

RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
77,89	73,70	2.737.514	11.283	9,0%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
213,23	201,75	791.857	0,95	29

COMENTÁRIOS DO GESTOR

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e inflação: O mês de setembro foi marcado pela continuação da preocupação com a situação fiscal do país e esse sentimento deve permanecer até o final do ano, quando deveremos ver um cenário mais claro de reformas estruturais. Além do Renda Cidadã, a agenda dos próximos meses inclui a PEC Emergencial que regulamenta os gatilhos do teto de gasto. Tal PEC é de extrema urgência devido às ameaças recentes de rompimento da regra fiscal existente. As reformas administrativa e tributária devem ser postergadas para 2021 pela impopularidade das propostas em ano eleitoral.

Apesar da inflação ter surpreendido no mês de setembro devido à pressão no setor de alimentos, que foi impulsionado pela forte depreciação do real combinado com uma maior demanda externa (China) e interna, o IPCA deve continuar abaixo da meta e a expectativa da Rio Bravo é que o indicador fique em 2,7% no ano.

Atividade econômica: As notícias continuam a surpreender positivamente nesse campo. Temos observado uma recuperação nos dados de varejo, o que por consequência impacta positivamente ativos ligados a este segmento. Os dados ainda sofrem bastante influência positiva do estímulo fiscal representado pelo auxílio emergencial. Conforme tais estímulos forem sendo retirados da econômica, poderemos ver uma desaceleração dos indicadores.

CENÁRIO EXTERNO

Estados Unidos: A discussão ainda segue em torno das eleições americanas e devem permanecer assim até a conclusão do processo democrático. Tal pauta deve permanecer trazendo volatilidade para os mercados e consequentemente para os ativos de risco.

O acordo entre os Republicanos e Democratas sobre o novo pacote fiscal permanece num impasse e um acordo final ainda está distante. Os dados mais fracos de renda dos americanos e de emprego trazem alguns questionamentos referentes à recuperação da economia.

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: O avanço do vírus no mundo e uma segunda onda no continente europeu têm adicionado incertezas sobre o crescimento. A volta de políticas de fechamento da economia para conter o vírus devem trazer notícias negativas no crescimento econômico da zona do Euro. Devemos ver bastante volatilidade nos mercados conforme os casos nos países europeus elevem-se.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Apesar dos dados do terceiro trimestre do setor de lajes corporativas apresentarem absorção líquida negativa e aumento da vacância, tais números permanecem em uma zona confortável. É importante ressaltar que a maior parte das desocupações no período foram de empresas que já estavam com alguma perspectiva de redução de suas operações. De qualquer maneira, a vacância nas regiões “core” continuam em níveis confortáveis e sem fazer pressão negativa nos aluguéis. O portfólio do fundo tem concentrado suas alocações em FIIs que apresentam lajes corporativas com essas características.

No mercado de varejo, a situação dos shoppings se mostra mais confortável em relação ao mês passado. Os shoppings têm mostrado resultados melhores, muito influenciados pelos mecanismos de suporte à renda, como o auxílio emergencial, e a expansão do horário de funcionamento. O desconto para os lojistas tem reduzido gradativamente e devem permanecer nessa tendência. Portfólios diversificados têm mostrado um valor muito importante nesse momento de incerteza. Devemos ver os fundos desse setor se recuperando ao longo de 2021.

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Em setembro o Fundo encerrou o quarto mês com a totalidade do capital da 2ª Emissão de cotas alocado. No mês o *dividend yield* do Rio Bravo Fundo de Fundos foi de 9,0% a.a, o que representa uma diferença de 222 *bps.* em relação ao *dividend yield* médio do setor de fundo de fundos que foi de 6,6% a.a. Levando em consideração a cota de emissão da 2ª Emissão de cotas do Fundo, o *dividendo yield* foi de 8,3% a.a., também superior a média do mercado. Isso significa que a gestão do fundo está conseguindo entregar bons dividendos para os cotistas.

