



# Relatório Gerencial

## **RBFF11**

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

JANEIRO 25



[riobravo.com.br](http://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\$ 207.376.085,15 (janeiro/2025)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 24.475 (janeiro/2025)

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)

55,31

Fechamento do  
mês (R\$)

45,38

Dividend Yield  
Anualizado<sup>1</sup>

13,5%

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ mil)

631,94

Patrimônio Líquido (R\$  
milhões)

207,38

Valor de Mercado (R\$  
milhões)

170,14

P/VP

0,82

Número de Fundos  
Investidos

43

Retorno dos últimos  
12 meses<sup>2</sup>

-18,47%

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Considera cota mercado ajustada aos dividendos



# Mensagem do gestor ao Investidor

## Cenário Doméstico

### **Fiscal e inflação:**

Em janeiro, o Copom elevou a taxa Selic para 13,25% a.a.. A decisão veio em linha com o esperado pelo mercado e seguiu a sinalização da última reunião de 2024. Em comunicado, o Comitê ressaltou mais uma vez uma assimetria altista no balanço de riscos para a inflação. O cenário segue marcado por um dinamismo na atividade e no mercado de trabalho, o que exige uma política monetária contracionista. Para a próxima reunião, o mercado espera um aumento de mais 1p.p. na taxa Selic, atingindo 14,25% a.a..

No âmbito fiscal, o pacote de corte de gastos anunciado pelo governo no final de 2024 não foi suficiente para melhorar as expectativas do mercado a respeito da trajetória da dívida pública. A dívida bruta encerrou o ano de 2024 em 76,1% do PIB, representando um aumento de 2,2p.p. em comparação a 2023. O mercado espera que a dívida bruta encerre o ano de 2025 em 82,0% do PIB, o que por si só equivaleria a um aumento de 8,1p.p. em três anos. Essas expectativas têm deteriorado as projeções do mercado para a inflação, além de estarem provocando um aumento do prêmio de risco de diversos ativos financeiros.

A inflação acumulada de 2024 foi de 4,83%, acima do teto da meta de 4,5%. A alta no ano foi provocada principalmente pelo aumento nos preços de alimentos e bebidas, com destaque para o café e a carne bovina. Diante da deterioração do fiscal e de uma economia que permanece aquecida, houve um aumento da projeção da inflação para os próximos dois anos. O Boletim Focus projeta o IPCA em 5,51% em 2025 e 4,28% em 2026.

### **Atividade econômica:**

A atividade econômica permanece aquecida, mas não tem sido acompanhado por ganhos de produtividade. A expansão da economia tem sido impulsionada pelos gastos do governo e este cenário torna o controle de preços mais desafiador. A projeção do PIB para o ano de 2024 supera a faixa de 3,0%, mas temos uma expectativa de uma desaceleração da economia em 2025 para 2,0%.

O mercado de trabalho também continua mostrando sinais de aquecimento. A taxa de desemprego recuou para 6,2% no trimestre terminando em dezembro, registrando a menor taxa de desocupação em toda a série histórica da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD contínua). Em 2024, a taxa média de desemprego foi de 6,6%.

## Cenário Externo

### **EUA:**

Em janeiro, o FOMC manteve a taxa de juros inalterada na faixa de 4,25% a 4,50% a.a.. Em comunicado, o Fed retirou o trecho que sinalizava que a inflação americana estava progredindo à meta de 2,0% e que o mercado de trabalho estava apresentando sinais de arrefecimento. O FOMC tem adotado e deverá continuar adotando ao longo deste ano uma postura cautelosa, frente a uma atividade econômica que ainda permanece aquecida e os riscos inflacionários advindos de uma política protecionista anunciada pelo Donald Trump.

Com relação aos dados do mercado de trabalho, as vagas de emprego em aberto surpreenderam as projeções, com uma criação de 8,1 milhões de posições em novembro de 2024. A taxa de desemprego caiu para 4,1% em dezembro, ante 4,2% em novembro.

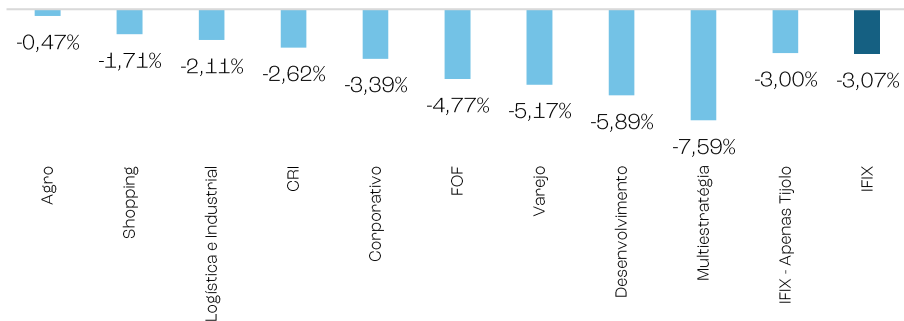


# Mensagem do gestor ao Investidor

## Mercado de Fundos Imobiliários

Em janeiro, o IFIX apresentou uma performance de -3,07%, sendo a sua quinta queda mensal consecutiva.

Retorno por Setor do IFIX - Janeiro 2025\*



Todos os segmentos de FII apresentaram uma performance negativa no mercado secundário, tendo em vista que em meados de janeiro ocorreu o veto na Lei Complementar 214/2025, resultante do PLP 68/2024 da reforma tributária. O veto derruba a possibilidade de isenção dos Fundos Imobiliários na contribuição dos novos impostos aprovados pela reforma do IBS e CBS.

