

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

RELATÓRIO GERENCIAL | AGOSTO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
78,28	71,89	2.737.514	9.786	9,2%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
214,29	196,80	642.398	0,92	30

COMENTÁRIOS DO GESTOR

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e inflação: O mês de agosto foi marcado por expectativas positivas em relação à reforma tributária do ponto de vista de arrecadação federal (nenhum ponto específico sobre FIs) e a preocupação voltou a ser o cumprimento do Teto de Gastos. Temos a expectativa de descumprimento do teto já no ano que vem, mas ainda não são claros os gatilhos constitucionais para tanto e eles serão desenhados na PEC do Pacto Federativo. Segundo o cenário do Tesouro, o déficit primário deve ser de 3% em 2021 (contra 1,3% em 2020) e só atingiremos superávit em 2027. O cenário fiscal da Rio Bravo é um pouco mais pessimista para o déficit primário, e acreditamos em uma PEC dando mais flexibilidade ao orçamento e rompimento do teto em 2021, com gatilhos sendo acionados ao longo do ano. O impacto desse trânsito já é em parte precificado na inclinação da curva de juros e na expectativa de elevação controlada da inflação nos próximos períodos, dada a elevada capacidade ociosa na economia e os impactos da pandemia.

A boa notícia nesse campo vem da proposta de Reforma Administrativa enviada ao Congresso, que atinge apenas novos servidores públicos, mas deve significar uma economia em torno de R\$ 816 bi em 10 anos, próximo ao que significou a reforma da previdência em 2019.

Atividade econômica: Boas notícias nesse campo. Temos observado recuperação importante das vendas no varejo, que já chegaram nos níveis pré-pandemia. O setor de serviços ainda apresenta dificuldades. Esse número ainda é muito pautado pelo estímulo fiscal representado pelo auxílio emergencial, mas é importante para a manutenção da economia. Revisamos nossos dados de crescimento para -5,2% em 2020 e +3,0% em 2021.

CENÁRIO EXTERNO

Estados Unidos: A discussão segue em torno das eleições americanas, que agora já possuem definição sobre o candidato democrata e a corrida pode ser considerada oficialmente iniciada. A política externa que repatriar empregos se manteve muito semelhante nos dois candidatos. O impasse atual gira em torno do pacote fiscal, parado no Congresso, cujo principal ponto é a proposta de redução para US\$ 400 por Trump e a manutenção em US\$ 600 pelos democratas. A prorrogação é driver fundamental para o crescimento, da mesma forma como estamos observando no Brasil.

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).

Covid-19: Com as férias e o verão na Europa, observamos repique nos números, o que provoca novos *lockdowns* e ameaça o crescimento já abatido da zona do Euro. O acompanhamento desses números é importante não só pelo crescimento e abastecimento global, mas também para acompanhar o impulso de expansão de empresas ao redor do mundo.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Temos visto a economia real no Brasil empenhar grandes esforços de retomada, e esse movimento tem sido observado também dentro dos fundos imobiliários. O crescimento pequeno nas vacâncias das principais regiões se mostrou mais causado pela movimentação normal das empresas – todos os meses entram e saem inquilinos de empreendimentos, mas não vimos o impulso de novas ocupações no período da pandemia. O portfólio do fundo foi mais concentrado em ativos corporativos de maior qualidade nos últimos meses, com vistas a reduzir o risco maior das regiões menos core da cidade de São Paulo.

No mercado logístico, vimos resiliência e as principais regiões têm sido demandadas por grandes varejistas que querem aproveitar o cenário como oportunidade de expansão no Brasil. Imóveis bem localizados têm dado boas notícias.

No varejo, a situação dos shoppings ainda é delicada, com ativos que atendem a classes C e D mostrando recuperação mais rápida. O valor de portfólios diversificados, que acessam fontes de retorno variadas, se mostra novamente importante nesse momento. Seguimos com exposição controlada ao segmento (aproximadamente 11%).

