

# Relatório Gerencial

Junho/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>69,58</b>	<b>64,80</b>	<b>3.746.877</b>	<b>19.097</b>	<b>8,7%</b>
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
<b>260,72</b>	<b>242,80</b>	<b>818.584</b>	<b>0,93</b>	<b>38</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).

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JUNHO 2021

### O PACOTE

O mês de junho seria monótono se tivesse terminado na manhã da sexta-feira, já designada como sombria, dia 25 de junho, quando o Executivo organizou uma cerimônia para a entrega de um Projeto de Lei nas mãos do Presidente da Câmara, Arthur Lira, tratando de matéria tributária, aqui designado como “o pacote”.

A atividade econômica vinha surpreendendo para melhor, o Banco Central do Brasil (BCB) vinha cumprindo seus deveres, os mercados estavam calmos, parecendo indicar uma espécie de interlúdio, ou de calmaria anterior à temporada eleitoral, que se espera que seja tormentosa.

Entretanto, o Projeto de Lei apresentado sob a pomposa e enganosa designação de “segunda fase da reforma tributária” mudou tudo e acabou sendo bem mais importante e marcante do que se esperava, mas por razões diferentes daquelas previstas pelo governo. O projeto talvez venha a assinalar um “fim de linha” para a encarnação liberal do ministro Guedes, ou o que sobrou dela.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de Gustavo Franco, *Chief Strategy Officer* da Rio Bravo.

### CENÁRIO DOMÉSTICO

**Fiscal e inflação:** O cenário fiscal para o curto prazo está mais favorável, porém as antigas questões permanecem. A folga no teto de gastos para o ano de 2022, trazida por uma inflação mais alta nos últimos 12 meses, está encolhendo devido a algumas medidas recentes do governo que visam o cenário eleitoral do ano que vem.

Apesar da inflação mais alta nos últimos meses devido a choques de commodities, câmbio e energia elétrica, as atuais decisões do Banco Central miram a inflação de 2022 - que, de acordo com a equipe econômica da Rio Bravo, está projetada para 3,6%. A preocupação recai sobre a inflação do setor de serviços, dado que estamos em um processo de reabertura da economia. Por hora, não vemos grande pressão inflacionária para o ano que vem, porém projetamos que o Banco Central deve continuar suas medidas de aperto monetário através da alta da taxa básica de juros (SELIC). Projetamos a SELIC para 2022 em 6,5%, nível ainda interessante se comparado o *dividend yield* médio do IFIX.



**Atividade econômica:** Apesar das recentes revisões do crescimento da economia brasileira para o ano de 2021, dados recentes do varejo ampliado e varejo restrito ficaram abaixo das expectativas de mercado. Os dados divulgados recentemente mostram um crescimento MoM (mês contra mês) de 3,8% do varejo ampliado e 1,4% do varejo restrito. Essa desaceleração dos indicadores mostra acomodação do consumo das famílias e do ímpeto de otimismo com as revisões de crescimento do PIB de 2021. De qualquer maneira, a equipe econômica da Rio Bravo mantém a projeção de crescimento de 5,4% no ano.

A manutenção do auxílio emergencial e a reabertura econômica devem ser positivas para a atividade econômica e, consequentemente, o consumo. Os dados mais recentes das empresas de shopping center já mostram uma recuperação do setor, o que impacta diretamente os FIIs de shopping.

## CENÁRIO EXTERNO

**Estados Unidos:** Os dados mais recentes de atividade econômica nos Estados Unidos têm surpreendido. O crescimento da economia e a redução do desemprego têm surpreendido positivamente, efeito direto de um programa de vacinação acelerado que já vacinou mais de 55% da população com a primeira dose.

A falta de insumos dentro da cadeia produtiva tem impactado um crescimento econômico mais acelerado. Um ponto de preocupação é a inflação americana, que tem se mostrado acima da esperada pelo mercado, o que pode trazer medidas de aperto monetário, o que é ruim para ativos de risco globalmente.

