

RELATÓRIO GERENCIAL | OUTUBRO/2020

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado ¹
76,78	72,09	2.737.514	12.967	9,2%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
210,18	197,35	938.642	0,94	28

COMENTÁRIOS DO GESTOR

CENÁRIO DOMÉSTICO

Fiscal e inflação: A questão fiscal continuou sendo um fator de preocupação no mês de outubro e continuará representando um risco para os investidores enquanto ela não for endereçada. Temos poucas semanas até o final do ano e o início do recesso do Congresso, sendo assim, provavelmente essa pauta será postergada para 2021. De toda forma, devemos ter atualizações por parte do legislativo sobre esse assunto, o que poderá trazer uma maior tranquilidade para os investidores.

A inflação medida pelo IPCA tem surpreendido em razão de mudanças importantes nos preços relativos, devido à desvalorização do real, à escassez de ofertas públicas em algumas indústrias e a uma fraqueza relativa no setor de serviço. No entanto, o time de economia da Rio Bravo acredita que o aumento da inflação é temporário e projeta um IPCA com o término do ano de 3,50% a.a.

Atividade econômica: No campo da atividade econômica, os dados vêm surpreendendo positivamente ainda influenciados pelo estímulo fiscal com o auxílio emergencial. Os auxílios devem terminar em dezembro de 2020, o que provavelmente reduzirá a velocidade de recuperação da economia que temos visto através de dados divulgados.

CENÁRIO EXTERNO

Estados Unidos: Embora tenhamos observado vitória do candidato democrata Joe Biden, será difícil ter uma "blue wave" com controle democrata do Senado e da Câmara. Em um cenário com divergência de ideologias entre a Casa Branca e o Senado, devemos ter medidas mais concisas que visem o aumento de gastos públicos, o que pode impactar o crescimento da economia americana em 2021.

Covid-19: Apesar das notícias referentes à volta de restrições visando conter uma segunda onda do COVID-19, as recentes informações sobre os avanços da vacina devem trazer um fluxo positivo de investimento para ativos de risco. De qualquer maneira, esperamos observar uma alta volatilidade nos mercados enquanto a vacina não for efetivamente distribuída para a população.

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).

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Em outubro o fundo encerrou o quinto mês com a totalidade dos recursos da 2ª Emissão de cotas alocado. No mês, o *dividend yield* do Rio Bravo Fundo de Fundos foi de 9,2% a.a., o que representa uma diferença de 200 bps. em relação ao *dividend yield* médio do setor de fundo de fundos que foi de 7,2% a.a. Levando em consideração a cota de emissão da 2ª Emissão de cotas do Fundo, o *dividend yield* do RBFF foi de 8,3% a.a., também superior à média do mercado.

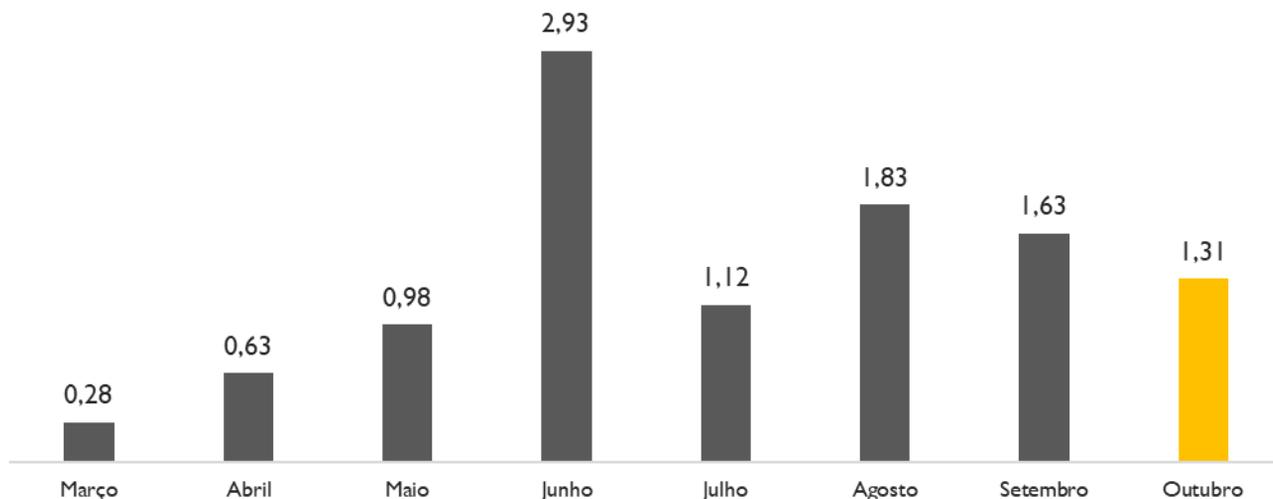
Neste mês, reduzimos algumas posições no portfólio visando o ganho de capital em teses que já estavam precificadas no mercado secundário e que acreditávamos que não enxergaríamos o aumento de FFO no curto e médio prazo. Realizamos uma redução na alocação de XP Logística e desinvestimos das posições de CSHG Real Estate e CSHG Logística.

