

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

RELATÓRIO GERENCIAL | JANEIRO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
106,21	94,22	365.972	2.898	9,9%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
38,87	34,48	343.200	0,89	20

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em janeiro, os mercados internacionais foram guiados por movimentos relacionados à China e aos Estados Unidos. Na primeira quinzena, a assinatura da fase um do acordo comercial entre os dois países reduziu as incertezas relacionadas à trade war; no Iraque, o bombardeio americano que culminou na morte da segunda figura política mais importante do Irã fez reaparecer o temor de um novo conflito global. A segunda quinzena, por sua vez, foi marcada pelos temores relacionados ao Coronavírus, de implicações e dimensões potenciais ainda pouco conhecidas. O governo chinês prorrogou o feriado de ano novo, o maior do país, para evitar a reabertura de indústrias e comércios e evitar aglomerações de pessoas, além de emitir expressas recomendações sobre comportamento e suspender eventos e festividades tradicionais para conter a epidemia. Os efeitos dessa pausa produtiva ainda são incertos, mas estima-se impacto de 40 a 100 bps no crescimento do PIB chinês em 2020 devido à doença.

O COPOM, na primeira reunião do ano, decidiu por cortar mais uma vez a taxa SELIC, atingindo a nova mínima histórica de 4,25% a.a. A interpretação da Rio Bravo do comunicado é de que o comitê deve interromper o ciclo de cortes e observar os efeitos defasados da política monetária sobre a inflação para decidir sobre futuros movimentos. O IPCA fechou 2019 em 4,31%, puxado especialmente pela alta nos preços de carnes – estes foram impactados pela infecção dos rebanhos chineses pela gripe suína africana, causando aumento da importação de carnes brasileiras e consequente aumento dos preços. Em janeiro, já observamos arrefecimento em relação ao mês anterior. Os dados econômicos de dezembro mostraram velocidade de retomada menor do que o esperado, mostrando que a recuperação deverá vir de forma mais lenta e cautelosa do que o previsto inicialmente. A área fiscal teve desempenho melhor que o esperado, decorrente das receitas extraordinárias do leilão de cessão onerosa; o menor gasto com juros da dívida também contribuiu para um melhor desempenho.

Diante da queda observada em janeiro no IFIX, o índice dos fundos imobiliários listados, na ordem de 2,93%, faz-se importante a exposição de alguns pontos:

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).

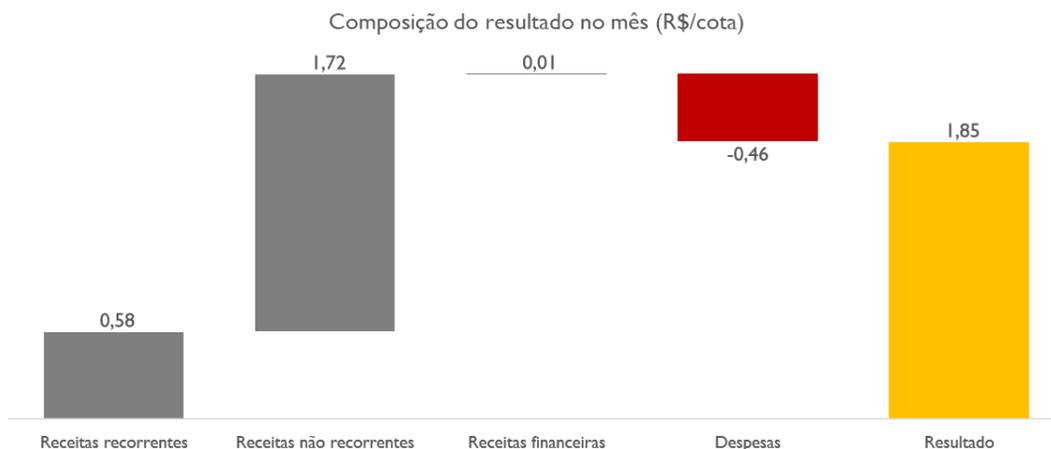
- O IFIX subiu 35,98% em 2019, batendo por mais de 440 bps o Ibovespa, que cresceu 31,58% no ano. Só em dezembro de 2019, o IFIX subiu 9,84%. Ajustes após períodos de altas são normais e recorrentes, assim como altas após períodos de ajuste também o são;
 - O mercado de negociações imobiliárias é muito menos volátil do que as negociações financeiras, e diríamos inclusive que há uma imensa diferença de tempo entre ambos. Decisões relacionadas a expansões, locações ou aquisições – ou mesmo desocupações – são, na maioria das vezes, fruto de longas negociações e planejamento. O sentimento positivo em relação ao investimento nas operações das empresas que guiou 2019 pelo crescimento segue, portanto, em janeiro de 2020.
 - Os fundamentos imobiliários não se deterioraram no mês: os custos de construção seguem nos mesmos patamares, e não há novos projetos licenciados nas principais cidades para serem lançados no curto prazo que comprometam o patamar de vacância dessas regiões;
 - A massa salarial do país segue crescendo, o que é um importante indicador para o varejo no geral, refletindo nos resultados dos shoppings;
 - O e-commerce segue tendo crescimento superior ao varejo físico, demonstrando o crescimento da demanda por ativos logísticos. Dado importante para manter no radar é a relação de necessidade de espaços logísticos, que é de 3 para 1 quando comparamos o e-commerce ao varejo tradicional;
 - Em 2020, entram em período de revisional importante parcelas dos contratos de aluguel que foram negociados durante a crise, o que deve se refletir em crescimento de dividendos;
 - O mercado de crédito subsidiado está substancialmente menor, levando as empresas a buscarem oportunidades de crédito privado, crescendo o montante de CRIs emitidos e ajudando a manter o nível de taxas exigido.
- Em janeiro, o fundo operou 100% alocado, fazendo movimentações táticas em XPIN11, HGLG11 e JSRE11.

