

Relatório Gerencial

Abril/2022

FII RIO BRAVO FUNDO
DE FUNDOS | RBFF11



RIO BRAVO

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\$ 245.577.349,38 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

NÚMERO DE COTISTAS • 22.435

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

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

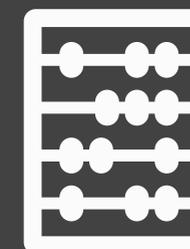


INVESTIMENTOS EM 3 ESTRATÉGIAS DIFERENTES

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



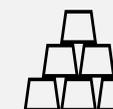
R\$ 65,50
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO/cota



R\$ 52,90
FECHAMENTO
DO MÊS



10,9%
DIVIDEND
YIELD
ANUALIZADO



R\$ 341,98
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ mil)



R\$ 245,58
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ milhões)



R\$ 198,33
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)



0,81
P/VP



36
NÚMERO DE FUNDOS
INVESTIDOS

¹Yield 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).

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e Inflação: Continuamos preocupados com o quadro fiscal brasileiro à medida que as eleições se aproximam. Recentes discussões envolvendo reajuste dos servidores públicos e outras medidas do governo que visam aumento dos gastos públicos são um ponto de atenção e que podem deteriorar as contas públicas.

A inflação continua mostrando sinais de aquecimento, com pulverização dos produtos da cesta, ou seja, não estamos observando pressões inflacionárias pontuais. Dadas as recentes surpresas inflacionárias, nossa perspectiva para o IPCA no ano foi atualizada de 6,5% para 7,2%.

Atividade econômica: A atividade econômica segue mostrando sinais de estagnação e, dado o cenário de juros altos, devemos observar uma pequena queda de -0,2% no PIB de 2022. A inflação segue pressionando a renda das famílias, o que impacta negativamente o consumo delas.

CENÁRIO EXTERNO

Economia global: as economias desenvolvidas continuam apresentando dados de inflação pressionados. O FED, banco central americano, deve seguir as medidas de aperto monetário sendo mais *hawkish*, o que acaba reduzindo a liquidez dos mercados e tendo impacto negativo na performance dos ativos de risco. O ECB, banco central europeu, segue sendo mais cauteloso devido aos impactos da guerra da Ucrânia no crescimento econômico dos países da zona do euro. De qualquer maneira, devemos ver o banco central europeu subindo juros para controlar a inflação, o que deverá trazer desaceleração para tais economias e uma migração de capital de ativos de risco para ativos mais seguros.

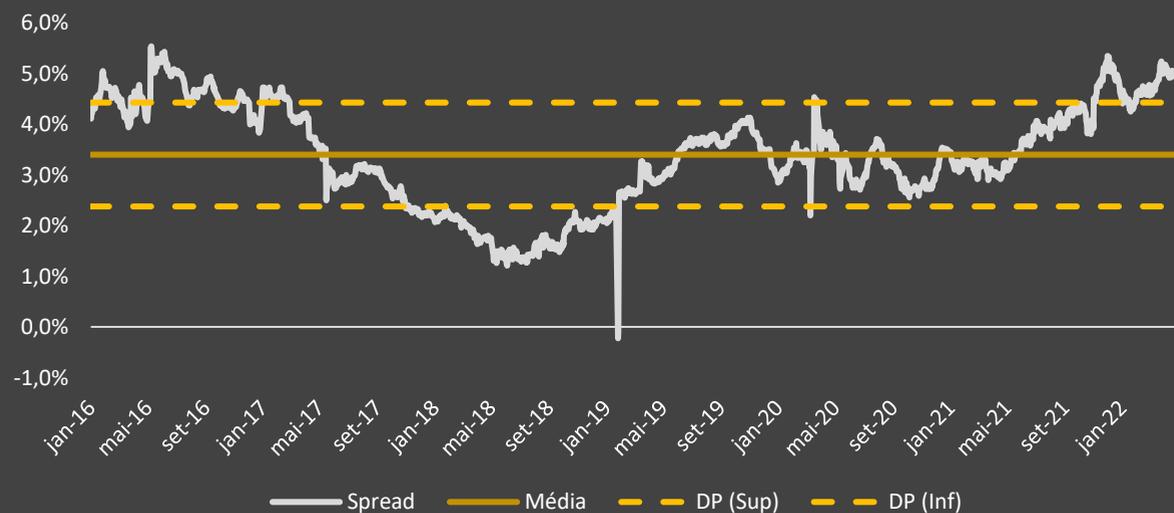
MERCADO IMOBILIÁRIO

No mês de abril, o índice de fundos imobiliários da B3 (IFIX) apresentou alta de 1,19%, reflexo da aproximação do fim do ciclo de aperto monetário local esperado pelo mercado. A NTN-B tesouro IPCA + 2035 iniciou o mês com um cupom de 5,43% e encerrou o mês com um cupom de 5,58%, apresentando uma abertura de 15 bps. Após apresentar queda em 2020 e 2021, o IFIX no ano passa a apresentar retorno positivo de 0,29%.

Os fundos imobiliários seguem sendo negociados 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 abril em 5,00%, 160 bps acima do spread (diferença) médio histórico desde 2016 (3,40%).

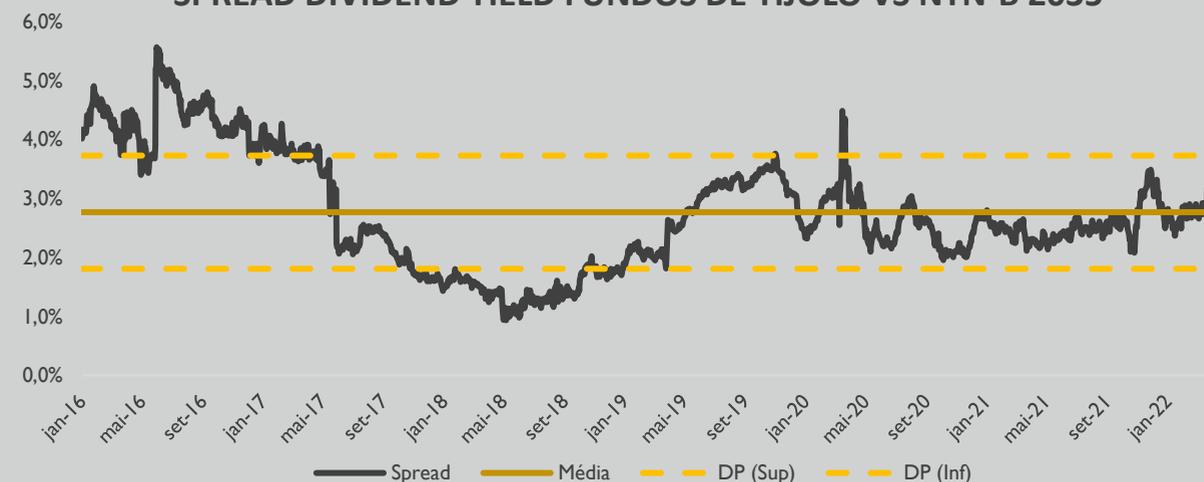
Continuamos observando um spread acima do desvio padrão superior, pois ele é influenciado principalmente pela alta da inflação dos últimos doze meses e o aumento da participação de fundos de CRI no índice.