Sobre os investimentos realizados, participamos das ofertas restritas de Guardian Logística. Os ativos que serão adquiridos para o Fundo têm contratos atípicos e o cap rate de aquisição está muito acima dos transacionados atualmente no mercado logístico.

Também participamos das ofertas públicas de BTG Logística e CSHG Renda Urbana. O primeiro fundo está melhorando o seu portfólio de ativos em localizações last-mile e a preços/m² atrativos. O segundo fundo tem como foco trazer uma maior previsibilidade nos rendimentos, através de contratos atípicos com locatários que possuem um bom risco de crédito.

DESTAQUES PÓS 2ª EMISSÃO DE COTAS

Ganho de capital não realizado³

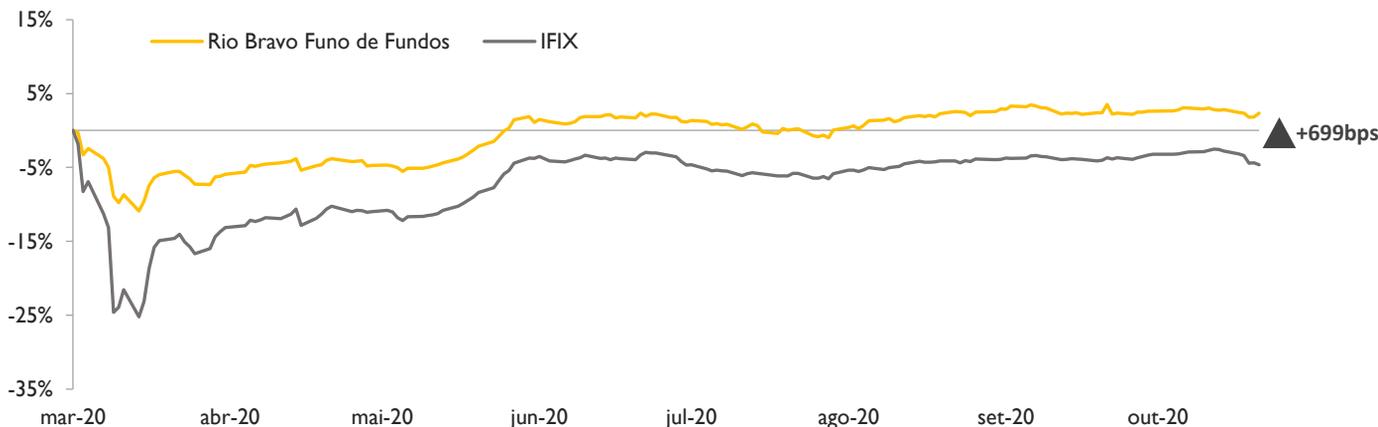


Desde o início do ano a gestão vem realizando ganhos de capital e distribuindo para os cotistas. O ganho de capital acumulado não necessariamente será realizado de forma integral ou majoritária.

