



Relatório Gerencial

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

MARÇO 25



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\$ 220.749.216,69 (março/2025)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 24.629 (fevereiro/2025)

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



CONHEÇA A RIO BRAVO



ATENDIMENTO VIA WHATSAPP



AVALIE ESTE RELATÓRIO



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

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

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra RBIF11

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)

58,88

Fechamento do
mês (R\$)

52,00

Dividend Yield
Anualizado¹

11,8%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

526,08

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

220,75

Valor de Mercado (R\$
milhões)

194,96

P/VP

0,88

Número de Fundos
Investidos

43

Retorno dos últimos
12 meses²

-8,62%

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 mercado ajustada aos dividendos



Mensagem do gestor ao Investidor

Cenário Doméstico

Fiscal e inflação:

Em março, o Copom elevou a taxa Selic em 100bps, para 14,25% a.a.. A alta era esperada pelo mercado, diante de um cenário ainda desafiador para a convergência da inflação à meta. Em comunicado, o comitê ressaltou mais uma vez a necessidade de uma política monetária contracionista, diante da desancoragem das expectativas de inflação e de um mercado de trabalho doméstico que permanece aquecido. Para a próxima reunião, o Banco Central já sinalizou um novo aumento dos juros em menor magnitude. Acreditamos que a Selic atingirá 15,00% a.a. no final do ciclo de aperto.

A inflação de fevereiro registrou alta de 1,31%, atingindo uma variação acumulada nos últimos 12 meses de 5,06%. O resultado foi impactado pelo avanço nos preços de energia elétrica residencial, com a normalização das contas de luz no mês após a incorporação do bônus de Itaipu em janeiro. A inflação de alimentos e a de serviços permanece apresentando uma aceleração, o que torna o prognóstico da inflação ainda negativo.

No dia 18/03, o governo apresentou um PL ao Congresso que amplia a faixa de isenção de IR para R\$5.000/mês e concede um desconto parcial para quem ganha entre R\$5.000 e R\$7.000/mês. O Ministério da Fazenda prevê uma renúncia de R\$25 bilhões com essa medida, enquanto as projeções das instituições financeiras apontam um impacto entre R\$40 – R\$50 bilhões. Como compensação, o PL propõe uma retenção na fonte de 10% sobre a distribuição de lucros e dividendos por uma mesma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física em montante superior a R\$50.000/mês.

A alíquota de retenção é progressiva, iniciando em 0% para os rendimentos mensais até R\$50.000, até atingir o limite de 10% para os rendimentos que superam R\$100.000/mês. O PL sugere que para a definição da alíquota mínima, deve-se somar toda a renda recebida no ano, o que incluiria os rendimentos de veículos isentos, como é o caso dos FII's. Entretanto, no momento de calcular o valor do imposto devido, os rendimentos isentos devem ser excluídos do total a ser tributado. O PL está em tramitação no Congresso e ainda pode sofrer alterações, mas a proposta foi tida no mercado como positiva para os veículos isentos.

Atividade econômica e mercado de trabalho:

Após apresentar uma desaceleração em dezembro, o IBC-Br de janeiro apresentou uma alta de 0,9%, acima das expectativas de mercado. O indicador é considerado como uma “prévia” do PIB e a alta no mês foi impulsionada pelo crescimento do agronegócio, em especial pela safra recorde de grãos. Apesar da alta do agro, os resultados da indústria, varejo e serviços vieram fracos. A partir do segundo trimestre, espera-se que a atividade econômica comece a apresentar sinais de desaceleração, diante dos efeitos defasados da política monetária contracionista sobre o consumo. Com relação ao mercado de trabalho, a taxa de desemprego no trimestre encerrado em fevereiro de 2025 subiu para 6,8%, sendo uma alta de 0,7p.p. em relação ao trimestre de setembro a novembro de 2024. Mesmo assim, o rendimento médio dos trabalhadores atingiu uma alta de 1,3%, sendo o maior rendimento registrado desde o início da série histórica da PNAD contínua.



Mensagem do gestor ao Investidor

Cenário Externo

EUA:

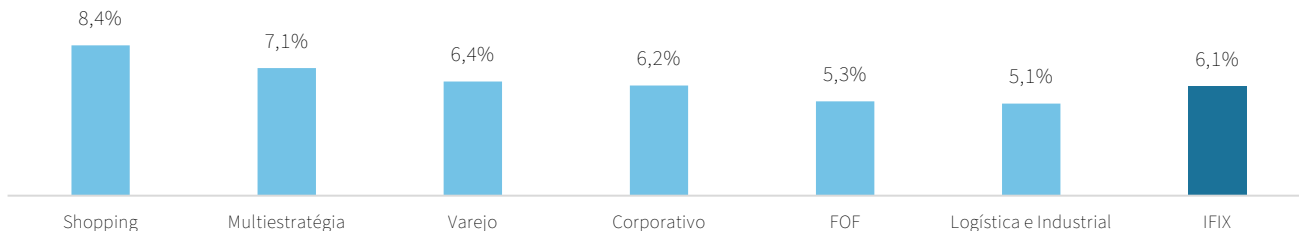
O Fed manteve os juros na faixa de 4,25% a 4,50% a.a. em março, reflexo de uma postura cautelosa diante do cenário de incertezas do novo governo. A guerra tarifária promovida por Donald Trump tem como objetivo reduzir o déficit da balança comercial do país, mas o efeito das tarifas será o encarecimento dos custos dos bens produzidos nos EUA, o que tende a exercer pressões sobre a inflação.

Os impactos das tarifas têm gerado uma incerteza na economia americana, com o índice de confiança dos consumidores apresentando uma queda acentuada em fevereiro. A mediana das estimativas de crescimento econômico dos EUA caiu para 1,7% em março, ante 2,1%. Por mais que haja uma perspectiva altista para a inflação diante da guerra tarifária, o mercado passou a precificar um corte de 75bps na taxa de juros até o final do ano diante dos riscos de uma desaceleração econômica.

Mercado de Fundos Imobiliários

Em março, o IFIX apresentou uma impressionante alta de 6,14%, acumulando um retorno no ano de 6,32%. Todos os segmentos do índice apresentaram um retorno positivo, sendo o maior destaque o segmento de FIs de shopping (+8,4%) e multiestratégia (+7,1%).

