

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos | RBFF11

riobravo.com.br



**RIO
BRAVO**

*junho***22**

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 17.329.029/0001-14

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • BRL 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\$ 238.787.918,29 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 21.894

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:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

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

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, conseqüentemente, um maior risco.

Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)**63,69**Fechamento
do mês (R\$)**53,00**Dividend Yield
Anualizado***11,8%**Volume Médio
Negociado (R\$ mil)**421,92**Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)**238,79**Valor de Mercado
(R\$ milhões)**198,71**

P/VP

0,83Número de Fundos
Investidos**36**Número de
Cotistas**21.894**

*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).

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

O primeiro semestre de 2022 foi marcado por alta volatilidade no mercado de fundos imobiliários e retorno negativo de -0,33% no IFIX. Em alguns momentos do semestre, vimos o IFIX com retorno acumulado positivo no ano, depois de dois anos seguidos de retorno negativo. Contudo, a abertura da curva de juros, o aumento do risco fiscal e o processo de aperto monetário em curso nas principais economias desenvolvidas tiveram impacto negativo na precificação dos ativos de risco brasileiros, inclusive os fundos imobiliários.

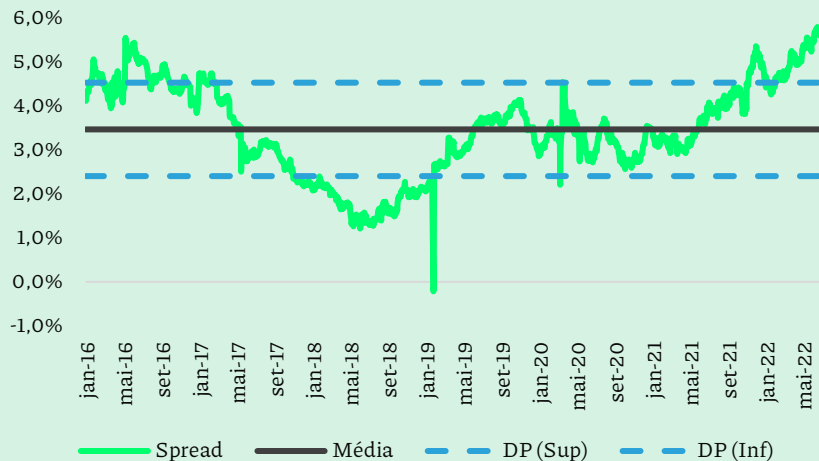
Apesar do momento mais desafiador para os ativos de risco e um processo de migração de recursos de renda variável para renda fixa, durante o primeiro semestre do ano houve um aumento do número de investidores de FIIs, o que mostra que esta classe de ativos continua atraindo novos investidores. O mercado de FIIs apresentou um acréscimo de aproximadamente 170 mil novos investidores no semestre.

A desvalorização do IFIX no semestre vai de encontro à melhora que temos observado nos fundamentos do mercado imobiliário. Os shoppings têm apresentado, na média, crescimento de aproximadamente 5% frente ao NOI pré-pandêmico. No caso do mercado de lajes corporativas, temos absorção líquida positiva no primeiro semestre do ano e um número crescente de visitas nos ativos. No mercado de galpões logísticos temos observado redução das vacâncias e aumento dos aluguéis dos ativos. Mesmo com a melhora dos fundamentos dos setores, temos visto os preços dos ativos ainda bastante depreciados, abaixo do custo de reposição e abaixo do seu valor efetivo - caso o imóvel não estivesse na estrutura de um FII. Entendemos que este é um bom momento para os investidores se posicionarem e comprarem bons ativos a preços atrativos.

