

Relatório Gerencial RBFF11

FII Rio Bravo
Fundo de Fundos Imobiliários

maio24



riobravo.com.br

índice

- 01 [Informações do Fundo](#)
- 02 [Tese de Investimento](#)
- 03 [Principais Números](#)
- 04 [Mensagem do Gestor ao Investidor](#)
- 05 [Perspectivas de Upside](#)
- 06 [Resultado e Distribuição](#)
- 07 [Desempenho da cota e volume](#)
- 08 [Carteira do Fundo](#)
- 09 [Como Investir](#)

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

(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\$ 253.573.233,36 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 22.449 (ref. maio)

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



CONHEÇA A RIO BRAVO



ATENDIMENTO VIA WHATSAPP



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo Renda Varejo RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Varejo

Rio Bravo Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo Renda Residencial RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Imobiliário

Crédito

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Educacional

Rio Bravo Renda Educacional RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra RBF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

O Rio Bravo Fundo de Fundos

é um fundo *com DNA fundamentalista que investe em um portfólio diversificado de fundos imobiliários com foco em geração de renda.*

Tese de Investimento

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.

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.

Gestão Ativa e Qualificada:

A Rio Bravo conta com mais de 20 anos de atuação no mercado de FII's, Track Record em Fundos de Fundos Imobiliários de mais de 10 anos.



Principais Números

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

67,63

Fechamento do
mês (R\$)

63,00

Dividend Yield
Anualizado¹

9,71%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

508,00

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

253,57

Valor de Mercado (R\$
milhões)

236,20

P/VP

0,93

Número de Fundos
Investidos

41

Retorno dos últimos
12 meses²

27,21%

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).

²Considera cota patrimonial ajustada por proventos



Mensagem do gestor ao Investidor

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação: Em maio, o Banco Central (BC) reduziu o ritmo de afrouxamento monetário, realizando um corte de 0,25 p.p. na taxa SELIC. A decisão do corte não foi unânime - foram 5 votos para a redução de 0,25 p.p. contra 4 votos para a redução de 0,50 p.p.. Todos os membros do COPOM que votaram na segunda opção foram indicados pelo Presidente Lula, o que gerou uma percepção para o mercado de que o comitê em 2025 poderá ser mais “*dovish*”, ou seja, mais propenso a cortar juro. A ata do COPOM divulgada posteriormente comunicou que a decisão foi tomada em decorrência da preocupação do BC com a desancoragem das expectativas de inflação, diante da deterioração do cenário externo e doméstico.

No âmbito fiscal, as alterações da meta de resultado primário geraram inseguranças para o mercado sobre o compromisso do governo com a estabilização da dívida pública. Neste mês, o governo anunciou medidas de apoio e liberação de verba para o Rio Grande do Sul, diante da tragédia ocasionada pelas enchentes na região. As medidas de socorro e os gastos anunciados diante do ocorrido são legítimos, mas devem gerar uma maior dificuldade para a dívida se estabilizar. Os acontecimentos no Estado tendem a pressionar também a inflação.

De toda forma, até o momento os dados mais recentes de inflação que temos observado ainda permanecem positivos. A inflação tem apresentado desaceleração, inclusive a do setor de serviços. O índice acumula alta nos últimos 12 meses de 3,69%, dentro da meta estabelecida para 2024: 3,00% com tolerância de 1,5 p.p. para mais ou para menos.

Atividade econômica: O Índice de Atividade Econômica do BC (IBC-Br) apresentou uma alta no primeiro trimestre de 2024 de 1,08%. Em comparação ao primeiro trimestre de 2023, a atividade econômica registra alta de 1,04%.

No mês, o Boletim Focus aumentou a projeção do PIB de 2024 para 2,05%, mantendo a previsão de crescimento para 2025 e 2026 em 2,00%.

Economia global: Nos Estados Unidos, o CPI (Índice de Preços ao Consumidor) de abril registrou alta de 0,3% contra a expectativa do mercado de 0,4%. Apesar da surpresa positiva, a ata do Fomc não abriu muito espaço para discussões de cortes de juro e apontou que os diretores do Fed ainda possuem uma falta de confiança perante o processo de desinflação. Dessa forma, acreditamos que as reduções de juros devem ocorrer apenas no último trimestre do ano.

Na Europa, os dados de atividade e inflação têm se mostrado mais benignos, contribuindo para a expectativa de que o Banco Central Europeu inicie o processo de corte de juros em junho.



Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

Em maio, o IFIX apresentou um desempenho volátil, encerrando o mês aos 3.382 pontos (+0,02%). Os fundos de tijolo acabaram influenciando a performance do índice negativamente, principalmente os segmentos de lajes corporativas, varejo e FOF. Os fundos de papel apresentaram uma alta no mês de 0,57%.

