

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Fundo de Fundos

RBFF11



**RIO  
BRAVO**

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

junho23

# 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\$ 256.854.869,89 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 19.703

## 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

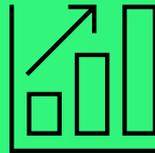
### ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

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)

68,51

Fechamento  
do mês (R\$)

58,88

Dividend Yield  
Anualizado\*

10,80%

Volume Médio  
Negociado (R\$ mil)

396,89

Patrimônio Líquido  
(R\$ milhões)

256,85

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

220,75

P/VP

0,86

Número de Fundos  
Investidos

38

Número de  
Cotistas

19.703

\*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:** No mês de junho, após o Banco Central divulgar o relatório de inflação do segundo trimestre, os analistas de mercado têm como dado o primeiro corte na SELIC na próxima reunião do Comitê de Política Monetária – que irá ocorrer em agosto. A redução na previsão de inflação, de 5,8% para 5,0% neste ano, e a redução também na previsão para os próximos dois anos, apontam que o indicador está mais próximo da meta estipulada de 3% no médio prazo. O BC também sinaliza uma desaceleração mais forte do que a prevista pelo próprio mercado, o que mostra que o otimismo não é apenas por parte dos investidores.

**Atividade econômica:** O monitor do PIB da FGV aponta um crescimento de 3,8% da economia brasileira no trimestre móvel, com data final abril. Mesmo com a retração de 1,2% na atividade econômica em abril, quando comparado a março, os analistas de mercado entendem que não há motivo para preocupação, dado que, conforme sinalizado no relatório passado, o crescimento no início do ano é resultado da produção de soja cuja maior concentração é no primeiro trimestre do ano.

O desafio continua sendo a taxa básica de juros elevada. Como consequência, há impacto negativo no setor de serviços. Apesar do Banco Central sinalizar a queda na SELIC, o ciclo de queda deve ser mais lento no curto prazo, ou seja, não teremos uma taxa com menos de dois dígitos até o fim do ano, mantendo ainda o valor em patamar elevado.

## Cenário Externo

**Economia global:** Após a quebra dos bancos nos EUA, o Banco Central americano decidiu realizar uma pausa estratégica na sua de elevação dos juros, depois de 10 aumentos consecutivos nos últimos 15 meses. Na última ata publicada, o FED sinalizou que haverá novo reajuste na taxa, mas de forma lenta e em menor escala. De acordo com os membros a decisão em manter a meta estável para que possam avaliar todas as informações adicionais e suas implicações na política monetária é unânime.

A meta é ancorar a inflação em 2%, e o Comitê deixou claro que continuará acompanhando as informações econômicas e ajustará a orientação da política monetária para alcançá-la.

## Mercado de Fundos Imobiliários

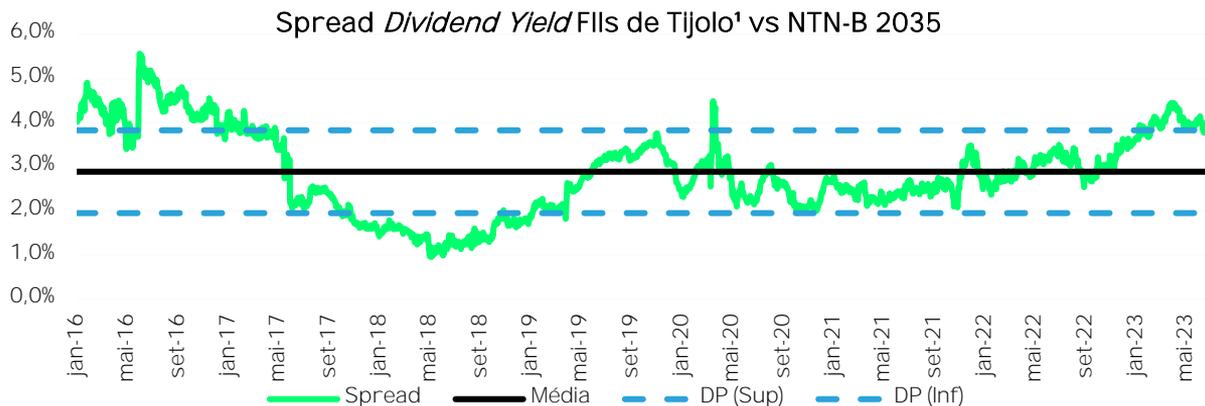
Neste cenário de maior previsibilidade quanto à queda dos juros, o mercado de fundos imobiliários se torna mais atrativo em termos de risco e retorno, visto que os investidores em busca de retornos mais altos migram para ativos de renda variável. Isto faz com que o preço desses fundos no mercado secundário aumente, gerando oportunidades para que os fundos realizem novas emissões de cotas – com o intuito de adquirir novos ativos, por exemplo – aquecendo o mercado no que tange ao cenário de transações de ativos.

