



Relatório Gerencial

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

NOVEMBRO 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\$ 223.520.466,68 (Novembro/2024)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 23.683 (Novembro/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

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)

59,62

Fechamento do
mês (R\$)

51,15

Dividend Yield
Anualizado¹

11,92%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

725,26

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

223,52

Valor de Mercado (R\$
milhões)

191,77

P/VP

0,86

Número de Fundos
Investidos

42

Retorno dos últimos
12 meses²

-5,26%

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 novembro, o Copom elevou a taxa Selic para 11,25% a.a., em linha com o esperado pelo mercado. Em seu comunicado, os membros do Comitê ressaltaram mais uma vez que o cenário segue marcado por uma desancoragem das expectativas de inflação, resiliência na atividade e pressões no mercado de trabalho, que requerem uma política monetária mais contracionista. O Comitê também reafirmou que o cenário fiscal tem impactado significativamente as expectativas de inflação e o câmbio, além de estar provocando o aumento do prêmio de risco dos ativos financeiros. Dessa forma, foi destacado a importância de uma política fiscal crível e comprometida com a sustentabilidade da dívida pública.

A inflação de outubro foi reportada no início de novembro e registrou alta de 0,56%. O IPCA acumulado dos 12 últimos meses subiu para 4,76%, acima do teto da meta de inflação estipulada pelo Banco Central para este ano. A alta no mês foi provocada principalmente pelo aumento nos preços de energia elétrica e pelo aumento dos preços das carnes.

O pacote de corte de gastos divulgado ao final do mês veio aquém do esperado pelo mercado. As medidas anunciadas pelo governo preveem uma economia de R\$70Bi nas contas públicas nos próximos dois anos. Entretanto, o consenso do mercado é de que essas medidas levariam a uma economia entre R\$45 a R\$50Bi nesse período e seriam insuficientes para conter o crescimento da dívida pública. O pacote, que por si só não satisfiz o mercado, foi anunciado junto com a ampliação da faixa de isenção de IR para salários de até R\$5mil por mês, que segundo o governo será compensado por um aumento na tributação para quem ganha mais de R\$50 mil por mês. A insatisfação do mercado se refletiu na alta do dólar, que atingiu R\$6,00, e a uma forte abertura da curva de juros nominal.

Atividade econômica:

O IBC-Br de setembro veio acima das expectativas do mercado, registrando alta de 0,80% e encerrando o trimestre com um crescimento de 1,1%. O indicador é considerado como uma prévia do PIB, e nos últimos meses tem indicado que a atividade econômica permanece aquecida. A estimativa do PIB de 2024 subiu de 3,10% no início do mês de novembro para 3,17% ao final do mês, segundo o Boletim Focus.

A taxa de desemprego recuou para 6,2% no trimestre terminando em outubro, registrando a menor taxa de desocupação em toda a série histórica da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD contínua).

Cenário Externo

EUA:

Em novembro, o FOMC cortou os juros em 0,25bps, para o intervalo de 4,50% e 4,75% a.a.. A decisão veio em linha com as expectativas do mercado e apresentou uma redução de ritmo após o corte de 0,50p.p. em setembro.

A inflação segue apresentando sinais de desaceleração nos Estados Unidos, se aproximando a meta de 2,0% a.a.. O PCE (Índice de preços de Despesas de Consumo Pessoal) registrou uma alta de 2,1% no ano até setembro, frente ao dado reportado em agosto de 2,3%. Com a eleição de Donald Trump e as suas propostas para a Presidência, o cenário para os Estados Unidos deve ser de maiores pressões inflacionárias de bens de consumo e serviços, o que deverá ser alvo de atenção do Fed.



Mensagem do gestor ao Investidor

Cenário Externo

EUA:

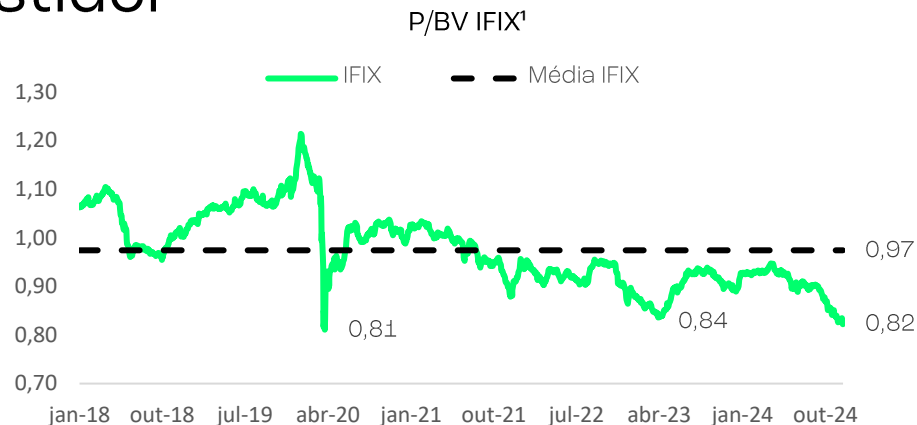
Com relação aos dados de mercado de trabalho, a taxa de desemprego nos Estados Unidos permanece em 4,1%. Houve uma queda significativa na criação de vagas de trabalho em outubro, com uma criação de 12 mil vagas ante uma estimativa do mercado de 100 mil. Entretanto, Jerome Powell afirmou em uma coletiva de imprensa que os dados de outubro foram impactados por furacões e greves.

A ata do FOMC divulgada no final do mês de novembro sinalizou que o Fed deve seguir com cortes de juros graduais se continuarem observando uma desaceleração da inflação para a meta de 2% e dados do mercado de trabalho fortes. A próxima reunião do FOMC ocorrerá em dezembro, e o mercado precifica novamente um corte de 25bps.

