

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS (RBFFI I)

RELATÓRIO GERENCIAL | DEZEMBRO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
77,55	74,27	2.737.514	15.965	8,9%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
212,29	203,32	972.955	0,96	28

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O ano de 2020 foi marcado por grandes desafios no mercado de fundos imobiliários. Começamos o ano com perspectivas muito otimistas para todos os setores do mercado, as quais, devido à crise pandêmica, acabaram não se concretizando. No ano, o IFIX teve uma queda de 10,24% e, de maneira geral, os fundos imobiliários não conseguiram retornar aos preços dos patamares pré-pandêmicos. Em nossa carta de estratégias de dezembro, o time de Fundos Imobiliários da Rio Bravo descreve um pouco o que era esperado nos diferentes setores do mercado no início do ano, fazendo um comparativo com o que realmente ocorreu e comentando sobre as perspectivas futuras de cada um dos setores. Para acessar o relatório, basta clicar no link: https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta_Dezembro_2020.pdf

Em nosso relatório de novembro, comentamos sobre o alto volume de ofertas ICVM 400 e ICVM 476 nos últimos meses do ano e que esse volume de novos recursos iria trazer uma pressão vendedora no mercado, e o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) dificilmente conseguiria recuperar os impactos da pandemia. Estávamos corretos em nossa análise: na primeira quinzena de dezembro, quando a maior parte das ofertas se encerraram, o IFIX apresentou uma queda de 0,50%². Após o término dessa “janela de captação” do mercado imobiliário, o índice apreciou 2,71%, terminando o mês de dezembro com uma apreciação de 2,19%.

Para o ano de 2021, continuamos otimistas com o mercado imobiliário. Apesar de um cenário econômico interno desafiador e com reformas econômicas que precisam ser discutidas e aprovadas no congresso, o patamar baixo da taxa de juros deve continuar sendo positivo para o mercado de fundos imobiliários e para ativos de risco.

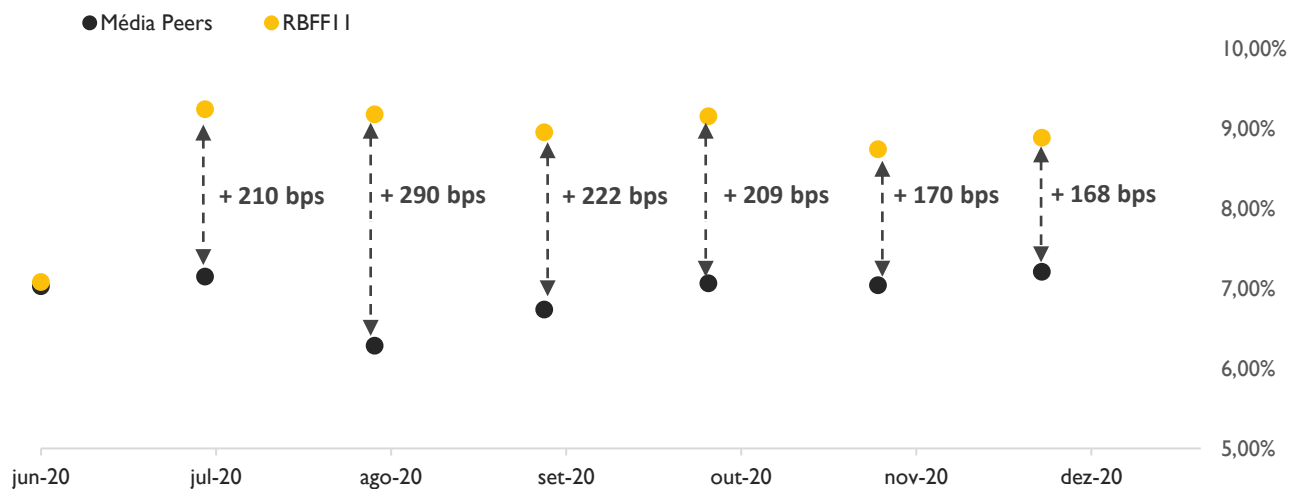
Por fim, o início do programa de vacinação em diversos países do mundo e especificamente no Brasil, com o início do programa previsto para ocorrer ainda entre janeiro e fevereiro de 2021, irá ajudar na flexibilização das medidas restritivas impostas pelos governos no médio prazo, o que traz um impacto positivo principalmente no setor de shoppings, que foi tão afetado no ano passado.

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).

²Retorno do IFIX entre os dias 01/12/2020 e 18/12/2020.