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Em agosto o Fundo encerrou o terceiro mês com a totalidade do capital da 2ª Emissão de cotas alocado. Hoje, o RBFF11 tem um dos maiores *dividend yields* do mercado de fundo de fundos e maior que a média do setor, como pode ser visto no gráfico a seguir.

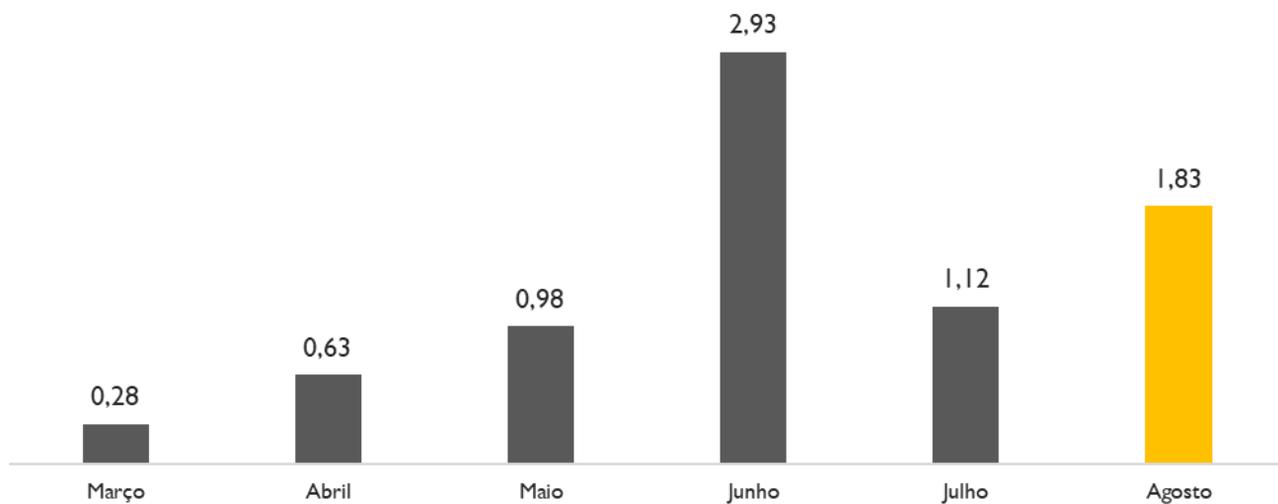
Dividend Yield² RBFF11 vs Média do Setor



Sobre os movimentos no portfólio do Fundo realizados no mês, a gestão realizou alguns movimentos táticos com o objetivo de subscrever o direito de preferência que tínhamos em algumas ofertas. Tal estratégia foi adotada no caso de Iridium Recebíveis e em uma parcela do investimento em Vinci Logística. O fundo aumentou sua participação no setor de logística através das ofertas primárias de CSHG Logística e Vinci Logística. Também aumentou a participação no setor de CRI através da participação da oferta de Fator Veritá. Sobre os desinvestimentos realizados, a gestão reduziu as alocações em fundos que acredita que já estejam com seu portfólio de ativos precificados e apresentam *downside* maior que *upside*. São eles: XP Logística, The One, CSHG Prime Offices e CSHG Renda Urbana.