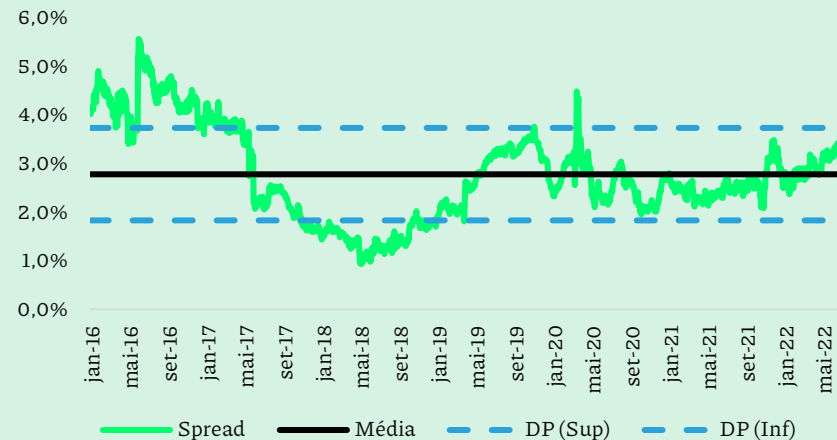
O valor do spread (diferença) entre o *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035 encerrou junho em 5,58%, 212bps acima da média histórica desde 2016. Quando analisamos apenas os fundos de tijolo, esse spread também fica acima da média histórica, ou seja, entendemos que há espaço para os fundos voltarem a negociar na média histórica através do aumento das cotas dos fundos no mercado secundário. Vale mencionar que mesmo com um aumento da taxa do tesouro IPCA + 2035, os fundos de tijolo permanecem negociando acima da média histórica.

Comentários do gestor

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



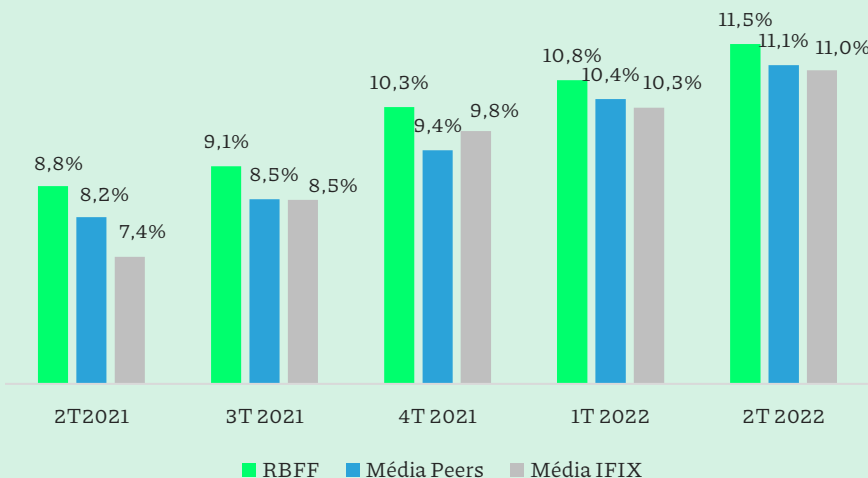
Na prática, o spread nos mostra quanto os investidores estão pedindo de prêmio para investir em ativos de risco. Ou seja, quanto o ativo de risco paga acima do título de longo prazo indexado à inflação. Como os investidores estão “exigindo” mais prêmio para investir em fundos imobiliários, para o retorno ser maior os preços no secundário – o denominador na razão rendimentos/preço – caem. Quando olhamos para o histórico, vemos essa “exigência” de preço acima da média, o que nos mostra que, em um ambiente macro menos volátil, os preços no secundário devem voltar a subir para equilibrar essa divisão. Por isto reforçamos o excelente momento para os investidores comparem bons portfólios imobiliários, com ativos reais, via FIIs.

Comentários do gestor

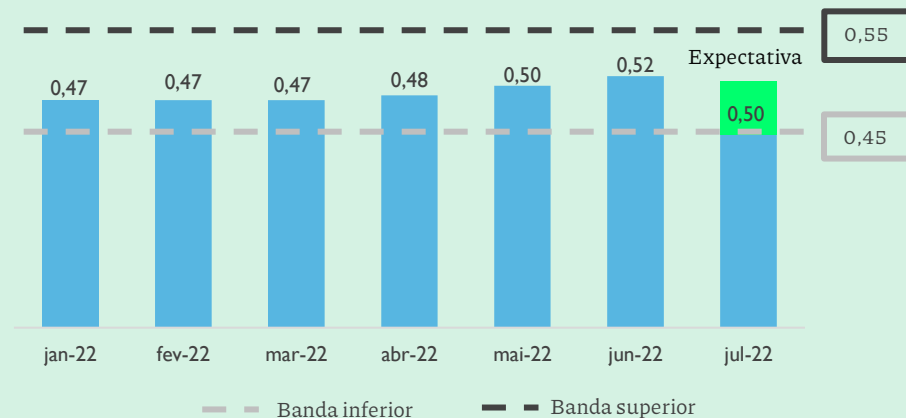
Rio Bravo Fundo de Fundos

No último mês do semestre, o RBFF elevou sua distribuição de dividendos em R\$ 0,02/cota, distribuindo R\$ 0,52/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,8%, acima da média do mercado, e um incremento de 10,6% do dividendo distribuído no primeiro mês do semestre. No primeiro semestre de 2021, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu um dividendo médio de R\$ 0,47/cota, sendo que no primeiro semestre de 2022 esse dividendo médio foi de aproximadamente R\$ 0,49/cota, representando um crescimento de 3,2% no período.