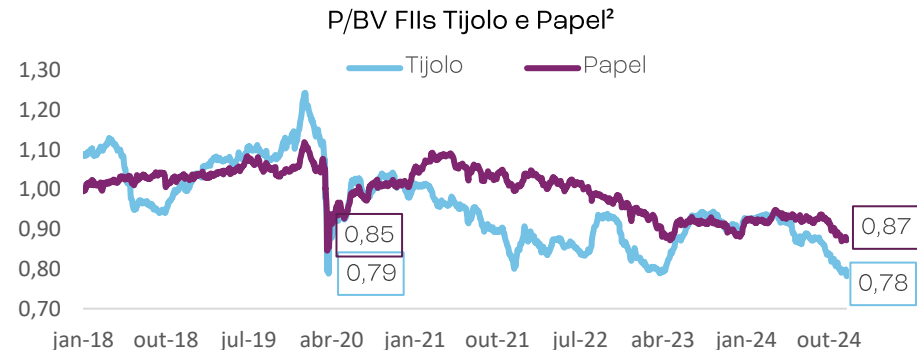
Mercado de Fundos Imobiliários

Em novembro, o IFIX apresentou uma queda de 2,1%, ocasionada principalmente pelo entendimento do mercado de que o pacote de corte de gastos anunciado pelo governo será insuficiente para conter o crescimento da dívida pública. Diante das incertezas fiscais, os investidores têm recorrido a instrumentos de renda fixa, gerando pressões de venda nos ativos de renda variável, o que inclui os fundos imobiliários.

No ano, o IFIX acumula uma queda de 5,3%, majoritariamente influenciada pelos fundos de tijolo (-7,4%). Perante a acentuada pressão de venda de ativos de renda variável, os FIIs voltaram a negociar com descontos próximos aos observados em março de 2020. Quando segregamos os fundos do IFIX entre papel e tijolo, é possível observar que os FIIs de tijolo atingiram seus maiores níveis de desconto nos últimos 6 anos.



¹Fonte: Quantum Axis e Rio Bravo



²Fonte: Quantum Axis e Rio Bravo

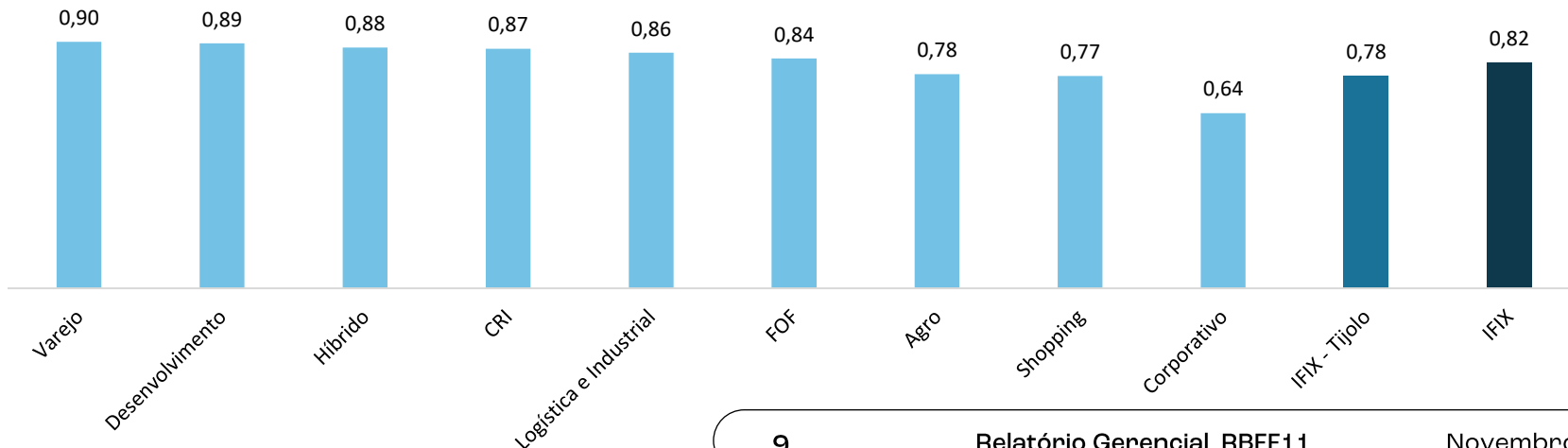
Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

Os níveis de desconto estão bastante acentuados, porém os resultados dos fundos imobiliários têm se mantido. Conforme reportamos em nosso último [relatório gerencial](#), o bom desempenho do mercado imobiliário tem impactado o resultado dos FIIs principalmente pela redução da taxa de vacância, o que deve refletir positivamente a receita dos fundos conforme as condições de carência e desconto forem encerrando. Além disso, a alavancagem dos FIIs atualmente se encontra em um patamar controlado (abaixo de 15% em relação aos ativos, na média), diante do pré-pagamento que muitos fundos realizaram de suas dívidas no último ano. Dessa forma, esperamos que estes fundos continuem realizando distribuições de dividendo consistentes e, aos níveis de preço atuais, enxergamos um potencial de valorização relevante de sua cotação no longo prazo.

Atualmente, os segmentos que estão mais descontados são os de lajes corporativas, shopping e agro. Os fundos de papel que possuem uma carteira mais indexada ao IPCA também estão sendo negociados com um maior deságio, diante da abertura da curva das NTN-Bs nesses últimos meses.

