



Relatório Gerencial

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

ABRIL 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](#)

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\$ 227.911.525,87 (Abril/2025)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 25.241

REGULAMENTO DO FUNDO



CADASTRE-SE NO MAILING



CONHEÇA A RIO BRAVO



ATENDIMENTO VIA WHATSAPP



AVALIE ESTE RELATÓRIO



RELATÓRIOS EM VÍDEO



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)

60,79

Fechamento do
mês (R\$)

51,16

Dividend Yield
Anualizado¹

12%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

355,71

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

227,91

Valor de Mercado (R\$
milhões)

191,84

P/VP

0,84

Número de Fundos
Investidos

43

Retorno dos últimos
12 meses²

-7,14%

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 abril, o mercado recebeu com ceticismo o PLDO de 2026 anunciado pelo governo. O PL estabelece uma meta de superávit primário para 2026 de R\$34,3Bi, o equivalente a 0,25% do PIB, sendo que no documento o governo aponta uma expectativa de obter um resultado de R\$38,2Bi. Para o cumprimento do centro da meta, é estimado que será necessário um esforço fiscal de R\$118Bi, sendo que não estão sendo contemplados cortes estruturais de gastos. A notícia não foi bem recebida pelo mercado, uma vez que o PLDO parece superestimar receitas e subestimar despesas, o que pode dificultar a execução do orçamento.

A inflação de março registrou uma desaceleração frente a fevereiro, fechando o mês em 0,56%. O resultado veio em linha com as expectativas de mercado e foi impactado principalmente pelos preços de alimentos. Nos últimos 12 meses, a inflação acumula alta de 5,48%, acima da meta. A trajetória da convergência da inflação à meta segue desafiadora, ainda mais se somado o provável impacto sobre o consumo advindo das políticas creditícias anunciadas pelo governo no primeiro trimestre, como por exemplo a liberação do saque-aniversário no FGTS para trabalhadores que foram demitidos sem justa causa desde 2020, a criação do crédito consignado CLT e o vale-gás.

Atividade econômica e mercado de trabalho:

O IBC-Br de fevereiro registrou uma alta de 0,4%, acima das expectativas do mercado. Pelo segundo mês consecutivo, o indicador foi impulsionado positivamente pelo crescimento do agronegócio, que apresentou alta de 5,6%. Ainda que o mercado espere uma desaceleração gradual da atividade ao longo do ano, as políticas anunciadas pelo governo de estímulo à demanda contribuem para a manutenção de uma atividade acelerada. O Boletim Focus revisou as expectativas do PIB para o ano de 2025 de 1,97% no início de abril para 2,0% ao final do mês.

Com relação ao mercado de trabalho, a taxa de desemprego no trimestre encerrado em março de 2025 subiu para 7,0%, ante 6,8% em fevereiro. O mercado de trabalho continua aquecido, refletido pelo aumento real médio dos salários dos trabalhadores, que apresentou uma alta de 4,3% em um ano.

Cenário Externo

EUA:

No início de abril, o governo dos Estados Unidos anunciou tarifas recíprocas de importação. Houve um aumento de tarifas para os países os quais os EUA possuíam um déficit comercial, e a imposição de tarifas de 10% para países em que isso não ocorria, como o Brasil. Em um primeiro momento, após o anúncio, houve uma alta do dólar frente às demais moedas, diante de uma maior aversão ao risco dos mercados. Entretanto, após a escalada de sucessivas de retaliações entre China e Estados Unidos, o mercado passou a temer uma possível recessão dos EUA, o que ocasionou uma enorme retirada de capital das bolsas americanas e uma queda do dólar.

Mesmo após a suspensão das tarifas acima de 10% para os outros países por 90 dias, ainda há incerteza sobre a trajetória da economia americana, em especial devido às consequências inflacionárias das tarifas. Diante do cenário econômico turbulento, Powell comunicou que o Fed dará uma atenção igual para a inflação e o emprego, atuando no mandato que estiver mais distante da meta.

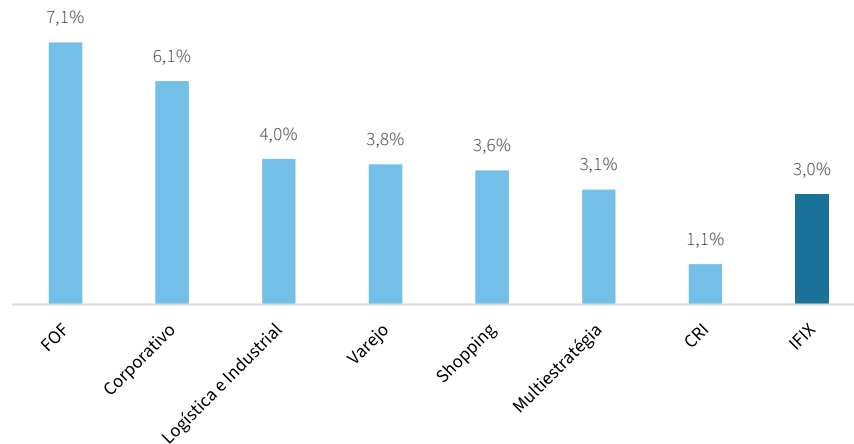


Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

Em abril, os fundos imobiliários apresentaram uma alta de 3,01%, acumulando um retorno no ano de 9,51%. Pelo terceiro mês consecutivo, todos os segmentos do IFIX apresentaram um retorno positivo, com destaque para o setor de fundo de fundos (FOFs).

