



Relatório Gerencial

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos Imobiliários

MAIO 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\$ 228.300.372,43 (Maio/2025)

INÍCIO DO FUNDO • 06/05/2013

QUANTIDADE DE COTAS • 3.749.215

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 3

NÚMERO DE COTISTAS • 26.057

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)

60,89

Fechamento do
mês (R\$)

53,27

Dividend Yield
Anualizado¹

11,5%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ mil)

329,28

Patrimônio Líquido (R\$
milhões)

228,30

Valor de Mercado (R\$
milhões)

199,72

P/VP

0,87

Número de Fundos
Investidos

41

Retorno dos últimos
12 meses²

-5,22%

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 maio, o Copom elevou a taxa Selic para 14,75% a.a., em linha com o esperado pelo mercado. Com a alta, o juro real fica próximo a 9,0% a.a., muito restritivo mesmo quando comparado aos padrões históricos do Brasil. A ata do comitê não apresentou um *guidance* para a próxima reunião e indicou um balanço de riscos inflacionários mais neutro, com o ingresso da redução dos preços das commodities como “risco de baixa” para a inflação. Com a divulgação da ata, houve um aumento da expectativa do mercado de que o ciclo de aperto monetário possa ter terminado, embora os juros devam permanecer em níveis restritivos por um período prolongado.

A inflação de abril avançou 0,43%, em linha com o esperado pelo mercado. No acumulado dos últimos 12 meses, a inflação registra alta de 5,53%, o que confirma o cenário desafiador de convergência à meta. Com relação às expectativas de inflação, houve uma revisão das projeções para o ano de 2025 de 5,53% no início do mês de maio para 5,46% ao final do mês (Boletim Focus). A queda do preço das commodities e o enfraquecimento do dólar tem corroborado para a interrupção do processo de desancoragem de expectativas.

No mês, foi anunciado pelo governo um aumento nas alíquotas do IOF, visando uma arrecadação adicional de R\$20,5 bilhões em 2025. Após uma repercussão negativa no mercado, o governo recuou parcialmente, mas as principais mudanças elevam o custo do crédito para as empresas e poderão exercer pressões sobre a inflação.

A trajetória da dívida pública segue sendo um ponto de atenção. Apesar da política monetária restritiva adotada pelo BC, o governo tem se empenhado em ampliar o crédito, o que gera um impacto sobre o crescimento econômico e inflação. A dívida bruta do governo geral (DBGG) atingiu 76,2% do PIB em abril, representando um aumento de 0,3p.p. em relação ao mês anterior. A nossa projeção é que este valor atinja 84,3% do PIB em 2026, superior ao projetado pelo governo no PLDO de 2026, de 81,8%.

Atividade econômica e mercado de trabalho:

O PIB do primeiro trimestre de 2025 registrou uma alta de 1,4%, impulsionado pelo desempenho do agronegócio, que apresentou um crescimento de 12,2%. O consumo das famílias também apresentou uma aceleração, diante dos programas de transferência de renda e de crédito. Apesar dos dados de atividade ainda apontarem uma economia resiliente, a expectativa é de uma desaceleração gradual nos próximos trimestres.

A taxa de desemprego no trimestre encerrado em abril foi de 6,6%, abaixo do esperado. O mercado de trabalho continua aquecido, com uma taxa de desemprego em um patamar historicamente baixo, o que estimula a atividade e dificulta o controle inflacionário.

Cenário Externo

EUA:

Em maio, os EUA e a China anunciaram um acordo para reduzir as tarifas sobre produtos importados entre ambos os países por 90 dias. Os EUA reduziram as tarifas de 145% para 30% e a China reduziu a sua alíquota de 125% para 10%. O acordo gerou um certo alívio no mercado, mas ainda assim permanecem incertezas a respeito das negociações futuras e os impactos nas cadeias de suprimento globais.

Mesmo após a aplicação das tarifas recíprocas, os dados de inflação dos EUA apresentaram uma desaceleração: o CPI e o PCE de março registraram deflação de -0,1% e -0,05%, respectivamente. Até o momento, os efeitos das tarifas têm sido visíveis no indicador de confiança do consumidor dos EUA, que apresentou uma queda em abril para o menor nível em quase 5 anos.

Diante de um cenário marcado por elevada incerteza, o Fed manteve a taxa de juros na faixa de 4,25% a 4,50% no ano. O Comitê segue conduzindo a política monetária com cautela, aguardando sinais mais claros sobre os efeitos das tarifas nos preços e na demanda.



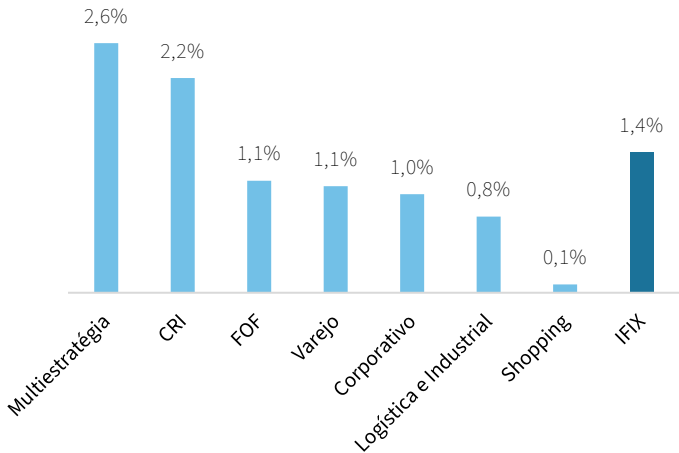
Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

