RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RIO BRAVO HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Abril 25

Informações sobre o Fundo

FUNDO • RIO BRAVO HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ • 56.053.824/0001-84

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PRAZO • Determinado

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR • Rio Bravo Investimentos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 1,1% ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido

TAXA DE PERFORMANCE • 20% do que exceder IPCA + 6,00% ao ano

PÚBLICO-ALVO • Investidores Qualificados

INÍCIO DO FUNDO • 25/07/2024

QUANTIDADE DE COTAS • 2.423.699

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS • mensal, paga no 14º dia útil do mês subsequente ao mês de competência

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do fundo é proporcionar valorização e rentabilidade de longo prazo aos cotistas por meio de investimentos em uma carteira diversificada de ativos imobiliários, incluindo CRIs, LCs, cotas de FIIs e FIDCs, e outros valores mobiliários vinculados ao setor imobiliário. O fundo também pode deter imóveis e direitos reais, tanto através de aquisição direta quanto de processos de liquidação, visando maximizar a geração de renda e distribuir os resultados aos cotistas.

Clique e acesse:

REGULAMENTO DO FUNDO

CONHEÇA A RIO BRAVO

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

O Rio Bravo Hedge Fund

*é um fundo de investimento que pode **utilizar diversas estratégias para maximizar** os retornos dos investidores.*

Tese de Investimento

- Originação e Estruturação Própria
- Alto Potencial de Retorno
- Diversificação
- Gestão Ativa
- Rendimentos isentos de IR
- Proteção Contra Inflação
- Estratégias Flexíveis
- Investimentos Exclusivos
- Inovação e Adaptação

Principais Números

Patrimônio Líquido
(R$ milhões)

246,38

Cota patrimonial

101,66

Número de ativos

23

Alocação em CRIS

71,1%

Alocação em FIIS

6,5%

Distribuição
(R$ por cota)

1,30

Duration da Carteira CRIs (anos)

2,8

LTV

46%

Número de Investidores

6.832

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES

7º mês do fundo com 77,6% alocados em ativos-alvo

- 71,1% CRIs
- 6,5% FIIs

Distribuição de R$ 1,30/cota paga em 21/05

Reserva de resultado acumulado de R$ 0,60/cota no semestre

Portfólio 100% adimplente

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de abril/25 foi de R$ 1,30/cota, um *dividend yield* anualizado de 16,5% na cota patrimonial do final do mês (em R$ 101,66), valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de 142% do CDI.

Ao final de abril/25, 78% do patrimônio líquido (PL) do fundo estava alocado: 71,1% em operações estruturadas (CRIs) e 6,5% em cotas de outros fundos imobiliários (FIIs). As operações de CRI apresentaram um carrego médio de CDI+ 5,7% (62% da alocação em CRIs) e IPCA+ 11,4% (38% da alocação em CRIs).

Conforme havíamos informado no mês anterior, iniciamos em abril/25 o desinvestimento de alguns FIIs do portfólio. Essa iniciativa corroborou em dois benefícios; (i) exercer o ganho de capital nas cotas; e (ii) diminuição da volatilidade da cota patrimonial do fundo. Levando nossa participação de 15% para 8,1%. Nossa expectativa para o final de maio/25 é que a participação fique ainda menor, abaixo dos 5% do PL do fundo.

Ainda no mês, fizemos a suplementação da Reserva de Lucros do Fundo, resultando em um saldo positivo de R$ 0,60/cota, no mês anterior o saldo havia ficado em R$ 0,33/cota, essa recomposição já era prevista para acontecer. Isso porque tivemos um resultado caixa de R$ 1,57/cota vs. resultado distribuído de R$ 1,30/cota.

Mensagem do gestor ao Investidor

Continuação

Com relação ao valor patrimonial do Fundo, tivemos um aumento de 0,41% no comparativo do mês de abril contra o mês de março. Importante esclarecer que há alguns métodos de precificação dos ativos em carteira, sempre com o objetivo de manter o valor dos CRIs próximos aos parâmetros de mercado, sendo os dois principais: negociações do CRI no mercado secundário e spread em relação às taxas de juros soberanas. A diminuição das taxas de juros em 2025 foi o principal motivo do aumento do valor dos CRIs e, consequentemente, aumento no PL do Fundo nesse 1º Semestre. Isto porque há uma relação inversamente proporcional entre precificação dos ativos de renda fixa e as taxas de juros de mercado.