Rio Bravo Fundo de Fundos

Em dezembro, o Rio Bravo Fundo de Fundos continuou entregando um *dividend yield*³ acima dos pares do mercado, de 8,89% a.a.. Levando em consideração as cotas integralizadas na 2ª Emissão de cotas do Fundo, o *dividend yield* do RBFF foi de 8,34% a.a., também superior à média do mercado. No último mês do ano, completamos o 7º mês com 100% dos recursos da última emissão de cotas alocado.



No mês, continuamos com o movimento de redução e zeragem de algumas posições. Mesmo com um cenário de aumento de inflação no curto prazo, reduzimos a exposição no setor de CRI com a venda total do fundo XP Crédito Imobiliário (XPCI11) e redução das posições de Fator Verita (VRTA11) e Ourinvest JPP (OUJP11). Apesar do fundo XPCI ainda negociar abaixo do valor patrimonial, montamos a posição no fundo no momento mais crítico da pandemia e com o objetivo de alocar em um portfólio seguro de crédito e com um desconto muito grande em relação ao valor efetivo do fundo. Continuamos gostando do fundo, porém através do XPCI tínhamos exposição a diversos CRIs que o próprio Maxi Renda tem. Por uma questão de balanceamento de risco no nosso portfólio de FII de crédito e alocação em novas oportunidades, resolvemos zerar a posição.

Sobre os investimentos realizados no mês, aumentamos a nossa alocação em Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) através da emissão de cotas 476 do fundo. É importante ressaltar que a posição sofreu um aumento de 3,7% de representatividade no PL (ver gráfico completo de alocações na página 8) e ajudou a elevar o carregamento da carteira do Rio Bravo Fundo de Fundos em aproximadamente 50 bps⁴. Além disso, o objetivo da alocação foi elevar a previsibilidade da renda do portfólio através de um fundo com alto índice de contratos atípicos, trazendo assim uma maior segurança e previsibilidade de rendimentos para os cotistas do Fundo.

Também alocamos no Fundo Rio Bravo Crédito High Yield (RBHY11) através da oferta restrita do fundo. Apesar da alocação ser apenas 0,4% do patrimônio líquido do RBFF, o RBHY já nasce com uma carteira de CRIs com spreads superiores aos do mercado se comparado o risco de cada um dos ativos.

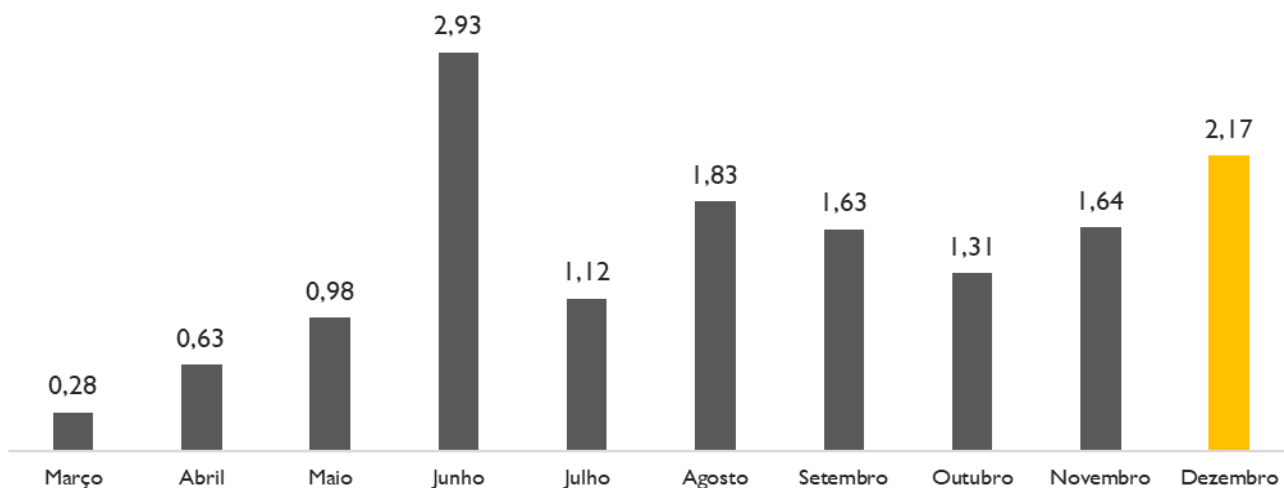
Por fim fizemos alguns movimentos táticos através da venda de posições e posteriormente subscrição do direito de preferência de Iridium (IRDM11) e XP Log (XPLG11). Tais subscrições elevaram o percentual de alocação em IRDM11 em 1,7% e em XPLG11 em 0,3%.