**COVID – 19:** Novas variantes têm preocupado alguns países da Europa, porém por enquanto é apenas algo para ser observado e acompanhado. No Brasil, o ritmo recente de vacinação tem surpreendido positivamente, o descolamento entre pessoas totalmente vacinadas e vacinadas apenas com a primeira dose é um ponto de atenção para a reabertura econômica e volta da normalidade. Estamos otimistas com o processo de reabertura e os impactos que isso irá trazer para os setores da economia brasileira.

## MERCADO IMOBILIÁRIO

No dia 25 de junho, tivemos a divulgação do projeto de lei da reforma tributária. Tal projeto tem uma relevância enorme na indústria de fundos imobiliários e no mercado imobiliário como um todo, pois ele altera a estrutura tributária de veículos de investimento que dão *funding* para a indústria e das incorporadoras e construtoras. Em nossa [carta de estratégias](#), discorremos de maneira profunda sobre os impactos da medida no mercado de FIIs e no setor imobiliário

Um projeto de lei com impactos tão negativos, como o proposto pelo executivo, trouxe impactos imediatos na precificação dos ativos no mercado secundário. No dia do anúncio, o IFIX teve um retorno de -2,02%, e fechou o mês com um retorno negativo de -2,19%. Da maneira que o mercado secundário está precificado, entendemos que os preços refletem uma pequena chance do dividendo dos FIIs serem tributados, o que, caso venha acontecer, deverá refletir nos preços do mercado secundário de maneira negativa no curto prazo. Além disso, conforme o projeto for avançando e sendo discutido na câmara, deveremos ter uma volatilidade acima da média.

Vale ressaltar que o spread do *dividend yield* do IFIX vs. NTN-B 2035 encerrou o mês de junho acima do histórico, em 3,8%, ou seja, 53 bps acima do histórico desde 2015.

DY IFIX vs NTN-B 2035

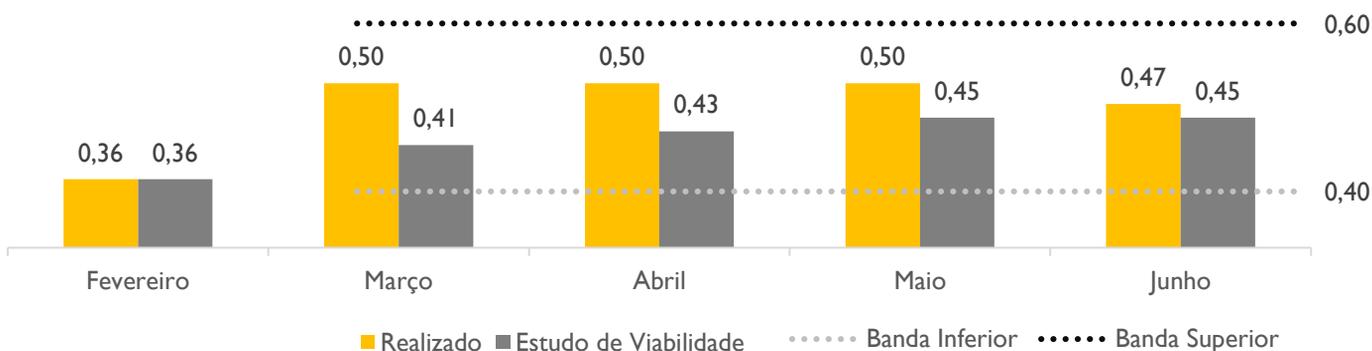


	jun/21	mai/21	2021	2020	2019
IPCA + 2035	4,1%	4,1%	3,8%	3,8%	3,9%
Dividend Yield IFIX	7,9%	7,5%	7,1%	6,8%	7,1%
Spread	3,8%	3,4%	3,3%	3,0%	3,2%

## RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

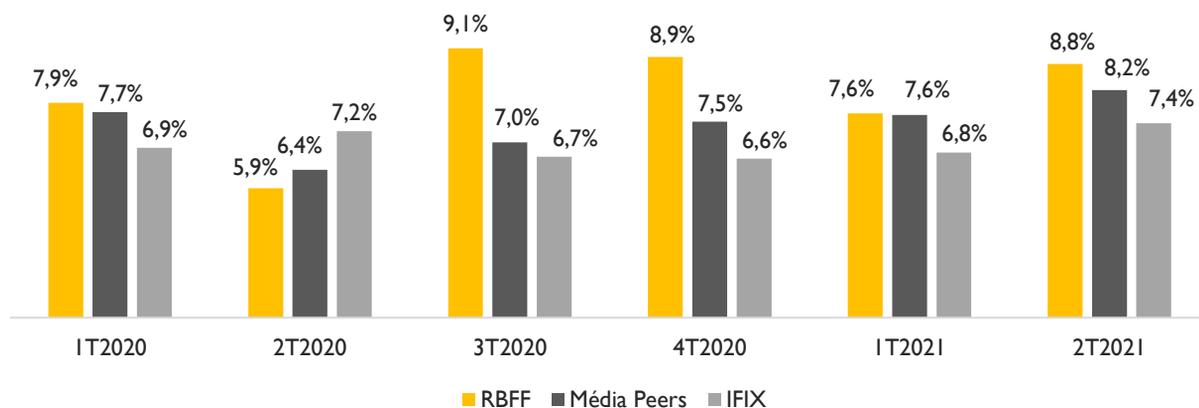
Em junho, o Rio Bravo Fundo de Fundos anunciou uma distribuição de R\$ 0,47/cota, acima da média do mercado, do IFIX e do projetado no estudo de viabilidade da 3ª Emissão de cotas. O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 6,9% em relação à cota patrimonial. Levando em consideração o *dividend yield* do fundo em relação à cota patrimonial e em relação à cota de mercado, o fundo se apresenta em um patamar atrativo para os investidores alocarem através do mercado secundário.

### Guidance de distribuição de dividendos<sup>2</sup>



Desde o ano de 2020, o fundo distribuindo um *dividend yield* superior ao IFIX e aos seus pares de mercado, o que significa que a gestão fundamentalista da equipe da Rio Bravo tem conseguido entregar para o cotista um retorno superior e consistente. Vale ressaltar que nos trimestres que o fundo teve um *dividend yield* em linha ou abaixo dos *peers* é porque o RBFF estava em período de alocação de capital.

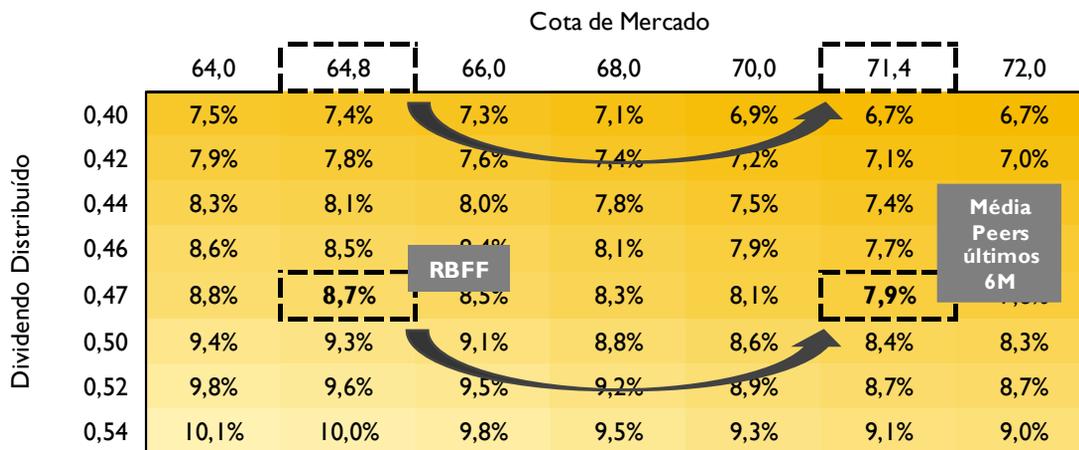
### DY Médio por Trimestre



\*No 2T2020 e 1T2021 o fundo distribuiu um dividendo menor, porque estava em processo de alocação dos recursos captados na 2ª e 3ª emissão de cotas.