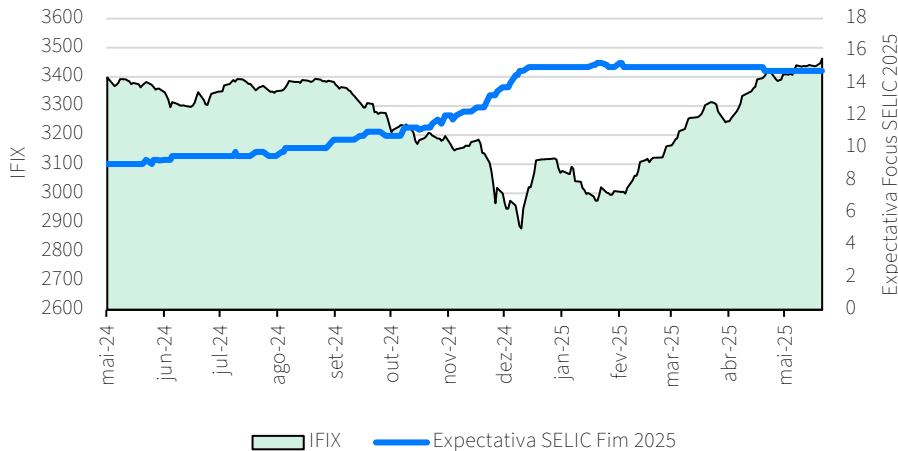
Em maio, o IFIX apresentou um retorno de 1,4%, marcando o seu quarto mês consecutivo de alta. Todos os segmentos apresentaram um retorno positivo, com destaque para o setor de fundos de CRI e multiestratégia. A alta dos FIIs no mês foi impulsionada pela expectativa do mercado de que o ciclo de aperto monetário está próximo ao fim.

Historicamente, a performance do IFIX possui uma correlação negativa com as expectativas das taxas de juros. No ano passado, diante das sucessivas revisões da Selic terminal, os fundos imobiliários apresentaram forte desvalorização, acumulando uma queda de 8,6% de abril a dezembro de 2024. Com a estabilização das expectativas da Selic terminal em 15% já em 2025, os investidores passaram a antecipar um movimento esperado após o fim do ciclo de aperto monetário: a recuperação dos FIIs. Com isso, neste ano o IFIX já apresenta uma alta de 11,1%.

Retorno por Setor do IFIX - Maio 2025



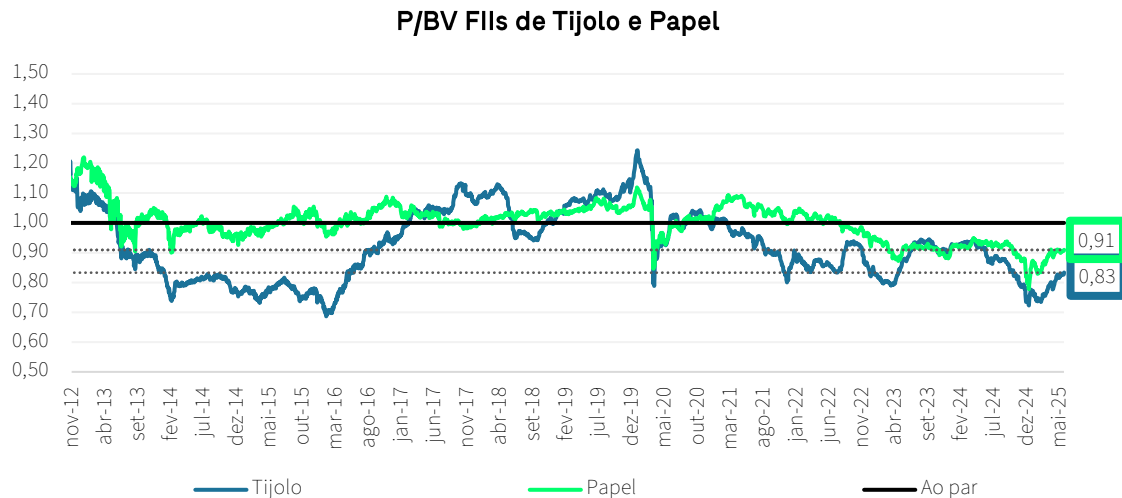
Cotação IFIX vs Expectativas da SELIC para 2025



Mensagem do gestor ao Investidor

Mercado de Fundos Imobiliários

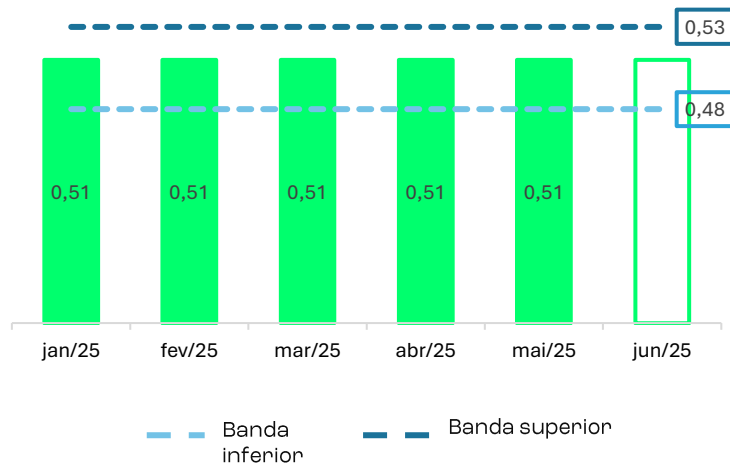
Mesmo com a recuperação do IFIX nesses últimos meses, a relação de P/VP dos fundos imobiliários segue muito descontada, o que ainda indica bastante potencial para apreciação. Os fundos de tijolo continuam negociando no mercado secundário com um desconto médio de 17% e os fundos de papel, com 9%. Comparado ao histórico, trata-se de um dos maiores níveis de deságio já observados desde 2012. Dessa forma, os fundos imobiliários seguem muito atrativos para os investidores que buscam renda passiva e potencial de ganho de capital no médio prazo.