# Comentários do gestor

## Mercado de Fundos Imobiliários

No segundo trimestre desse ano, a captação em emissões de cotas de fundos imobiliários foi 47% superior ao volume no primeiro trimestre, ainda que o volume total captado esteja abaixo do verificado em 2021 para o mesmo período.

O retorno positivo dos FII's nos últimos meses é impulsionado, principalmente, pelos fundos de tijolo, que estão conseguindo destravar valor nos contratos de locação e nas transações de venda e compra de ativos. Mesmo com o bom desempenho, o segmento ainda apresenta oportunidades para investimento, dado que seu valor negociado no mercado ainda está com desconto – se comparado ao seu valor intrínseco – além de gerar um *dividend yield* 390 bps acima do retorno da NTN-2035. Esse spread ainda está acima da média do histórico para o segmento:



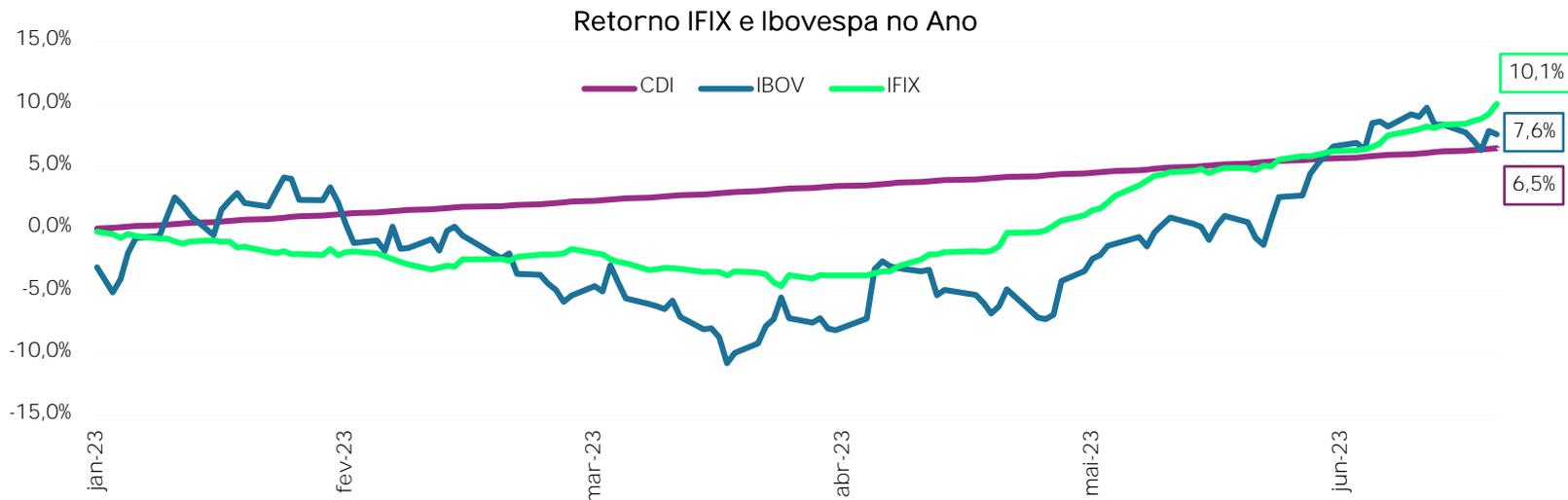
	30/06/2023	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
NTN-B 2035	5,3%	6,0%	5,8%	4,3%	3,7%	3,8%	5,3%	5,3%	6,3%
DY FII TIJOLO IFIX	9,0%	10,0%	8,8%	6,8%	6,2%	6,6%	6,8%	8,0%	10,7%
Spread	3,7%	4,0%	3,0%	2,5%	2,6%	2,9%	1,5%	2,8%	4,4%

<sup>1</sup>Considera os FII's de Tijolo do IFIX.  
 Fonte: Rio Bravo, Bloomberg,  
 Quantum Axis e Tesouro Direto.

# Comentários do gestor

## Mercado de Fundos Imobiliários

O IFIX subiu mais 4,71% em junho. No ano, o índice já acumula alta de 10,05%, 240 bps acima do retorno do índice Ibovespa.



O cenário indica que o segundo semestre de 2023 será mais positivo do que o primeiro, por conta da queda na inflação e a consequente queda na taxa SELIC. Até o presente momento, ainda não foi realizado nenhum corte na taxa básica de juros, apenas a sinalização de que no mês que vem o primeiro corte será realizado. Essa sinalização já pode indicar o início de uma nova fase no ciclo do mercado imobiliário. Esse ciclo é composto por quatro fases: recessão, recuperação, expansão e excesso de oferta. Com o início do afrouxamento dos juros, entendemos que o mercado imobiliário inicia sua entrada na fase de recuperação, que dá início ao ciclo de alta do mercado.