O portfólio do Fundo segue 100% adimplente e com desempenho satisfatório no que tange à capacidade de crédito dos devedores (CRIs com lastro corporativos) e em relação aos níveis de venda, recuperação e inadimplência das carteiras pulverizadas de recebíveis. Além disso, a carteira de CRIs se mostra extremamente diversificada, com 15 papeis, sendo que representam, em média, apenas 4,8% do patrimônio do Fundo. Os investimentos estão espalhados em 7 estados do país, com exposição principalmente no setor de incorporação residencial.

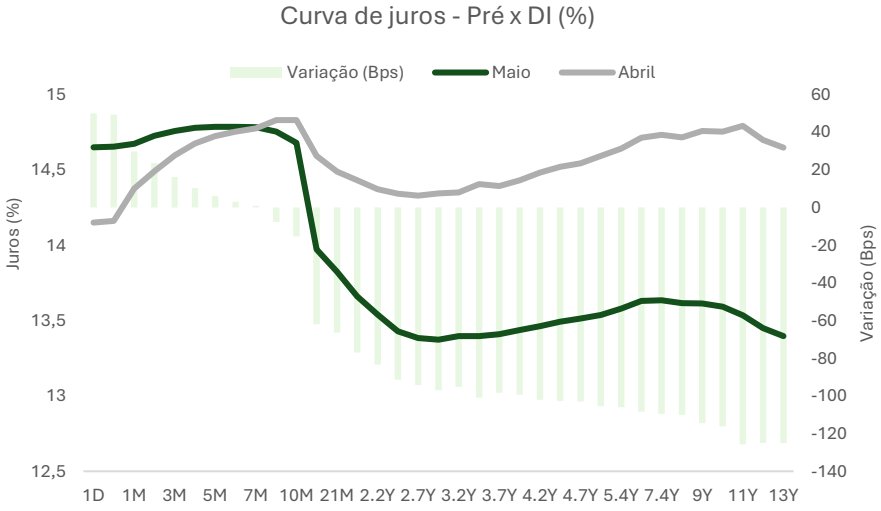
Atualmente, próximo de 80% da carteira de crédito do Fundo é formada por créditos estruturados originados pelo time de crédito da Rio Bravo. Isso significa que temos um contato muito próximo do tomador, com uma análise de crédito minuciosa, além de um monitoramento bastante controlado da saúde da operação, das garantias do negócio, com visitas constantes e reavaliações de crédito periódicas.

Mensagem do gestor ao Investidor

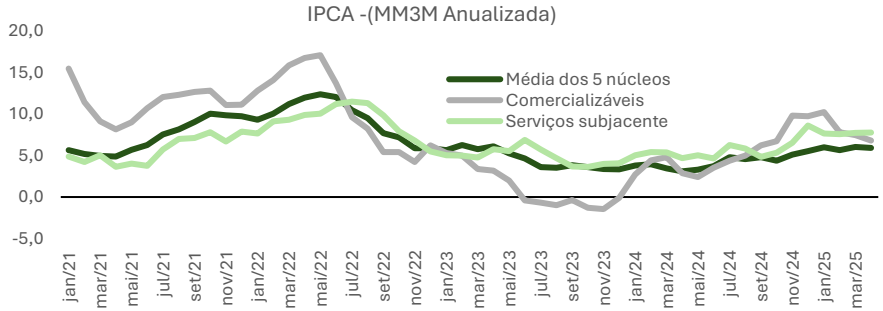
RIO BRAVO

Cenário Macroeconômico

Ao longo de abril observamos fechamento expressivo da curva de juros, com destaque para os prazos intermediários. A combinação do enfraquecimento do dólar com a perspectiva de desaceleração global iminente trouxe uma "descompressão assistida" para as expectativas de inflação, e, logo, os juros. No cenário doméstico, pouco explica esse movimento. Os incômodos fiscais seguem presentes, e o governo insiste por impulsionar o consumo através de políticas creditícias.



