

## NOVEMBRO 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 (mínimo de R\$35.000 a.a.)  
**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** • RBFFI1  
**Código ISIN** • BRRBFCTF008  
**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 novembro foi marcado por volatilidade no câmbio.

No cenário internacional, o principal conflito comercial global parece ter chegado a algum acordo, o que gerou otimismo dos mercados e levou o S&P 500 a atingir máximas históricas. A América do Sul e importantes parceiros comerciais do Brasil passam por períodos políticos turbulentos, com governos de agenda populista e situações econômicas delicadas, o que leva ao descontentamento da população e a fervorosos protestos nos principais cartões postais nos nossos vizinhos. Na Europa, seguem os impasses em relação ao Brexit.

No Brasil, as principais surpresas neste final de ano estão relacionadas à pressão altista vinda de energia elétrica, alimentos e jogos de loteria. A inflação de serviços não vem apresentando viés de alta. A perspectiva da Rio Bravo é que o índice termine 2020 em 3,55%, abaixo da meta de 4% estabelecida pelo BC, com possibilidade de alta caso haja persistente desvalorização cambial e manutenção dos preços de carnes nos patamares atuais. Sobre o dólar, observamos o Banco Central reduzindo seu estoque de swaps cambiais e reduzindo as reservas internacionais na mesma magnitude, com atuação no mercado spot de câmbio; o movimento não foi acompanhado de fundamentos ou de indicadores determinantes para a taxa. O pass-through cambial, ou seja, o quanto a taxa de câmbio influencia a inflação, segue baixo. A inflação, tanto medida pelo IGP-M quanto pelo IPCA é sempre foco da análise da gestão, respaldada pelo time econômico da Rio Bravo; não só pela indexação dos contratos de aluguel, mas por ser determinante central da taxa de juros, que baliza toda a precificação dos fundos imobiliários e ativos de real estate em geral. A observação do cenário econômico é fundamental para, em conjunto com a análise fundamentalista dos ativos investidos, indicar o direcionamento do mercado e futuras oportunidades.

O mercado imobiliário está passando por recuperação em velocidade ímpar. Os ativos corporativos do Rio de Janeiro, cidade que sofreu com diversos fatores nos últimos anos – especialmente ligados à crise fiscal e violência urbana – está com 22% de vacância para a cidade como um todo em qualquer classe de ativo corporativo, e 39% de vacância para os ativos classe A. O mercado de Offices paulistano, por sua vez, já possui 8,1% de vacância nas regiões primárias para os ativos classe A ou superior, enquanto a cidade como um todo possui 13,6% de vacância na mesma classe de ativos. Tal redução se refletiu no preço, que vem subindo a passos largos e deve ser capturado pelos gestores a partir das revisões do próximo ano; em algumas regiões, não há disponibilidade de prédios para locações de área superiores a 2.000m², e a gestão está analisando localizações, vacâncias e ativos de perto. No mercado logístico, também é vista recuperação, mas ela acontece a passos mais curtos que as movimentações dentro da cidade.

No mês de novembro, aderimos à oferta do Bresco Logística Fil, na qual fomos rateados e alocamos apenas uma pequena parcela do portfólio. Aderimos também à oferta do BC Fund, do Rio Bravo Renda Educacional e do Vinci Offices. O mês foi de saudáveis movimentações do portfólio. A direção da gestão é de aumentar a exposição a ativos com bons fundamentos e oportunidade de geração de valor superior ao IFIX.

### 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 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 solicitar seus recursos.