Retorno por Setor do IFIX - Março 2025



Mensagem do gestor ao Investidor

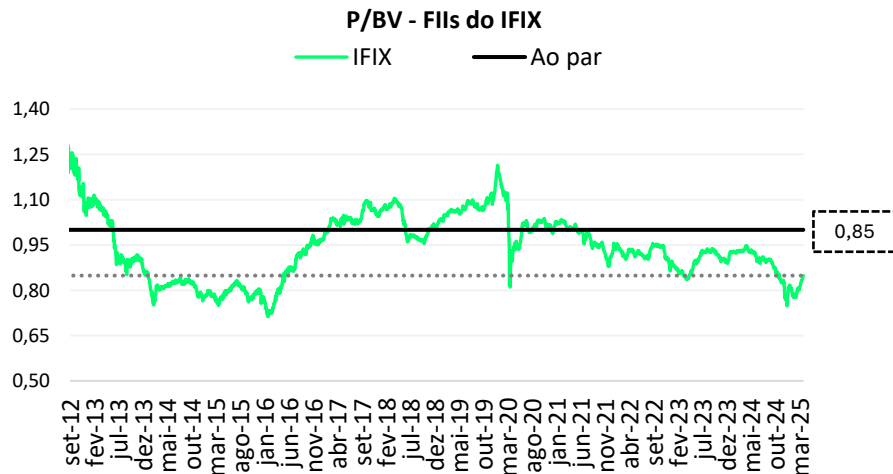
Mercado de Fundos Imobiliários

No mês, a correção de preços foi ocasionada diante do nível de desconto excessivo que os FIs estavam negociando no mercado secundário. Além disso, a performance do IFIX foi impulsionada positivamente pela notícia de que o Ministério da Fazenda apresentou um PL que visa garantir a isenção da incidência do CBS e IBS para os FIs e Fiagros.

Em janeiro deste ano, o governo havia vetado um trecho da Reforma Tributária do Consumo que derrubava a possibilidade de isenção dos FIs na contribuição do IBS e CBS, o que acabou gerando uma maior volatilidade dos FIs no mercado secundário. Após uma repercussão acerca deste tema, a equipe econômica informou em nota que iria propor ajustes necessários para garantir a isenção.

A minuta do PL prevê que a locação, o arrendamento, a alienação e cessão de imóveis ficarão isentos da incidência do CBS e IBS, e que esses impostos não serão aplicados sobre os rendimentos financeiros, dividendos, JCP e transações envolvendo títulos e valores mobiliários dos fundos e suas gestoras. Agora será preciso acompanhar os próximos passos da tramitação do projeto, mas a notícia por si só já gerou um alívio no mercado.

Com relação a performance dos fundos imobiliários neste ano, mesmo com a alta observada nos últimos dois meses, os FIs seguem negociando no mercado secundário com um desconto muito expressivo em comparação aos seus valores patrimoniais.

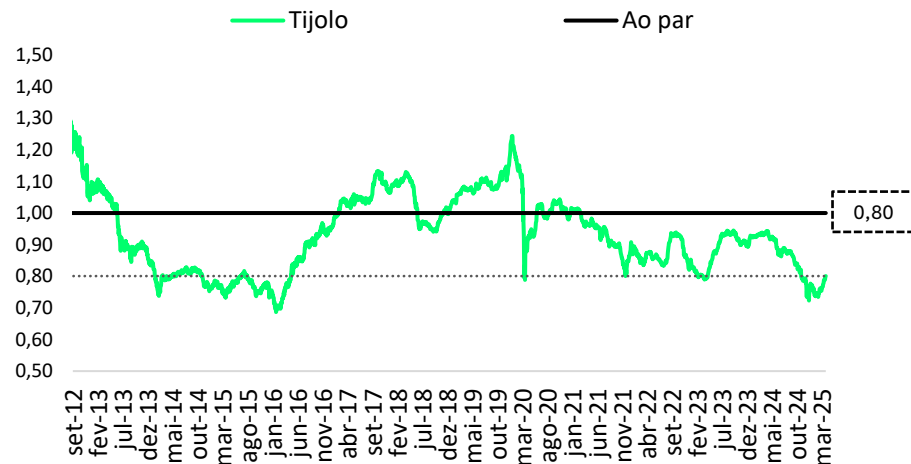


Mensagem do gestor ao Investidor

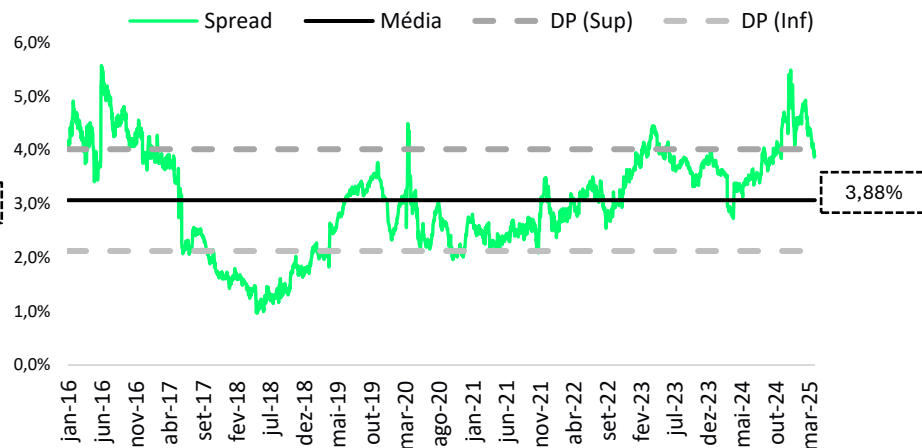
Os fundos de tijolo são os que possuem um maior deságio, sendo que o valor varia muito por setor – os fundos corporativos, por exemplo, negociam atualmente com um desconto médio de 37,1%. Comparativamente aos anos anteriores, os deságios permanecem próximos aos observados na crise pandêmica.

Os FIIs de tijolo têm distribuído um dividend yield em torno de 11,5% a.a. nos últimos doze meses, muito acima do histórico. Quando se compara esse dividend yield com o cupom da NTN-B 2035, a diferença entre ambos está muito acima da média dos últimos 9 anos, o que indica um prêmio de risco bastante elevado na classe. No médio prazo, os fundos de tijolo possuem um potencial de retorno muito relevante, ainda mais quando se leva em consideração que se trata de portfólios com imóveis performados e que geram renda recorrente.