RESULTADO DO FUNDO

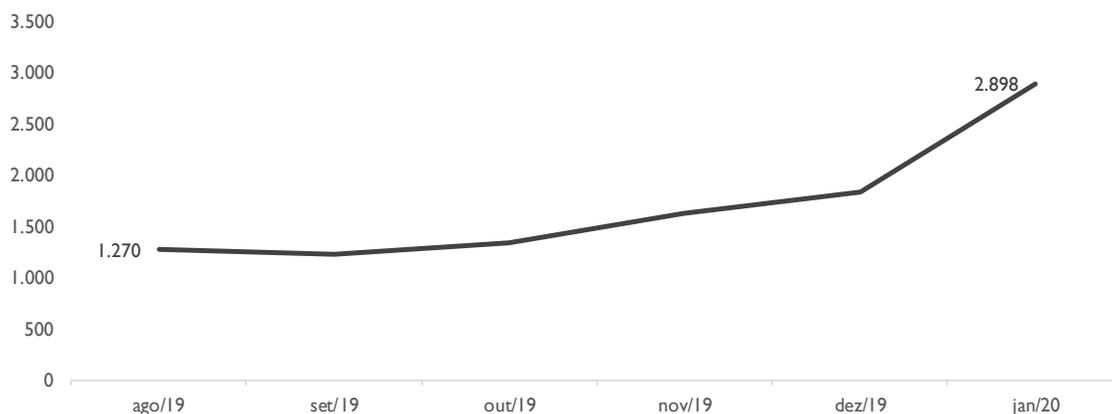
	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2020
Rendimentos de FII	R\$ 211.641	R\$ 843.983	R\$ 211.641
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 629.434	R\$ 2.230.663	R\$ 629.434
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 650	R\$ 5.158	R\$ 650
Receitas financeiras	R\$ 2.035	R\$ 58.597	R\$ 2.035
Despesas	-R\$ 167.069	-R\$ 615.627	-R\$ 167.069
Resultado	R\$ 676.691	R\$ 2.522.774	R\$ 676.691
Rendimentos distribuídos	R\$ 285.458	R\$ 2.086.040	R\$ 285.458
Resultado por cota	R\$ 1,85	R\$ 6,89	R\$ 1,85
Rendimento por cota	R\$ 0,78	R\$ 5,70	R\$ 0,78
Resultado Acumulado ²	R\$ 391.233	R\$ 436.734	R\$ 391.233

Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,78											
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^3	73,3%											