<sup>2</sup> O *Guidance* de Distribuição de dividendos não confere promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Vale mencionar que o *dividend yield* distribuído em junho em relação a cota patrimonial foi 8,1% e em relação à cota de mercado foi de 8,7%. Além disso, caso o RBFF venha a negociar em linha com o *dividend yield* médio dos FOFs de mercado dos últimos 6 meses, a cota no mercado secundário deveria estar negociando próximo dos R\$ 71,4, o que representa um potencial de valorização de 10,2% levando em consideração a cota de mercado do Rio Bravo Fundo de Fundos no fechamento do mês de junho de 2021.

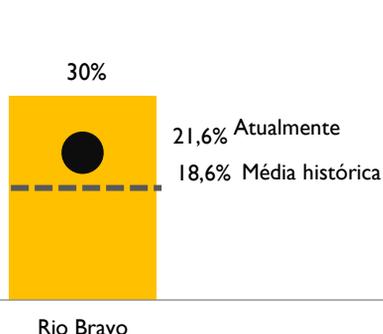


Sobre os investimentos realizados no mês, participamos da oferta restrita apenas para atuais cotistas de CPTSII, onde conseguimos reduzir o custo médio do fundo dentro da carteira. Além disso, participamos da oferta pública de CVBIII e por fim montamos uma pequena posição em VSLHII através da oferta restrita do fundo.

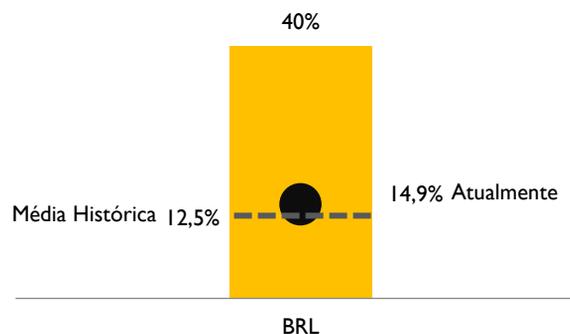
Sobre os desinvestimentos realizados, terminamos o desinvestimento em VRTAII. Vendemos também a totalidade da posição de KNSCII, pois o fundo tinha pouca representatividade no portfólio do RBFF dado que o fator das sobras na oferta do fundo foi relevante (0,44), e a posição muito pequena não fazia sentido para a carteira do RBFF. Por fim, reduzimos marginalmente a posição em HGRUII com o objetivo de utilizar os recursos para aumentar a exposição no setor de FIIs de CRI.