Ao mesmo tempo, a inflação também registra desaceleração de alguns preços que vinham sendo amplamente afetados pelo dólar mais forte e commodities mais valorizadas. Com destaque para alimentos e combustíveis, o que observamos é retração de comercializáveis na margem. Contudo, como podemos ver pelo gráfico, a média dos núcleos de inflação segue virtualmente estável acima do limite superior da meta do BC, enquanto o núcleo de serviços se aproxima de 8%. Ou seja, as questões domésticas, em especial, o ritmo de crescimento dos salários via mercado de trabalho dinâmico e contratação forte no setor formal, tem pressionado a inflação de serviços e causado enorme resiliência em patamar desconfortável. Soma-se isso à postura do governo já citada no primeiro parágrafo, e os juros, por mais que estejam em patamar restritivo, falham em trazer desinflação sustentável nos preços de serviços.



Desempenho do Fundo

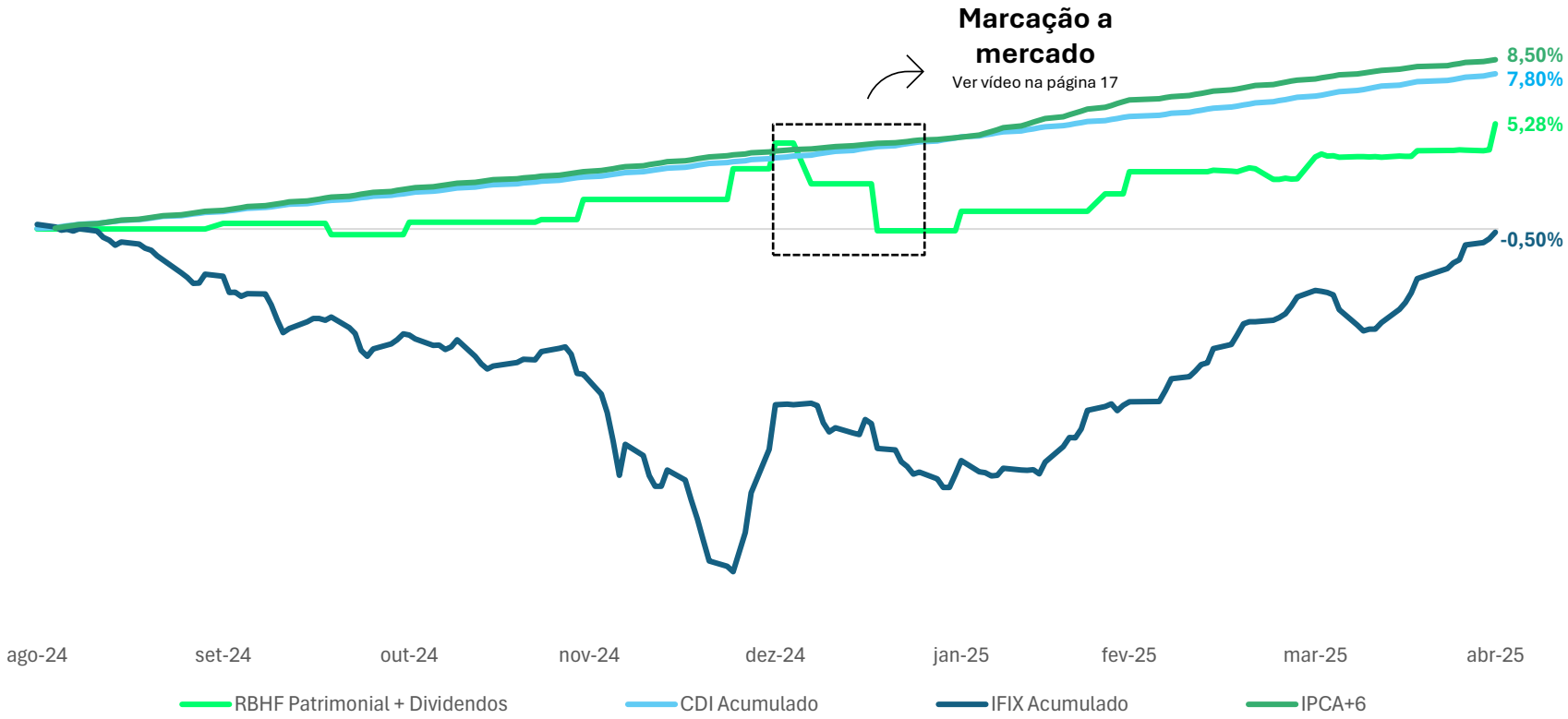
Indexador	Volume Alocado (R$)	% PL[1]	% CRI	Taxa Média (a.a.)	Projeção[2] Encerramento 2025 (a.a.)	Rentabilidade Curto Prazo 2025 (a.a.)	Projeção[3] Longo Prazo (a.a.)	Rentabilidade Longo Prazo (a.a.)
CDI+	109.367.888	45%	62%	5,7%	*14,90%*	21,4%	*9,90%*	16,1%
IPCA+	65.897.840	27%	38%	11,4%	*5,70%*	17,7%	*3,80%*	15,6%
FIIs	19.819.063	8%	-	-	-	-	-	-
Total	195.084.791	80%	100%	-	-	20,9%	-	16,5%

