

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

abril23

# 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

(Min. 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\$ 235.625.864,01 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 19.702

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo 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** (Receíveis 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

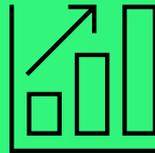
### ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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, consequentemente, um maior risco.

## Principais Números

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

62,85

Fechamento  
do mês (R\$)

50,48

Dividend Yield  
Anualizado\*

11,65%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

192,35

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

235,63

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

189,26

P/VP

0,80

Número de Fundos  
Investidos

39

Número de  
Cotistas

19.702

\*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

## Cenário Doméstico

**Fiscal e inflação:** Após a divulgação do arcabouço fiscal com maiores detalhes e informações, as medidas foram recebidas pelos principais agentes do mercado como uma proposta de difícil execução. Para o Banco Central iniciar o ciclo de aperto monetário é de extrema importância a existência de um projeto exequível e que sane os principais pontos do problema fiscal do país. Caso contrário, a economia corre o risco de permanecer tendo um crescimento contido devido ao elevado nível da taxa básica de juros.

No curto prazo, a inflação continua apresentando sinais de arrefecimento e acumula alta de 4,65% em 12 meses. O principal fator que impactou os dados inflacionários de março, divulgados em abril, foi o preço dos combustíveis. Do total de itens pesquisados pelo IBGE, apenas 60% apresentaram alta, ou seja, o nível de pulverização está menor que fevereiro, no qual 65% dos itens apresentaram alta.

Vale ressaltar que este patamar de inflação é o menor acumulado em 2 anos e, no curto prazo, tem impactado a distribuição dos fundos de CRI, principalmente aqueles com ativos indexados à inflação.

Apesar dos dados terem vindo levemente abaixo das expectativas de mercado, a expectativa de inflação do mercado para o ano de 2023 segue próximo de 6,0% o que deve manter a SELIC em patamares elevados pelo menos até o primeiro trimestre desse ano.

**Atividade econômica:** O monitor do PIB-FGV apontou crescimento de 2,5% na atividade econômica em fevereiro, comparado a janeiro. O indicador acaba sendo influenciado pela atividade agropecuária, principalmente a colheita da soja que ocorre em fevereiro, março e abril, o que influencia positivamente nos indicadores de crescimento econômico do primeiro semestre do ano.

## Cenário Externo

**Economia global:** Os dados de inflação nas economias desenvolvidas permanecem mostrando sinais de deterioração, o que deve continuar influenciando a decisão dos principais Bancos Centrais em elevar as taxas de juros. Nos Estados Unidos, a possível paralisação do Governo devido ao atingimento do teto da dívida americana deve trazer volatilidade para os ativos de renda variável.



# Comentários do gestor

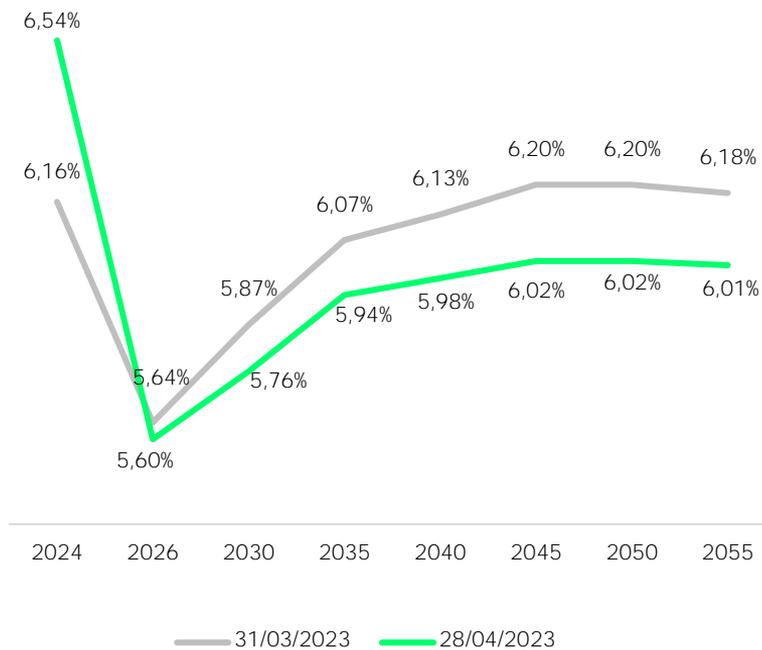
Vale mencionar que se o mesmo comportamento do passado se repetir, a possível solução para esse problema deve acontecer muito próximo da data final, o que deve trazer incertezas para todos os mercados e refletir uma maior volatilidade dos ativos de risco.

## Mercado de Fundos Imobiliários

Em abril, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou retorno positivo de 3,52%, sendo a maior valorização mensal do índice desde agosto de 2022. A performance do IFIX foi impulsionada pelos fundos de tijolo que tiveram um retorno positivo superior a 10,4% no mês. Apesar dessa forte valorização, os fundos de tijolo permanecem negociando abaixo do valor intrínseco dos ativos e em muitos casos abaixo do custo de reposição.