P/BV por Setor do IFIX³



³Fonte: Quantum Axis e Rio Bravo



Mensagem do gestor ao Investidor

Rio Bravo Fundo de Fundos

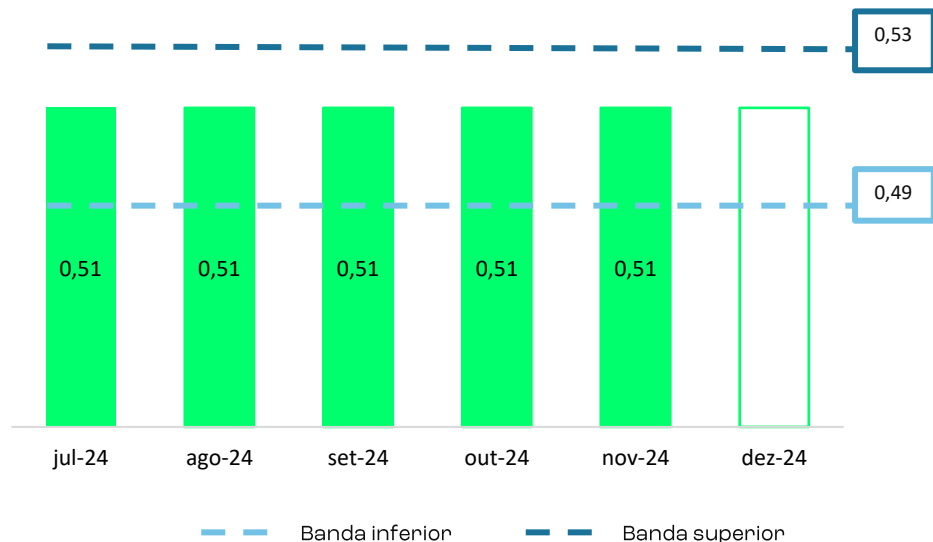
No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,96% a.a. O resultado recorrente do RBFF11 neste mês foi de R\$0,68/cota, majoritariamente impactado pela distribuição do Rio Bravo Renda Educacional (RBED11), anunciada em 31/10/2024. O RBED11 realizou uma venda de todos os seus ativos para o Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11), apurando um lucro de R\$16,6MM. A distribuição deste lucro em novembro gerou uma contribuição de R\$0,19/cota na receita de dividendos do Rio Bravo Fundo de Fundos. O resultado também foi impactado por um atraso no pagamento de algumas despesas do fundo, que foram pagas no início de dezembro. No semestre, o Fundo possui R\$0,14 /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 alocando em XP Crédito Imobiliário (XPCI11), fundo de CRI high grade que pela cotação atual gera uma rentabilidade bruta em torno de IPCA + 10,5%. Além disso, realizamos um desinvestimento parcial de Vinci Imóveis Urbanos (VIUR11) e Legatus Shoppings (LASC11).

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

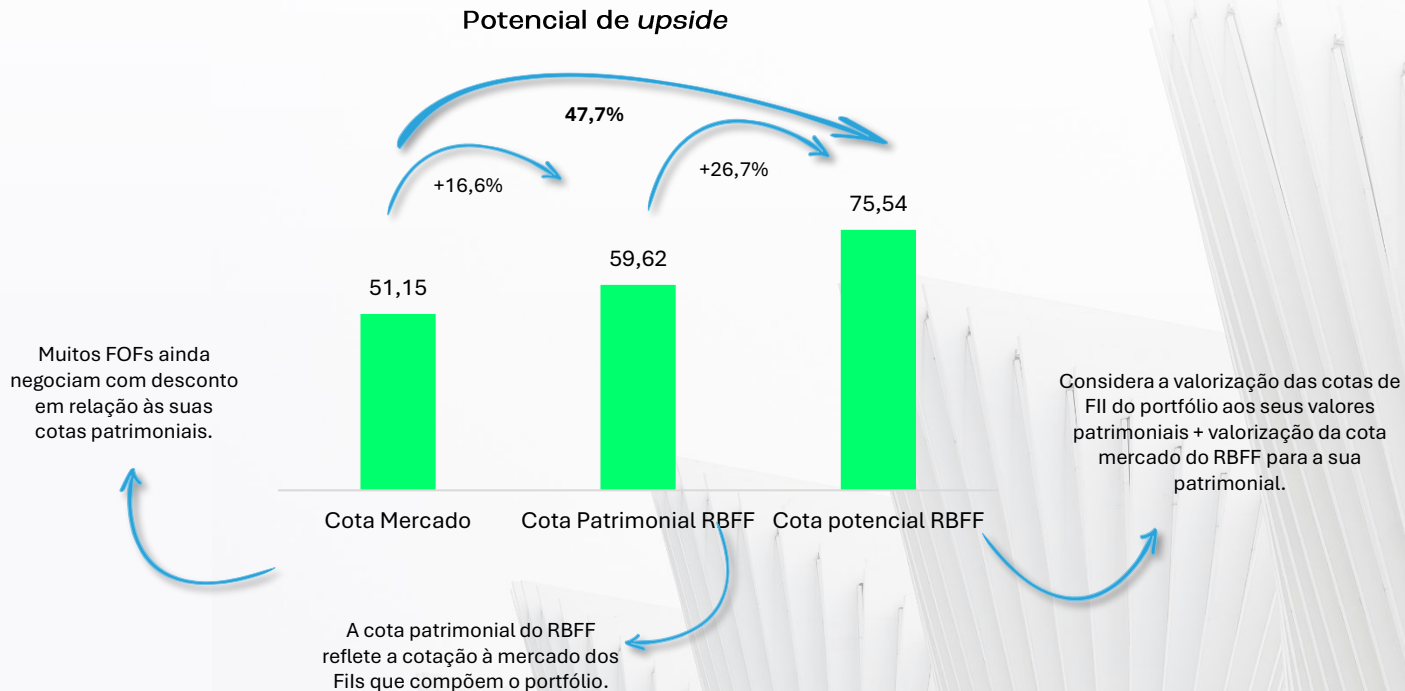


¹FFO: Rendimentos de FII + Receitas financeiras - Despesas operacionais.
Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



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.