[1]Com base no PL do último dia do mês;
[2]Projeção Rio Bravo de inflação e Selic para o fechamento do ano de 2025;
[3]Projeção do Relatório Focus (Banco Central) divulgado em 07/03/2025 de Longo Prazo, 2028.

Data	Rendimento por cota	*Dividend Yield*[1]	Rentabilidade *Gross-Up*[2]	Valor Cota Patrimonial	Nº de Cotistas
set-24	0,29	0,28%	0,33%	103,75	6.835
out-24	0,65	0,63%	0,74%	103,17	6.835
nov-24	1,03	1,00%	1,17%	103,30	6.835
dez-24	1,26	1,20%	1,41%	104,87	6.835
jan-25	1,00	1,00%	1,17%	100,44	6.835
fev-25	1,10	1,09%	1,28%	101,31	6.835
mar-25	1,10	1,09%	1,28%	100,94	6.826
abr-25	1,30	1,28%	1,50%	101,66	6.832
Últ. 8 meses	7,73	7,81%	9,24%	-	-

[1]O *Dividend Yield* do Fundo é calculado através do Rendimento por Cota distribuído no mês sobre o Valor da Cota Patrimonial.
[2]O Rentabilidade *Gross-Up* é calculado através da alíquota de imposto de renda (IR) de 15%.

Performance



Fonte: Bloomberg

Resultados e Distribuição

Resultado Contábil	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25
Receita Ativos	2.113.437	1.820.801	3.559.156	3.592.994	3.651.988	3.912.485
CRI	1.523.487	1.269.982	3.752.373	2.166.796	2.017.530	4.027.030
Juros	1.523.487	1.224.931	3.624.614	2.166.796	1.827.503	4.014.835
Correção Monetária	-	-	-	-	-	-
Negociação	-	45.051	127.759	-	190.027	12.195
FII	87.472	216.800	(259.839)	1.120.323	1.458.628	(242.873)
Rendimentos	180.086	292.173	412.278	323.566	406.277	371.703
Negociação	(92.614)	(75.373)	(672.117)	796.757	1.052.351	12.195
Caixa	502.478	334.019	66.622	305.876	175.829	128.328
Despesas	(240.937)	(259.877)	(236.827)	(268.389)	(235.936)	(238.908)
Lucro (prejuízo) líquido do período	1.872.500	1.560.924	3.322.329	3.324.606	3.416.052	3.673.577
Ajustes	(79.429)	668.327	(881.193)	(214.126)	(683.212)	144.948
Ajustes Contábeis	3.500	7.000	2.917	2.917	(14.583)	2.917
MTM CRI	(175.543)	576.746	(1.669.189)	577.182	381.192	(916.504)
MTM FII	92.614	84.581	782.549	(796.754)	(1.052.351)	1.056.005
Ajustes Distribuição CRI	-	-	-	-	-	-
Ajustes Despesas	-	-	2.530	2.530	2.530	2.530
Lucro (prejuízo) ajustado do período	1.793.072	2.229.251	2.441.136	3.110.480	2.732.839	3.818.524
Valor a distribuir/Cota	0,74	0,92	1,01	1,28	1,13	1,57
Distribuição/Cota	1,03	1,26	1,00	1,10	1,10	1,30
Reserva de Resultado/Cota	0,45	0,11	0,12	0,30	0,33	0,60
Nº de Cotas	2.423.669	2.423.669	2.423.669	2.423.669	2.423.669	2.423.669