P/BV FIIs de Tijolo

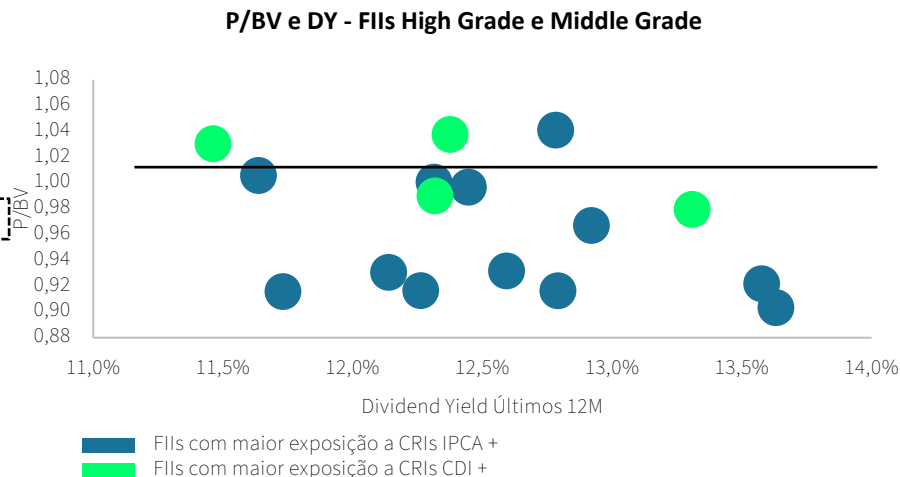
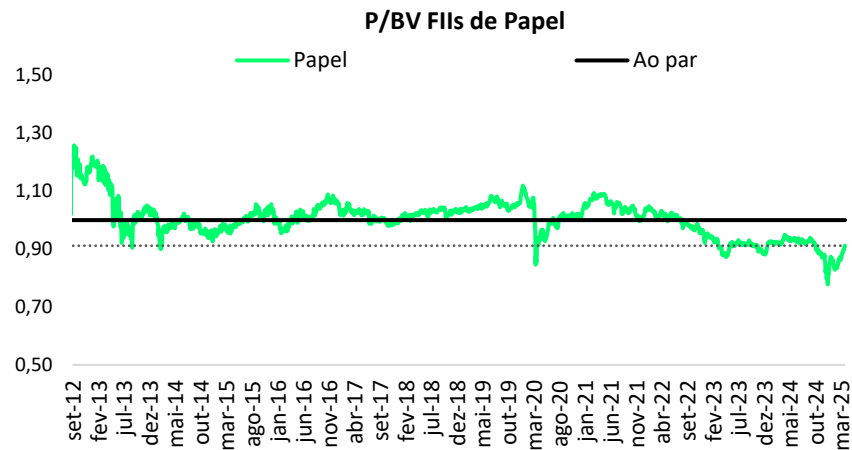


Diferença (Spread) do Dividend Yield dos FIIs de Tijolo vs NTN-B 2035



Mensagem do gestor ao Investidor

Os fundos de recebíveis imobiliários, por sua vez, estão negociando com um dos maiores níveis de desconto já observados nos últimos 12 anos. Quando analisamos apenas os fundos que possuem uma carteira de CRIs “High Grade” e “Middle Grade”, os deságios se concentram principalmente nos FIIs que possuem uma carteira mista entre IPCA e CDI, com uma maior alocação em CRIs IPCA+. Diante do cenário de juros alto e uma inflação que ainda não apresentou grandes sinais de desaceleração, esses fundos têm um potencial de upside no curto prazo tanto em suas distribuições de dividendo, como na valorização da cota no mercado secundário.



Continuamos reforçando aos nossos investidores que o mercado de FIIs se encontra muito subprecificado. Entendemos que o momento atual possui muitas oportunidades de alocação visando renda e ganho de capital no longo prazo, mas exige uma análise minuciosa a respeito dos portfólios que serão capazes de manter o bom fundamento em um cenário de juros mais altos. Seguimos com uma estratégia de alocação em fundos que possuem ativos de excelente qualidade e uma gestão qualificada.

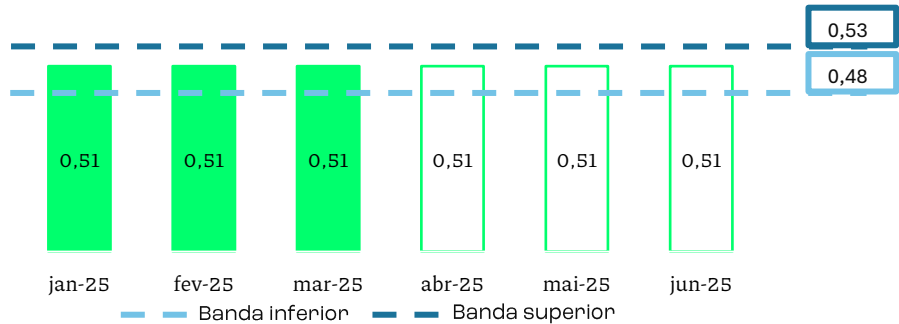


Mensagem do gestor ao Investidor

Rio Bravo Fundo de Fundos

O resultado recorrente do RBFF11 foi de R\$ 0,56/cota. No semestre, o Fundo possui R\$ 0,19/cota de resultado acumulado não distribuído.

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. A legislação vigente impõe uma distribuição semestral mínima de 95% dos lucros auferidos em regime caixa.



Movimentações

No mês, vendemos parcialmente XP Malls e Legatus Shoppings, diminuindo a exposição da carteira do RBFF11 ao segmento de shoppings. As vendas foram realizadas com o intuito de recompor caixa para um investimento em um fundo de logística no mercado secundário, no qual iremos trazer maiores detalhes assim que o investimento for concluído. O volume total gerado com os desinvestimentos foi de aproximadamente R\$2,9MM, sendo que a venda de Legatus Shoppings foi realizada com ganho de capital.

