RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RIO BRAVO HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEZEMBRO 24

Informações sobre o Fundo

FUNDO • RIO BRAVO HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ • 56.053.824/0001-84

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PRAZO • Determinado

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR • Rio Bravo Investimentos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 1,1% ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido

TAXA DE PERFORMANCE • 20% do que exceder IPCA + 6,00% ao ano

PÚBLICO-ALVO • Investidores Qualificados

INÍCIO DO FUNDO • 25/07/2024

QUANTIDADE DE COTAS • 2.423.699

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS • mensal, paga no 14º dia útil do mês subsequente ao mês de competência

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do fundo é proporcionar valorização e rentabilidade de longo prazo aos cotistas por meio de investimentos em uma carteira diversificada de ativos imobiliários, incluindo CRIs, LCs, cotas de FIIs e FIDCs, e outros valores mobiliários vinculados ao setor imobiliário. O fundo também pode deter imóveis e direitos reais, tanto através de aquisição direta quanto de processos de liquidação, visando maximizar a geração de renda e distribuir os resultados aos cotistas.

Clique e acesse:

REGULAMENTO DO FUNDO

CONHEÇA A RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Principais Números

Patrimônio Líquido*
(R$ milhões)
243,43

Cota patrimonial
100,44

Número de ativos
20

Alocação em CRIS
79,8%

Alocação em FIIS
16,1%

Distribuição
(R$ por cota)
1,26

Duration da Carteira CRIs (anos)
3,0

LTV
45%

Número de Investidores
6.835

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES

Terceiro mês de alocação com +96% alocado nos ativos-alvo

Distribuição de R$ 1,26/cota paga em 21/01

Reserva de resultado acumulado de R$ 0,11/cota no semestre

A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro/24 foi de **R$ 1,26/cota**, um *dividend yield* anualizado de **16,1%** na cota patrimonial do final do mês (R$ 100,44), valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de **159% do CDI**. A distribuição está em linha com o estudo de viabilidade apresentado no *roadshow* do Fundo.

Ao final de dezembro, 96% do patrimônio líquido (PL) já havia sido alocado: 80% em operações estruturadas (CRIs) e 16% em cotas de outros fundos imobiliários (FIIs). As operações de CRI apresentaram um **carrego médio de CDI + 5,4% (62% da alocação em CRIs) e IPCA + 11,2% (38% da alocação em CRIs)**.

A expectativa que tínhamos em novembro, foi concretizada em dezembro e alocamos o restante do caixa, R$ 65 milhões (equivalente a 26% do PL), distribuídos em cinco operações de crédito. Dessa alocação, 60% possuem carrego médio de CDI + 5,2% e 40% em IPCA + 10,9%.

