

Relatório Gerencial

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

maio23

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\$ 245.872.229,80 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 19.127

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** (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

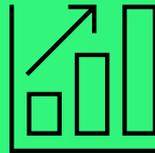
ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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, consequentemente, um maior risco.

Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

65,58

Fechamento
do mês (R\$)

54,80

Dividend Yield
Anualizado*

11,17%

Volume Médio
Negociado (R\$ mil)

262,05

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

245,87

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

205,46

P/VP

0,84

Número de Fundos
Investidos

37

Número de
Cotistas

19.127

*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: A indicação do presidente da Câmara dos Deputados de que a votação da reforma fiscal seja realizada em primeiro turno, antes do recesso de julho, atrelado à percepção de que o Legislativo atuará de forma a moderar as decisões do governo, trouxe um alívio no índice de inflação do mês de maio. O IPCA – 15 recuou 0,15% no mês, abaixo do projetado pelos analistas de mercado.

A queda dos juros inflacionários recorrentes que tem acontecido nos últimos meses no Brasil se dá pela votação do novo marco fiscal, que além de ter sua votação antecipada, conforme mencionado acima, também apresenta expectativa de aprovação sem grandes dificuldades.

Atividade econômica: O monitor PIB – FGV aponta um crescimento de 3,6% da economia brasileira no primeiro trimestre na comparação interanual, crescimento esse ocorrido principalmente pelo desempenho da agropecuária, com a produção de soja, e com o desempenho do setor de serviços, que foi positivo em praticamente todas as suas atividades.

Apesar da boa notícia, não é esperado que o crescimento na agropecuária permaneça no mesmo patamar por conta da sazonalidade da safra. A soja, por exemplo, tem sua colheita realizada principalmente no primeiro semestre, o que justifica o desempenho expressivo do setor nesse período.

Cenário Externo

Economia global: A aprovação do texto que aumenta o limite do teto de gastos da dívida americana pelo Senado e pela Câmara acalmou o mercado global. As bolsas europeias e asiáticas se valorizaram no mês de maio com o afastamento da notícia de um possível calote inédito da maior economia global.

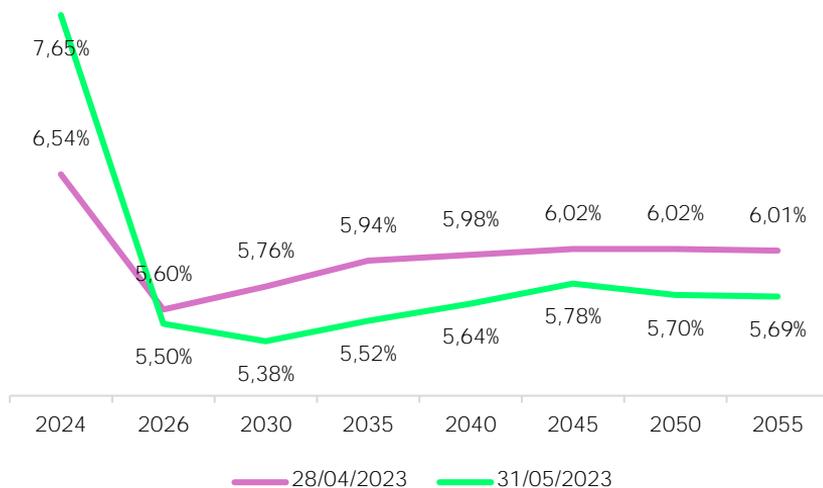
Outro ponto que culminou no cenário positivo para o mercado de renda variável global é a decisão do governo chinês de gerar incentivos ao mercado imobiliário, medida que foi bem aceita pelos investidores ao redor do mundo e que tende a influenciar positivamente o crescimento das economias mundiais.

Comentários do gestor

Mercado de Fundos Imobiliários

Em maio, o IFIX (índice de fundos imobiliários da B3) apresentou retorno positivo de 5,43%, superando o retorno de abril. Apesar de o Banco Central ainda não apresentar o período da queda na taxa SELIC, as curvas longas de juros continuaram caindo em maio. O mês encerra com a NTN-B 2035 pagando cupom de 5,52%, 42 bps abaixo do cupom pago no encerramento de abril, o que favorece a migração dos investidores para o mercado de renda variável.

Cupom NTN-B



O mês foi positivo para todos os segmentos. Entre os principais resultados estão os Fundos de recebíveis e de Fundos de fundos (FOFs), que subiram 6,58% e 5,74%, respectivamente.

O patrimônio líquido dos Fundos de papel é mensurado a partir da marcação a mercado dos títulos que compõem a carteira do Fundo. Como taxa e preço são inversamente proporcionais, o contínuo fechamento da curva deste mês valoriza o patrimônio líquido das carteiras, já que os papéis na carteira vão tendo seu preço majorado. Por conta disso, mesmo que o valor de mercado do fundo tenha subido, o valor patrimonial também teve alta, e o desconto não tem compressão. Ou seja, não necessariamente os fundos que tiveram valorização estão “caros”. Além disso, a taxa SELIC permanece em alto patamar, bem como o índice de inflação, o que os tornam atrativos em termos de rentabilidade.