Fonte: Quantum Axis e Rio Bravo



Mensagem do gestor ao Investidor

Quer ficar por dentro dos relatórios mensais dos nossos fundos? Assista aos vídeos no nosso canal do YouTube

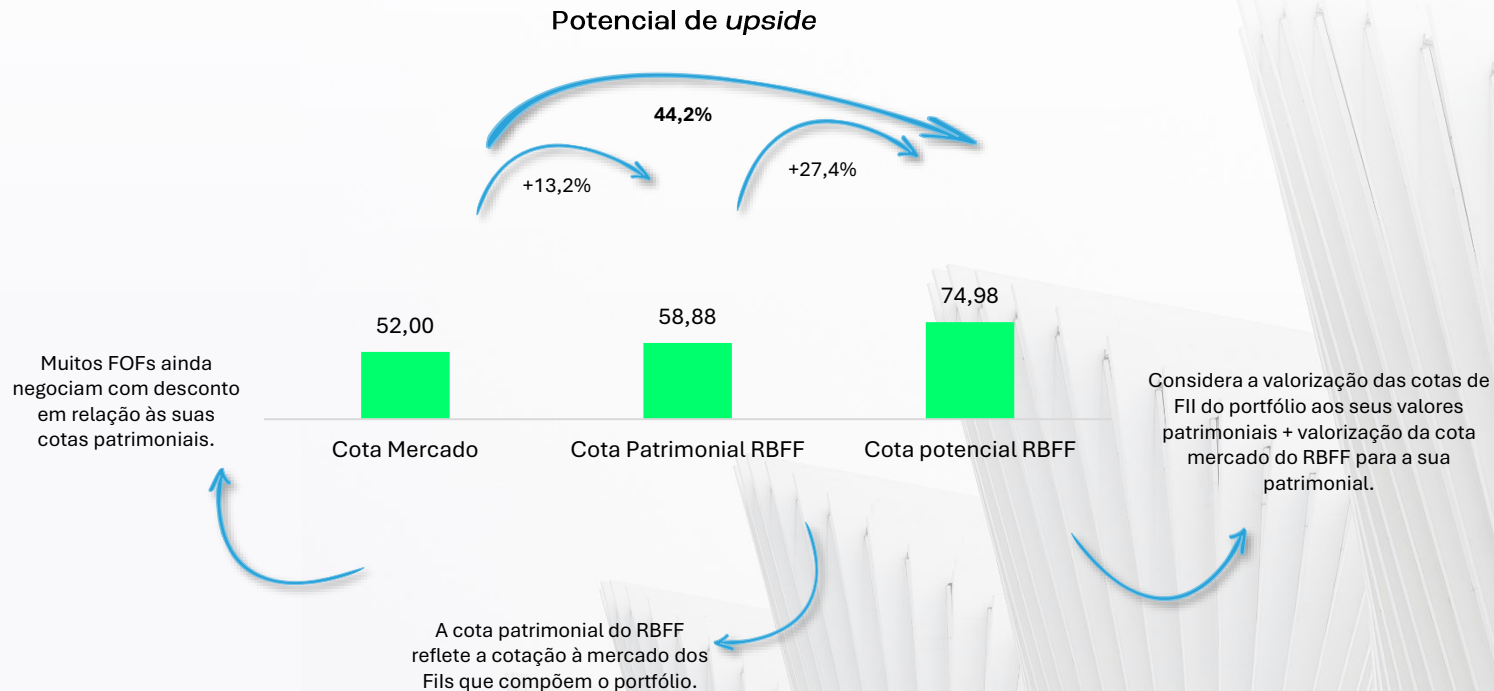


Para acessar, [clique aqui](#).



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.

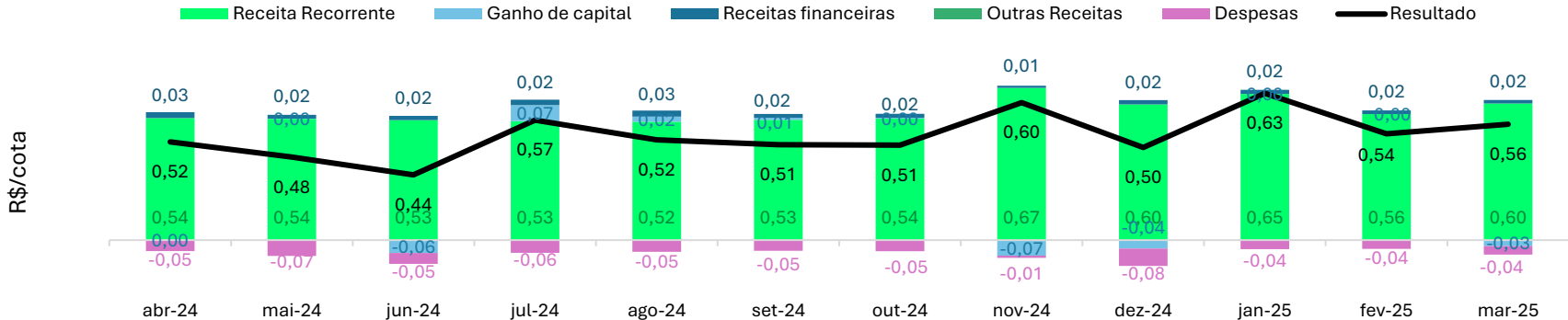
Resultado e Distribuição

	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	Acumulado no Ano	Gestão Rio Bravo (19/08/2019)
Rendimentos de FII	R\$ 2.016.017,43	R\$ 2.527.196,86	R\$ 2.253.272,87	R\$ 2.426.127,78	R\$ 2.090.508,43	R\$ 2.266.833,69	R\$ 6.783.469,90	R\$ 109.741.661,29
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 15.250,22	-R\$ 259.473,67	-R\$ 140.764,18	-R\$ -	-R\$ -	-R\$ 101.058,37	-R\$ 101.058,37	R\$ 14.236.586,86
Receitas financeiras	R\$ 66.074,04	R\$ 35.417,90	R\$ 69.087,17	R\$ 68.677,85	R\$ 62.004,38	R\$ 60.149,11	R\$ 190.831,34	R\$ 2.686.676,03
Outras receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.896,26
Despesas	-R\$ 184.639,97	-R\$ 36.813,02	-R\$ 288.585,68	-R\$ 151.500,34	-R\$ 145.707,79	-R\$ 139.481,29	-R\$ 436.689,42	-R\$ 12.738.393,81
Resultado ¹	R\$ 1.912.701,72	R\$ 2.266.328,07	R\$ 1.893.010,18	R\$ 2.343.305,29	R\$ 2.006.805,02	R\$ 2.086.443,14	R\$ 6.436.553,45	R\$ 113.958.280,58
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.949.591,80	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 1.912.099,65	R\$ 5.736.298,95	R\$ 109.272.916,72
Resultado por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,60	R\$ 0,50	R\$ 0,63	R\$ 0,54	R\$ 0,56	R\$ 1,72	R\$ 30,40
Rendimento por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,52	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 1,53	R\$ 29,15
Resultado Acumulado por cota	R\$ 0,00	R\$ 0,09	-R\$ 0,02	R\$ 0,12	R\$ 0,03	R\$ 0,05	R\$ 0,19	R\$ 1,25

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

²Em novembro de 2024, houve atraso nos pagamentos da taxa de administração e escrituração, resultando em despesas menores. Esses pagamentos foram realizados em dezembro de 2024..

