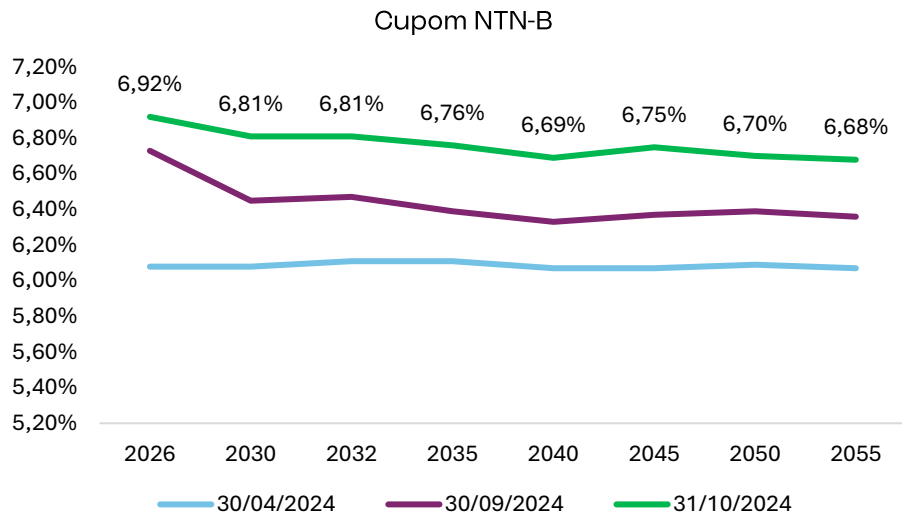
A inflação tem desacelerado nos últimos 12 meses, atingindo 2,4% em setembro ante 2,5% em agosto. Os membros do Fed têm reportado que estão mais confiantes de que a inflação americana esteja convergindo rumo à meta. A próxima reunião do FOMC ocorrerá no início de novembro, e o mercado precifica um corte de 25bps.



Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

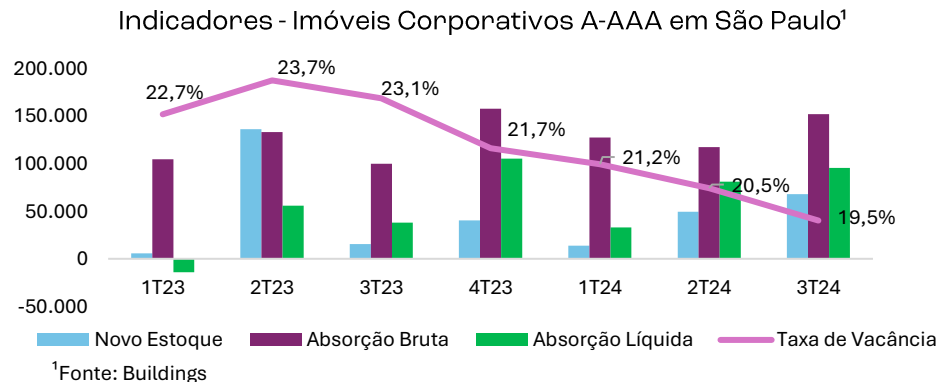
Em outubro, o IFIX caiu 3,06%, registrando uma performance no ano de -3,22%. Diante da piora da percepção do quadro fiscal do país, nesses últimos 6 meses vimos a curva de juros real (NTN-B) abrir mais de 60bps nos vencimentos mais longos, de forma que no final do mês de outubro, o cupom da NTN-B 2035 atingiu o patamar de IPCA + 6,76% a.a.. A abertura da curva de juros impacta diretamente a performance dos fundos imobiliários (FIIs), uma vez que os investidores passam a exigir um prêmio de risco maior para investir em ativos de renda variável.



A queda da cotação dos fundos imobiliários neste ano tem decorrido de uma maior aversão ao risco por parte dos investidores, que tem voltado os seus investimentos para ativos de renda fixa. Entretanto, quando analisamos a performance dos FIIs em termos dos dividendos distribuídos, é possível observar que de modo geral, os FIIs continuam operando com fundamentos sólidos e em alguns casos com perspectivas de aumento de resultado. Nesse mês, iremos discorrer sobre a performance de alguns setores imobiliários e como isso tem impactado o resultado dos fundos imobiliários.

Segmento Corporativo:

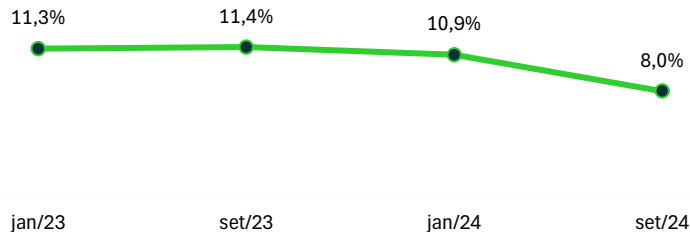
O segmento de lajes corporativas A-AAA em São Paulo registrou 6 trimestres consecutivos de absorção líquida positiva. Isso significa que nos últimos 18 meses observamos um saldo muito maior de locações do que de devoluções de espaços corporativos, refletindo uma queda na taxa de vacância.



Mensagem do gestor ao Investidor

Nos últimos doze meses, diversos fundos imobiliários do segmento corporativo realizaram absorções de espaços vagos. Quando um FII realiza uma nova locação, ele deixa de arcar de imediato com custos de condomínio e IPTU, que são repassados ao locatário. Entretanto, o fundo geralmente não passa a receber o aluguel logo no primeiro mês de locação, porque são pactuadas com o locatário condições de carência e desconto por tempo determinado. O período de carência e o valor de desconto variam conforme a região que o imóvel se encontra, qualidade do imóvel além da estratégia da gestão e negociação do contrato com o inquilino. De toda forma, a receita do fundo só é impactada pela nova locação conforme essas condições de carência e desconto vão se encerrando. Muitos fundos imobiliários, perante as locações realizadas nos últimos meses, ainda têm contratos em condições de carência e com descontos, apresentando um potencial de upside em seus resultados conforme essas condições forem se encerrando.