SPREAD DIVIDEND YIELD IFIX VS NTN-B 2035



Quando analisado apenas o spread entre o *dividend yield* dos fundos de tijolo que compõe o IFIX e do tesouro IPCA + 2035, ele 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 conseqüente fechamento/restrições no funcionamento dos imóveis - e pela redução do FFO (resultado operacional) dos fundos de lajes corporativas, devido ao aumento da vacância dos ativos.

SPREAD DIVIDEND YIELD FUNDOS DE TIJOLO VS NTN-B 2035



Ao longo dos últimos meses, temos observado melhora nos indicadores imobiliários em geral. Continuamos com expectativa positiva para ambos os setores, as empresas de shopping já estão divulgando crescimento de NOI e vendas frente a 2019 e o setor de lajes corporativas segue apresentando absorção líquida positiva, principalmente na cidade de São Paulo. Este foi o tema da Carta Estratégias da Rio Bravo em abril, [disponível aqui](#).

A absorção líquida positiva no mercado corporativo em São Paulo já é de 38.538 m² no 1T2022. Se analisarmos as principais regiões e ativos classificados como A, AA e AAA, a região da Av. Paulista passou de uma vacância física de 22,5% no 2T2021 para 18,2% no 1T2022, e a região da Nova Faria Lima saiu de uma vacância de aproximadamente 8,7% no 2T2021 para 4,5% no 1T2022.

(Fonte: Cushman & Wakefiel e Buildings)

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

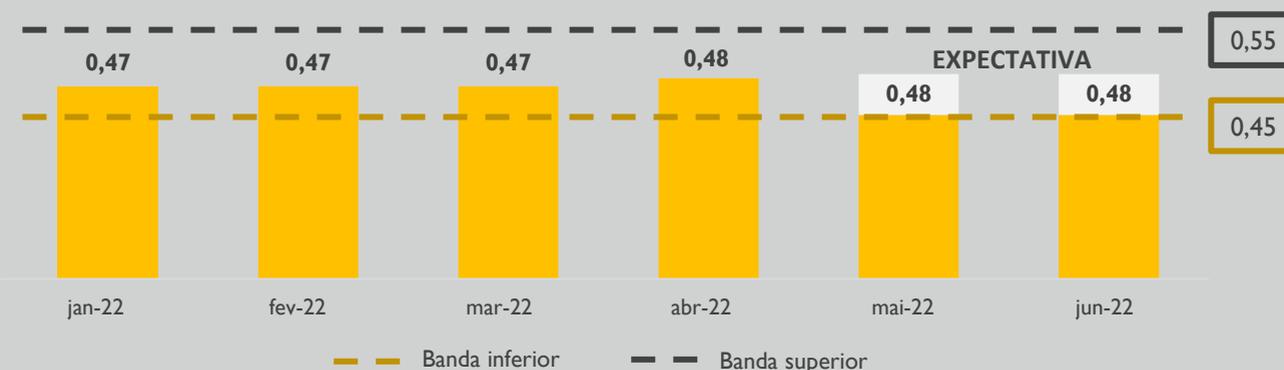
Em abril, o Rio Bravo Fundo de Fundos apresentou distribuição de R\$ 0,48/cota, o que corresponde a um dividend yield de 10,9%, acima da média do mercado. O fundo aumentou a sua distribuição em R\$ 0,01/cota devido ao resultado acumulado no semestre de R\$ 0,17/cota, o que traz subsídios para a manutenção da distribuição nesse patamar até o final do semestre¹. O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,53/cota, acima da distribuição de rendimentos anunciada.

No mês, o Fundo apresentou um FFO (*funds from operations*) de R\$ 0,52/cota². 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 abril, a receita recorrente do RBFF foi de R\$ 0,55/cota, fruto deste trabalho que a gestão vem fazendo ao longo do tempo de aumentar a recorrência do portfólio.

No relatório gerencial referente ao mês de março, publicamos um resumo dos principais investimentos e movimentos realizados pela gestão ao longo do 1T2022. Vale ressaltar citamos os principais desinvestimentos e apresentamos a TIR apenas daqueles desinvestimentos feitos integralmente. As outras operações sem a TIR demonstrada referem-se a desinvestimentos parciais apenas.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS¹



Sobre os investimentos realizados no mês, continuamos o processo de reciclagem das posições de fundos de CRI, através do desinvestimento de posições que apresentam prêmio sobre a cota patrimonial, ao mesmo tempo que realizamos investimento em FIIs de CRI que estejam negociando próximo ou com desconto em relação à cota patrimonial. Os principais investimentos foram via emissões restritas de cotas dos fundos Iridium FII (IRIM11) e Rio Bravo High Yield (RBHY11) e reduzimos a alocação em Mauá Recebíveis (MCCI11).

¹Não configura garantia ou promessa de rentabilidade futura

² 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).

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

O valor Patrimonial do RBFF varia diariamente de acordo com a cotação a mercado dos fundos imobiliários que ele possui em carteira. Isso significa que o Patrimônio Líquido do Fundo de 245,7MM no fechamento de abril reflete o preço de fechamento no mercado secundário dos 36 fundos imobiliários investidos por ele nesta mesma data.

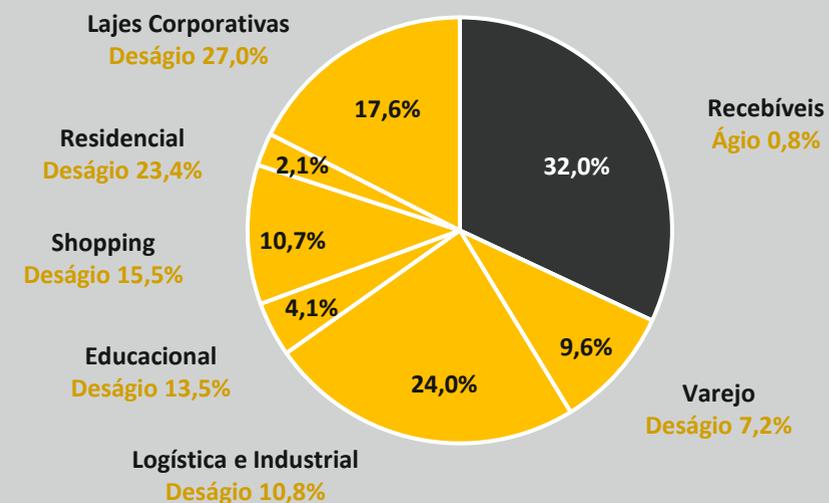
Atualmente, a maior parte dos fundos de tijolo da carteira estão negociando a um desconto relevante em relação ao seu valor patrimonial. Em abril, alguns fundos de recebíveis da carteira encerraram o mês com um leve ágio em relação ao seu valor patrimonial. Como 68% dos setores da carteira do Fundo atualmente negociam com deságio, esperamos que ocorra uma valorização da cota patrimonial do RBFF no médio/longo prazo conforme as cotas dos fundos investidos forem se valorizando. Além disso, atualmente a cota do RBFF negocia a um desconto de 19,2% em relação à sua cota patrimonial. Portanto, há um desconto duplo, representado pelo deságio do portfólio e pelo deságio da cota do RBFF.