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

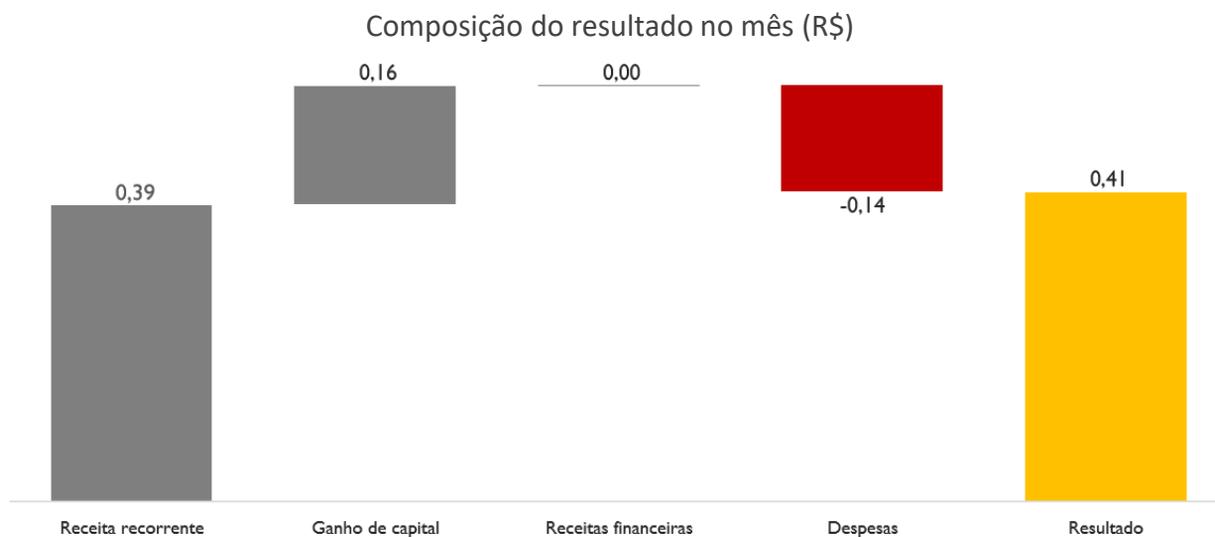
⁴ Cota patrimonial ajustada aos dividendos do fundo.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2020
Rendimentos de FII	R\$ 1.070.660	R\$ 6.800.690	R\$ 6.168.349
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 432.143	R\$ 8.551.930	R\$ 6.950.701
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 0	R\$ 8.367	R\$ 3.859
Receitas financeiras	R\$ 341	R\$ 116.301	R\$ 59.739
Despesas	-R\$ 385.116	-R\$ 3.292.136	-R\$ 2.843.578
Resultado	R\$ 1.118.028	R\$ 12.185.153	R\$ 10.339.069
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.505.633	R\$ 11.987.347	R\$ 10.186.764
Resultado por cota	R\$ 0,41	R\$ 11,57	R\$ 6,53
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 9,88	R\$ 4,96
Resultado Acumulado ⁵	-R\$ 387.605	R\$ 197.806	R\$ 152.305

Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

⁵ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.



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

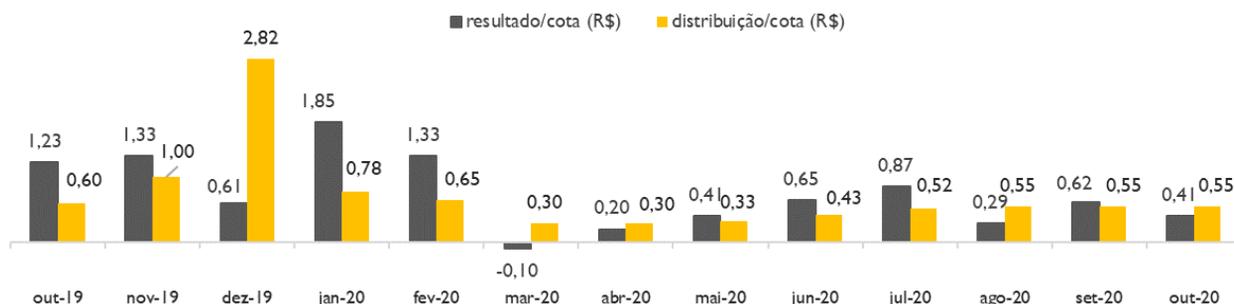
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55	0,55	0,55		
2019	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20	0,50	0,60	1,00	2,82
Δ^6	73,3%	58,5%	-64,3%	-26,8%	-19,5%	4,9%	2500%	175%	10%	-8%		