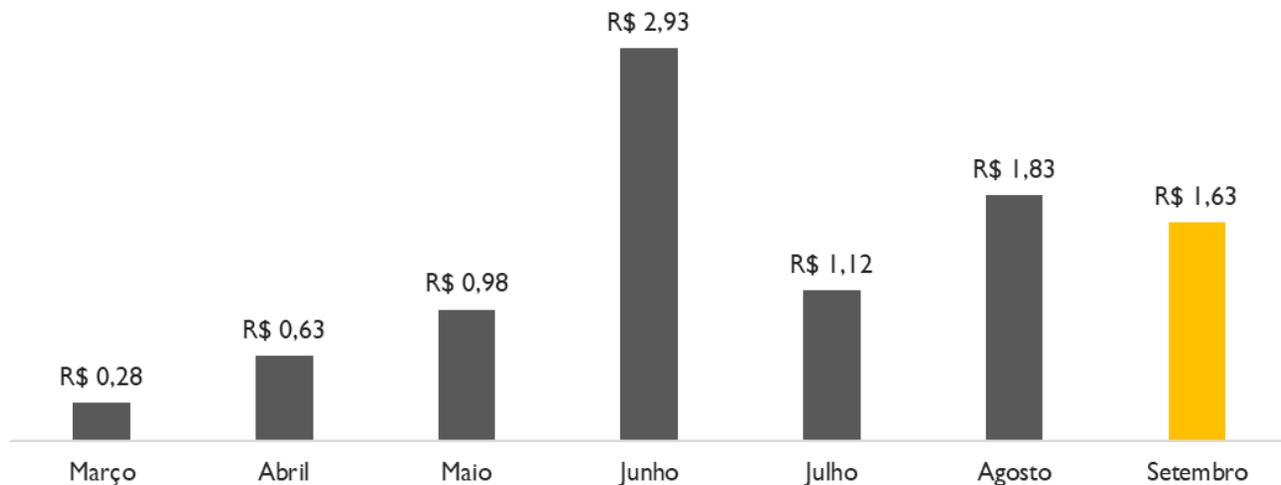
Sobre os movimentos no portfólio do Fundo realizados no mês, a gestão realizou algumas reduções no portfólio visando o ganho de capital em teses que já estão bem precificadas no mercado secundário e não acreditamos que teremos aumento da renda dos fundos no curto e médio prazo. Foi realizado o desinvestimento total em The One e reduções nas posições de JS Real Estate, CSHG Real Estate e XP Logística.

Sobre os investimentos realizados no mês, aumentamos a parcela de Rio Bravo Renda Corporativa através da emissão de cotas ICVM 476 com o objetivo de aumentar a participação em fundos com lajes corporativas de qualidade e localizadas em regiões primárias. Também através da participação da oferta de RCRB, reduzimos o preço médio do fundo na carteira. No mês de setembro também liquidamos a terceira e última parcela do fundo Blue Cap Logística, o qual deve iniciar a distribuição total de dividendos no mês de novembro.

Por fim, realizamos o investimento no fundo Rio Bravo Renda Residencial. O Fundo irá comprar ativos ainda em desenvolvimento e performados com preço/m² muito atrativos e em localizações valorizadas e com alta liquidez na região de São Paulo. Estamos bem confiantes na tese de fundos residências devido aos patamares de juros baixos no curto e médio prazo, o que impulsiona bastante esse segmento.