Vacância FIIs Corporativos Multiativos

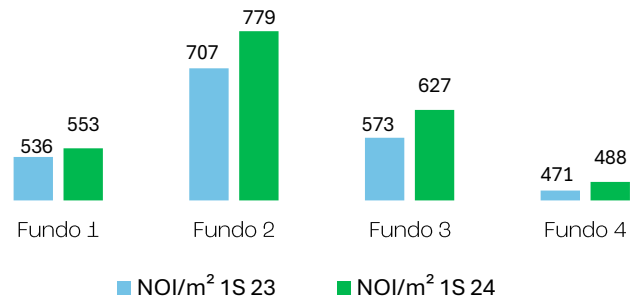


Segmento de Shoppings:

Os fundos imobiliários de shopping reportaram um crescimento do NOI (resultado operacional) do 1S 2024 em comparação ao do 1S 2023. O desemprego baixo no país, aliado ao aumento da renda média do trabalhador tem influenciado positivamente o consumo das famílias, o que corrobora diretamente para o bom desempenho operacional dos shoppings.

Em 2023 os FIIs de shopping apresentaram uma alta de 31,8%, influenciada pelo bom desempenho de seu portfólio – muitos shoppings apresentaram recordes de vendas e resultado operacional, registrando um crescimento de NOI de dois dígitos em comparação a 2022. Neste ano, estamos vendo um crescimento robusto de vendas e NOI, que até o momento superam os dados de 2023.

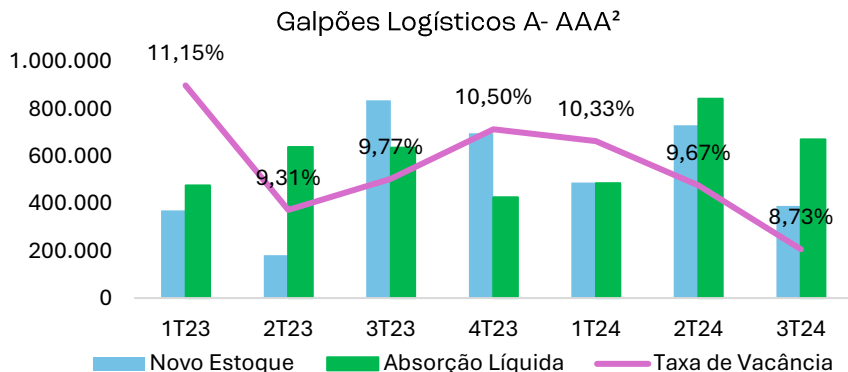
NOI/m² - Portfólio FIIs de Shopping



Mensagem do gestor ao Investidor

Segmento de Logística e Industrial:

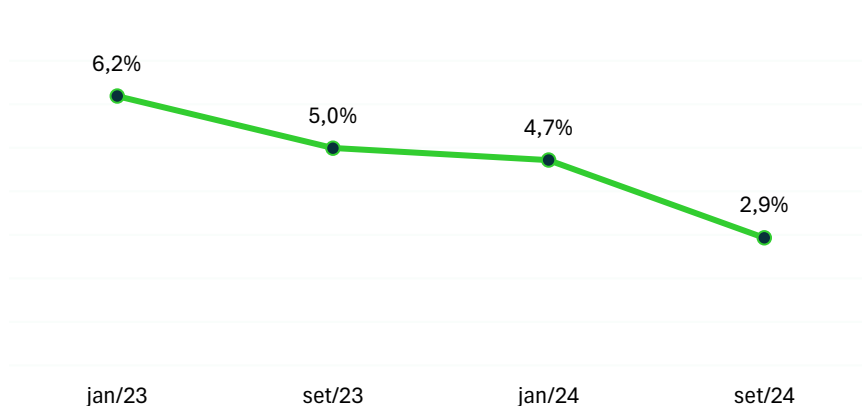
A taxa de vacância dos galpões logísticos A-AAA está nas mínimas históricas, mesmo diante das novas entregas realizadas nos últimos anos. A demanda por galpões logísticos segue aquecida, com diversas empresas exigindo entregas mais rápidas de produtos aos seus consumidores.



²Fonte: Buildings

Os FIIs de logística, de um modo geral, realizaram uma absorção de vacância relevante nos últimos 20 meses. Assim como os FIIs de lajes corporativas, muitos fundos de logística possuem um potencial de incremento em seu resultado conforme as condições de carência de aluguel forem encerrando.

Vacância FIIs de Logística



Dessa forma, é de se esperar que os FIIs continuem realizando distribuições de dividendos consistentes nos próximos meses, que refletem a boa performance de seus ativos imobiliários. A cotação dos fundos no mercado secundário pode apresentar volatilidade nos próximos meses a depender principalmente de como será endereçado o problema fiscal do país. Entretanto, em um horizonte de médio prazo, acreditamos que os fundos com bons fundamentos que hoje negociam com descontos expressivos no mercado secundário devem apresentar valorização.

