

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

RELATÓRIO GERENCIAL | MARÇO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
74,17	70,00	2.742.102	7.826	5,1%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
203,39	191,95	897.300	0,94	24

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em março vimos desdobramentos mais perversos relacionados à pandemia do novo Coronavírus ao redor do mundo, provocando quedas substanciais nos mercados e exigindo pacotes de estímulos dos governos para viabilizar as medidas de reclusão recomendadas pela Organização Mundial da Saúde. Medidas como redução de juros, cortes de compulsórios, swaps entre Bancos Centrais e compra de dívidas corporativas foram tomadas para garantir a liquidez dos mercados.

Para além das políticas monetárias, diversas medidas fiscais foram tomadas para efetuar transferência de renda direta aos setores mais afetados pelo fechamento do comércio ou pelos impactos específicos em cada setor como o elétrico, turismo, aviação, navios, serviços e varejo não alimentar.

As perspectivas de emprego e consumo são negativas até o segundo semestre, mas tudo indica que as economias irão retomar crescimento no próximo ano e compensar essa queda. No Brasil, devido à inflexibilidade no mercado de trabalho, acreditamos que, como a Europa, a curva de crescimento deve ser um pouco mais lenta, e inclusive prever alguns períodos recessivos.

Os próximos meses devem ser ditados pela curva de contaminação e pelas medidas de contingência social. Dados estudados pela área de Pesquisa Econômica da Rio Bravo indicam que o nível de fluxo nos transportes públicos caiu 80%, em linha com outros países do mundo, o que indica que estamos tomando o mesmo nível de cuidado que outras metrópoles globais, levando a responsabilidade mais para o poder público do que para a aderência da população.

Ainda sobre o cenário nacional, apesar de as exportações não estarem caindo, a guerra de preços de petróleo entre Rússia e Arábia Saudita vem afetando o mercado de energia em todo o mundo, que além de ter retraído em demanda por conta das paralisações decorrentes da Covid-19, ainda tem sofrido com a elevação na produção pelos sauditas. A receita doméstica, bem como de outros países exportadores de petróleo, é bastante prejudicada.

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).

Sobre o cenário de fundos imobiliários, vimos o IFIX chegando a quedas superiores a 30%, com os setores hoteleiros e de shoppings sendo os que mais sofreram. Apesar de as primeiras resoluções indicarem reabertura do comércio no dia 07/04, consideramos praticamente dada a extensão da recomendação de isolamento social e manutenção do comércio de portas fechadas, o que afeta cadeias produtivas ligadas ao varejo não alimentar. Seguimos monitorando o mercado e analisando a capacidade de geração de caixa e endividamento das empresas locatárias às quais temos acesso nos portfólios dos fundos investidos.

Vislumbramos importantes oportunidades de alocação e giro no portfólio, dado que o fundamento imobiliário parece ter sido sobreposto pelo fundamento financeiro no curto prazo e encontramos barganhas em termos de preços por m² e custo de reposição dos ativos; no entanto, acreditamos que “barato” ou “caro”, mesmo para o mercado de transações de imóveis diretos depende também dos fundamentos macroeconômicos – haja visto que esse influencia no crédito, nos juros, na inflação e outros fatores – e um *valuation* competente deve levar em consideração esta cesta de aspectos, além daqueles relacionados diretamente ao tijolo ou ao crédito.

O Rio Bravo IFIX concluiu sua segunda emissão de cotas, no montante de 180 MM, no dia 10 de março de 2020. O direcionamento da gestão é a proteção do patrimônio e a alocação prudente dos recursos, sendo cauteloso com o curto prazo e com foco na recorrência de renda para os cotistas no longo prazo.