O resultado positivo no mês teve como principal consequência o fechamento da curva de juros observado. Esse evento está relacionando com uma expectativa de inflação futura inferior a esperada pelos analistas e consequentemente uma maior possibilidade de afrouxamento monetário, o que contribui para a migração de capital para ativos de maior risco. Em abril, o cupom do tesouro IPCA + com vencimentos a partir de 2035 apresentaram uma queda de aproximadamente 20bps, o que influencia diretamente a precificação dos ativos de risco.

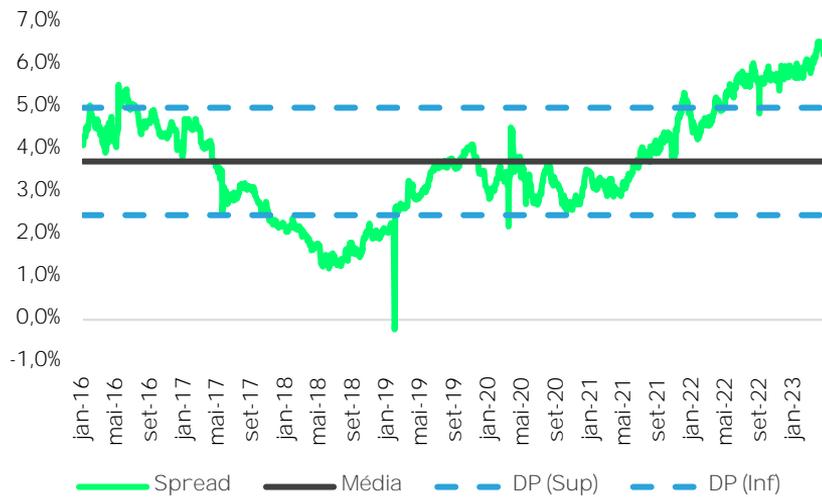
### Cupom NTN-B



# Comentários do gestor

Mesmo com a melhora no preço do mercado secundário dos fundos de tijolo, o atual preço que esses fundos negociam não reflete a melhora dos resultados operacionais observada nos últimos meses e aumento de renda já contratado. O spread (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035, métrica muito utilizada para analisar se os FIs estão negociando a preços descontados, encerrou o mês em 5,86%, 213 bps acima da média histórica desde 2016. O spread dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,92%, 286 bps acima da média histórica desde 2016. Dessa maneira, reforçamos o bom momento para o investimento em FIs visando o longo prazo.

### Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



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



<sup>1</sup>Considera os FIs de Tijolo do IFIX.

Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto.

# Comentários do gestor

## Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu um provento de R\$ 0,49/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,65% e que se encontra acima da banda inferior do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciada. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,18/cota de resultado acumulado e não distribuído no primeiro semestre de 2023.

Vale ressaltar que 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, desde que em conformidade com a legislação vigente de distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

O FFO<sup>1</sup> (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,52/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$ 0,56/cota.

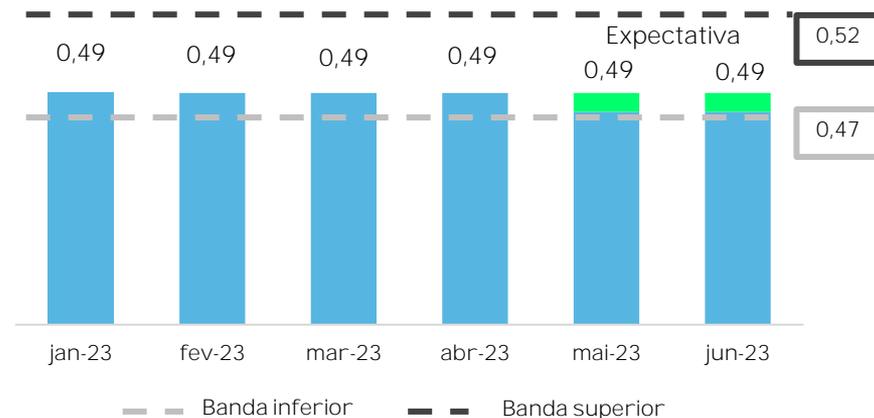
## Principais movimentações

Sobre as principais movimentações realizadas no mês, o fundo continuou a estratégia que vinha adotando no mês de março através da venda de fundos de tijolo, principalmente lajes corporativas que negociam muito

próximo do valor intrínseco, e fundos de crédito imobiliário que possuem um portfólio predominante em ativos indexados ao CDI e que negociam com prêmio ou em linha a cota patrimonial.

Nos investimentos, continuamos aumentando a exposição em XP Crédito Imobiliário (XPCI), pois o fundo segue negociando muito descontado dos pares, abaixo do seu valor intrínseco e em uma relação de risco e retorno muito atrativa para alocação.

