

# Relatório Gerencial RBFF11

FII Rio Bravo  
Fundo de Fundos Imobiliários

**maio24**



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

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 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  
Anualizado<sup>1</sup>

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 meses<sup>2</sup>

27,21%

<sup>1</sup>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).

<sup>2</sup>Considera 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

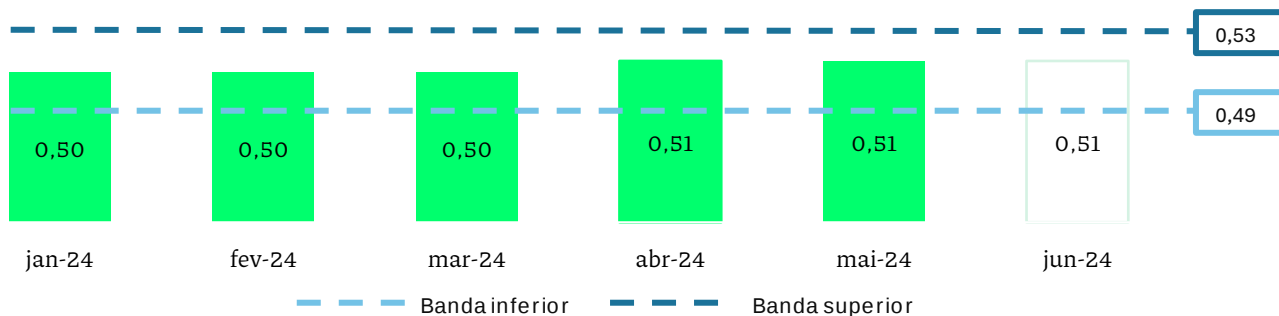
## Rio Bravo Fundo de Fundos

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 FFO<sup>1</sup> (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.

Guidance de Distribuição dos Dividendos<sup>1</sup> (R\$/cota)



Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

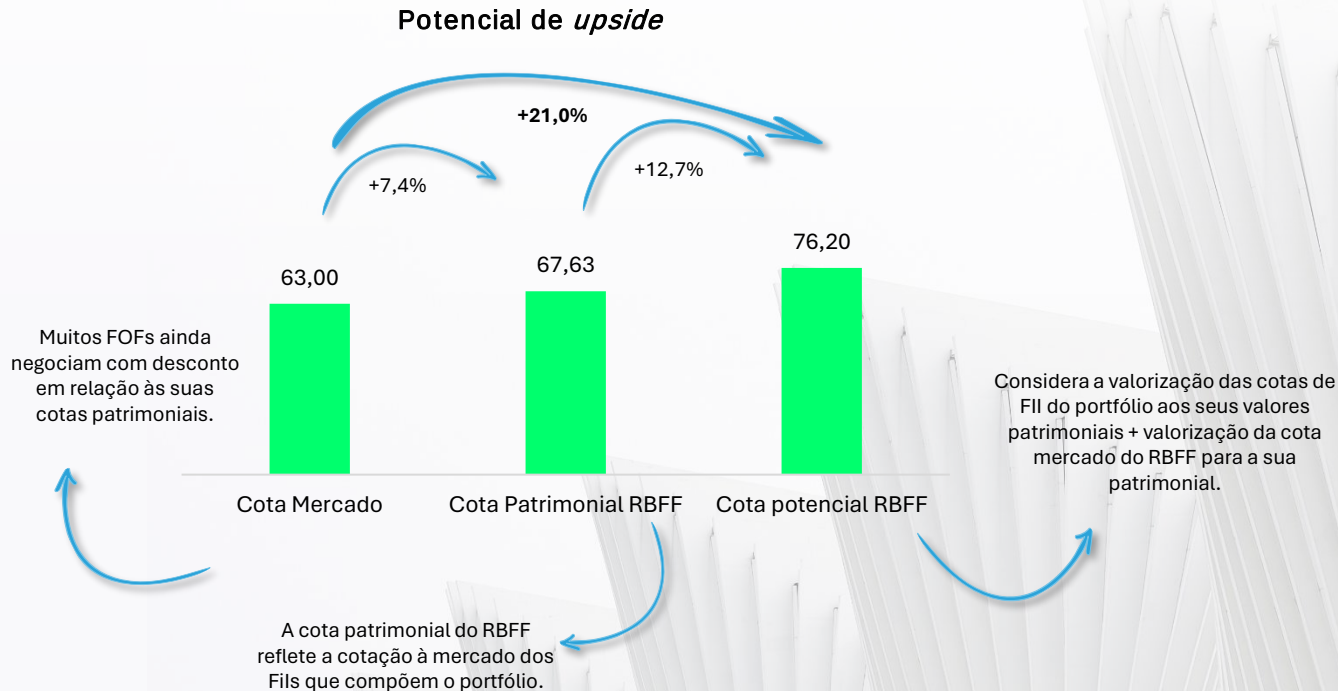
<sup>1</sup>FFO: Rendimentos de FII + Receitas financeiras - Despesas operacionais.