Retorno por Setor do IFIX - Abril 2025



A curva de juros real recuou neste mês, de forma que o cupom da NTN-B com vencimento em 2035 passou de 7,58% a.a. ao final de março para 7,44% a.a. ao final de abril. O movimento foi impulsionado por um alívio das expectativas inflacionárias diante da queda do dólar e dos preços das commodities, e acabou influenciando a alta dos FIIs.

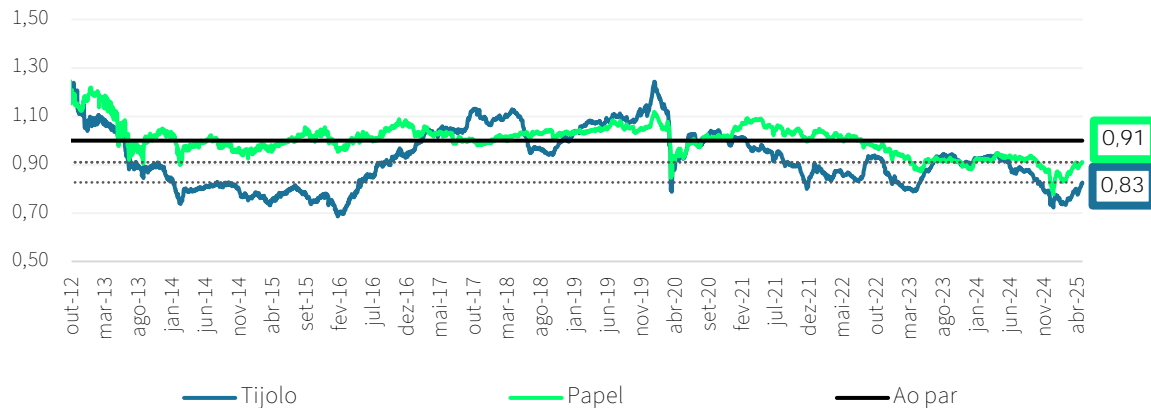


Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

Mesmo diante da recuperação dos FIIs observada nos últimos três meses, o IFIX atingiu uma relação de P/VP de 0,86, ainda apresentando um deságio expressivo frente ao histórico. Os fundos de tijolo são os que seguem negociando com os maiores níveis de desconto, sendo que o valor do deságio varia muito por setor. Os fundos de papel, por sua vez, estão negociando com um desconto médio de 9%, mas esse valor continua mais acentuado para os fundos que possuem uma carteira mais exposta a CRIs indexados ao IPCA.

P/BV FIIs de Tijolo e Papel



| FIIs de Tijolo | P/BV |
|----------------|------|
| Corporativo | 0,71 |
| Shopping | 0,82 |
| Varejo | 0,90 |
| Logística | 0,91 |

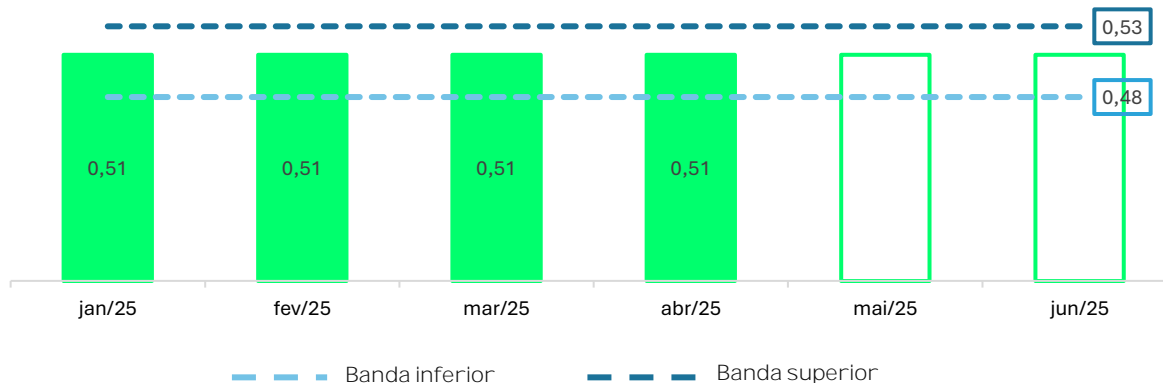
Seguimos atentos às oportunidades de investimento e desinvestimento que tem surgido e reforçamos que as nossas alocações neste momento têm se voltado para portfólios de ativos de muita qualidade. O momento continua sendo oportuno para a alocação em FIIs com bons fundamentos imobiliários, mas requer atenção para alguns indicadores que podem comprometer o resultado dos FIIs, como por exemplo nível de alavancagem e necessidade de caixa.



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 12% e está dentro do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado em dezembro de 2024.



O resultado recorrente do RBFF11 foi de R\$ 0,57/cota. No semestre, o Fundo possui R\$ 0,25 /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.