DESTAQUES PÓS 2ª EMISSÃO DE COTAS

Ganho de capital não realizado³

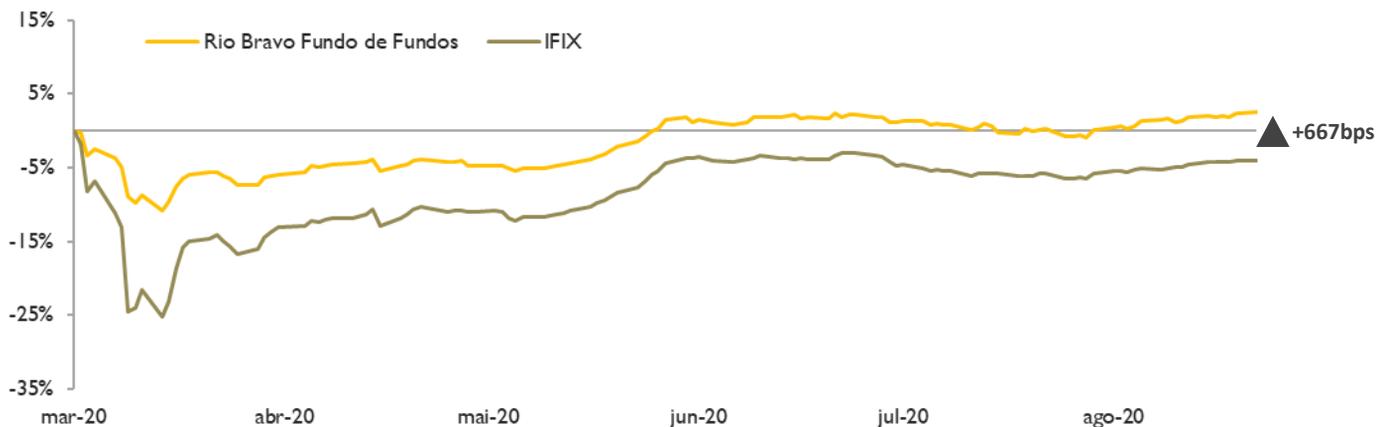


Desde o início do ano a gestão vem realizando ganhos de capital e distribuindo para os cotistas. O ganho de capital acumulado não necessariamente será realizado de forma integral ou majoritária.

Cota de mercado vs. Cota patrimonial



Rentabilidade gestão Rio Bravo⁴ - 2ª emissão de cotas (desde 10/03/2020)



³ O ganho auferido dos investimentos, não configura promessa futura de resultado auferido ou distribuição de dividendos do fundo

⁴ Cota patrimonial ajustada aos dividendos do fundo.

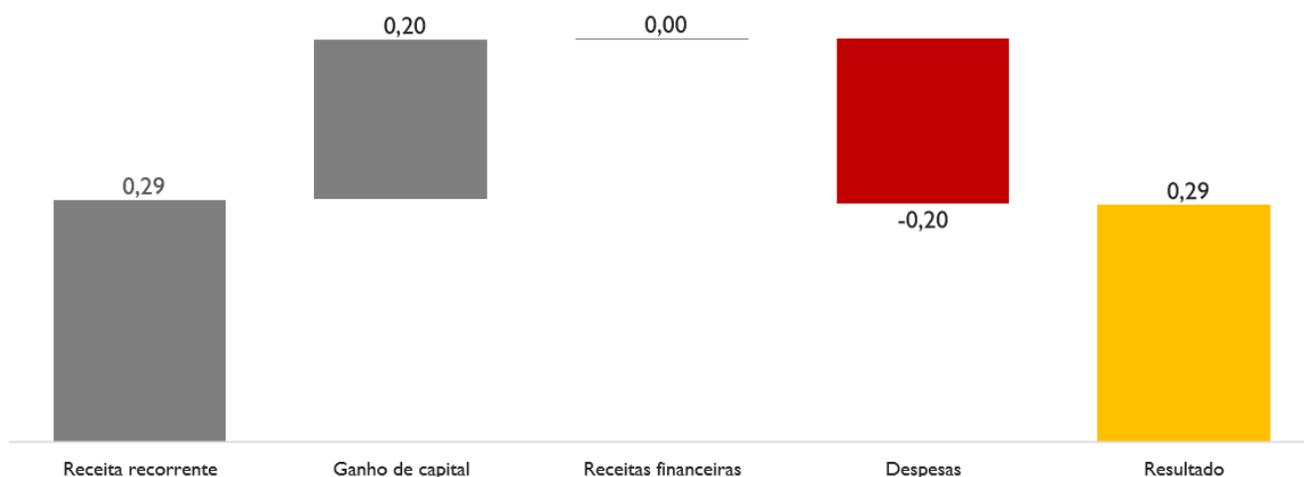
RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2020
Rendimentos de FII	R\$ 806.616	R\$ 4.844.076	R\$ 4.211.735
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 536.120	R\$ 7.020.252	R\$ 5.419.023
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 278	R\$ 8.123	R\$ 3.615
Receitas financeiras	R\$ 1.748	R\$ 114.220	R\$ 57.658
Despesas	-R\$ 553.153	-R\$ 2.610.657	-R\$ 2.162.100
Resultado	R\$ 791.609	R\$ 9.376.015	R\$ 7.529.931
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.505.633	R\$ 8.976.081	R\$ 7.175.499
Resultado por cota	R\$ 0,29	R\$ 8,74	R\$ 3,70
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 8,78	R\$ 3,86
Resultado Acumulado ⁵	-R\$ 715.220	R\$ 1.113.957	R\$ 1.068.455

Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

⁵ 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.

As despesas do mês de agosto foram impactadas devido ao IR sobre o ganho de capital a ser pago das transações realizadas no mês de julho.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

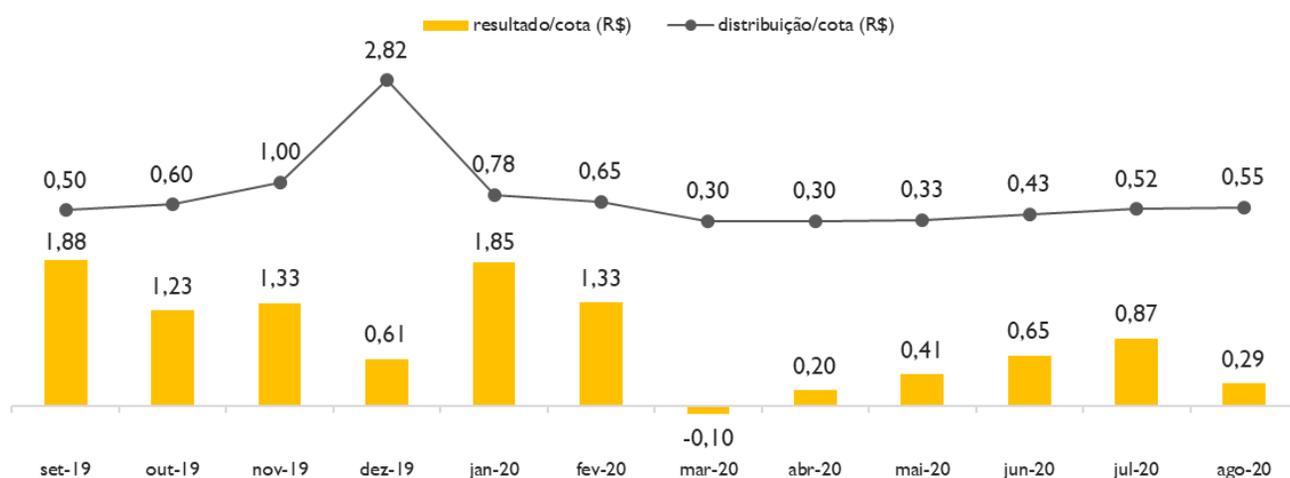
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55				
2019	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50	0,60	1,00	2,82
Δ^6	73,3%	58,5%	-64,3%	-26,8%	-19,5%	4,9%	2500%	175%				

⁶ 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 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 a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

Distribuição de dividendos 12 meses (R\$)



	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.505.633	R\$ 7.175.499	R\$ 8.976.081
Dividend yield ⁷	0,8%	3,4%	10,2%

⁷ Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.