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



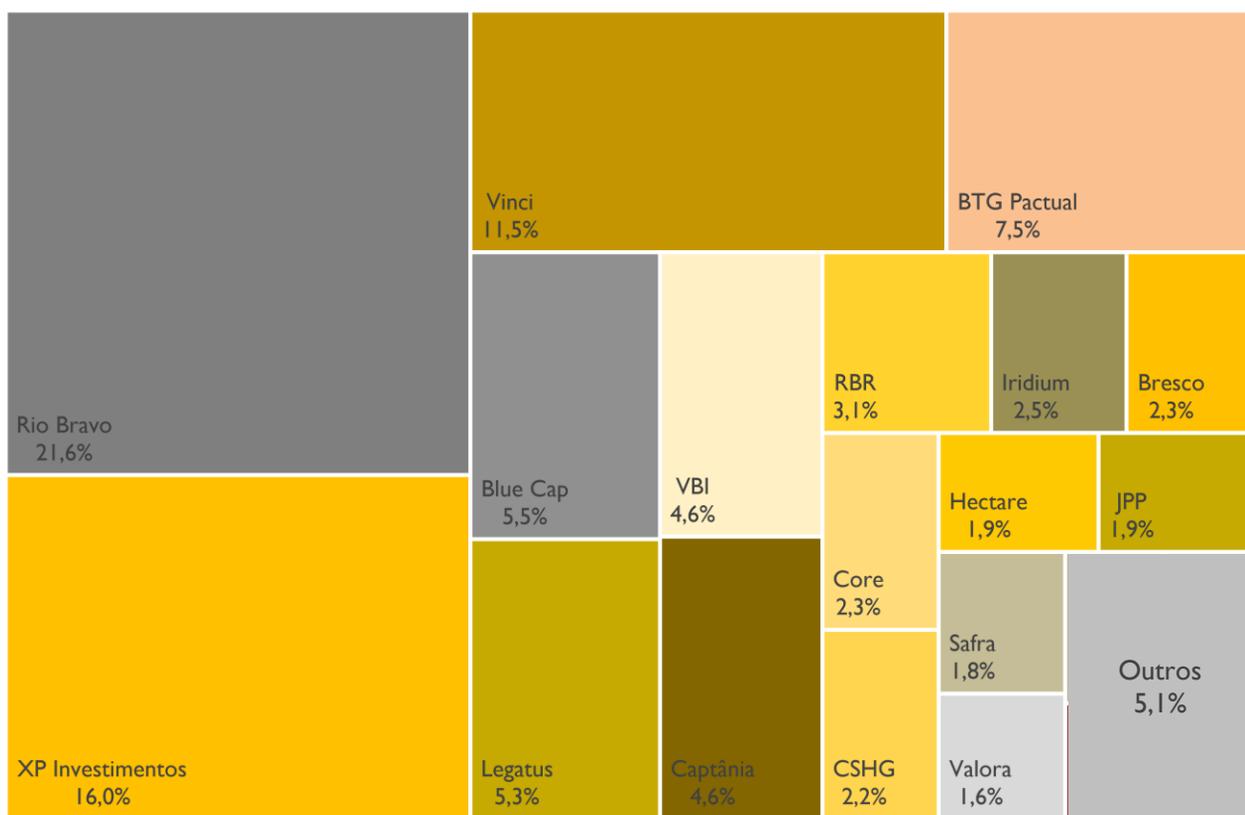
Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL



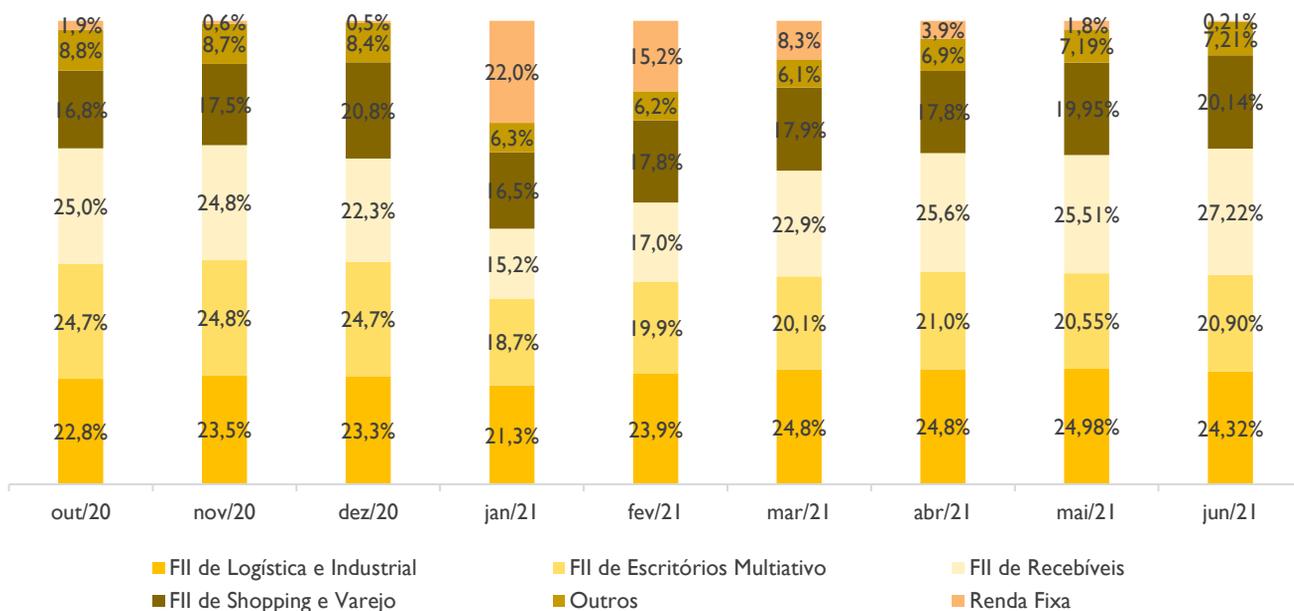
<sup>2</sup> Os gráficos de sensibilidade não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura.