### Guidance de Distribuição de Dividendos<sup>3</sup>



<sup>1</sup>Considera para cálculo do FFO rendimentos de FII, receitas financeiras, receitas de CRI e despesas (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e IR sobre ganho de capital)

<sup>2</sup>Considera para cálculo da receita recorrente os rendimentos de FII e receitas de CRI (desconsidera ganho/perda por alienação de cotas e receitas financeiras)

<sup>3</sup>Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

# Comentários do gestor

## Perspectiva de upside

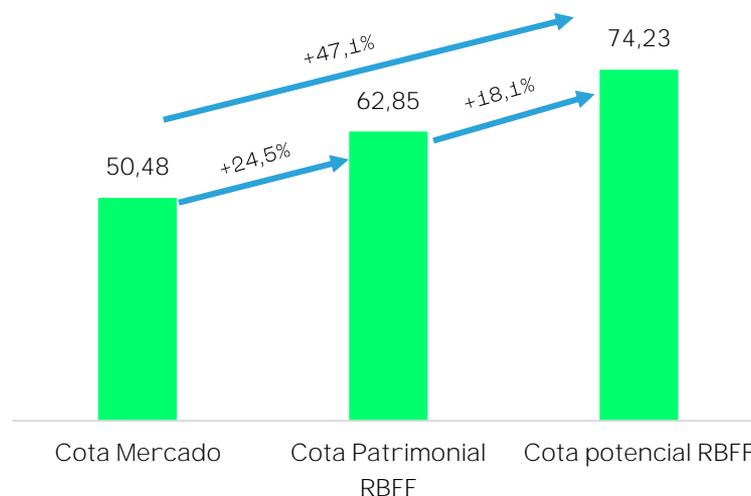
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização\*.

	% FI	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	30,1%	-5,9%	-24,4%	+32,3%
Varejo	7,3%	-14,4%	-31,2%	+45,4%
Logística e Industrial	24,9%	-9,8%	-27,5%	+38,0%
Shopping	14,3%	-1,5%	-20,9%	+26,4%
Educacional	4,3%	-16,8%	-33,1%	+49,6%
Residencial	1,6%	-39,7%	-51,6%	+106,6%
Lajes	15,2%	-39,0%	-51,0%	+104,0%
FOF	2,0%	-16,4%	-32,9%	+49,0%
Desenvolvimento	0,2%	-12,5%	-29,7%	+42,3%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-32,0%</b>	<b>+47,1%</b>

**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>1</sup>** : Representa o desconto/prêmio dos FIs da carteira do RBFF vs suas cotas patrimoniais.

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

## Potencial de Valorização da Cota de Mercado<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Considera para o cálculo a cota de mercado dos FIs da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FIs da carteira do fechamento do mês anterior.

<sup>2</sup>Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



# Resultados e distribuição

	abr-23	2023	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.057.337,63	R\$ 8.375.247,78	R\$ 61.992.425,74
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 2.942,53	R\$ 3.531,96	R\$ 13.555.108,51
Receitas financeiras	R\$ 53.268,40	R\$ 183.582,28	R\$ 1.063.228,39
Outras receitas	R\$ -	R\$ 1.076,26	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 153.591,54	-R\$ 549.684,96	-R\$ 8.843.244,03
Resultado	R\$ 1.959.957,02	R\$ 8.013.753,32	R\$ 67.799.268,81
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.837.115,35	R\$ 7.348.461,40	R\$ 65.332.116,92
Resultado por cota	R\$ 0,52	R\$ 2,14	R\$ 26,87
Rendimento por cota	R\$ 0,49	R\$ 1,96	R\$ 24,54
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,03	R\$ 0,18	R\$ 2,33

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

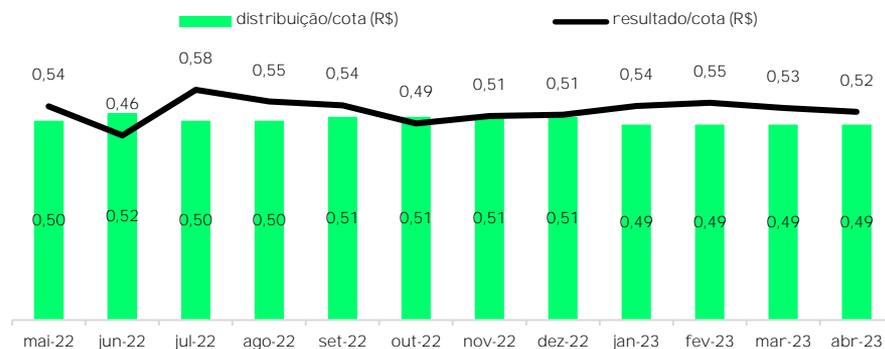
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

## Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,51
2023	0,49	0,49	0,49	0,49								
Δ	<b>4,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,1%</b>								

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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



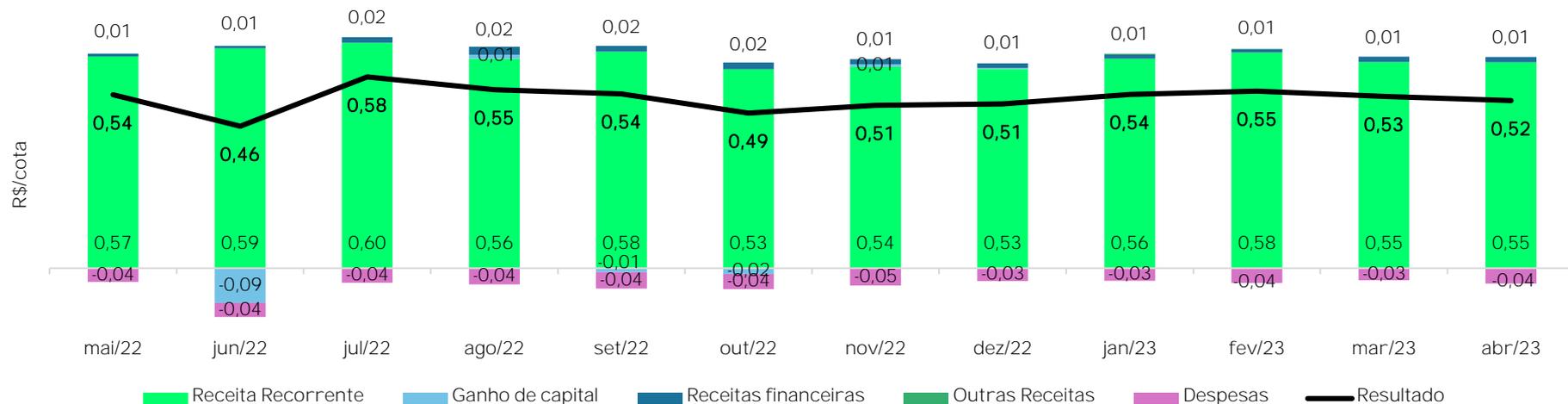
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

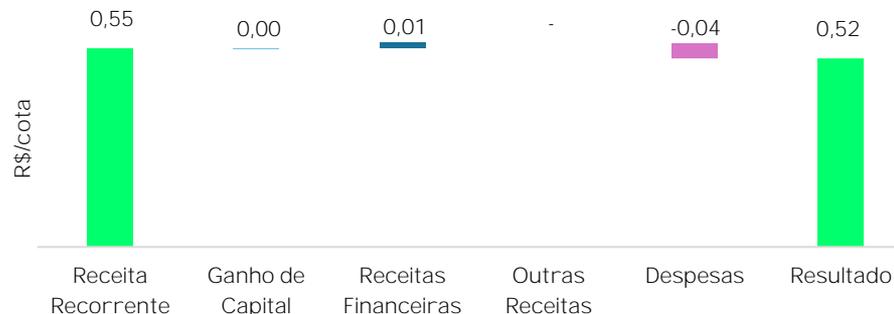


# Resultados e distribuição

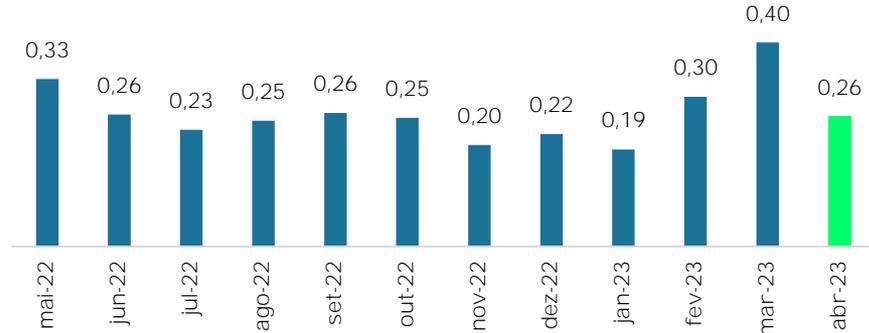
## Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