Esse tema era um ponto já pacificado no final de 2024, tendo em vista que os FIIs, principalmente os classificados como FII de Tijolo, poderiam ter a opcionalidade de ser contribuintes regulares dos impostos IBS/CBS.

**Sobre o que trata o trecho da reforma tributária vetado pelo Presidente e qual o impacto para os FIIs?** O trecho vetado pelo Presidente trata sobre a isenção de todos os fundos de investimento nos novos impostos CBS e IBS, que juntos constituem o Imposto sobre Valor Agregado (IVA). Na prática, se o veto não for derrubado, os fundos imobiliários passariam a ter uma cobrança gradual do imposto sobre o aluguel e a venda de imóveis, o que afetaria a sua receita. Os efeitos da nova regra começariam em 2027, com uma alíquota de tributação gradual até 2033, momento em que a alíquota passaria a vigorar de forma cheia. O valor da alíquota seria de 30% da alíquota padrão do IVA nos aluguéis e 50% da alíquota do IVA nas operações de venda de imóvel. É importante ressaltar que o trecho não trata sobre o IR e CSLL, de forma que os dividendos finais distribuídos pelos FIIs e Fiagros aos investidores permanecerão isentos, mesmo se o veto não for derrubado.

**Quais são as perspectivas para os FIIs permanecerem isentos de CBS e IBS?** O Ministério da Fazenda informou em nota que pode propor ajustes ao texto sancionado pelo Presidente, uma vez que o intuito não é tributar os fundos de investimento com CBS e IBS:

O Ministro Fernando Haddad também afirmou em uma reunião com a Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) que o governo não tem a intenção de taxar FIIs e que houve um “erro de interpretação” do texto da reforma tributária. Diante disso, acreditamos que os FIIs e Fiagros devem permanecer isentos de CBS e IBS, principalmente por serem veículos financeiros, não serem prestadores de serviço e não possuírem personalidade jurídica.



# Mensagem do gestor ao Investidor

É importante mencionar que diversas frentes Parlamentares, a Anbima, a Confederação Nacional das Instituições Financeiras (CNF), o Secovi, diversos bancos e escritórios de advocacia estão atuando para defender a derrubada pelo Congresso do veto.

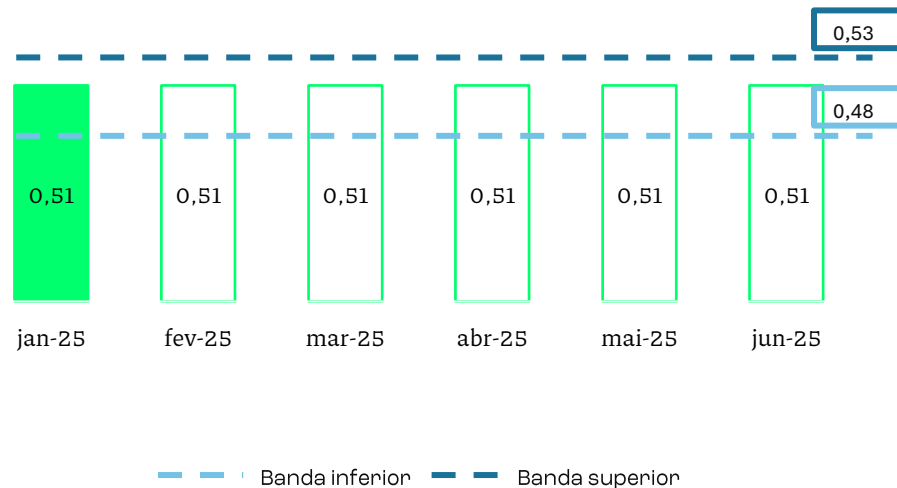
## Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 13,5% e está dentro do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado em dezembro de 2024.

O resultado recorrente do RBFF11 foi de R\$ 0,63/cota, impactado pelo ganho de LFTT11 que foi contabilizado neste mês. No semestre, o Fundo possui R\$0,12/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.

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



# Mensagem do gestor ao Investidor

Neste mês, realizamos uma mudança nas classificações de alguns FIIs investidos pelo RBFF11. Passamos a classificar como “FII Multiestratégia” os fundos nos quais a política de investimento permite a alocação em diversos veículos imobiliários, como CRIs, cotas de FII, ações de companhias imobiliárias, cotas de SPE, entre outros. O BTG Pactual Hedge Fund (BTHF11) e o Valora Hedge Fund (VGHF11), anteriormente classificados como “FII Híbrido” passaram a ter essa classificação.

Também realizamos uma alteração da classificação do Capitânia Securities II (CPTS11) e do Guardian Real Estate (GARE11), diante da mudança de composição de seus portfólios. O CPTS11 passou a ter uma política de investimento que permite a alocação em diversas classes de ativos imobiliários, se tornando um FII Multiestratégia. O GARE11, por sua vez, realizou recentes aquisições de imóveis de renda urbana e passou a ter 66% de sua receita atrelada a imóveis de varejo. Dessa forma, passamos a classificá-lo como “FII de Varejo”.