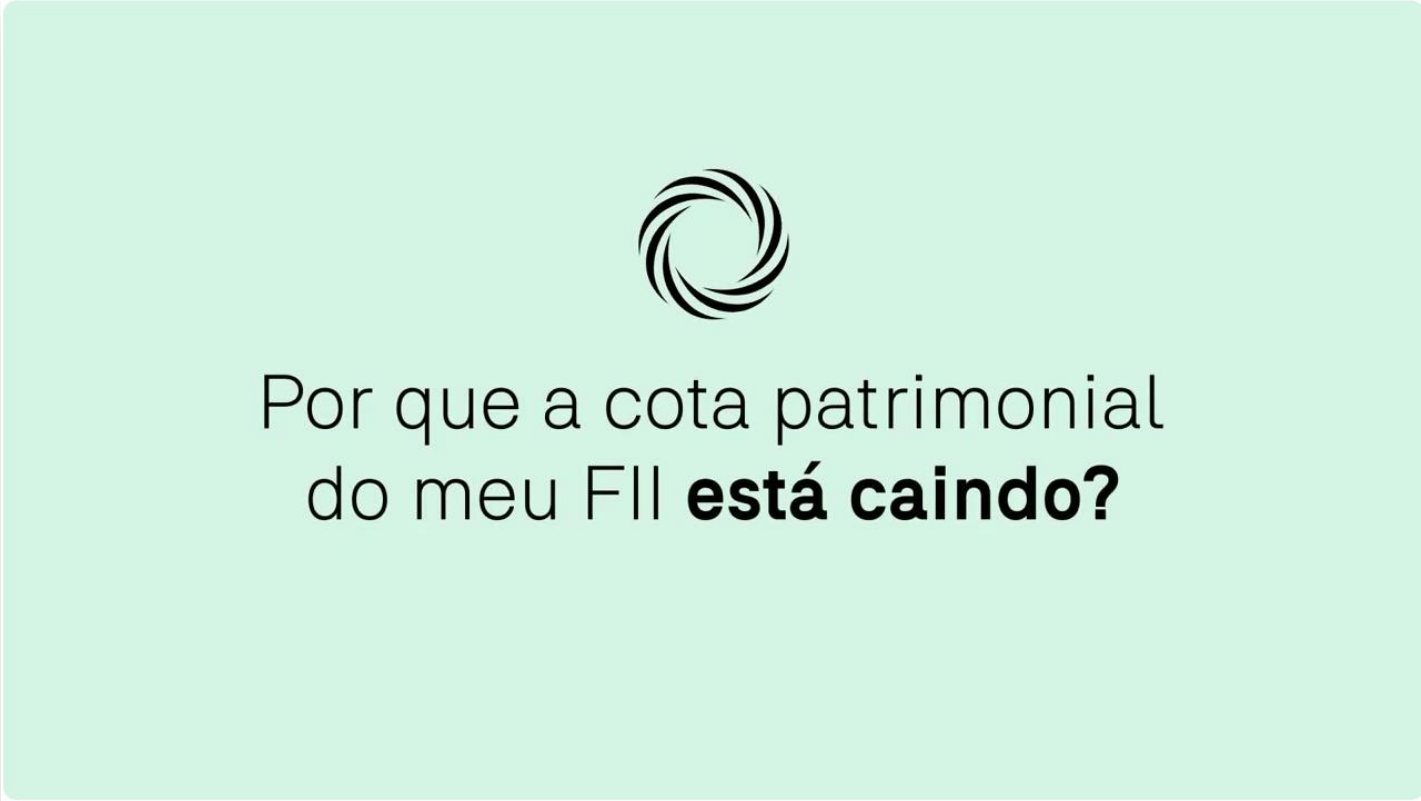
Atualmente, próximo de 70% da carteira de crédito é formada por créditos estruturados originados pelo time da Rio Bravo. Isso significa que temos um contato muito próximo do tomador, com uma análise de crédito minuciosa, além de um monitoramento bastante controlado da saúde da operação, das garantias do negócio, com visitas constantes e reavaliações de crédito periódicas. Esse ponto é extremamente importante em todos os cenários, mas principalmente em um cenário de juros altos.

O portfólio do Fundo segue 100% adimplente e com desempenho satisfatório no que tange à capacidade de crédito dos devedores. Especificamente sobre os CRIs de lastro pulverizado, também estamos confortáveis com relação aos níveis de venda, recuperação e inadimplência das carteiras.

O impacto no valor da cota patrimonial do fundo reflete apenas as marcações decorrentes da abertura da curva de juros no período, sem qualquer relação com eventos de crédito. É importante destacar que esse movimento negativo é temporário e, em momentos futuros de fechamento da curva de juros, a tendência é que os ativos sejam marcados positivamente, compensando o efeito atual. Elaboramos um vídeo que explica esse efeito, disponível na página seguinte.

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



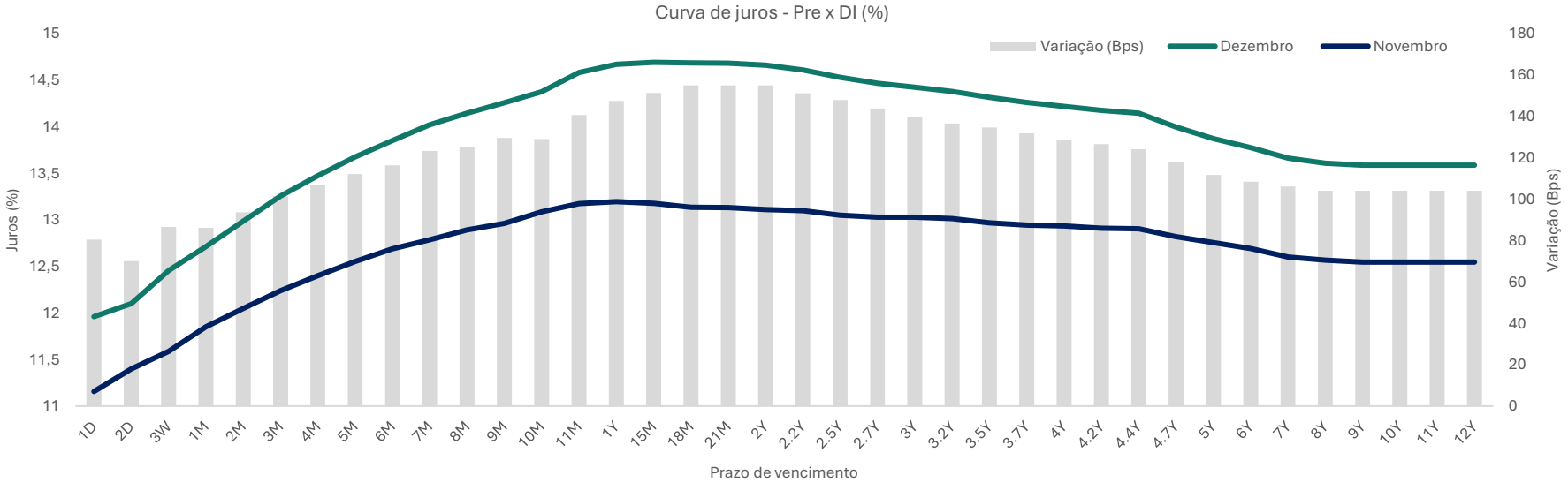
Marcação a mercado nos FIIs de CRI e Hedge Fund: como ela impacta seu investimento?