Mensagem do gestor ao Investidor

Rio Bravo Fundo de Fundos

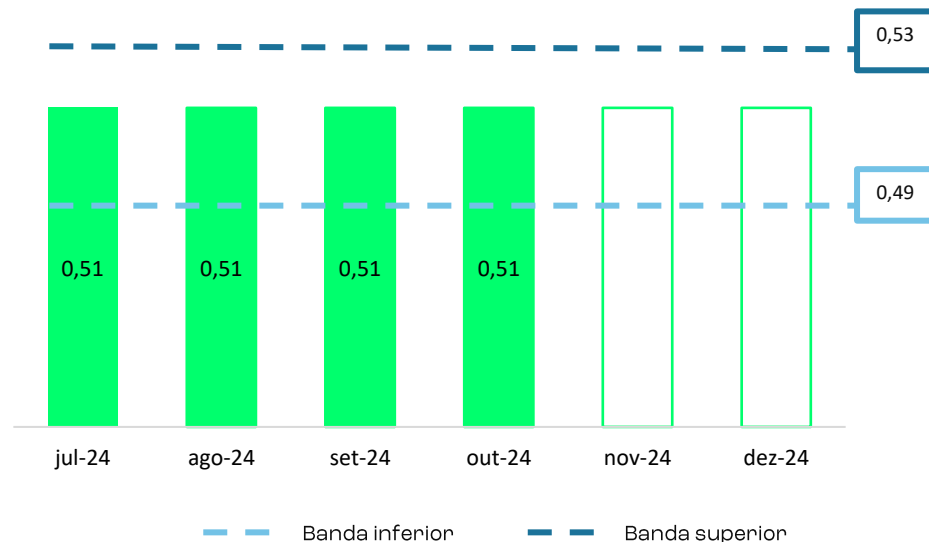
No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um dividend yield de 11,6%a.a.. O FFO¹ do RBFF11 atingiu R\$ 0,51/cota, fruto do trabalho da gestão em aumentar a sua receita recorrente. No semestre, o Fundo possui R\$0,07 /cota de resultado acumulado não distribuído.

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. A legislação vigente impõe uma distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

Movimentações

Neste mês, continuamos investindo em XP Crédito Imobiliário (XPCI11), fundo de CRI que está negociando no mercado secundário com um desconto próximo de 10% frente ao seu valor patrimonial. Pela cotação atual, o fundo gera uma rentabilidade bruta em torno de IPCA + 9,5%/ IPCA + 10,0%, patamar que acreditamos ser bastante atrativo para uma carteira de CRIs high grade. Além disso, realizamos um desinvestimento parcial de Legatus Shoppings (LASC11).

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

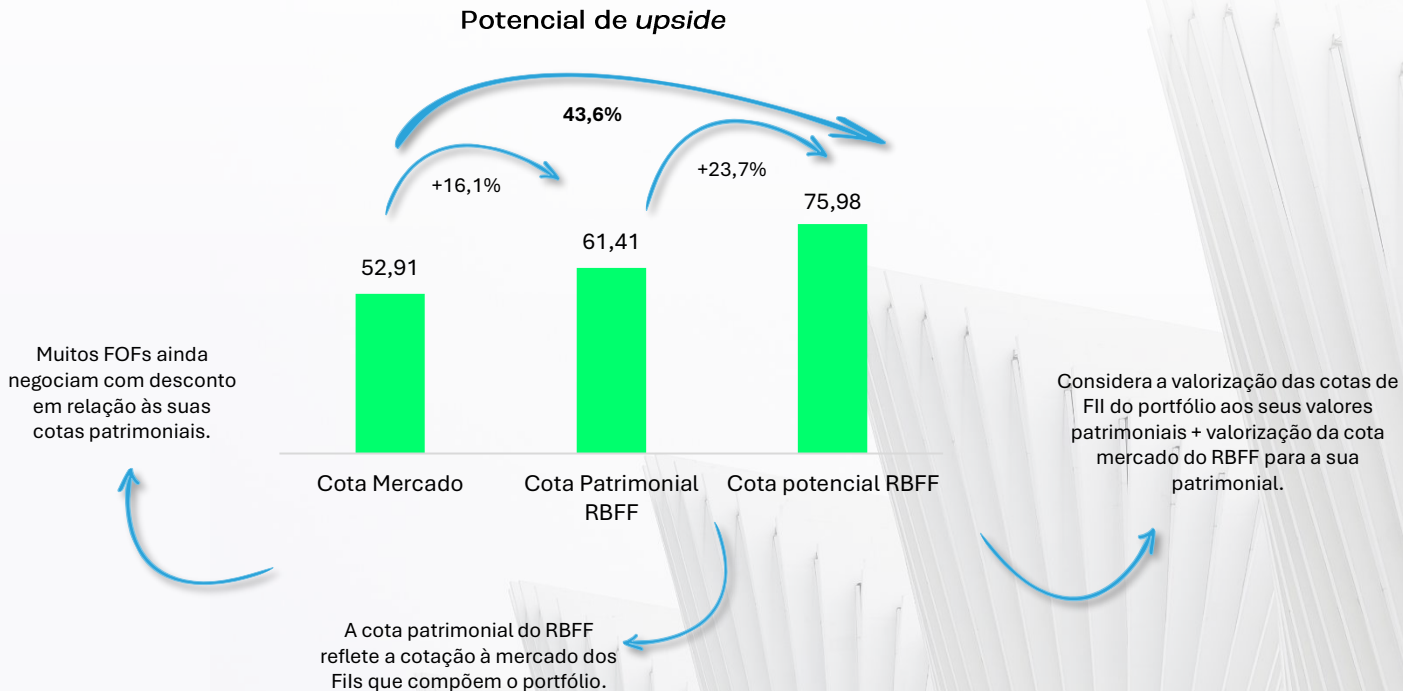


¹FFO: Rendimentos de FII + Receitas financeiras - Despesas operacionais.
Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



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.