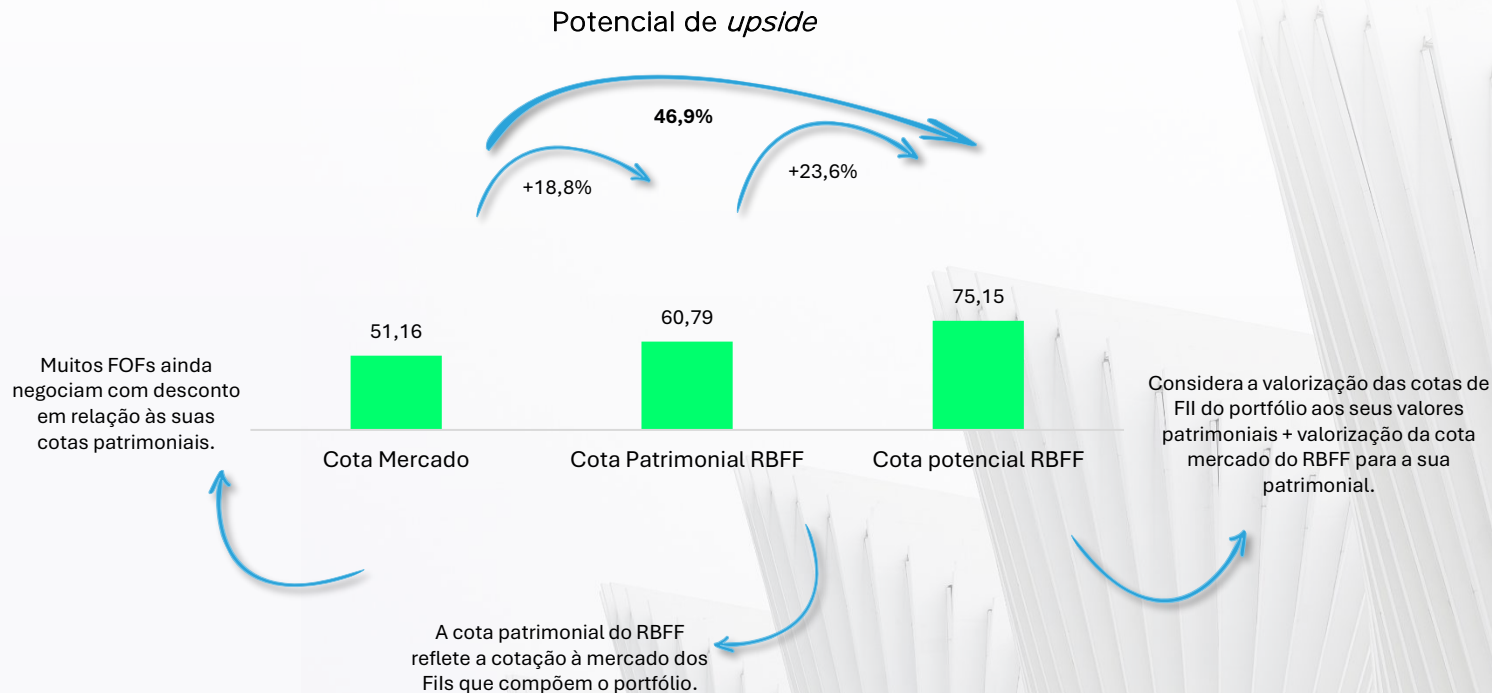
Movimentações

Em abril, continuamos reduzindo parcialmente a exposição da carteira ao XP Malls e Legatus Shoppings. O montante total das vendas foi de R\$1,3MM e o ganho realizado no mês com as operações foi de R\$0,04/cota.



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 valorização¹.