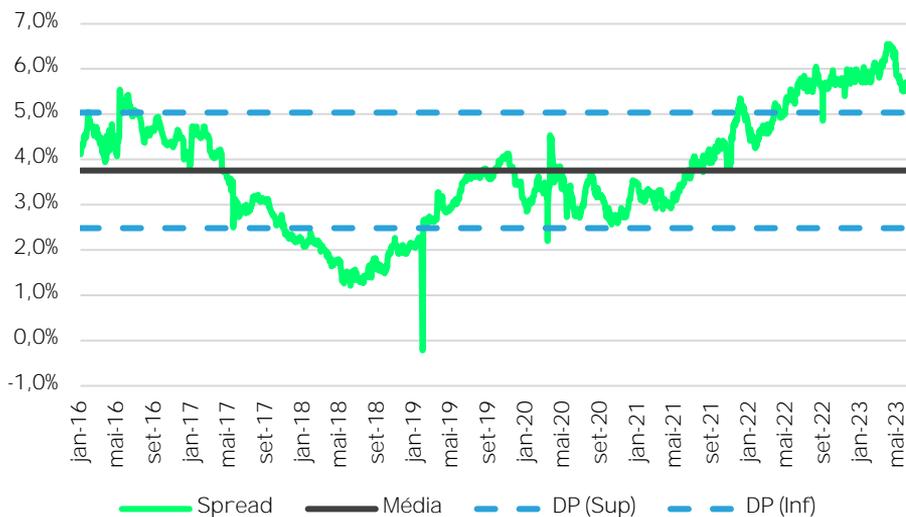
Já em relação aos FOFs, são fundos que possuem correlação positiva com o índice IFIX, ou seja, quando o índice é positivo, os fundos tendem a entregar um resultado positivo. O inverso também tende a ser verdadeiro, guardadas as suas proporções. Isso porque o FOF tem, em sua carteira, fundos imobiliários, e seu patrimônio líquido é composto pelo preço de fechamento desses fundos.

Comentários do gestor

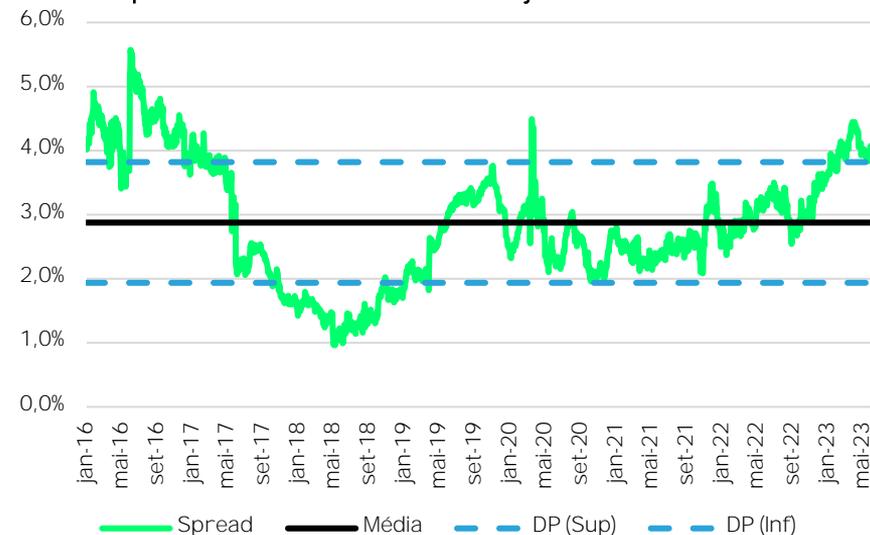
Portanto, seguindo a mesma lógica exposta mais acima, com o preço dos ativos aumentando a expectativa é que isso seja refletido em um valor patrimonial mais valorizado, podendo gerar ainda mais desconto na relação entre a cota patrimonial e a cota a mercado dos Fundos.

Apesar de os preços no mercado secundário, pelo segundo mês consecutivo, terem avançado, os fundos permanecem descontados e ainda é possível verificar oportunidades no mercado. Um indicador muito analisado pelos principais agentes do mercado e que reforça essa visão é o do *spread* (diferença) do *dividend yield* do IFIX e do tesouro IPCA + 2035. Ele encerrou o mês em 5,62%, 186 bps acima da média histórica desde 2016. Já o *spread* dos fundos de tijolo que compõem o IFIX e do tesouro IPCA + 2035 ficou em 3,97%, 110 bps acima da média histórica desde 2016.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Spread Dividend Yield Fils de Tijolo vs NTN-B 2035