Mensagem do gestor ao Investidor

RIO BRAVO

Cenário Macroeconômico

Novembro foi um mês de espera. Observamos, do início ao fim, o mercado demonstrar bastante ceticismo em relação ao pacote de revisão de gastos elaborado pela equipe econômica. E, mesmo assim, a divulgação foi capaz de surpreender os investidores negativamente. O pacote mostrou-se amplamente desidratado, marcado por medidas não estruturais, estimativas irreais a respeito da economia das propostas, e o anúncio conjunto da reforma da renda, com a proposta de isentar todos aqueles cujo rendimento é inferior à 5 mil reais, uma agenda particular do presidente. A recepção foi terrível. Observamos abertura forte da curva de juros entre novembro e dezembro, especialmente nos prazos de 1 a 3 anos, que tiveram acréscimo de aproximadamente 160 bps. O prêmio de risco incorporado reflete a deterioração das perspectivas fiscais do Brasil a médio prazo, com a pressão forte das despesas obrigatórias.

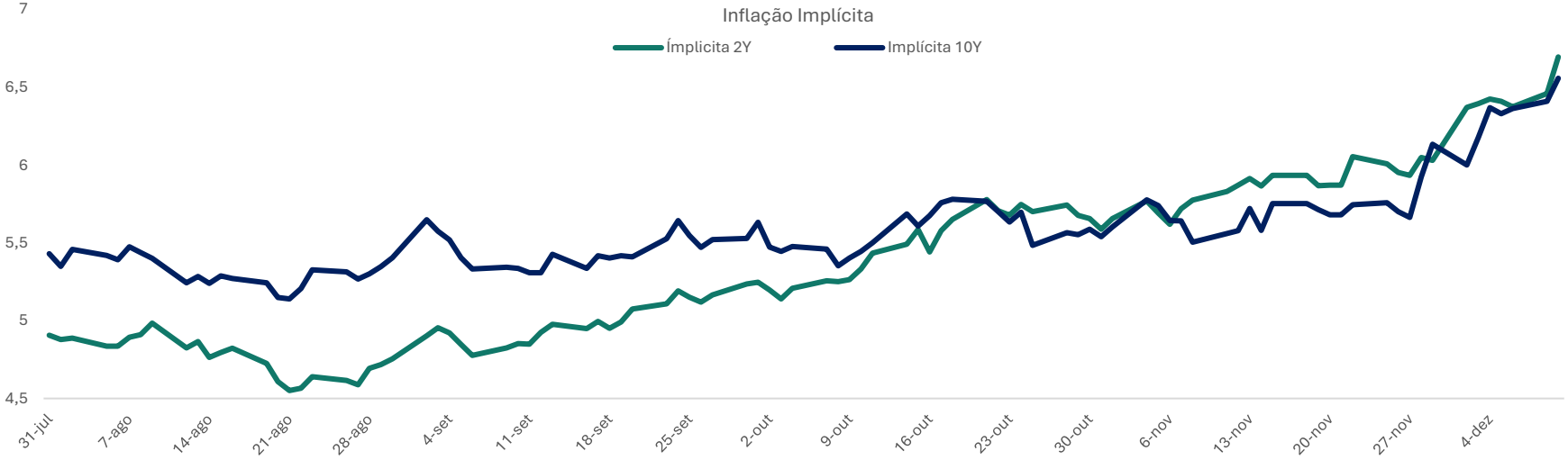


Mensagem do gestor ao Investidor

RIO BRAVO

Cenário Macroeconômico | continuação...