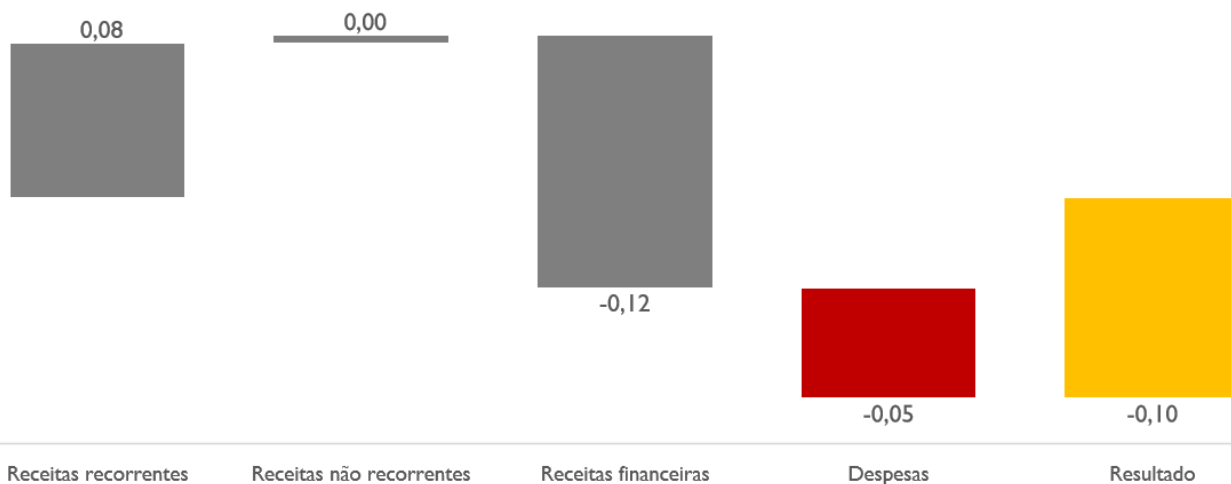
RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2020
Rendimentos de FII	R\$ 205.773	R\$ 1.240.759	R\$ 608.418
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 10.912	R\$ 2.631.470	R\$ 1.030.241
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 582	R\$ 6.246	R\$ 1.738
Receitas financeiras	-R\$ 337.749	-R\$ 261.818	-R\$ 318.380
Despesas	-R\$ 146.868	-R\$ 875.024	-R\$ 426.467
Resultado	-R\$ 267.350	R\$ 2.741.634	R\$ 895.551
Rendimentos distribuídos	R\$ 822.631	R\$ 3.146.553	R\$ 1.345.971
Resultado por cota	-R\$ 0,10	R\$ 8,12	R\$ 3,08
Rendimento por cota	R\$ 0,30	R\$ 6,65	R\$ 1,73
Resultado Acumulado ²	-R\$ 1.089.981	-R\$ 404.919	-R\$ 450.420

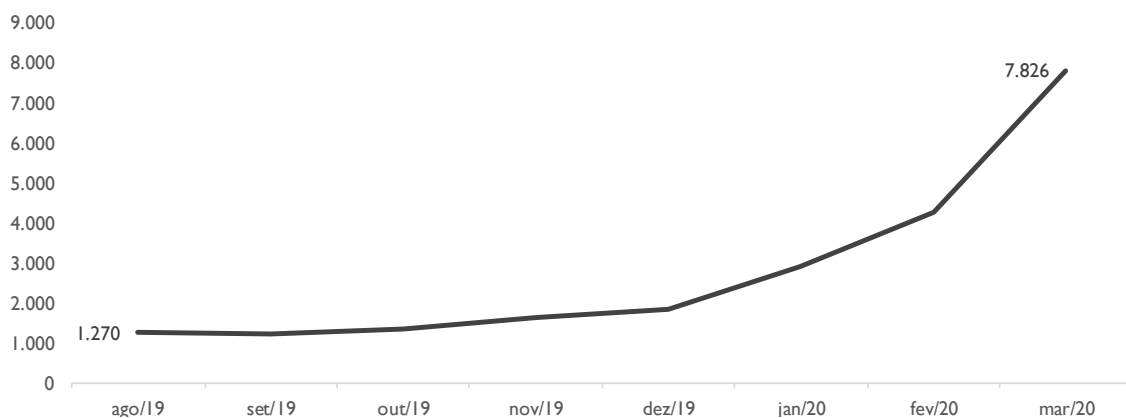
Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

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

Composição do resultado no mês (R\$/cota)



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,78	0,65	0,30									
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%	58,5%	-64,3%									