## Composição do Resultado no Mês

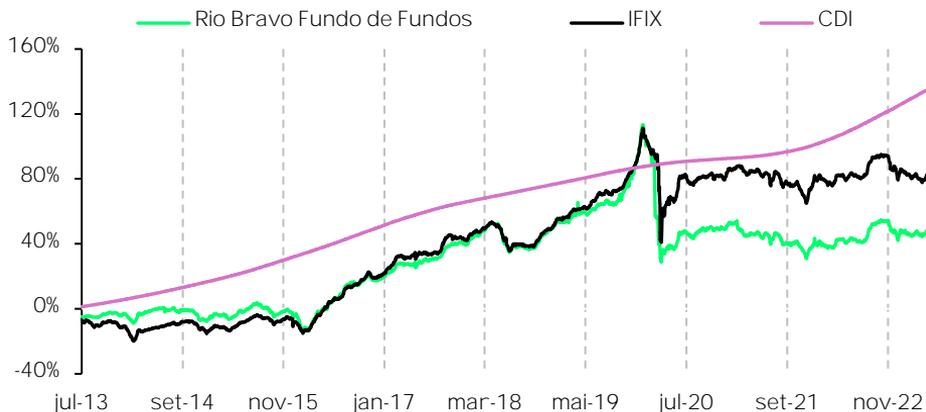


## Ganho de Capital Não Realizado por Cota

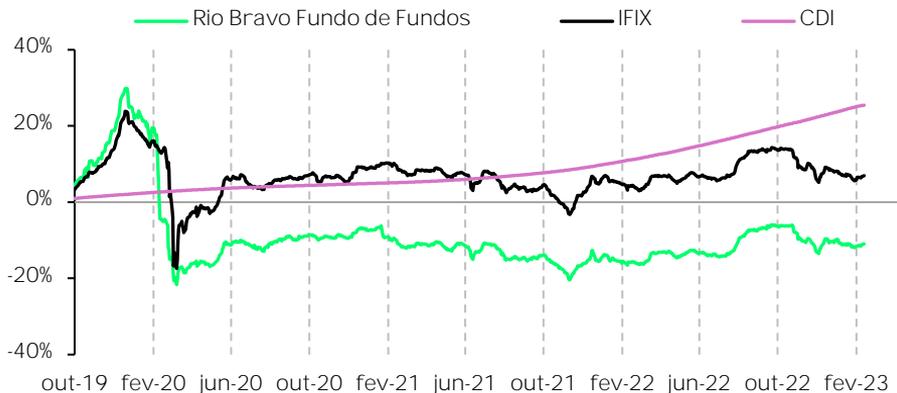


# Liquidez e desempenho

Rentabilidade desde o Início do Fundo



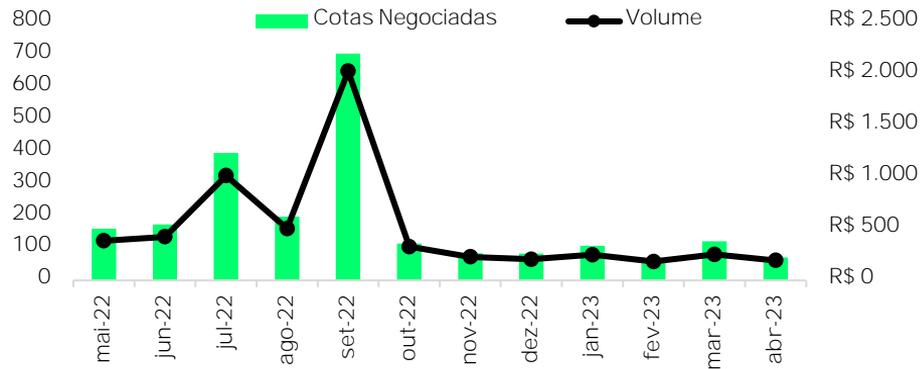
Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



	abr-23	2023	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 3.462,25	R\$ 17.925,04	R\$ 125.484,45
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 192,35	R\$ 221,30	R\$ 503,95
Giro (% de cotas negociadas)	1,90%	9,74%	60,65%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

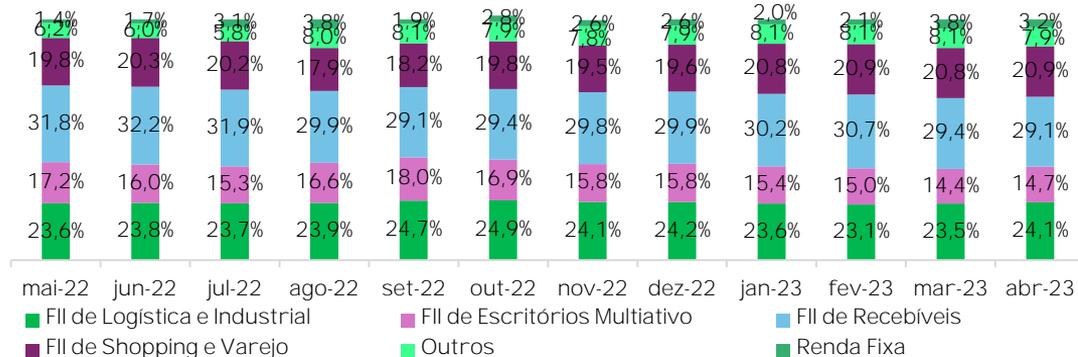
	abr-23	dez-22	12 meses
Valor da Cota	R\$ 50,48	R\$ 52,96	R\$ 52,90
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 189.260.373,20	R\$ 198.558.426,40	R\$ 198.333.473,50