Data-base: 30/06/2023  
Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis.

# Comentários do gestor

## Rio Bravo Fundo de Fundos

No mês, o Rio Bravo Fundo de Fundos distribuiu proventos de R\$ 0,53/cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 10,80%, dentro do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado no início do semestre. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,15/cota de resultado acumulado e não distribuído no primeiro semestre de 2023.

### Guidance de Distribuição dos Dividendos<sup>3</sup> (R\$/cota)



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\$ 0,56/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$ 0,58/cota.

## Principais movimentações

Nos investimentos realizados no mês, a gestão buscou aumentar o percentual de alocação no segmento de fundo de fundos, dado que o setor negocia com assimetria no preço de mercado diante do seu valor intrínseco. Vale ressaltar que os fundos adicionados ao book de FOF's do portfólio do RBFF são fundos que possuem baixa dependência de ganho de capital no resultado distribuído para os investidores, percentual de exposição em FII's de tijolo mais alto do que o IFIX e a média dos FOFs e possuem um portfólio de ativos investidos de alta qualidade e bem localizados.

Nos desinvestimentos, a gestão continua realizando desinvestimentos em fundos de CRI que possuem seus ativos atrelados ao índice CDI em sua maioria. Foi realizado o desinvestimento parcial do TRBL11, fundo logístico que acreditamos ter atingido seu valor intrínseco.

<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

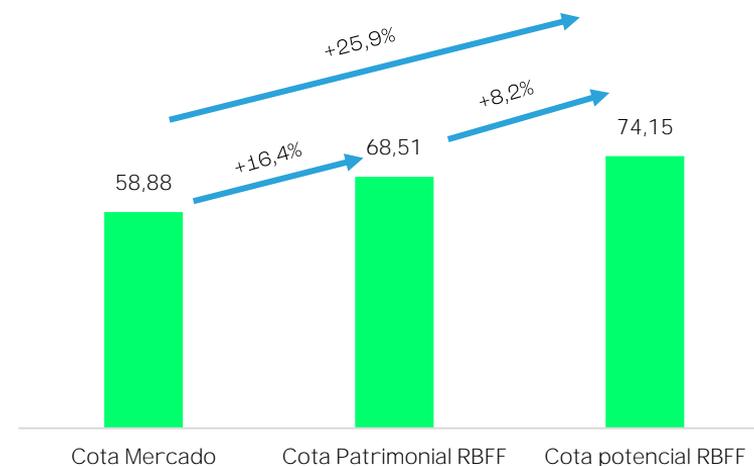
A cota patrimonial do RBFF reflete a cotação à mercado de seus FIIs, que atualmente negociam com um desconto em relação às suas cotas patrimoniais (deságio). O deságio do portfólio aliado ao deságio da cota de mercado do RBFF apresentam uma oportunidade de investimento com possível valorização<sup>2</sup>.

	% FII	Ágio/Deságio do Portfólio	Ágio/Deságio total do Portfólio pela cota mercado do RBFF	Potencial de Upside total
Recebíveis	29,1%	-0,6%	-14,6%	+17,1%
Varejo	7,5%	-3,1%	-16,7%	+20,1%
Logística e Industrial	24,1%	0,0%	-14,1%	+16,4%
Shopping	13,3%	2,0%	-12,3%	+14,0%
Educacional	4,5%	-4,3%	-17,7%	+21,6%
Residencial	1,5%	-31,3%	-41,0%	+69,4%
Lajes	15,7%	-30,6%	-40,3%	+67,6%
FOF	4,2%	-6,4%	-19,6%	+24,3%
Desenvolvimento	0,2%	1,1%	-13,1%	+15,1%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-20,6%</b>	<b>+25,9%</b>

**Ágio/Deságio do Portfólio<sup>1</sup>** : 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<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Considera para o 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.

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

# Resultados e distribuição

	Jun-23	2023	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de Fil	R\$ 2.110.971,36	R\$ 12.544.394,91	R\$ 66.161.572,87
Alienação de cotas de Fil (Bruto)	-R\$ 217.428,32	-R\$ 236.601,78	R\$ 13.314.974,76
Receitas financeiras	R\$ 93.374,55	R\$ 342.124,46	R\$ 1.221.770,57
Outras receitas	R\$ -	R\$ 1.076,26	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 143.600,96	-R\$ 832.433,31	-R\$ 9.125.992,38
Resultado <sup>1</sup>	R\$ 1.843.316,63	R\$ 11.818.560,54	R\$ 71.604.076,02
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.987.083,95	R\$ 11.247.645,00	R\$ 69.231.300,52
Resultado por cota	R\$ 0,49	R\$ 3,15	R\$ 27,88
Rendimento por cota	R\$ 0,53	R\$ 3,00	R\$ 25,58
Resultado Acumulado por cota	-R\$ 0,04	R\$ 0,15	R\$ 2,30