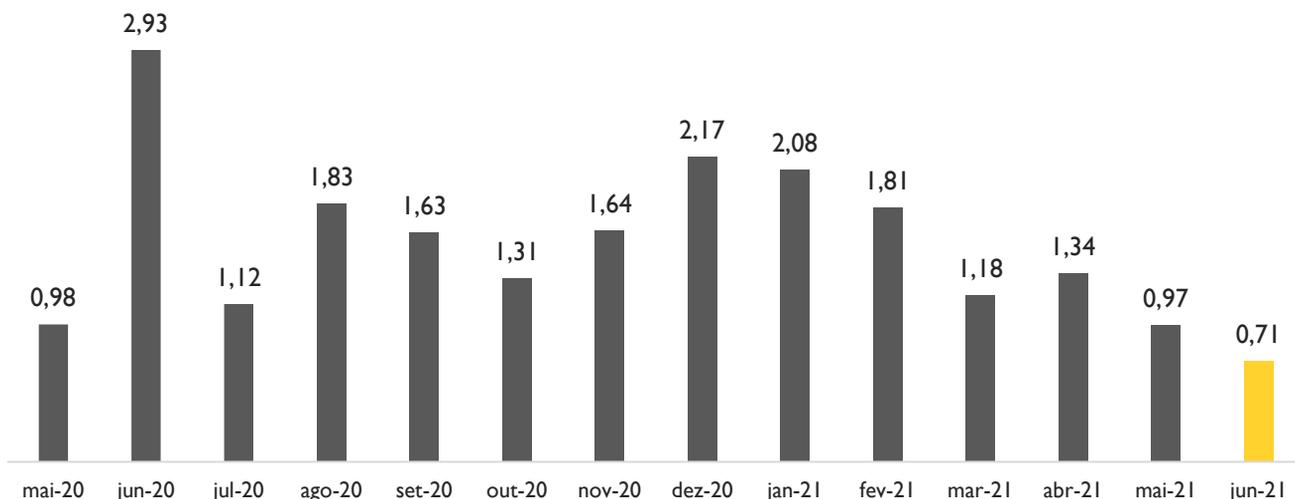
Alocação por Gestor (%PL)



Evolução da alocação por estratégia



### Ganho de capital não realizado por cota<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



## RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2021
Rendimentos de FII	R\$ 1.534.109	R\$ 17.497.516	R\$ 8.457.948
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 165.165	R\$ 13.058.816	R\$ 3.162.905
Certificado de recebíveis imobiliários	-R\$ 202	R\$ 4.768	-R\$ 4.125
Receitas financeiras	R\$ 5.639	R\$ 286.347	R\$ 162.763
Despesas	-R\$ 217.677	-R\$ 5.344.738	-R\$ 1.554.887
Resultado	R\$ 1.487.033	R\$ 25.502.709	R\$ 10.224.604
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.761.032	R\$ 25.097.592	R\$ 10.098.980
Resultado por cota	R\$ 0,40	R\$ 15,59	R\$ 2,88
Rendimento por cota	R\$ 0,47	R\$ 13,81	R\$ 2,83
Resultado Acumulado <sup>4</sup>	-R\$ 273.999	R\$ 405.117	R\$ 125.623