Dividend Yield Médio por Trimestre¹



Guidance de Distribuição de Dividendos¹



¹Não configura promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

Em junho, o RBFF apresentou um FFO¹ (*funds from operations*) de R\$ 0,56/cota e uma receita recorrente de R\$ 0,59/cota, fruto de um trabalho da gestão de aumentar a recorrência do portfólio em um momento em que o mercado apresenta uma direção de baixa no preço das cotas, o que impacta a realização de ganho de capital no curto prazo.

Sobre os investimentos e desinvestimentos realizados no mês, reduzimos a exposição do portfólio no setor de lajes corporativas através da venda parcial de VBI Prime Offices (PVBI11), aproveitando a cotação que o fundo estava negociando no mercado secundário, apresentando baixo desconto frente ao valor dos ativos em que o fundo investe. Além disso, reduzimos nossa exposição em fundos de CRI High Yield através da venda parcial de Versalhes (VSLH11) e desinvestimento parcial da posição de Iridium Recebíveis (IRDM11), dado que o fundo negocia em uma relação de P/BV superior a 1,05. Na frente dos investimentos, aumentamos nossa exposição em Ourinvest JPP (OUJP11) dado que o fundo negocia em um patamar de preço que entendemos ser atrativo.

Consulta Formal

No dia 08 de julho foi convocada uma consulta formal para deliberar duas mudanças no RBFF, sendo elas:

1. A substituição da atual administradora do Fundo para a Rio Bravo Investimentos DTVM., com redução da taxa atual de administração de 0,80% a.a. para 0,78% a.a..
2. A alteração da política de investimento, de tal modo que o fundo passe a não ser mais obrigado a deter no mínimo 80% do seu patrimônio líquido investidos em fundos que pertençam à carteira teórica do IFIX.

As mudanças propostas têm como principal objetivo reduzir os custos do fundo, trazer um maior dinamismo e retorno no trabalho de gestão e administração do Rio Bravo Fundo de Fundos. [Acesse o material da Consulta aqui.](#)

¹Cálculo do FFO considera rendimentos de FIL, receitas de CRI, receitas financeiras e despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre o ganho de capital).

Comentários do gestor

Movimentações no Trimestre

(Movimentações >= R\$500K)

Investimentos:

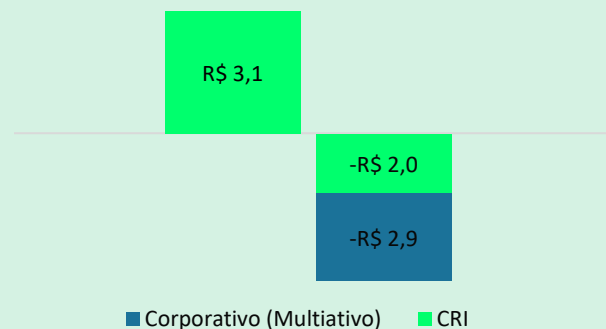
Ourinvest JPP:

- Volume Investido no Trimestre: R\$1,5MM

Rio Bravo High Yield:

- Volume Investido no Trimestre: R\$ 1,2MM

Volume de Compra/Venda no Trimestre (R\$MM)



Desinvestimentos:

Iridium Recebíveis:

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$500K

VBI Prime Properties:

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$2,9MM

Versalhes Recebíveis:

- Desinvestimento parcial da posição.
- Volume de Venda no Trimestre: R\$1,2MM

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

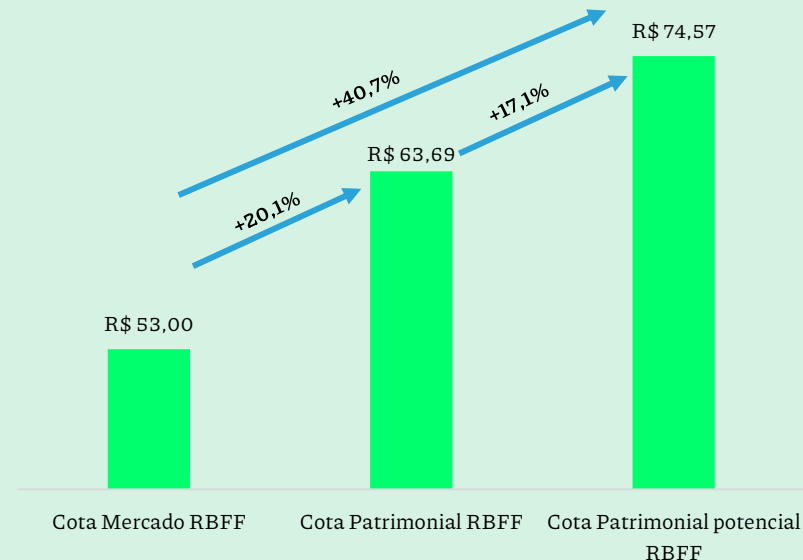
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	32,6%	-1,0%	-17,6%	+21,4%
Varejo	9,4%	-11,7%	-26,5%	+36,1%
Logística e Industrial	24,2%	-16,6%	-30,6%	+44,1%
Shopping	11,4%	-13,5%	-28,0%	+38,9%
Educacional	4,1%	-16,8%	-30,8%	+44,5%
Residencial	2,0%	-30,4%	-42,1%	+72,7%
Lajes	16,3%	-30,7%	-42,3%	+73,4%
Total	100,0%	-14,6%	-28,9%	+40,7%

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

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

Potencial de Valorização da Cota de Mercado



*Considera 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\$ 2.199.749	R\$ 41.092.557	R\$ 12.477.724
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$ 347.002	R\$ 13.577.314	-R\$ 320.296
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 1.760	R\$ 21.854	R\$ 7.091
Receitas financeiras	R\$ 23.717	R\$ 519.421	R\$ 149.963
Despesas	-R\$ 142.159	-R\$ 7.365.072	-R\$ 861.110
Resultado	R\$ 1.736.064	R\$ 47.846.074	R\$ 11.453.373
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.949.592	R\$ 46.586.042	R\$ 10.910.216
Resultado por cota	R\$ 0,46	R\$ 21,87	R\$ 3,05
Rendimento por cota	R\$ 0,52	R\$ 19,54	R\$ 2,91
Resultado Acumulado	-R\$ 213.528	R\$ 1.307.846	R\$ 543.157

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

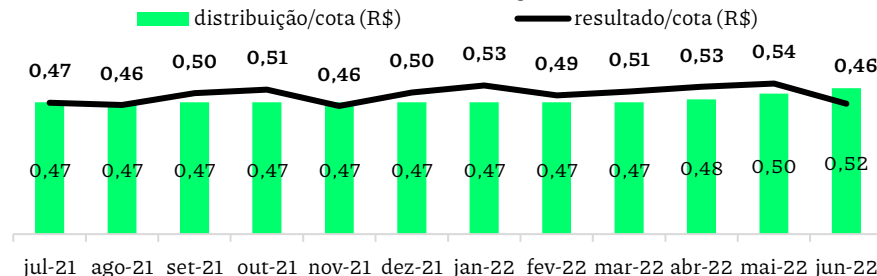
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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	0,52						
Δ	-6,0%	30,6%	-6,0%	-4,0%	0,0%	10,6%						

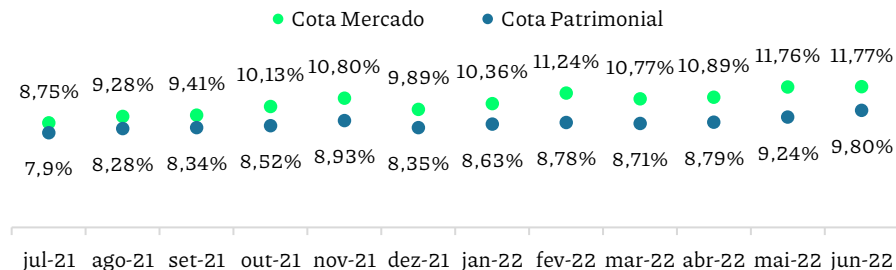
Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