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 11,5% e está dentro do *guidance* de distribuição de rendimentos anunciado em dezembro de 2024.



O resultado recorrente do RBFF11 foi de R\$ 0,48/cota. No semestre, o Fundo possui R\$0,22/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 maio, aproveitamos a valorização do mercado de FIIs para realizar a venda de algumas posições do portfólio e recompor caixa para novas aquisições. Desinvestimos totalmente de Rio Bravo Crédito High Yield (RBHY11) e Loft II FII (LFTT11), obtendo uma taxa interna de retorno (TIR) superior à do IFIX no mesmo período:

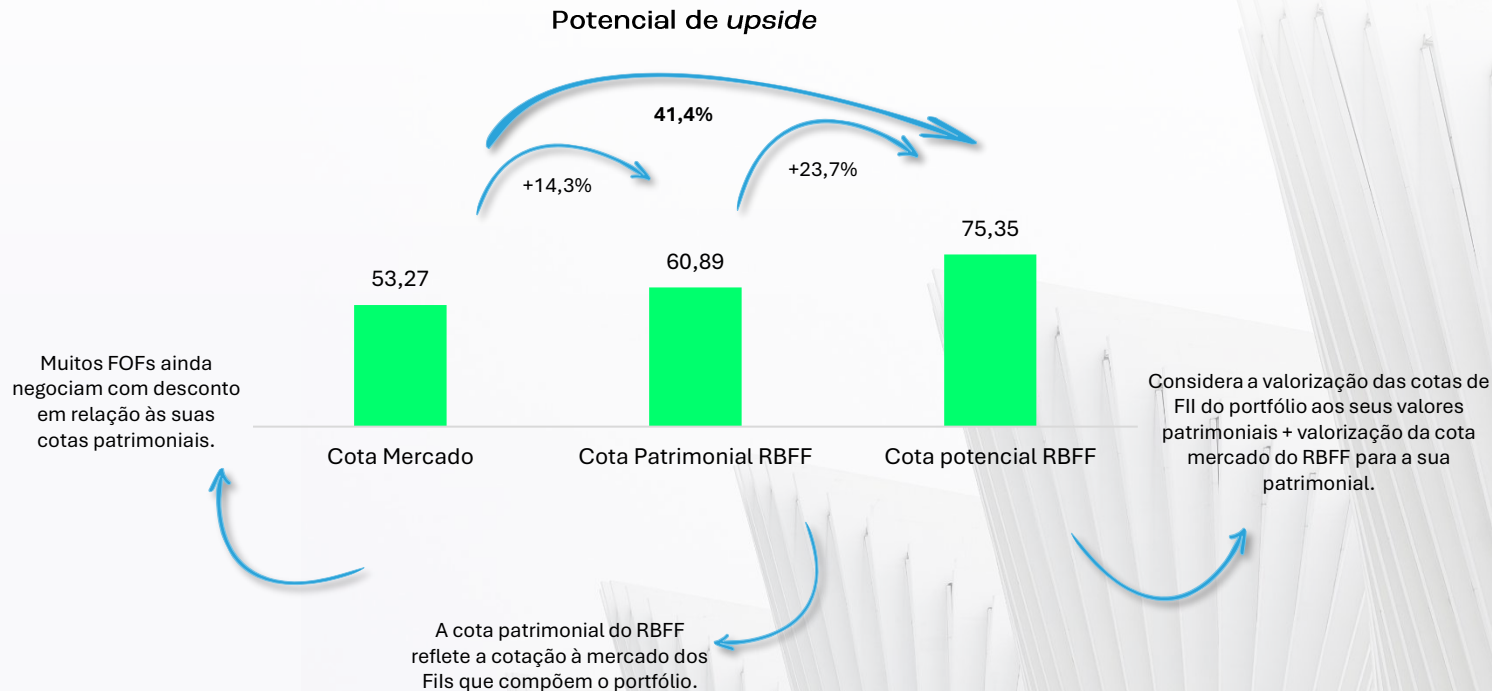
- LFTT11: TIR de 14,9% a.a. vs uma TIR do IFIX de 3,63% a.a.

- RBHY11: TIR de 11,3% a.a. vs uma TIR do IFIX de 7,2% a.a.

Além disso, desinvestimos parcialmente de Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11), com o intuito de reenquadrar a posição para o limite estabelecido de até 10,0%PL.

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.

