

# Relatório Gerencial

Janeiro/2021

RBFF11

FII Rio Bravo Fundo de Fundos

## DESTAQUES

Patrimônio líquido/cota (R\$)	Fechamento no mês (R\$)	Número de cotas	Número de investidores	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>77,45</b>	<b>74,70</b>	<b>2.737.514</b>	<b>15.676</b>	<b>8,0%</b>
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
<b>212,02</b>	<b>204,49</b>	<b>745.027</b>	<b>0,96</b>	<b>28</b>

<sup>1</sup>Yield 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).

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### Cenário doméstico

**Fiscal e inflação:** Com a volta do Congresso em janeiro e a eleição para presidência do Senado e da Câmara dos Deputados, as discussões sobre reformas que ficaram para esse ano já começaram a ganhar ritmo. Devemos ter a volta da discussão da reforma administrativa, que pode ajudar o cenário fiscal e as discussões sobre a reforma tributária devem ficar para o segundo semestre do ano. Em contrapartida, a volta das discussões de novas rodadas do auxílio emergencial devem trazer à tona novamente a celeuma sobre o teto de gastos, o que pode gerar volatilidade nos mercados.

Os últimos meses do ano de 2020 apresentaram dados de inflação um pouco acima do esperado, o que tem sido positivo para o resultado dos fundos de CRI que possuem ativos atrelados à inflação. De qualquer maneira, os dados de inflação divulgados nas primeiras semanas de fevereiro já mostram um caminho de volta à normalidade.

**Atividade econômica:** Os dados econômicos divulgados em janeiro e fevereiro mostram uma desaceleração do varejo, o que pode ser um possível reflexo do fim do auxílio emergencial que ocorreu em dezembro de 2020. De qualquer maneira, a volta das discussões para uma segunda rodada de auxílio emergencial já foi retomada pelos parlamentares. Essa segunda rodada deve ser benéfica para o varejo e conseqüentemente para os fundos de shoppings no curto prazo.

### Cenário externo

**Estado Unidos e Europa:** O FED e o BCE seguem com uma política fiscal expansionista, o que é positivo para ativos de risco globalmente. O presidente americano e o Congresso devem fechar um novo pacote de estímulos fiscais que devem contribuir para o crescimento do país norte americano e conseqüentemente para a economia global.

**COVID-19:** O mês de janeiro foi marcado pelo início da vacinação no Brasil. A retomada da economia brasileira será muito ligada à velocidade que o país conseguirá vacinar a sua população. Quanto mais cedo conseguirmos voltar à normalidade, mais cedo a economia tende a se recuperar. Além disso, em janeiro foram apresentados aumentos de casos no país de modo geral e muitas cidades tiveram que tomar medidas mais restritivas, fechando o comércio.

## **Mercado imobiliário**

Estamos positivos com o cenário de retomada da econômica brasileira no ano de 2021, o que deve refletir de maneira positiva nos fundos imobiliários. Mesmo com um crescimento negativo da economia brasileira em 2020, que será na margem de -4,2%, o crescimento da vacância dos fundos imobiliários não se deu na mesma proporção da queda econômica e alguns segmentos apresentaram aumento da ocupação dos ativos.

O mercado de lajes corporativas localizadas em regiões primárias tem se mostrado resiliente e as entregas têm sido baixas. As empresas que entregaram algum tipo de espaço o fizeram por otimização de suas operações, o que significa que elas têm escolhido concentrar as operações, agora mais enxutas, nos ativos com maior qualidade e mais bem localizados. A estratégia que traçamos para o setor, principalmente desde o início da crise pandêmica, de alocar em fundos com um portfólio de ativos localizados em regiões primárias e com ativos de qualidade, tem se mostrado assertiva. No mercado secundário, o segmento de lajes corporativas tem se mostrado atraente, pois ainda existem fundos com desconto, negociando muito próximo do custo de reposição dos ativos.

No mercado logístico, continuamos observando a resiliência do setor e dos locatários. Esse mercado foi muito impulsionado pelo crescimento das operações de e-commerce das empresas. Temos observado alguns gestores comprando ativos com prêmios muito elevados em relação ao custo de reposição, resultado do aquecimento do setor. No mercado secundário, continuamos achando que o setor está negociando com preço/m<sup>2</sup> elevado, o que demanda uma análise apurada para encontrar oportunidades de entrada ou ofertas que nos permitam algum desconto na alocação.