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



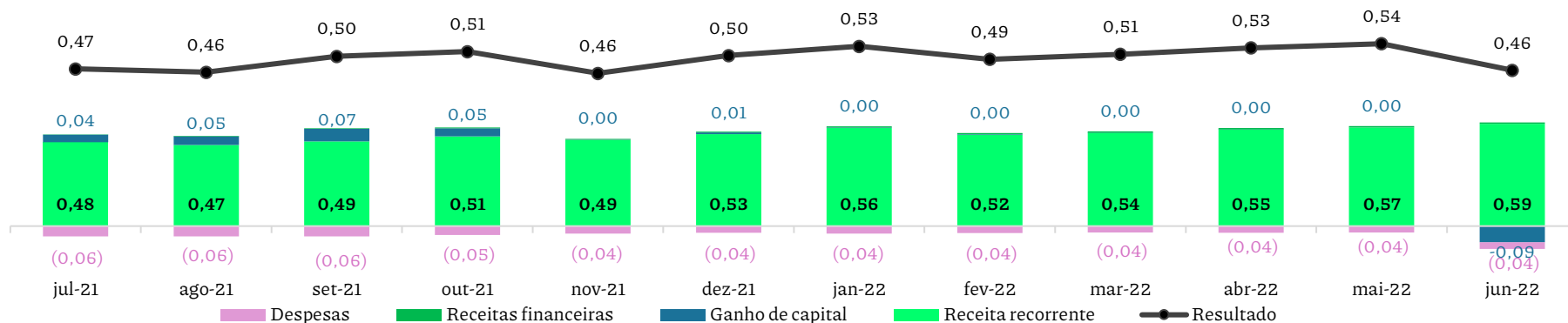
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Dividend Yield Anualizado



Resultados e distribuição

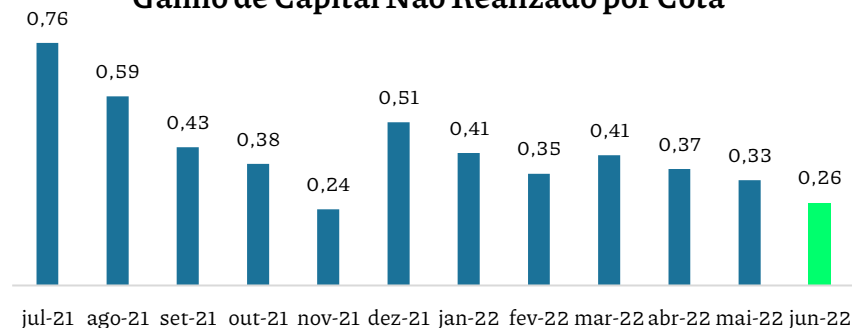
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses (R\$/cota)



Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)