## 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).

# 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>1</sup>.



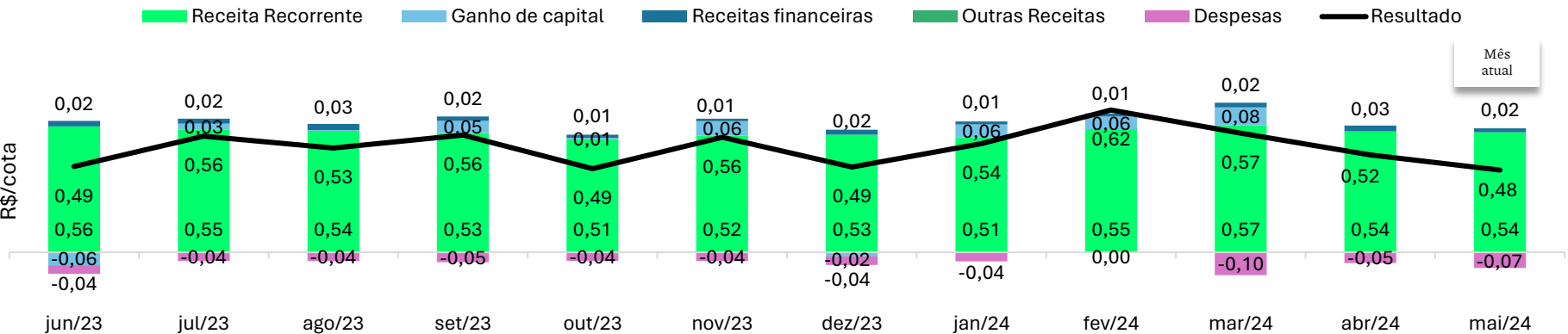
<sup>1</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.

# 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\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | R\$ -            | 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   |
| Resultado <sup>1</sup>            | 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          |

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

## Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses



# Resultados e Distribuição

Histórico de Distribuição

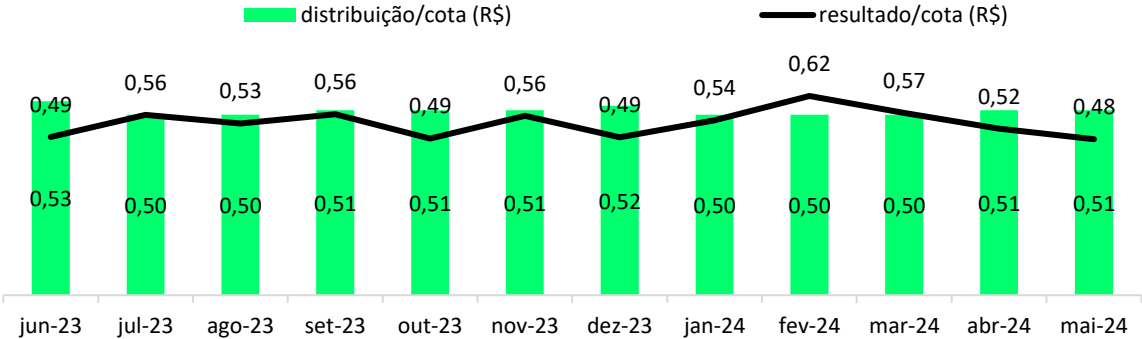
| ANO  | JAN  | FEV  | MAR  | ABR  | MAI  | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2022 | 0,47 | 0,47 | 0,47 | 0,48 | 0,50 | 0,52 | 0,50 | 0,50 | 0,51 | 0,51 | 0,51 | 0,51 |
| 2023 | 0,49 | 0,49 | 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