A inflação também é um incômodo. A perspectiva é que o preço da carne bovina continue pressionando a inflação de Alimentos, que registrou aumento de 1,55% em novembro. Do outro lado, mesmo com o alívio dos Administrados, puxados pela queda dos preços da energia elétrica residencial com a ativação da bandeira tarifária amarela em novembro, e verde em dezembro, esperamos que haja uma compensação pelo lado de serviços, em especial, passagens aéreas. Com a inflação em 4,87% na variação acumulada em doze meses, a preocupação não são apenas esses componentes voláteis, mas também os estruturais capturados pela média dos núcleos. Serviços subjacentes saltaram para 6,60% na variação interanual, quando ajustados pela sazonalidade. O mercado de trabalho extremamente dinâmico, e a atividade econômica resiliente, são grandes preocupações do Banco Central, e corroboram para a nossa visão de um ciclo de aperto monetário mais agressivo pela frente.



Resultados e Distribuição

Resultado Contábil	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	Acumulado no ano*
Receita Ativos	-	363.247	2.754.618	2.113.437	1.820.801	7.052.104
CRI	-	(868.152)	2.387.186	1.523.487	1.269.982	4.312.503
Juros	-	(868.152)	2.153.662	1.523.487	1.224.931	4.033.929
Correção Monetária	-	-	-	-	-	-
Negociação	-	-	233.524	-	45.051	278.575
FII	-	233	(86.974)	87.472	216.800	217.531
Rendimentos	-	-	30.399	180.086	292.173	502.658
Negociação	-	233	(117.373)	(92.614)	(75.373)	(285.127)
Caixa	-	1.231.167	454.406	502.478	334.019	2.522.070
Despesas	(10.001)	(294.870)	(246.662)	(240.937)	(259.877)	(1.052.348)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(10.001)	1.641.634	2.507.956	1.872.500	1.560.924	7.573.014
						-
Ajustes	-	288.248	(356.504)	(79.429)	668.327	520.642
Ajustes Contábeis	-	3.500	3.500	3.500	7.000	17.500
MTM CRI	-	284.981	(476.886)	(175.543)	576.746	209.298
MTM FII	-	(233)	116.882	92.614	84.581	293.844
Ajustes Distribuição CRI	-	-	-	-	-	-
Ajustes Despesas	-	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) ajustado do período	(10.001)	1.929.882	2.151.452	1.793.072	2.229.251	8.093.656
Valor a distribuir/Cota	(0,00)	0,80	0,89	0,74	0,92	3,34
Distribuição/Cota	-	0,29	0,65	1,03	1,26	3,23
Reserva de Resultado/Cota	(0,00)	0,50	0,74	0,45	0,11	1,80
Nº de Cotas	2.423.669	2.423.669	2.423.669	2.423.669	2.423.669	