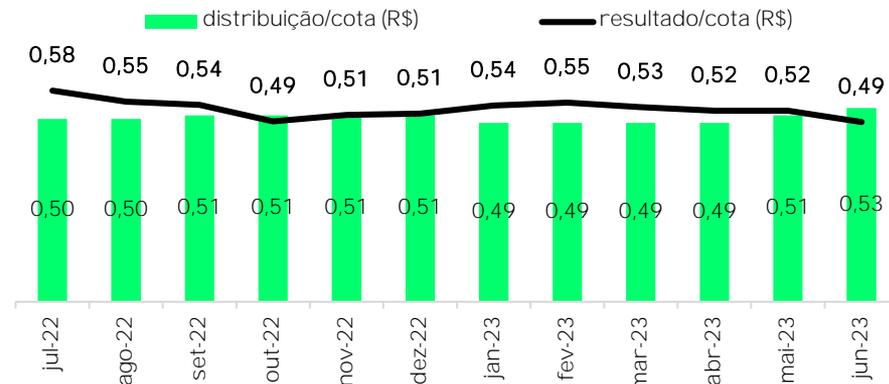
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

## 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	0,53						
Δ	4,3%	4,3%	4,3%	2,1%	2,0%	1,9%						

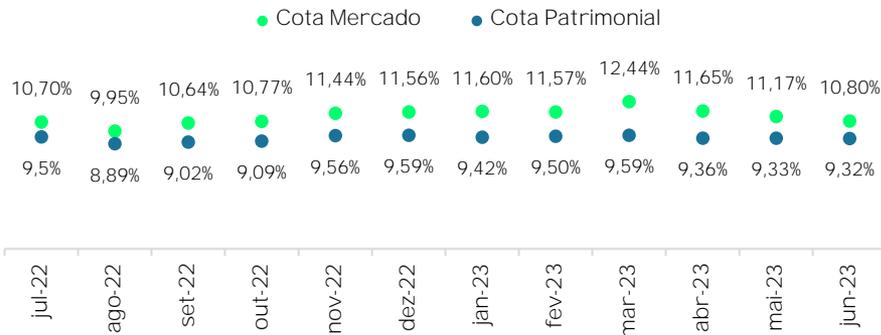
Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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



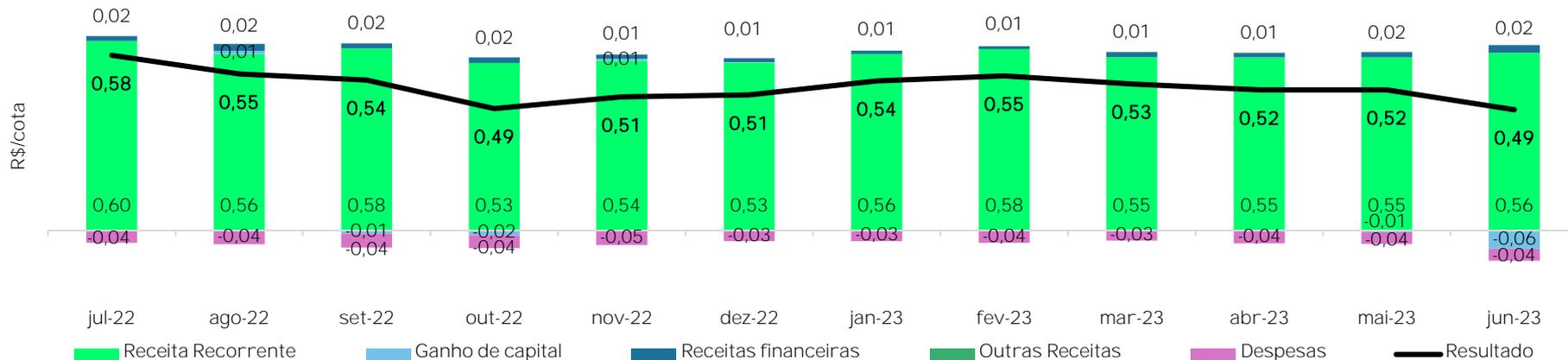
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