RBFF11 NA B3

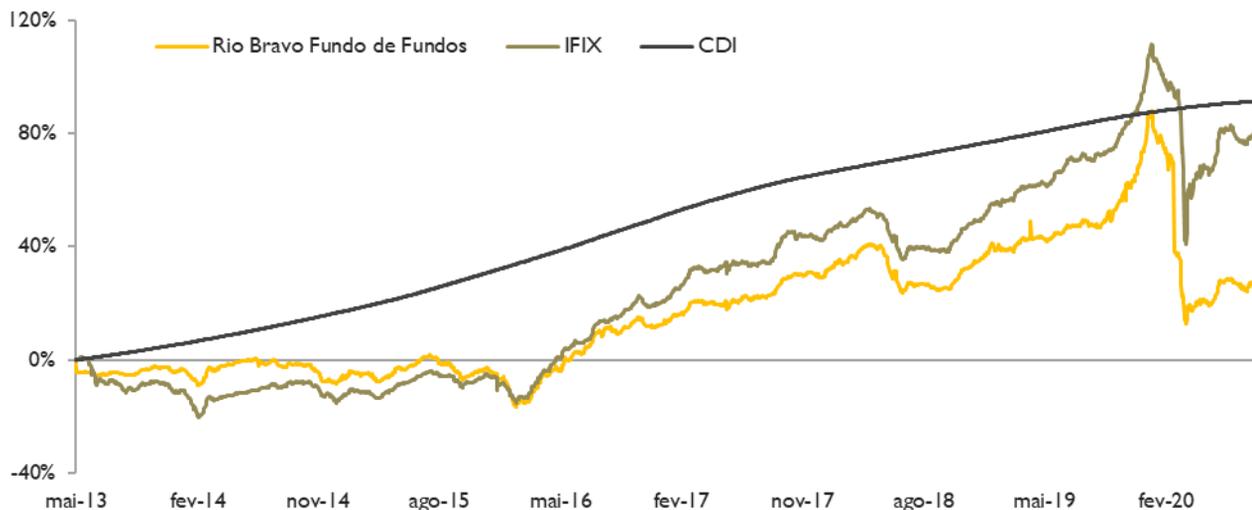
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 13.490.367	R\$ 87.231.043	R\$ 93.896.041
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 642.398	R\$ 522.342	R\$ 377.093
Giro (% de cotas negociadas)	7,11%	78,42%	98,38%
Presença em Pregões	100%	100%	99%
	ago/20	dez/19	set/19
Valor da Cota	R\$ 71,89	R\$ 115,01	R\$ 86,00
Quantidade de Cotas	2.742.102	365.972	365.972
Valor de Mercado	R\$ 197.129.713	R\$ 42.090.440	R\$ 31.473.592

DESEMPENHO DO FUNDO

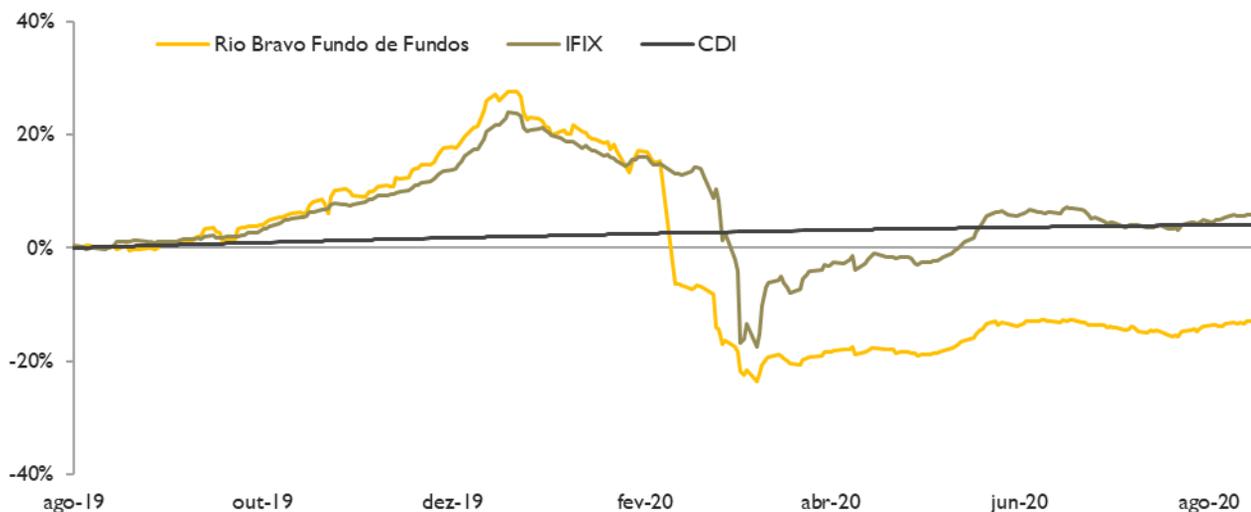
Desempenho da cota ⁸	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	1,8%	-13,0%	-7,8%	4,7%	80,6%	-4,1%
CDI	0,2%	2,1%	1,3%	3,9%	91,3%	1,3%
Cota de mercado	7,0%	-35,6%	-24,1%	-11,1%	20,1%	-22,7%
Cota patrimonial	2,1%	-30,9%	-8,6%	-12,8%	28,3%	2,5%