³ Dividend Yield calculado através da cota de fechamento de cada uma das respectivas datas de anúncio da distribuição de rendimentos do fundo

⁴ Comparação do carregamento do portfólio do Rio Bravo Fundo de Fundos no fechamento de novembro de 2020 com dezembro de 2020

DESTAQUES PÓS 2ª EMISSÃO DE COTAS

Ganho de capital não realizado⁵



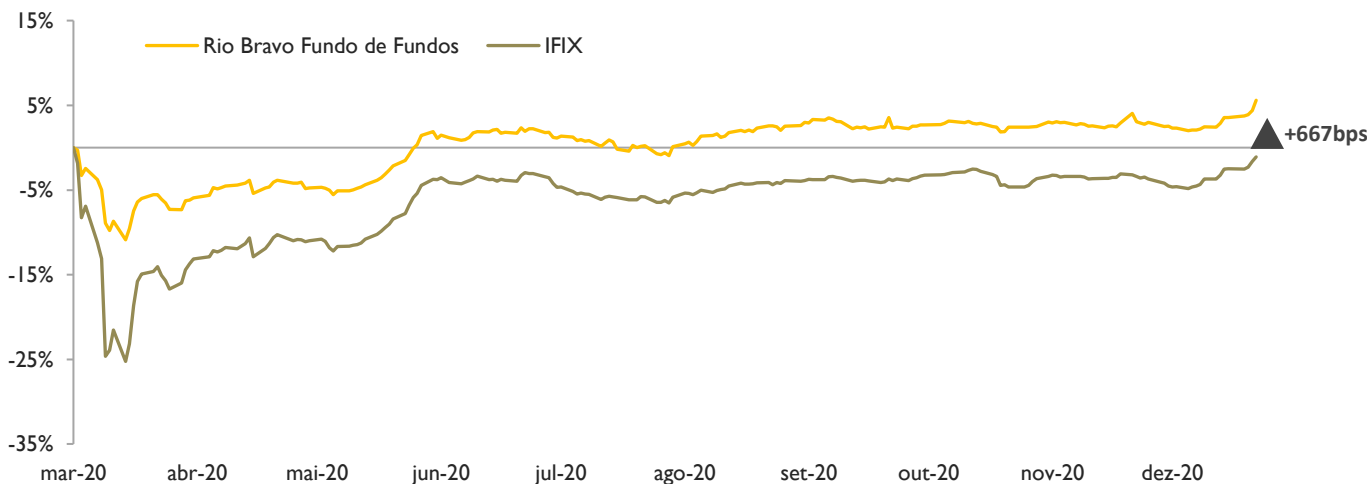
Desde o início do ano a gestão vem realizando ganhos de capital e distribuindo para os cotistas. O ganho de capital acumulado não necessariamente será realizado de forma integral ou majoritária, já que a gestão visa uma distribuição de dividendos linearizada.

Cota de mercado vs. Cota patrimonial



% de desconto

Rentabilidade gestão Rio Bravo⁶ - 2ª emissão de cotas (desde 10/03/2020)



⁵ O ganho auferido dos investimentos não configura promessa futura de resultado auferido ou distribuição de dividendos do fundo

⁶ Cota patrimonial ajustada aos dividendos do fundo.