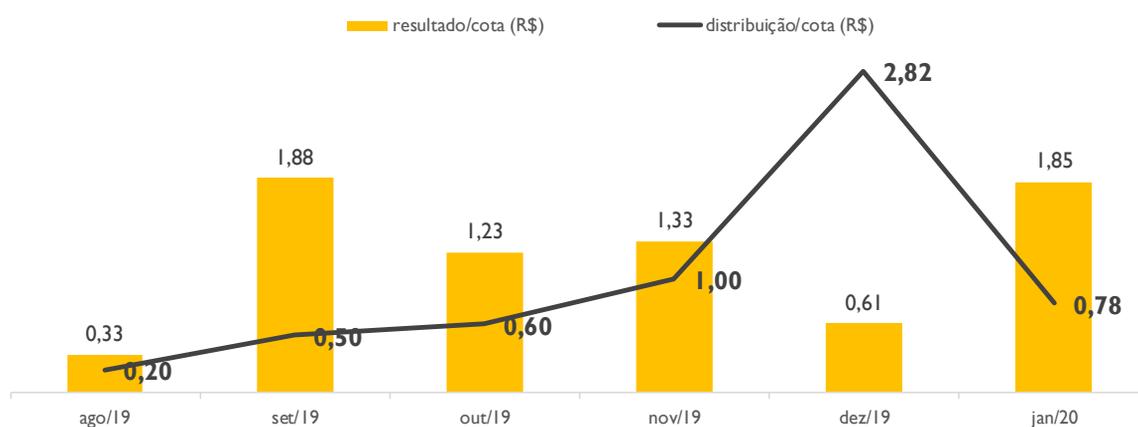
³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

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.

	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 285.458	R\$ 285.458	R\$ 3.074.165
<i>Dividend yield</i>	0,7%	0,7%	10,1%

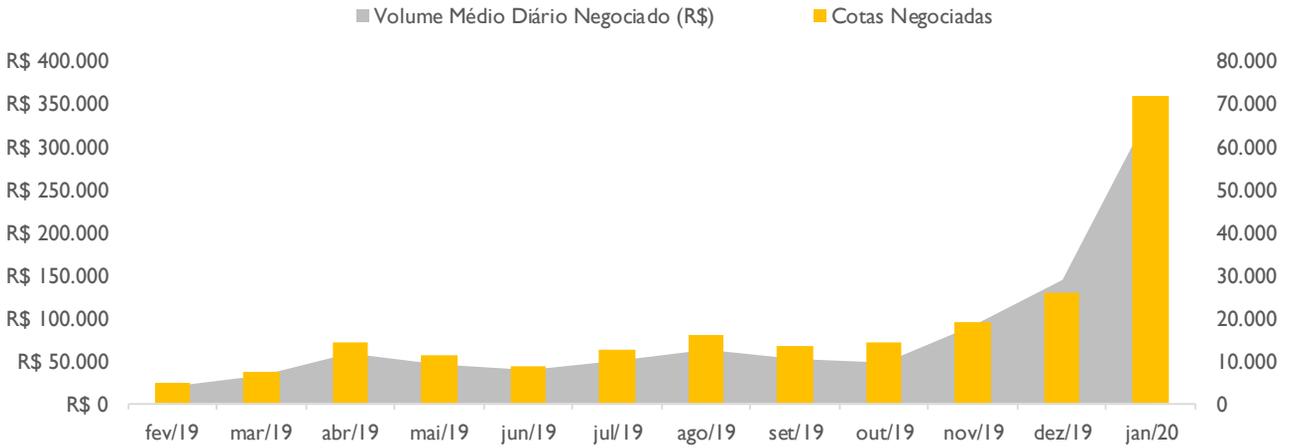
Distribuição após início da nova gestão (R\$/cota)



RBFF11 NA B3

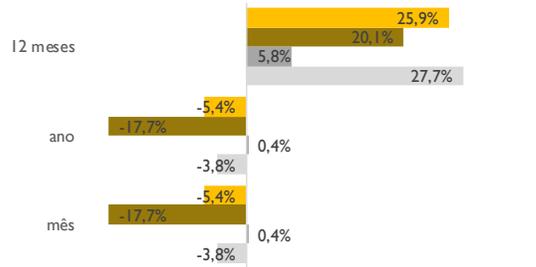
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.550.399	R\$ 7.550.399	R\$ 20.643.659
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 343.200	R\$ 343.200	R\$ 83.241
Giro (% de cotas negociadas)	19,67%	19,67%	60,09%
Presença em Pregões	100%	100%	98%
	jan/20	dez/19	jan/19
Valor da Cota	R\$ 94,22	R\$ 115,01	R\$ 82,98
Quantidade de Cotas	365.972	365.972	365.972
Valor de Mercado	R\$ 34.481.882	R\$ 42.090.440	R\$ 30.368.357