*Acumulado desde agosto/2024

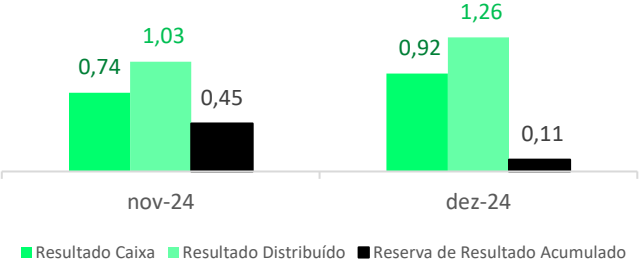
R$1,26/cota
Resultado Distribuído

R$0,92/cota
Resultado Caixa

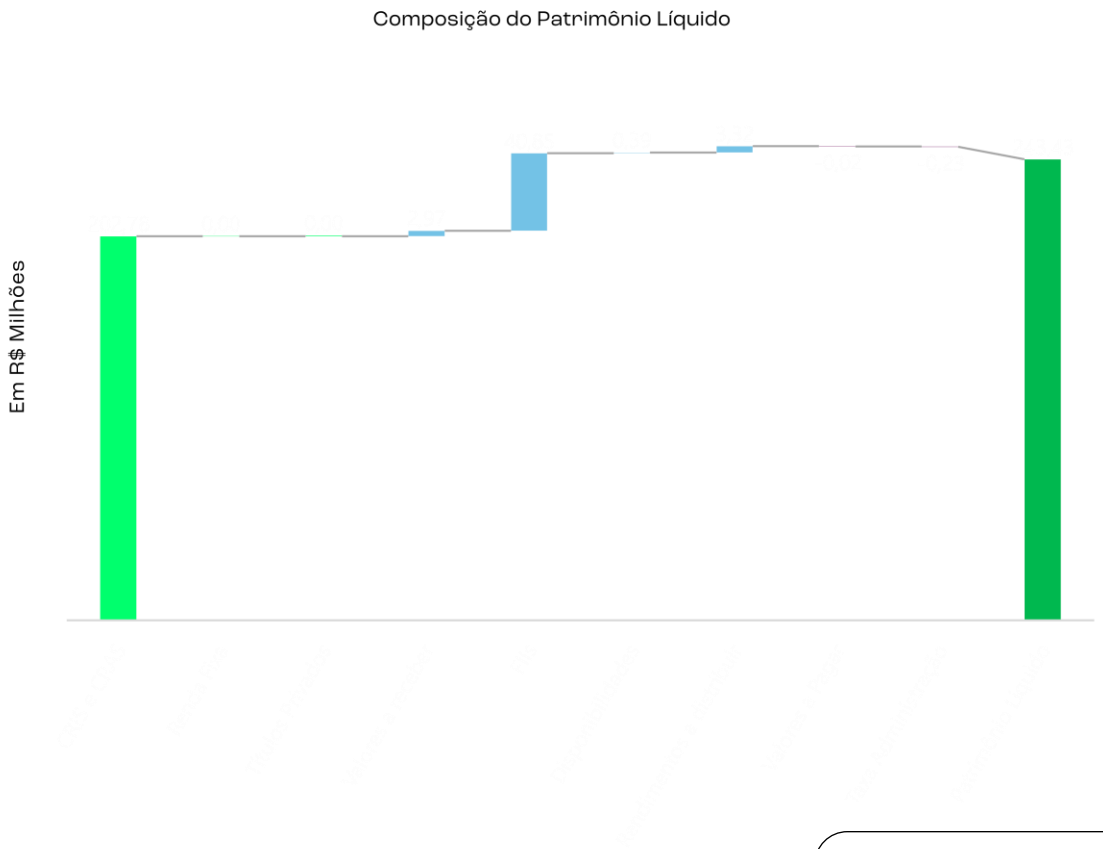
Pagamento em
21/01/2025

O resultado apurado segundo o regime de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência.

Resultado vs Distribuição (R$/cota)



Detalhamento do Balanço



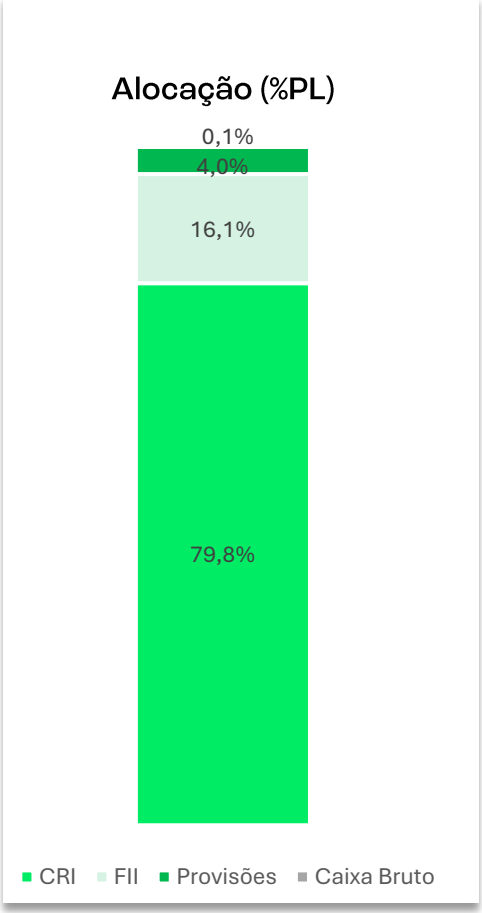
Valores em (R$)