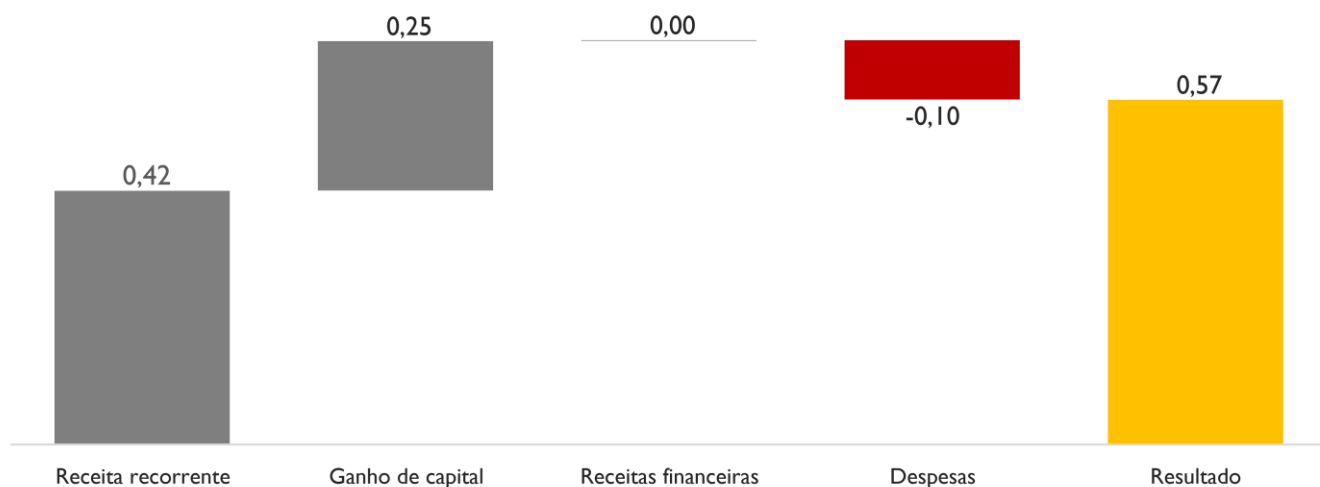
RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2020
Rendimentos de FII	R\$ 1.153.381	R\$ 9.039.569	R\$ 8.407.227
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 678.743	R\$ 9.895.912	R\$ 8.294.683
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 275	R\$ 8.893	R\$ 4.385
Receitas financeiras	R\$ 4.776	R\$ 123.583	R\$ 67.021
Despesas	-R\$ 270.234	-R\$ 3.789.851	-R\$ 3.341.294
Resultado	R\$ 1.566.941	R\$ 15.278.105	R\$ 13.432.022
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.505.633	R\$ 14.998.612	R\$ 13.198.030
Resultado por cota	R\$ 0,57	R\$ 12,70	R\$ 7,66
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 10,98	R\$ 6,06
Resultado Acumulado ⁷	R\$ 61.308	R\$ 279.493	R\$ 233.992

Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

⁷ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Composição do resultado no mês (R\$)



Como a gestão tem como guia a linearização dos rendimentos, em alguns meses o resultado deverá ficar acima ou abaixo do distribuído, o que é considerado sustentável uma vez que a gestão observa e projeta os resultados gerados no semestre como um todo (ver gráfico histórico de resultado/distribuição na página seguinte). Essa política tem por objetivo dar maior previsibilidade para a renda mensal do investidor.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

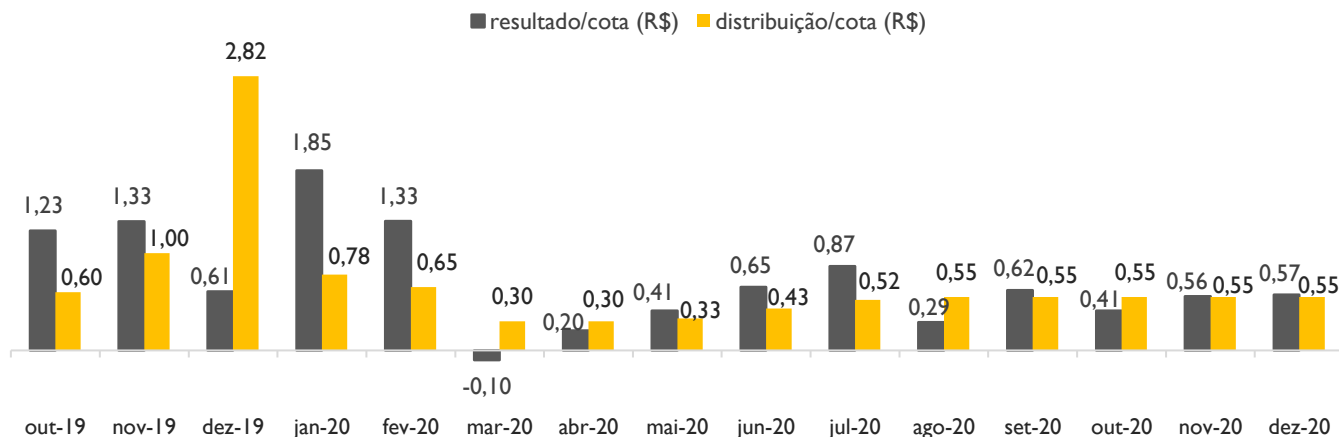
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
2019	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50	0,60	1,00	2,82
Δ^8	73,3%	58,5%	-64,3%	-26,8%	-19,5%	4,9%	2500%	175%	10%	-8%	-45%	-80%