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\$ 10.186.764	R\$ 10.298.728
Dividend yield ⁷	0,8%	4,3%	10,5%

⁷ Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.

RBFF11 NA B3

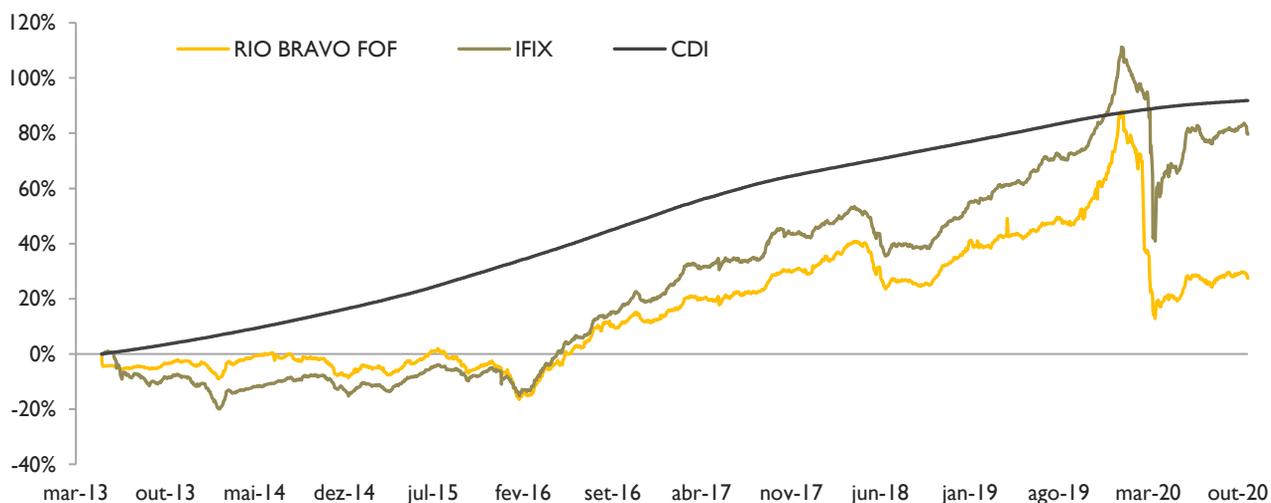
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 19.711.492	R\$ 121.048.147	R\$ 125.501.478
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 938.642	R\$ 579.178	R\$ 508.103
Giro (% de cotas negociadas)	7,02%	95,27%	107,63%
Presença em Pregões	100%	100%	99%
	out/20	dez/19	out/19
Valor da Cota	R\$ 72,09	R\$ 115,01	R\$ 83,75
Quantidade de Cotas	2.737.514	365.972	365.972
Valor de Mercado	R\$ 197.347.384	R\$ 42.090.440	R\$ 30.650.155