LIQUIDEZ

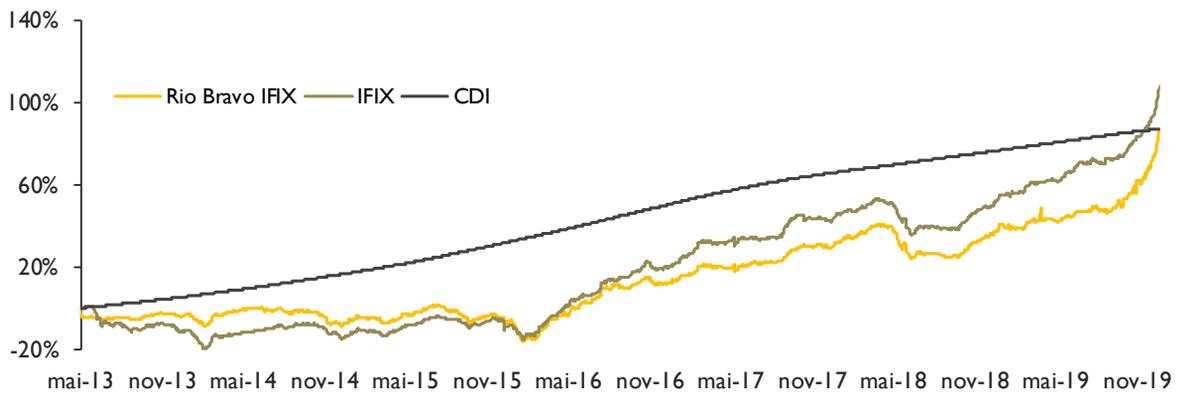


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

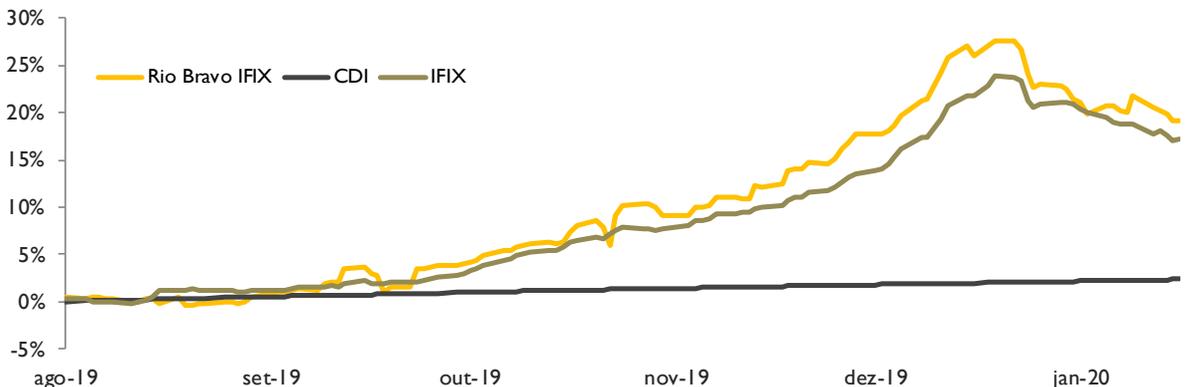
Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão Rio Bravo
IFIX	-3,8%	-3,8%	27,7%	99,8%	16,7%
CDI	0,4%	0,4%	5,8%	88,0%	2,3%
Cota de mercado	-17,7%	-17,7%	20,1%	53,5%	11,8%
Cota patrimonial	-5,4%	-5,4%	25,9%	75,5%	18,6%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

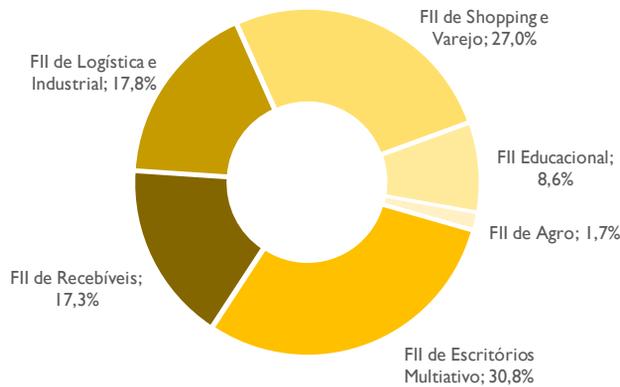


RENTABILIDADE GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 16/08/2019)