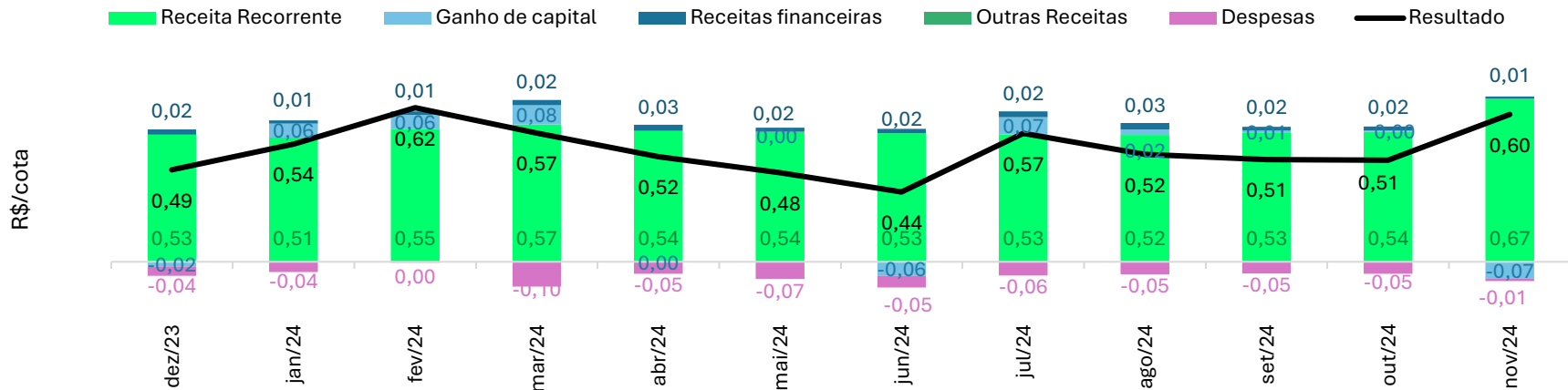
Resultado e Distribuição

	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24 ²	Acumulado no Ano	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	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\$ 2.527.196,86	R\$ 22.624.075,97	R\$ 100.704.918,52
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$ 213.981,37	R\$ 265.209,09	R\$ 85.781,01	R\$ 35.527,09	R\$ 15.250,22	-R\$ 259.473,67	R\$ 657.054,76	R\$ 14.478.409,41
Receitas financeiras	R\$ 70.056,21	R\$ 91.321,64	R\$ 99.428,06	R\$ 62.770,46	R\$ 66.074,04	R\$ 35.417,90	R\$ 767.011,90	R\$ 2.426.757,52
Outras receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 182.305,51	-R\$ 211.154,80	-R\$ 193.960,10	-R\$ 177.426,60	-R\$ 184.639,97	-R\$ 36.813,02	-R\$ 1.979.517,81	-R\$ 12.013.118,71
Resultado ¹	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\$ 2.266.328,07	R\$ 22.068.624,82	R\$ 105.628.716,94
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\$ 20.920.619,70	R\$ 101.587.025,97
Resultado por cota	R\$ 0,44	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,60	R\$ 5,89	R\$ 28,17
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 5,58	R\$ 27,10
Resultado Acumulado por cota	-R\$ 0,07	R\$ 0,06	R\$ 0,01	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,09	R\$ 0,31	R\$ 1,08

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² 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
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	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%	0,0%

**Distribuição R\$ 0,51 por
cota**

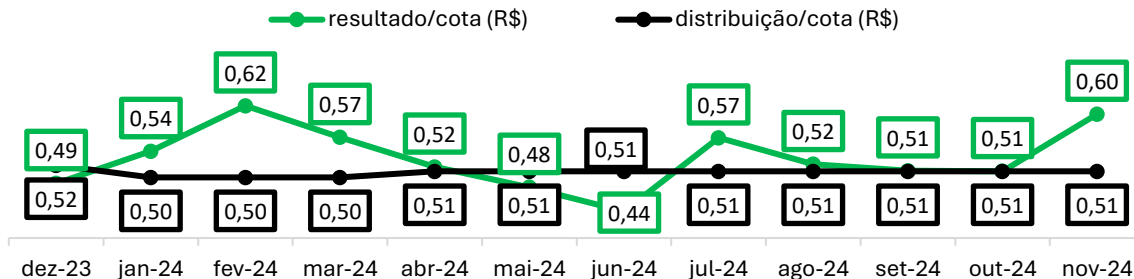
(anunciado:29/11 pago:13/12)

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

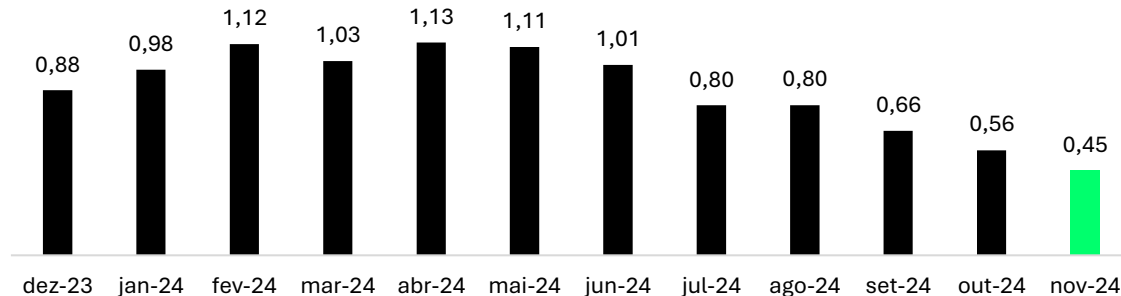
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