⁸ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

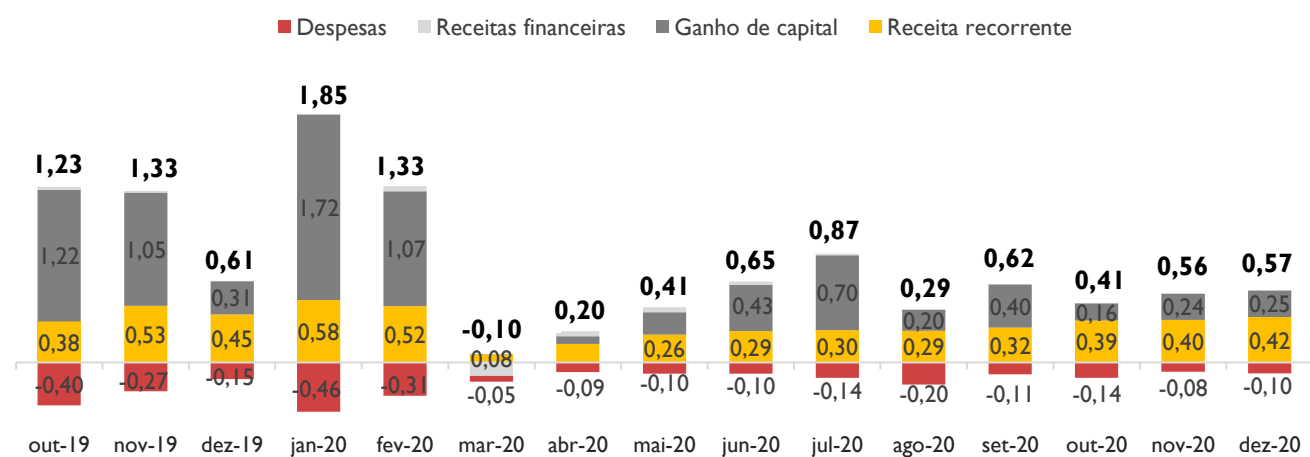
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, último dia útil do mês.

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 fiscal podem ficar retidos na 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 a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

Distribuição de dividendos (R\$)



Composição do resultado (R\$)



	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.505.633	R\$ 13.198.030	R\$ 10.298.728
<i>Dividend yield</i> ⁹	0,7%	5,3%	7,7%

⁹ Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.

RBFF11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 19.459.103	R\$ 156.011.143	R\$ 156.011.143
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 972.955	R\$ 626.551	R\$ 626.551
Giro (% de cotas negociadas)	7,02%	112,60%	112,60%
Presença em Pregões	95%	100%	100%

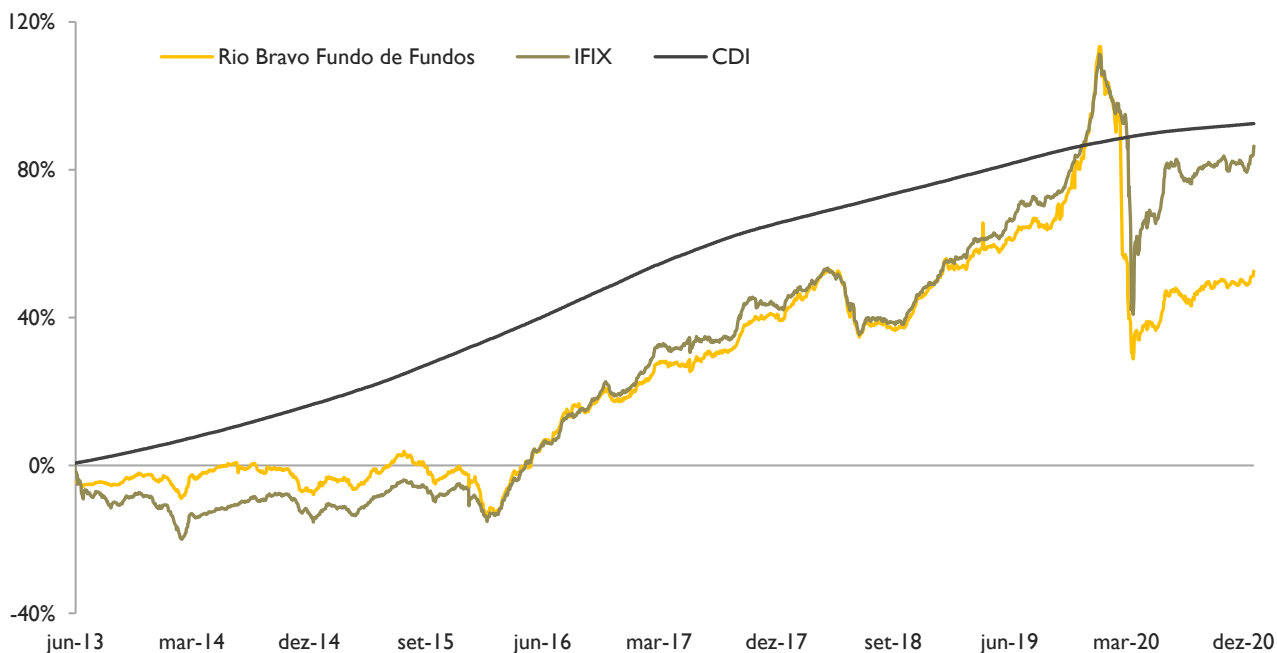
	dez/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 74,27	R\$ 115,01	R\$ 115,01
Quantidade de Cotas	2.737.514	365.972	365.972
Valor de Mercado	R\$ 203.315.165	R\$ 42.090.440	R\$ 42.090.440