DESTAQUES PÓS 2ª EMISSÃO DE COTAS

Ganho de capital não realizado³

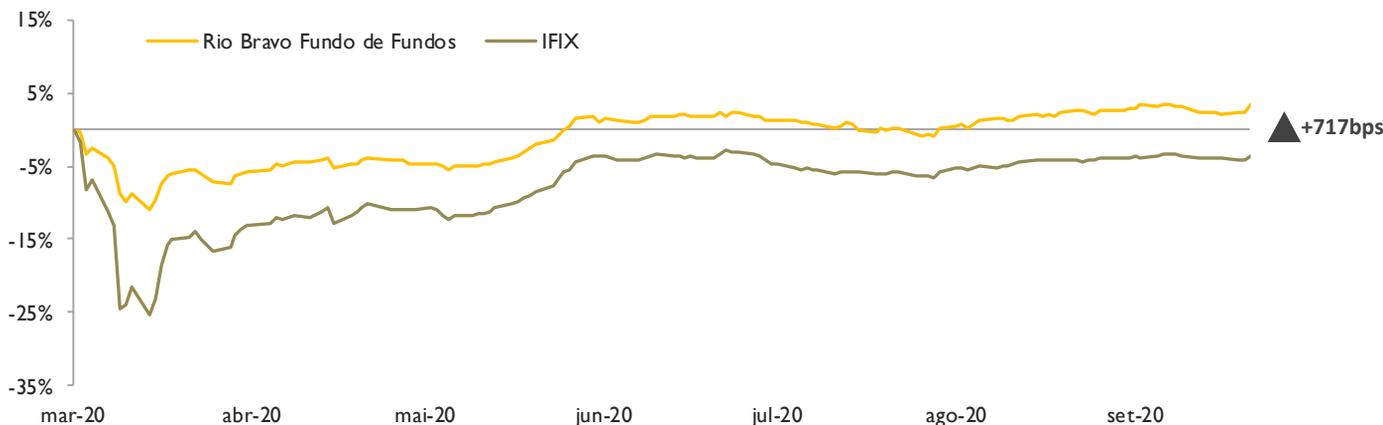


Desde o início do ano a gestão vem realizando ganhos de capital e distribuindo para os cotistas. O ganho de capital acumulado não necessariamente será realizado de forma integral ou majoritária.

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.

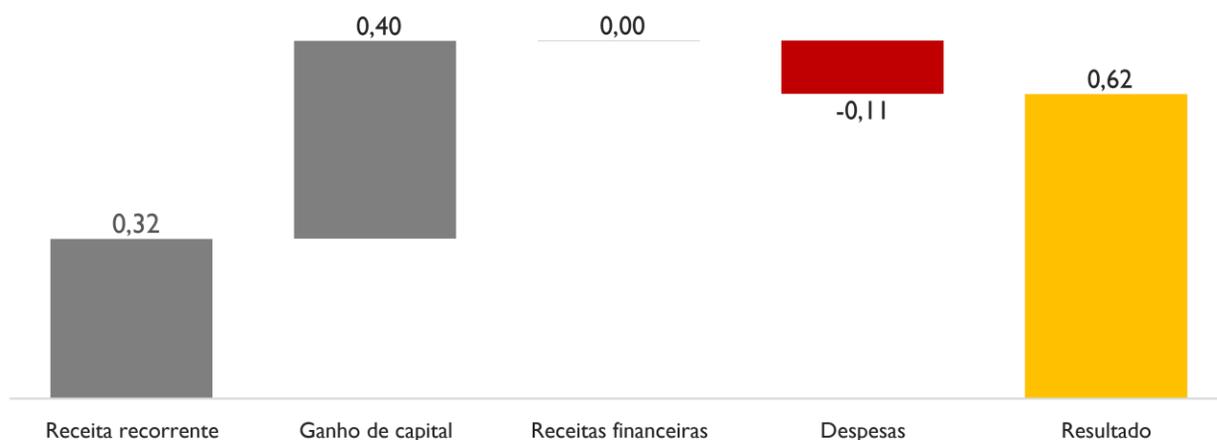
RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2020
Rendimentos de FII	R\$ 885.954	R\$ 5.730.031	R\$ 5.097.689
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 1.099.536	R\$ 8.119.788	R\$ 6.518.559
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 243	R\$ 8.367	R\$ 3.859
Receitas financeiras	R\$ 1.741	R\$ 115.961	R\$ 59.398
Despesas	-R\$ 296.363	-R\$ 2.907.020	-R\$ 2.458.463
Resultado	R\$ 1.691.111	R\$ 11.067.125	R\$ 9.221.042
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.505.633	R\$ 10.481.714	R\$ 8.681.132
Resultado por cota	R\$ 0,62	R\$ 8,74	R\$ 3,70
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 9,33	R\$ 4,41
Resultado Acumulado ⁵	R\$ 185.789	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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