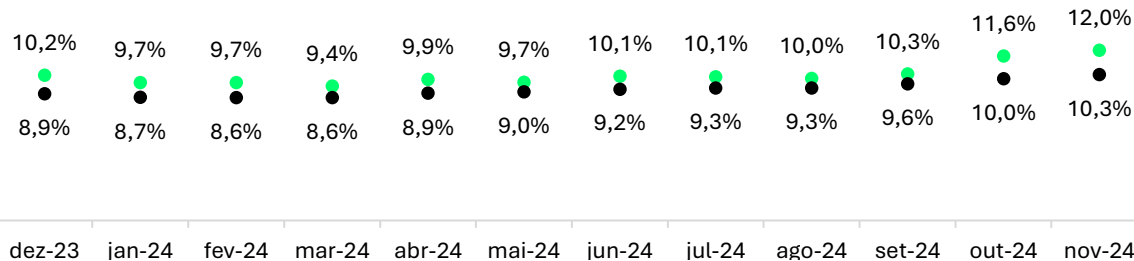
Ganho de Capital Não Realizado por Cota

Ganho de Capital não realizado de 0,45 por cota



Dividend Yield

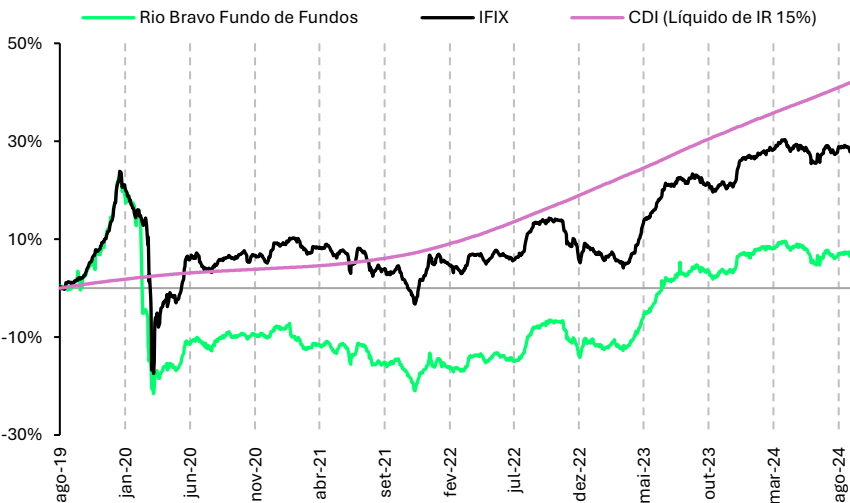
● Cota Mercado ● Cota Patrimonial



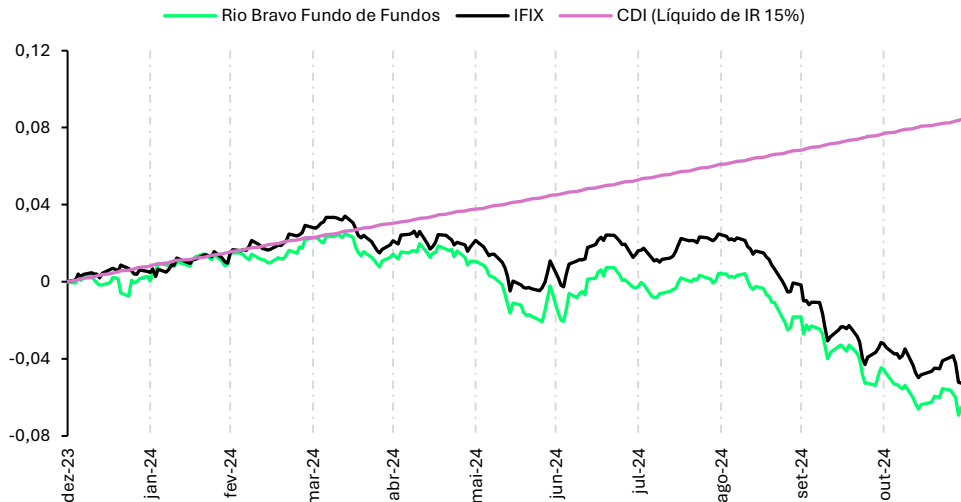
Dividend Yield anualizado de 12,0% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



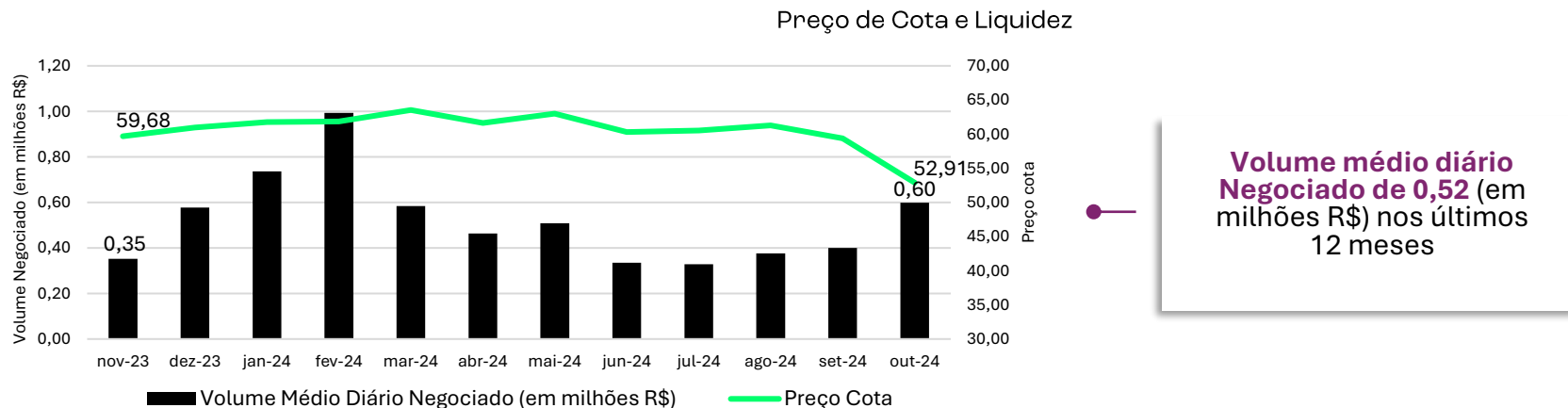
Rentabilidade 12 Meses



Rentabilidade	nov/24	Acumulado 2024	12 meses
Cota Patrimonial inicial	61.41	69.41	67.60
Cota Patrimonial final	59.62	59.62	59.62
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	-2.09%	-6.55%	-3.32%
IFIX	-2.11%	-5.26%	-1.23%
CDI (Líquido de IR 15%)	0.7%	8.4%	9.2%
Rentabilidade do Fundo (%do CDI)	-311.22%	-77.79%	-36.09%