## Movimentações

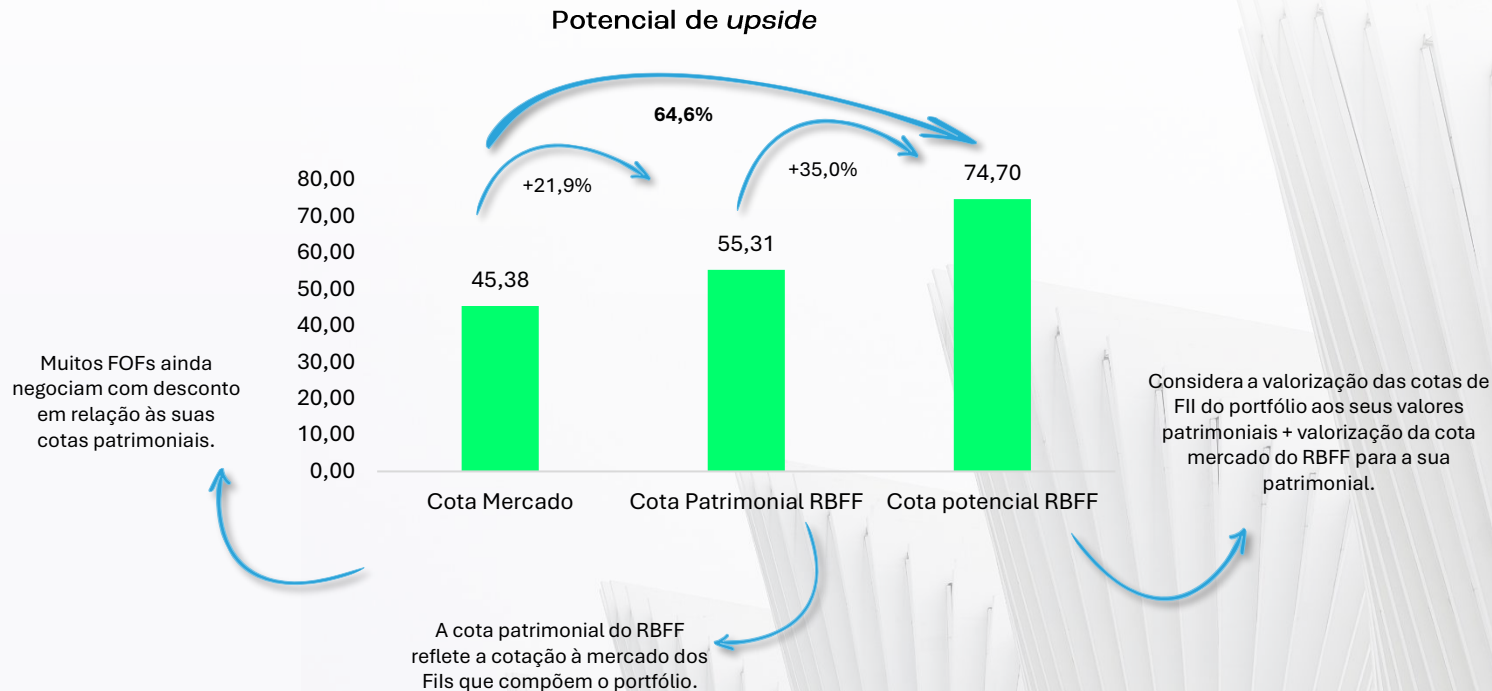
Em janeiro, realizamos uma alocação em Valora RE III FII (VGIR11), fundo de CRI Middle Grade que possui uma carteira de CRIs 100% indexada ao CDI. A taxa média das operações do fundo é de CDI + 4,80% a.a. e como o fundo está negociando com um desconto no mercado secundário, realizamos o investimento a uma taxa em torno de CDI + 5,00% a.a..

Fundo	Classificação Anterior	Classificação Atualizada
CPTS11	FII de CRI	FII Multiestratégia
GARE11	FII de Logística e Industrial	FII de Varejo
BTHF11	FII Híbrido	FII Multiestratégia
VGHF11	FII Híbrido	FII Multiestratégia



# Perspectiva de Upside

A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIIs, 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<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