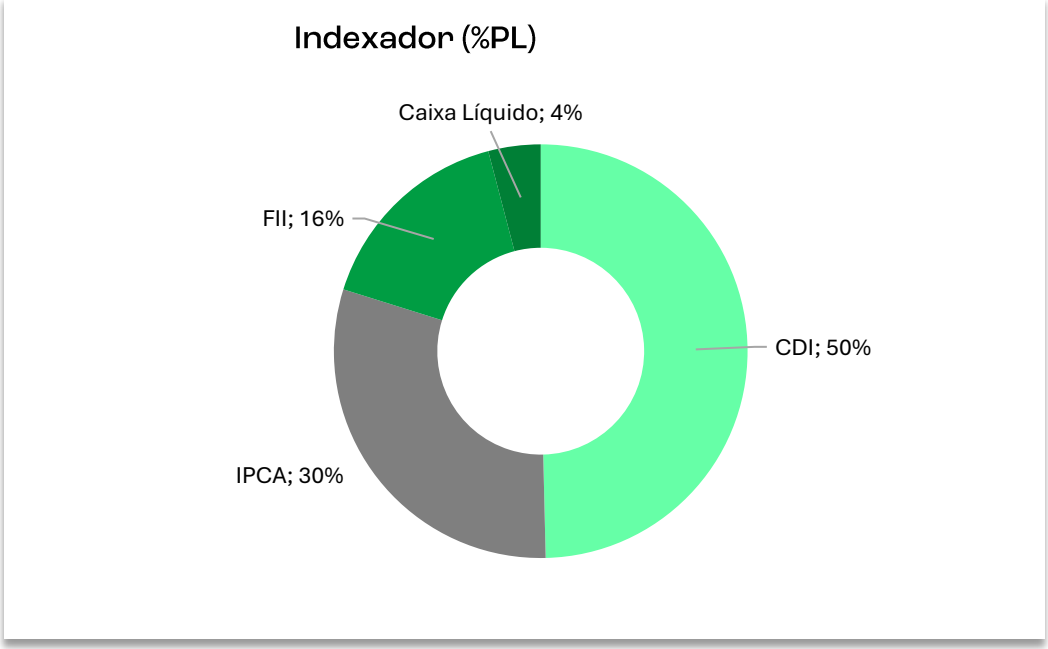
Ativo Total	**247.000.366,09**
CRIS e CRAS	202.781.153,96
Renda Fixa	2.526,53
Títulos Privados	-
Valores a receber	2.969.966,22
FIIs	40.852.173,90
Disponibilidades	394.545,48
Passivo Total	**3.567.237,81**
Rendimentos a distribuir	3.319.027,88
Valores a Pagar	19.802,02
Taxa Administração	228.407,91
Patrimônio Líquido	**243.433.128,28**
Número de cotas	2.423.669
Cota Patrimonial	**100,44**

Alocação Patrimônio Líquido

% Alocação

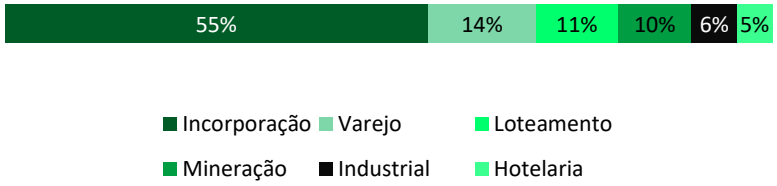
95,9%
(CRI + FII)





Alocação CRIs

Setores (%CRI)



Lastro (%CRI)

37% Corporativo

63% Residencial

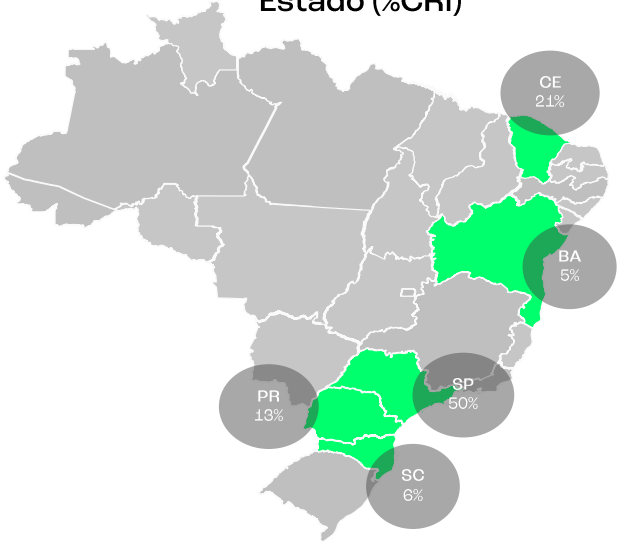
Tese (%CRI)

16% Tático

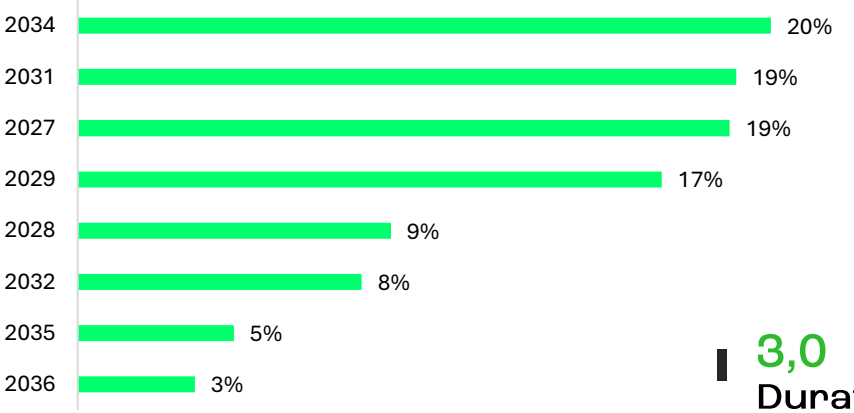
84% Estratégico

As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e têm 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