Com a retomada do mercado imobiliário, o patrimônio do Fundo possui um potencial de valorização de 13,1%, que, aliado ao potencial de valorização da cota de mercado do RBFF de 23,8%, representa um potencial total de valorização de 40,1%².

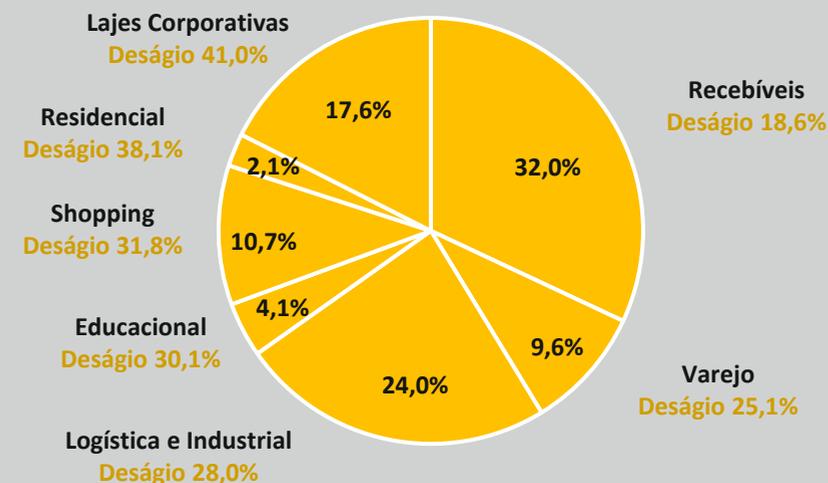
²NÃO CONFIGURA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

Cálculo do desconto considera valores patrimoniais de março de 2022 e valores de mercado de abril de 2022. Para LFTT11 é considerado o valor patrimonial do fechamento do 4T21.

DESCONTO DA CARTEIRA DE FII (PATRIMÔNIO DO RBFF)

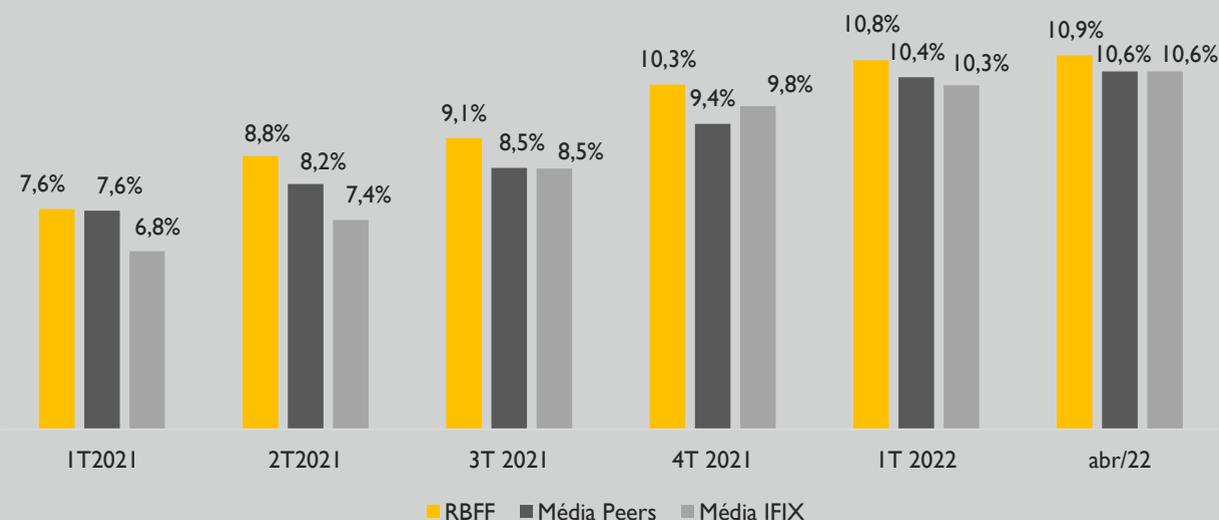


DESCONTO DA CARTEIRA DE FII + DESCONTO DA COTA MERCADO DO RBFF



Além do desconto duplo e o potencial de ganho de capital que o Fundo possui com a retomada do mercado imobiliário, o RBFF continua entregando um *dividend yield* superior ao do IFIX e a média dos *peers*, devido ao trabalho da gestão de aumentar a receita recorrente do Fundo através do investimento em fundos imobiliários com ativos de excelente qualidade, que sofrem menos em momentos de estresse de mercado.

DIVIDEND YIELD POR TRIMESTRE



PRÓXIMOS PASSOS DO RBFF

Apesar do mercado de fundos imobiliários estar negociando com preços muito atrativos e que não refletem o valor intrínseco dos ativos, a equipe de gestão não planeja realizar novas emissões de cotas em curto e médio prazo até que a cota no mercado secundário volte a patamares de preços próximos à cota patrimonial.

A gestão segue o trabalho de aumentar a receita recorrente do fundo e alocar em fundos imobiliários de tijolo que apresentam potencial de aumento do FFO (*funds from operations*), que tenham um portfólio de ativos de qualidade e que estejam descontados em relação ao seu custo de reposição ou valor intrínseco dos ativos.