DESEMPENHO DO FUNDO

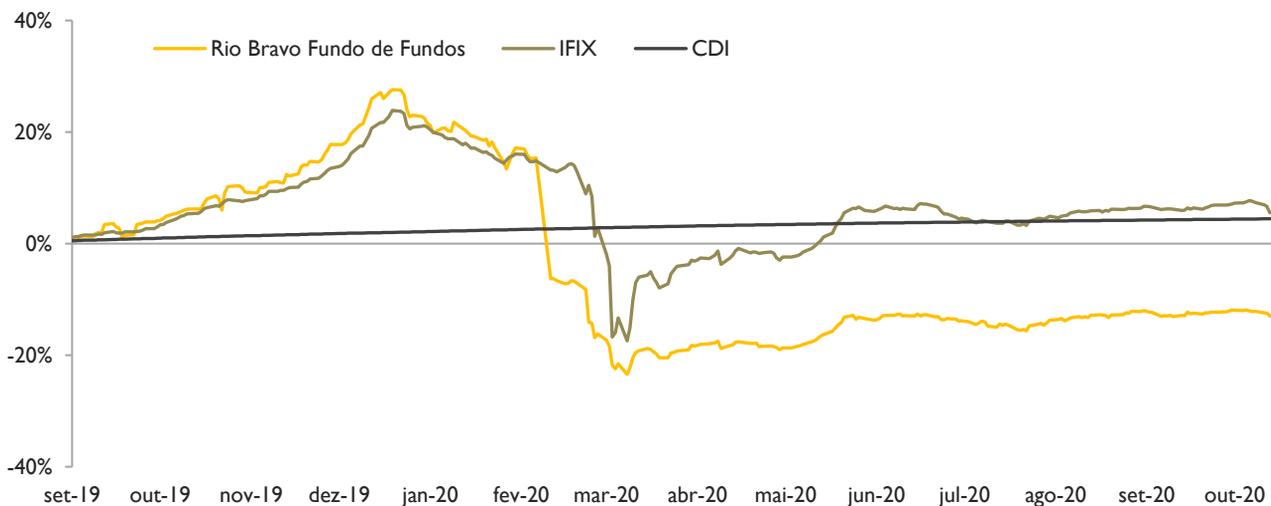
Desempenho da cota ⁸	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	-1,0%	-13,5%	7,3%	-0,9%	79,6%	-4,6%
CDI	0,2%	2,4%	1,0%	3,2%	91,9%	1,6%
Cota de mercado	-1,7%	-34,8%	1,2%	-8,5%	21,5%	-21,8%
Cota patrimonial	-1,4%	-31,3%	6,4%	-19,4%	27,4%	2,5%

⁸ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Rentabilidade desde o início do fundo⁹



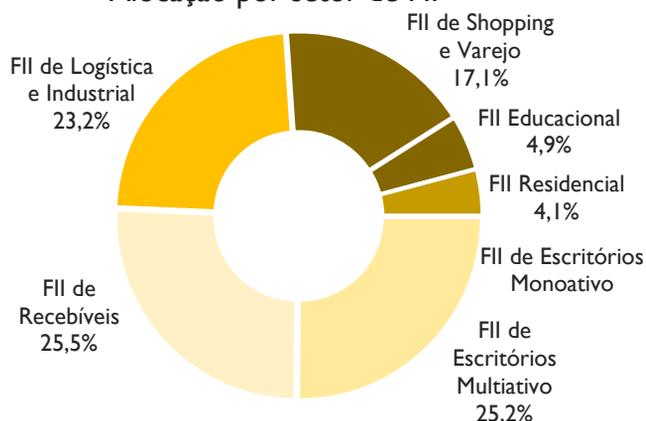
Rentabilidade gestão Rio Bravo⁹ (desde 16/09/2019)