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

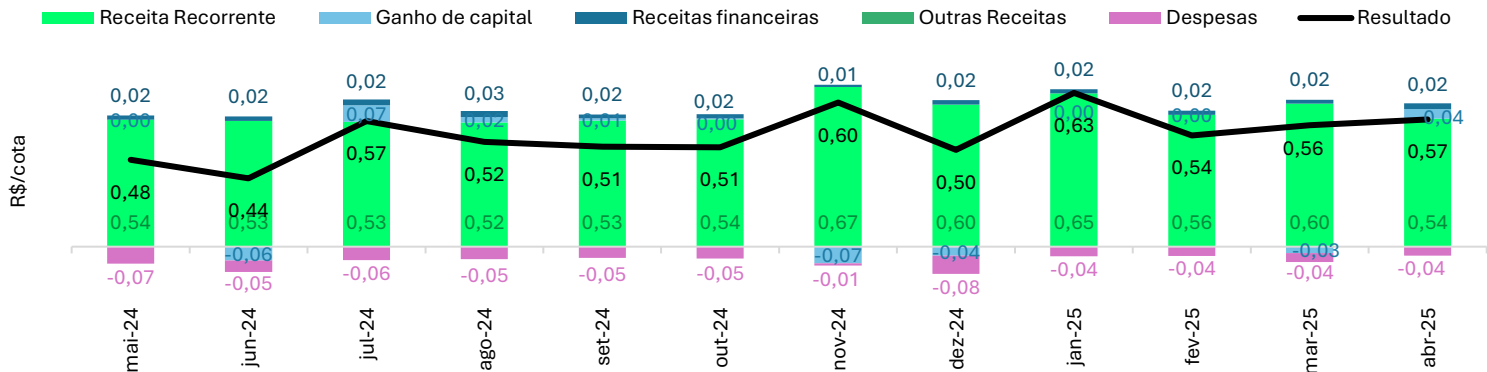
Resultado e Distribuição

| | nov-24 | dez-24 | jan-25 | fev-25 | mar-25 | abr-25 | Acumulado no Ano | Gestão Rio Bravo (19/08/2019) |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|
| Rendimentos de FII | 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\$ 2.026.117,11 | R\$ 8.809.587,01 | R\$ 111.767.778,40 |
| Alienação de cotas de FII (Bruto) | -R\$ 259.473,67 | -R\$ 140.764,18 | R\$ - | R\$ - | R\$ 101.058,37 | R\$ 155.791,91 | R\$ 54.733,55 | R\$ 14.392.378,78 |
| Receitas financeiras | R\$ 35.417,90 | R\$ 69.087,17 | R\$ 68.677,85 | R\$ 62.004,38 | R\$ 60.149,11 | R\$ 89.444,72 | R\$ 280.276,06 | R\$ 2.776.120,75 |
| Outras receitas | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ 9.896,26 |
| Despesas | -R\$ 36.813,02 | -R\$ 288.585,68 | -R\$ 151.500,34 | -R\$ 145.707,79 | -R\$ 139.481,29 | -R\$ 138.812,38 | -R\$ 575.501,80 | -R\$ 12.877.206,19 |
| Resultado ¹ | 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\$ 2.132.541,36 | R\$ 8.569.094,82 | R\$ 116.090.821,94 |
| Rendimentos distribuídos | 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\$ 1.912.099,65 | R\$ 7.648.398,60 | R\$ 111.185.016,37 |
| Resultado por cota | R\$ 0,60 | R\$ 0,50 | R\$ 0,63 | R\$ 0,54 | R\$ 0,56 | R\$ 0,57 | R\$ 2,29 | R\$ 30,96 |
| Rendimento por cota | R\$ 0,51 | R\$ 0,52 | R\$ 0,51 | R\$ 0,51 | R\$ 0,51 | R\$ 0,51 | R\$ 2,04 | R\$ 29,66 |
| Resultado Acumulado por cota | R\$ 0,09 | -R\$ 0,02 | R\$ 0,12 | R\$ 0,03 | R\$ 0,05 | R\$ 0,06 | R\$ 0,25 | R\$ 1,31 |

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Em 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 | 0,51 | | | | | | | | |
| Δ | 2,0% | 2,0% | 0,0% | 0,0% | | | | | | | | |

**Distribuição R\$ 0,51 por
cota**

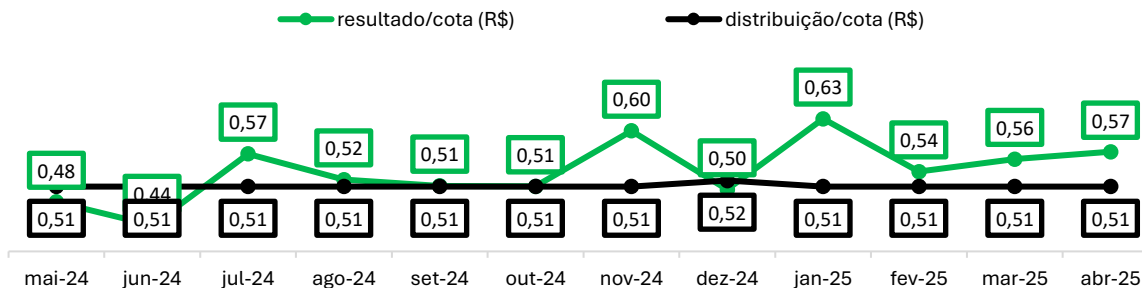
(anunciado:30/04 pago:15/05)

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

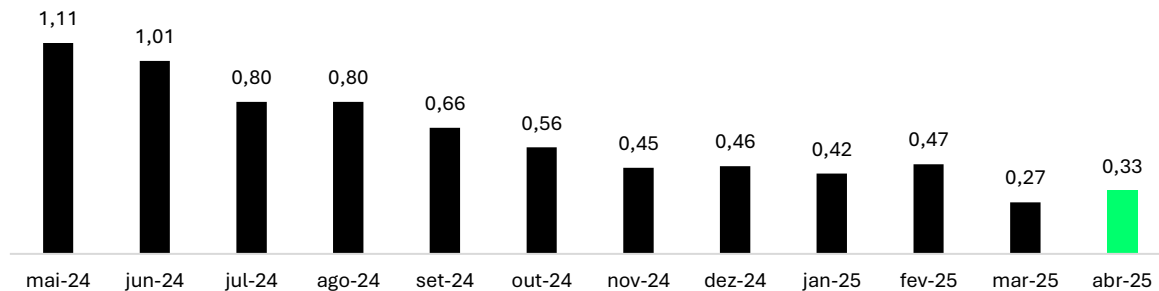
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