Ao longo do mês, os fundos que possuem imóveis no Rio Grande do Sul e que foram atingidos pela tragédia das enchentes apresentaram certa volatilidade. Destacamos abaixo as principais atualizações de fundos que o RBFF11 possui exposição:

BRCO11: Possui um galpão em Canoas que foi atingido pelas inundações. O galpão representa 5% da receita do BRCO11 atualmente, mas esse percentual diminuirá após o fundo adquirir os imóveis “Bresco Osasco” e “Natura Murici”. O time de gestão da Bresco não comunicou inadimplências e o imóvel possui seguro. A posição de BRCO11 representa 1,3% do PL do RBFF11.

VILG11: Possui um galpão em Eldorado que foi atingido pelas inundações. O galpão possui seguro e o time de gestão não comunicou inadimplências. O imóvel representa 3,9% da receita do VILG11 e a posição de VILG11 representa 3,9% do PL do RBFF11.

XPML11: Possui participação no Shopping Praia de Belas, administrado pela Iguatemi. A Iguatemi comunicou que o shopping reabriu no final de maio, após um período de interrupção de suas atividades. O shopping contará com guichês para auxílio a diversos serviços para a população e seu subsolo ainda permanece fechado para manutenções. O imóvel representa menos de 1% da receita do XPML11, e com as aquisições anunciadas pelo Fundo de outros shoppings, esse percentual diminuirá. A posição de XPML11 representa 5,9% do PL do RBFF11.



Mensagem do gestor ao Investidor

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 9,71% a.a. e conforme *guidance* de distribuição divulgado no início do semestre. O Fundo encerrou o mês com R\$ 0,21/cota de resultado acumulado e não distribuído no primeiro semestre de 2024.

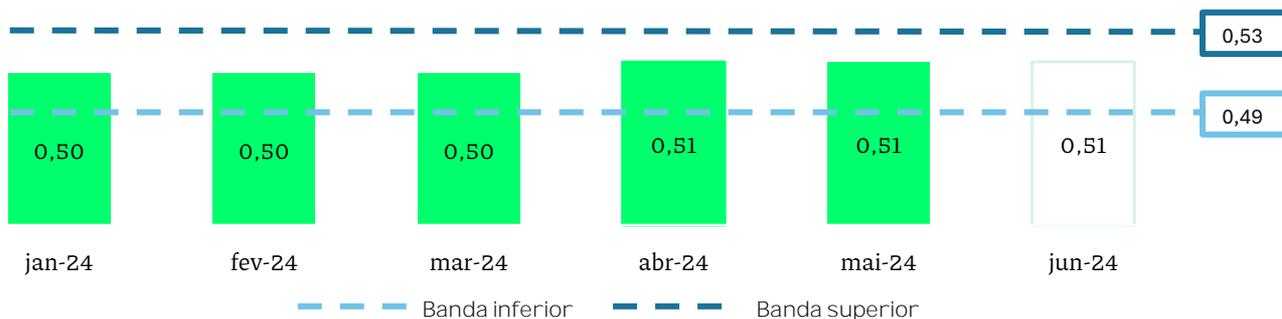
A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, estando a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores, desde que em conformidade com a legislação vigente de distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.

O FFO¹ (funds from operations) do Fundo foi de R\$ 0,48/cota e a receita recorrente somada à receita financeira foi de R\$ 0,55/cota. No próximo relatório, divulgaremos o *guidance* projetado para o segundo semestre de 2024.

Movimentações

No mês, realizamos um aumento da exposição da carteira do Fundo ao segmento de FIIs de CRI, investindo em VBI CRI (CVBI11) e subscrevendo a oferta de Kinea Unique HY CDI (KNUQ11). Além disso, realizamos um pequeno desinvestimento de Legatus Shoppings (LASC11).

Guidance de Distribuição dos Dividendos¹ (R\$/cota)