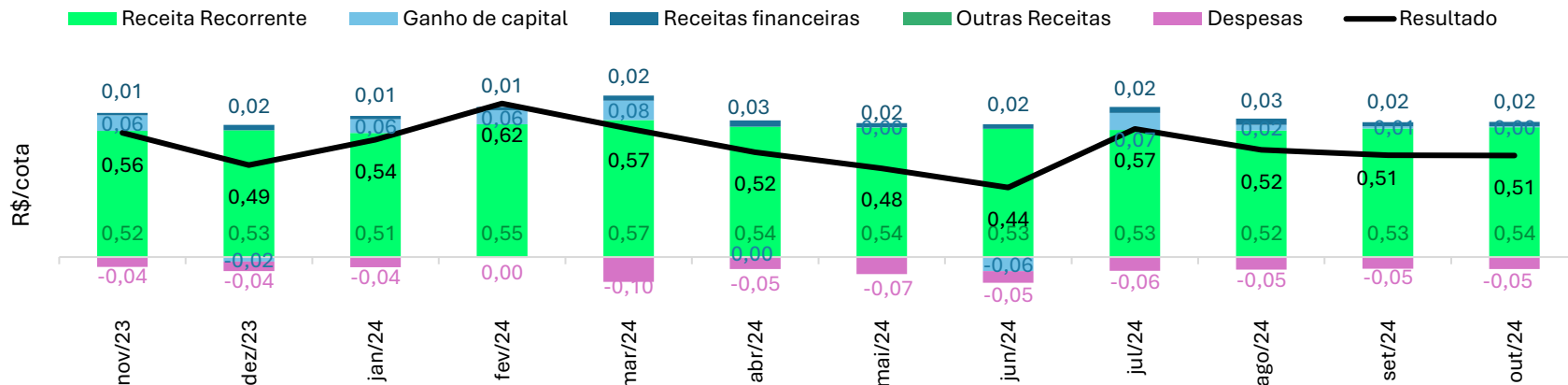
¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Resultado e Distribuição

	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	Acumulado no Ano	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.012.381,97	R\$ 1.992.114,07	R\$ 1.974.799,04	R\$ 1.964.992,74	R\$ 1.995.432,31	R\$ 2.016.017,43	R\$ 20.096.879,11	R\$ 98.177.721,66
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 2.403,22	-R\$ 213.981,37	R\$ 265.209,09	R\$ 85.781,01	R\$ 35.527,09	R\$ 15.250,22	R\$ 916.528,43	R\$ 14.737.883,08
Receitas financeiras	R\$ 63.986,01	R\$ 70.056,21	R\$ 91.321,64	R\$ 99.428,06	R\$ 62.770,46	R\$ 66.074,04	R\$ 731.594,00	R\$ 2.391.339,62
Outras receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 264.580,26	-R\$ 182.305,51	-R\$ 211.154,80	-R\$ 193.960,10	-R\$ 177.426,60	-R\$ 184.639,97	-R\$ 1.942.704,79	-R\$ 11.976.305,69
Resultado¹	R\$ 1.814.190,94	R\$ 1.665.883,40	R\$ 2.120.174,97	R\$ 1.956.241,71	R\$ 1.916.303,26	R\$ 1.912.701,72	R\$ 19.802.296,76	R\$ 103.362.388,88
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 19.008.520,05	R\$ 99.674.926,32
Resultado por cota	R\$ 0,48	R\$ 0,44	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 5,28	R\$ 27,57
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 5,07	R\$ 26,59
Resultado Acumulado por cota	-R\$ 0,03	-R\$ 0,07	R\$ 0,06	R\$ 0,01	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,21	R\$ 0,98

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

**Distribuição R\$ 0,51 por
cota**

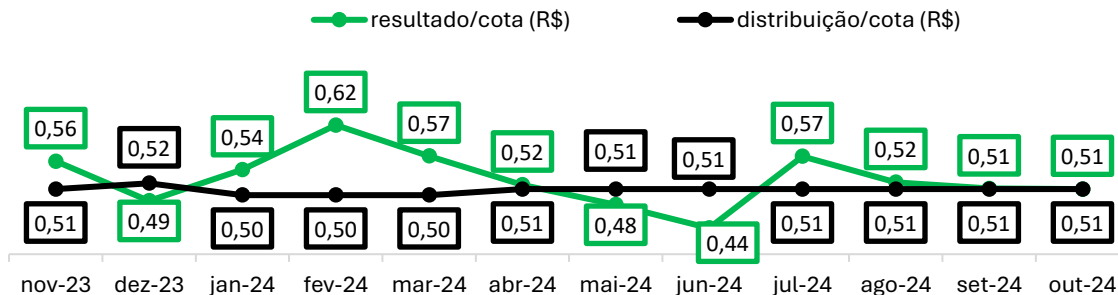
(anunciado:31/10 pago:14/10)

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

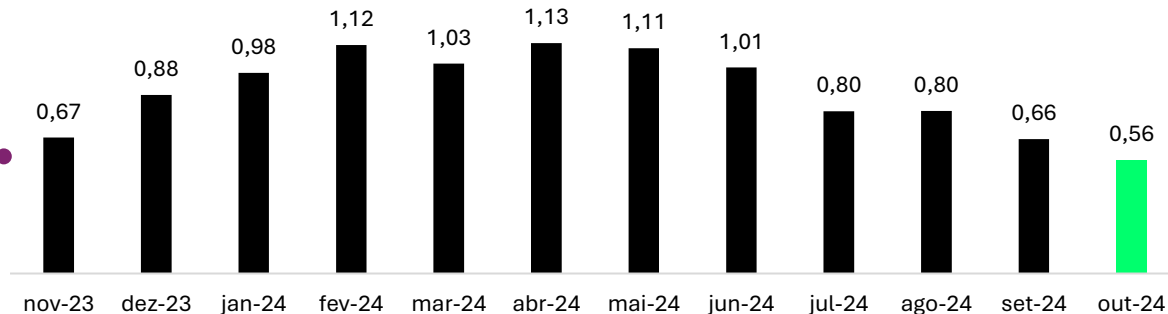
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