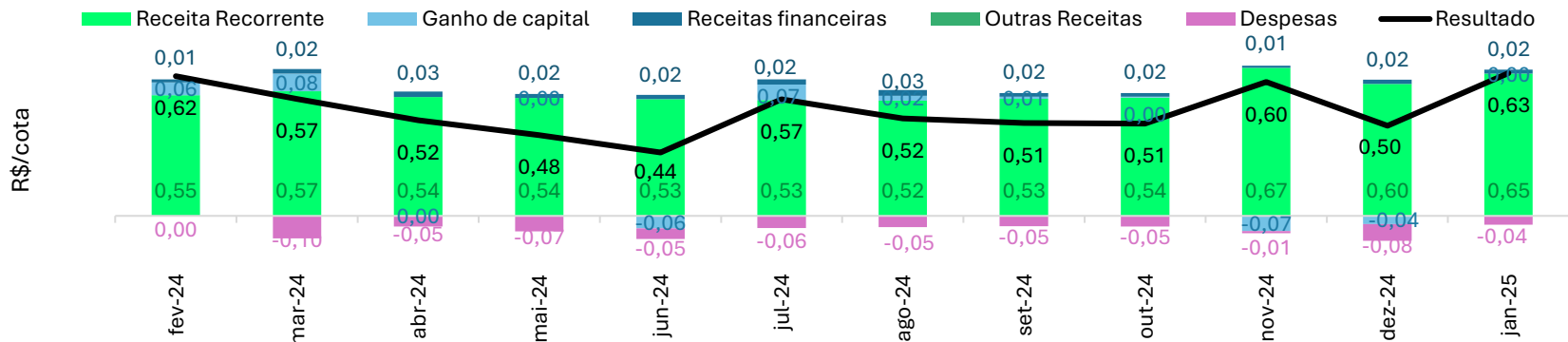
# Resultado e Distribuição

	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	Acumulado no Ano	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	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\$ 2.426.127,78	R\$ 2.426.127,78	R\$ 105.384.319,17
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 85.781,01	R\$ 35.527,09	R\$ 15.250,22	-R\$ 259.473,67	-R\$ 140.764,18	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.337.645,23
Receitas financeiras	R\$ 99.428,06	R\$ 62.770,46	R\$ 66.074,04	R\$ 35.417,90	R\$ 69.087,17	R\$ 68.677,85	R\$ 68.677,85	R\$ 2.564.522,54
Outras receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 193.960,10	-R\$ 177.426,60	-R\$ 184.639,97	-R\$ 36.813,02	-R\$ 288.585,68	-R\$ 151.500,34	-R\$ 151.500,34	-R\$ 12.453.204,73
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>R\$ 1.956.241,71</b>	<b>R\$ 1.916.303,26</b>	<b>R\$ 1.912.701,72</b>	<b>R\$ 2.266.328,07</b>	<b>R\$ 1.893.010,18</b>	<b>R\$ 2.343.305,29</b>	<b>R\$ 2.343.305,29</b>	<b>R\$ 109.865.032,41</b>
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.949.591,80	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 105.448.717,42
Resultado por cota	R\$ 0,52	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,60	R\$ 0,50	R\$ 0,63	R\$ 0,63	R\$ 29,30
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,52	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 28,13
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,01	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,09	-R\$ 0,02	R\$ 0,12	R\$ 0,12	R\$ 1,18

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> 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
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	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52
2025	0,51											
<b>Δ</b>	<b>2,0%</b>											

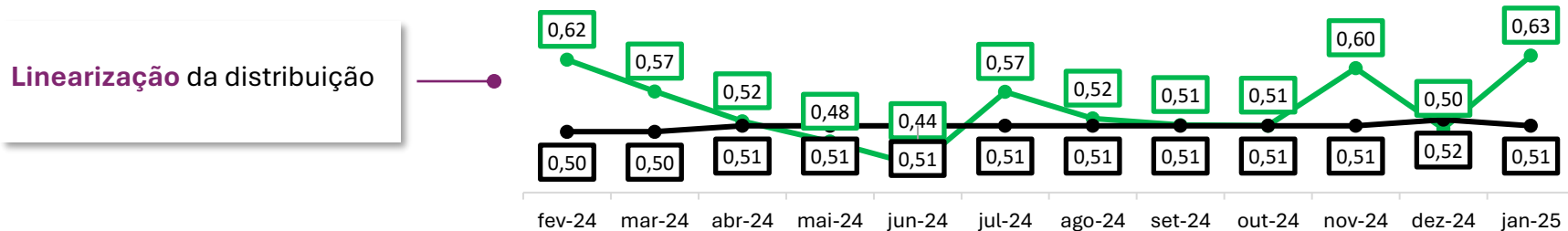
**Distribuição R\$ 0,51 por  
cota**

(anunciado:31/01 pago:14/02)

Δ: Comparação entre 2024 e 2025.

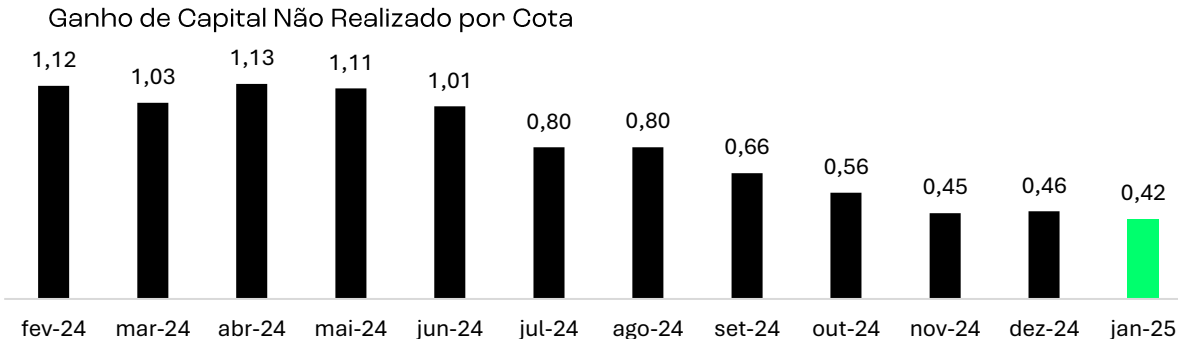
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