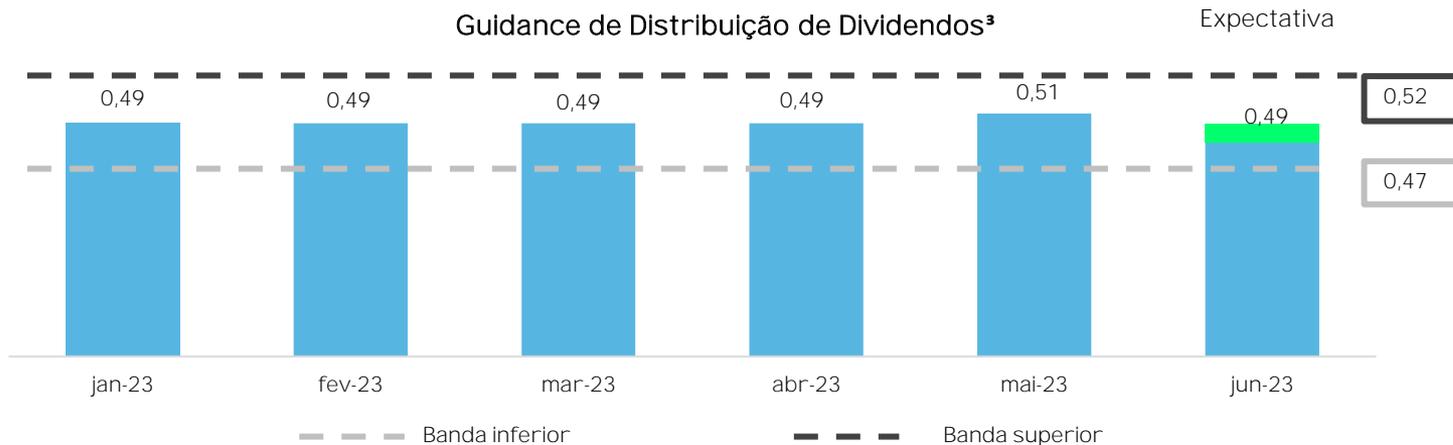
¹Considera os Fils de Tijolo do IFIX.

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 proventos de R\$ 0,51/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 11,17% e que se encontra acima da banda inferior do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciada. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,19/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 FFO¹ (*funds from operations*) do Fundo foi de R\$ 0,53/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$ 0,57/cota.

¹Considera 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)

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

³Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Principais movimentações

Nos desinvestimentos realizados no mês, a gestão focou em se aproveitar da recuperação do mercado para desinvestir totalmente de posições em que tal movimento já havia se iniciado no passado, porém fora pausado pela queda no preço de tais fundos no meio do caminho.

Também foi realizado o desinvestimento parcial em Kinea High Yield (KNHY), no mesmo movimento que vem sendo realizado nos demais meses de reduzir a exposição a fundos de CRI que negociam acima ou muito próximo do seu valor intrínseco.

Também foi reduzida marginalmente a exposição ao setor de shopping, através da venda parcial da posição de Legatus Shopping (LASC).

O principal motivo da redução é que existem outras oportunidades no setor de shoppings que estão mais descontadas e setorialmente os FIs de shoppings tiveram uma recuperação no mercado secundário muito acima dos demais setores de tijolo.

Por fim, a exposição ao “book de fundos de fundos” foi aumentada. Por conta da alta correlação que esses fundos têm com o resultado do mercado imobiliário, com a volta do índice do IFIX ao campo positivo temos a expectativa de que o resultado seja espelhado para esse segmento. Além disso, tal segmento ainda negocia em patamares descontados, se comparado ao histórico, e possuem o benefício do duplo desconto da classe de ativo.

Comentários do gestor

Perspectiva de upside

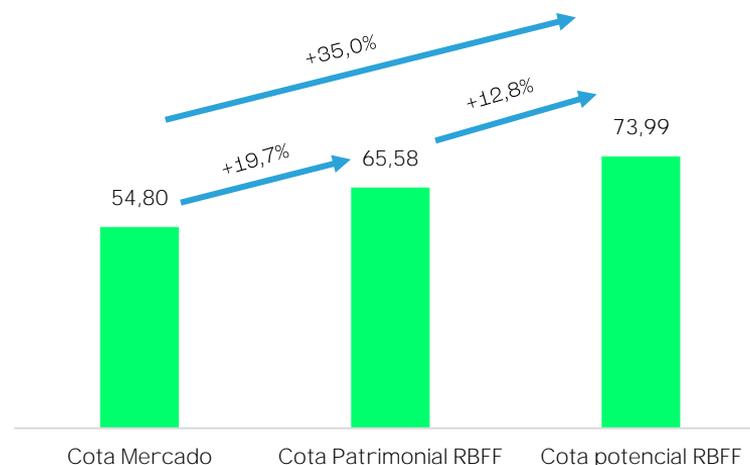
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FILS, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização*.

	% Fil	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	29,4%	-2,6%	-18,6%	+22,8%
Varejo	7,4%	-9,4%	-24,3%	+32,1%
Logística e Industrial	24,8%	-6,0%	-21,5%	+27,4%
Shopping	14,5%	-0,4%	-16,8%	+20,1%
Educacional	4,3%	-12,0%	-26,4%	+35,9%
Residencial	1,6%	-30,2%	-41,7%	+71,5%
Lajes	15,6%	-34,1%	-44,9%	+81,5%
FOF	2,2%	-11,0%	-25,7%	+34,5%
Desenvolvimento	0,2%	-4,5%	-20,2%	+25,3%
Total	100,0%	-11,4%	-25,9%	+35,0%

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

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

Potencial de Valorização da Cota de Mercado²



¹Considera para o cálculo a cota de mercado dos FILS da carteira do fechamento do mês e a cota patrimonial dos FILS da carteira do fechamento do mês anterior.

²Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Resultados e distribuição

	mai-23	2023	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de Fil	R\$ 2.058.175,77	R\$ 10.433.423,55	R\$ 64.050.601,51
Alienação de cotas de Fil (Bruto)	-R\$ 22.705,43	-R\$ 19.173,47	R\$ 13.532.403,08
Receitas financeiras	R\$ 65.167,63	R\$ 248.749,91	R\$ 1.128.396,02
Outras receitas	R\$ -	R\$ 1.076,26	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 139.147,39	-R\$ 688.832,35	-R\$ 8.982.391,42
Resultado	R\$ 1.961.490,58	R\$ 9.975.243,90	R\$ 69.760.759,39
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.099,65	R\$ 9.260.561,05	R\$ 67.244.216,57
Resultado por cota	R\$ 0,52	R\$ 2,66	R\$ 27,39
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 2,47	R\$ 25,05
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,01	R\$ 0,19	R\$ 2,34

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

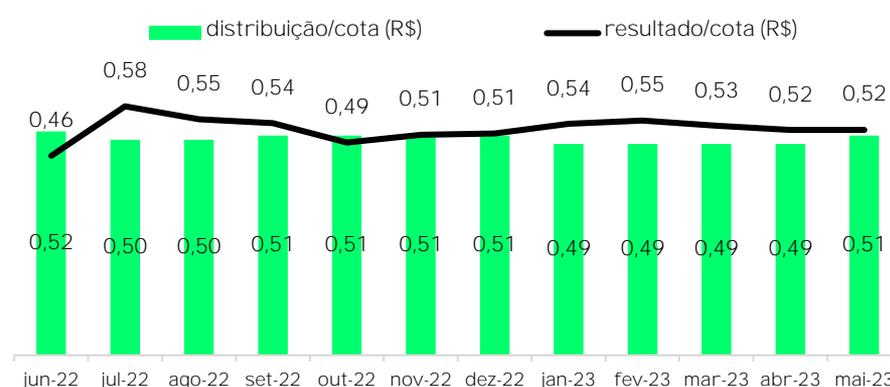
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,51							
Δ	4,3%	4,3%	4,3%	2,1%	2,0%							

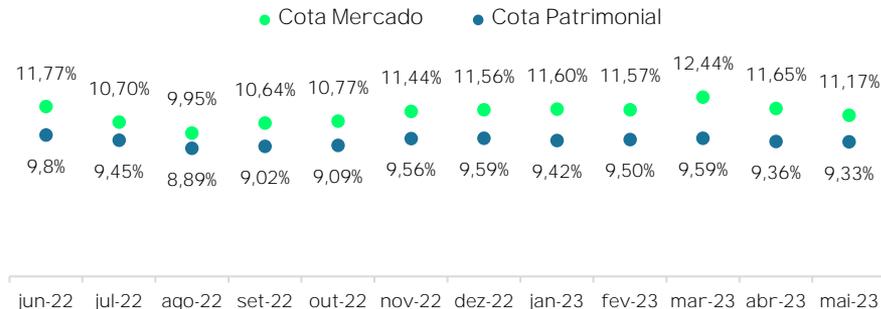
Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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



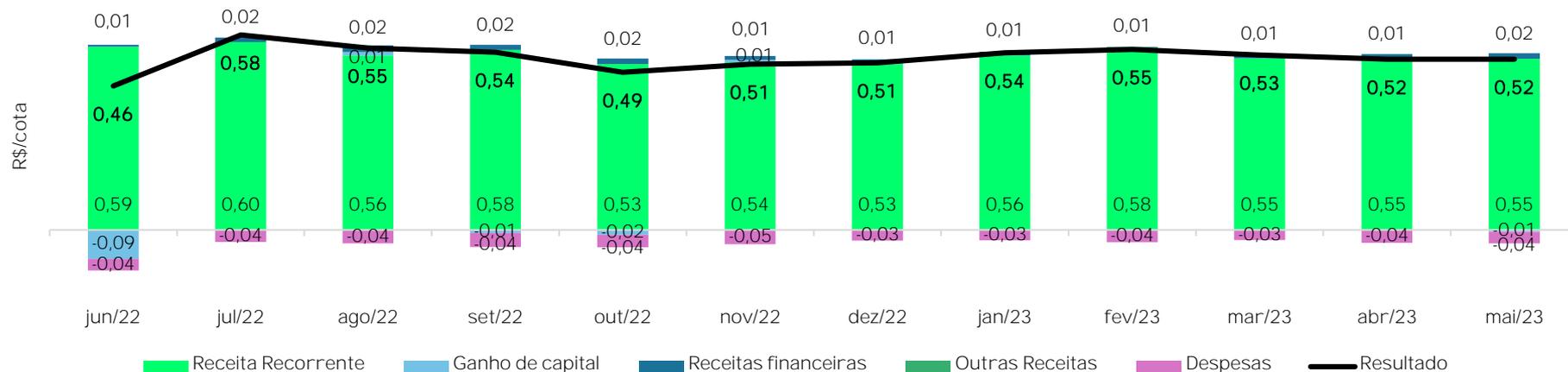
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