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
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	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51	0,52
2025	0,51	0,51	0,51									
Δ	2,0%	2,0%	0,0%									

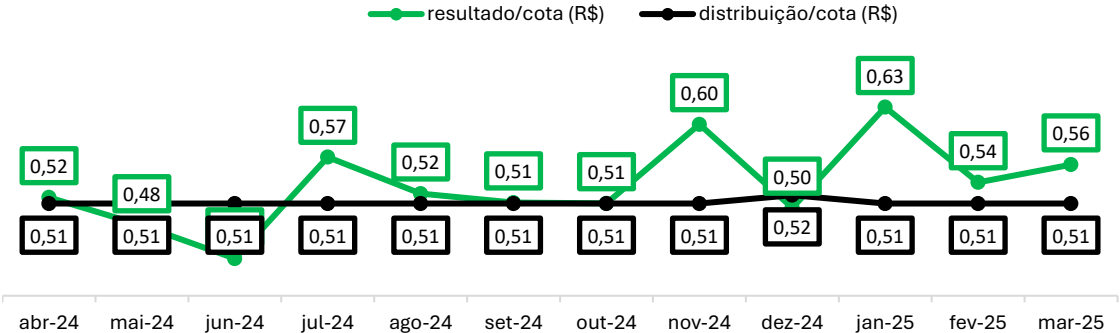
**Distribuição R\$ 0,51 por
cota**
(anunciado:31/03 pago:14/04)

Δ: Comparação entre 2024 e 2025.

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 e Resultado

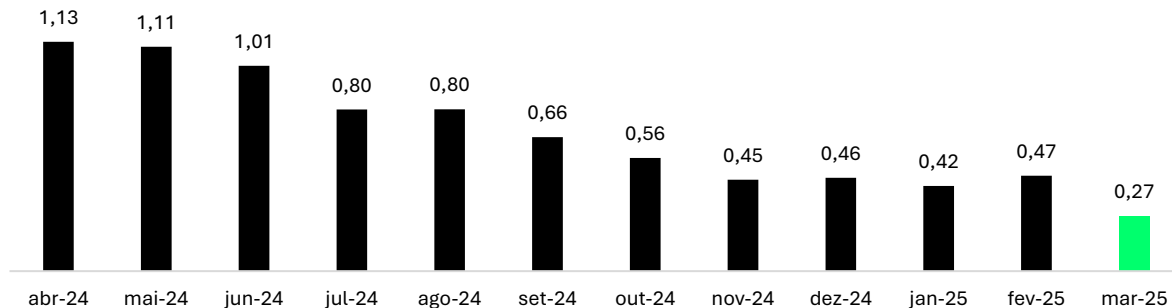
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