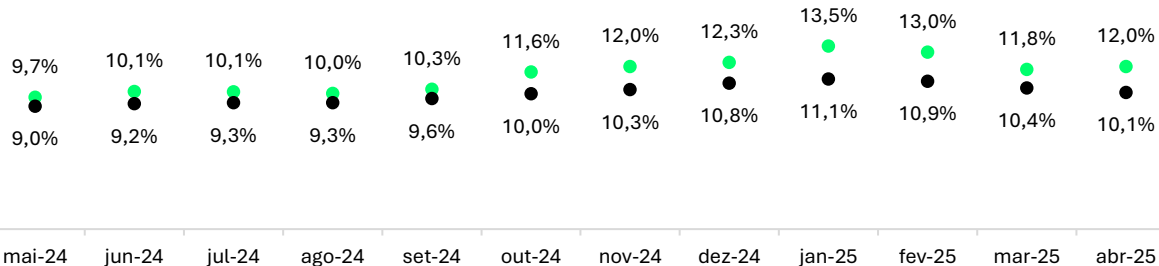
Ganho de Capital Não Realizado por Cota

Ganho de Capital não realizado de 0,33 por cota



Dividend Yield

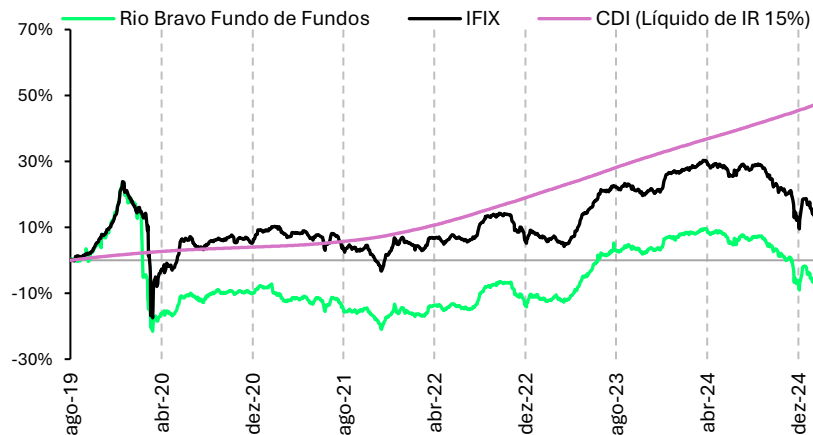
● Cota Mercado ● Cota Patrimonial



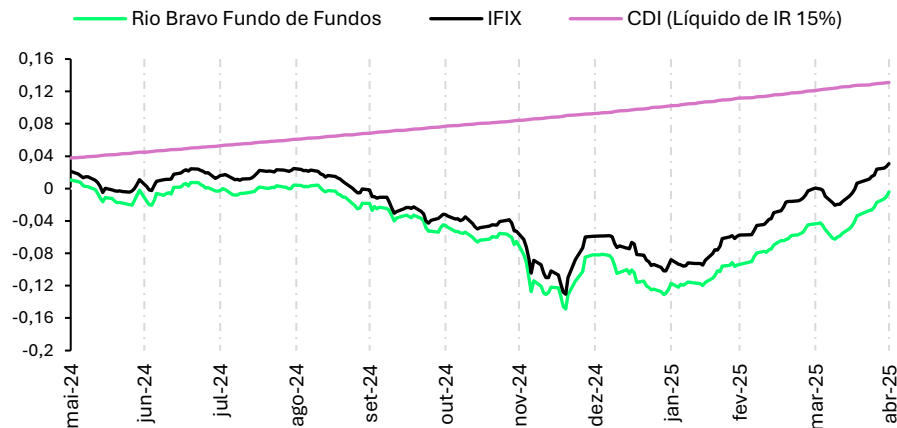
Dividend Yield anualizado de 12,0% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



Rentabilidade 12 Meses



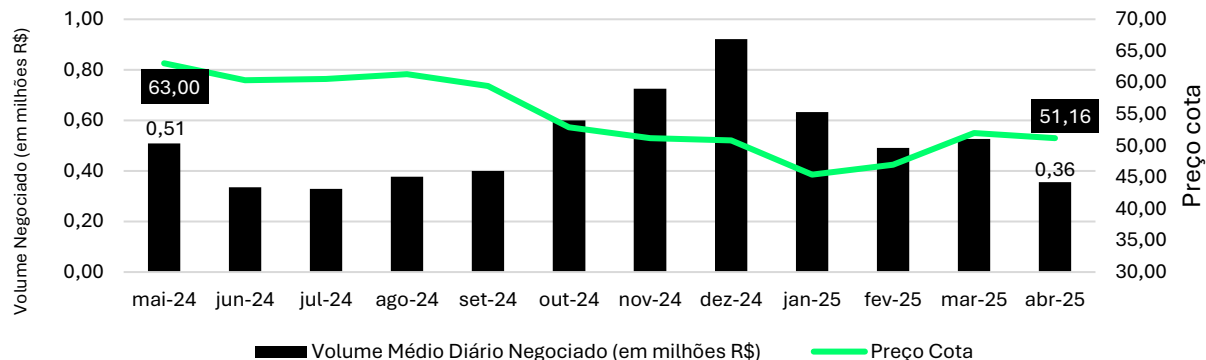
| Rentabilidade | abr/25 | Acumulado 2025 | 12 meses |
|--|--------|----------------|----------|
| Cota Patrimonial inicial | 58,88 | 58,04 | 68,79 |
| Cota Patrimonial final | 60,79 | 60,79 | 60,79 |
| RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos | 4,11% | 8,49% | -1,66% |
| IFIX | 3,01% | 9,51% | 1,12% |
| CDI (Líquido de IR 15%) | 0,9% | 3,5% | 9,8% |

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 abril/2025.