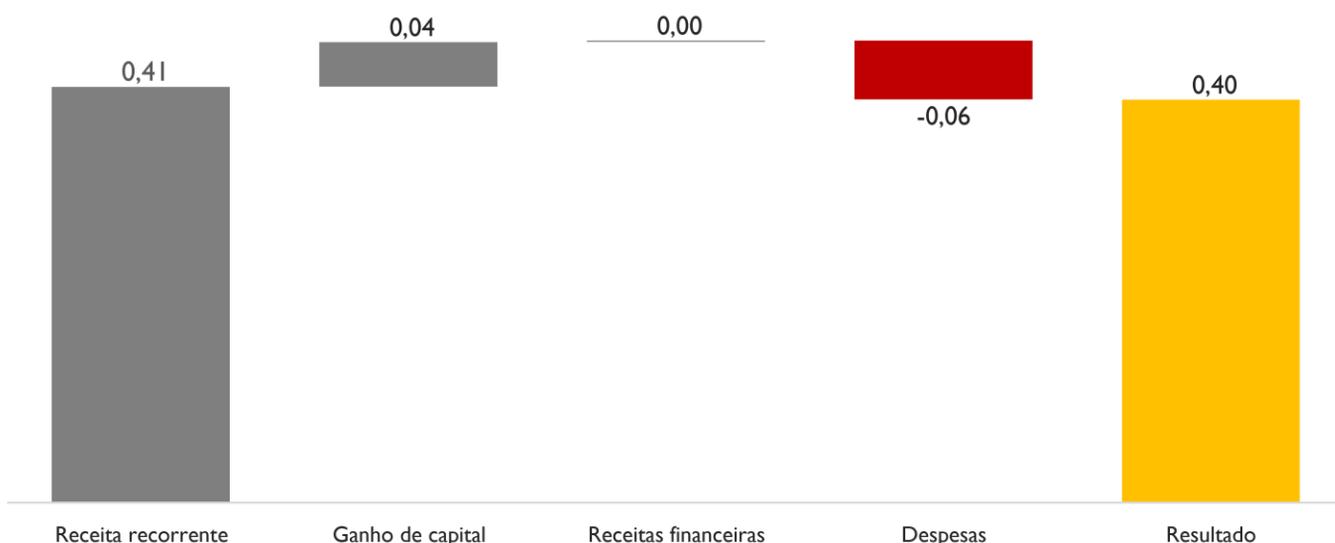
**Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.**

<sup>4</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

É importante mencionar que apesar do resultado do Fundo ter sido menor do que a sua distribuição no mês de Junho, o Fundo acumula no semestre um resultado positivo.