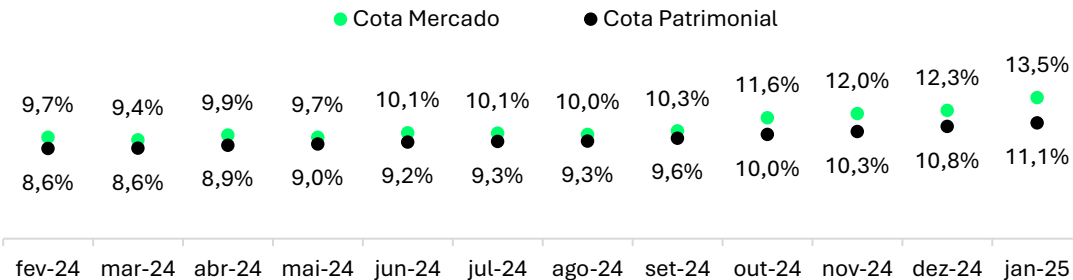


# Resultados e Distribuição

Ganho de Capital não realizado de 0,42 por cota



## Dividend Yield

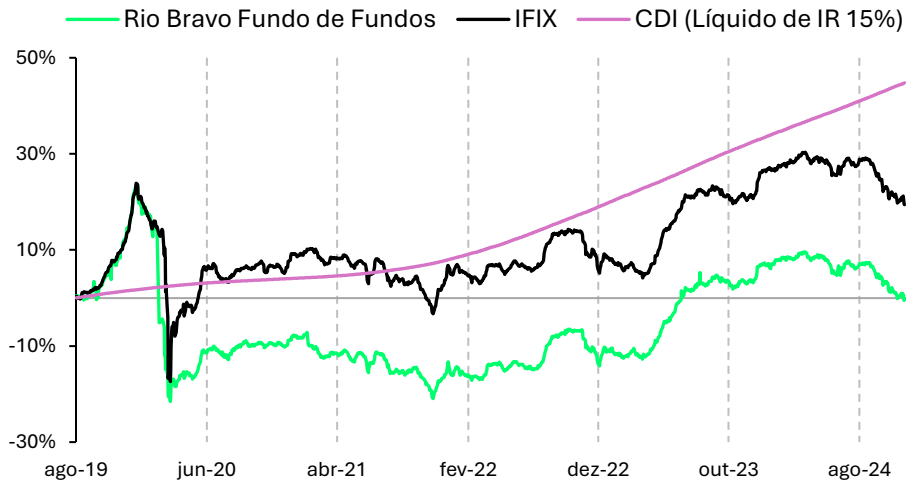


Dividend Yield anualizado de 13,5% na cota mercado

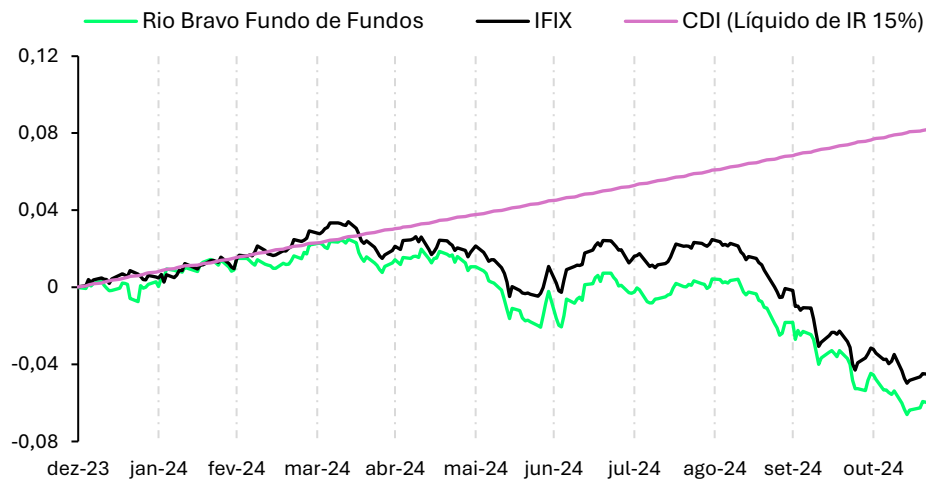


# Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



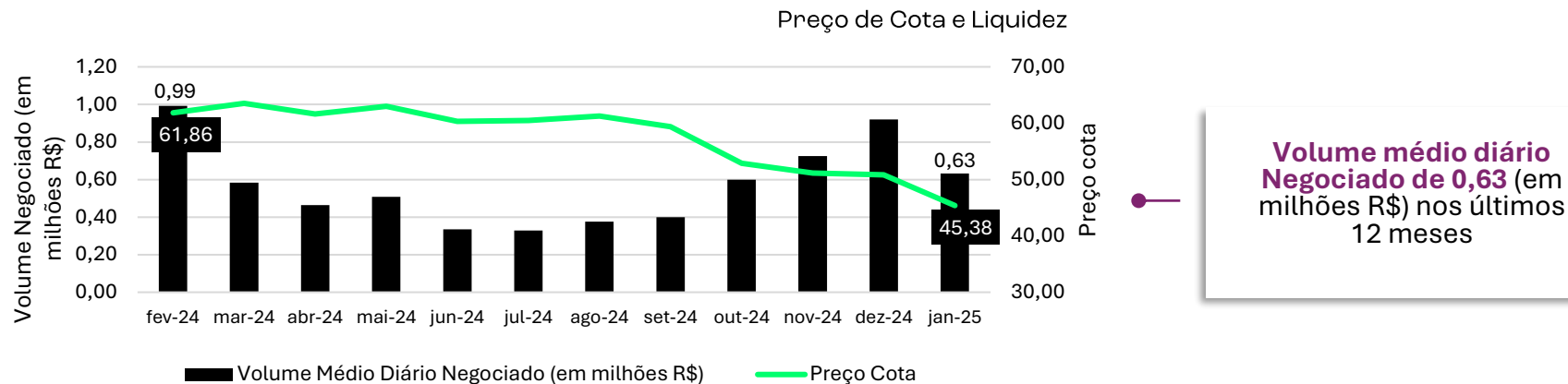
Rentabilidade 12 Meses



Rentabilidade	jan/25	Acumulado 2024	12 meses
Cota Patrimonial inicial	58,04	69,41	69,26
Cota Patrimonial final	55,31	55,31	55,31
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	-3,82%	-11,71%	-12,15%
IFIX	-3,07%	-8,78%	-9,03%
CDI (Líquido de IR 15%)	0,9%	10,2%	9,2%

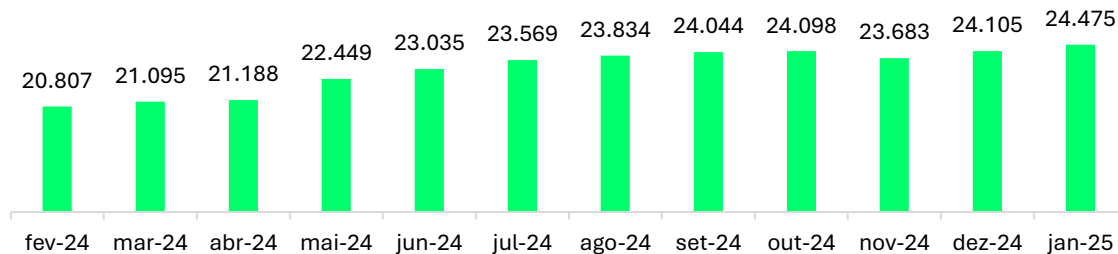
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de ago/2019 até último dia útil de jan/2025.