DESEMPENHO DO FUNDO

Desempenho da cota ¹⁰	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	1,7%	-10,7%	0,1%	-10,7%	85,4%	-1,6%
CDI	0,1%	2,7%	0,8%	2,7%	92,4%	1,9%
Cota de mercado	-0,9%	-30,1%	7,6%	-30,1%	48,3%	-16,7%
Cota patrimonial	1,4%	-27,6%	1,6%	-27,6%	52,5%	2,6%

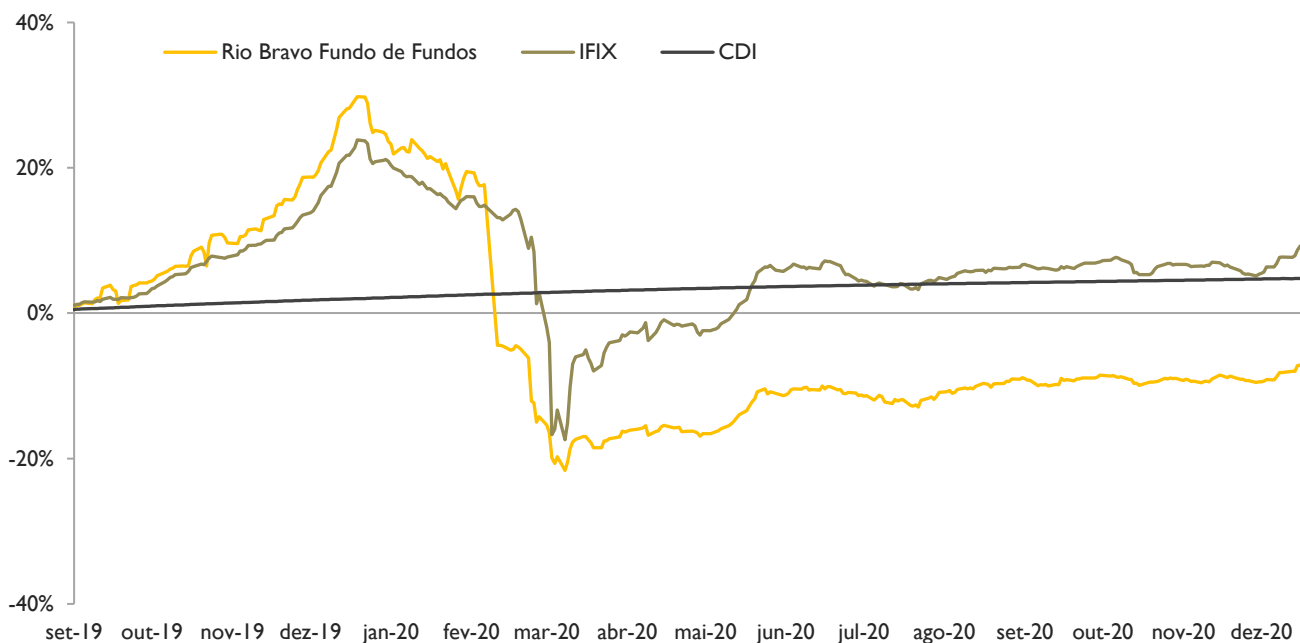
¹⁰ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Rentabilidade desde o início do fundo¹¹