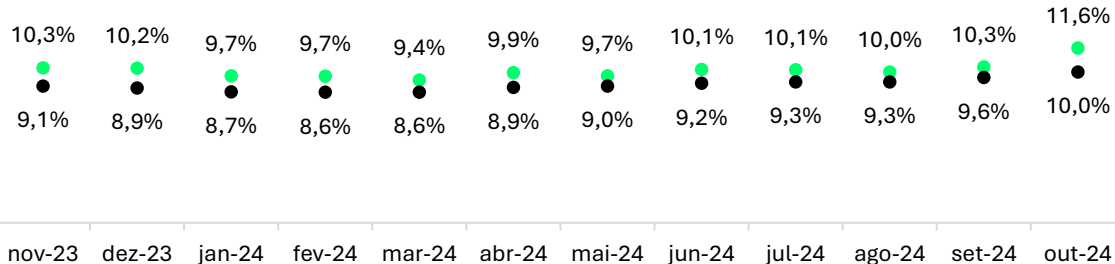
Ganho de Capital Não Realizado por Cota

Ganho de Capital não realizado de 0,56 por cota



Dividend Yield

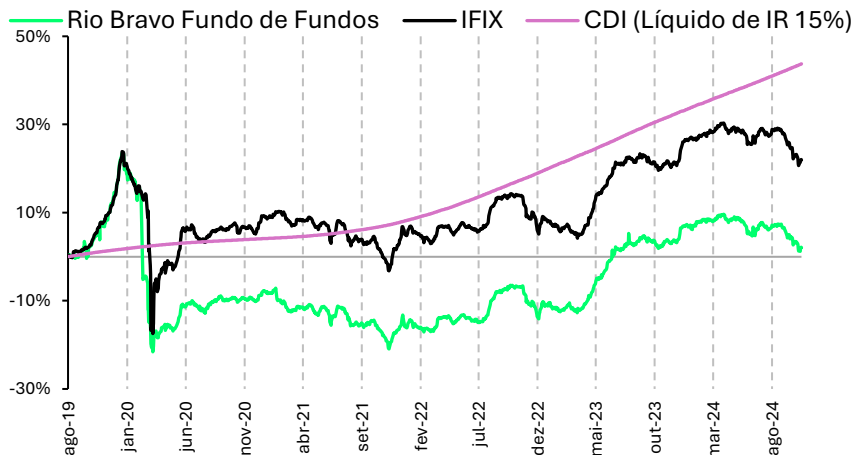
● Cota Mercado ● Cota Patrimonial



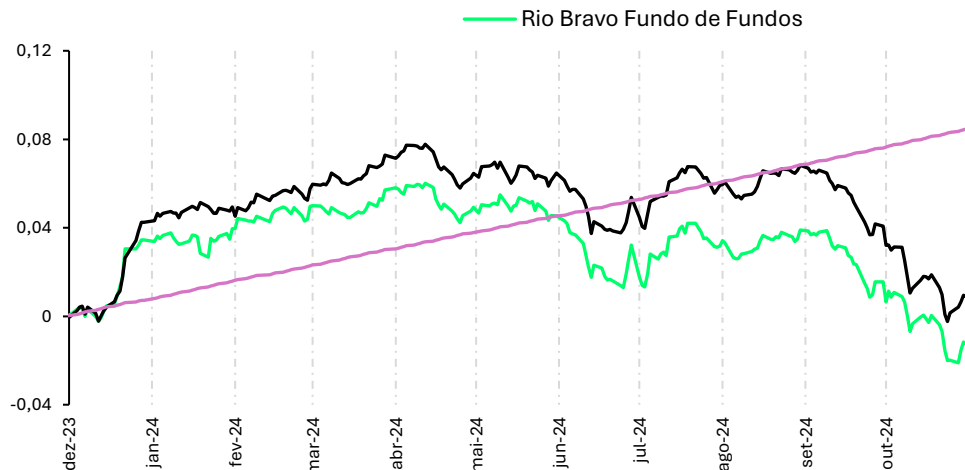
Dividend Yield anualizado de 11,6% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



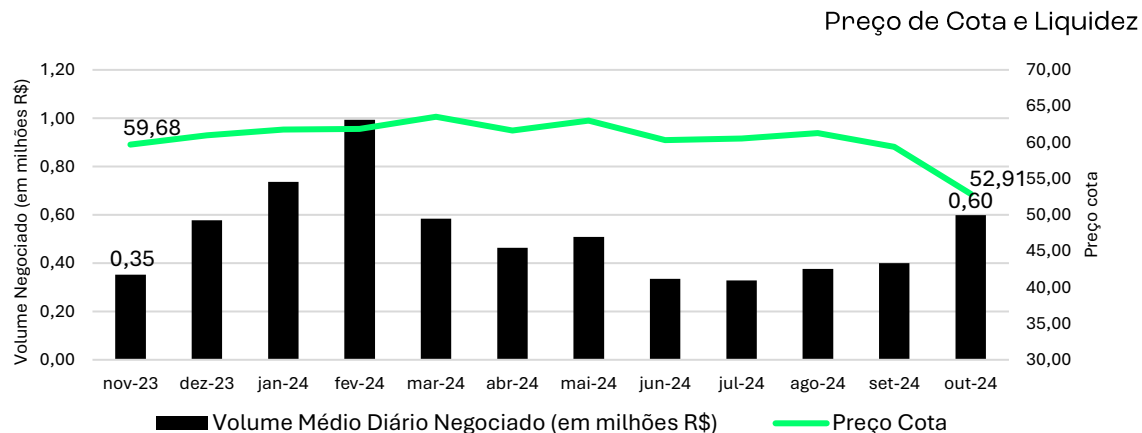
Rentabilidade 12 Meses



Rentabilidade	out/24	Acumulado 2024	12 meses
Cota Patrimonial inicial	63,69	69,41	67,31
Cota Patrimonial final	61,41	61,41	61,41
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	-2,77%	-4,55%	-0,08%
IFIX	-3,06%	-3,22%	1,84%
CDI (Líquido de IR 15%)	0,8%	7,7%	9,3%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-351,47%	-59,22%	-0,83%