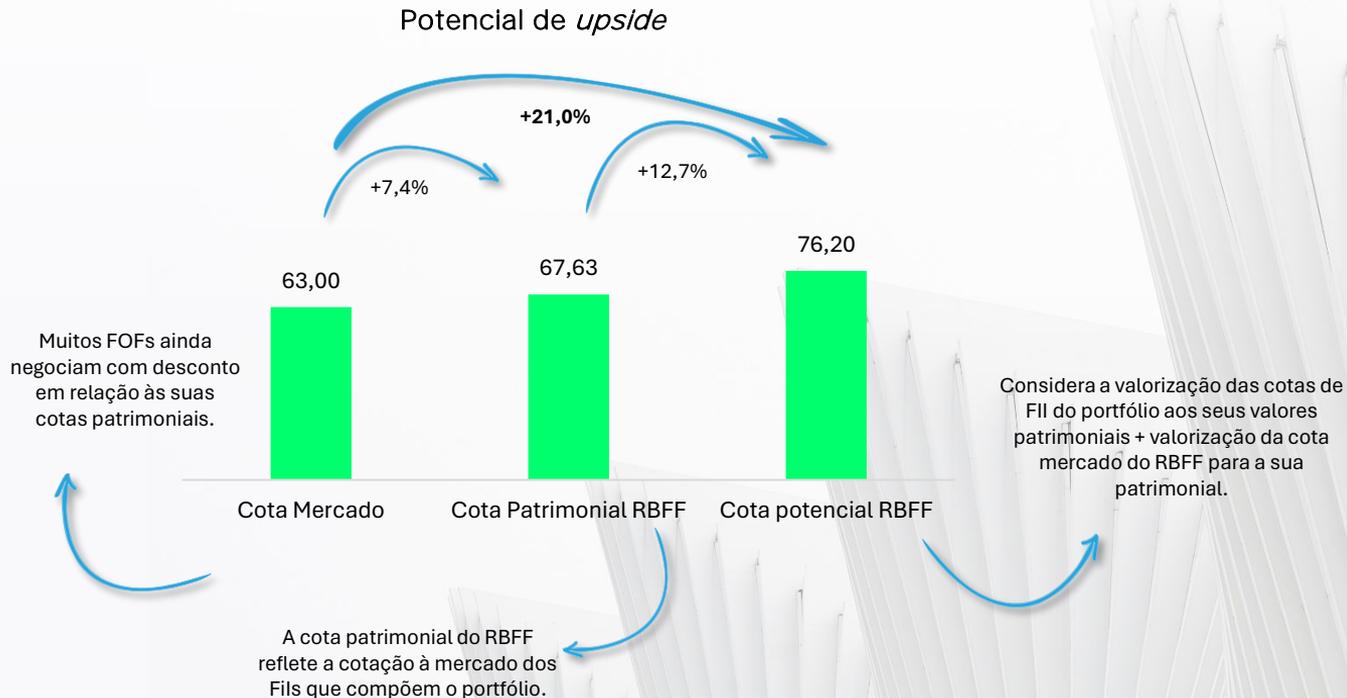


Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

¹FFO: Rendimentos de FII + Receitas financeiras - Despesas operacionais.

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 valorização¹.



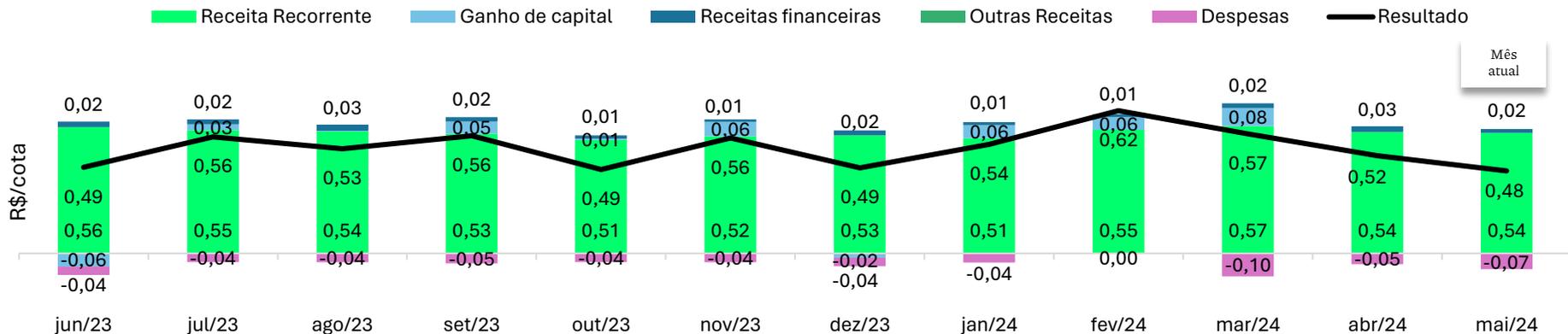
¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Resultado e Distribuição

	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	Acumulado no Ano
Rendimentos de FII	R\$ 1.970.246,74	R\$ 1.926.085,65	R\$ 2.061.867,16	R\$ 2.126.732,94	R\$ 2.026.455,80	R\$ 2.012.381,97	R\$ 10.153.523,52
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$ 69.121,63	R\$ 215.024,26	R\$ 215.980,59	R\$ 300.280,66	-R\$ 4.946,33	R\$ 2.403,22	R\$ 728.742,40
Receitas financeiras	R\$ 82.887,23	R\$ 51.141,65	R\$ 51.199,82	R\$ 79.515,18	R\$ 96.100,93	R\$ 63.986,01	R\$ 341.943,59
Outras receitas	R\$ -						
Despesas	-R\$ 145.691,46	-R\$ 155.854,24	-R\$ 11.195,49	-R\$ 383.708,85	-R\$ 177.878,97	-R\$ 264.580,26	-R\$ 993.217,81
Resultado¹	R\$ 1.838.320,88	R\$ 2.036.397,32	R\$ 2.317.852,08	R\$ 2.122.819,93	R\$ 1.939.731,43	R\$ 1.814.190,94	R\$ 10.230.991,70
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.949.591,80	R\$ 1.874.607,50	R\$ 1.874.607,50	R\$ 1.874.607,50	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 9.448.021,80
Resultado por cota	R\$ 0,49	R\$ 0,54	R\$ 0,62	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 0,48	R\$ 2,73
Rendimento por cota	R\$ 0,52	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 2,52
Resultado Acumulado por cota	-R\$ 0,03	R\$ 0,04	R\$ 0,12	R\$ 0,07	R\$ 0,01	-R\$ 0,03	R\$ 0,21