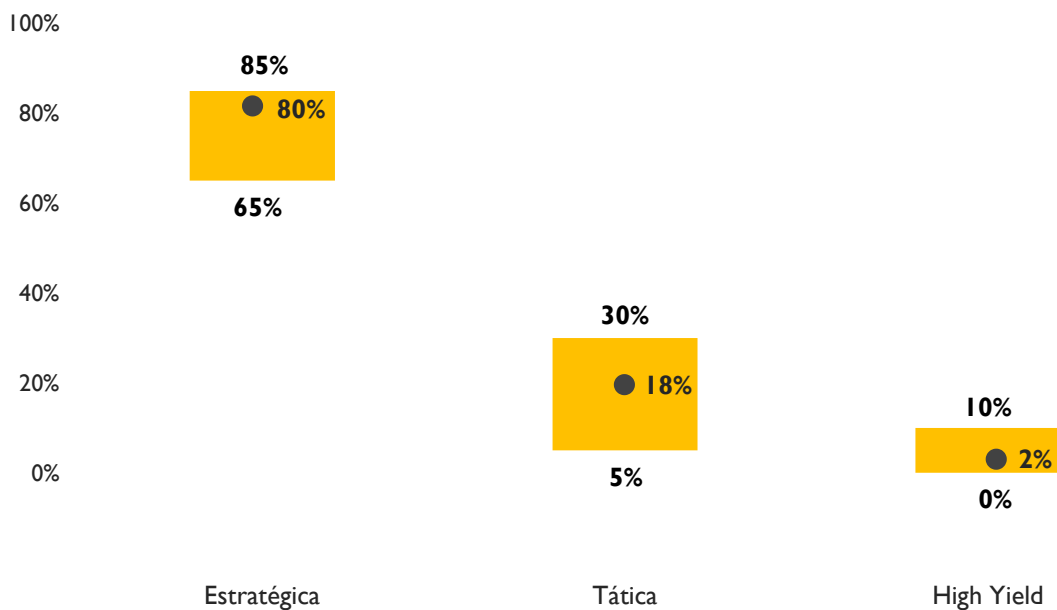
¹¹ Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

Rentabilidade gestão Rio Bravo¹² (desde 16/09/2019)



DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA¹³

Target de Alocação por Estratégia

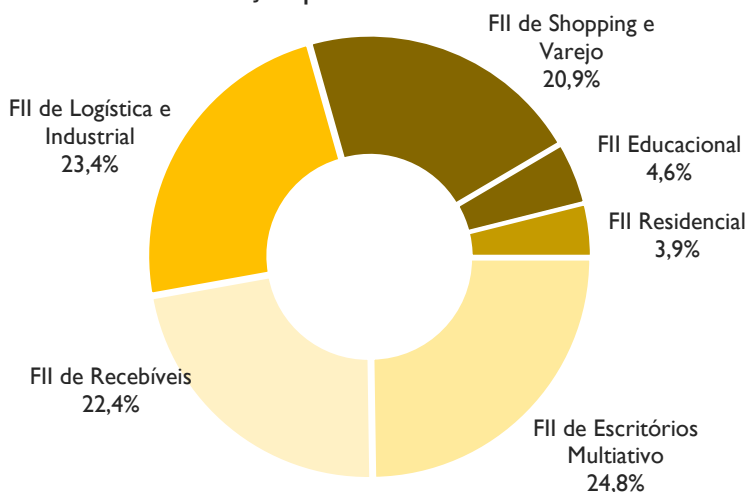


¹²Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

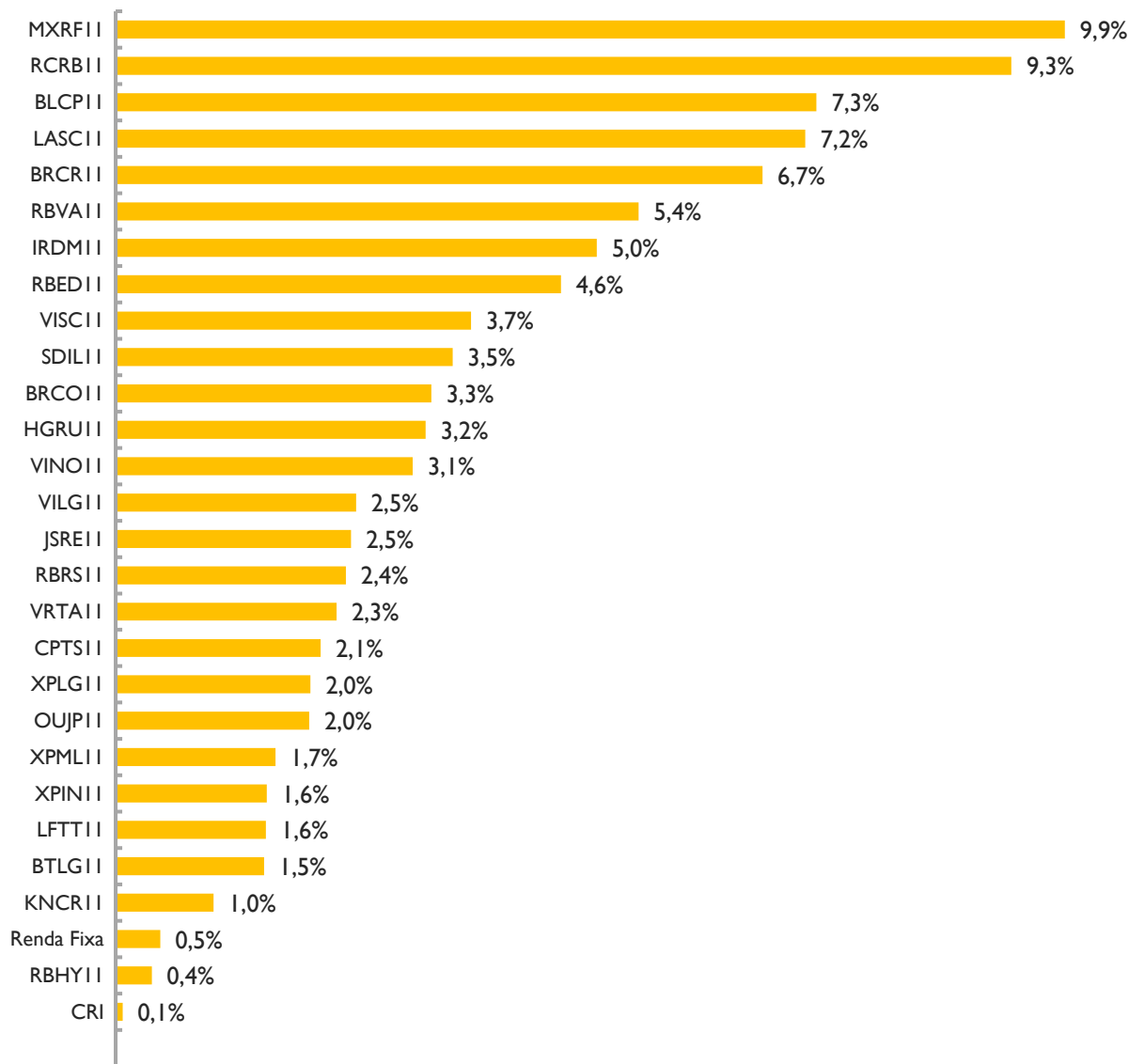
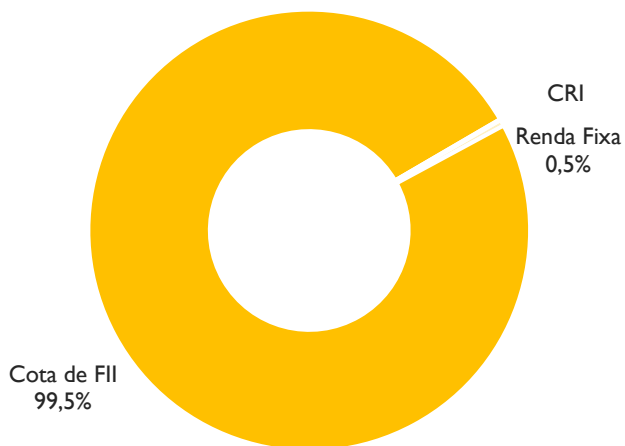
¹³ As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

GESTOR • Rio Bravo Investimentos

ADMINISTRADOR • BRL Trust

CUSTODIANTE E ESCRITURADOR • BRL Trust

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,80% 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

PÚBLICO – ALVO • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza

INÍCIO DO FUNDO • 06 de maio de 2013

PRAZO DE DURAÇÃO • Indeterminado

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo

OBJETIVO DE RETORNO • Superar a variação do IFIX

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII tem como objetivo proporcionar retorno aos seus cotistas por meio de uma carteira diversificada de cotas de fundos de investimento imobiliário e ativos de cunho imobiliário (Recebíveis Imobiliários "CRI", Letras Hipotecárias "LH" e Letras de Crédito Imobiliário "LCI"), selecionados de acordo com a análise e expertise dos gestores. Com base nas estratégias definidas pelo Comitê de Investimento da Rio Bravo, o mercado secundário é monitorado constantemente em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento.

SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com mais de 30 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site 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 expresse 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.