*Acumulado desde abril/25

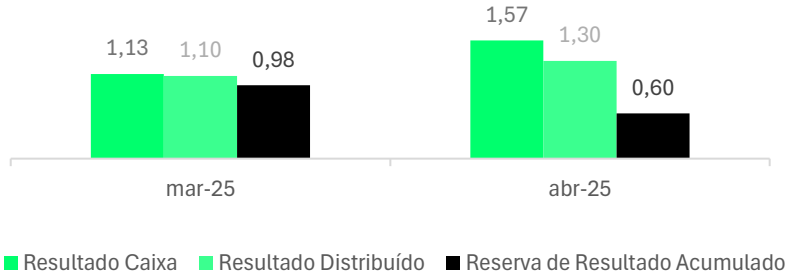
R$1,30/cota
Resultado Distribuído

R$1,57/cota
Resultado Caixa

Pagamento em
21/05/2025

O resultado apurado segundo o regime de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência.

Resultado vs Distribuição (R$/cota)

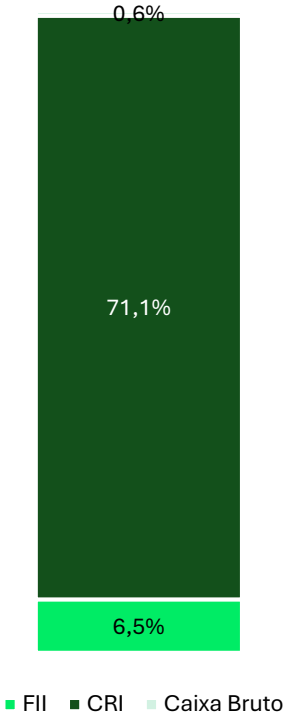


Alocação Patrimônio Líquido

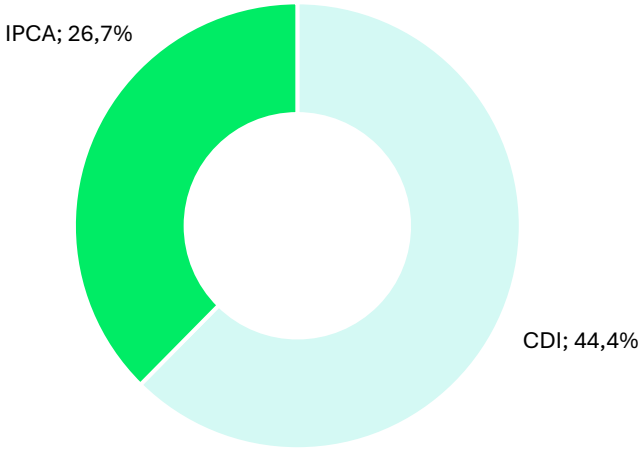
% Alocação

77,6%
(CRI + FII)

Alocação (%PL)



Indexador (%PL)