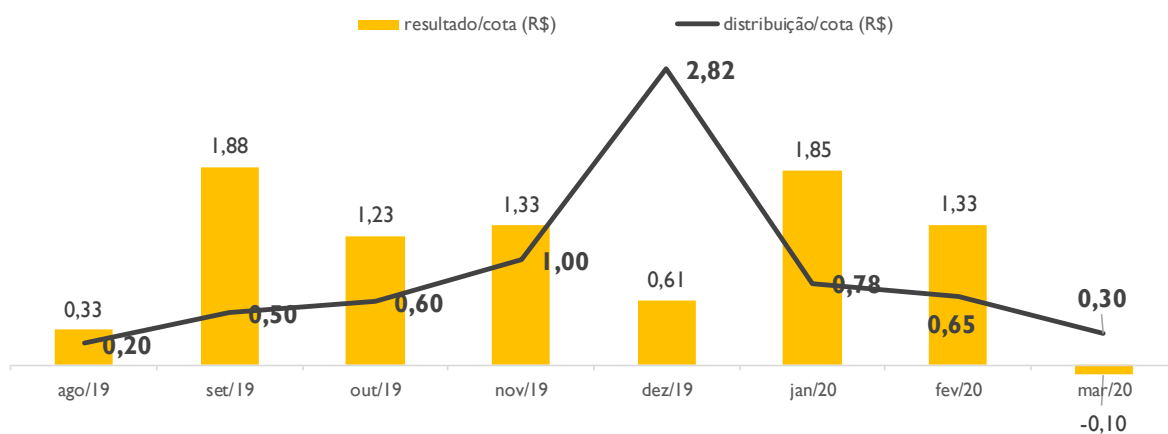
³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

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\$ 822.631	R\$ 1.345.971	R\$ 3.677.212
<i>Dividend yield</i>	0,4%	1,5%	9,6%

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

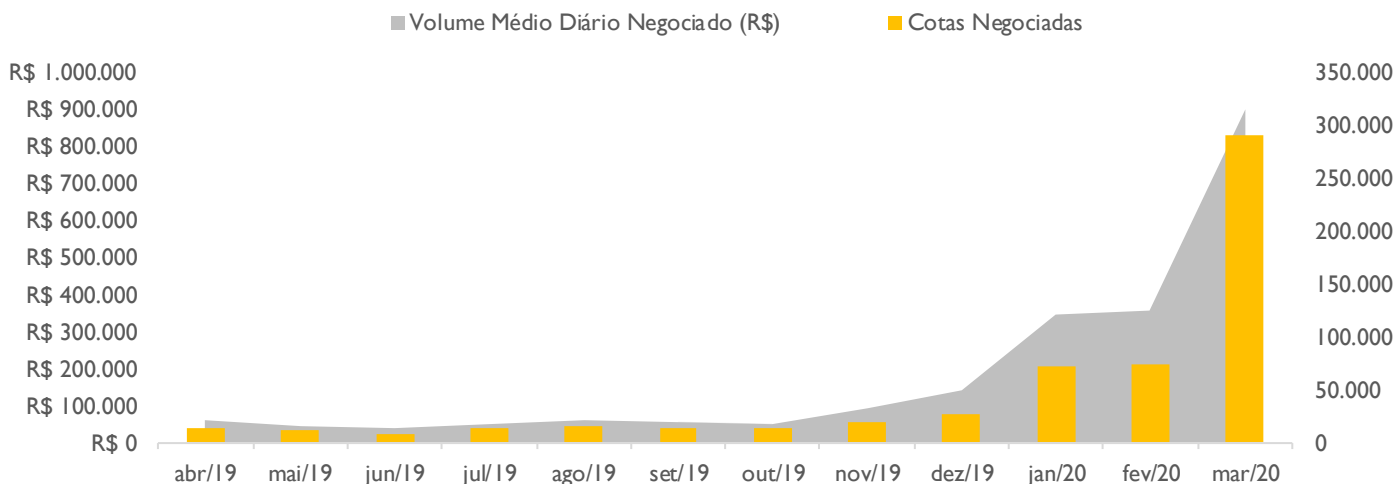


RBFF11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 19.740.610	R\$ 33.713.103	R\$ 45.805.457
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 897.300	R\$ 543.760	R\$ 183.222
Giro (% de cotas negociadas)	10,61%	50,25%	87,39%
Presença em Pregões	100%	100%	98%

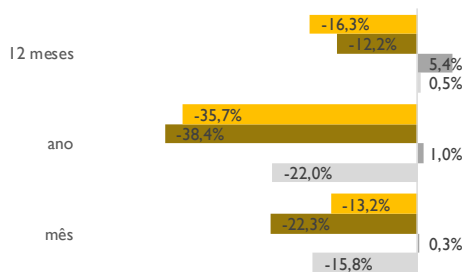
	mar/20	dez/19	abr/19
Valor da Cota	R\$ 70,00	R\$ 115,01	R\$ 84,10
Quantidade de Cotas	2.742.102	365.972	365.972
Valor de Mercado	R\$ 191.947.140	R\$ 42.090.440	R\$ 30.778.245