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



Resultados e Distribuição

Histórico de Distribuição

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51	0,52
2024	0,50	0,50	0,51	0,51	0,51							
Δ	2,0%	2,0%	4,1%	4,1%	0,0%							

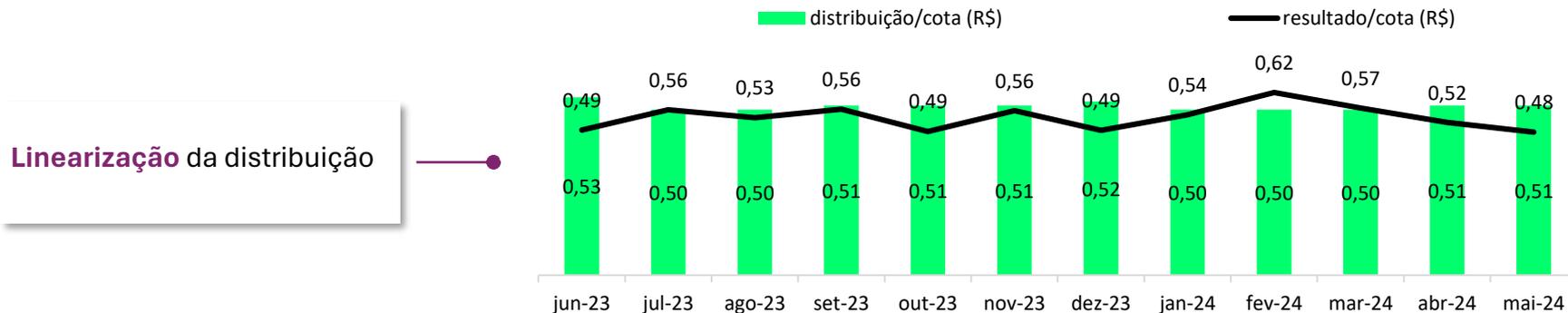
**Distribuição R\$ 0,51 por
cota**

(anunciado:30/04 pago: 15/05)

Δ: Comparação entre 2023 e 2024.

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.