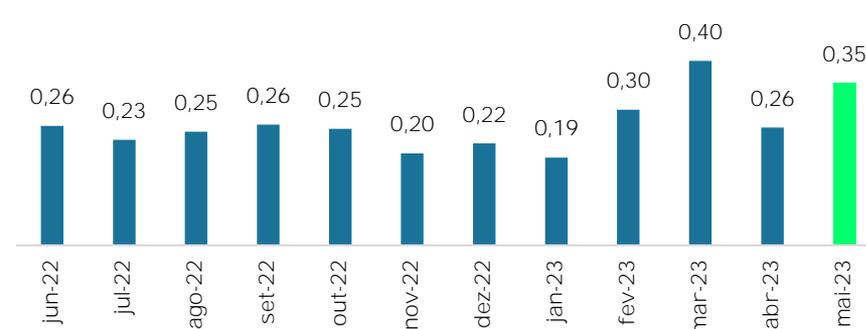
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Composição do Resultado no Mês

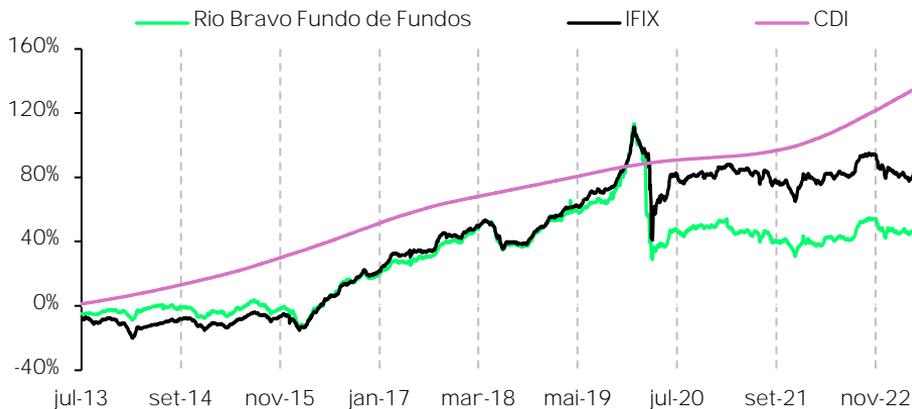


Ganho de Capital Não Realizado por Cota

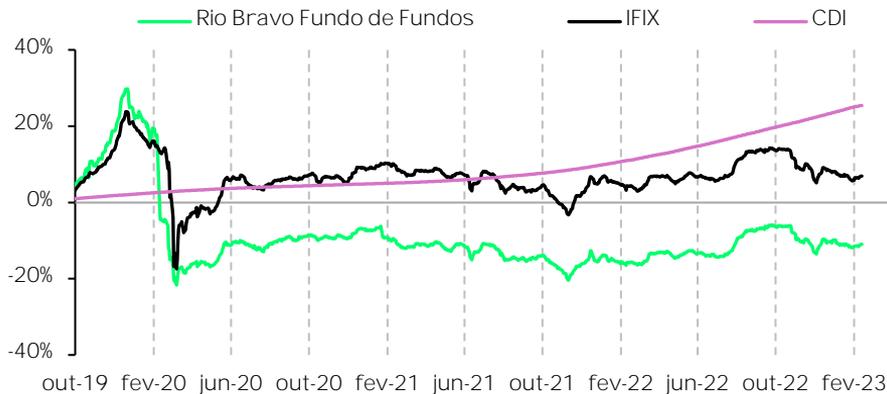


Liquidez e desempenho

Rentabilidade desde o Início do Fundo



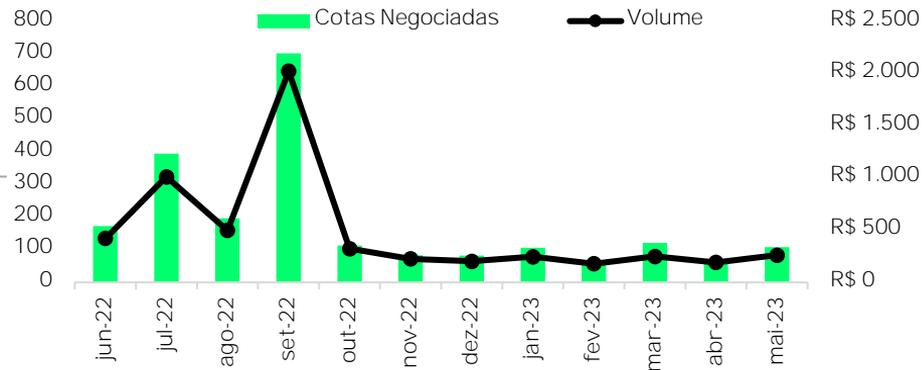
Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



	mai-23	2023	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 5.765,07	R\$ 23.690,11	R\$ 123.199,68
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 262,05	R\$ 230,00	R\$ 492,80
Giro (% de cotas negociadas)	2,89%	12,63%	59,28%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