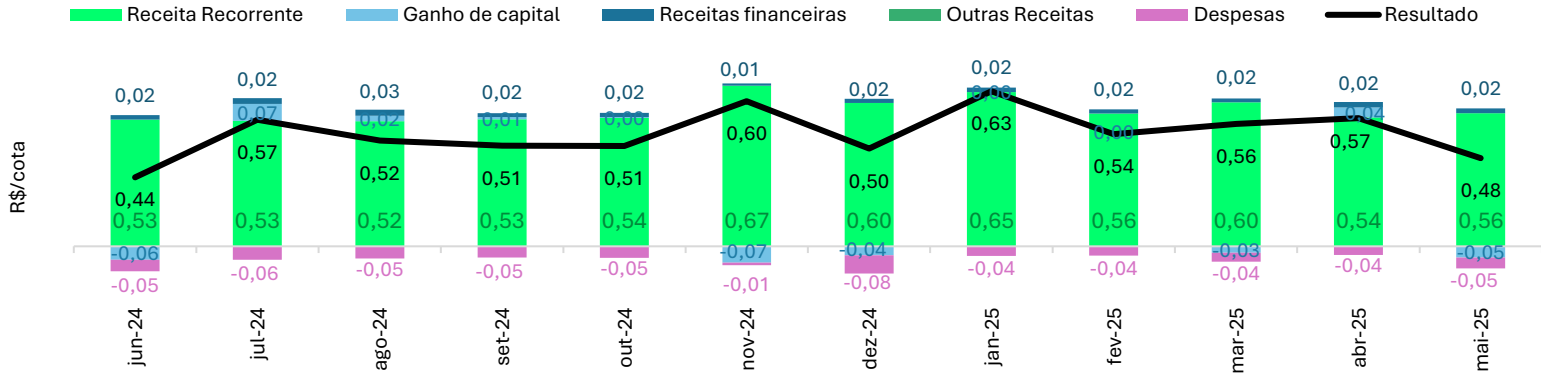
Resultado e Distribuição

	dez-24		jan-25		fev-25		mar-25		abr-25		mai-25		Acumulado no Ano		Gestão Rio Bravo (19/08/2019)	
Rendimentos de FII	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\$	2.093.848,02	R\$	10.903.435,03	R\$	113.861.626,42
Alienação de cotas de FII (Bruto)	-R\$	140.764,18	R\$	-	R\$	-	-R\$	101.058,37	R\$	155.791,91	-R\$	177.956,40	-R\$	123.222,85	R\$	14.214.422,38
Receitas financeiras	R\$	69.087,17	R\$	68.677,85	R\$	62.004,38	R\$	60.149,11	R\$	89.444,72	R\$	74.190,05	R\$	354.466,11	R\$	2.850.310,80
Outras receitas	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	9.896,26
Despesas	-R\$	288.585,68	-R\$	151.500,34	-R\$	145.707,79	-R\$	139.481,29	-R\$	138.812,38	-R\$	172.717,07	-R\$	748.218,87	-R\$	13.049.923,26
Resultado ¹	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\$	1.817.364,60	R\$	10.386.459,42	R\$	117.908.186,54
Rendimentos distribuídos	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\$	1.912.099,65	R\$	9.560.498,25	R\$	113.097.116,02
Resultado por cota	R\$	0,50	R\$	0,63	R\$	0,54	R\$	0,56	R\$	0,57	R\$	0,48	R\$	2,77	R\$	31,45
Rendimento por cota	R\$	0,52	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	0,51	R\$	2,55	R\$	30,17
Resultado Acumulado por cota													R\$	0,22	R\$	1,28

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	0,51							
Δ	2,0%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%							

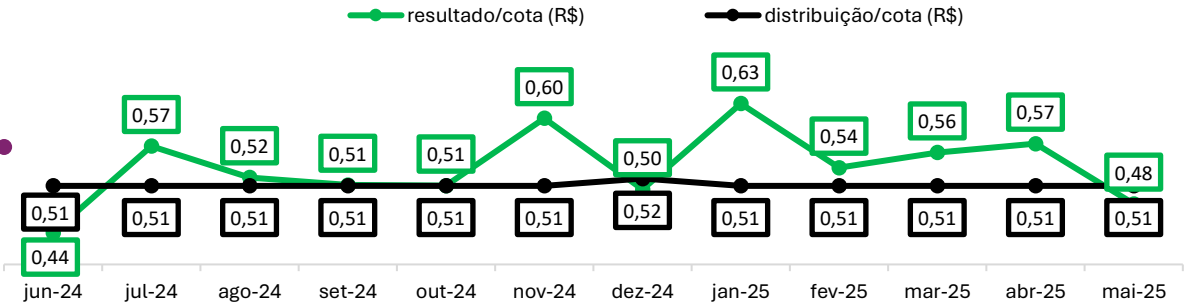
Δ: Comparação entre 2025 e 2024.

Distribuição R\$ 0,51 por
cota
(anunciado:30/05 pago:13/06)