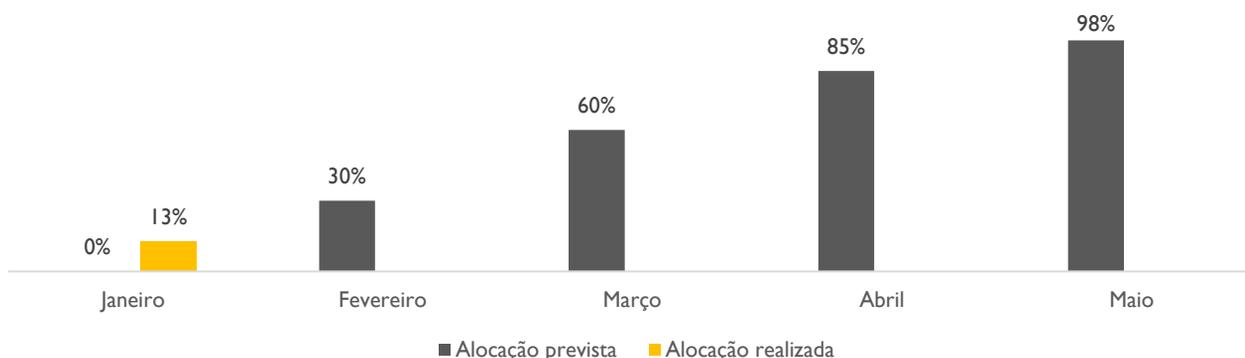
O setor de shopping/varejo tem mostrado uma melhora gradual mês a mês. Porém, no curto prazo, deve continuar sendo impactado por medidas restritivas mais duras, como as que ocorreram no pós-natal e no primeiro mês do ano no estado de São Paulo, onde diversos shoppings tiveram que suspender suas operações temporariamente ou reduzir o horário de funcionamento. Mesmo assim, estamos com um viés positivo para o setor e entendemos que existem diversos fundos que estão negociando com preço/m<sup>2</sup> e NOI/m<sup>2</sup> atrativos no mercado secundário, com valores abaixo do que os gestores pagaram nos últimos anos. Devemos começar a observar uma melhora mais expressiva no setor no segundo semestre do ano.

## **Rio Bravo Fundo de Fundos**

O primeiro mês do ano foi marcado pelo encerramento da 3ª emissão de cotas do Rio Bravo Fundo de Fundos, que ocorreu aproximadamente 11 meses após a 2ª Emissão de cotas. Conseguimos captar R\$ 70,7MM e o Rio Bravo Fundo de Fundos deve iniciar o mês de fevereiro com um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 280MM.

Apesar do estudo de viabilidade apresentado para os investidores no Prospecto da emissão prever uma alocação com início em fevereiro de 2021, ocorrendo ao longo de 4 meses, em janeiro já iniciamos as alocações do fundo. Concluímos um desembolso total de R\$ 9,2MM e já comprometemos R\$ 5,6MM em uma operação que deve ser liquidada nos próximos meses. Ou seja, o fundo inicia o mês de fevereiro com cerca de R\$ 55,9MM a serem alocados nos próximos meses.

### Alocação da 3ª Emissão de Cotas – Realizado vs Previsto pelo Estudo de Viabilidade

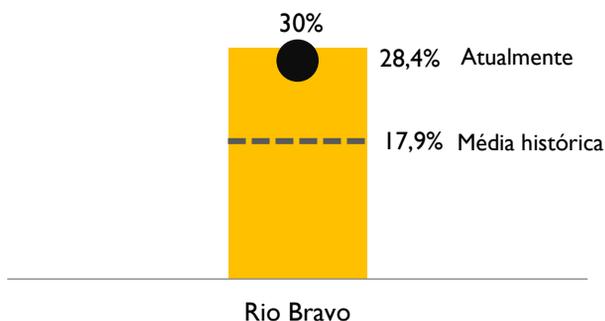


Sobre as movimentações realizadas no mês de janeiro, reduzimos marginalmente a alocação em Vinci Malls (VISC11), pois encontramos uma oportunidade de block trade no mercado secundário a preços que julgamos muito atrativos. Também continuamos reduzindo a exposição no setor de CRI através das vendas das posições de JPP Recebíveis (OUJPI1) e Fator Veritá (VRTAI1).

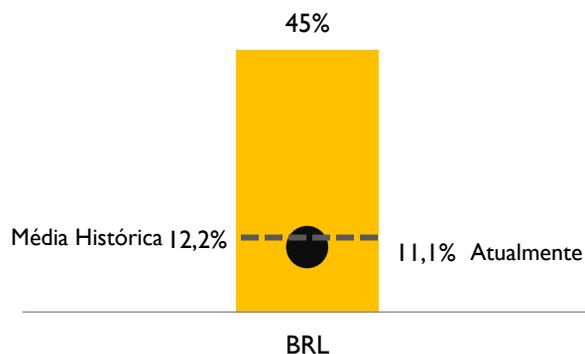
Aumentamos 3,9% a exposição em XP Log (XPLGI1) através do exercício do direito de preferência e participação na oferta restrita do fundo. Durante os meses de dezembro de 2020 e janeiro e 2021 realizamos um movimento tático, em que vendemos uma parcela da nossa posição de SDI Rio Bravo Renda Logística (SDILI1) e participamos da emissão de cotas na mesma proporção (um total de aproximadamente R\$ 5,0MM), o que foi positivo pois conseguimos reduzir o preço médio de alocação no fundo e gerar ganho de capital para os cotistas. Por fim, exercemos o direito de preferência da oferta de Vinci Logística (VILGI1) aumentando a posição no fundo em 0,7%.

Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum qualificado, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de Fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de Fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador. Com o objetivo de trazer uma maior clareza para os investidores quanto aos critérios máximos que foram estabelecidos, a gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos decidiu por deixar mais evidente para os cotistas tais concentrações e os limites máximos que foram definidos.

#### Limite de Alocação de Fundos Administrados ou Geridos pela Rio Bravo<sup>2</sup>



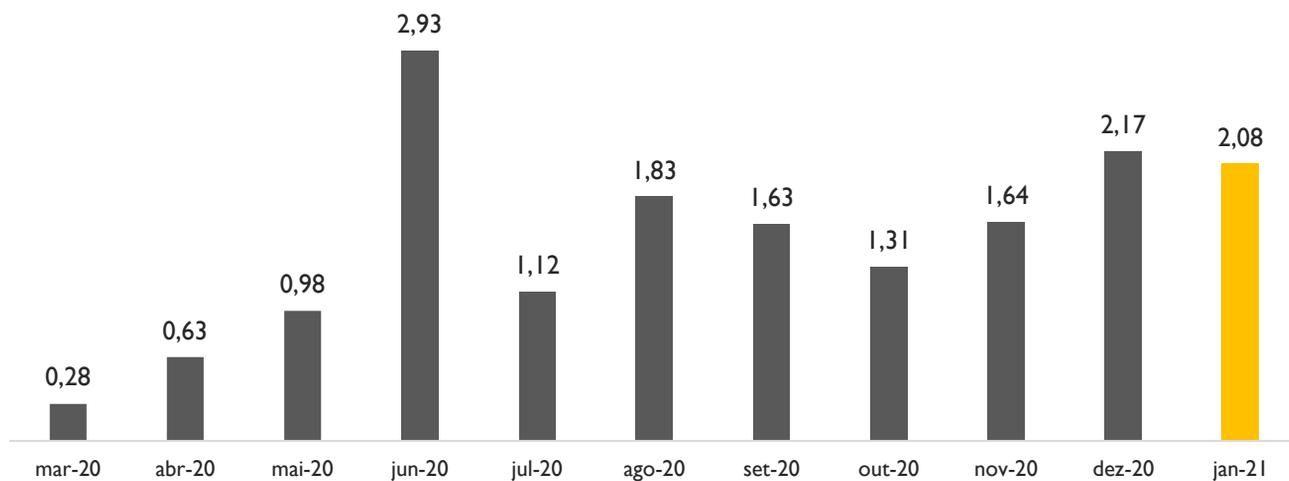
#### Limite de Alocação de Fundos Administrados ou Geridos pela BRL Trust<sup>2</sup>



<sup>2</sup> A alocação atual foi calculada com base no Patrimônio Líquido de 29 de janeiro de 2021 do fundo. Dessa forma, o PL ainda não inclui o volume captado na 3ª Emissão de cotas.