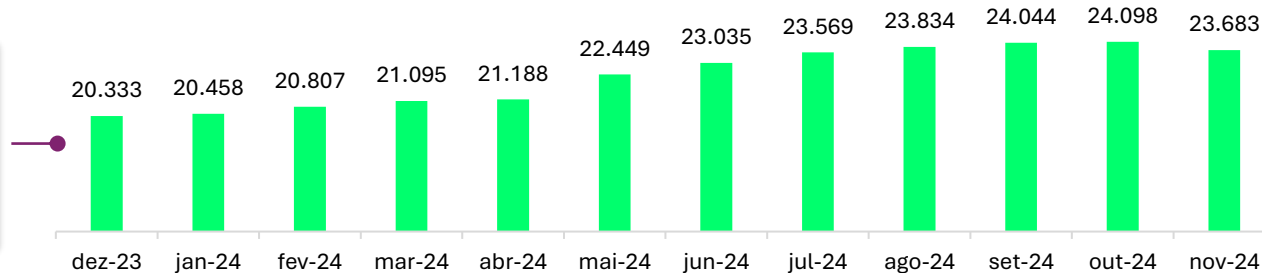


Desempenho da cota e volume



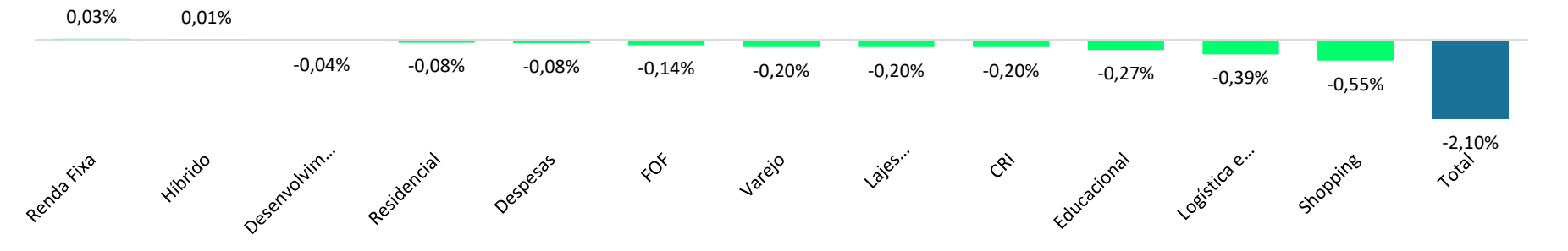
Número de Cotistas

Aumento de 16,5% no número de cotistas nos últimos 12 meses

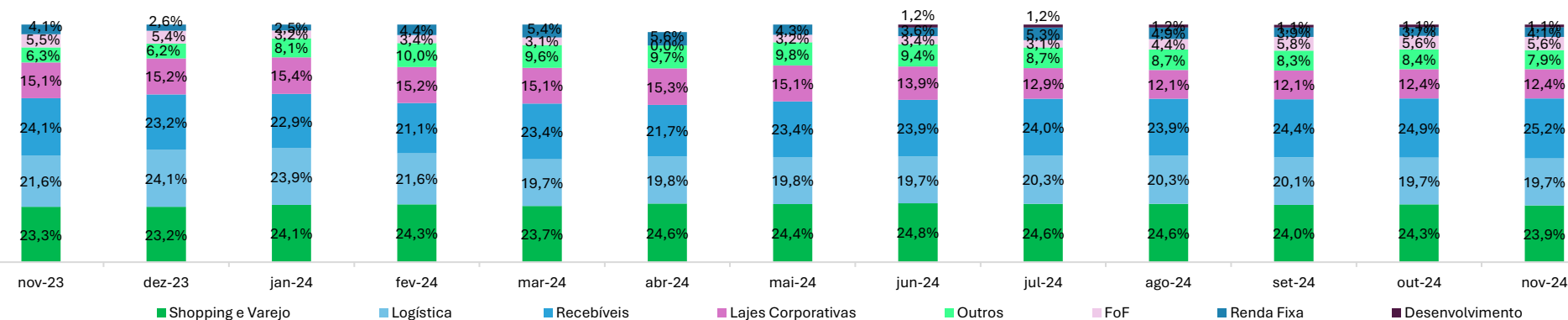


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

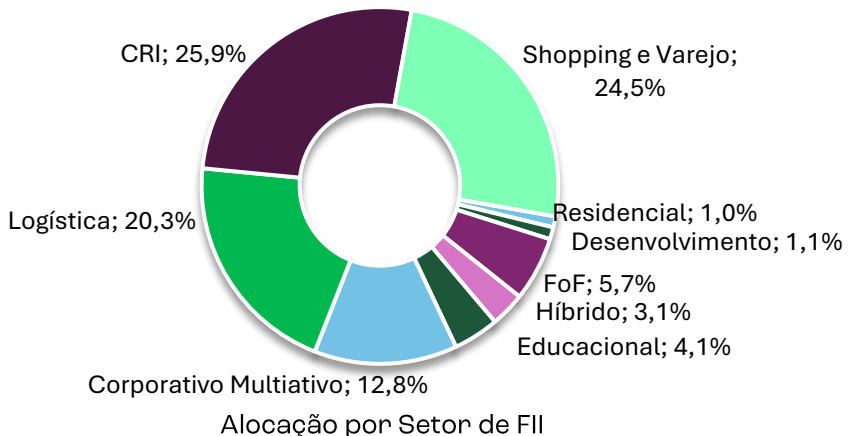