## PERFORMANCE

### RESULTADO

|  | dez/18 | jan/19 | fev/19 | mar/19 | abr/19 | mai/19 | jun/19 | jul/19 | ago/19 | set/19  | out/19 | nov/19 | 2019          | Início        |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------------|---------------|
| <b>Cota de Mercado</b>                       | 0,34%  | -3,39% | -0,58% | 1,94%  | 4,64%  | -0,78% | -5,17% | 5,35%  | -1,41% | -10,01% | 8,22%  | 7,52%  | <b>4,84%</b>  | <b>-9,95%</b> |
| <b>Valor Cota de Mercado</b>                 | 85,89  | 82,98  | 82,50  | 84,10  | 88,00  | 87,31  | 82,80  | 87,23  | 86,00  | 77,39   | 83,75  | 90,05  | <b>85,89</b>  | <b>100,00</b> |
| <b>Cota de Mercado Ajustada<sup>2</sup></b>  | 0,71%  | -3,05% | -0,26% | 2,60%  | 4,95%  | -0,49% | -4,87% | 5,37%  | -1,26% | -9,64%  | 8,71%  | 8,28%  | <b>9,08%</b>  | <b>43,75%</b> |
| <b>Cota Patrimonial</b>                      | 1,61%  | 1,00%  | -0,10% | 1,54%  | 0,41%  | 0,46%  | 1,61%  | 1,14%  | -1,54% | 1,50%   | 2,77%  | 3,25%  | <b>12,02%</b> | <b>2,46%</b>  |
| <b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b> | 1,96%  | 1,33%  | 0,20%  | 2,14%  | 0,69%  | 0,74%  | 1,89%  | 1,15%  | -1,40% | 3,74%   | 3,65%  | 4,42%  | <b>19,39%</b> | <b>65,10%</b> |
| <b>IFIX</b>                                  | 2,22%  | 2,47%  | 1,03%  | 1,99%  | 1,03%  | 1,76%  | 2,88%  | 1,27%  | -0,11% | 1,04%   | 4,01%  | 3,52%  | <b>22,91%</b> | <b>87,66%</b> |
| <b>CDI</b>                                   | 0,49%  | 0,54%  | 0,49%  | 0,47%  | 0,52%  | 0,54%  | 0,47%  | 0,57%  | 0,50%  | 0,46%   | 0,48%  | 0,38%  | <b>5,59%</b>  | <b>86,60%</b> |

<sup>1</sup> Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

<sup>2</sup> Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

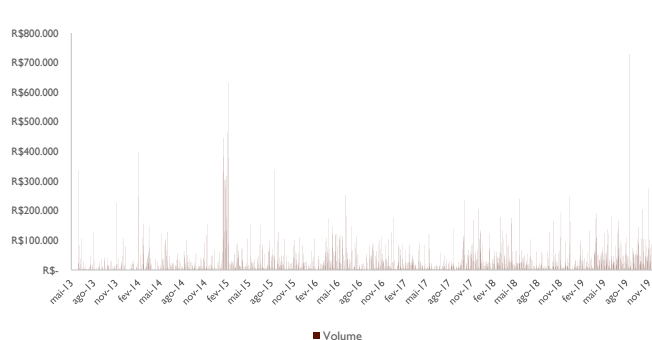
<sup>3</sup> A partir de agosto de 2019, o fundo passou a provisionar IR sobre as operações