## DESTAQUES PÓS 2ª EMISSÃO DE COTAS

Ganho de capital não realizado<sup>3</sup>

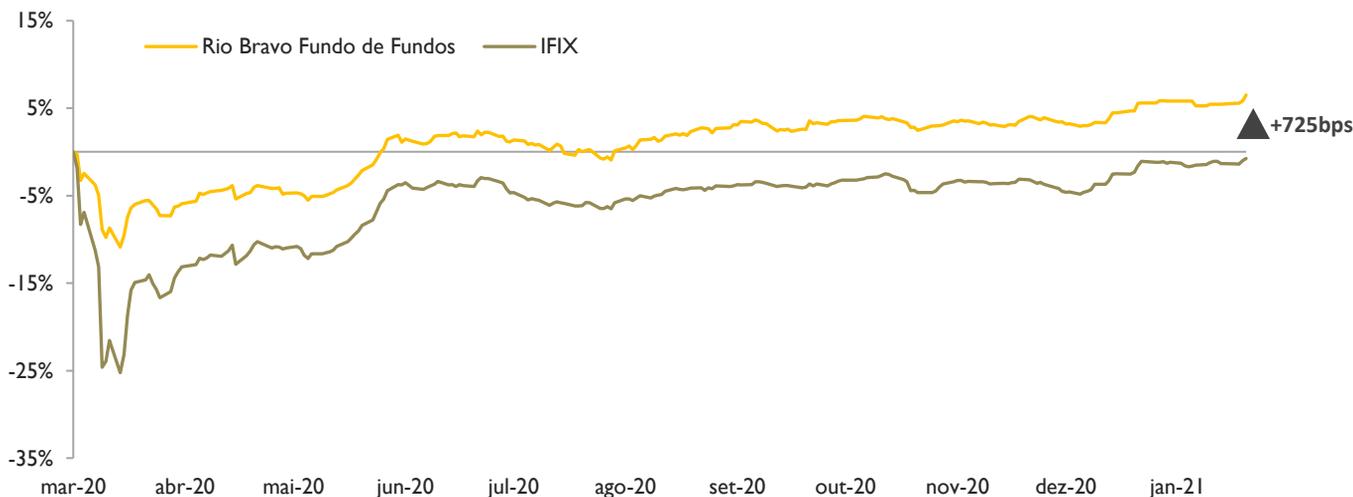


Desde o início a gestão vem realizando ganhos de capital e distribuindo para os cotistas. O ganho de capital acumulado não necessariamente será realizado de forma integral ou majoritária, já que a gestão visa uma distribuição de dividendos linearizada.

Cota de mercado vs. Cota patrimonial



Rentabilidade gestão Rio Bravo<sup>4</sup> - 2ª emissão de cotas (desde 10/03/2020)



<sup>3</sup> O ganho auferido dos investimentos não configura promessa futura de resultado auferido ou distribuição de dividendos do fundo

<sup>4</sup> Cota patrimonial ajustada aos dividendos do fundo.

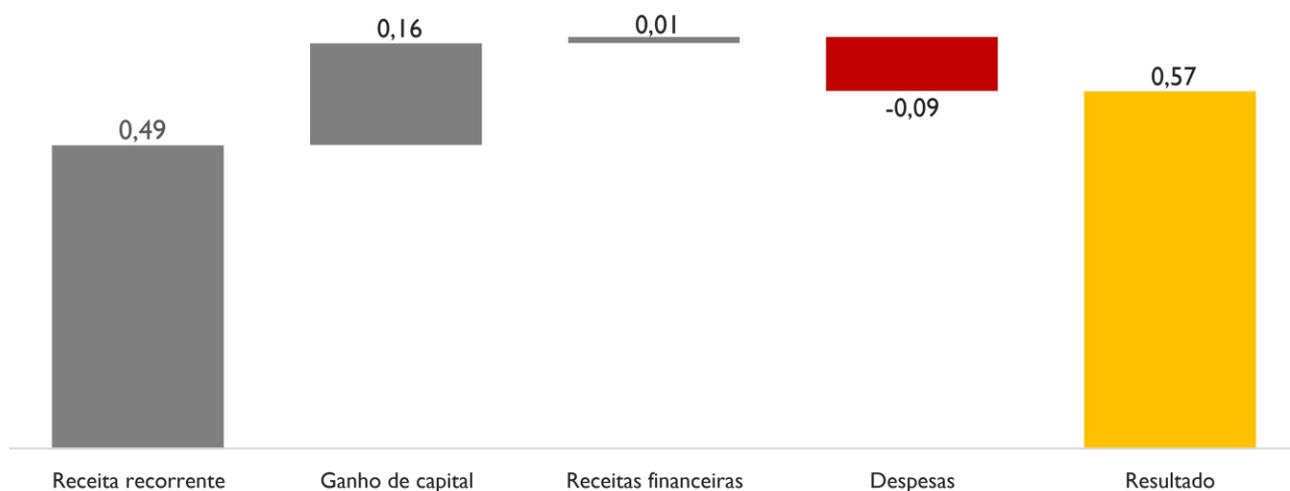
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2021
Rendimentos de FII	R\$ 1.328.519	R\$ 10.368.087	R\$ 1.328.519
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 447.235	R\$ 10.343.146	R\$ 447.235
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 246	R\$ 9.140	R\$ 246
Receitas financeiras	R\$ 27.743	R\$ 151.327	R\$ 27.743
Despesas	-R\$ 237.871	-R\$ 4.027.723	-R\$ 237.871
Resultado	R\$ 1.565.872	R\$ 16.843.977	R\$ 1.565.872
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.368.757	R\$ 16.367.369	R\$ 1.368.757
Resultado por cota	R\$ 0,57	R\$ 13,28	R\$ 0,57
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 11,48	R\$ 0,50
Resultado Acumulado <sup>4</sup>	R\$ 197.115	R\$ 476.608	R\$ 197.115

**Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.**

<sup>4</sup> 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

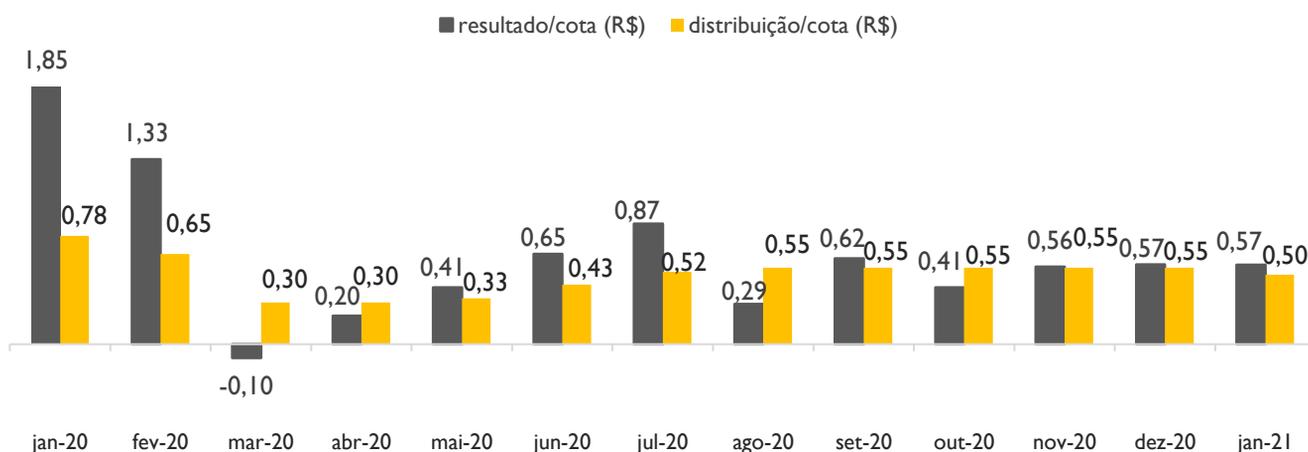
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,50											
2020	0,78	0,65	0,30	0,30	0,33	0,43	0,52	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
$\Delta^5$	-35,9%											

<sup>5</sup> Variação comparativa entre meses de 2021 e 2020.

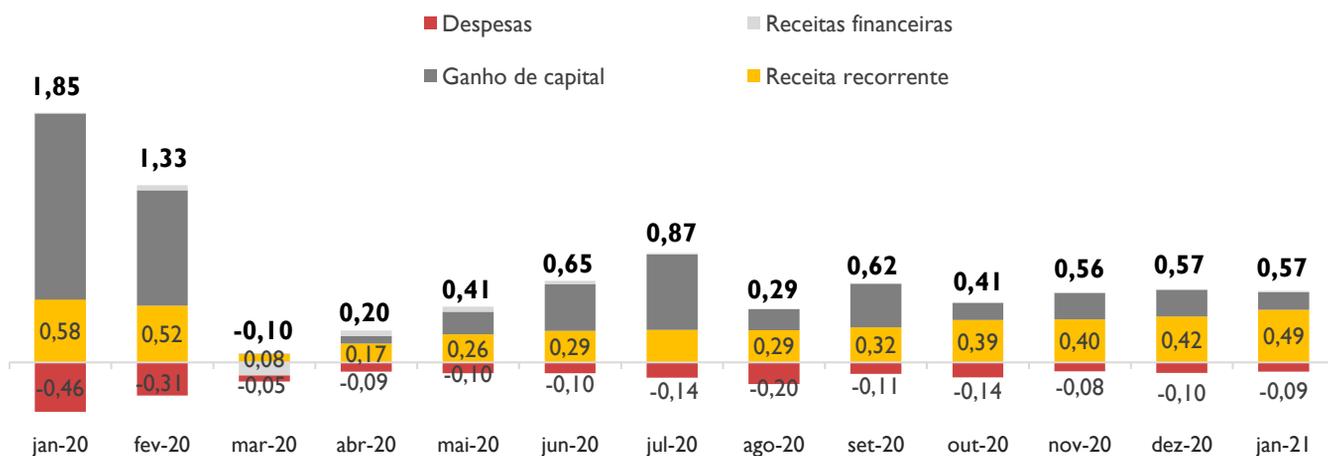
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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 na 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 (R\$)



### Composição do resultado (R\$)



	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.368.757	R\$ 1.368.757	R\$ 15.822.831
<i>Dividend yield</i> <sup>6</sup>	0,7%	0,7%	6,1%

<sup>6</sup> Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.



