

SETEMBRO 2019

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Informações do Fundo

Fundo • Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII
Público-Alvo • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza
Objetivo de Retorno* • Superar a variação do IFIX
Forma de Constituição • Condomínio Fechado
Início do Fundo • 06 de maio de 2013
Prazo de Duração • Indeterminado
Distribuição de Rendimentos • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo
Taxa de Administração • 0,80% a.a. sobre o PL do fundo
Taxa de Performance • 20% sobre o que exceder o IFIX
Cotas Emitidas • 365.972
Valor Inicial da Cota • R\$ 100
Valor Total da Oferta • R\$ 36.597.200
Código de Negociação • RBF11
Código ISIN • BRBFCTF008
Enquadramento Res. 3922/10 • 5% (Artigo 8º - Inciso VI)
Enquadramento Res. 3792/09 • 10% (Artigo 37º - Inciso I)
Negociação das Cotas • Mercado de Bolsa administrado pela [B3] (antiga BM&F Bovespa)
Administrador • BRL Trust
Gestor • Rio Bravo
Custodiante e Escriturador • BRL Trust

O mês de setembro consolidou as expectativas sobre cenário de inflação e juros baixos.

Taxas de juros estiveram no centro das discussões econômicas no mês. O FED cortou juros para 1,75% - 2% (nos EUA, a taxa é determinada em banda) e a projeção dos membros do FOMC (o COPOM americano) não indica cortes adicionais até o final de 2020. Essa discussão, que sabemos ser da maior importância, é acompanhada pelos times econômicos diariamente. Não acreditamos em estabilidade da taxa neste nível até o final do próximo ano e estamos acompanhando os indicadores de atividade, que têm indicado desaceleração de fatores inflacionários nos Estados Unidos. Na Europa, o BCE também anunciou corte de 0,50% na taxa de juros, seguindo as expectativas do mercado que já observa seguidamente indicadores de atividade fracos. Na seara política, foi aberto pelos democratas processo de impeachment contra Donald Trump com base em possível negociação corrupta com o governo ucraniano para investigação de rivais políticos.

O Brasil guardou suas próprias surpresas para o mês. Após o COPOM cortar a meta de taxa Selic em 50 bps, os economistas já preveem taxa de juros abaixo de 5% até o final de 2019. Os dados de atividade chegaram fracos e, dado baixo repasse cambial para a inflação e de Relatório Trimestral de Inflação que ratificou a expectativa do IPCA abaixo da meta neste ano e no próximo, há segurança sobre a ancoragem da taxa em patamares baixos, o que fornece mais segurança para a tomada de decisões. A expectativa da Rio Bravo é de elevação sutil na taxa a partir de 2022 para garantir que a inflação fique na meta de 3,75%. Até lá, temos importantes pautas seguindo no congresso e decisões que podem mudar o cenário como um todo, o que ainda faz essa expectativa pouco sólida. A boa notícia é que o varejo parece estar reagindo bem às pequenas melhoras na massa salarial e no desemprego e melhorou mais do que o esperado no mês, ratificando nossa aposta de alocação em shoppings com capacidade de capturar a retomada.

Sobre o mercado imobiliário, temos observado melhoras no mercado como um todo e vemos o pipeline de emissões da ordem de 21 bilhões no segundo semestre de 2019 com muito bons olhos, já que indica uma indústria que caminha para maior amadurecimento e profissionalização. Vemos maior entrada de investidores institucionais nos fundos com o ganho da liquidez e Patrimônio Líquido bem empregado, o que gera demandas relacionadas a governança e processos de gestão muito saudáveis para a indústria como um todo. A vacância na região da JK atingiu patamar inferior a 3% e a região do Jardins (incluindo a Faria Lima) tem vacância próxima a 1 dígito. Em imóveis logísticos, São Paulo atingiu o patamar de 19%, enquanto o Rio de Janeiro, com estoque relevantemente menor, está em 25,9%.

O Rio Bravo IFIX completou seu primeiro mês sob gestão da Rio Bravo e teve 3,74% de rentabilidade se considerado o Valor Patrimonial ajustado pelos dividendos, enquanto o IFIX teve 1,04% no mesmo período. O desafio da gestão é aliar uma filosofia fundamentalista de investimento, que analisa em profundidade os ativos investidos, e a captura dos momentos de mercado que são esperados pelo investidor. No primeiro mês, reduzimos aproximadamente 20% a quantidade de posições no fundo e o movimento de maior concentração em posições de alta convicção deve continuar nos próximos meses. Temos observado boas oportunidades em ofertas primárias e estamos estudando cada uma delas, incluindo as ofertas restritas a investidores profissionais (ICVM 476); entendemos que o Rio Bravo IFIX é um excelente meio de acesso a essas ofertas pelo investidor de varejo. Nosso RI (ri@riobravo.com.br) está sempre à disposição para sanar quaisquer dúvidas dos nossos investidores.