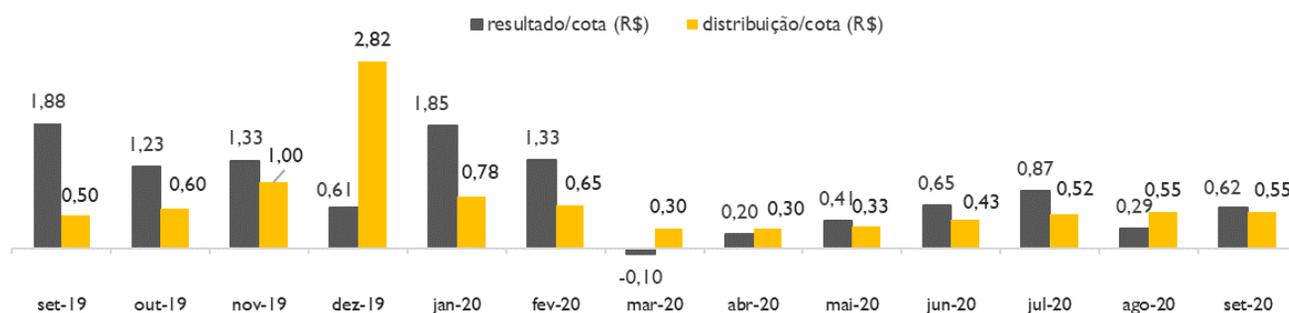
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55	0,55			
2019	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50	0,60	1,00	2,82
Δ^6	73,3%	58,5%	-64,3%	-26,8%	-19,5%	4,9%	2500%	175%	10%			

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\$ 8.681.132	R\$ 10.298.728
<i>Dividend yield</i> ⁷	0,7%	3,8%	11,4%

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\$ 23.755.710	R\$ 110.986.753	R\$ 116.543.553
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 791.857	R\$ 563.385	R\$ 451.719
Giro (% de cotas negociadas)	12,13%	90,55%	106,78%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

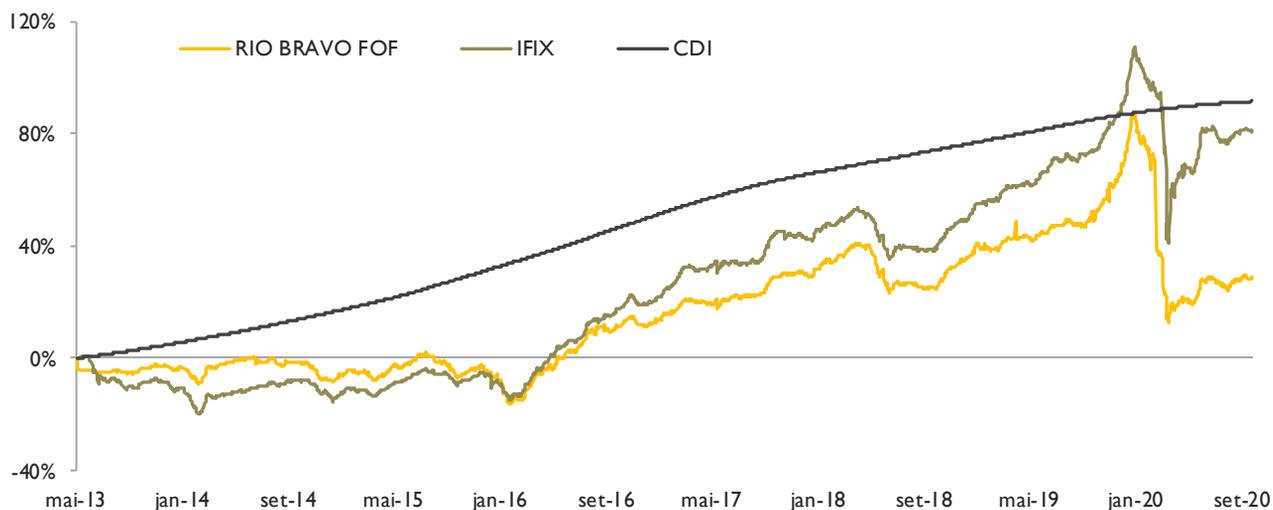
	set/20	dez/19	out/19
Valor da Cota	R\$ 73,70	R\$ 115,01	R\$ 77,39
Quantidade de Cotas	2.737.514	365.972	365.972
Valor de Mercado	R\$ 201.754.782	R\$ 42.090.440	R\$ 28.322.573