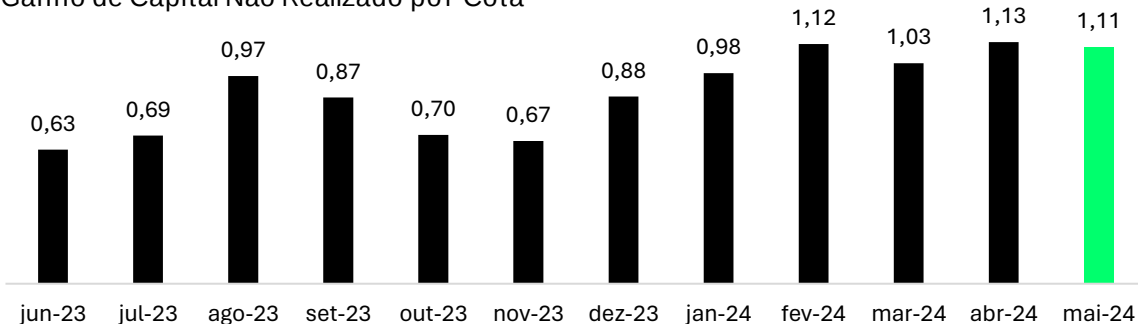


Linearização da distribuição

# Resultados e Distribuição

Ganho de Capital Não Realizado por Cota

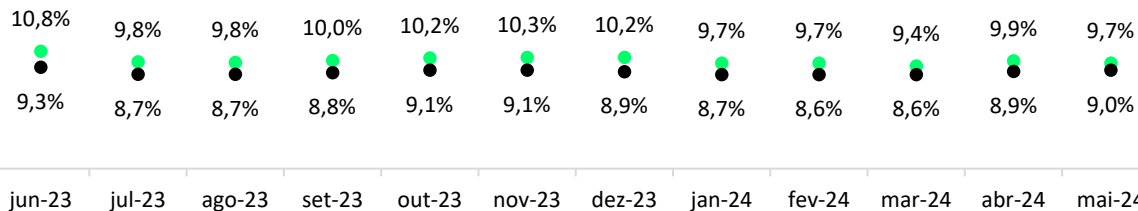
Ganho de Capital não realizado de 1,11 por cota



Dividend Yield

● Cota Mercado

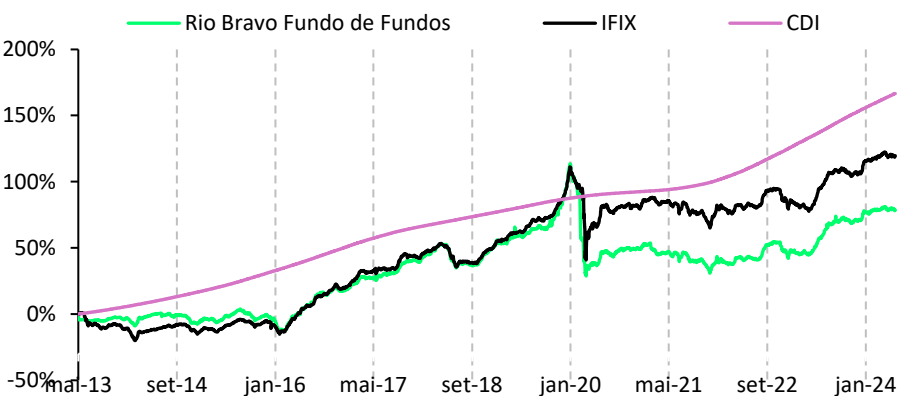
● Cota Patrimonial



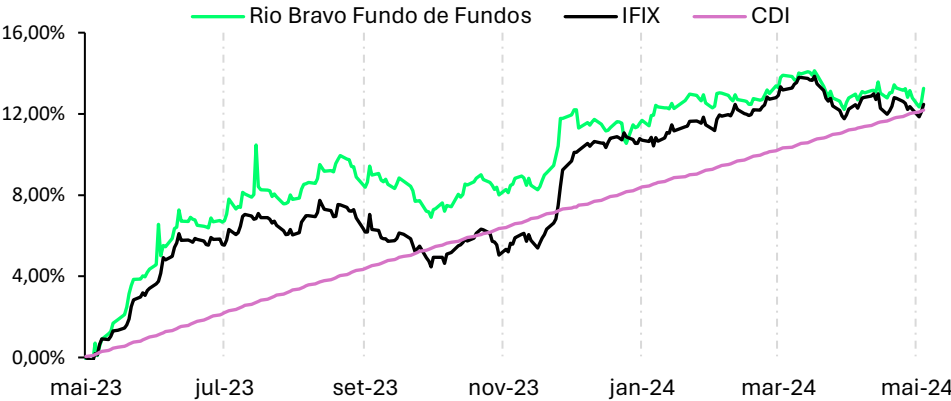
Dividend Yield anualizado de 9,7% na cota mercado