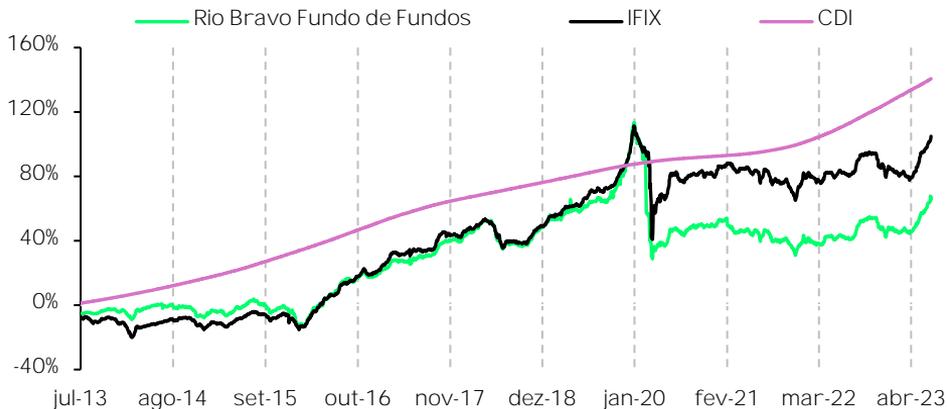


## Ganho de Capital Não Realizado por Cota

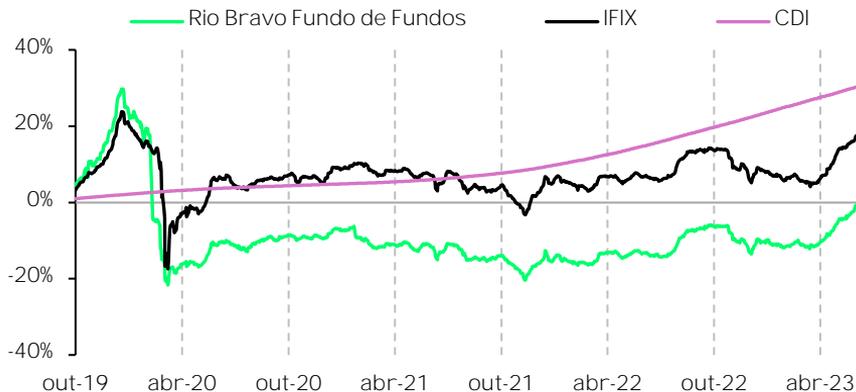


# Liquidez e desempenho

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



## Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)

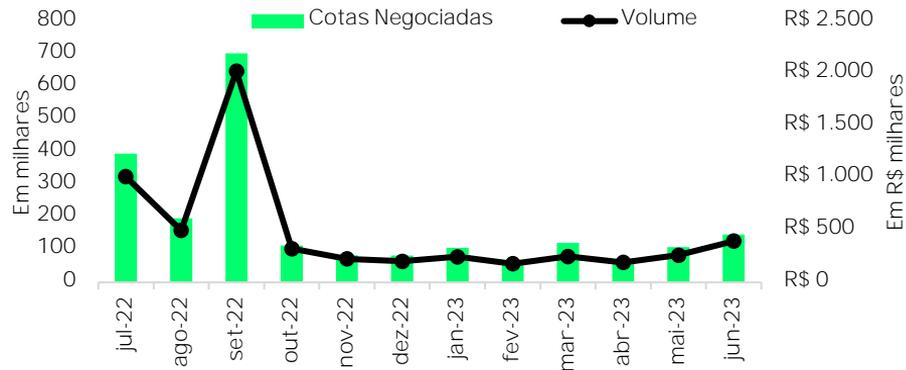


	Jun-23	2023	12 meses
Volume Negociado (em mil)	R\$ 8.334,69	R\$ 32.024,80	R\$ 122.674,04
Volume Médio Diário Negociado (em mil)	R\$ 396,89	R\$ 258,26	R\$ 490,70
Giro (% de cotas negociadas)	3,92%	16,55%	58,57%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

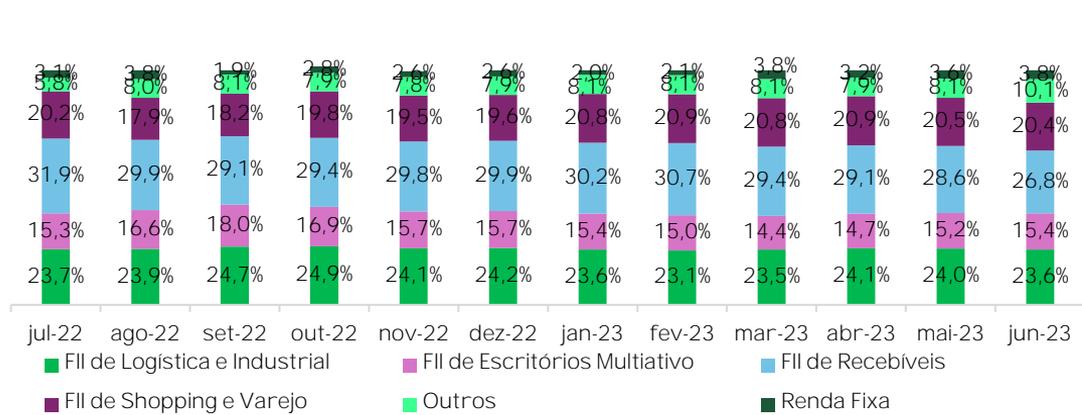
	Jun-23	dez-22	12 meses
Valor da Cota	R\$ 58,88	R\$ 52,96	R\$ 56,07
Quantidade de Cotas	3.749.215	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 220.753.779,20	R\$ 198.558.426,40	R\$ 210.218.485,05