Estado (%CRI)



Vencimento (%CRI)

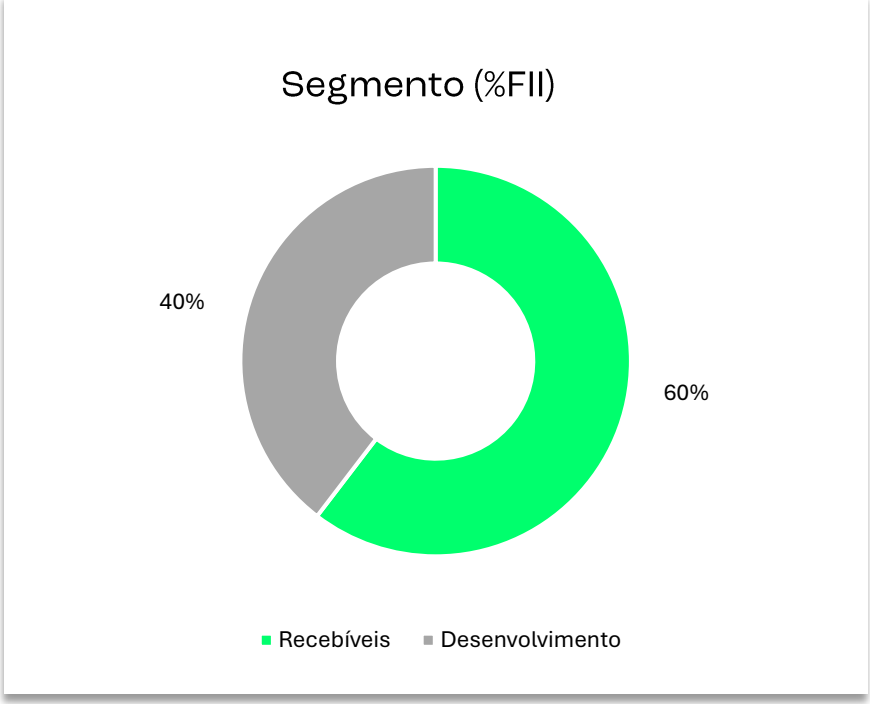


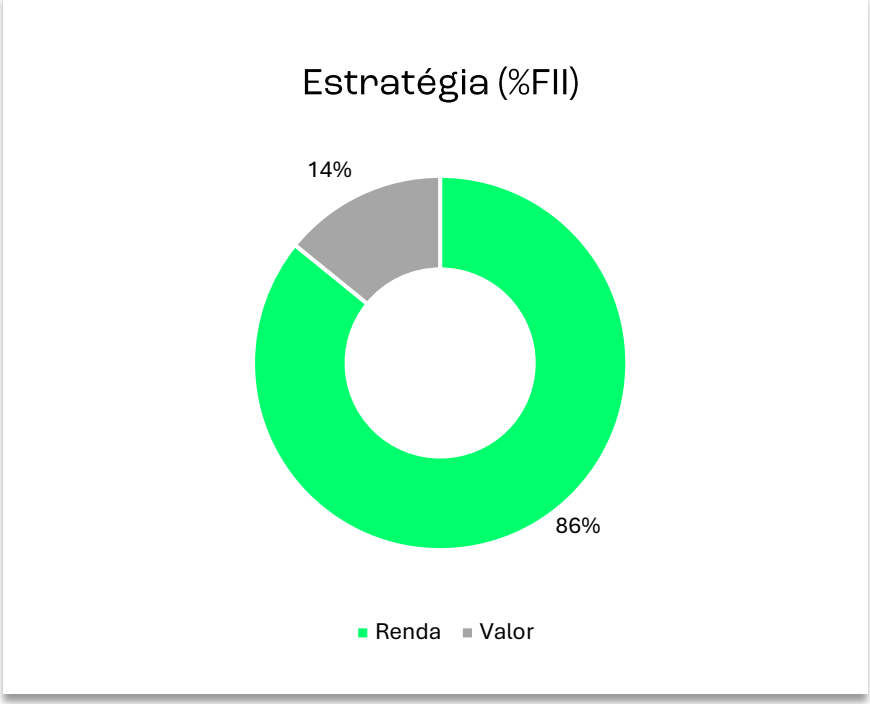
3,0 Duration

Detalhamento dos Ativos

Liquidado	Operação	Nome	Posição		%CRI	%PL	Taxa a.a.	Vencimento	Duration	Indexador	Securitizadora	Setor
Liquidado		CRIPorto 5	R$	23.029.856,80	11%	9%	5%	20/01/2027	1,50	CDI	Canal	Incorporação
Liquidado		CRIDal Pozzo III	R$	20.160.055,08	10%	8%	6%	14/05/2031	3,29	CDI	Virgo	Varejo
Liquidado		CRIMisa	R$	19.508.824,08	10%	8%	5%	10/10/2029	2,32	CDI	True	Mineração
Liquidado		CRIPlanta Inc.	R$	14.376.356,19	7%	6%	10%	31/07/2034	3,16	IPCA	Província	Incorporação
Liquidado		CRIIndaiá - Villa Art Incorporadora	R$	12.365.957,08	6%	5%	13%	25/01/2027	1,96	IPCA	True	Incorporação
Liquidado		CRITGRE3 Amparo	R$	11.949.181,37	6%	5%	11%	20/12/2034	0,00	IPCA	Leverage	Loteamento
Liquidado		CRIOber	R$	11.938.039,22	6%	5%	8%	10/06/2032	3,91	CDI	True	Industrial
Liquidado		CRIHelbor - República do Líbano	R$	9.931.320,88	5%	4%	11%	24/12/2031	0,00	IPCA	Barisec	Incorporação
Liquidado		CRIVilla Cambury - Villa Art Incorporadora	R$	9.906.878,98	5%	4%	6%	25/11/2027	2,71	CDI	True	Incorporação
Liquidado		CRILote 5 - Fazendas Capuava e Baroneza	R$	9.698.839,38	5%	4%	12%	25/08/2031	3,11	IPCA	Ourinvest	Loteamento
Liquidado		CRIBHG	R$	9.367.000,19	5%	4%	11%	07/02/2034	3,26	IPCA	Opea	Hotelaria
Liquidado		CRIDiamond Hill - Alumbra	R$	9.198.920,04	5%	4%	4%	26/01/2028	2,52	CDI	Opea	Incorporação
Liquidado		CRINest - Vila Ipojuca	R$	9.049.546,11	4%	4%	6%	18/11/2027	2,71	CDI	True	Incorporação
Liquidado		CRISocicam	R$	7.252.712,53	4%	3%	11%	31/07/2035	3,88	IPCA	True	Varejo