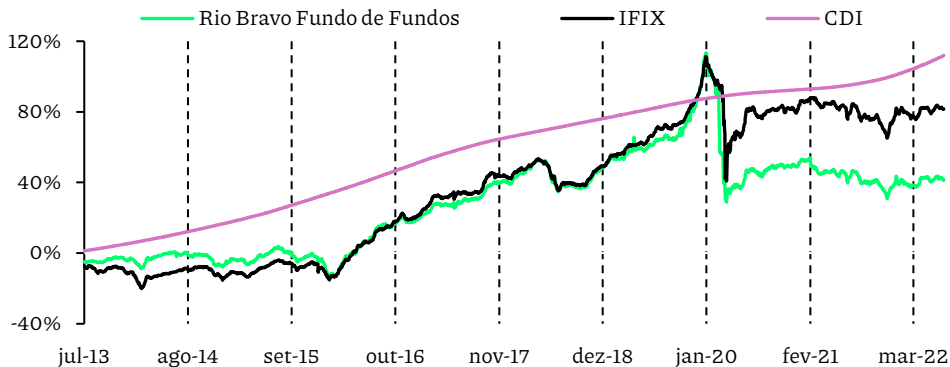


Ganho de Capital Não Realizado por Cota



Liquidez e desempenho

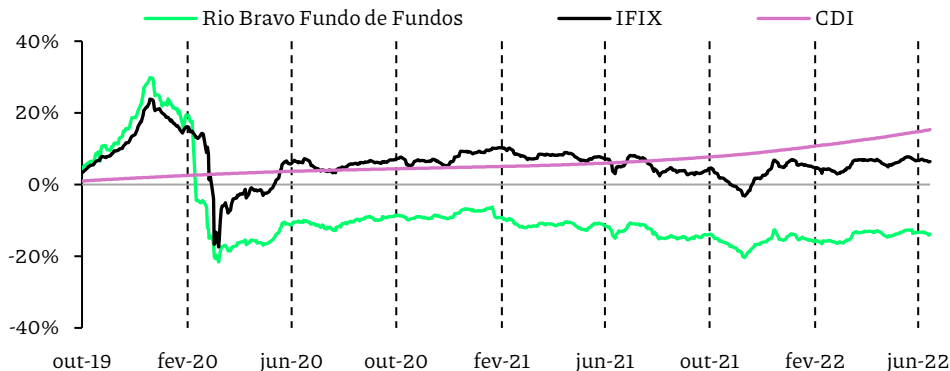
Rentabilidade desde o Início do Fundo



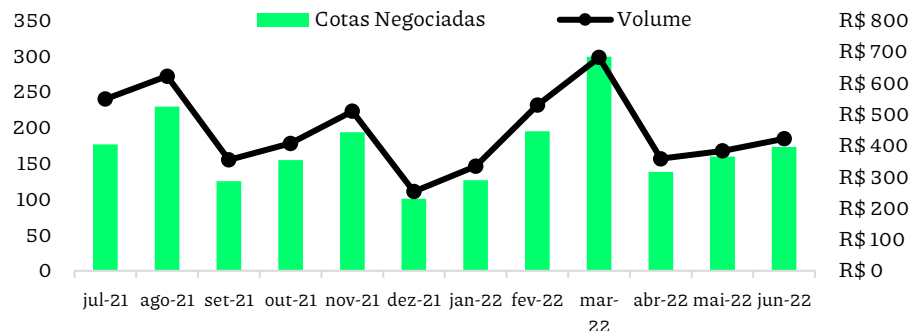
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.860.333	R\$ 56.146.992	R\$ 113.536.937
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 421.921	R\$ 452.798	R\$ 450.543
Giro (% de cotas negociadas)	4,62%	29,14%	55,29%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jun/22	dez/21	jun/21
Valor da Cota	R\$ 53,00	R\$ 57,03	R\$ 64,80
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 198.708.395	R\$ 213.817.731	R\$ 242.949.132

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)