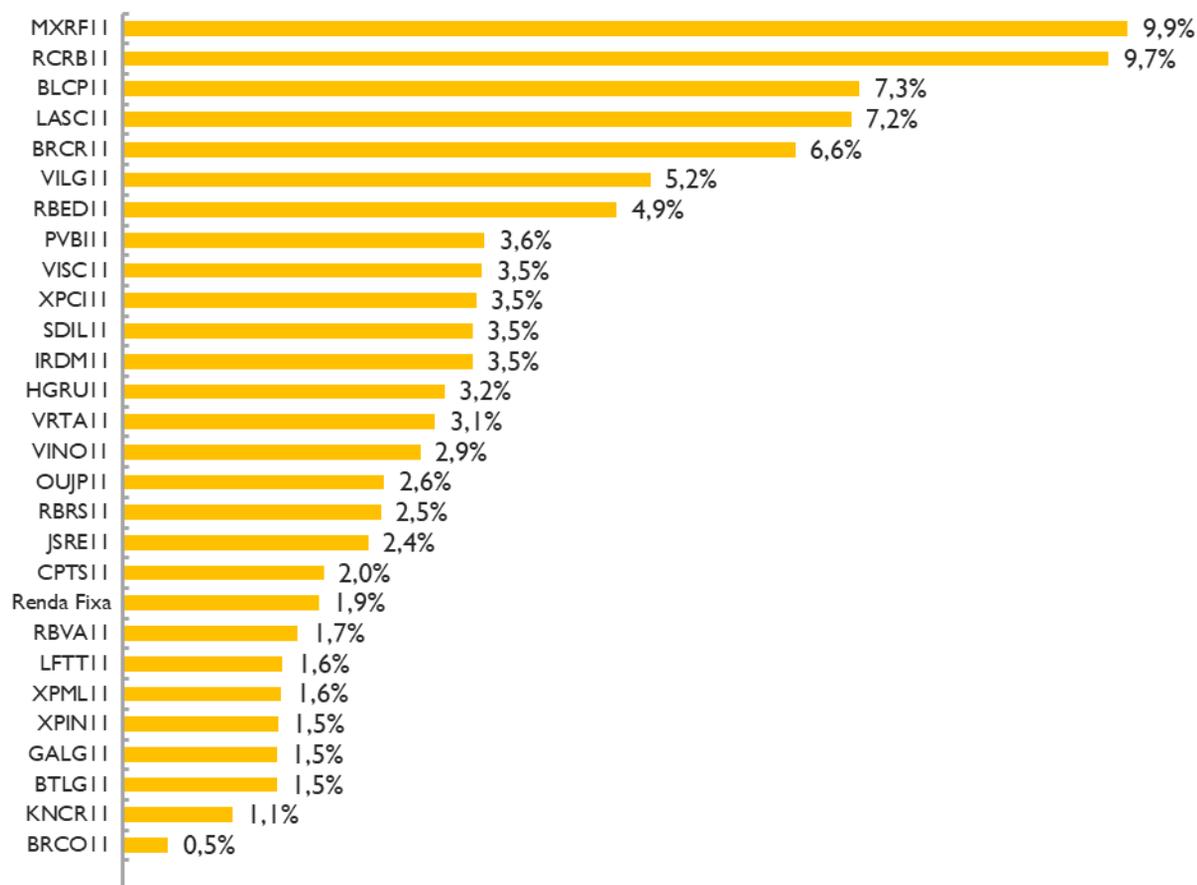
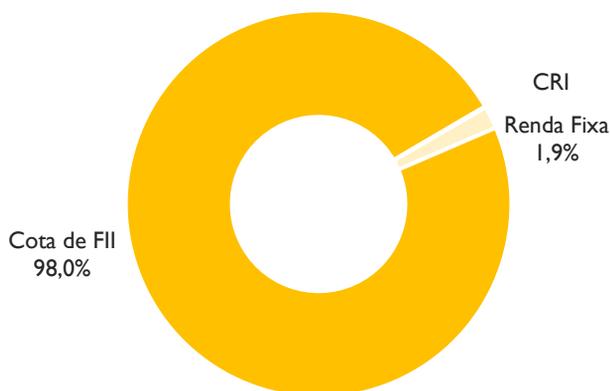
⁹ Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

CARTEIRA DO FUNDO

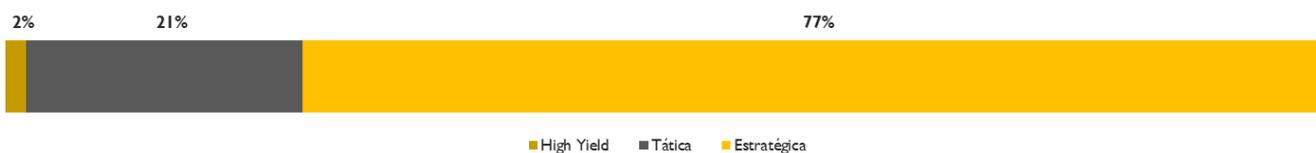
Alocação por setor de FII



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.

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.