LIQUIDEZ



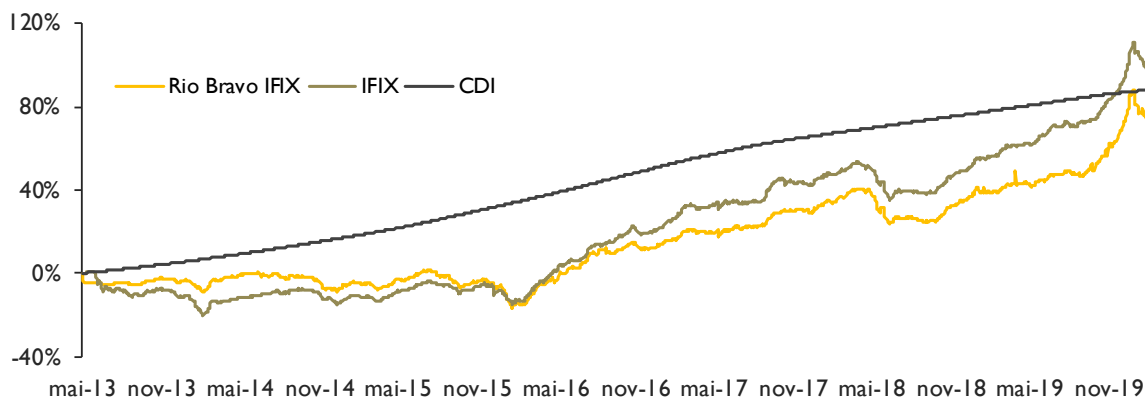
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão Rio Bravo
IFIX	-15,8%	-22,0%	0,5%	61,9%	-5,4%
CDI	0,3%	1,0%	5,4%	89,2%	3,0%
Cota de mercado	-22,3%	-38,4%	-12,2%	14,8%	-16,4%
Cota patrimonial	-13,2%	-35,7%	-16,3%	19,3%	-19,4%

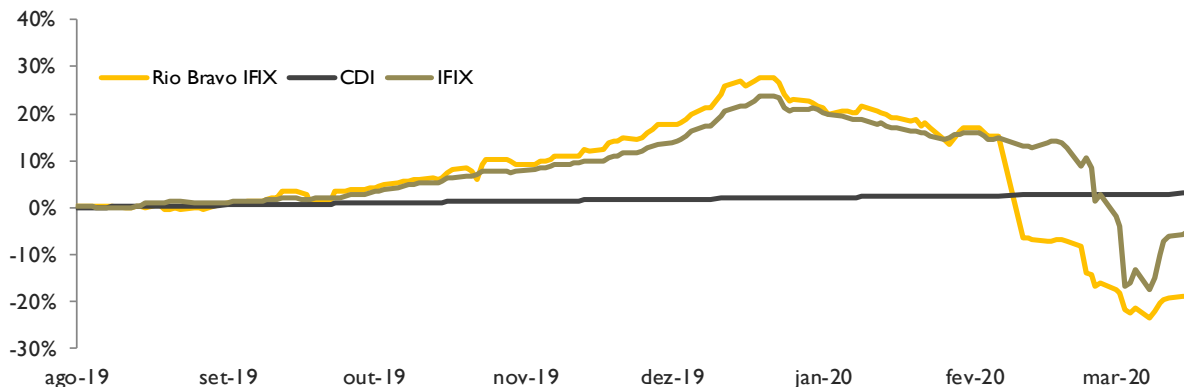


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

■ Cota patrimonial ■ Cota de mercado ■ CDI ■ IFIX

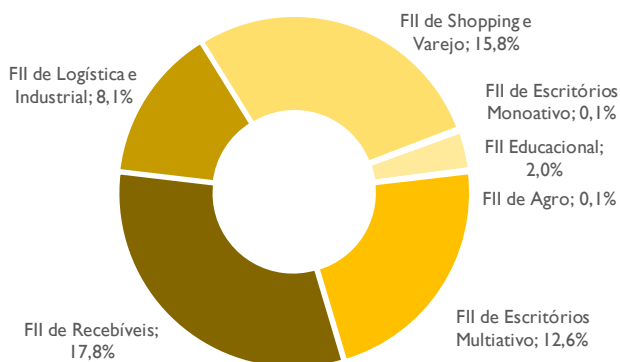


RENTABILIDADE GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 16/08/2019)