Objetivo e Política do Fundo

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 seus 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.

* O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

PERFORMANCE

RESULTADO

	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	2019	Início
Cota de Mercado	6,86%	0,13%	0,34%	-3,39%	-0,58%	1,94%	4,64%	-0,78%	-5,17%	5,35%	-1,41%	-10,01%	-9,90%	-22,61%
Cota de Mercado Ajustada²	7,23%	0,50%	0,71%	-3,05%	-0,26%	2,60%	4,95%	-0,49%	-4,87%	5,37%	-1,26%	-9,64%	-7,33%	22,13%
Cota Patrimonial	4,37%	2,49%	1,61%	1,00%	-0,10%	1,54%	0,41%	0,46%	1,61%	1,14%	-1,54%	1,50%	5,58%	-3,43%
Cota Patrimonial Ajustada²	4,73%	2,86%	1,96%	1,33%	0,20%	2,14%	0,69%	0,74%	1,89%	1,15%	-1,40%	3,74%	10,31%	52,54%
IFIX	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%	14,15%	74,29%
CDI	0,52%	0,47%	0,47%	0,49%	0,47%	0,44%	0,49%	0,52%	0,44%	0,54%	0,48%	0,44%	4,54%	61,38%

¹ Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

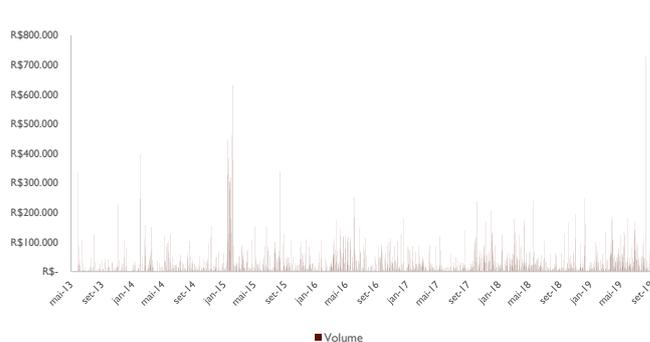
² Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

³ A partir de agosto de 2019, o fundo passou a provisionar IR sobre as operações

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



RENDIMENTO

	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	31.973.013	32.770.727	33.297.094	33.629.380	33.596.509	34.112.292	34.251.203	34.408.122	34.962.040	35.360.890	34.817.444	35.340.692
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	32.759.291	32.730.031	32.744.590	32.710.869	32.652.378	32.575.141	32.510.170	32.659.526	32.974.394	33.315.657	33.651.141	34.043.284
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	87,36	89,54	90,98	91,89	91,80	93,21	93,59	94,02	95,53	96,62	95,14	96,57
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	131,15	134,91	137,55	139,37	139,65	142,63	143,62	144,69	147,43	149,13	147,04	152,54
Quantidade de Cotas	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	0,45	0,48	0,48	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,52%	0,54%	0,53%	0,49%	0,45%	0,90%	0,44%	0,44%	0,43%	0,02%	0,21%	0,52%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,45%	0,48%	0,48%	0,45%	0,41%	0,84%	0,41%	0,41%	0,41%	0,02%	0,20%	0,50%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	87,04%	102,61%	102,61%	91,39%	87,65%	189,55%	83,26%	79,30%	92,52%	3,69%	41,86%	113,16%
Rentabilidade Acumulada*	42,50%	42,98%	43,46%	43,91%	44,32%	45,16%	45,57%	45,98%	46,39%	46,41%	46,61%	47,11%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	6,00%	5,87%	5,72%	5,67%	5,66%	6,11%	6,10%	5,91%	5,90%	5,36%	5,03%	5,06%

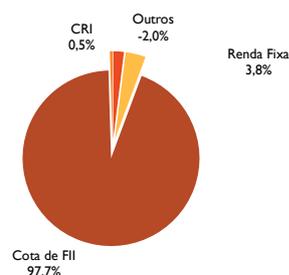
* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