Relatório Gerencial

RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

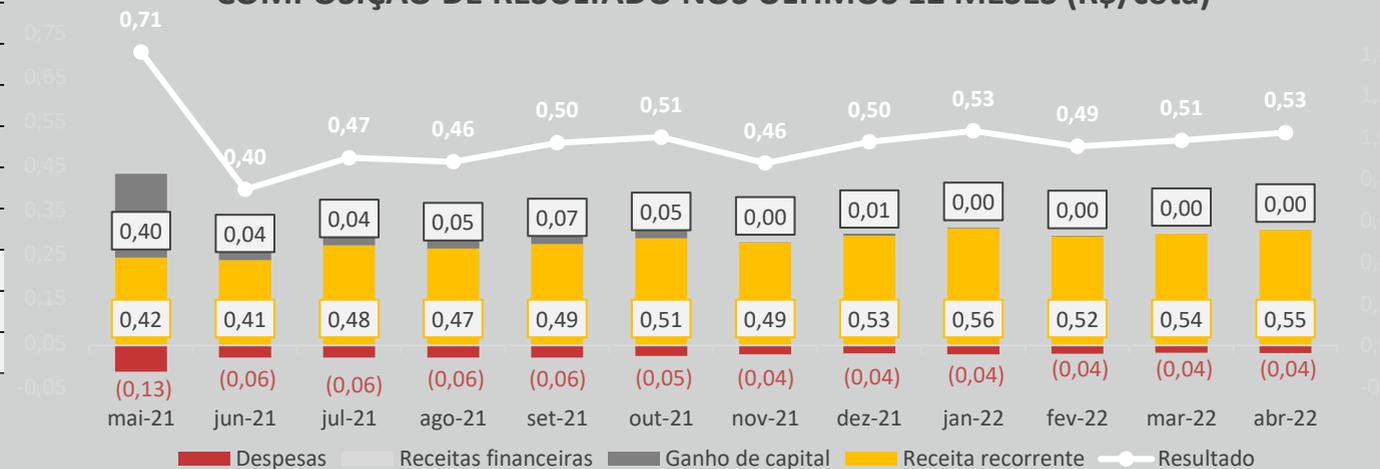
RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2022
Rendimentos de FII	R\$ 2.079.052	R\$ 36.777.123	R\$ 8.158.961
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 1.063	R\$ 13.924.316	R\$ 26.707
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 1.165	R\$ 17.078	R\$ 5.764
Receitas financeiras	R\$ 26.873	R\$ 468.473	R\$ 99.015
Despesas	-R\$ 139.771	-R\$ 7.087.165	-R\$ 583.324
Resultado	R\$ 1.968.382	R\$ 44.099.825	R\$ 7.707.124
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.799.623	R\$ 42.761.843	R\$ 7.086.016
Resultado por cota	R\$ 0,53	R\$ 20,88	R\$ 2,06
Rendimento por cota	R\$ 0,48	R\$ 18,52	R\$ 1,89
Resultado Acumulado	R\$ 168.759	R\$ 1.385.796	R\$ 621.107

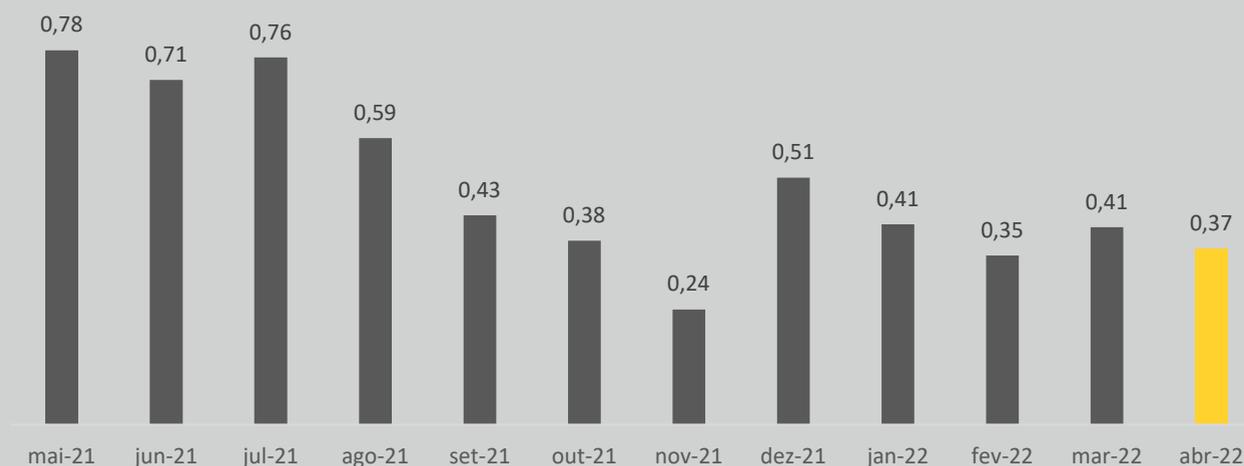
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



GANHO DE CAPITAL NÃO REALIZADO POR COTA



COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



Relatório Gerencial

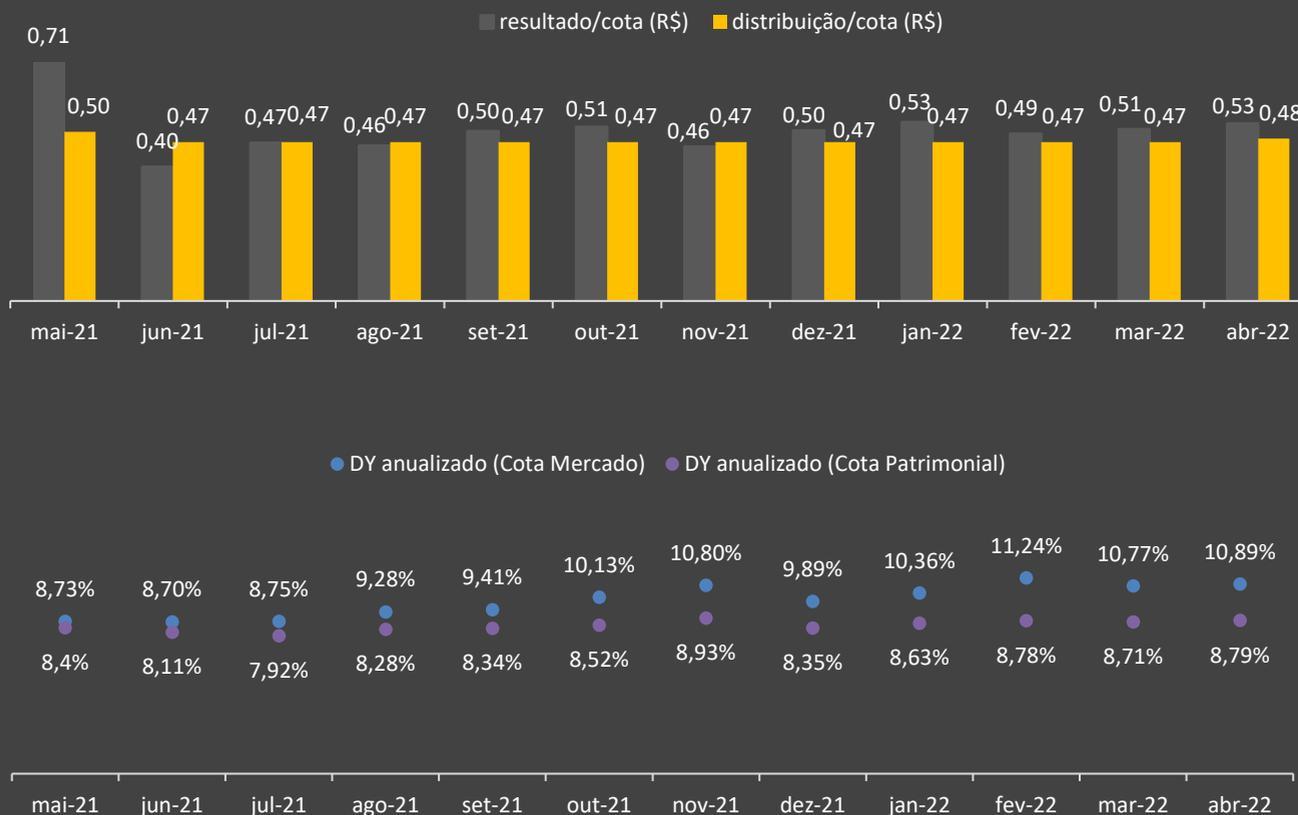
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

**RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO**

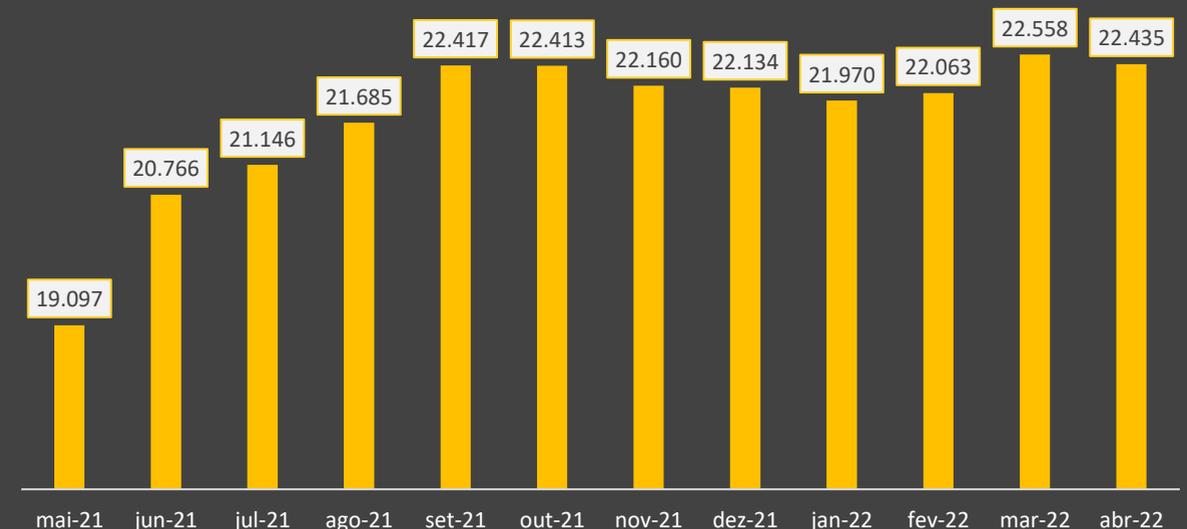
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50	0,60	1,00	2,82
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
2021	0,50	0,36	0,50	0,50	0,50	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47
2022	0,47	0,47	0,47	0,48								
Δ	-6,0%	30,6%	-6,0%	-4,0%								

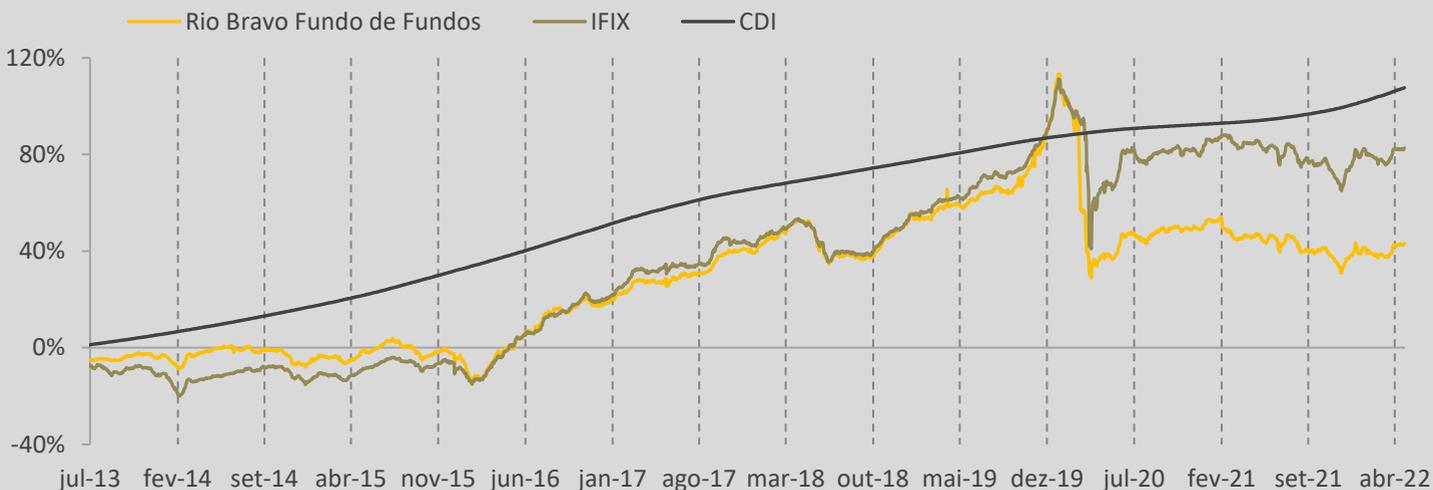
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.