## Liquidez

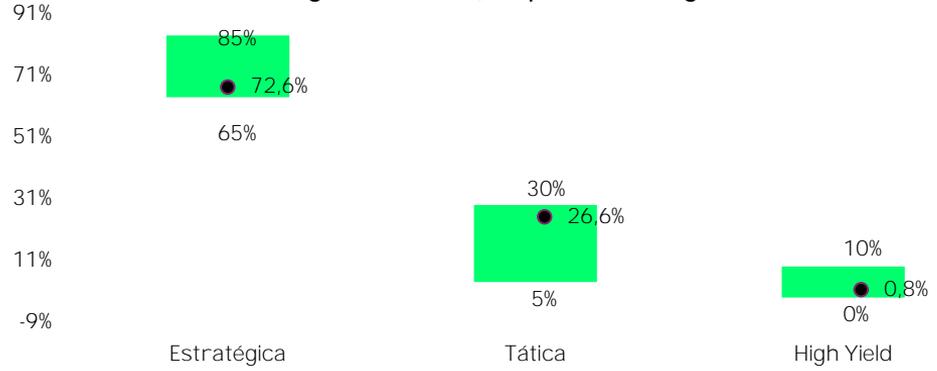


# Carteira do fundo

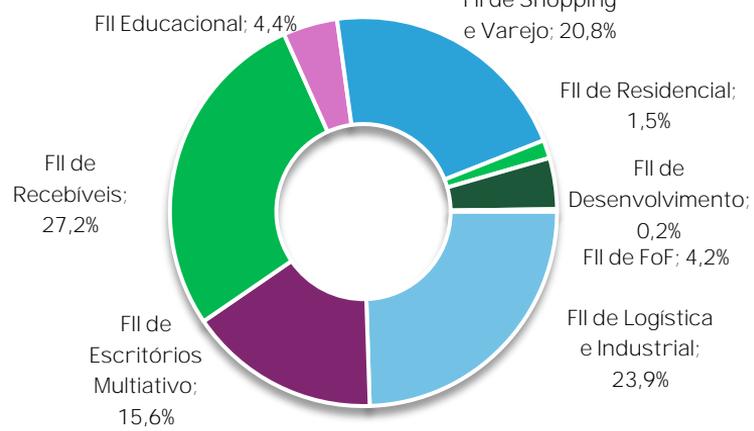
## Evolução da Alocação por Estratégia<sup>2</sup>