# Desempenho da cota e volume

Rentabilidade desde o Início do Fundo



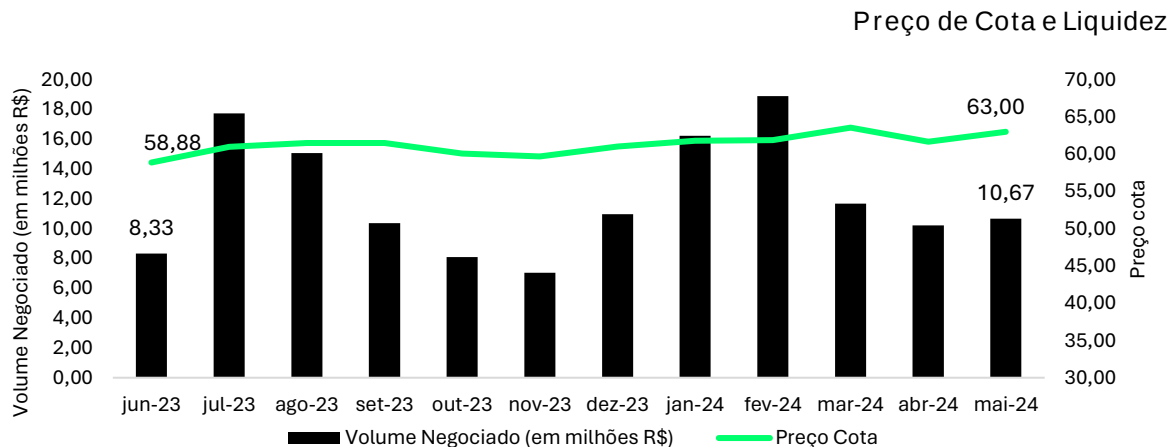
Rentabilidade 12 Meses



| 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%  |



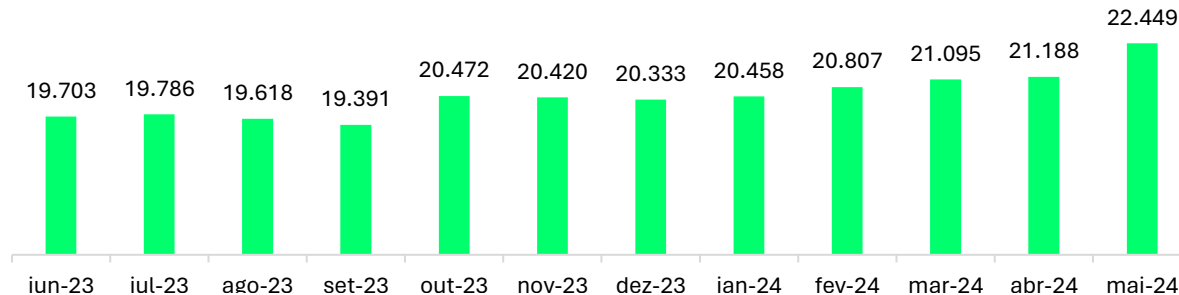