DESEMPENHO DO FUNDO

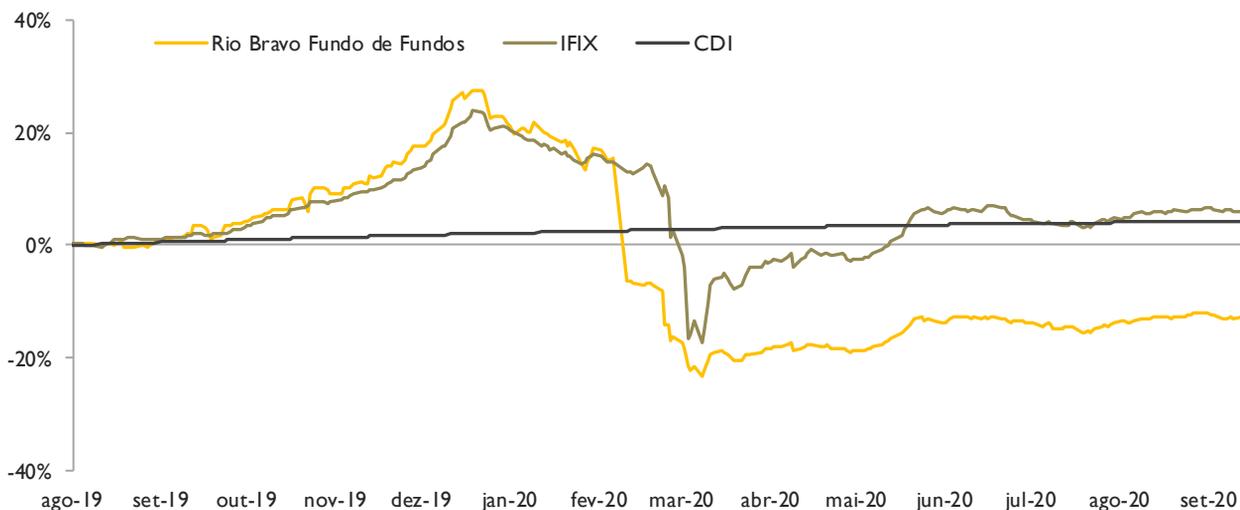
Desempenho da cota ⁸	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	0,5%	-12,6%	11,5%	4,1%	81,5%	-3,7%
CDI	0,2%	2,3%	1,1%	3,5%	91,6%	1,5%
Cota de mercado	3,0%	-33,6%	4,6%	1,3%	23,7%	-20,4%
Cota patrimonial	0,5%	-30,4%	7,6%	-15,3%	29,1%	2,5%

⁸ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Rentabilidade desde o início do fundo⁹



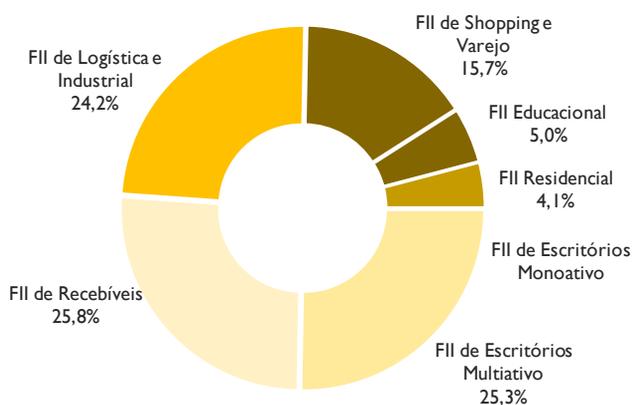
Rentabilidade gestão Rio Bravo⁹ (desde 16/08/2019)