## Liquidez

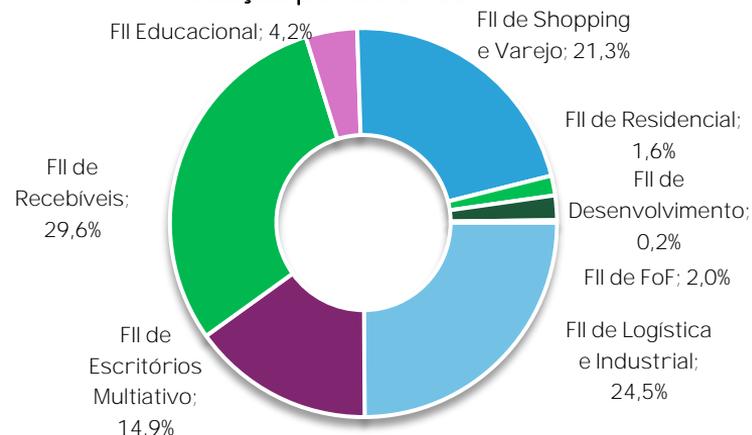


# Carteira do fundo

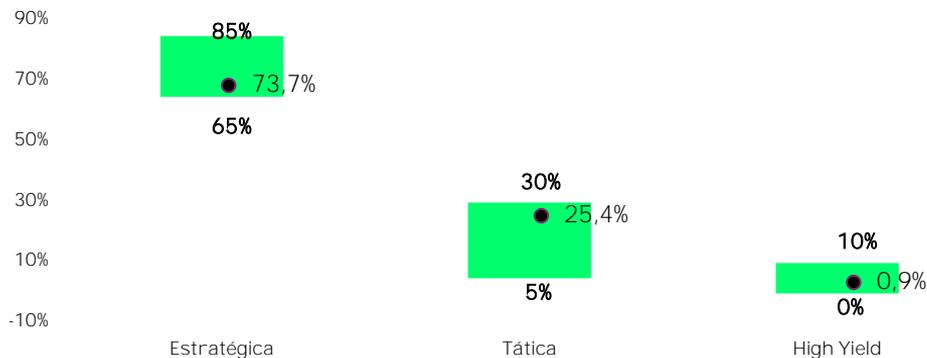
## Evolução da Alocação por Estratégia<sup>2</sup>



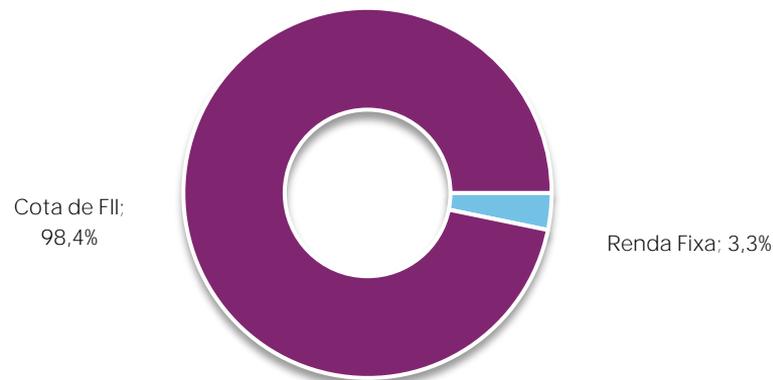
## Alocação por Setor de FII<sup>1</sup>