NÚMERO DE COTISTAS

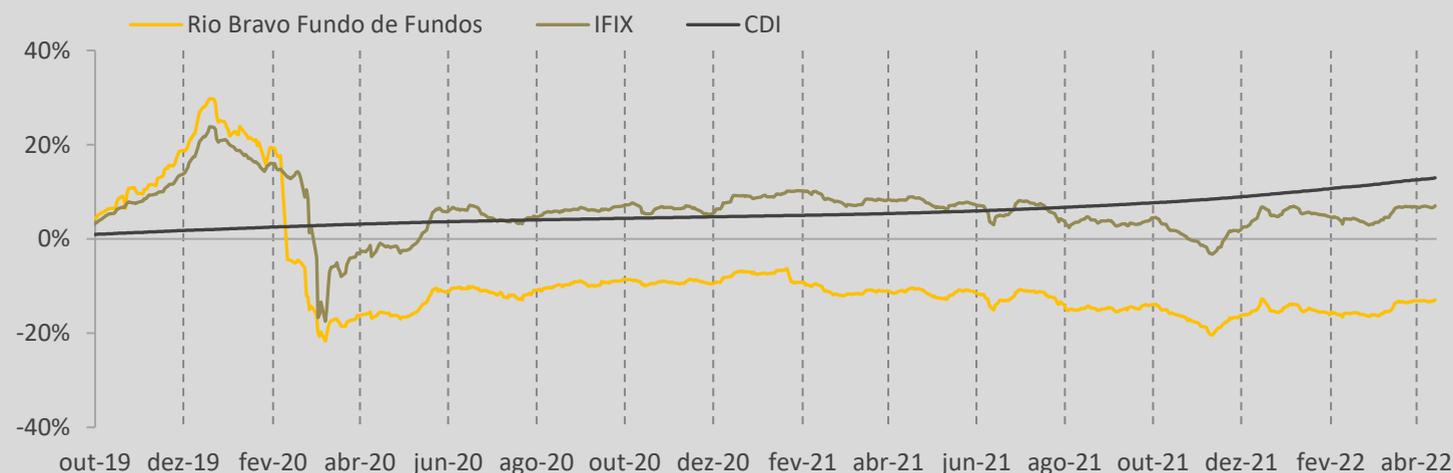




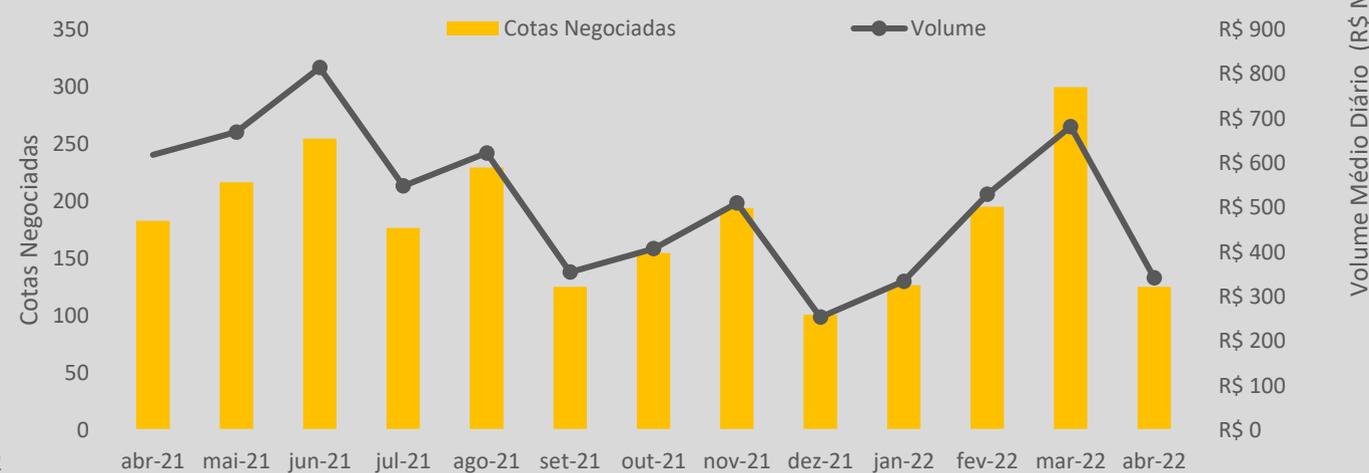
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.497.538	R\$ 38.567.422	R\$ 127.768.405
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 341.976	R\$ 476.141	R\$ 507.017
Giro (% de cotas negociadas)	3,33%	19,90%	58,60%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	abr/22	dez/21	abr/21
Valor da Cota	R\$ 52,35	R\$ 57,03	R\$ 67,60
Quantidade de Cotas	3.749.216	3.749.215	3.749.215
Valor de Mercado	R\$ 196.271.458	R\$ 213.817.731	R\$ 253.446.934

RENTABILIDADE GESTÃO RIO BRAVO (SET/19)