<sup>4</sup>Início gestão Rio Bravo

### DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



### VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



## RENDIMENTO

|   | dez/18     | jan/19     | fev/19     | mar/19     | abr/19     | mai/19     | jun/19     | jul/19     | ago/19     | set/19     | out/19     | nov/19     |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)                       | 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 | 36.318.116 | 37.497.160 |
| Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)     | 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 | 34.405.376 | 34.799.245 |
| Valor Patrimonial da Cota (R\$)                         | 90,98      | 91,89      | 91,80      | 93,21      | 93,59      | 94,02      | 95,53      | 96,62      | 95,14      | 96,57      | 99,24      | 102,46     |
| Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)                | 137,55     | 139,37     | 139,65     | 142,63     | 143,62     | 144,69     | 147,43     | 149,13     | 147,04     | 152,54     | 158,12     | 165,10     |
| 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)           | 0,48       | 0,45       | 0,41       | 0,84       | 0,41       | 0,41       | 0,41       | 0,02       | 0,20       | 0,50       | 0,60       | 1,00       |
| Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota) | 0,53%      | 0,49%      | 0,45%      | 0,90%      | 0,44%      | 0,44%      | 0,43%      | 0,02%      | 0,21%      | 0,52%      | 0,60%      | 0,98%      |
| Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)     | 0,48%      | 0,45%      | 0,41%      | 0,84%      | 0,41%      | 0,41%      | 0,41%      | 0,02%      | 0,20%      | 0,50%      | 0,60%      | 1,00%      |
| Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)    | 97,25%     | 82,87%     | 83,07%     | 179,17%    | 79,10%     | 75,50%     | 87,45%     | 3,52%      | 39,86%     | 107,82%    | 125,19%    | 262,96%    |
| Rentabilidade Acumulada*                                | 43,46%     | 43,91%     | 44,32%     | 45,16%     | 45,57%     | 45,98%     | 46,39%     | 46,41%     | 46,61%     | 47,11%     | 47,71%     | 48,71%     |
| Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*           | 5,72%      | 5,67%      | 5,66%      | 6,11%      | 6,10%      | 5,91%      | 5,90%      | 5,36%      | 5,03%      | 5,06%      | 5,21%      | 5,73%      |

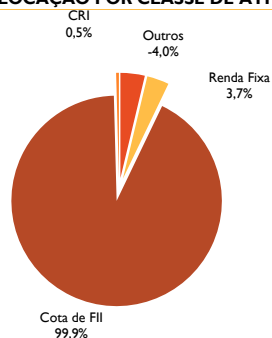
\* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

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

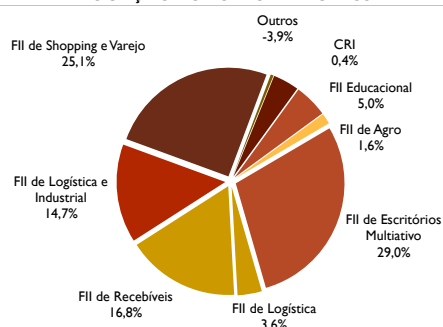
## CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 29/11/2019

| Necessidades de Liquidez                       | Volume Alocado (R\$) | % PL        |
|--|----------------------|-------------|
| Renda Fixa                                     | 1.367.975,72         | 4%          |
| Disponibilidades                               | 3.000,00             | 0%          |
| <b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b> | <b>37.470.193,42</b> | <b>100%</b> |
| BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII          | 2.088.295,10         | 6%          |
| CAPITANIA SECURITIES II FII                    | 2.183.325,00         | 6%          |
| CSHG LOGÍSTICA FII                             | 1.414.819,15         | 4%          |
| CHSG REAL ESTATE FII                           | 2.182.152,00         | 6%          |
| JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII                 | 2.241.518,60         | 6%          |
| KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII             | 2.585.907,87         | 7%          |
| KINEA ÍNDICES DE PREÇOS                        | 1.808.208,00         | 5%          |
| KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII                    | 2.358.526,50         | 6%          |
| QUASAR AGRO FII                                | 620.781,93           | 2%          |
| RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL FII                | 1.940.573,14         | 5%          |
| RIO BRAVO RENDA VAREJO FII                     | 4.649.675,20         | 12%         |
| RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA FII                | 1.174.975,83         | 3%          |
| VINCI LOGÍSTICA FII                            | 2.210.644,70         | 6%          |
| VINCI OFFICE FII                               | 1.299.972,00         | 3%          |
| VINCI SHOPPING CENTERS FII                     | 4.735.405,00         | 13%         |
| XP INDUSTRIAL FII                              | 818.750,00           | 2%          |
| XP LOG FII                                     | 2.709.066,40         | 7%          |
| XP MALLS FII                                   | 447.597,00           | 1%          |
| <b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>     |                      |             |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)   | 169.760,94           | 0%          |
| <b>Outros Valores</b>                          |                      |             |
| Outros Valores a Pagar/ Receber                | (1.513.769,91)       | -4%         |
| <b>Total - Patrimônio Líquido</b>              | <b>37.497.160,17</b> | <b>100%</b> |

## ALOCAÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



## ALOCAÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII



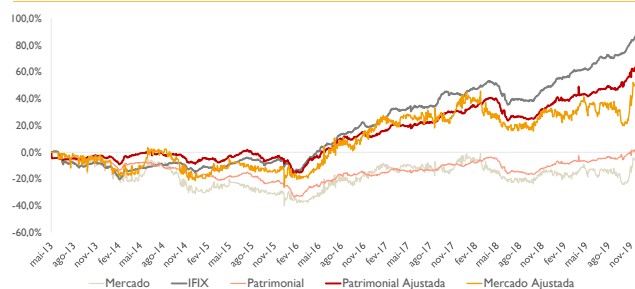
## DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

| Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário     | R\$        | 177.704,97        |
| Alienação de Cotas de FII (Bruto)                  | R\$        | 383.250,20        |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários             | R\$        | 604,28            |
| Operações Compromissadas                           | R\$        | 5.234,62          |
| Despesas Operacionais**                            | R\$        | (120.448,50)      |
| <b>Resultado Líquido</b>                           | <b>R\$</b> | <b>446.345,57</b> |
| <b>Resultado Distribuído</b>                       | <b>R\$</b> | <b>365.972,00</b> |
| <b>Distribuição por Cota ***</b>                   | <b>R\$</b> | <b>1,00</b>       |

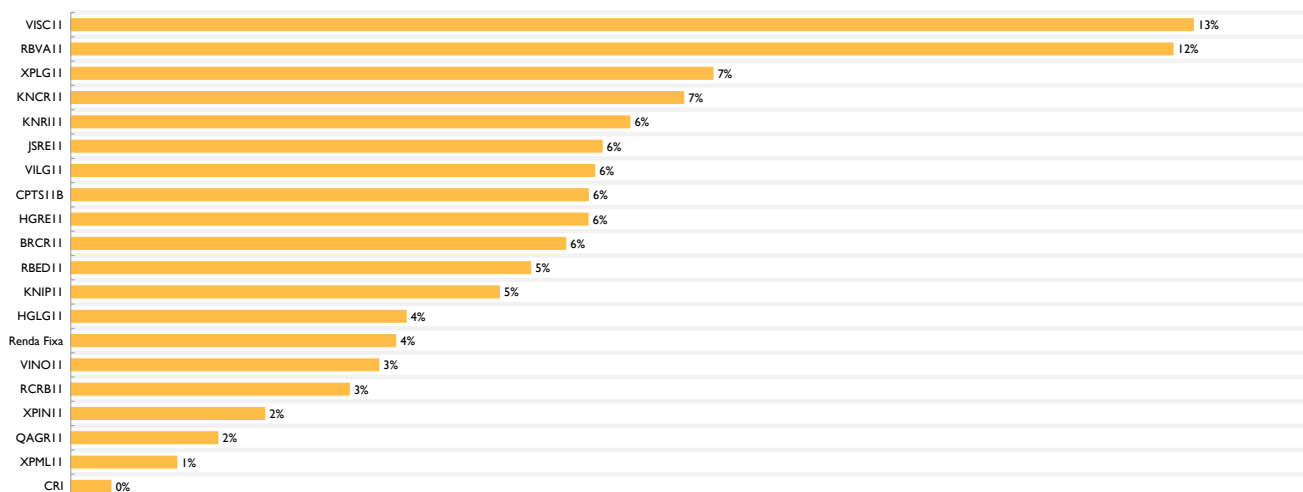
\*\*As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotas de FII no mês anterior.

\*\*\* Base caixa

## RESULTADOS COMPARADOS



## ALOCAÇÃO 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 DTMV 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 expresso 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.