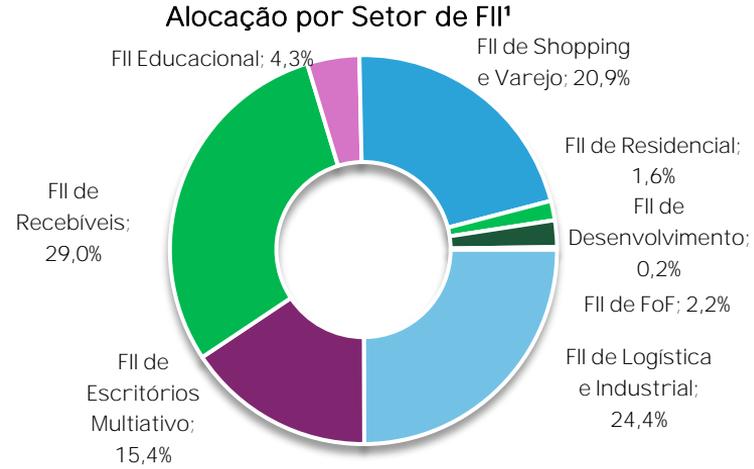
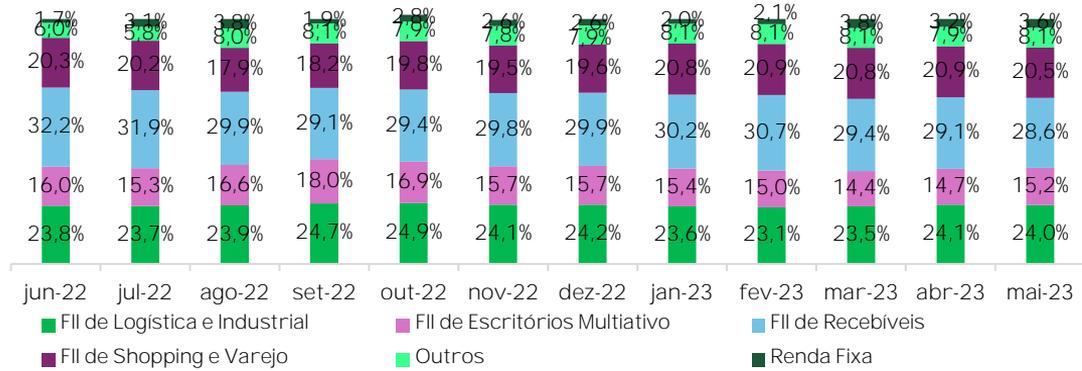
	mai-23	dez-22	12 meses
Valor da Cota	R\$ 54,80	R\$ 52,96	R\$ 51,01
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 205.456.982,00	R\$ 198.558.426,40	R\$ 191.247.457,15