## RBFF11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 14.155.520	R\$ 14.155.520	R\$ 162.616.264
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 745.027	R\$ 745.027	R\$ 661.042
Giro (% de cotas negociadas)	7,02%	7,02%	99,95%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

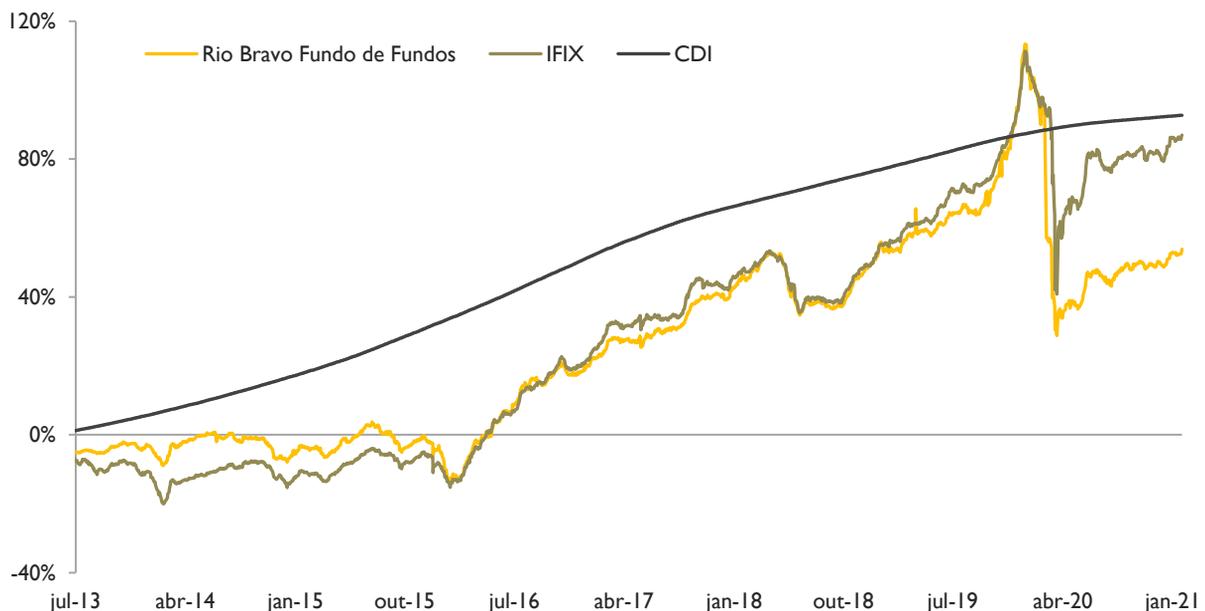
	jan/21	jan/21	jan/20
Valor da Cota	R\$ 74,70	R\$ 74,70	R\$ 94,22
Quantidade de Cotas	2.737.514	2.737.514	365.972
Valor de Mercado	R\$ 204.492.296	R\$ 204.492.296	R\$ 34.481.882

## DESEMPENHO DO FUNDO

Desempenho da cota <sup>7</sup>	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	0,3%	0,3%	5,0%	-6,4%	87,0%	-0,8%
CDI	0,2%	0,2%	0,8%	2,5%	92,7%	2,1%
Cota de mercado	1,2%	1,2%	14,2%	-14,3%	50,2%	-15,6%
Cota patrimonial	0,9%	0,9%	5,3%	-23,0%	53,9%	2,7%

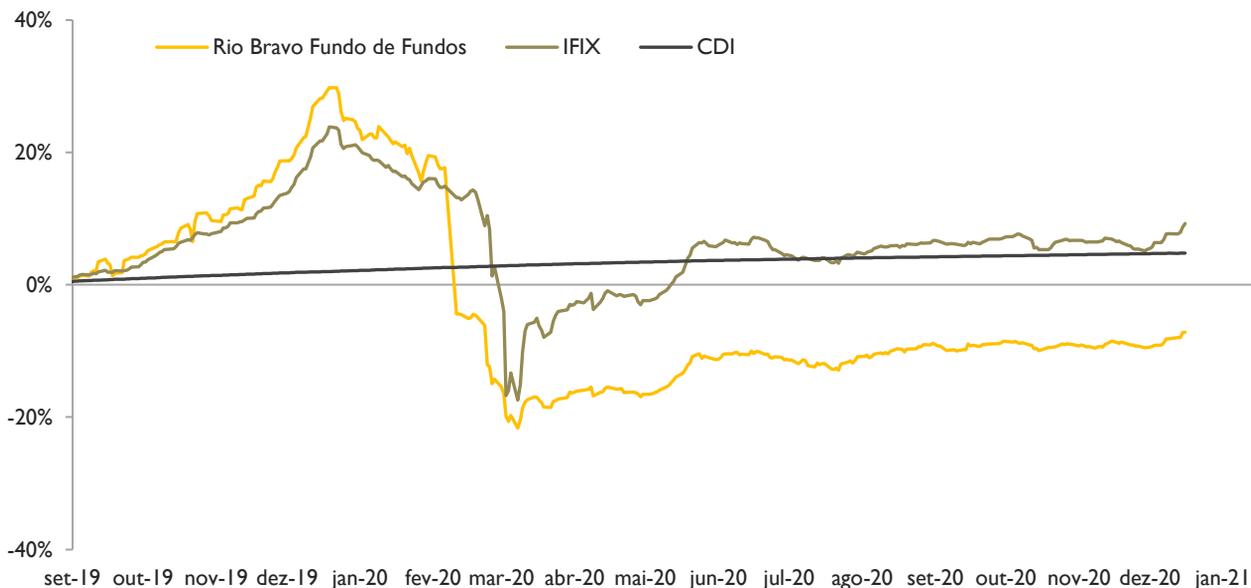
<sup>7</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