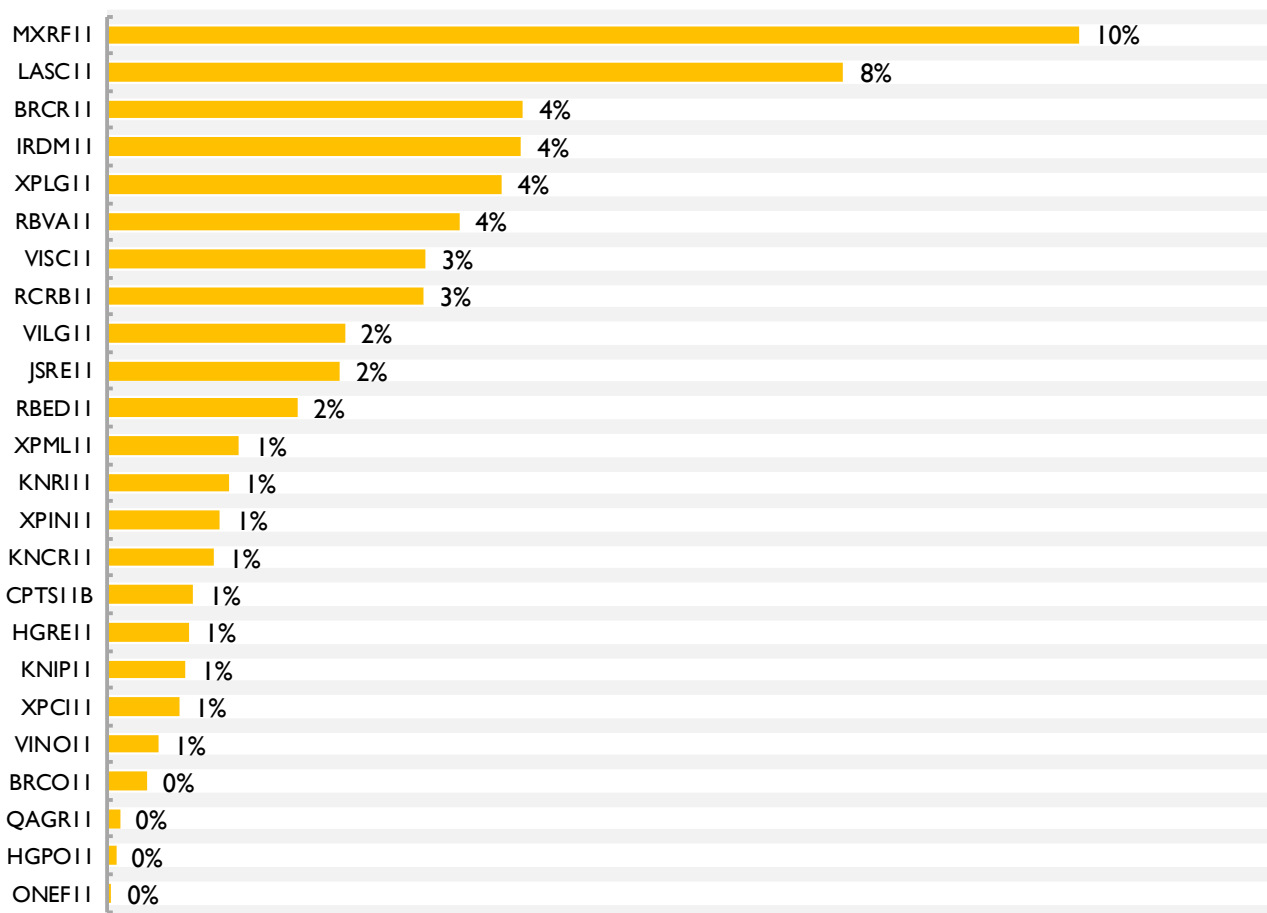
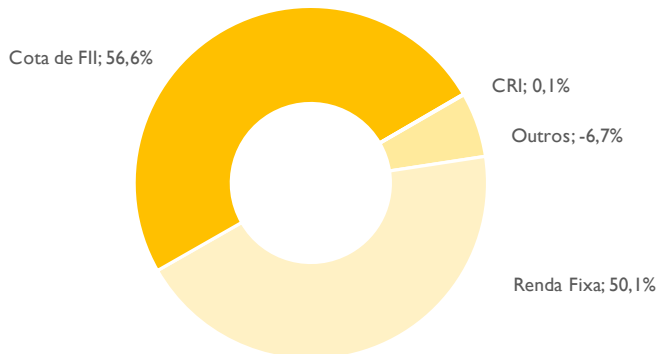


CARTEIRA DO FUNDO

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 tem uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

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.