Liquidez

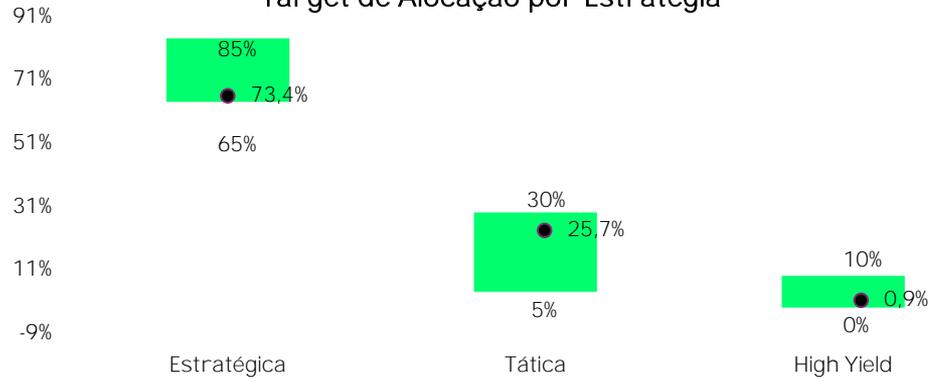


Carteira do fundo

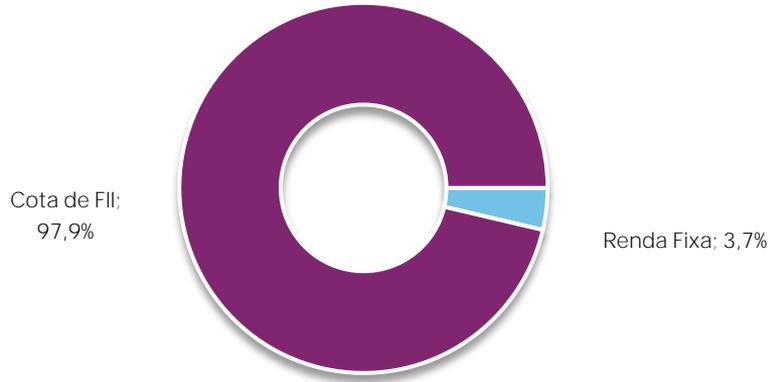
Evolução da Alocação por Estratégia²



Target de Alocação por Estratégia



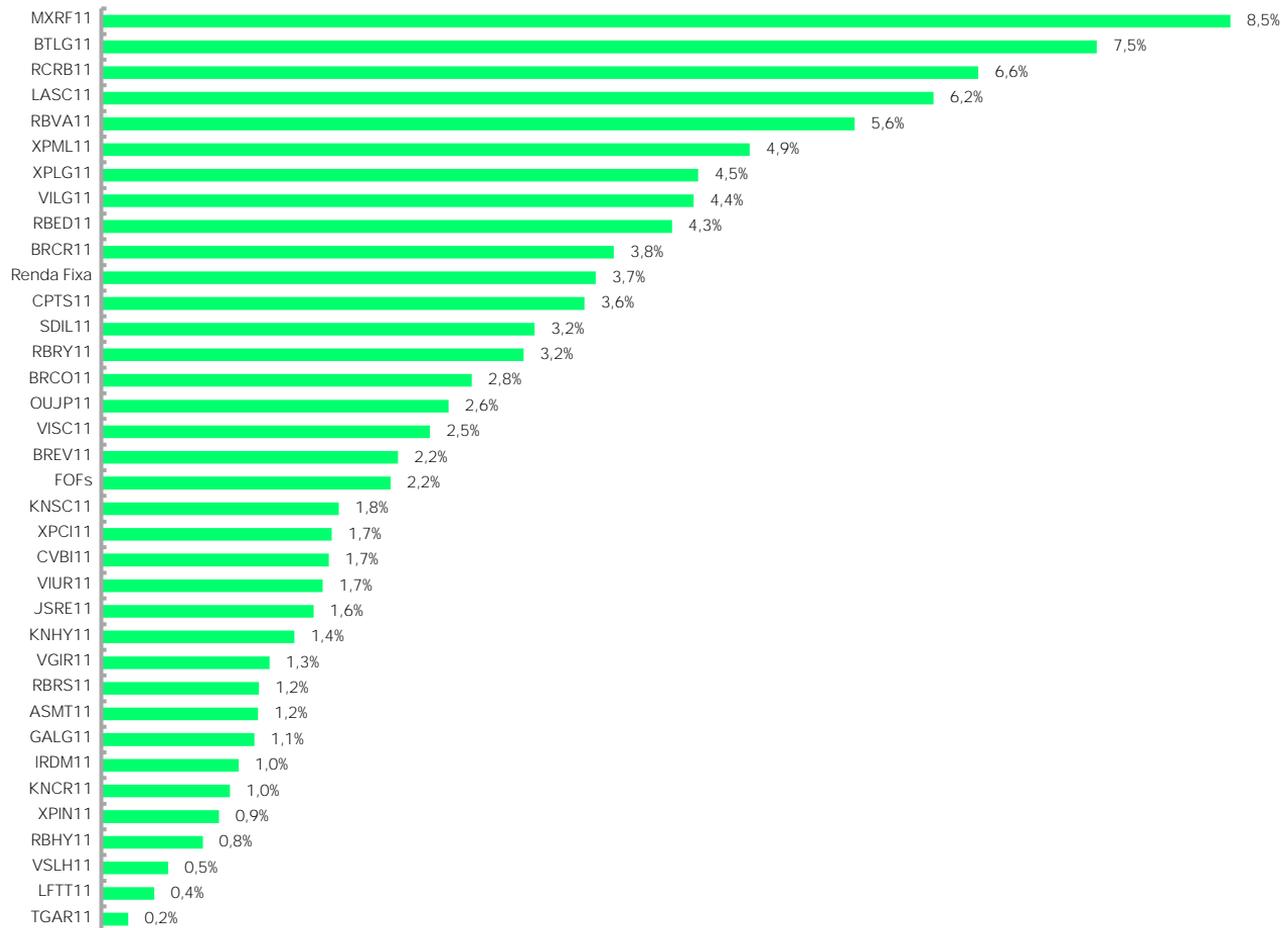
Alocação por Setor de FII¹



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



Carteira do fundo

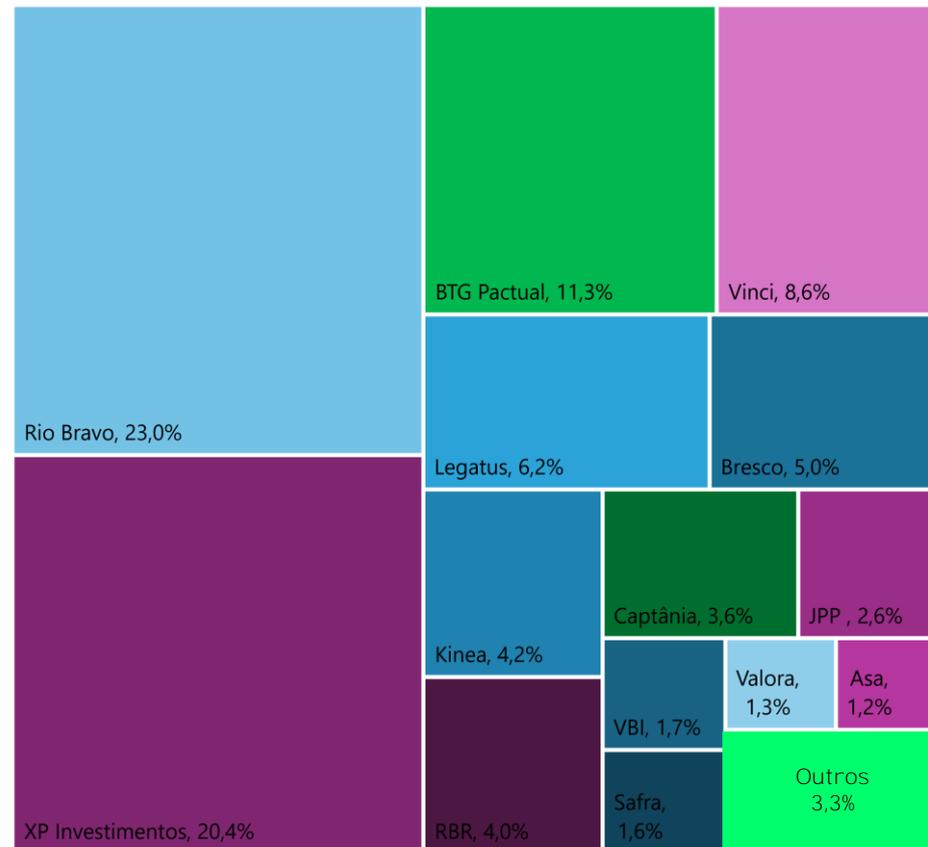
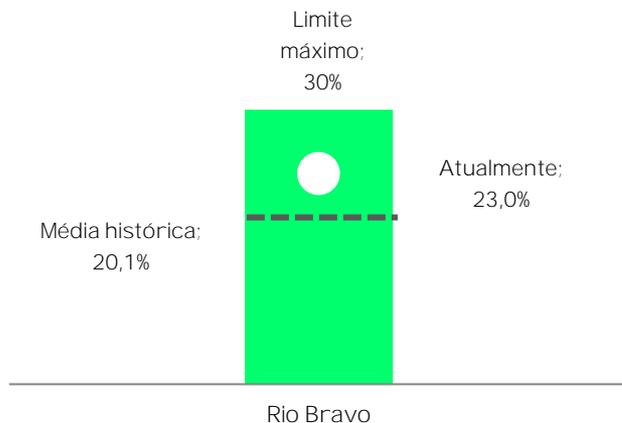


Carteira do fundo

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.

Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo