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

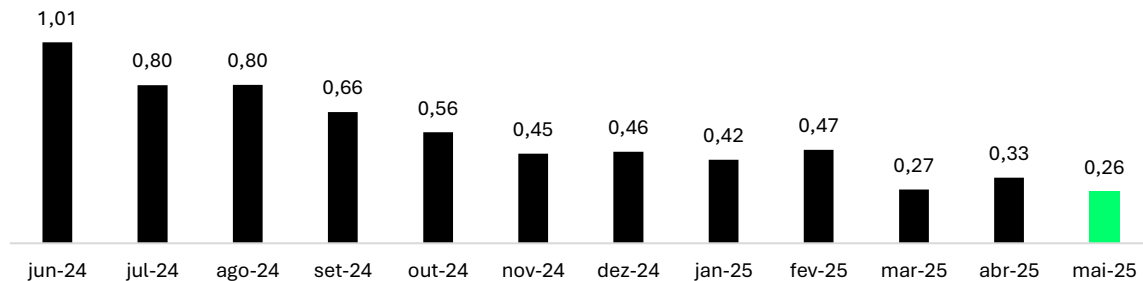
Linearização da distribuição



Resultados e Distribuição

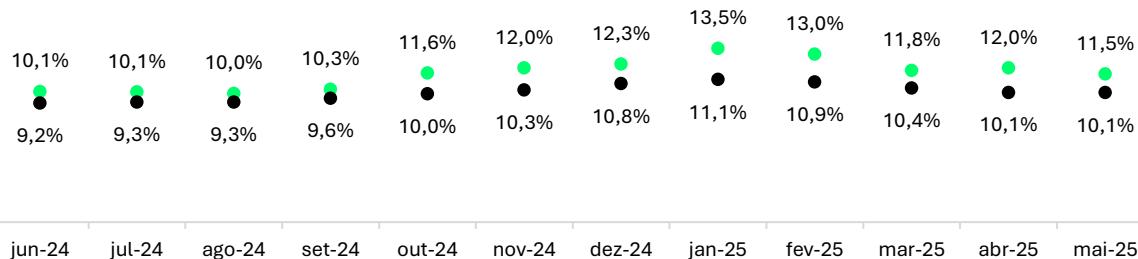
Ganho de Capital Não Realizado por Cota

Ganho de Capital não realizado de 0,26 por cota



Dividend Yield

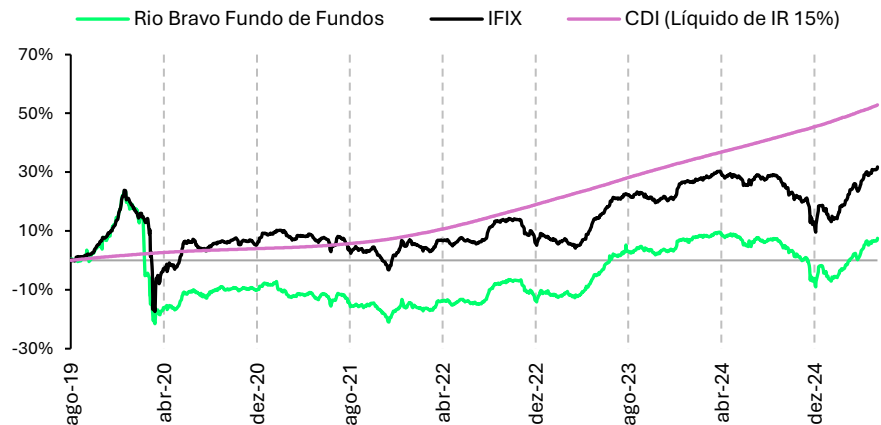
● Cota Mercado ● Cota Patrimonial



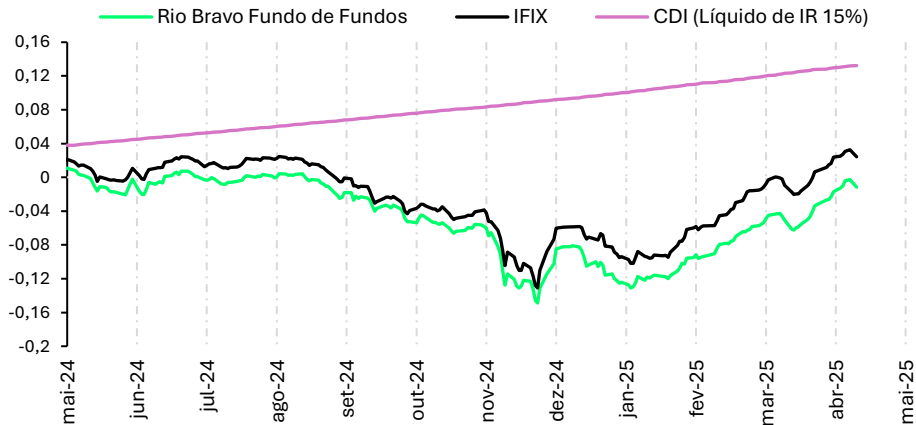
Dividend Yield anualizado de 11,5% na cota mercado

Desempenho da cota e volume

Rentabilidade Gestão Rio Bravo (Set 2019)



