## Relatório Gerencial

FII Rio Bravo Fundo de Fundos | RBFF11



RIO BRAVO

## Informações sobre o Fundo



CNPJ · 17.329.029/0001-14

PERFIL DE GESTÃO · Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR · BRI. 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\$ 243.550.499,04 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO · 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS · 3.749.215

OUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS . 3

NÚMERO DE COTISTAS . 22.216

#### 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:



CADASTRE-SE NO MAILI<u>NG</u> CONHEÇA A RIO BRAVO

ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



- / Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

2 Relatório Gerencial –

Investiré evoluir

maio22



#### Destaques



## 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, consequentemente, um maior risco.



Principais Números

Patrimônio Líquido (R\$/cota)

64,96

**Fechamento** do mês (R\$) 51,01

Dividend Yield Anualizado\*

11,8%

Volume Médio Negociado (R\$ mil)

383,59

Patrimônio Líquido (R\$ milhões)

243,55 191,25

Valor de Mercado (R\$ milhões)

P/VP

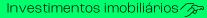
0,79

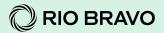
Número de Fundos Investidos

Número de Cotistas

22.216

<sup>\*</sup>Yield anualizadoconsidera a distribuição por cota no mês dereferência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos 12/preço de fechamentoda cota no último dia





#### Cenário Doméstico

Inflação e Fiscal: a inflação brasileira continua mostrando sinais qualitativos ruins e com alta disseminação, o que significa que não estamos vendo pressões pontua is em determinados produtos da cesta. O Banco Central deve seguir a sua ortodoxia e continuar subindo juros enquanto a inflação não começar a mostrar sinais de arrefecimento. Tal medida continua sendo uma âncora para o destravamento de valor dos ativos de risco e, principalmente, dos fundos imobiliários de tijolo.

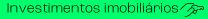
O cenário fiscal de curto prazo tem mostrado sinais de melhora, pois a inflação alta segue abrindo espaço no orçamento, o que proporciona uma ligeira melhora fiscal. De qualquer maneira, medidas mais populistas e que visam aumento de gastos ou redução da arrecadação, como o pacote de bondades que está sendo discutido pelo governo e tem tempo determinado, podem trazer pressões tanto no fiscal quanto na inflação mais adiante.

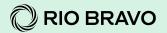
Atividade econô mica: o PIB do primeiro trimestre do ano apresento u avanço de 1,7% na comparação com o mes mo período do ano passado. O grande destaque foi para o setor de serviços, que avançou 1% nesse trimestre, sendo que outros serviços (que incluem serviços prestados às famílias), comércio e transportes foram os principais contribuintes para o setor. Vale citar que tais a tividades são bastante sensíveis à mobilidade, que vive reto mada após o período crítico da pandemia de COVID-19.

Para o segundo trimestre do ano, devemos ter espaço para o avanço da atividade econômica brasileira, principalmente devido ao processo de retomada da economia e novas medidas de transferência de renda, com pagamentos de mil reais do FGTS que devem impulsionar a atividade desse próximo trimestre. O mercado de trabalho e de crédito ainda forte devem dar suporte ao crescimento. Para a segunda metade do ano, devemos ver uma desaceleração mais clara da economia brasileira, causada pelo alto nível dos juros e da inflação.

5 Relatório Gerencial -

- Investir é evoluir.





#### Cenário Externo

Economia global: a invasão russa à Ucrânia e o impacto das sanções do ocidente têm intensificado as pressões de custos em todo o mundo, sobretudo nas economias europeias. O impacto visto na inflação dos países da zona do euro reforça a necessidade de medidas mais duras de redução dos estímulos monetários. Entretanto, o Banco Central Europeu continua com sua política de juros negativos com o objetivo de não gerar grandes choques em um momento frágil, dado o contexto geopolítico.

Nos Estados Unidos, o FED continua sua política de aperto monetários com a alta de juros. O grande desafio é o FED conseguir reduzir a inflação, que se encontra acima de 8% – maior nível nos últimos 40 anos – sem gerar uma recessão econômica, o que traria grandes efeitos negativos para os mercados em geral.

#### Mercado Imobiliário

No mês de maio, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresento u alta de 0,26%. A NTN-B tesouro IPCA + 2035, iniciou o mês com um cupom de 5,60% e encerrou o mês com um cupom de 5,23%, representando uma abertura de 130bps. No ano, o IFIX apresenta retorno positivo de 0,56%, após dois anos seguidos de queda.

Apesar da valor ização no ano, os fundos imobiliários seguem negociando em patamares atrativos de preço no mercado secundário. O valor do spread (diferença) entre o dividend yield do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 encerrou o mês de maio em 5,23%, 180bps acima do spread médio histórico desde 2016 (3,43%).