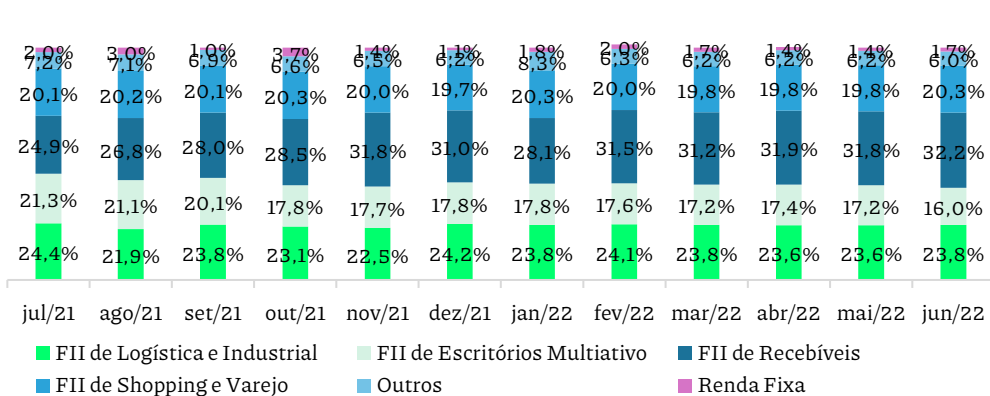


Liquidez

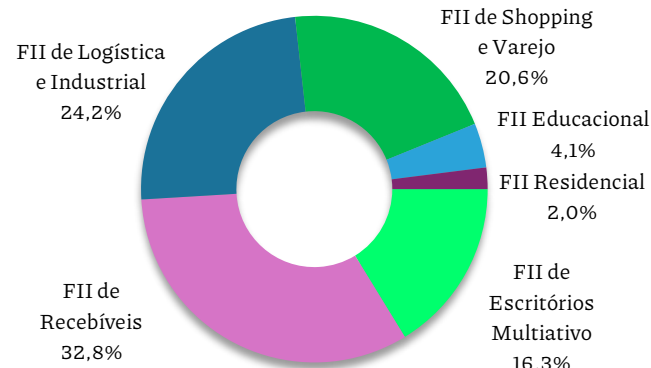


Carteira do fundo

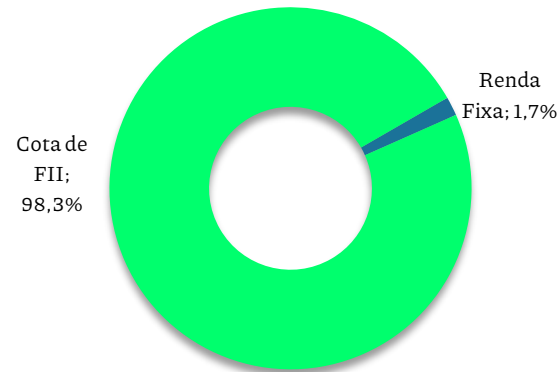
Evolução da Alocação por Estratégia



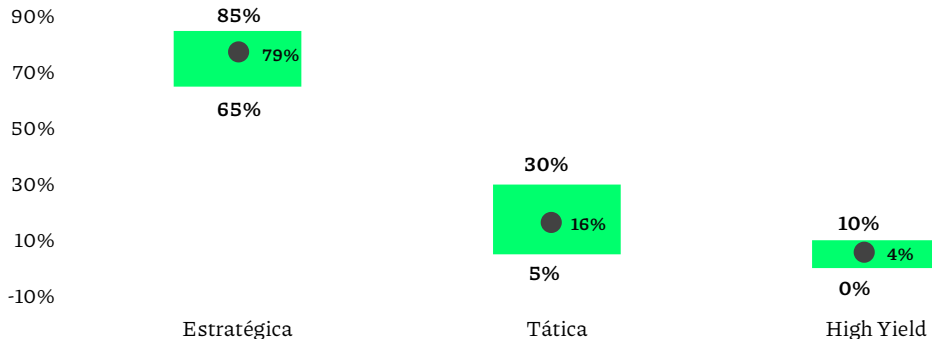
Alocação por Setor de FII



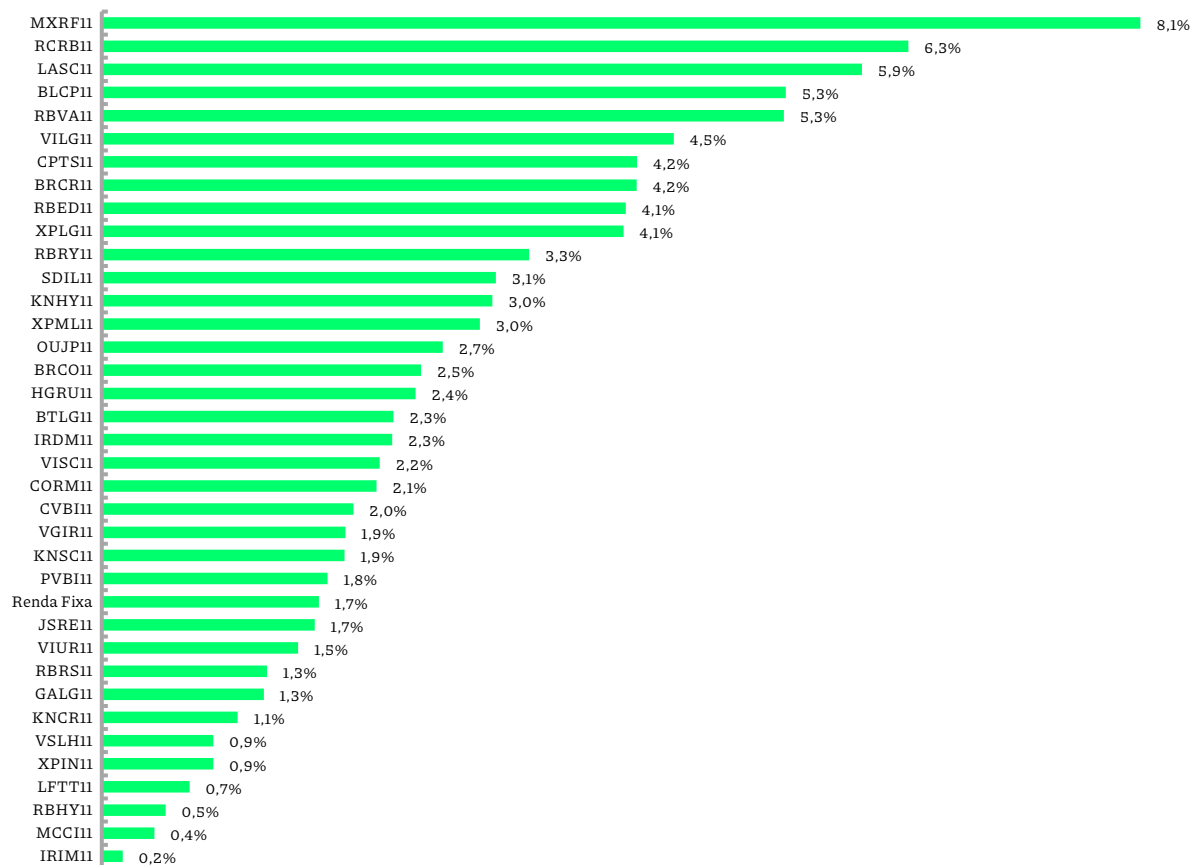
Alocação por Classe de Ativo



Target de Alocação por Estratégia



Carteira do fundo

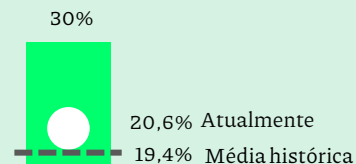


Carteira do fundo

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.

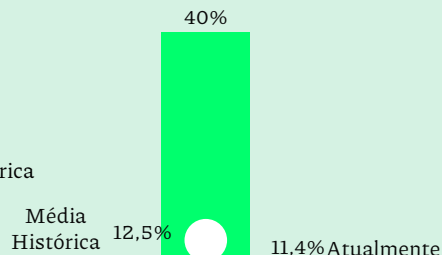