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

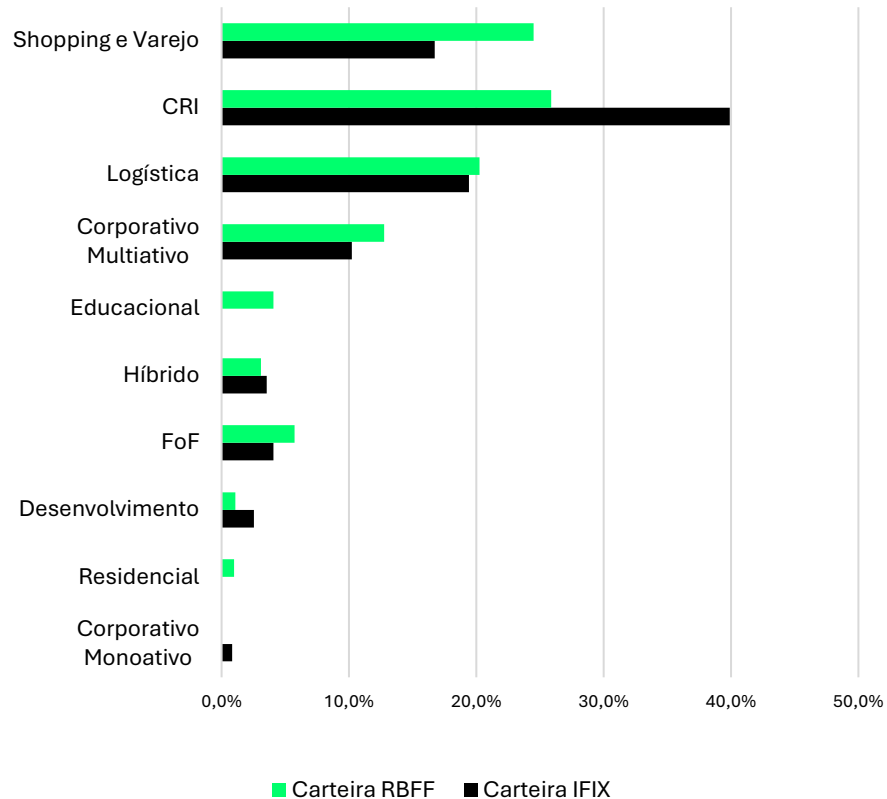
Alocação por Setor de FII²



Alocação por Setor de FII



Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX

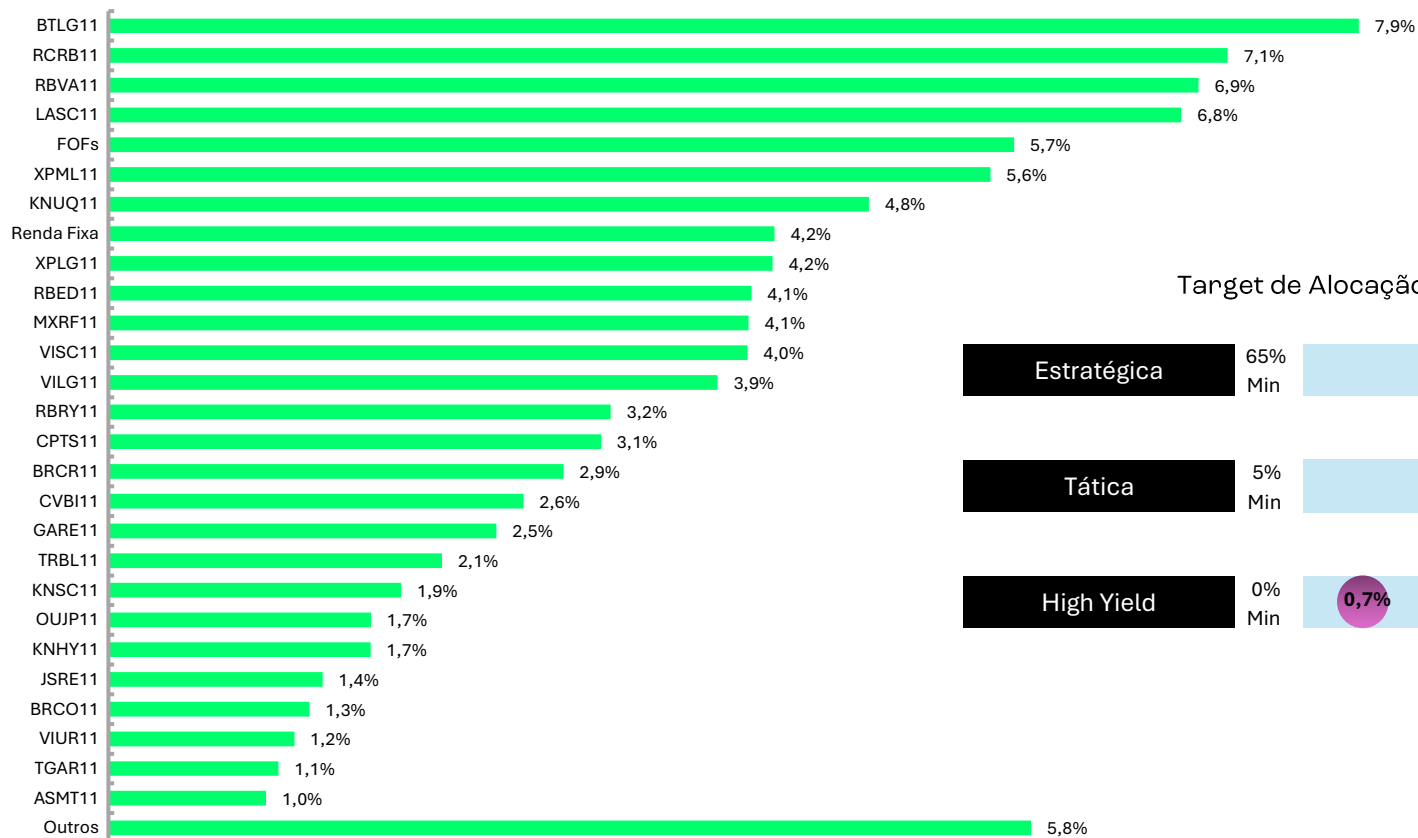


¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

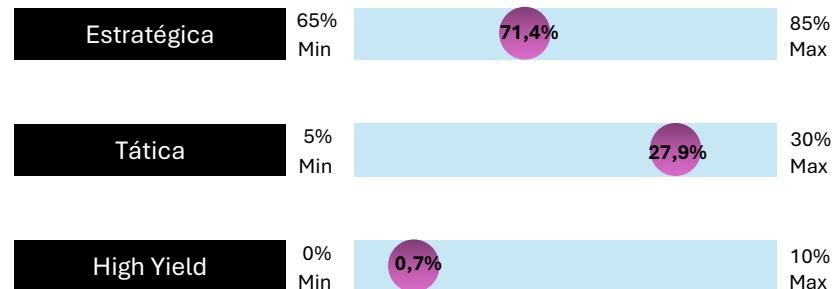
²Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa



Carteira do Fundo



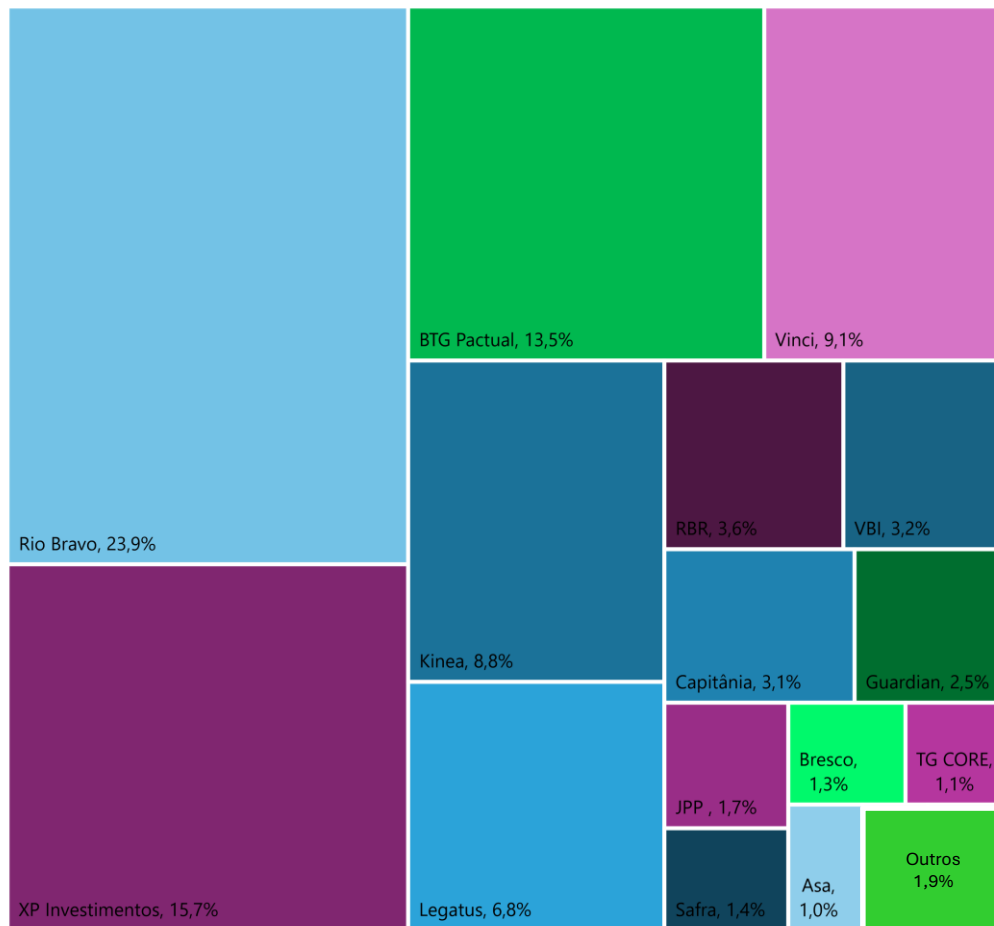
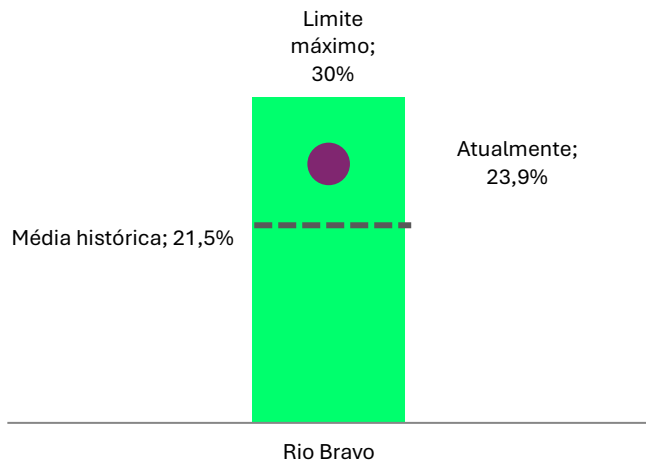
Target de Alocação por Estratégia¹



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**:

RBF11

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.