Liquidado		CRIJHSF	R$	6.810.094,05	3%	3%	2%	27/09/2029	3,61	CDI	Opea	Incorporação
Liquidado		CRIProgetti Terrace	R$	5.503.787,52	3%	2%	6%	15/12/2027	2,00	CDI	Opea	Incorporação
Liquidado		CRICyrela	R$	5.008.958,18	2%	2%	98%	15/04/2028	2,60	CDI	Província	Incorporação
Liquidado		CRILafaete	R$	4.950.749,17	2%	2%	4%	07/12/2028	0,00	CDI	Opea	Incorporação
Liquidado		CRISpot Diadema - Totus	R$	1.801.538,87	1%	1%	12%	22/09/2027	1,64	IPCA	Canal	Incorporação
Liquidado		CRIDal Pozzo II	R$	972.538,21	0%	0%	7%	17/05/2032	4,02	CDI	True	Varejo
			R$	**202.781.153,94**	**100%**	**80%**			**3,04**			

Alocação FIIS





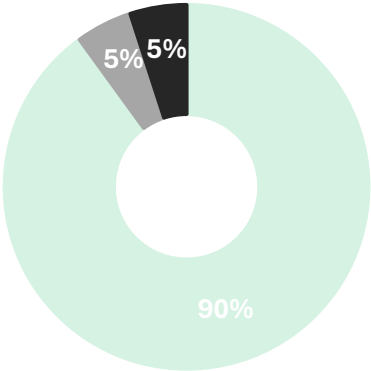
Estratégia de Alocação

Alocação Referencial

CRI/ LCI/ LIG	**Até 100%**
FII	**Até 100%**
FIDC	**Até 100%**
Debêntures	**Até 5%**
Imóveis	**Até 5%**
Ações	**Até 5%**

O Rio Bravo Hedge Fund é um veículo flexível e preparado para se adaptar a diferentes condições de mercado.

Alocação-alvo



CRI/ LCI/ LIG	*Viés de renda*
Outros Fundos	*Viés de renda e ganho de capital*
Ações	*Viés de ganho de capital*
Caixa	

O Rio Bravo Hedge Fund

*é um fundo de investimento que pode **utilizar diversas estratégias para maximizar** os retornos dos investidores.*

Tese de Investimento

- Originação e Estruturação Própria
- Alto Potencial de Retorno
- Diversificação
- Gestão Ativa
- Rendimentos isentos de IR
- Proteção Contra Inflação
- Estratégias Flexíveis
- Investimentos Exclusivos
- Inovação e Adaptação

riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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, consequentemente, 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 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.