* A partir de agosto de 2019, o fundo passou a provisionar IR sobre as operações

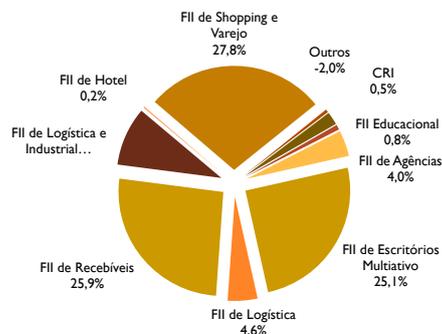
CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/09/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Renda Fixa	1.349.506,95	4%
Disponibilidades	2.078,42	0%
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)		
VINCI SHOPPING CENTERS FII	4.280.875,25	12%
RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	4.090.200,00	12%
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	3.129.933,84	9%
CHSG REAL ESTATE FII	2.831.125,00	8%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	2.591.788,62	7%
XP LOG FII	2.292.784,70	6%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	2.160.297,00	6%
CAPITANIA SECURITIES II FII	2.152.860,00	6%
OURINVEST JPP FII	1.840.982,00	5%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS	1.811.949,12	5%
CSHG LOGÍSTICA FII	1.627.780,00	5%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.293.990,80	4%
HEDGE BRASIL SHOPPING FII	1.255.161,60	4%
BB PROGRESSIVO II FII	905.880,00	3%
XP INDUSTRIAL FII	709.875,00	2%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	514.725,40	1%
RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL FII	275.221,00	1%
MAXI RENDA FII	255.264,20	1%
VBI LOGÍSTICO FII	227.685,60	1%
XP MALLS FII	170.250,00	0%
GRAND PLAZA SHOPPING FII	60.129,90	0%
HOTEL MAXINVEST FII	55.176,90	0%
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)		
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	171.340,41	0%
Outros Valores		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(716.169,32)	-2%
Total - Patrimônio Líquido	35.340.692,39	100%

ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

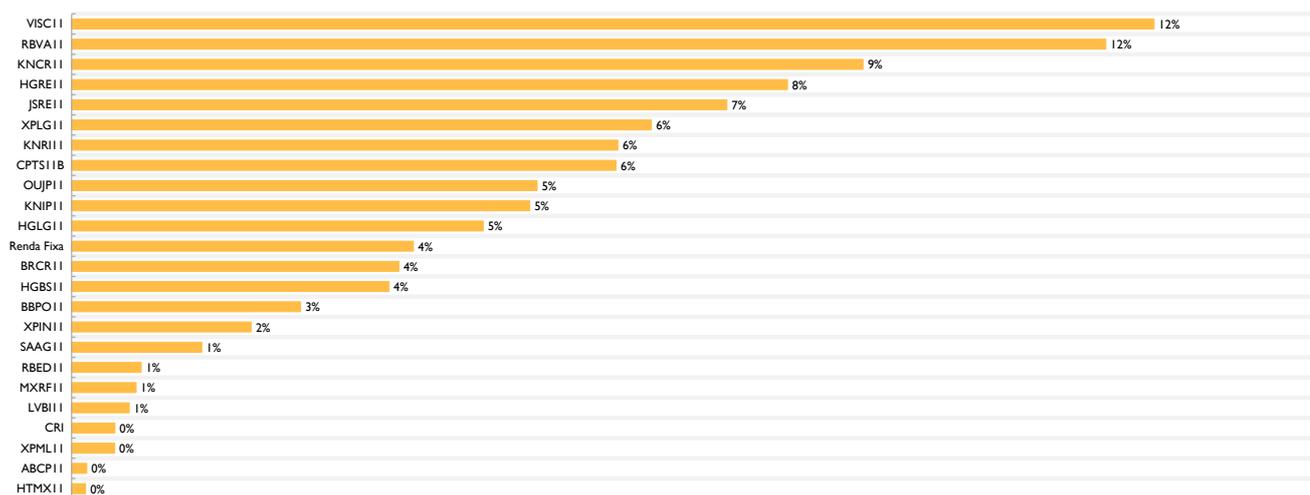
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	139.585,04
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	659.411,79
Certificação de Recebíveis Imobiliários	R\$	745,23
Operações Compromissadas	R\$	38.306,11
Despesas Operacionais**	R\$	(175.527,38)
Resultado Líquido	R\$	662.520,79
Resultado Distribuído	R\$	182.986,00
Distribuição por Cota	R\$	0,50

**As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotas de FII no mês anterior.

RESULTADOS COMPARADOS



ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (%)



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos, verifique a tributação aplicável. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimento. • 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. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo 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. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade, 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.