⁸ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Rentabilidade desde o início do fundo⁹



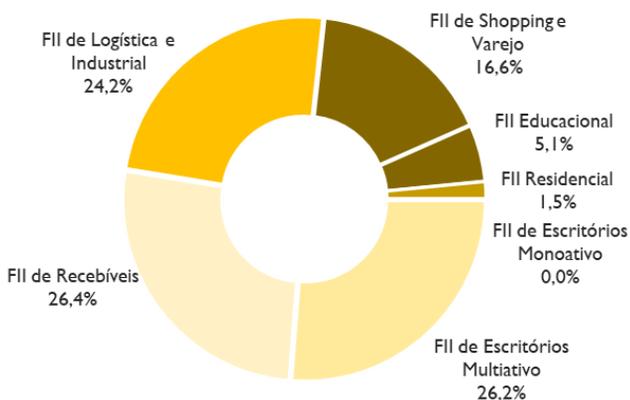
Rentabilidade gestão Rio Bravo⁹ (desde 16/08/2019)



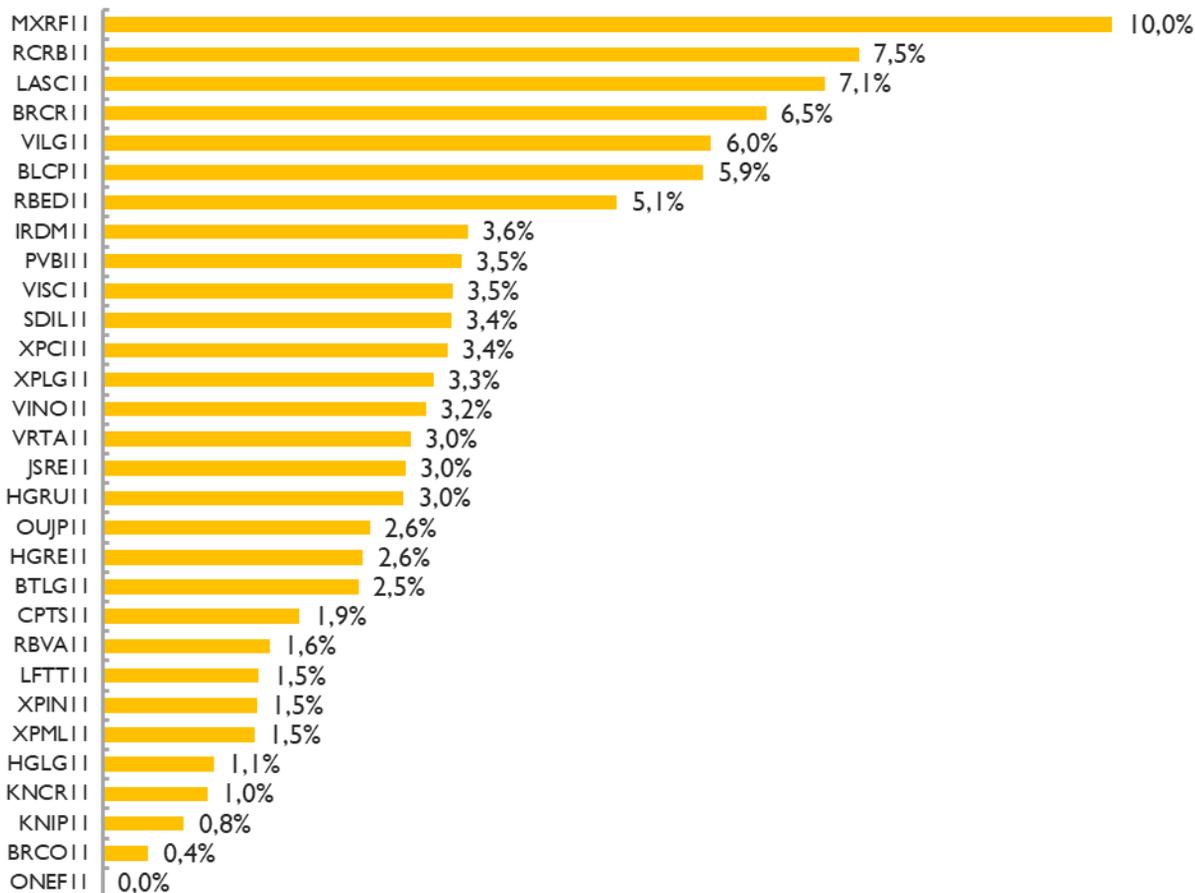
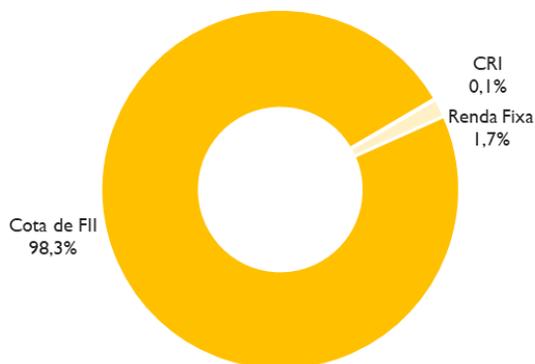
⁹ Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

CARTEIRA DO FUNDO

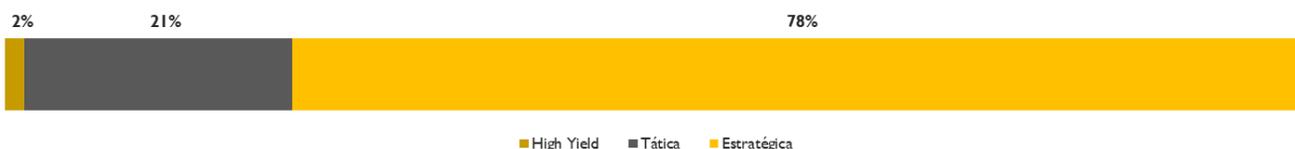
Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA¹⁰



¹⁰ 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.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

A) Por que o Fundo apresenta desconto da cota de mercado em comparação a cota patrimonial do Fundo?

A gestão do fundo não consegue ter qualquer controle sobre o preço da cota no mercado secundário, que depende dos movimentos de oferta e demanda. Até o fechamento do relatório, a cota de mercado estava com desconto de aproximadamente 8,2% em relação à cota patrimonial¹. Isso significa que se o fundo liquidar todas as posições que ele tem e devolver o dinheiro para os cotistas, eles irão receber um valor superior ao que foi gasto para comprar a cota do fundo no mercado secundário. Hoje o fundo apresenta um dos maiores *dividend yields* se comparado aos outros fundo de fundos de mercado imobiliário.

B) Qual a estratégia do fundo?