# Desempenho da cota e volume



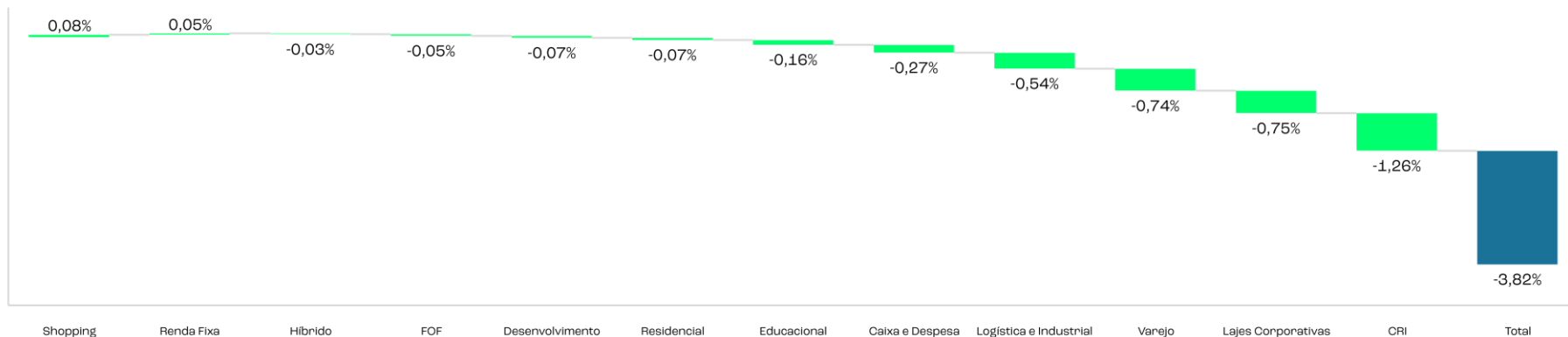
## Número de Cotistas

**Aumento de 17,6%** no número de cotistas nos últimos 12 meses

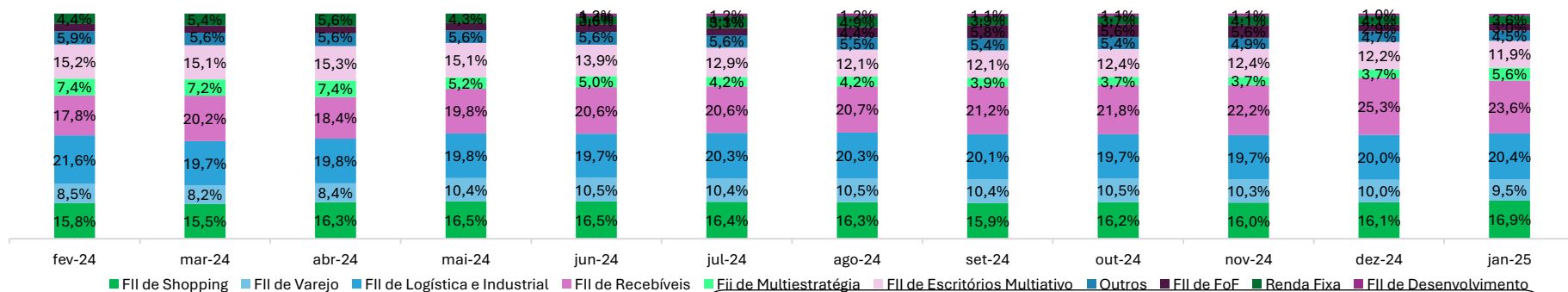


# Carteira do Fundo

## Atribuição da Performance Mensal por Segmento

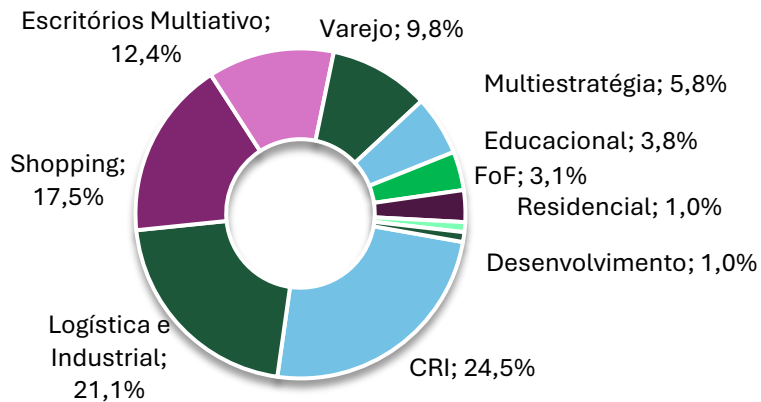