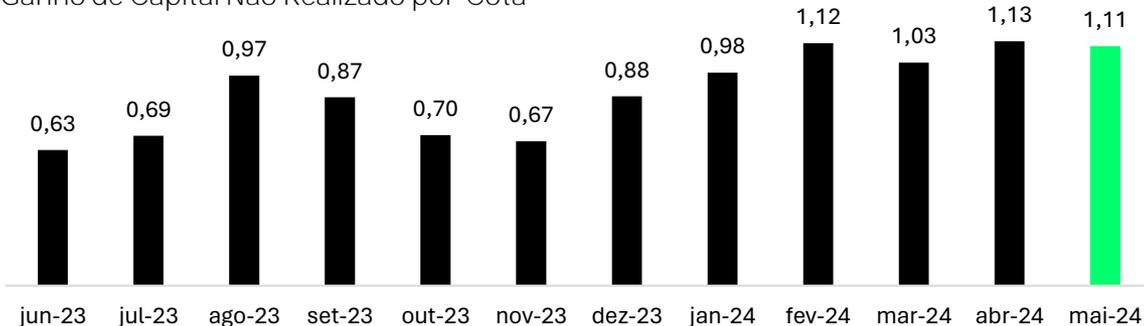
Distribuição, Resultado



Resultados e Distribuição

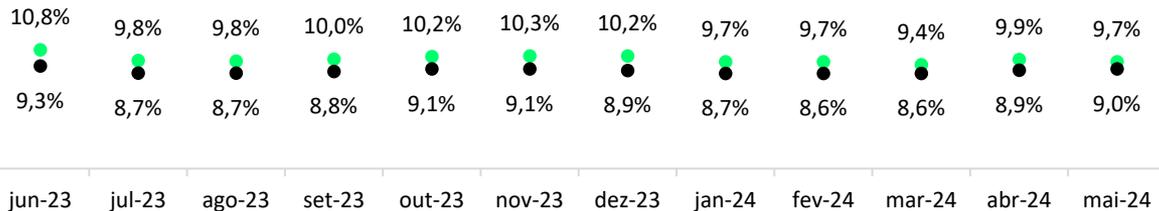
Ganho de Capital Não Realizado por Cota

Ganho de Capital não realizado de 1,11 por cota



Dividend Yield

● Cota Mercado ● Cota Patrimonial

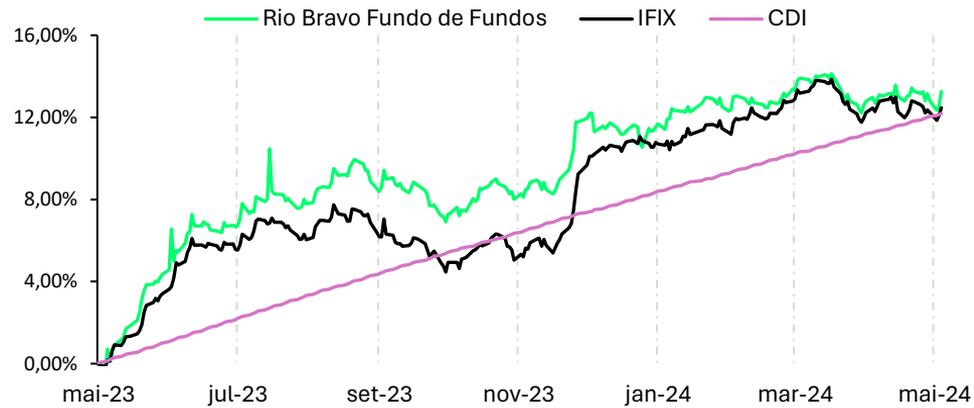
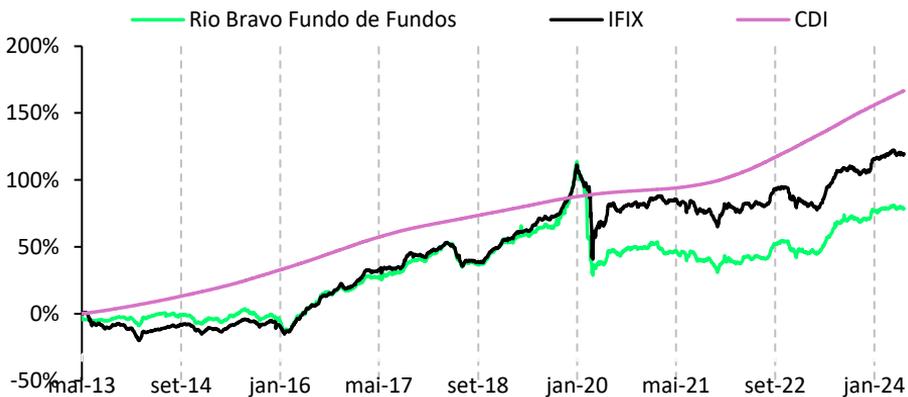


Dividend Yield anualizado de 9,7% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade desde o Início do Fundo

Rentabilidade 12 Meses

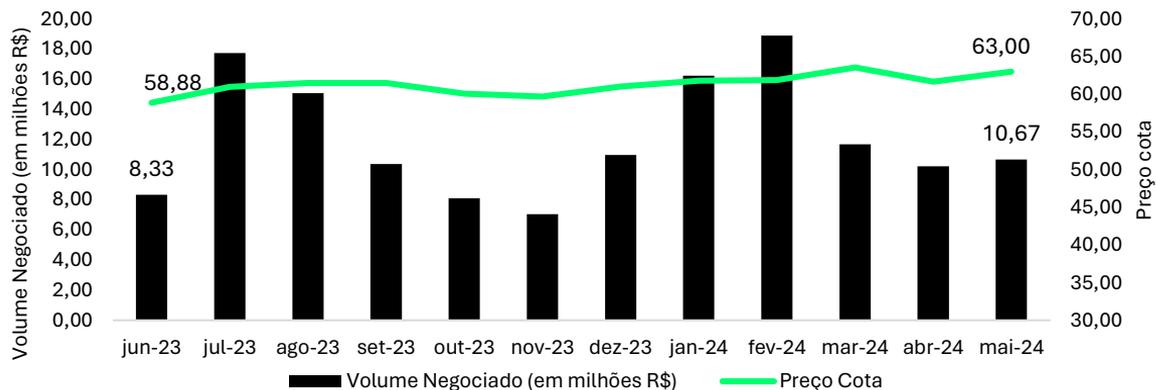


Rentabilidade	mai/24	Acumulado 2024	12 meses
Valor da cota Referência Inicial	68,40	69,41	65,58
Valor da cota Final (ajustada aos dividendos)	68,14	70,15	73,73
RBFF	-0,37%	1,07%	12,43%
IFIX	0,02%	2,14%	12,24%
CDI	0,8%	4,4%	12,0%
Retabilidade do Fundo (%do CDI)	-44,14%	24,04%	103,56%