# Desempenho da cota e volume



**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

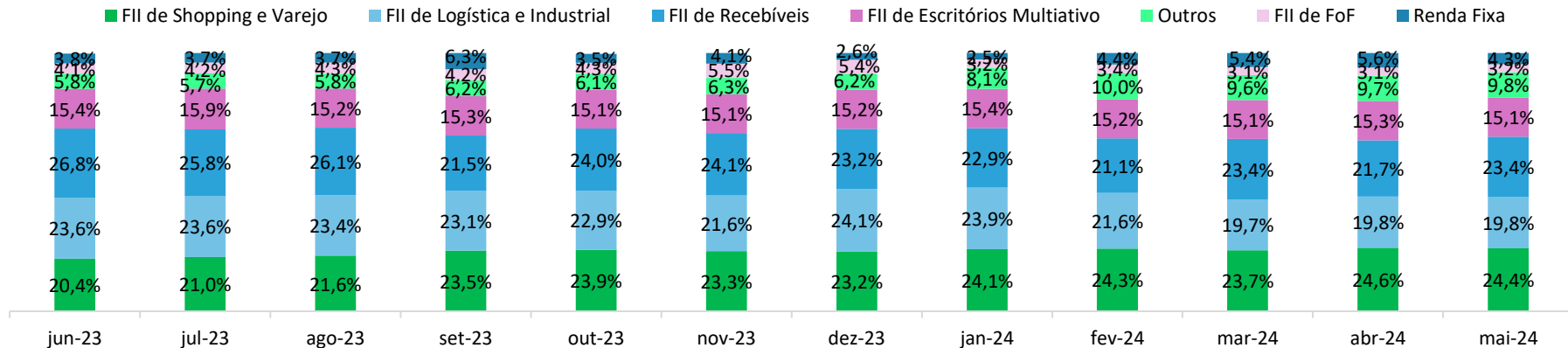


# Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

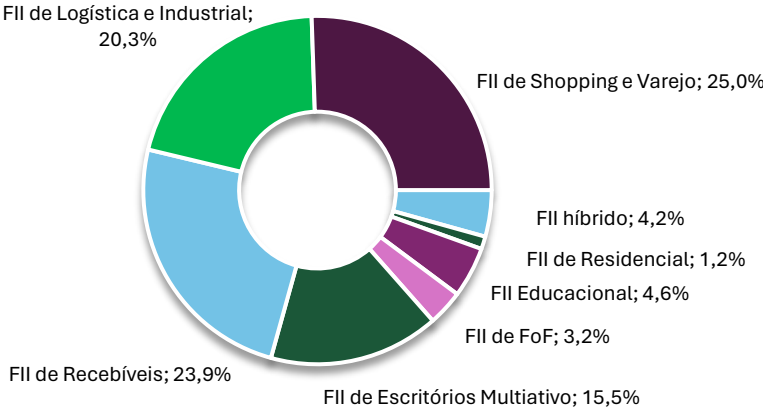


Evolução da Alocação por Estratégia