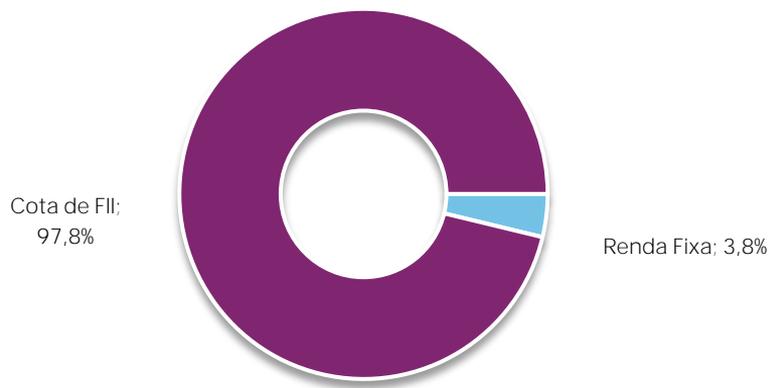
## Target de Alocação por Estratégia



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

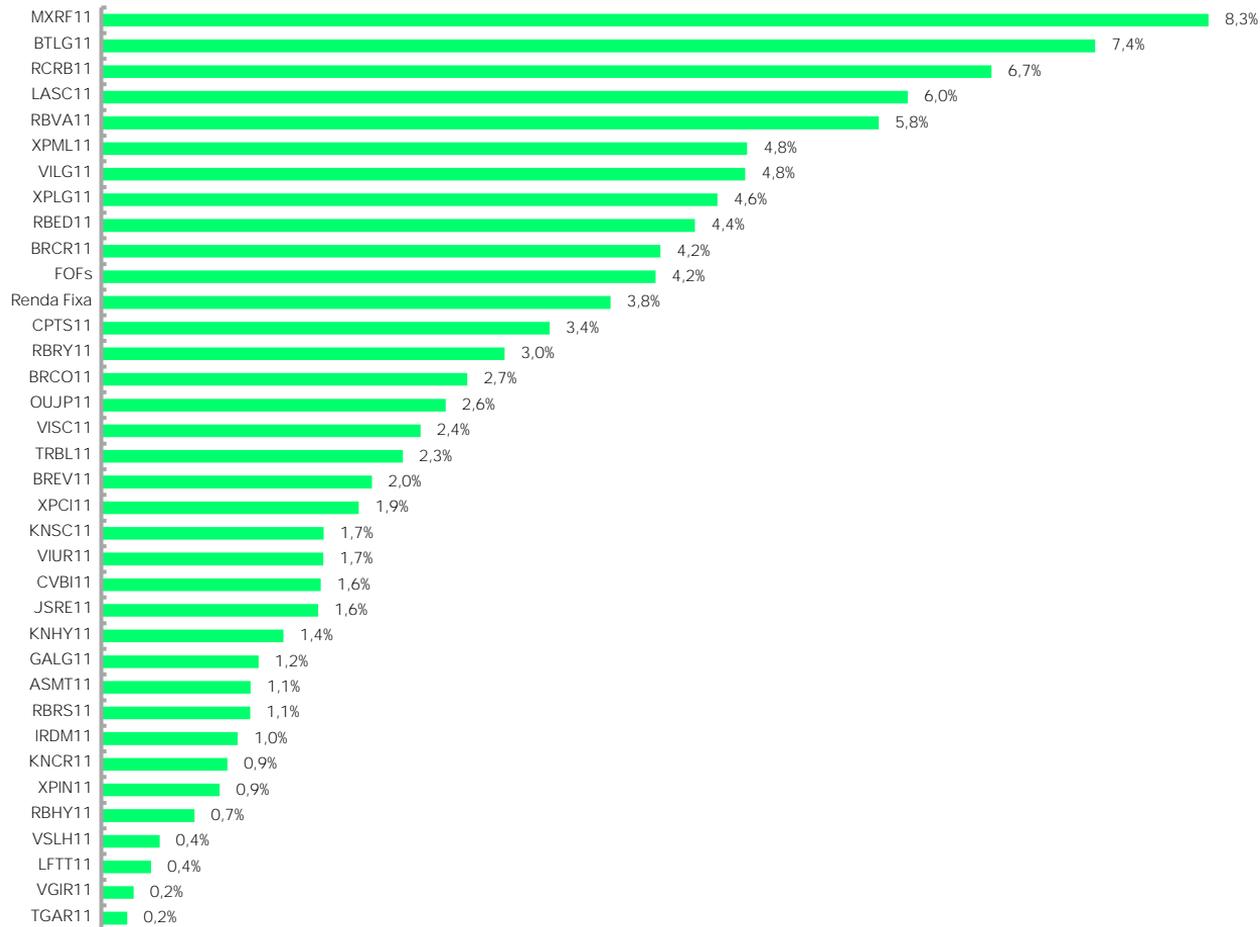


## Alocação por Setor de FII<sup>1</sup>



<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



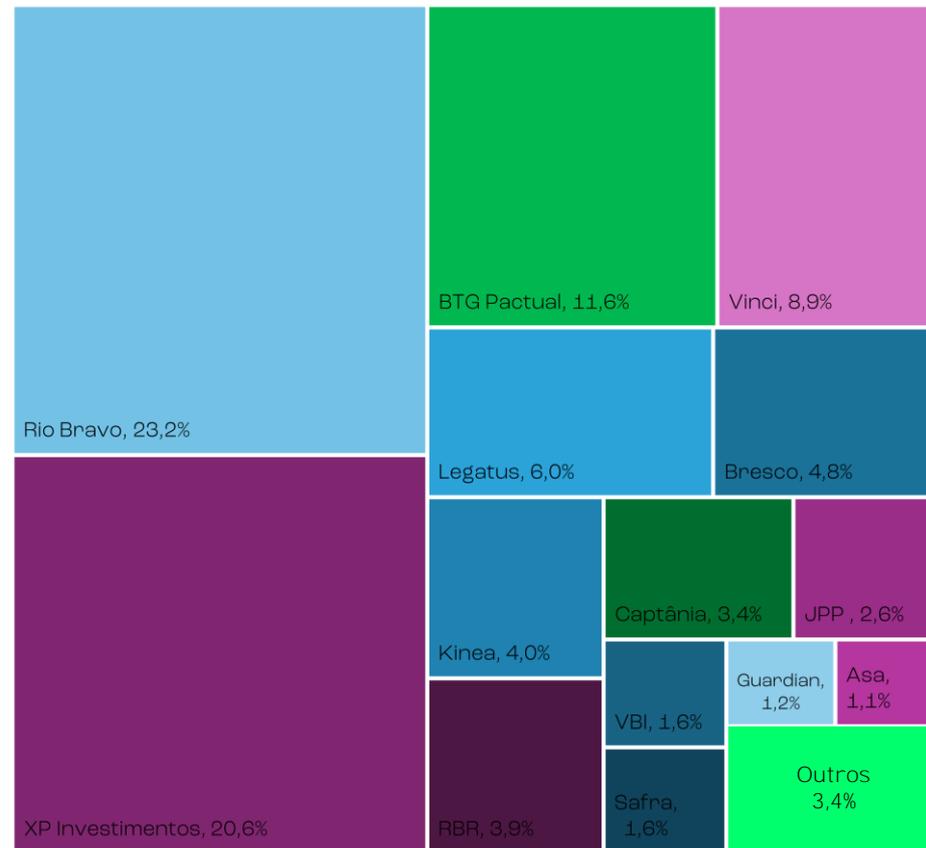
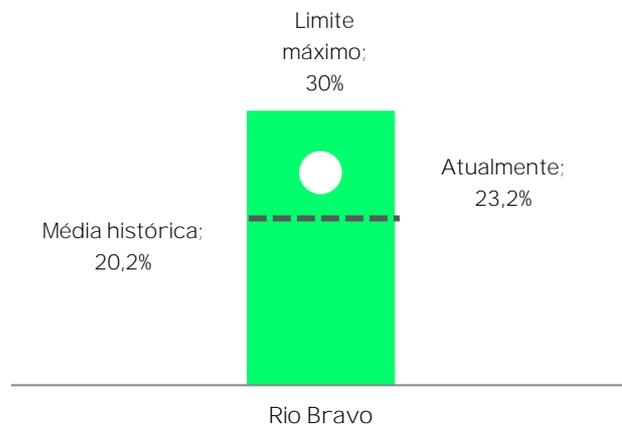
Considera o percentual do  