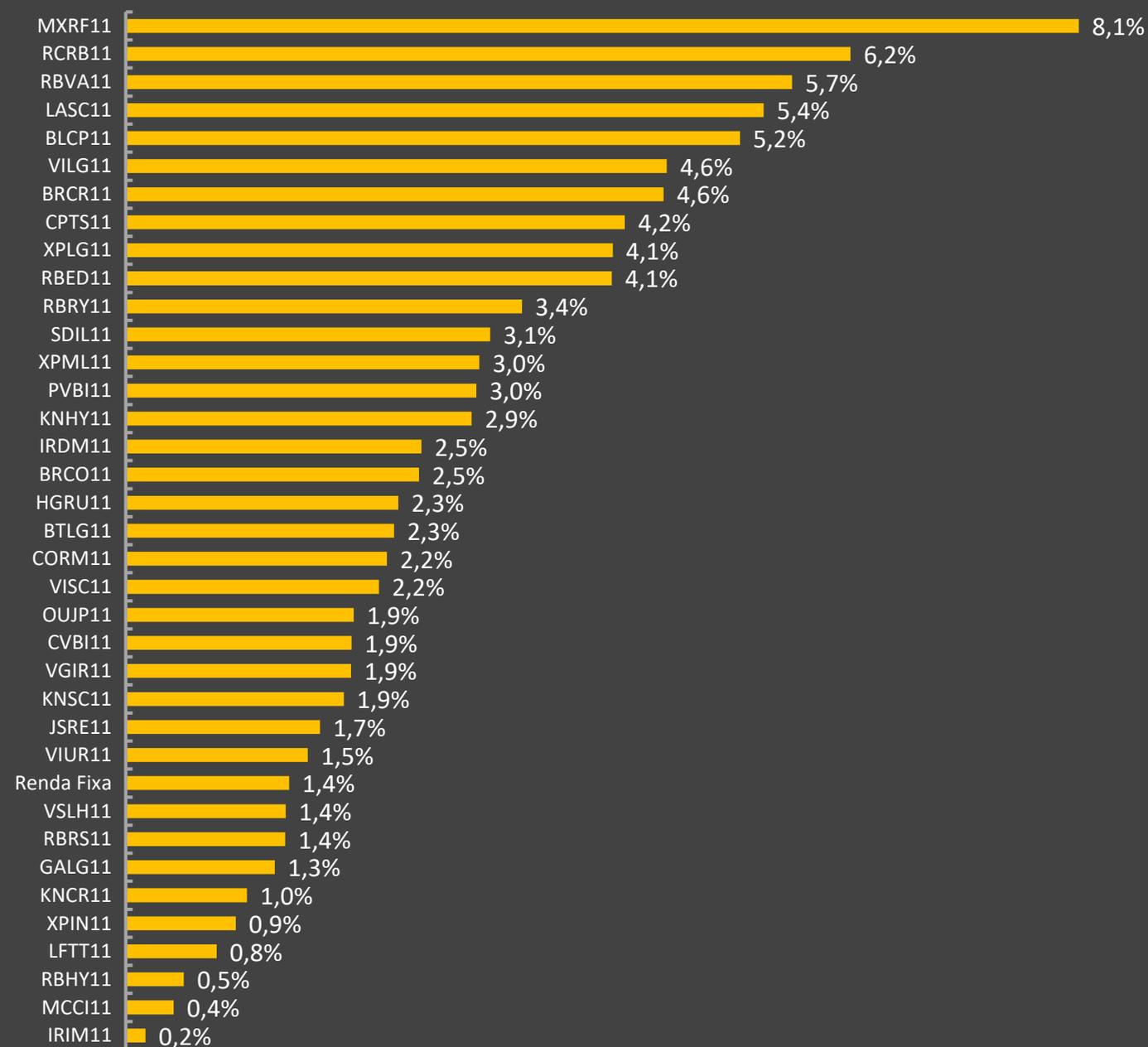
LIQUIDEZ



Relatório Gerencial

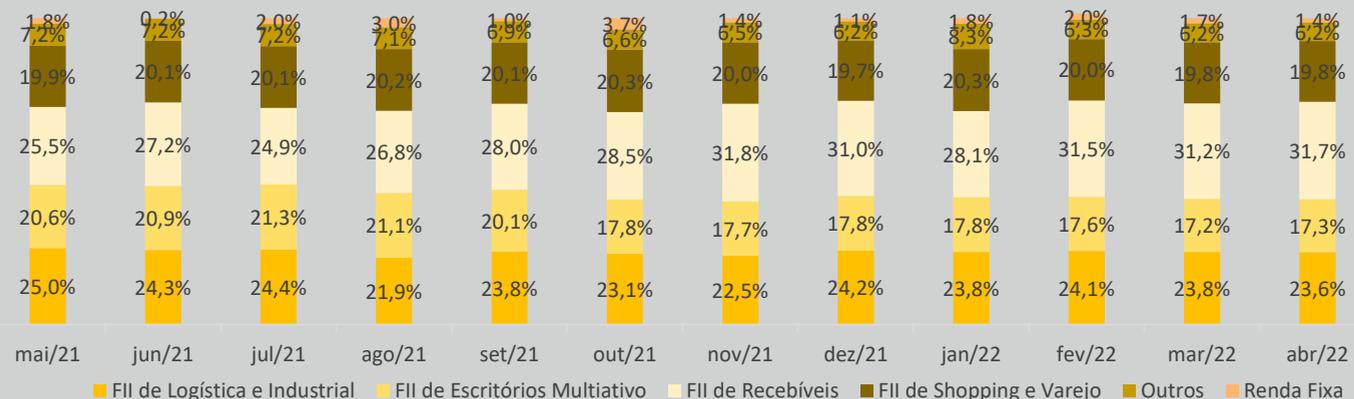
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

CARTEIRA DO FUNDO

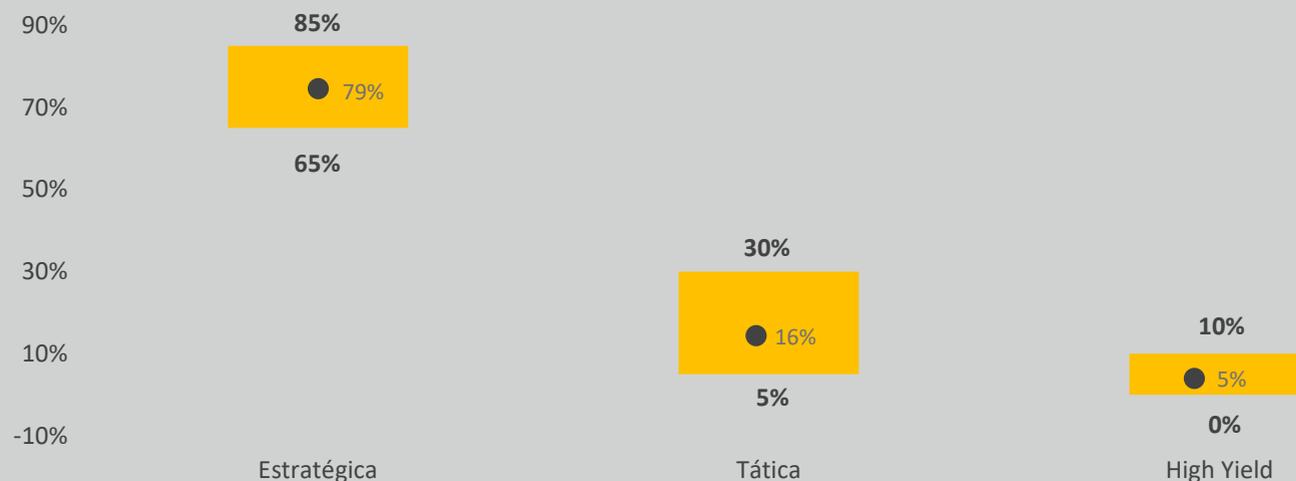


CARTEIRA DO FUNDO

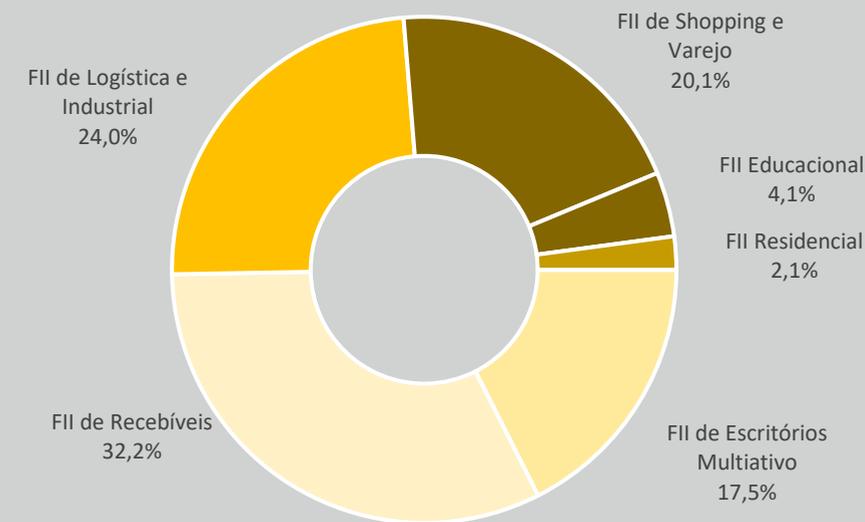
EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA