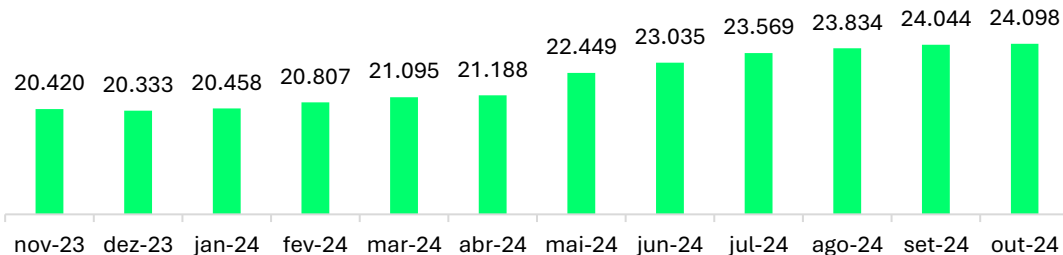
Desempenho da cota e volume



Volume médio diário Negociado de 0,52 (em milhões R\$) nos últimos 12 meses

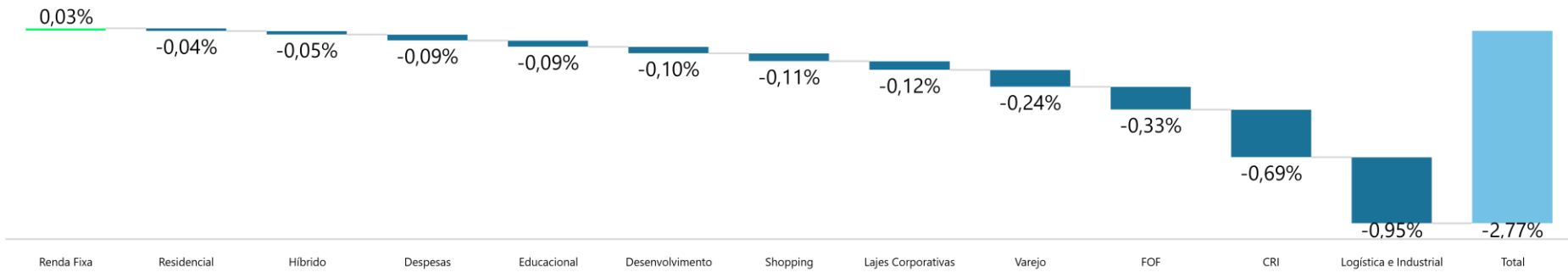
Número de Cotistas

Aumento de 18,0% no número de cotistas nos últimos 12 meses

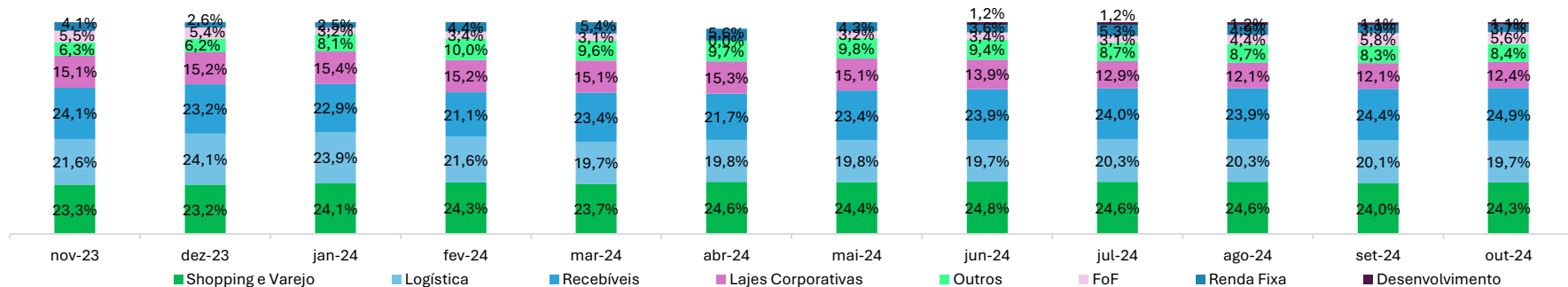


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

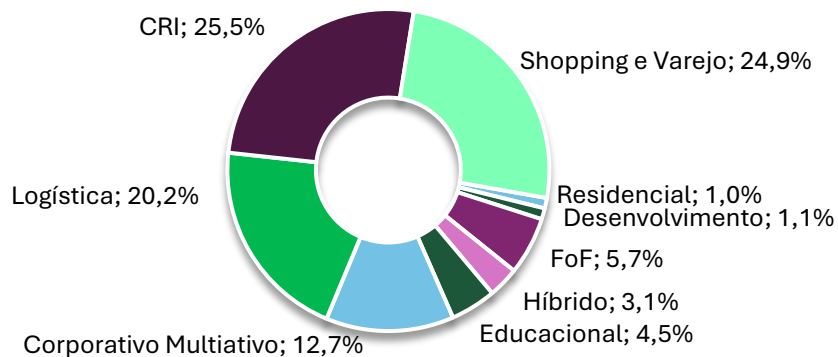