Detalhamento dos Ativos - CRI

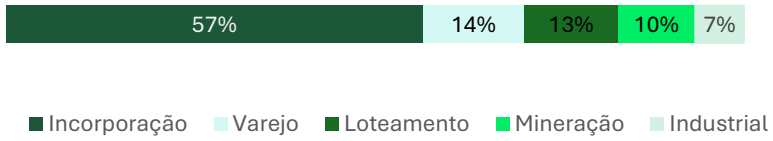
Código B3	Ativo	Nome	Securitizadora	Posição		% do PL	Tese	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Duration	Lastro
24J2484109	CRI	Porto 5	Canal	R$	23.066.223,38	9%	Estratégico	jan-27	5%	CDI	Mensal	1,73	Residencial
24J4921075	CRI	Dal Pozzo III	Virgo	R$	22.919.724,84	9%	Estratégico	mai-31	6%	CDI	Mensal	2,97	Corporativo
24E3617805	CRI	Misa	Opea	R$	18.171.268,74	7%	Estratégico	out-29	5%	CDI	Mensal	2,15	Corporativo
24G1896218	CRI	Planta Inc.	Província	R$	13.909.311,75	6%	Estratégico	jul-34	10%	IPCA	Mensal	3,07	Residencial
23H1487992	CRI	Indaiá - Villa Art Incorporadora	Opea	R$	12.361.251,98	5%	Estratégico	jan-27	13%	IPCA	Mensal	1,62	Residencial
24L2429377	CRI	TGRE3 Amparo	Leverage	R$	12.081.125,77	5%	Estratégico	dez-34	11%	IPCA	Mensal	3,84	Residencial
22E1285202	CRI	Ober	Opea	R$	11.754.311,79	5%	Estratégico	jun-32	8%	CDI	Mensal	3,71	Corporativo
24L2170982	CRI	Helbor - República do Líbano	Barisec	R$	10.044.100,16	4%	Estratégico	dez-31	11%	IPCA	Mensal	4,27	Residencial
24E2388811	CRI	Villa Cambury - Villa Art Incorporadora	Opea	R$	8.997.979,45	4%	Estratégico	nov-27	6%	CDI	Mensal	2,37	Residencial
21H0891311	CRI	Lote 5 - Fazendas Capuava e Baroneza	Ourinvest	R$	10.299.416,67	4%	Estratégico	ago-31	12%	IPCA	Mensal	2,83	Residencial
24k1606845	CRI	Nest - Vila Ipojuca	Opea	R$	9.032.642,58	4%	Estratégico	nov-27	6%	CDI	Mensal	2,37	Residencial
23G1988495	CRI	Diamond Hill - Alumbra	Opea	R$	8.935.829,96	4%	Estratégico	jan-28	4%	CDI	Mensal	2,15	Residencial
24L3357433	CRI	Progetti Terrace	Opea	R$	5.534.053,23	2%	Estratégico	dez-27	6%	CDI	Mensal	2,42	Residencial
24I2114236	CRI	Spot Diadema - Totus	Canal	R$	7.202.633,60	3%	Estratégico	set-27	12%	IPCA	Mensal	2,04	Residencial
22E0591830	CRI	Dal Pozzo II	Opea	R$	955.854,16	0%	Estratégico	mai-32	7%	CDI	Mensal	3,80	Corporativo

Detalhamento dos Ativos - FII

Ativo	Ticker	Nome	Gestora	Posição		% do PL	Estratégia	Segmento	%
FII	N/A	São Benedito Responsabilidade Ltda	ID - Grid	R$	5.002.658,65	2,0%	Renda	Desenvolvimento	31,2%
FII	FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Faria Lima Capital	R$	4.358.096,40	1,8%	Renda	Recebíveis	27,2%
FII	EXES11	Exes Fundo de Investimento Imobiliário	Éxes	R$	1.956.930,64	0,8%	Renda	Recebíveis	12,2%
FII	TGAR11	TG Ativo Real	TG Core	R$	2.022.750,00	0,8%	Valor	Desenvolvimento	12,6%
FII	RBHY11	Rio Bravo Crédito High Yield	Rio Bravo	R$	902.785,00	0,4%	Renda	Recebíveis	5,6%
FII	URPR11	Urca Prime Renda	Urca Capital	R$	749.250,00	0,3%	Valor	Recebíveis	4,7%
FII	JPPA11	JPP Capital Recebíveis Imobiliários	JPP Capital	R$	737.910,00	0,3%	Renda	Recebíveis	4,6%
FII	RBHG11	Rio Bravo Crédito High Grade	Rio Bravo	R$	288.282,00	0,1%	Renda	Recebíveis	1,8%

Alocação CRIs

Setores (%CRI)



Lastro (%CRI)

69%
Corporativo

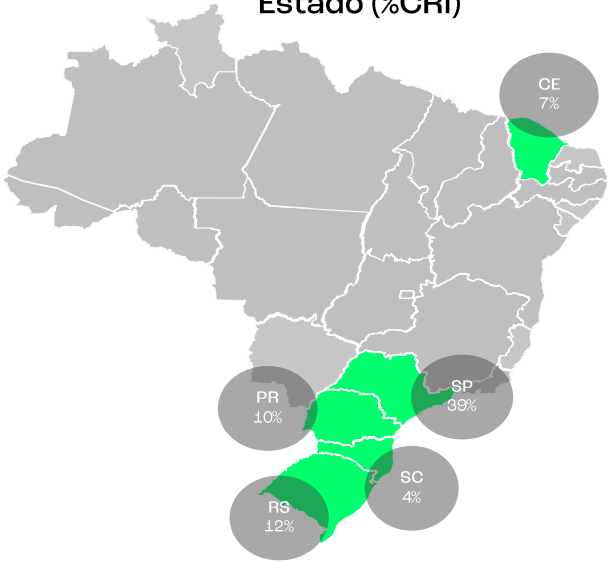
31%
Residencial

Tese (%CRI)