Oferecer aos nossos cotistas um portfólio diversificado e de alta qualidade de fundos imobiliários, capazes de gerar renda com nível moderado de risco no longo prazo. Utilizamos, para isso, um processo disciplinado e detalhista de investimentos, que nos permite montar carteiras resilientes e que superam o *benchmark*. Contamos com mais de 20 anos de história e uma equipe que soma centenas de anos de experiência em mercados e transações imobiliárias, e nos alavancamos nesta expertise para investir em ativos capazes de gerar retorno no longo prazo.

A gestão do fundo tem um DNA fundamentalista e focado no longo prazo, sendo assim todos os investimentos possuem uma visão de no mínimo 3 anos e são pautadas em fundamentos macroeconômicos e microeconômicos. O fundo tem uma estratégia de ser um pagador de dividendos recorrente e sem grandes oscilações. Tal estratégia tem o objetivo de reduzir a volatilidade da cota e consequentemente do capital dos cotistas.

Os investimentos possuem três estratégias diferentes: posições estratégicas, posições táticas e posições high yield. A primeira tem um foco maior no longo prazo e é um investimento para se carregar por anos. Isso não significa que posições estratégicas não podem ser reduzidas caso o target de retorno seja alcançado ou questões microeconômicas e macroeconômicas se alterem. A estratégia tática tem o objetivo de auferir ganho de capital em curto/médio prazo de investimento. A estratégia high yield são posições com um maior retorno e, consequentemente, um maior risco, porém são importantes para compor os dividendos do portfólio. O peso que cada estratégia guarda no portfólio do fundo está descrito na página 8 do relatório e podem sofrer oscilação ao longo do tempo.

C) Como é gerado o ganho de capital? Quando a gestão determina que é hora de vender e realizar esse ganho?

O ganho de capital é gerado através da venda de posições com lucro. Para todos os fundos investidos e acompanhados pela gestão é realizado um modelo financeiro que é atualizado periodicamente.

Entendemos que está na hora de vender um fundo ou uma posição quando são atingidas as premissas que foram inseridas e estipuladas no momento do investimento e nas atualizações periódicas, sendo que não há mais nenhum upside de preço. Além disso, existem investimentos do fundo que o principal objetivo é o ganho de capital e não o carregamento no longo prazo.

¹Para o cálculo foi utilizada a cota patrimonial do dia 31 de agosto e a cota a mercado de fechamento do mesmo dia.

D) A gestão acredita que o número de fundos em carteira é o ideal ou podemos ver uma diversificação maior futuramente? Há um ponto ótimo para o tamanho do fundo hoje?

Hoje o fundo conta com 30 posições. Acreditamos que essa é uma quantidade confortável de diversificação por fundo atualmente, mas nada impede que esse número seja revisto, tanto para mais quanto para menos, a depender do tamanho do patrimônio alocado e do momento de mercado. Contudo, não faz parte da estratégia pulverizar a carteira em centenas de fundos ou concentrá-la em poucas posições.

E) O que significa a alínea “outras despesas” que aparecem de forma recorrente nos informes mensais do fundo?

A alínea “outras despesas” refere-se ao imposto de renda que incide sobre i) o ganho de capital realizado, que é pago apenas no mês seguinte, ou ii) o ganho de capital projetado (IR que seria pago caso o fundo vendesse todas as posições dele naquela data), que é provisionado, conforme orientação da auditoria externa.

F) O fundo tem algum *guidance* de distribuição de rendimentos para os próximos meses?

No relatório de gerencial de julho a gestão apresentou uma previsibilidade na distribuição de rendimentos do fundo em diferentes janelas do IFIX. O estudo completo pode ser encontrado através [desse link](#), porém abaixo temos a tabela que foi apresentada.

Intervalo IFIX (Valores em pontos)	2300 - 2599	2600 - 2899	2900 - 3100
Dividendos	0,34 - 0,43	0,43 - 0,62	0,62 - 0,71

É importante ressaltar que a presente previsibilidade de distribuição de rendimentos não configura promessa futura de resultado ou distribuição de dividendos do fundo.

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.