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

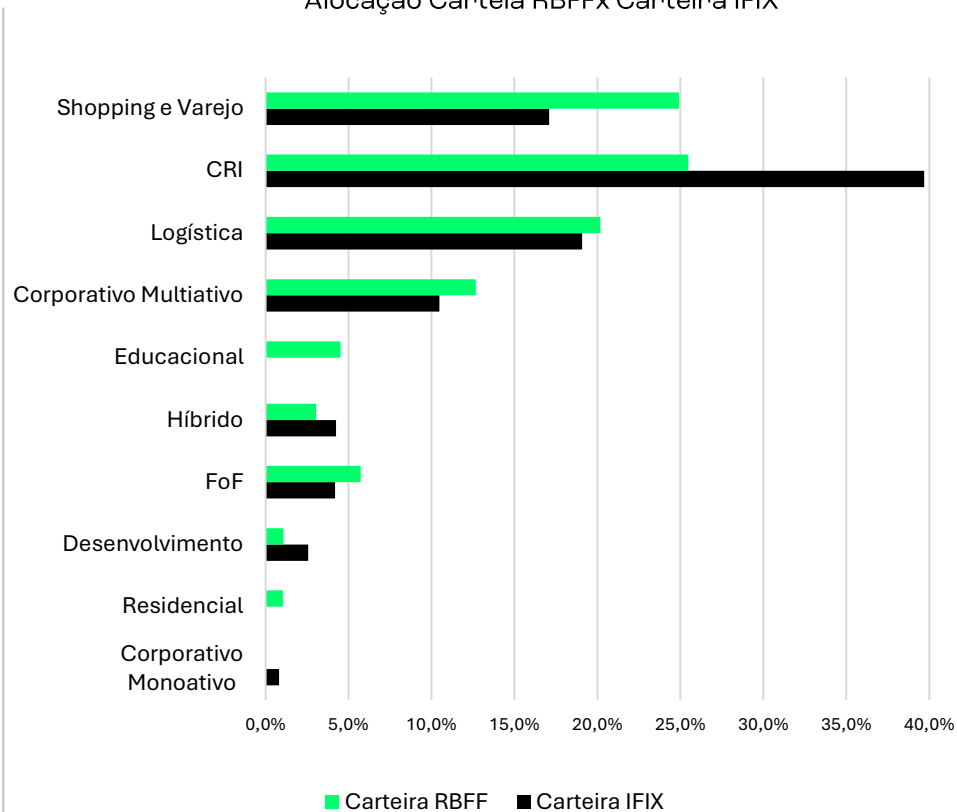
Alocação por Setor de FIL²



Alocação por Setor de FIL



Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX

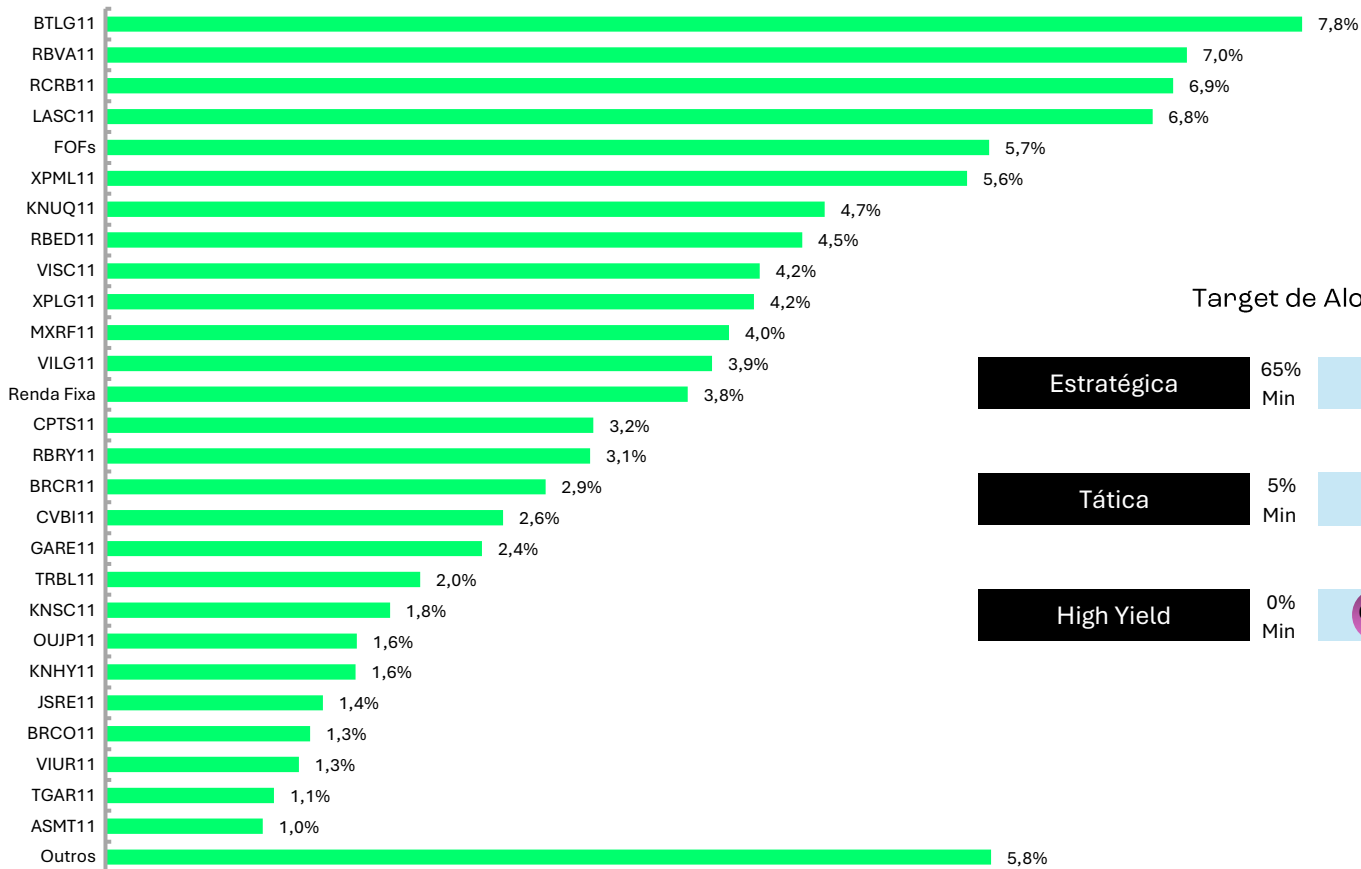


¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

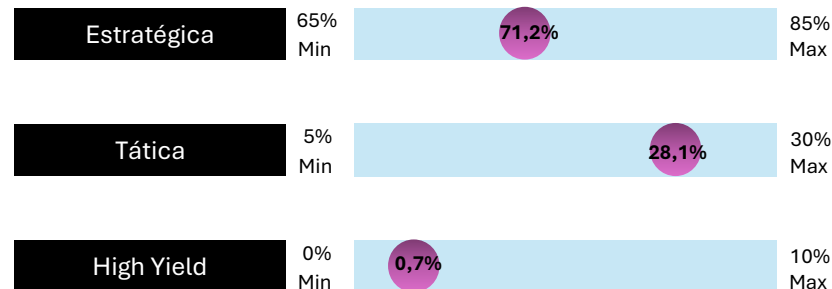
²Considera o percentual de alocação em FILs e renda fixa