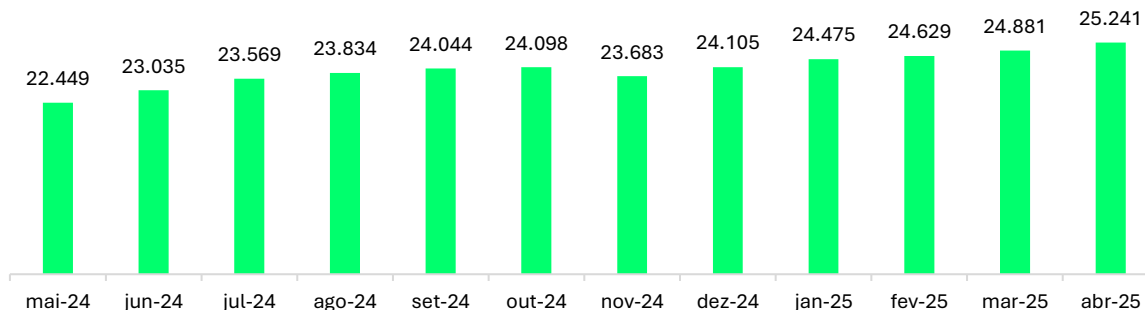
Desempenho da cota e volume

Preço de Cota e Liquidez



Volume médio diário Negociado de 0,51 (em milhões R\$) nos últimos 12 meses

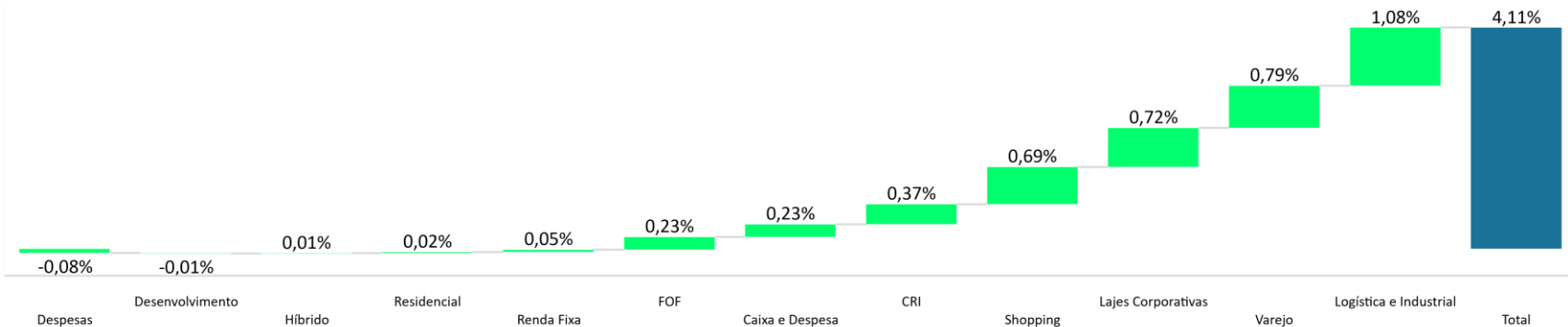
Número de Cotistas



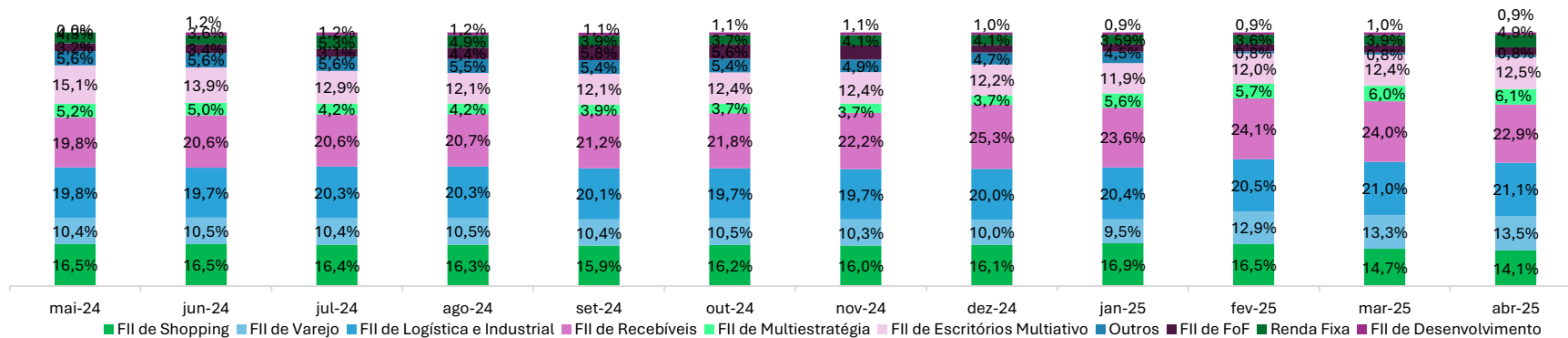
Aumento de 12,4% no número de cotistas nos últimos 12 meses

Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

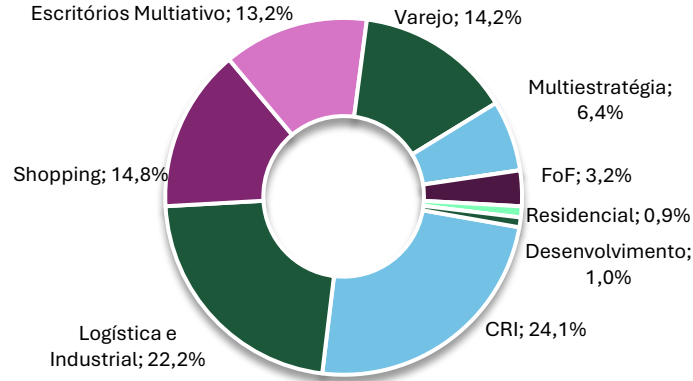


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

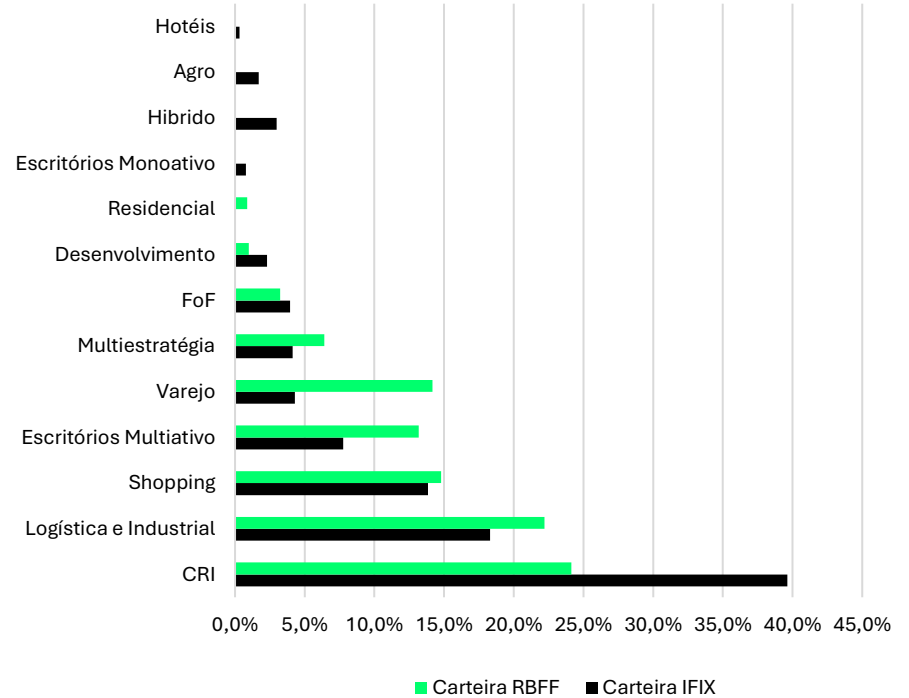
Alocação por Setor de FII¹



Alocação por Setor de FII²



Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX

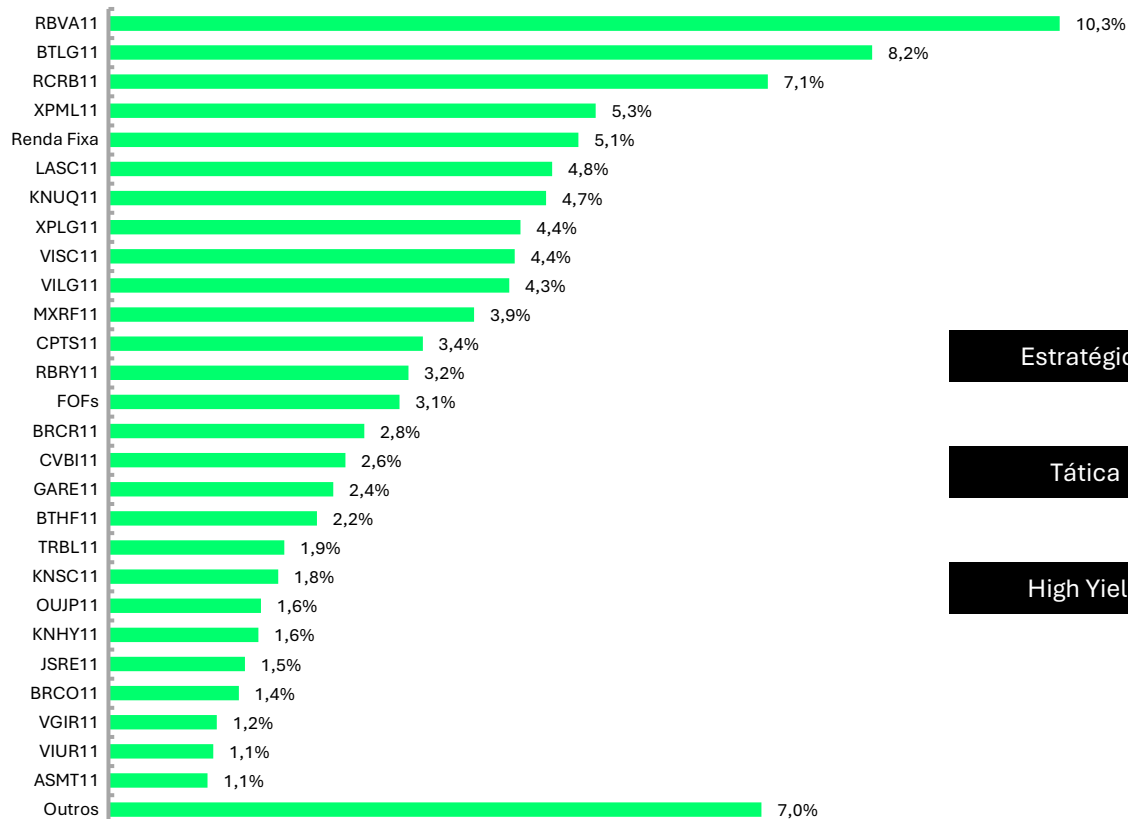


¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

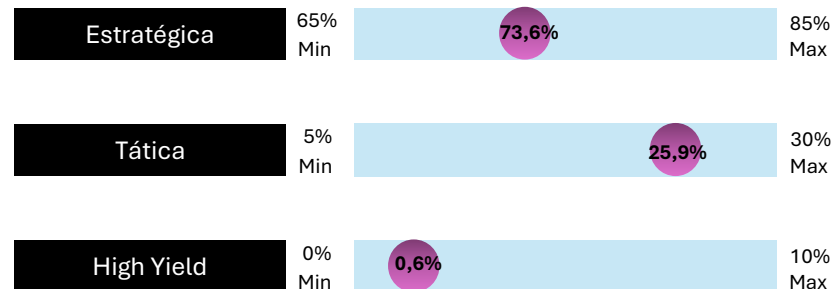
²Considera o percentual de alocação em FIIs e renda fixa



Carteira do Fundo



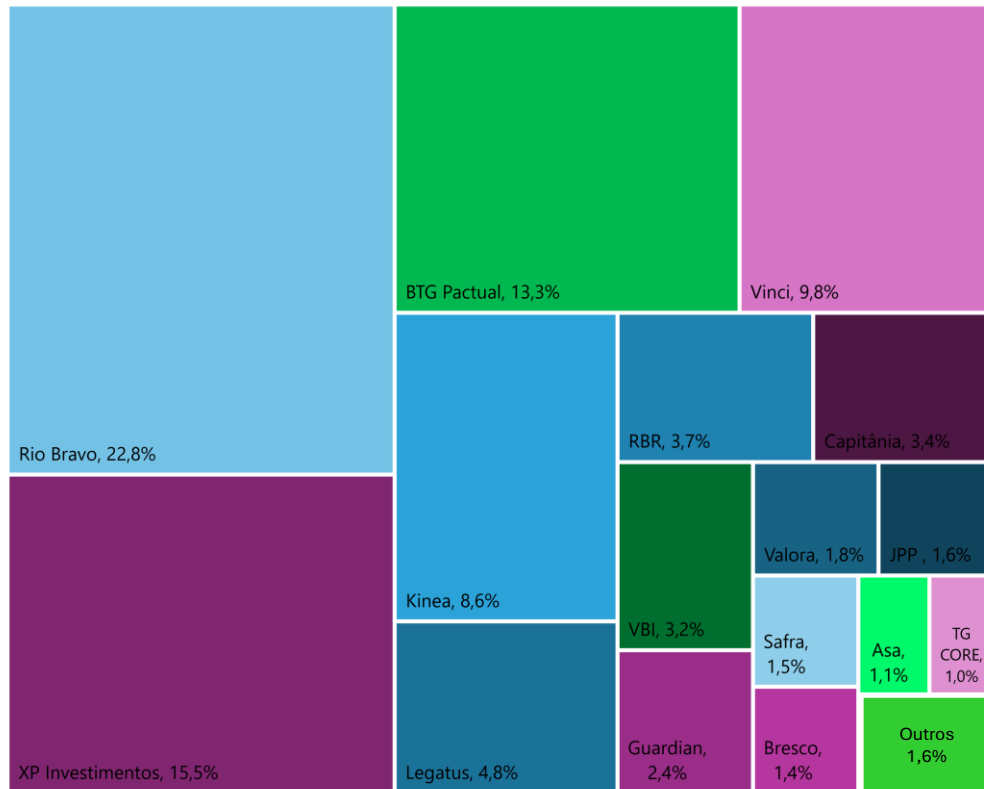
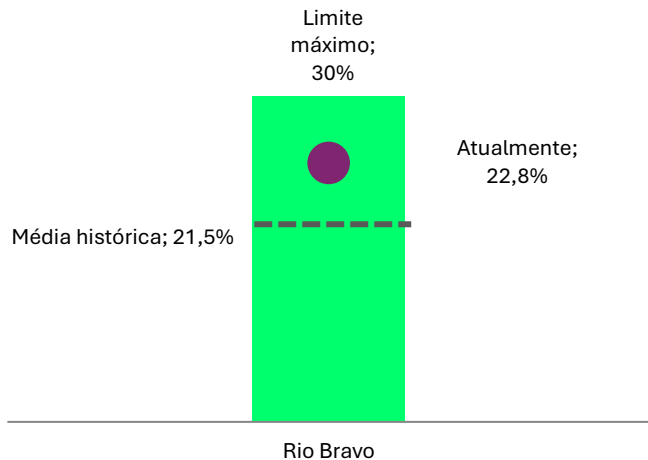
Target de Alocação por Estratégia



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.