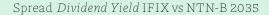
Continuamos observando um spread acima do desvio padrão superior, influenciado principalmente pela alta da inflação nos últimos doze meses e o aumento da participação dos fundos de GRI no índice. Conforme a inflação for cedendo, deveremos ter uma queda no spread, influenciada por uma inflação mais controlada.

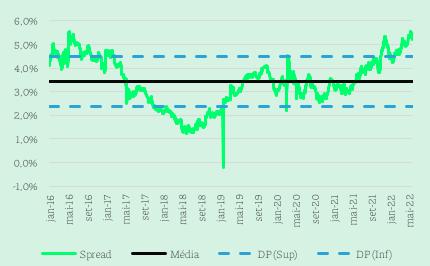
6 Relatório Gerencial -

Investir é evoluir.



Quando analisamos apenas o spread entre o dividend yield dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035, segue em linha com a média histórica. Vale ressaltar que o indicador acaba sendo impactado pela queda do NOI (resultado operacional) dos fundos de shoppings no primeiro semestre de 2021 - resultado da segunda onda de COVID-19, com o consequente fechamento e imposição de restrições no funcionamento dos imóveis – e pela redução do FFO (resultado operacional) dos fundos de lajes corporativas, devido ao aumento da vacância dos ativos. Conforme formos observando a redução da vacância dos fundos de lajes corporativas e a melhora dos indicadores operacionais dos shoppings, deveremos ter o spread sendo negociado acima da média história, o que indica que os preços dos FIIs teriam espaço para apreciar, pois negociam com prêmio superior à média histórica sobre o ativo livre de risco.





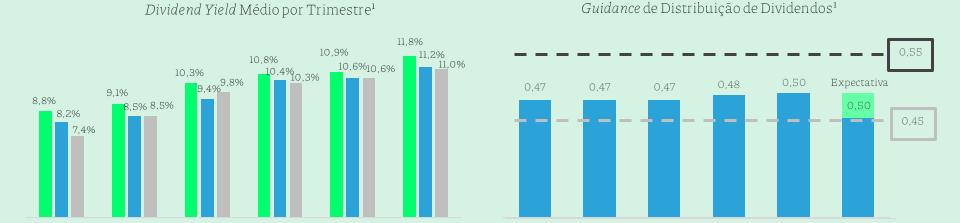
#### Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035





#### Rio Bravo Fundo de Fundos

Em maio, o RBFF elevou a sua distribuição de dividendos em R\$ 0,02/cota, distribuindo R\$ 0,50/cota, o que corresponde um *dividend yield* de 11,8%, acima da média de mercado. Pelo segundo mês consecutivo, o fundo elevou a sua distribuição de rendimentos devido ao resultado acumulado no semestre de R\$ 0,20/cota, o que traz sub sídio para a manutenção da distribuição nesse patamar até o final do semestre. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,54/cota, acima da distribuição de rendimento anunciada.



¹Não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

4T 2021

1T 2022

■ Média Peers ■ Média IFIX

abr/22

mai/22

3T 2021

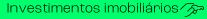
2T2021

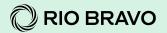
jan-22

fev-22

abr-22

Banda inferior \_\_\_ Banda superior

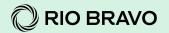




No mês, o Fundo apresentou um FFO (funds from operations) de R\$ 0,54/cota¹. O RBFF sempre teve em seu cerne ser um fundo com resiliência na sua distribuição de proventos, tentando trazer o máximo de previsibilidade de renda para os investidores, mesmo em momentos desafiadores. Em momentos de maior volatilidade 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 mês de maio, a receita recorrente do RBFF foi de R\$0,57/cota, fruto deste trabalho que a gestão vem fazendo ao longo do tempo de aumentar a recorrência do portfólio.

Sobre os investimentos e desinvestimentos realizados no mês, continuamos o processo de reciclagem de fundos de CRI, através da compra de fundos que estejam negociando com desconto em relação à cota patrimonial e venda dos fundos que estão negociando com prêmio em relação à cota patrimonial.

°Cálculo do FFO considera rendimentos de FII, receitas de CRI, receitas financeiras e despesas (desconsidera ganho por alienação de cotas e IR sobre o ganho de capital).



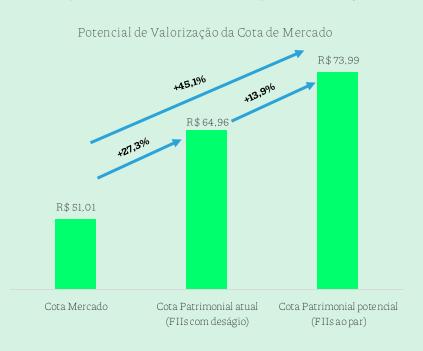
#### Perspectiva de upside

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\*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	32,1%	0,9%	-20,8%	+26,3%
Varejo	9,3%	-9,9%	-29,2%	+41,3%
Logística e Industrial	23,9%	-12,1%	-31,0%	+44,8%
Shopping	11,0%	-14,2%	-32,6%	+48,4%
Educacional	4,1%	-14,3%	-32,7%	+48,6%
Residencial	2,1%	-22,9%	-39,4%	+65,1%
Lajes	17,4%	-27,9%	-43,4%	+76,6%
Total	100,0%	-12,2%	-31,1%	+45,1%

Ágio/Deságio do Portfólio¹: Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais.

Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF: Representa o desconto/prêmio dos FIIs da carteira vs suas cotas patrimoniais aliado ao desconto da cota de mercado do RBFF



¹Considera para cálculo a cota de mercado dos FIIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIIs da carteira do fechamento do mês anterior.
\*Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

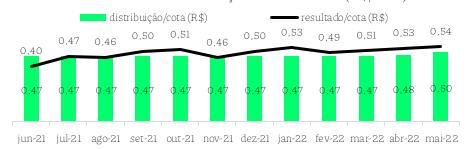
## Resultados e distribuição



	mês	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2022
Rendimentos de FII	R\$2.119.014	R\$38.892.808	R\$10.277.975
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$O	R\$13.924.316	R\$26.707
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$1.129	R\$20.094	R\$ 5.331
Receitas financeiras	R\$ 27.231	R\$495.704	R\$126.246
Despesas	-R\$137.189	-R\$7.222.913	-R\$718.951
Resultado	R\$2.010.184	R\$46.110.010	R\$9.717.308
Rendimentos distribuídos	R\$1.874.608	R\$44.636.450	R\$ 8.960.624
Resultado por cota	R\$0,54	R\$21,41	R\$2,59
Rendimento por cota	R\$0,50	R\$19,02	R\$2,39
Resultado Acumulado	R\$135.577	R\$1.521.374	R\$756.685

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

#### Histórico de Distribuição vs Resultado (R\$/cota)

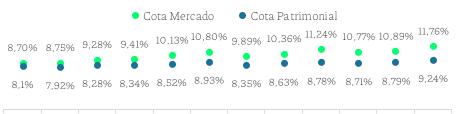


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo. 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou siga no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no aixa do Fundo para liquidae e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fia, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar aprevisibilidade de pagamentos aos investidores.

#### Histórico de Distribuição de Rendimentos

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
2022	0,47	0,47	0,47	0,48	0,50							
Δ	-6,0%	30,6%	-6,0%	-4,0%	0,0%							

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.



Dividend Yield Anualizado

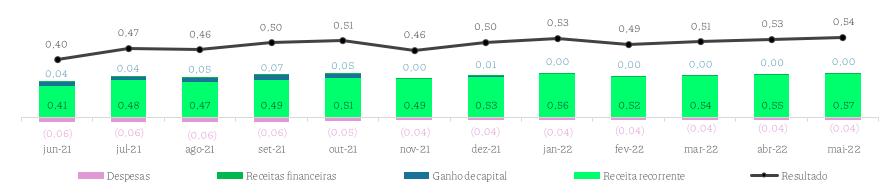
jun-21 jul-21 ago-21 set-21 out-21 nov-21 dez-21 jan-22 fev-22 mar-22 abr-22 mai-22

<sup>\*</sup>Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Resultados e distribuição



Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses (R\$/cota)





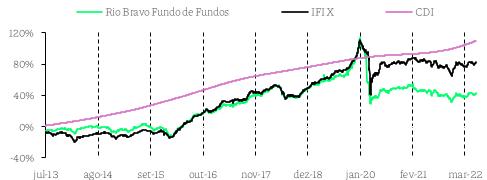
#### Ganho de Capital Não Realizado por Cota



## Liquidez e desempenho

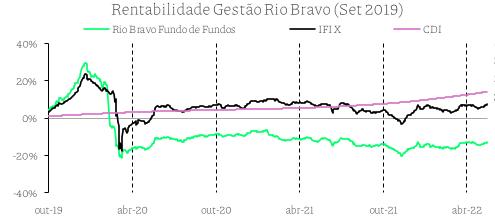


#### Rentabilidade desde o Ínicio do Fundo



	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$8.438.991	R\$47.675.807	R\$122.160.115
Volume Médio Diário Negociado	R\$383.590	R\$458.421	R\$482.846
Giro (% de cotas negociadas)	4,47%	24,72%	57,65%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