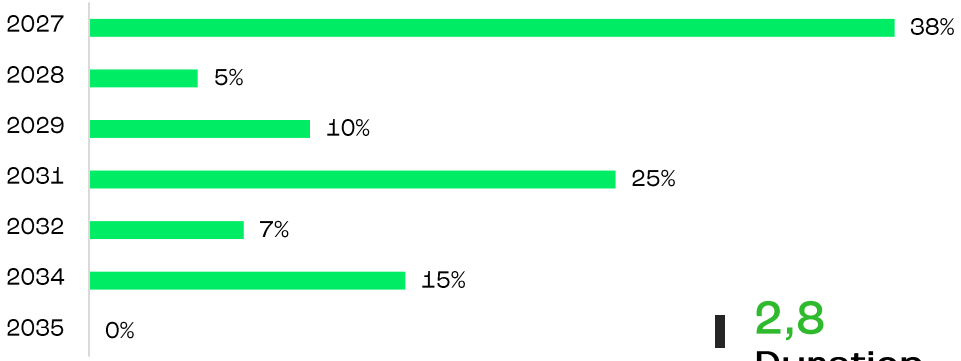
100%
Estratégico

As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e têm um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto

Estado (%CRI)



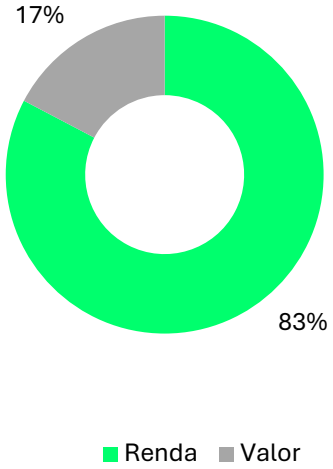
Vencimento (%CRI)



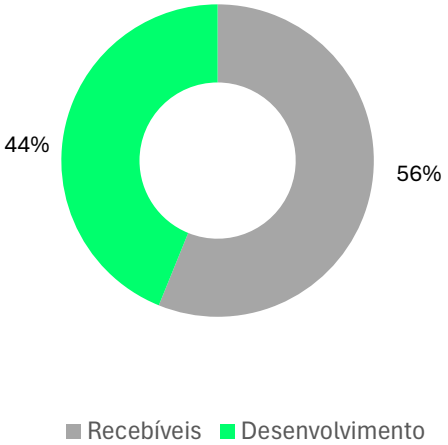
2,8
Duration

Alocação FIIS

Estratégia (%FII)



Segmento (%FII)



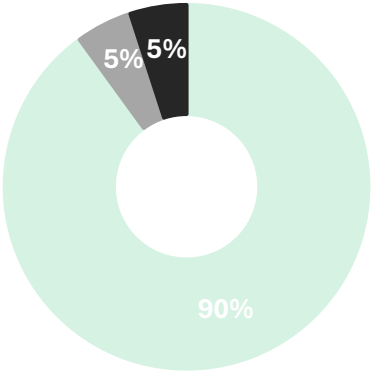
Estratégia de Alocação

Alocação Referencial

CRI/ LCI/ LIG	**Até 100%**
FII	**Até 100%**
FIDC	**Até 100%**
Debêntures	**Até 5%**
Imóveis	**Até 5%**
Ações	**Até 5%**

O Rio Bravo Hedge Fund é um veículo flexível e preparado para se adaptar a diferentes condições de mercado.

Alocação-alvo



CRI/ LCI/ LIG	*Viés de renda*
Outros Fundos	*Viés de renda e ganho de capital*
Ações	*Viés de ganho de capital*
Caixa	

Mensagem do gestor ao Investidor

Clique aqui e assista o vídeo

DESTAQUES

Entenda como a marcação a mercado funciona **na prática**

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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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.