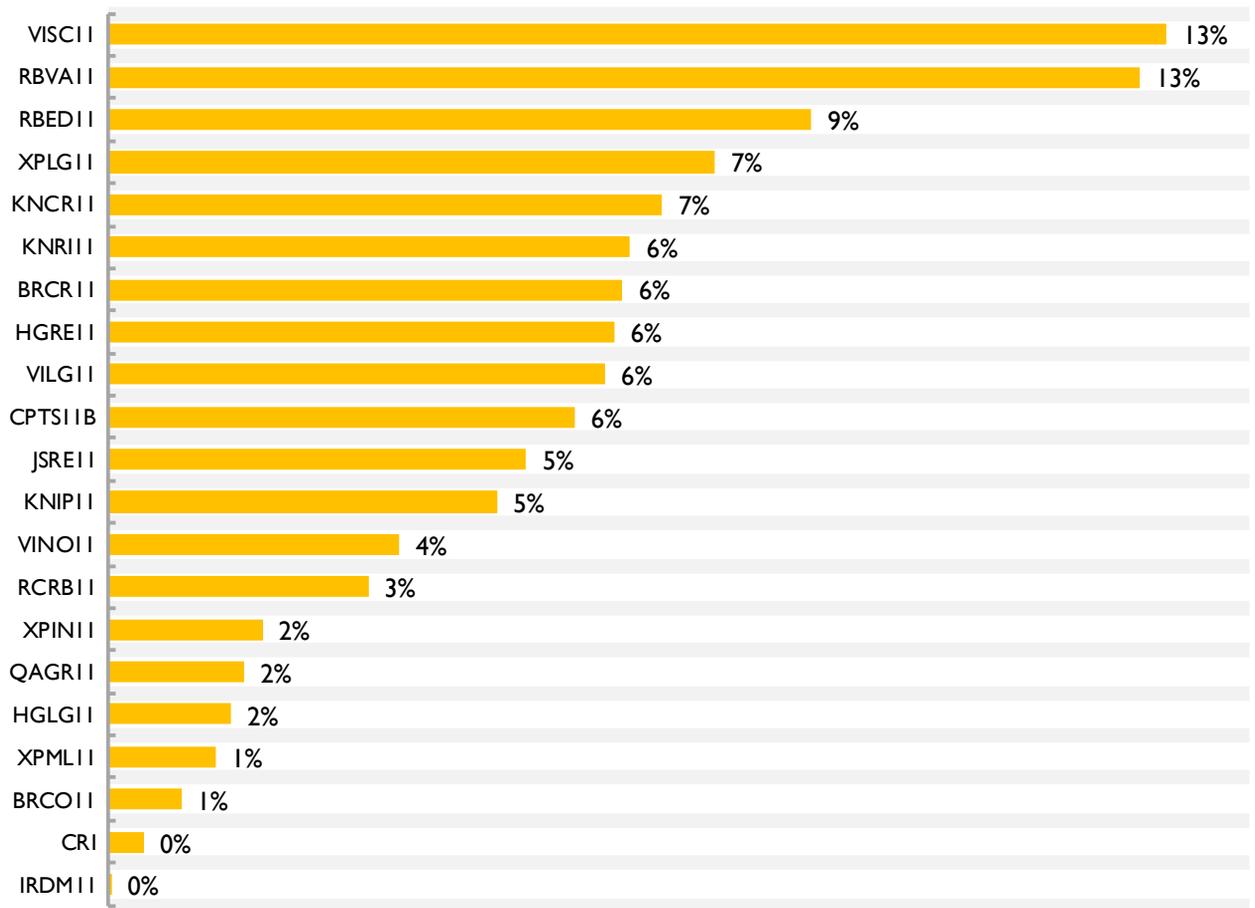
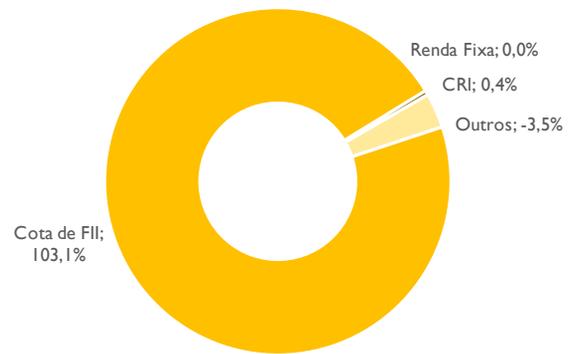


CARTEIRA DO FUNDO

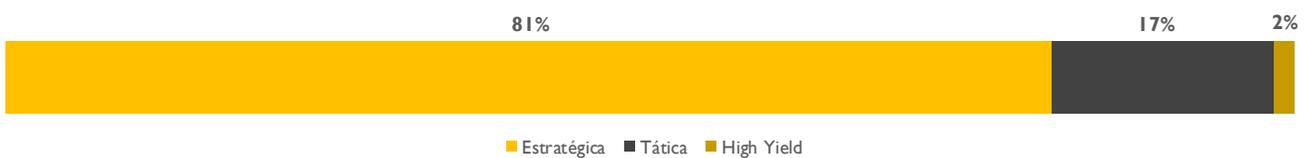
Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA



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 IFIX 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 28 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 6657

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.