Patrimônio Líquido do Fundo

# 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



# Como investir?



Via corretora:



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

**RBF11**

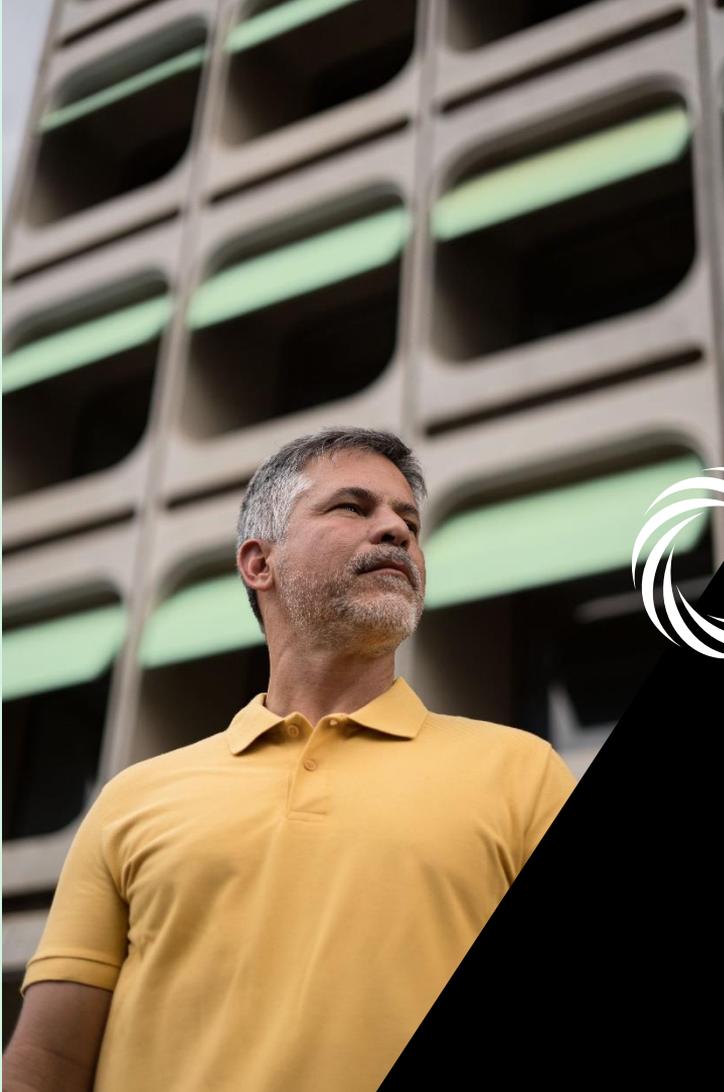
Invista conosco:



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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 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.