## Target de Alocação por Estratégia



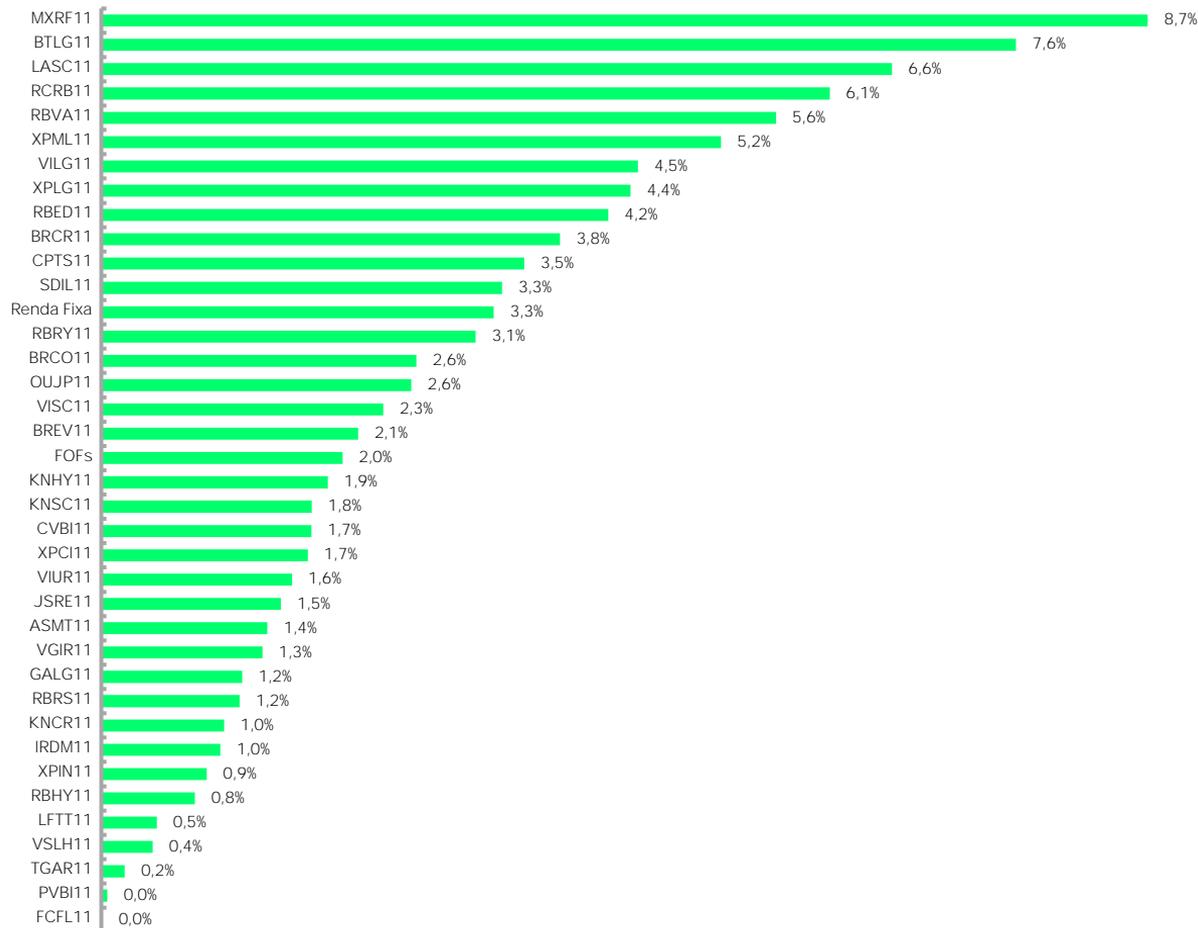
## Alocação por Setor de FII<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo  
<sup>2</sup>Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa



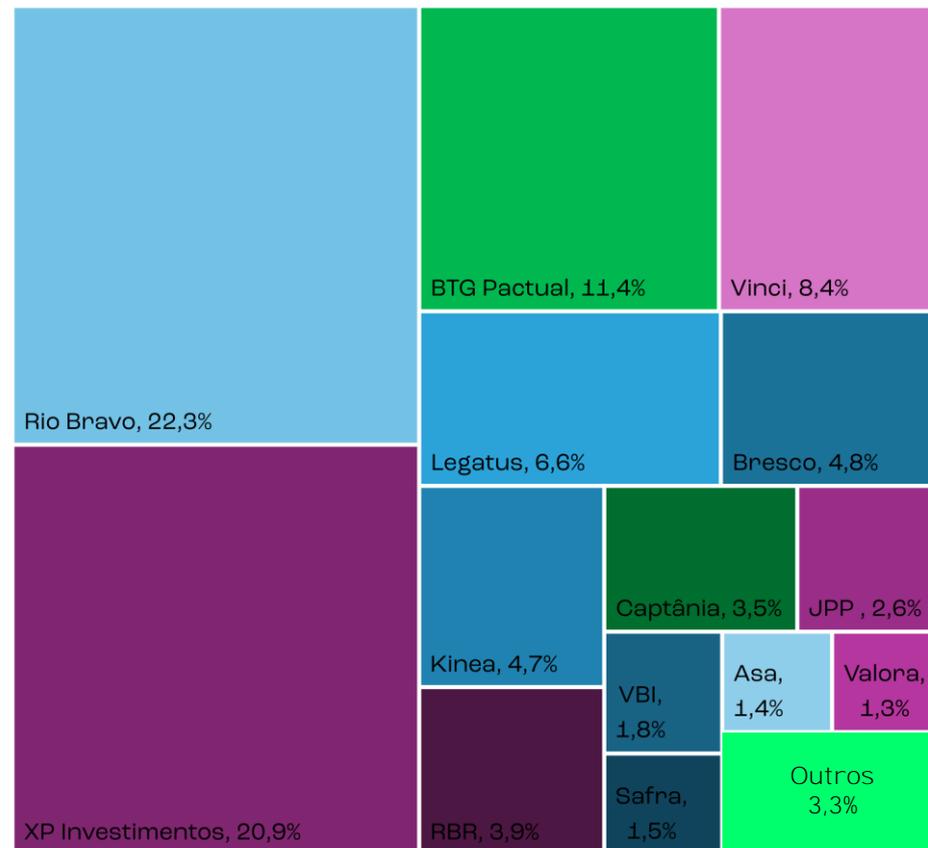
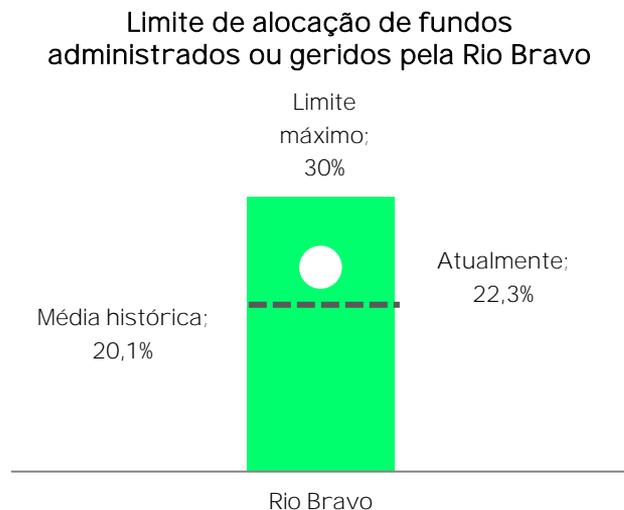
# Carteira do fundo