Rentabilidade 12 Meses

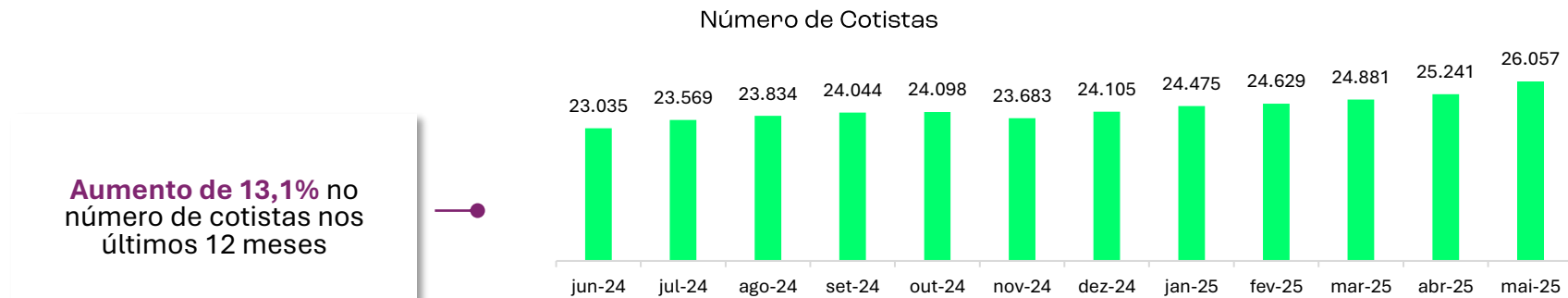
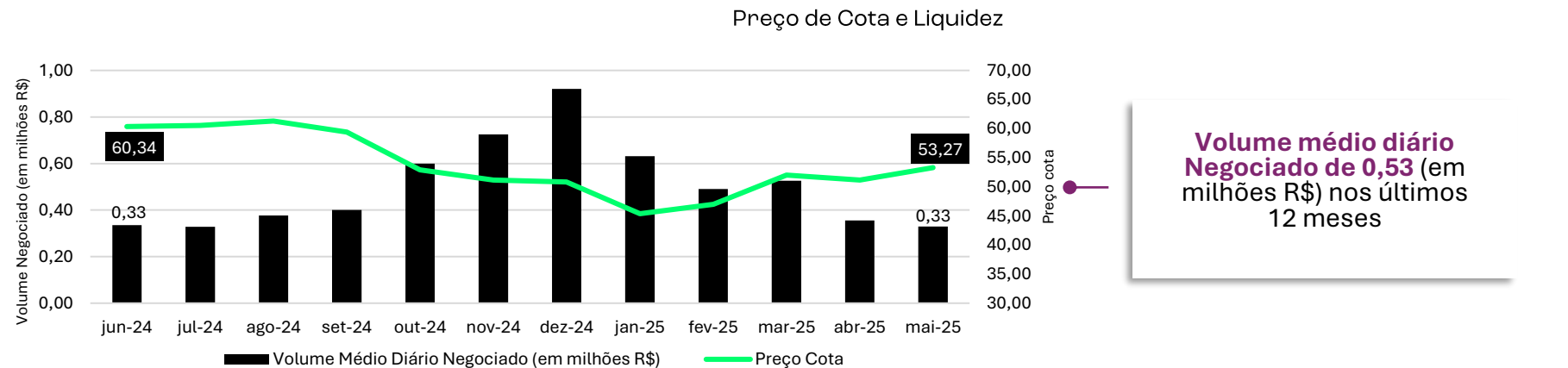


Rentabilidade	mai/25	Acumulado 2025	12 meses
Cota Patrimonial inicial	60,79	58,04	68,15
Cota Patrimonial final	60,89	60,89	60,89
RBFF11 - Patrimonial ajustada aos dividendos	1,01%	9,59%	-0,47%
IFIX	1,44%	11,09%	2,69%
CDI (Líquido de IR 15%)	1,0%	4,5%	10,1%

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 maio/2025.