Carteira do Fundo



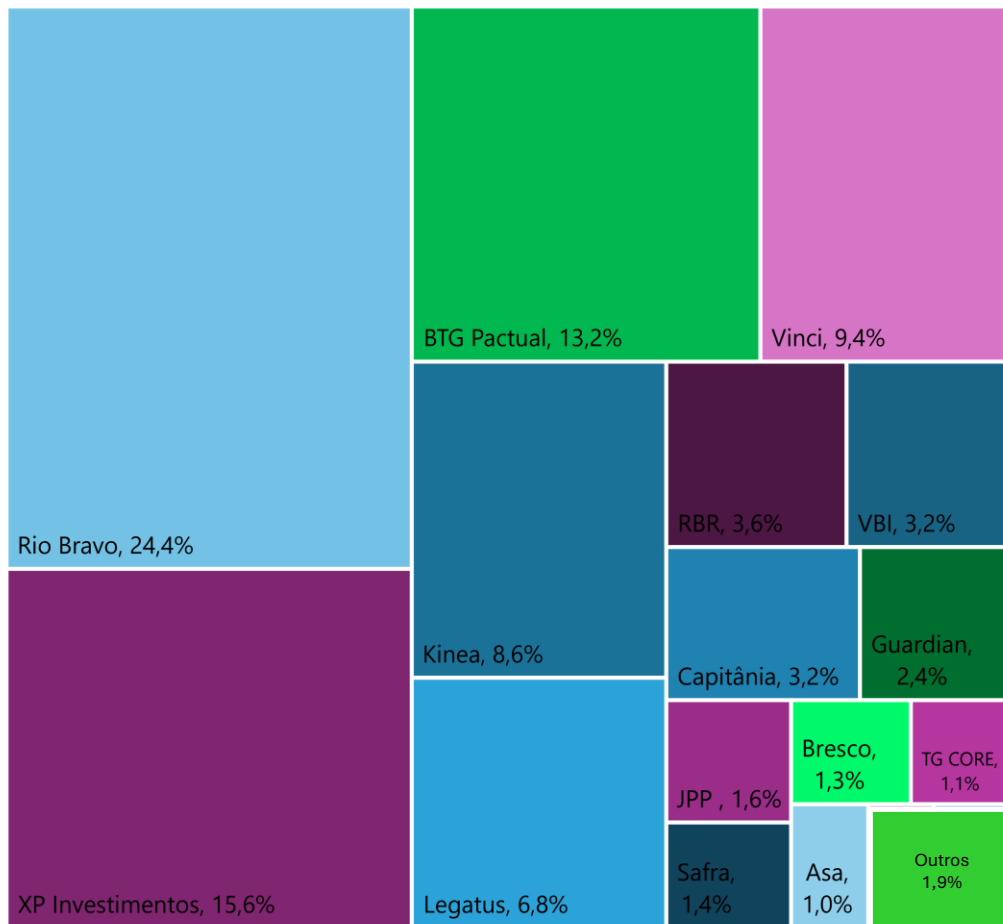
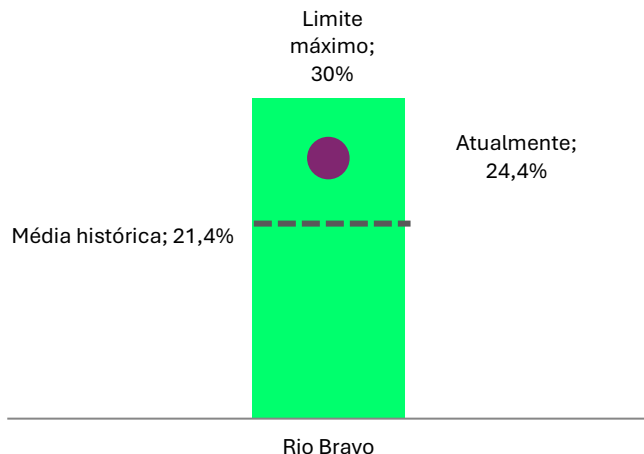
Target de Alocação por Estratégia¹



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
ri@riobravo.com.br
riobravo.com.br/chat

Av. Chedid Jafet, 222
Bloco B, 3º andar, cj. 32
CEP 04551-065, São Paulo/SP – Brasil





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.