Desempenho da cota e volume

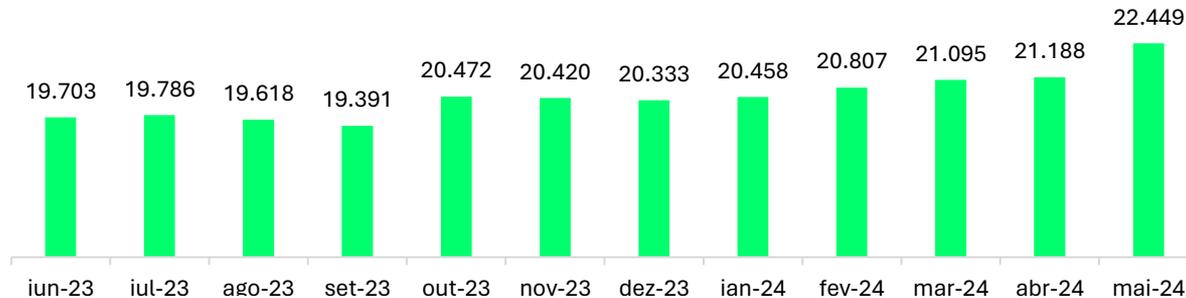
Preço de Cota e Liquidez



Aumento de ~28% no volume médio Diário Negociado nos últimos 12 meses

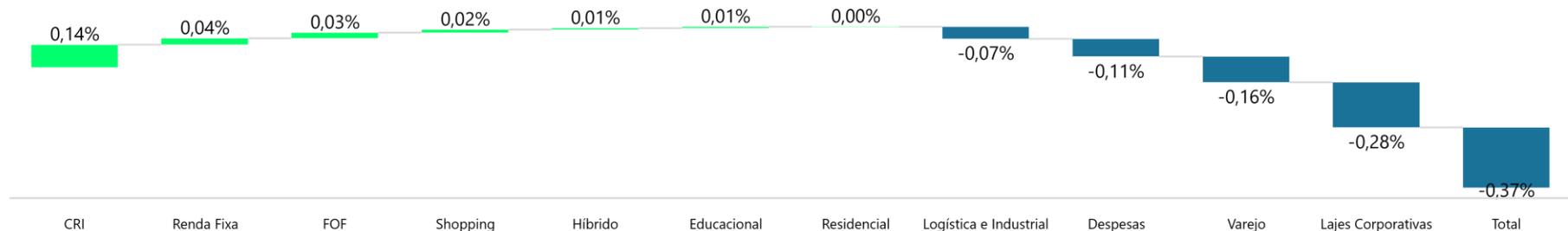
Número de Cotistas

Aumento de 14% no número de cotistas nos últimos 12 meses

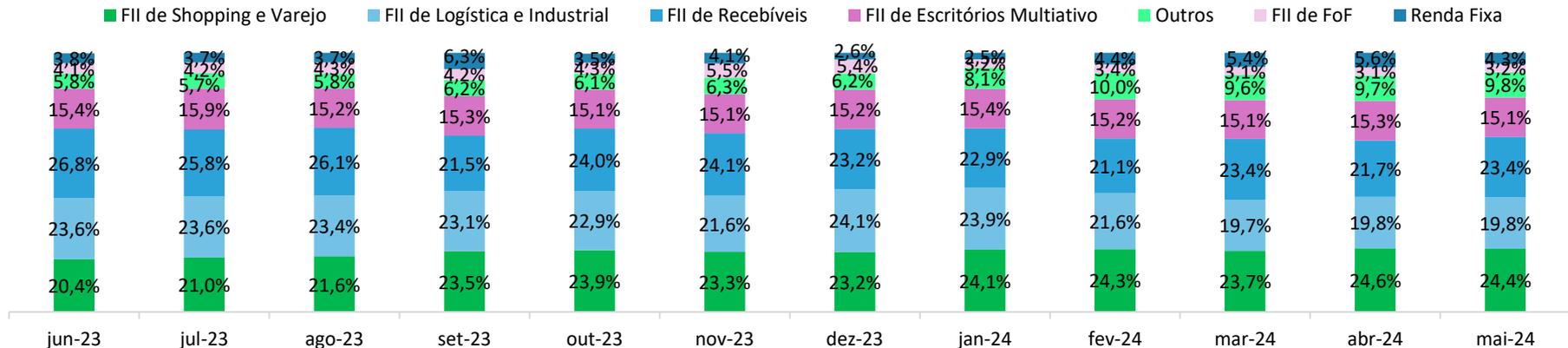


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