## Evolução da Alocação por Estratégia



# Carteira do Fundo

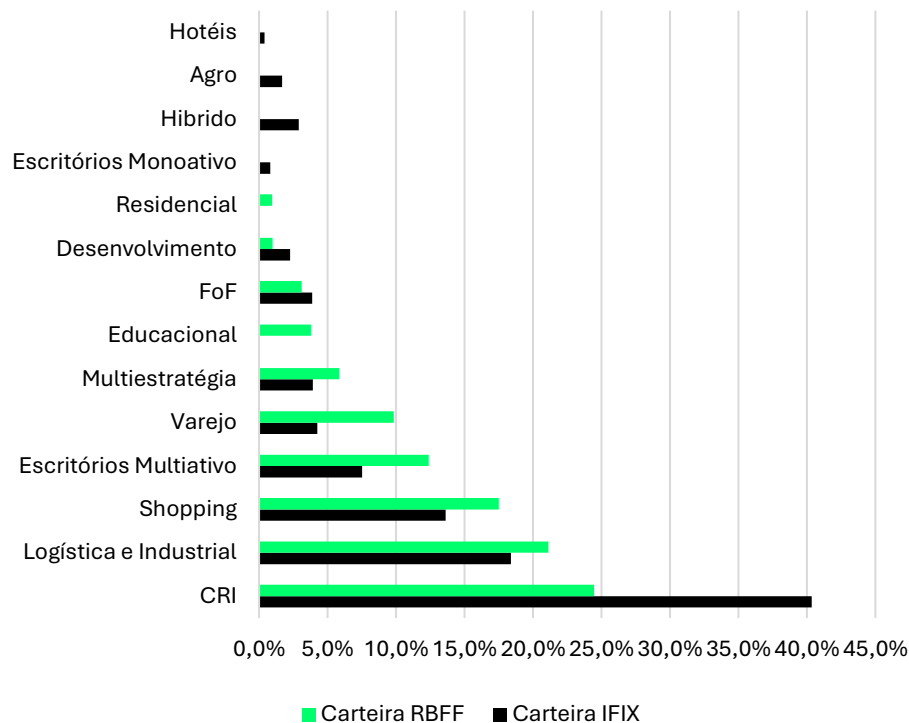
Alocação por Setor de FII<sup>2</sup>



Alocação por Setor de FII



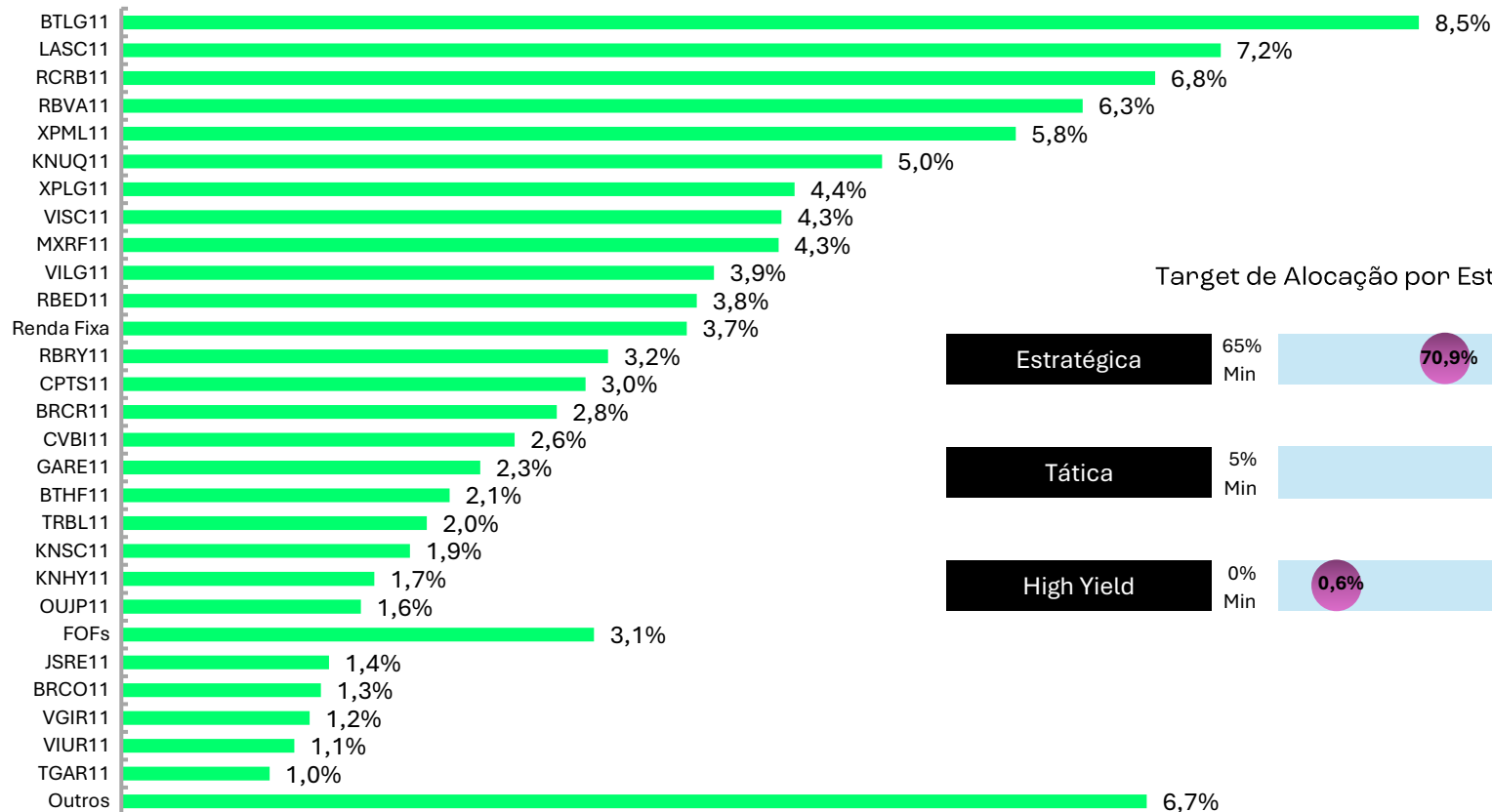
Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX



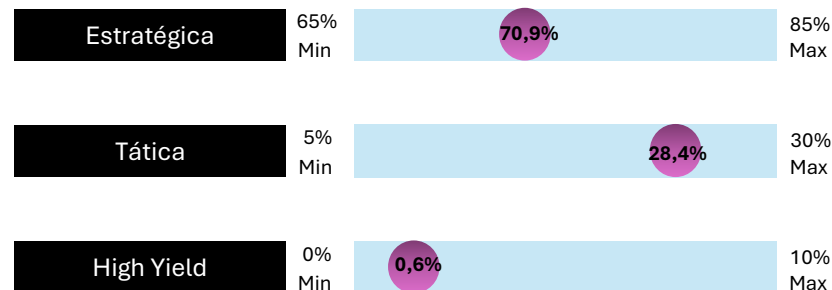
<sup>1</sup>Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

<sup>2</sup>Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa

# Carteira do Fundo



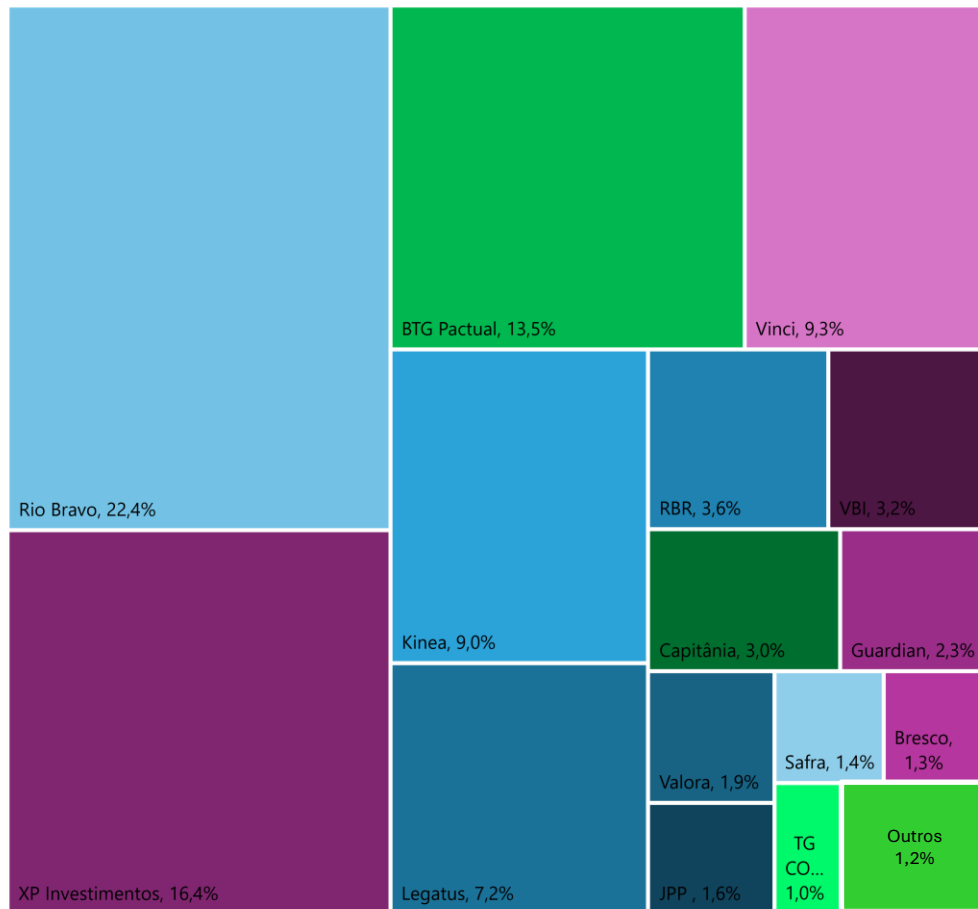
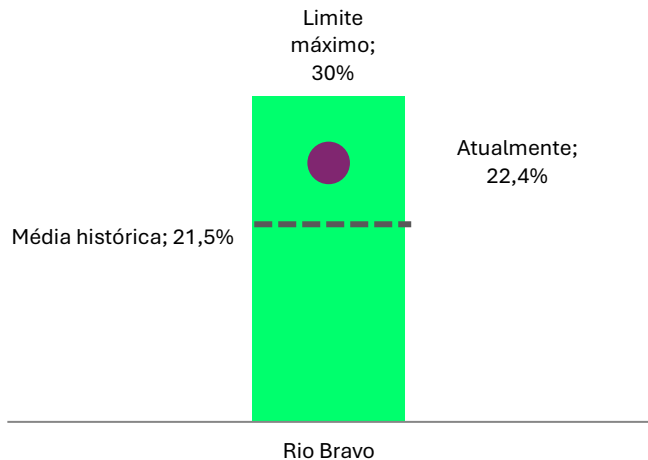
Target de Alocação por Estratégia<sup>1</sup>



# 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](https://riobravo.com.br)

**Fale com o RI**

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

3509-6500

**Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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 expresse 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.