### Rentabilidade desde o início do fundo<sup>8</sup>



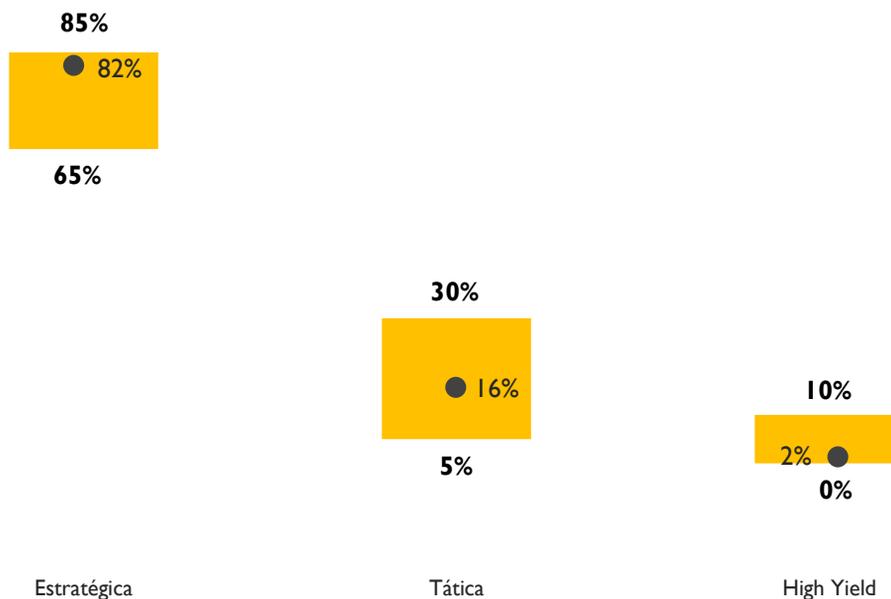
<sup>8</sup> Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

Rentabilidade gestão Rio Bravo<sup>9</sup> (desde 16/09/2019)



**DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA<sup>10</sup>**

Target de Alocação por Estratégia

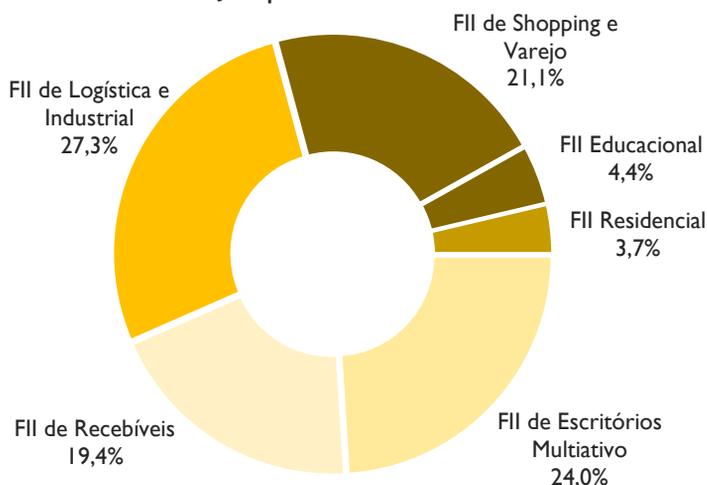


<sup>9</sup>Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

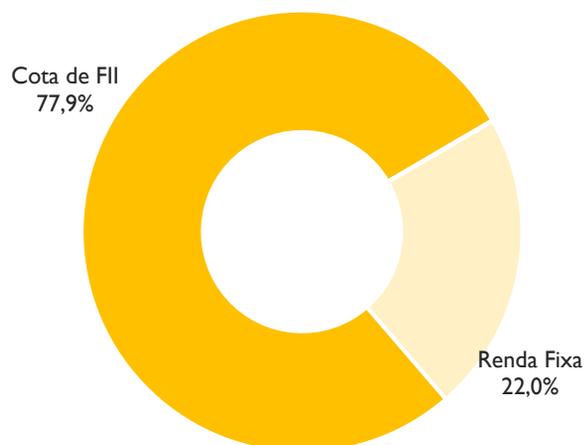
<sup>10</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior relação de risco e retorno dentro do portfólio.