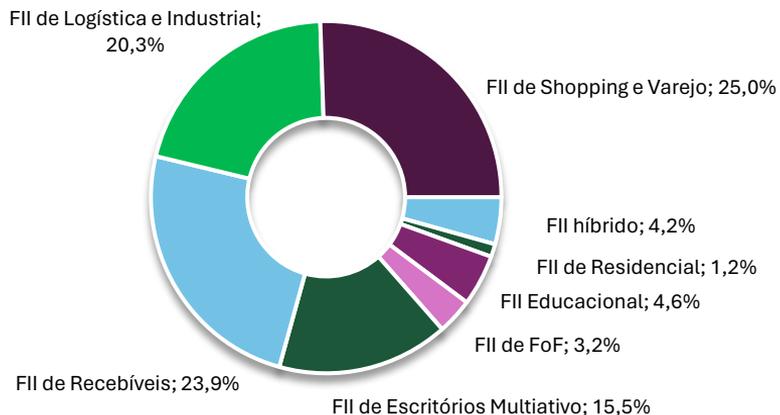


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

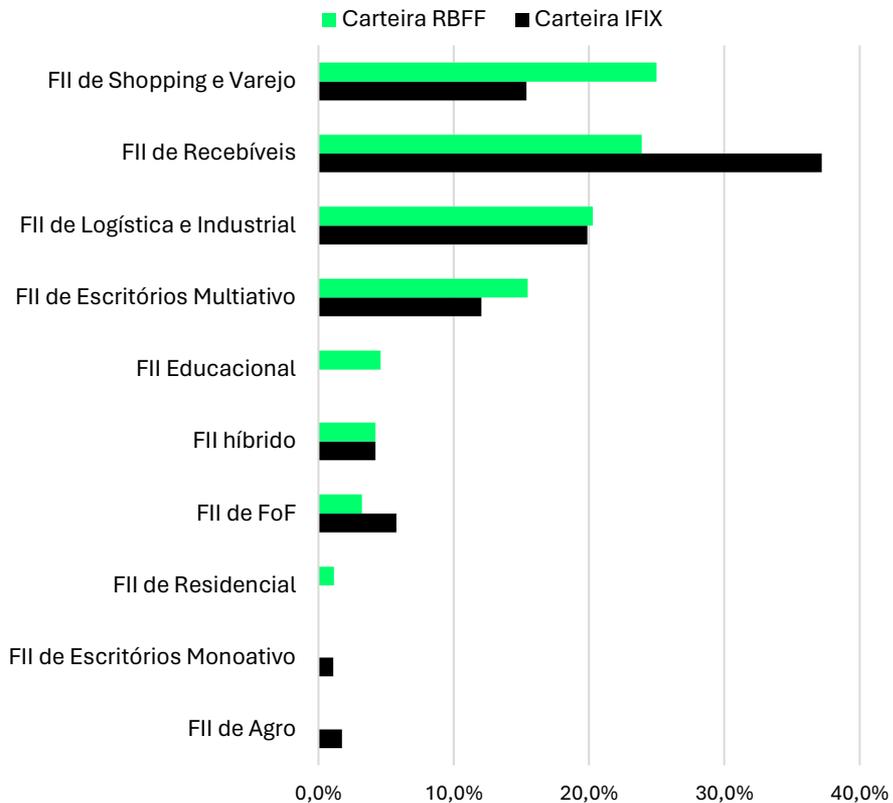
Alocação por Setor de FII²



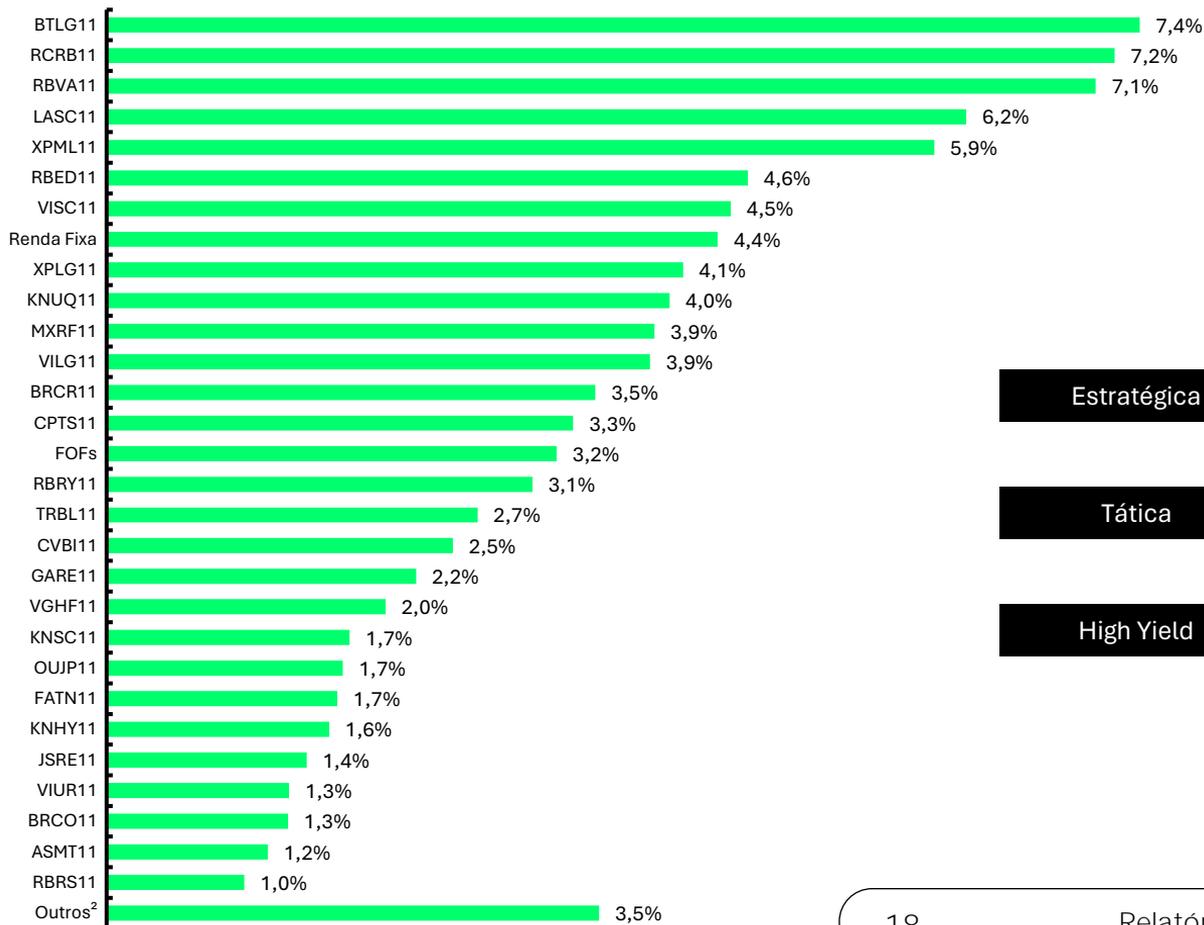
Alocação por Setor de FII



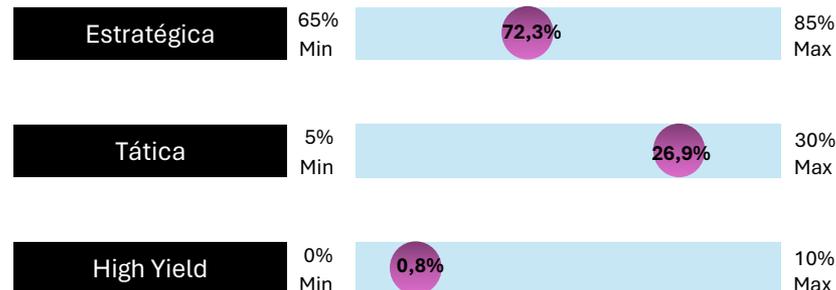
Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX



Carteira do Fundo



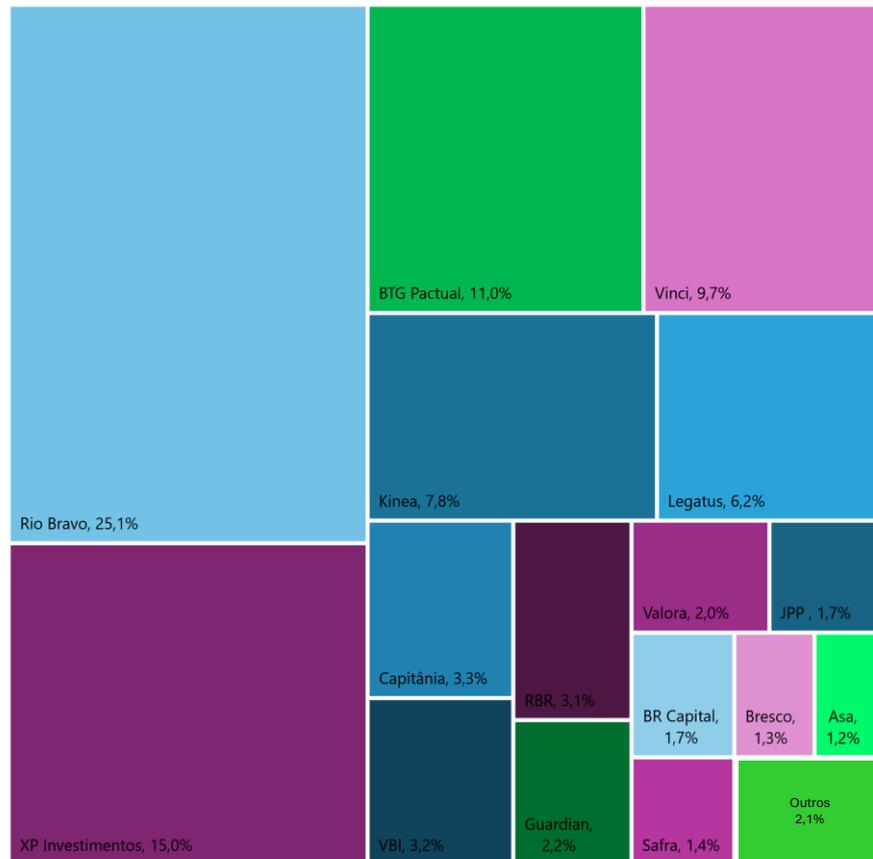
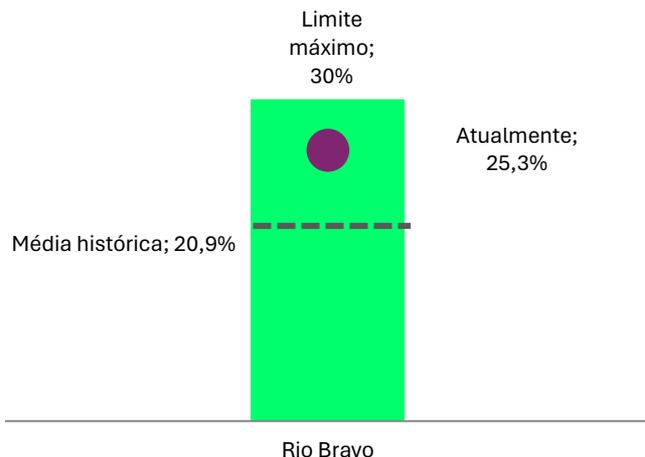
Target de Alocação por Estratégia¹



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.



Como Investir?

Via corretora:



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

RBFF11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



RIO BRAVO



riobravo.com.br

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.