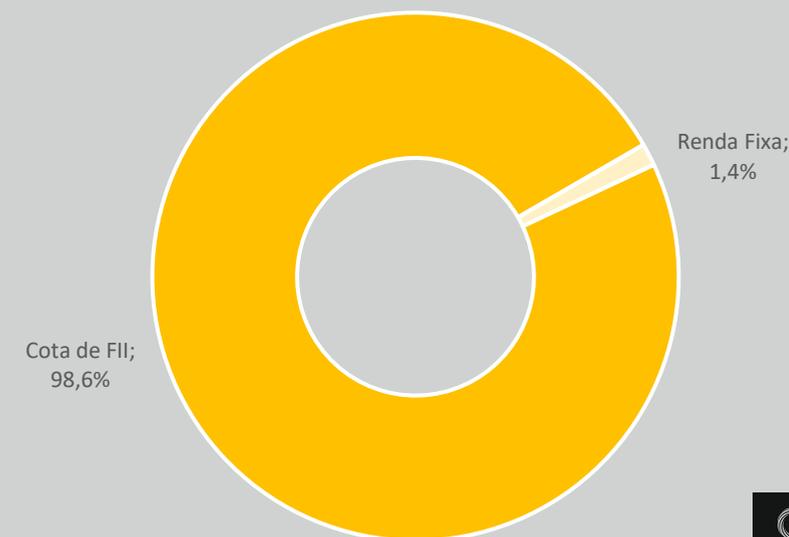
TARGET DE ALOCAÇÃO POR ESTRATÉGIA



ALOCAÇÃO POR SETOR DE FII



ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

Relatório Gerencial

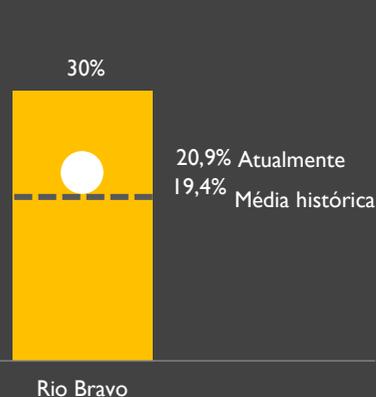
RBFF11 | FII Rio Bravo Fundo de Fundos

CARTEIRA DO FUNDO

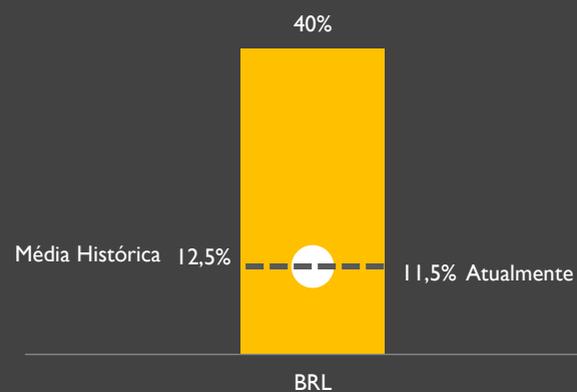
Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo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

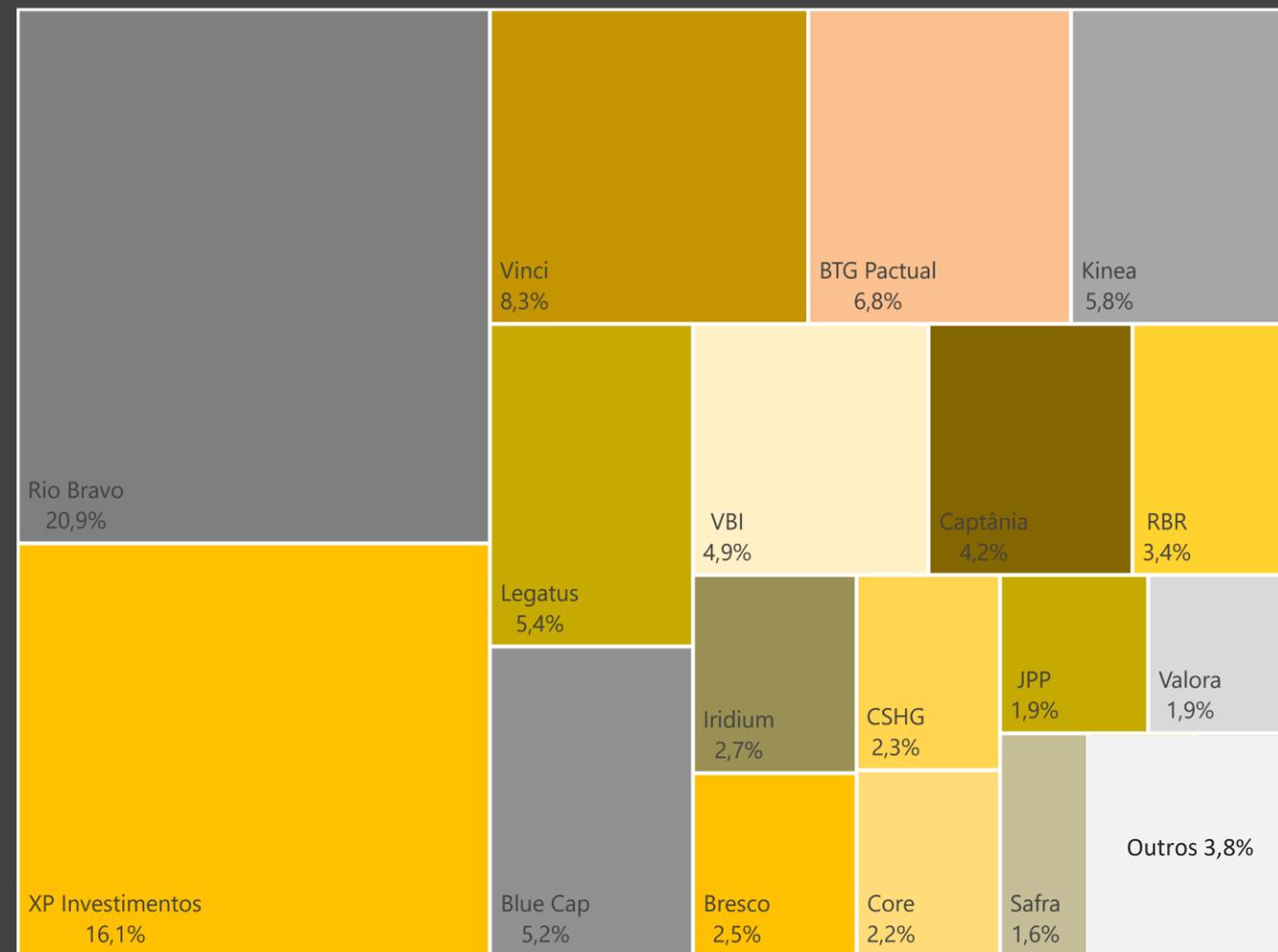
Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo



Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



ALOCAÇÃO POR GESTOR



AGO's

Data da Assembleia	Fundo	Matéria	Voto	Resultado Matéria
29/04/2022	JS Real Estate	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Favorável	Aprovada
26/04/2022	Rio Bravo Renda Educacional	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Abstenção	Aprovada
29/04/2022	Rio Bravo Renda Varejo	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21 e eleição de membro de comitê	Abstenção	Aprovada
28/04/2022	Rio Bravo Renda Corporativa	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Abstenção	Aprovada
28/04/2022	Rio Bravo Renda Logística	Demonstrações Financeiras do Fundo referente a dez/21	Abstenção	Aprovada



R I O B R A V O



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br