Ganho de Capital não realizado de 0,27 por cota

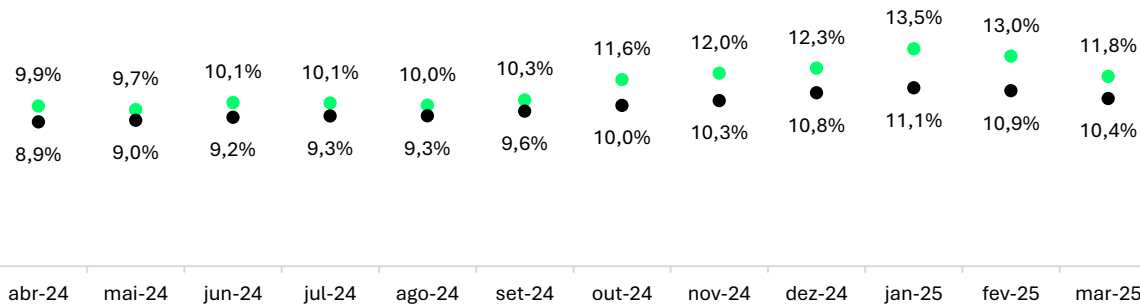
Ganho de Capital Não Realizado por Cota



Dividend Yield

● Cota Mercado

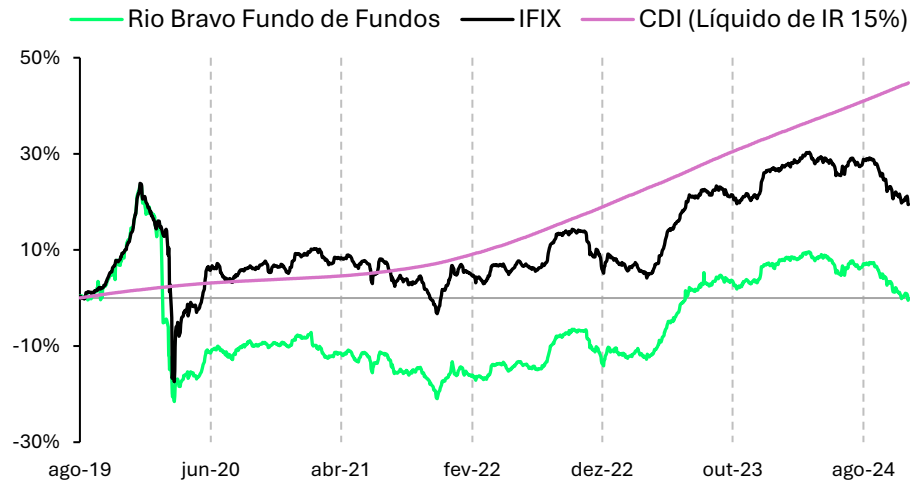
● Cota Patrimonial



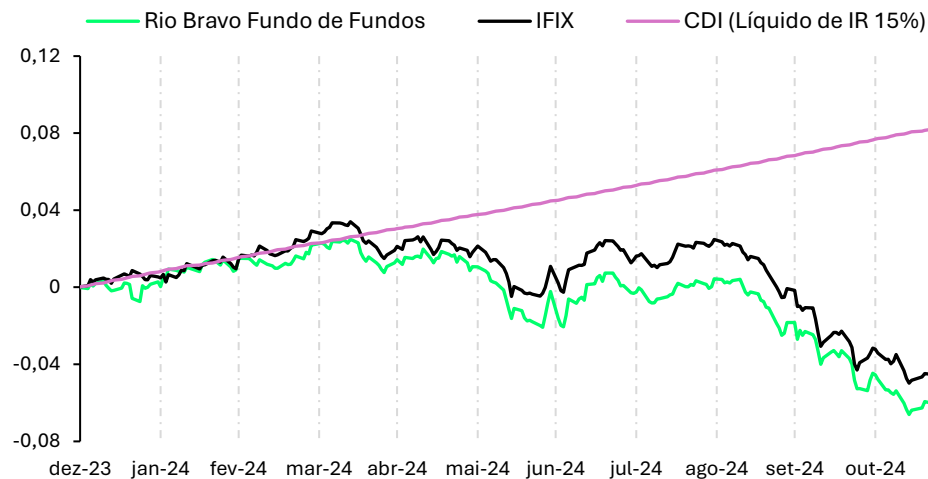
Dividend Yield
anualizado de **11,8%**
na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



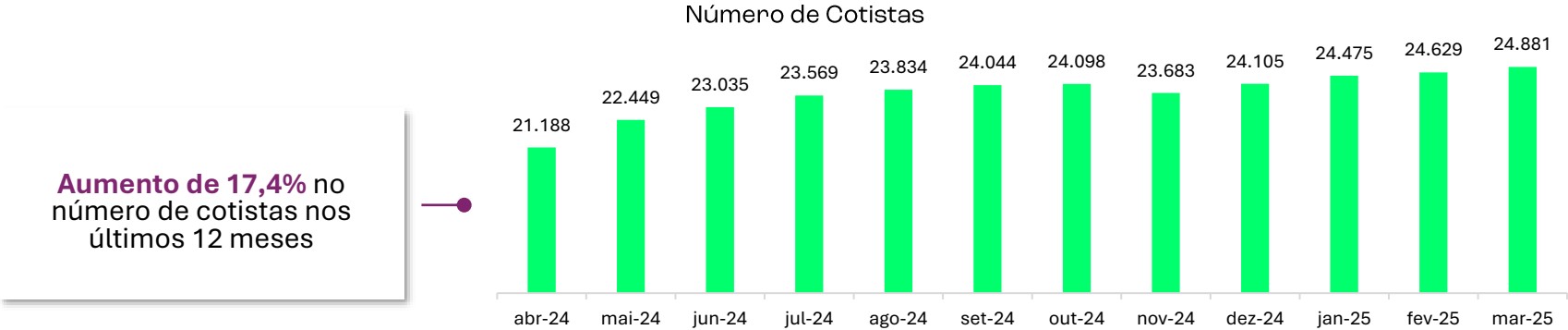
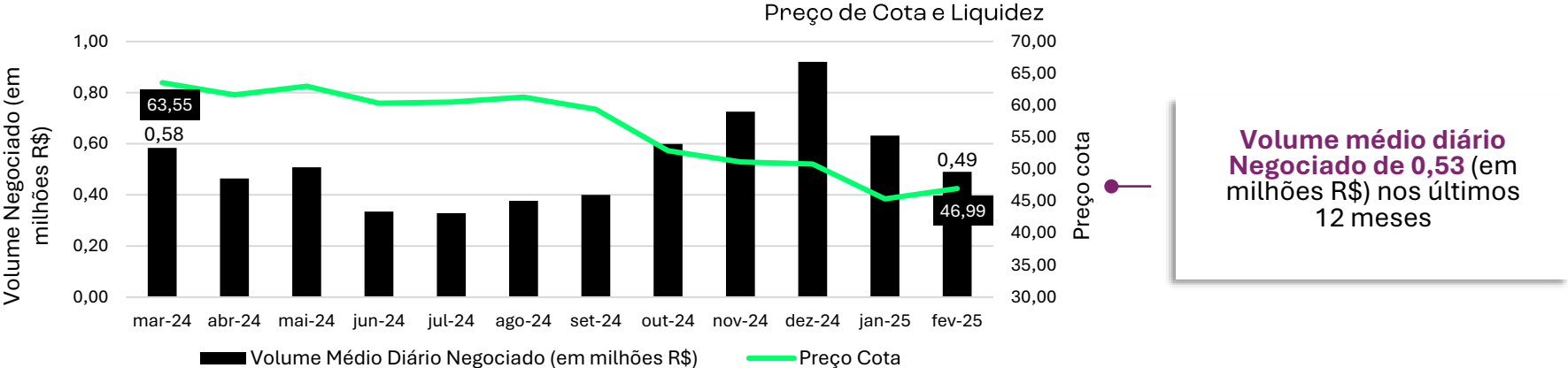
Rentabilidade 12 Meses



Rentabilidade	mar/25	Acumulado 2025	12 meses
Cota Patrimonial inicial	56,26	58,04	69,49
Cota Patrimonial final	58,88	58,88	58,88
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	5,56%	4,21%	-6,49%
IFIX	6,14%	6,32%	-2,65%
CDI (Líquido de IR 15%)	0,8%	2,6%	9,5%

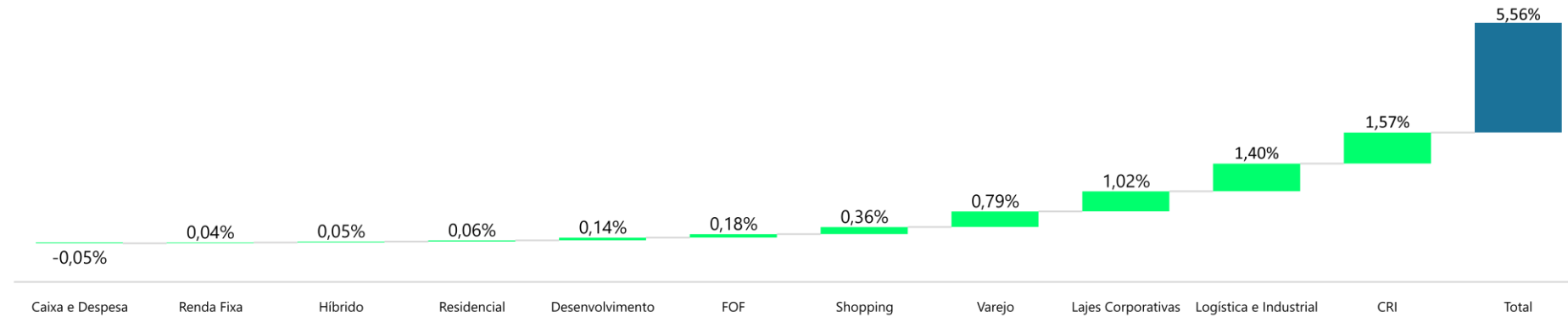
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de ago/2019 até último dia útil de mar/2025.