# Carteira do Fundo

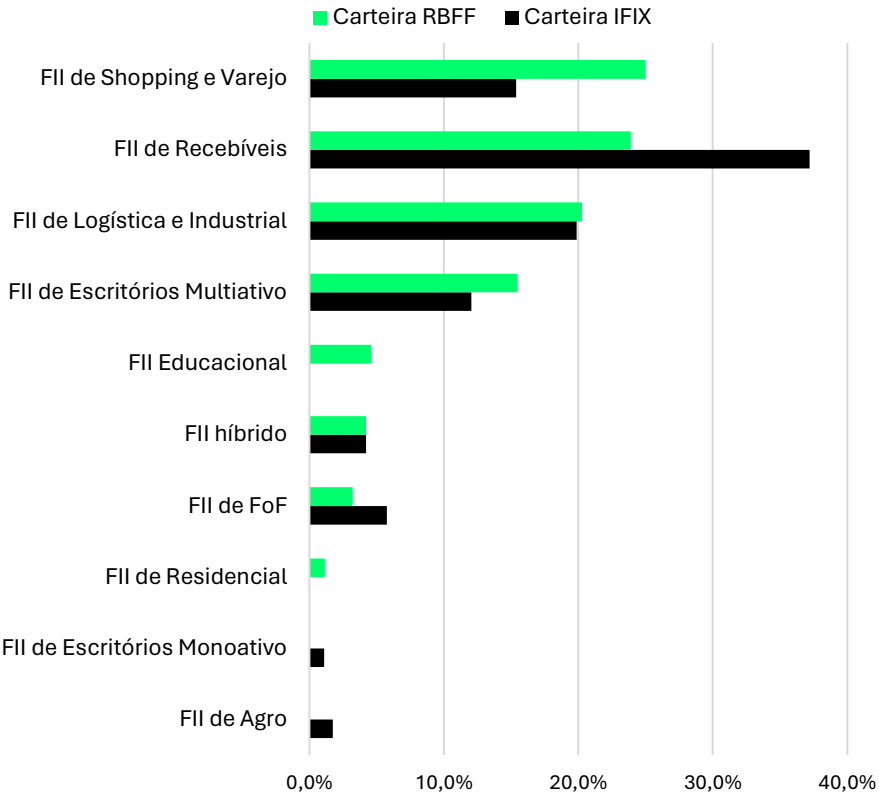
Alocação por Setor de FII²



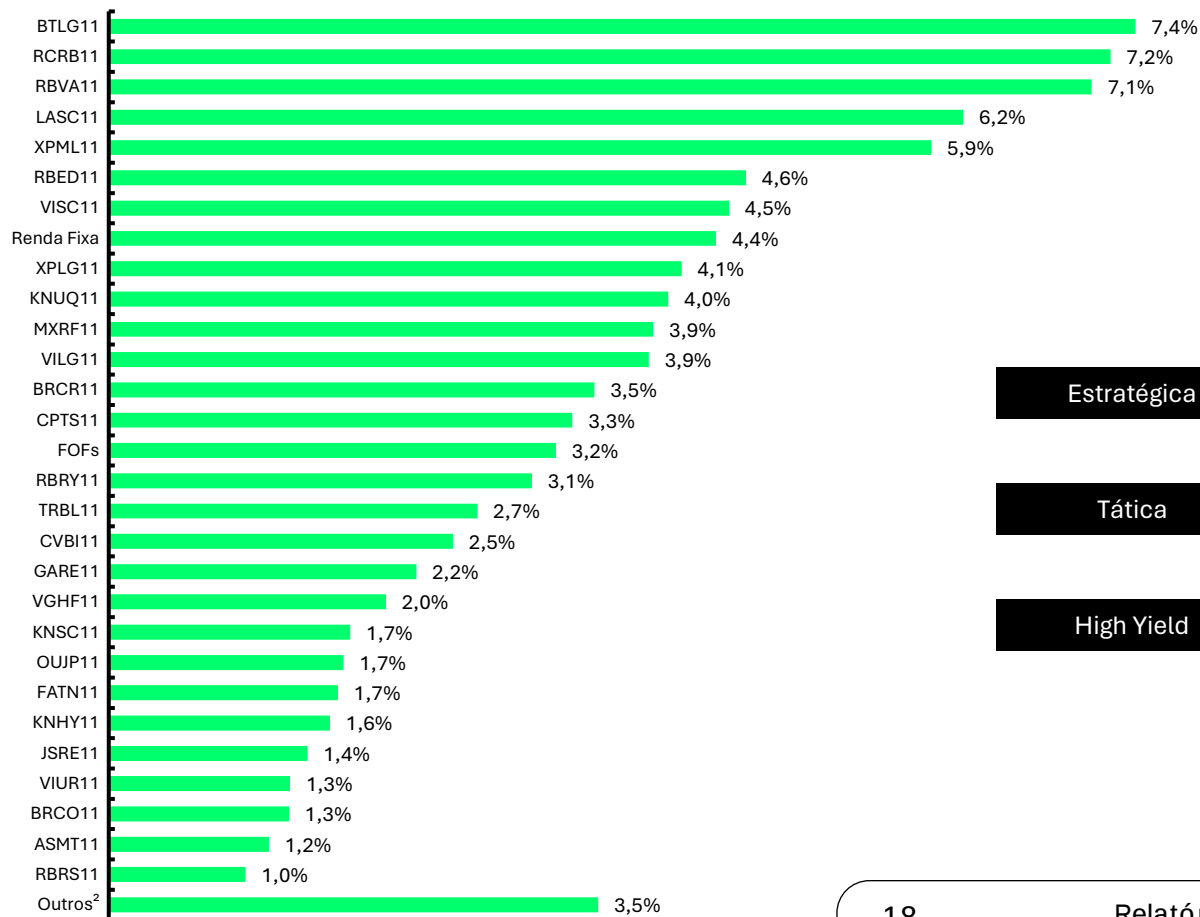
Alocação por Setor de FII



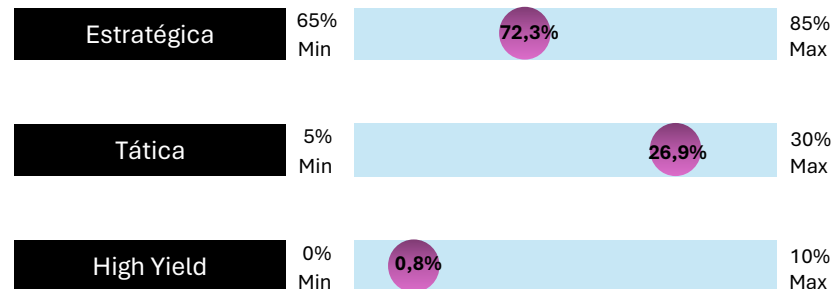
Alocação Carteira RBFFx Carteira IFIX