## CARTEIRA DO FUNDO

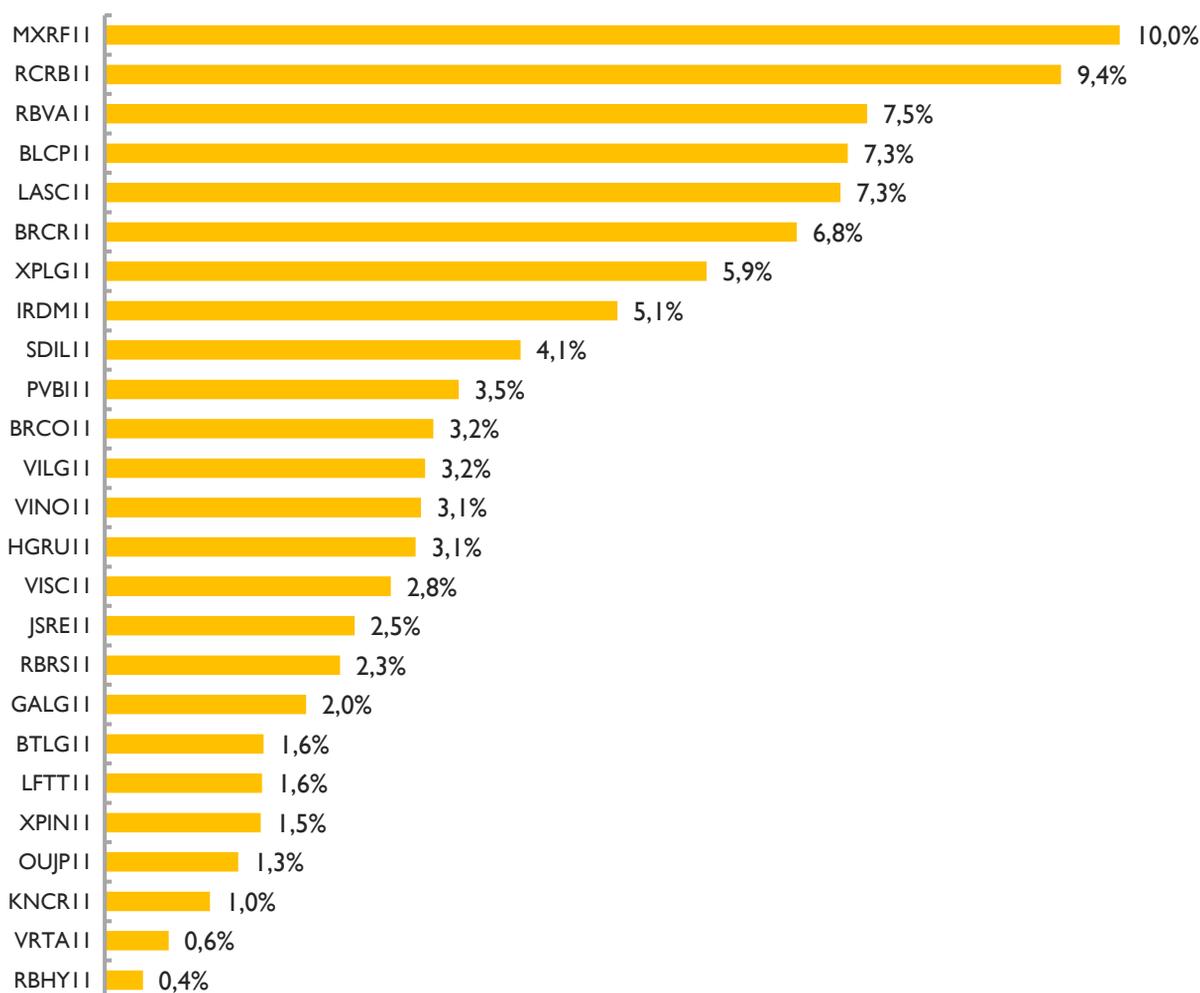
Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



\*A alocação por classe de ativo leva em consideração o que o Fundo tinha em aplicações de renda fixa referentes a liquidação da 3ª emissão de cotas, que ocorreu no dia 28 de janeiro de 2021.



## 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](mailto:ri@riobravo.com.br)

### **OUVIDORIA**

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.