# 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.



## Assembleias deliberadas no mês

Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado da Matéria
24/04/2023	Asa Metropolis FII	Demonstrações contábeis do Fundo de 2022	Favorável	Aprovada
24/04/2023	Rio Bravo Renda Educacional FII	Demonstrações contábeis do Fundo de 2022	Abstenção – Conflito de Interesses	Aprovada
28/04/2023	Rio Bravo Renda Corporativa FII	Demonstrações contábeis do Fundo de 2022	Abstenção – Conflito de Interesses	Aprovada
28/04/2023	Caixa Rio Bravo FOF II	Demonstrações contábeis do Fundo de 2022	Abstenção – Conflito de Interesses	Aprovada
29/04/2023	Maxi Renda FII	8ª Emissão de Cotas do Fundo	Favorável	Aprovada
		Demonstrações contábeis do Fundo de 2022	Favorável	Aprovada

# Como investir?



Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

**RBF11**

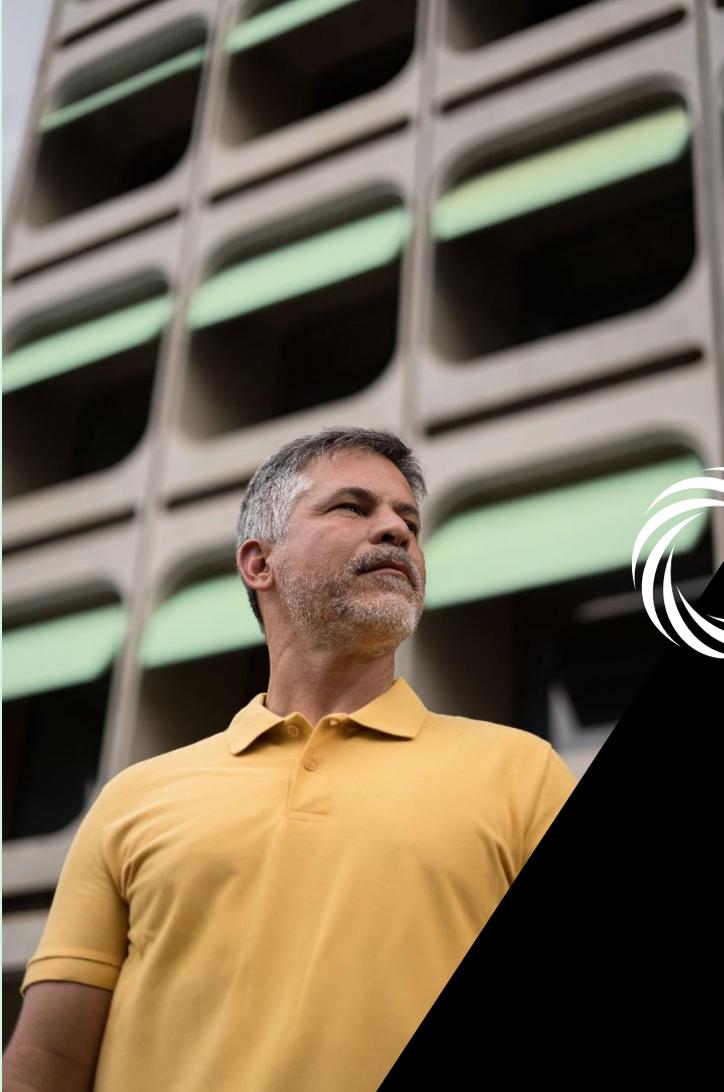
Invista conosco:



Você pode investir **diretamente** em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos os fundos sob nossa gestão** e às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).



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*





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.