# Carteira do Fundo



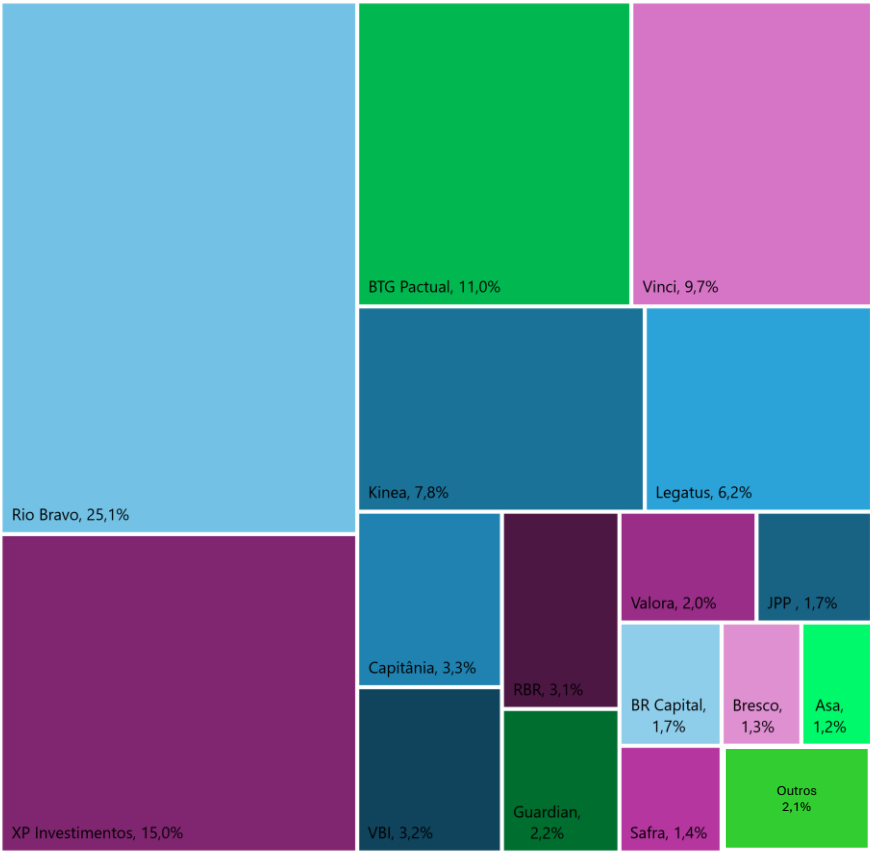
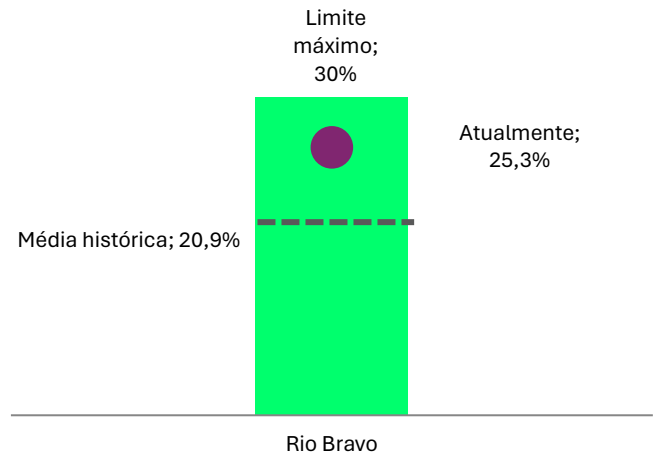
## Target de Alocação por Estratégia<sup>1</sup>



# 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](http://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.