Com o objetivo de trazer uma maior clareza para os investidores quanto aos critérios máximos que foram estabelecidos, a gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos decidiu por deixar mais evidente para os cotistas tais concentrações e os limites máximos que foram definidos.

Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo



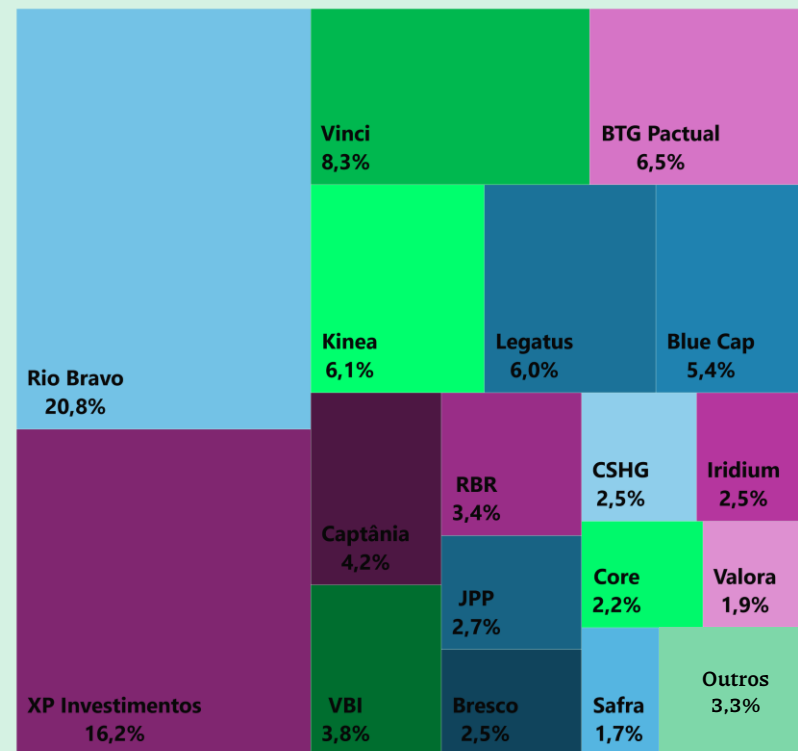
Rio Bravo

Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



BRL

Alocação por Gestor



Contato



Relações com Investidores

11 3509 6600

ri@riobravo.com.br



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



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