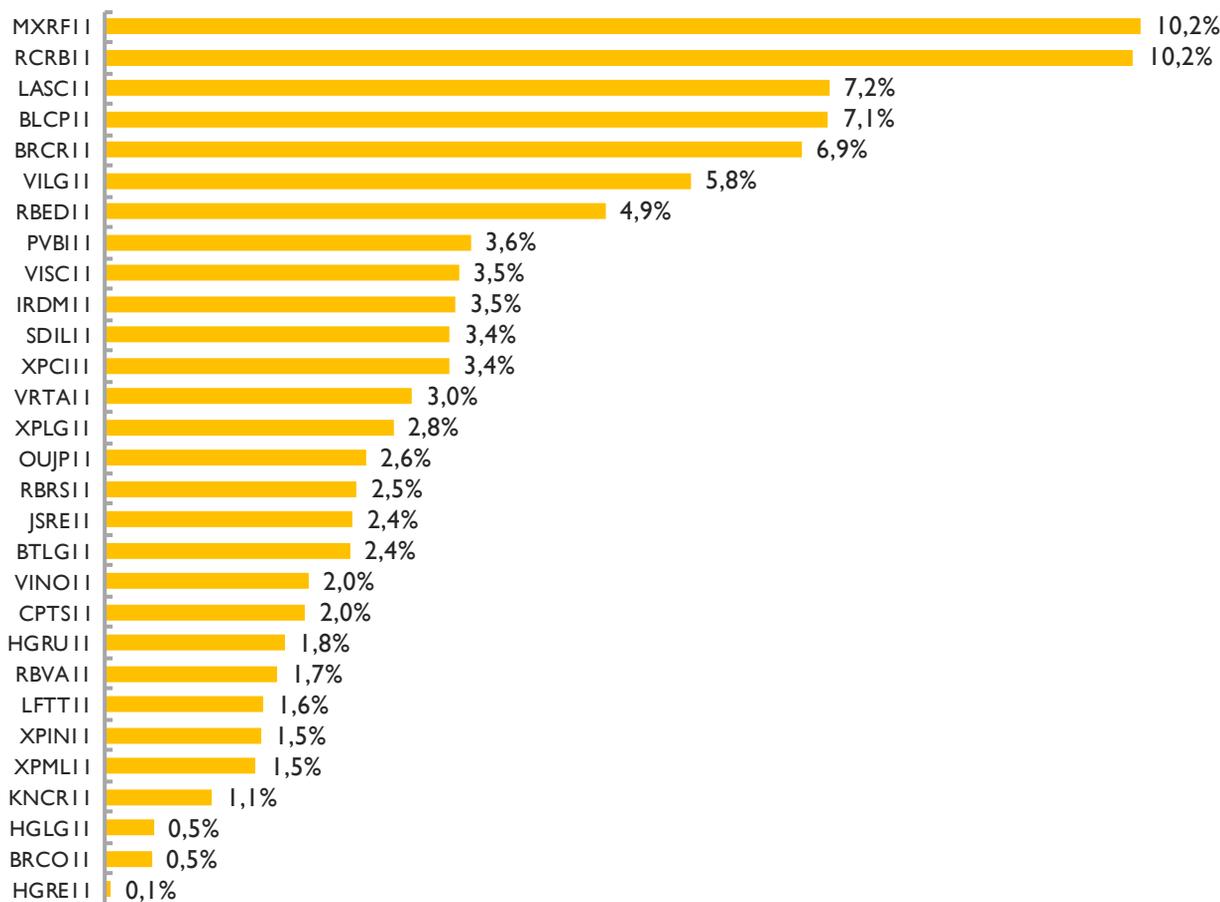
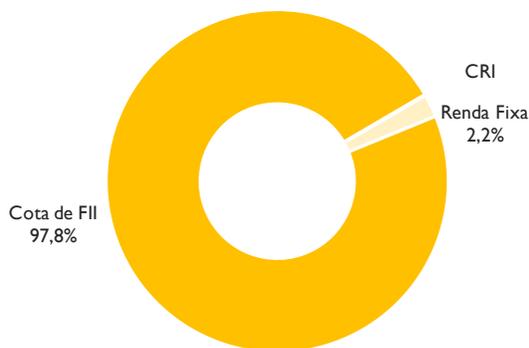
⁹ Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

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 29 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.