Desempenho da cota e volume



Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

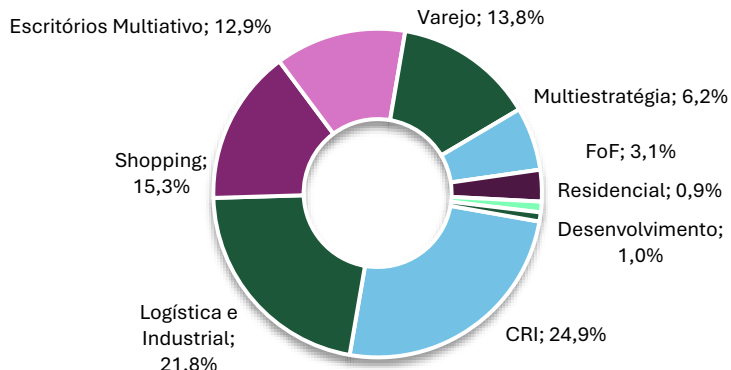


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

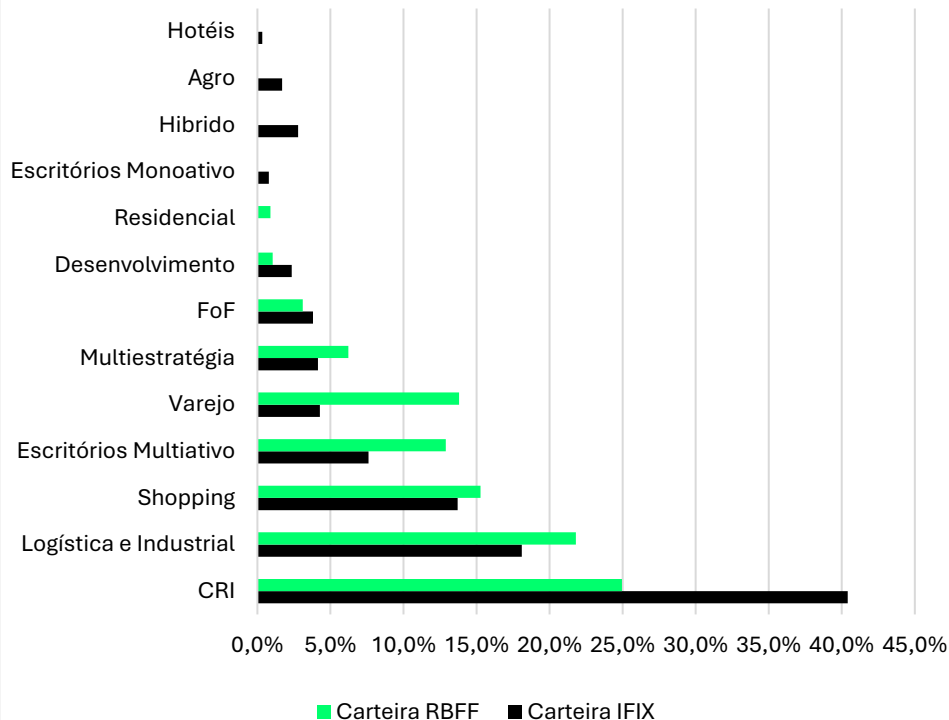
Alocação por Setor de FII²



Alocação por Setor de FII



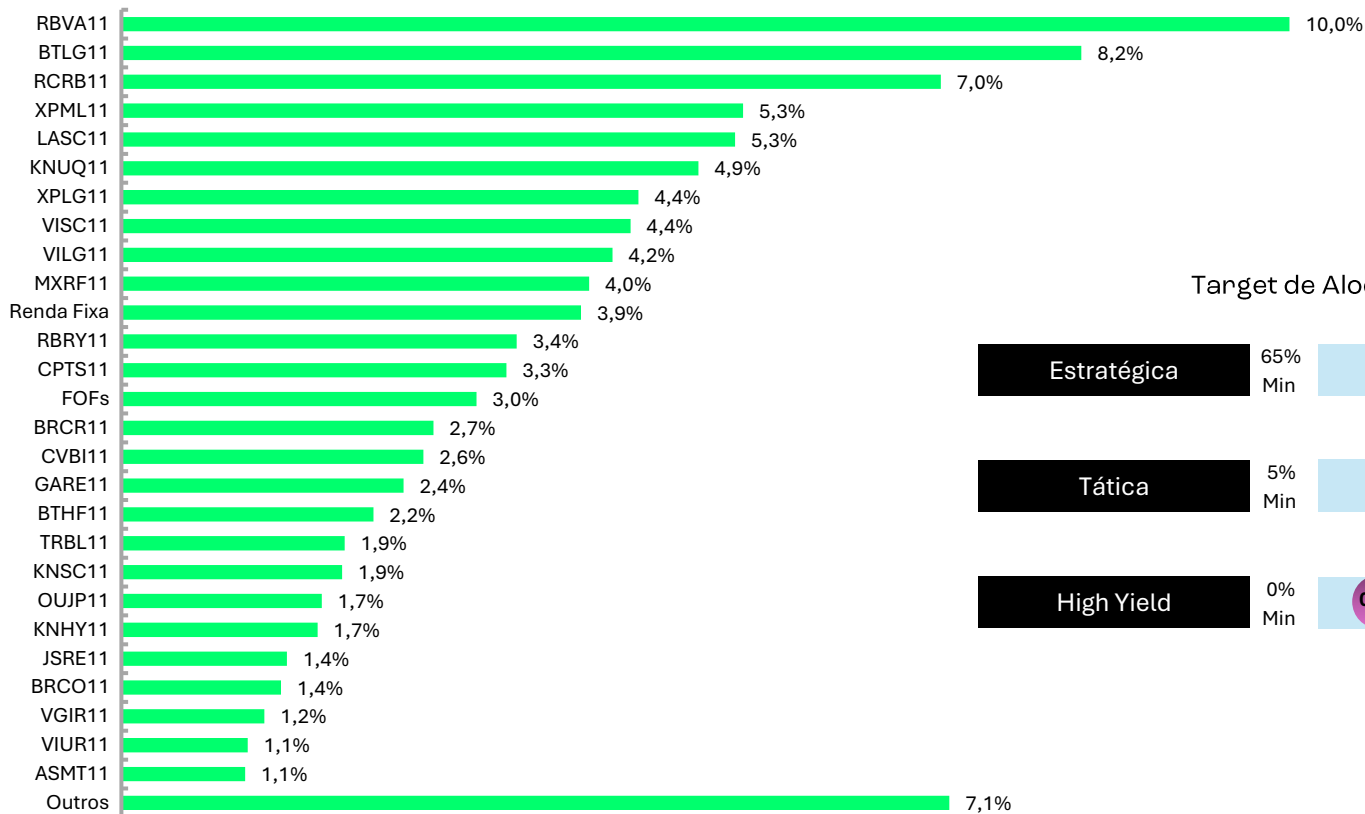
Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX



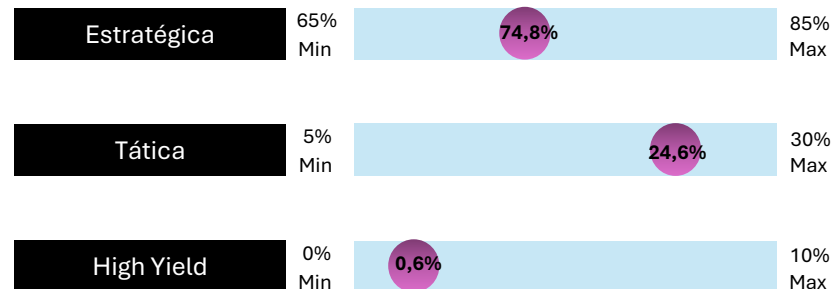
¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

²Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa

Carteira do Fundo



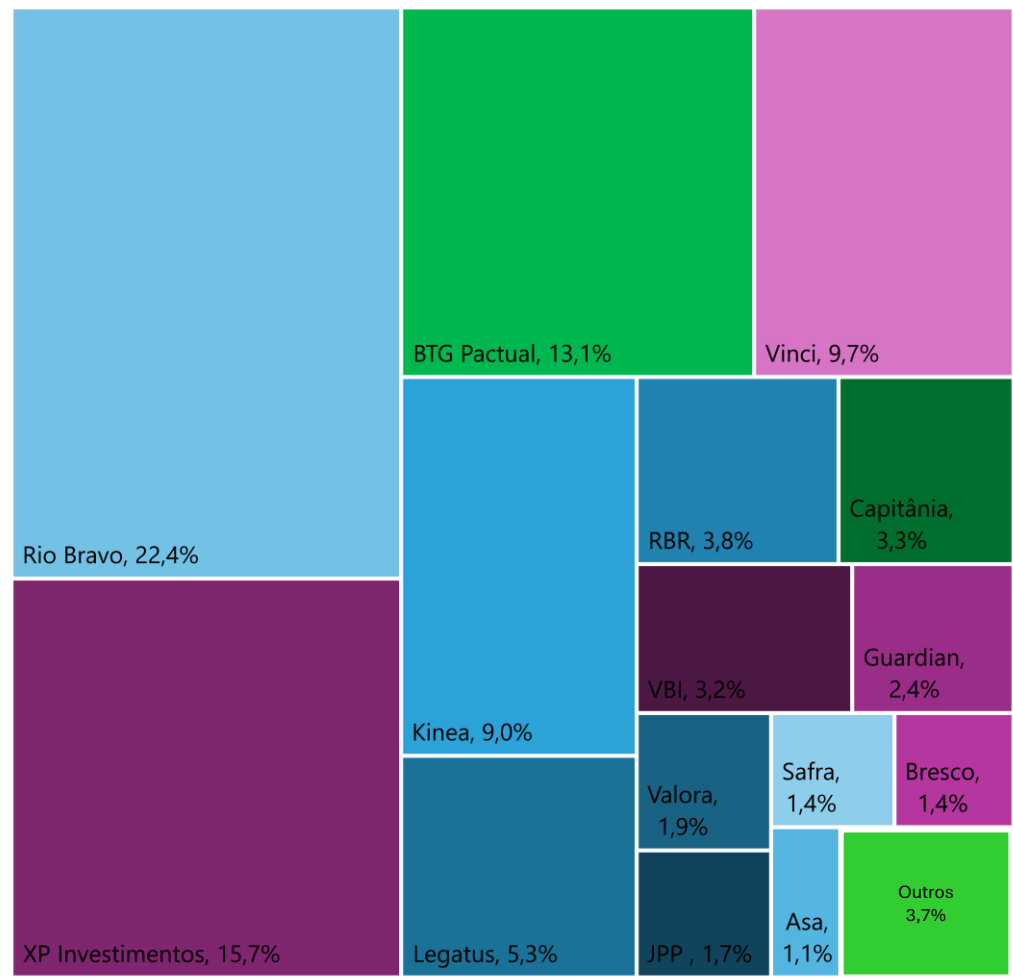
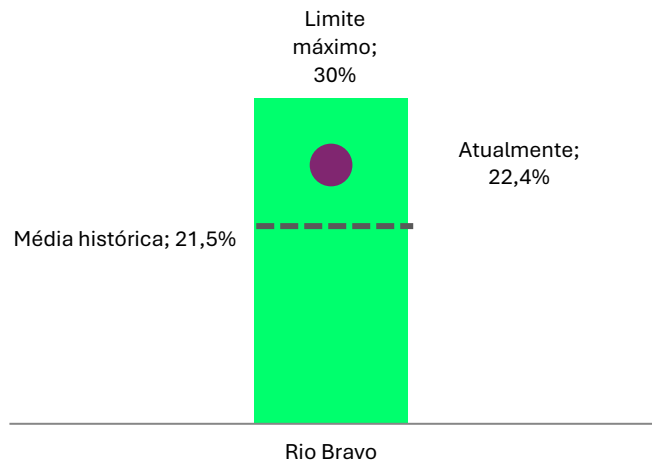
Target de Alocação por Estratégia¹



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.





riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.