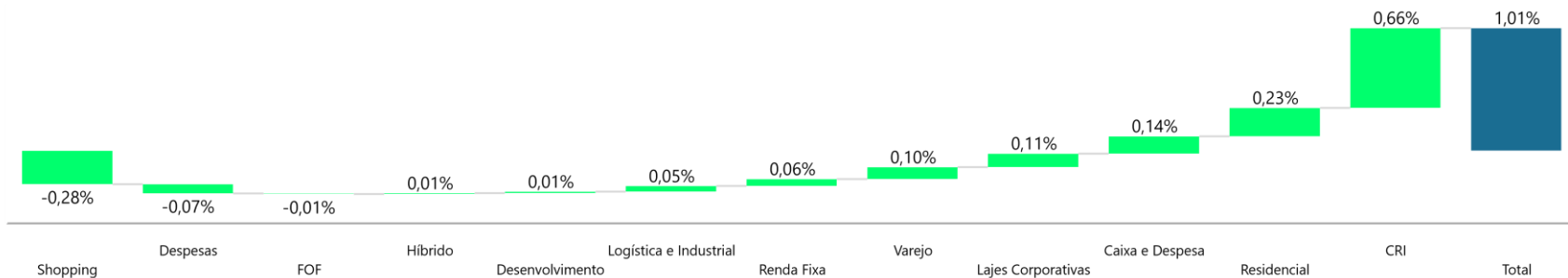


Desempenho da cota e volume

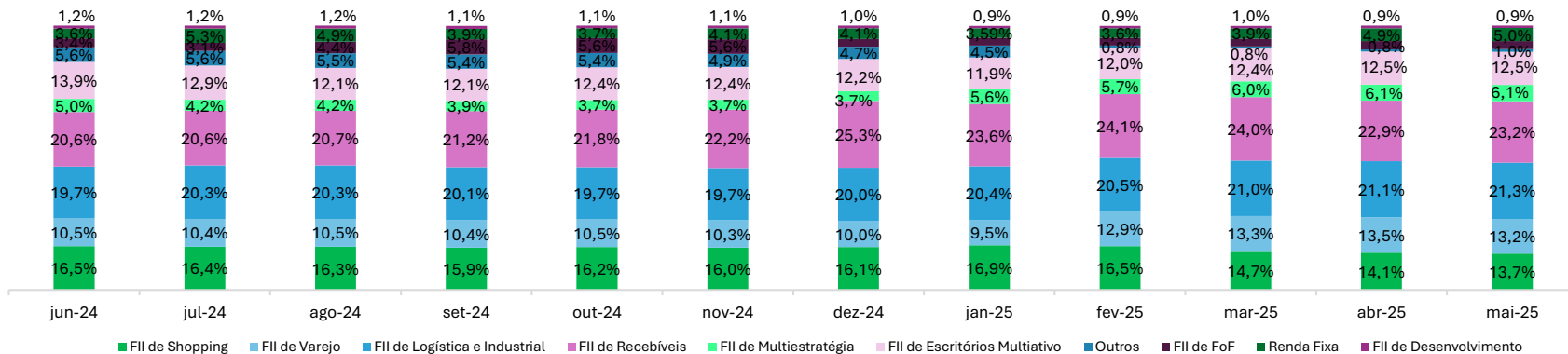


Carteira do Fundo

Atribuição da Performance Mensal por Segmento

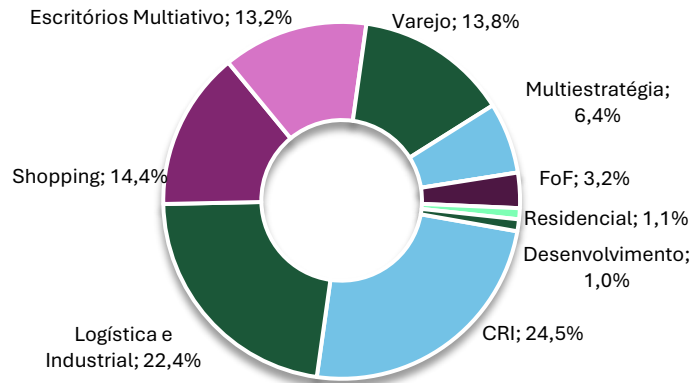


Evolução da Alocação por Estratégia



Carteira do Fundo

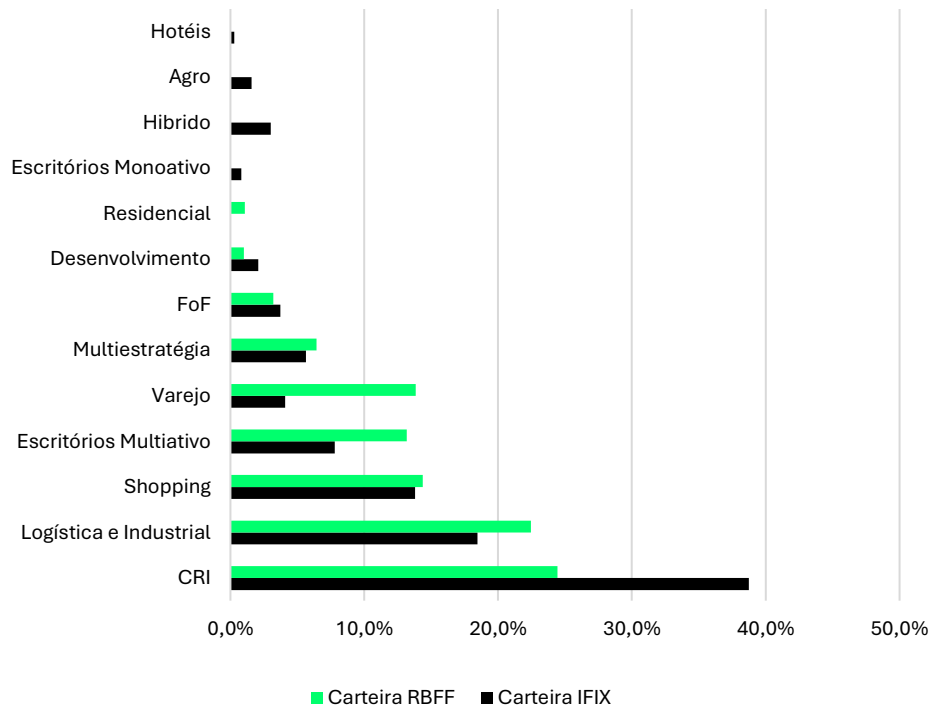
Alocação por Setor de FIL¹



Alocação por Setor de FIL²



Alocação Carteira RBFF x Carteira IFIX

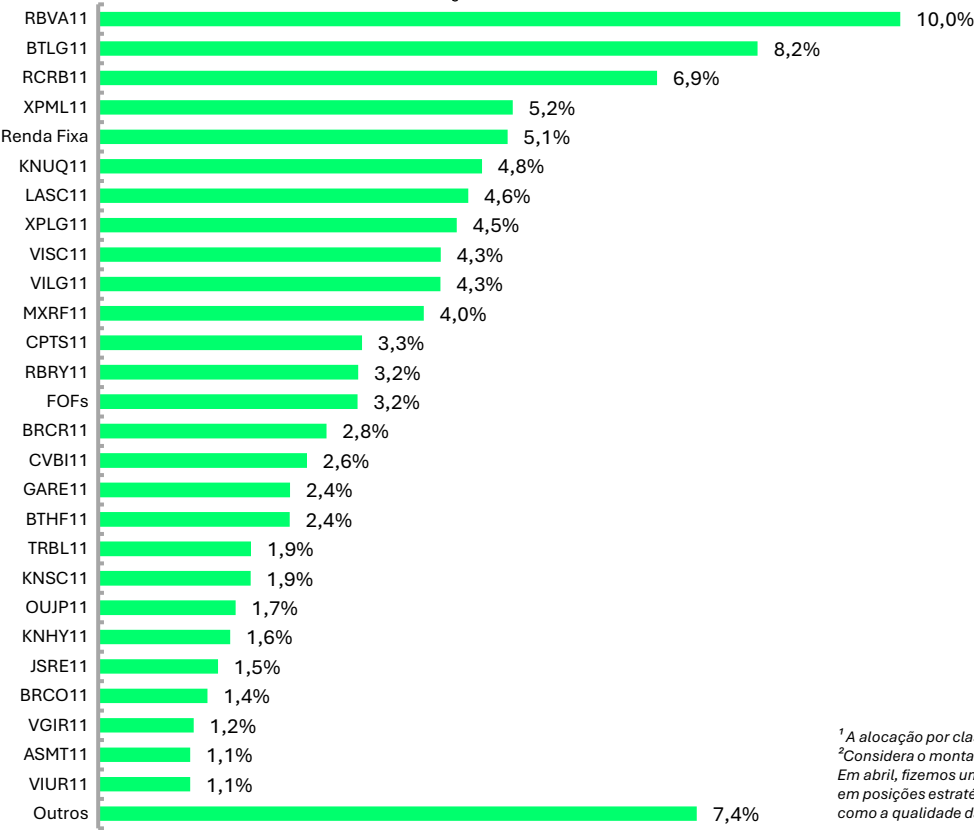


¹Considera o percentual do Patrimônio Líquido do Fundo

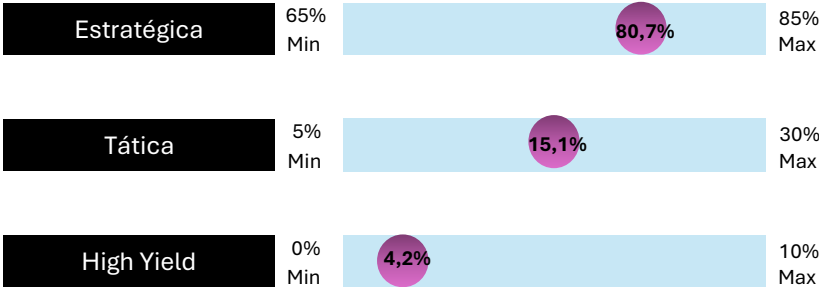
²Considera o percentual de alocação em FILs e renda fixa

Carteira do Fundo

Alocação da Carteira¹



Target de Alocação por Estratégia²