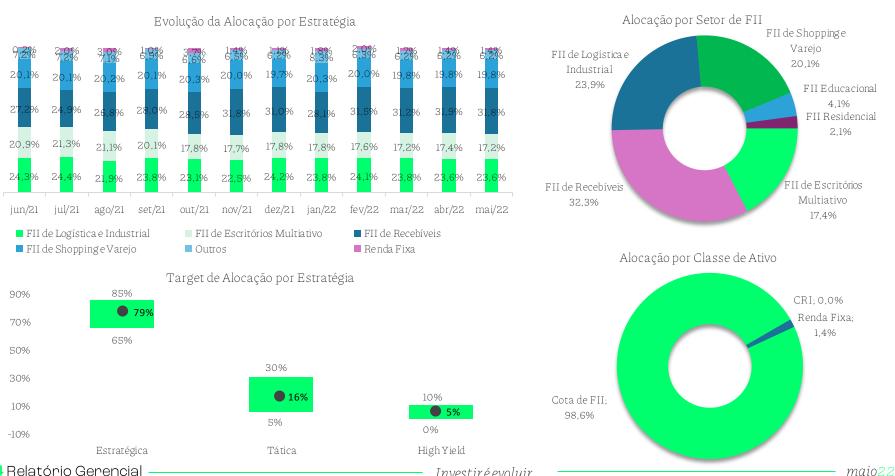
	mai/22	dez/21	mai/21
Valor da Cota	R\$51,01	R\$57,03	R\$68,71
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$191.247.457	R\$213.817.731	R\$ 257.608.563





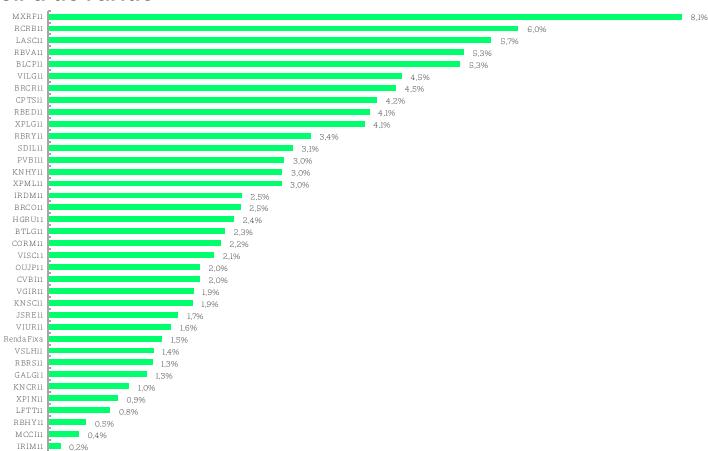
### Carteira do fundo





## Carteira do fundo



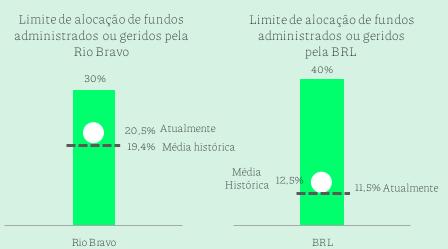


#### Carteira do fundo

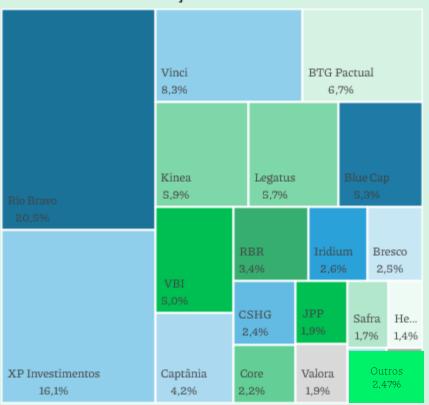


Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo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

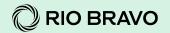
Com o objetivo de trazer uma maior clareza para os investidores quanto aos critérios máximos que foram estabelecidos, a gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos decidiu por deixar mais evidente para os cotistas tais concentrações e os limites máximos que foram definidos.



#### ALOCAÇÃO POR GESTOR



### Assembleias deliberadas no mês



#### Assembleia Geral Ordinária

Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado Matéria
04/05/2022	Bresco Logística	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
04/05/2022	Loft II FII	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
02/05/2022	VBI CRI	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
04/05/2022	Core Metrópolis	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
06/05/2022	BC Fund	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21 e eleição de membro de comitê	Favorável	Aprovada
02/05/2022	Vinci Shoppings	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
02/05/2022	Vinci Imóveis Urbanos	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
06/05/2022	Maxi Renda	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
02/05/2022	Vinci Logística	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
02/05/2022	Guardian Logística	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
02/05/2022	Rio Bravo Renda Residencial	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Abstenção	Aprovada

#### Assembleia Geral Extraordinária

Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado Matéria
03/05/2022	Kinea Rendimentos Imobiliários	Deliberação sobre 9 Emissão de Cotas	Favorável	Aprovada
13/05/2022	Vinci Imóveis Urbanos	Split de cotas na proporção 1:10	Favorável	Aprovada

## Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600 <u>ri@riobravo.com.br</u>



Seu investimento tem poder.





A Simple Simple

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3° andar, CJ.32 04551-065, São Paulo - SP - Brasil +55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600