Assembleias deliberadas no mês

Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado da Matéria
15/05/2023	Legatus Shopping FII	Demonstrações contábeis do Fundo de 2022	Favorável	Aprovada
02/05/2023	Brazil Real Estate Victory Fund I FII	Demonstrações contábeis do Fundo de 2022	Favorável	Aprovada

Como investir?



Via corretora:



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

RBF11

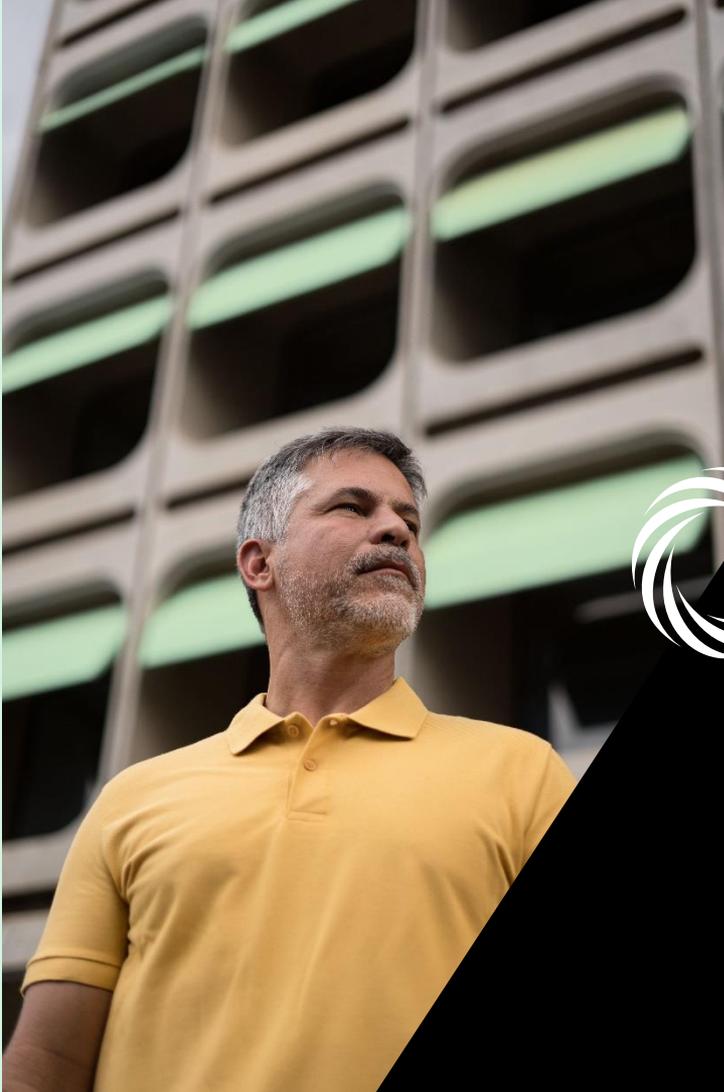
Invista conosco:



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.