¹A alocação por classe de ativo é calculada sobre o montante investido em cotas de FIJ somado ao montante investido em renda fixa.

²Considera o montante investido em cotas de FIJ.

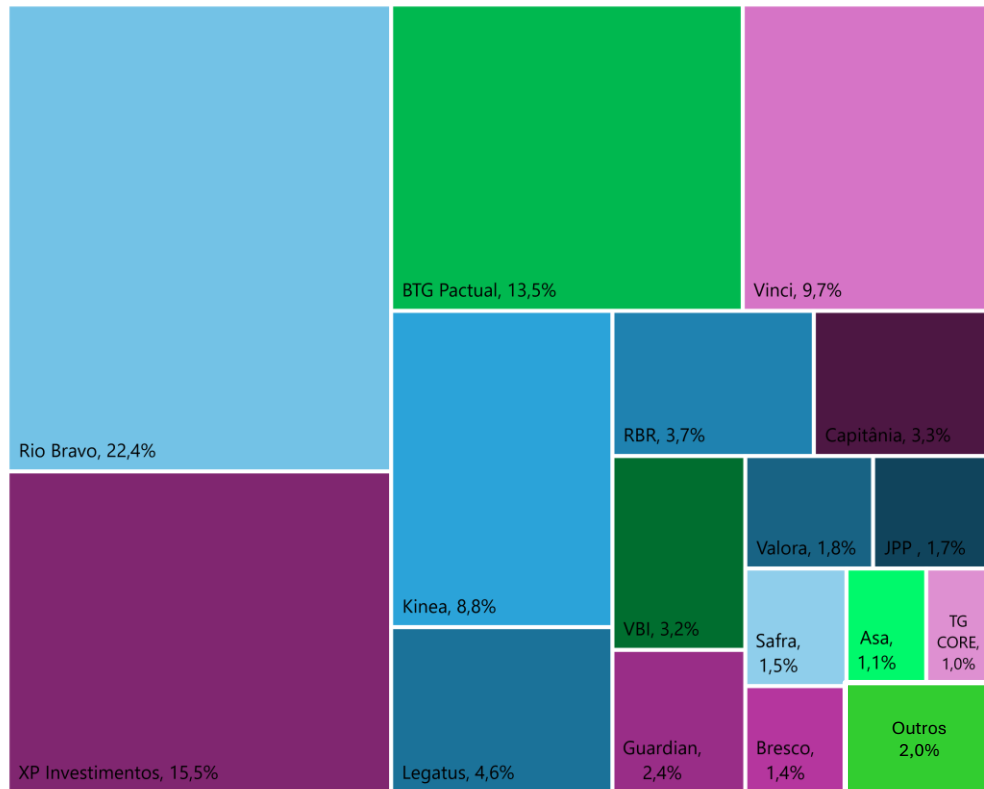
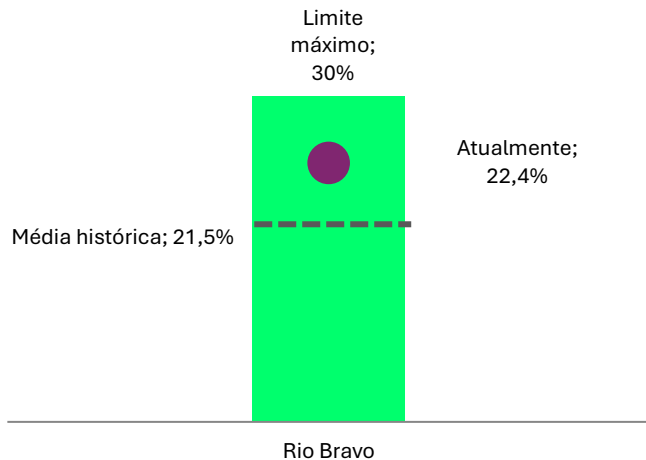
Em abril, fizemos uma reavaliação das estratégias de cada FIJ do RBFF11, o que ocasionou uma alteração dos percentuais totais que o fundo possui em posições estratégicas, táticas e high yield. A reavaliação leva em consideração o horizonte de investimento pretendido em cada estratégia, assim como a qualidade da carteira do fundo.



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, consequentemente, 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.