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

### 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.

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 RENDIMENTOS

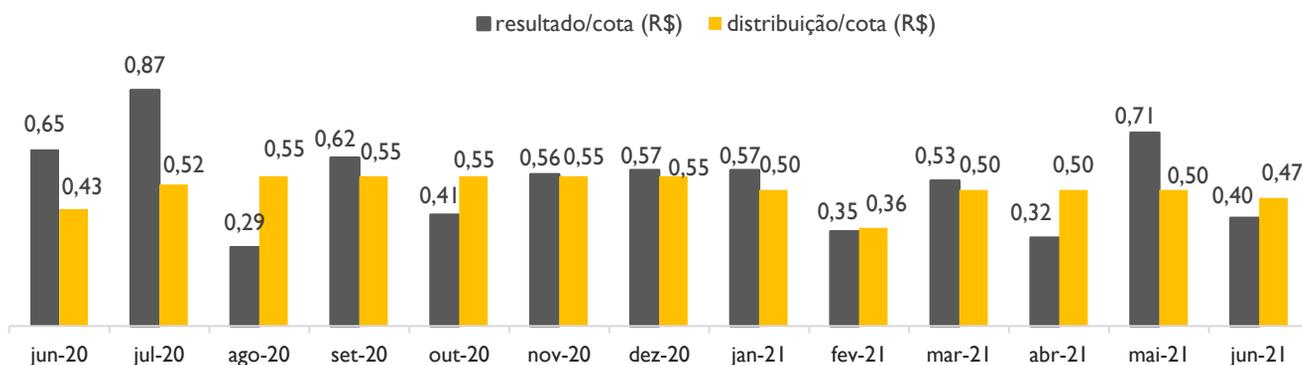
	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.761.032	R\$ 10.098.980	R\$ 19.050.651
<i>Dividend yield</i> <sup>5</sup>	0,7%	3,8%	8,4%

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,50	0,36	0,50	0,50	0,50	0,47						
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
$\Delta^6$	-35,9%	-44,6%	66,7%	66,7%	51,5%	9,3%						

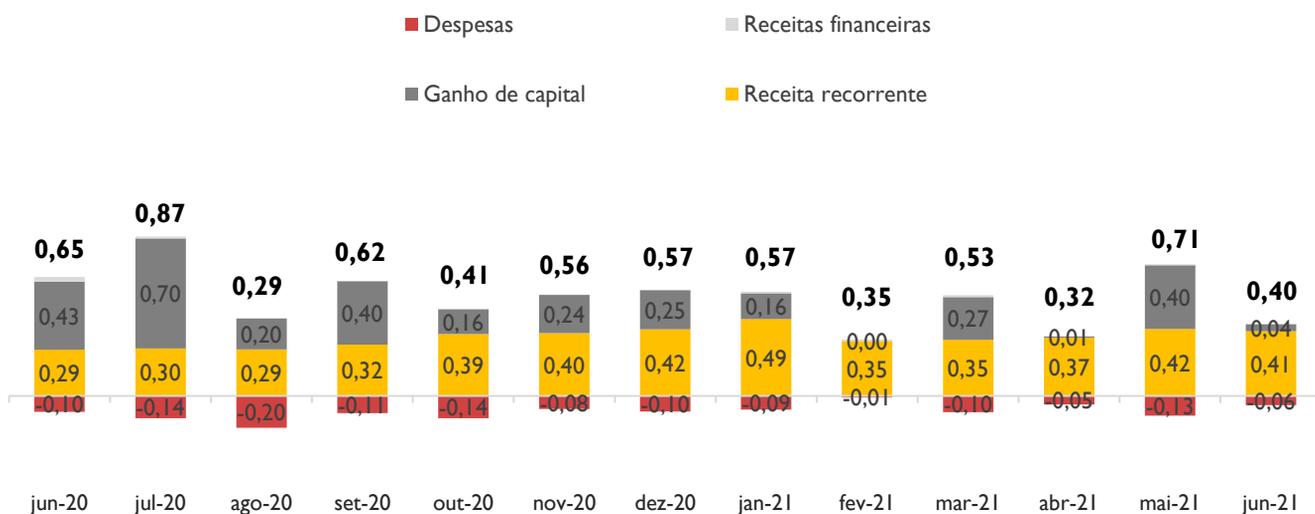
<sup>5</sup> *Dividend Yield* calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.

<sup>6</sup> Variação comparativa entre meses de 2021 e 2020.

### Distribuição de dividendos (R\$)



### Composição do resultado (R\$)



## RBFF11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 16.371.685	R\$ 86.399.920	R\$ 180.355.331
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 818.584	R\$ 708.196	R\$ 727.239
Giro (% de cotas negociadas)	8,89%	45,41%	92,88%
Presença em Pregões	100%	99%	100%

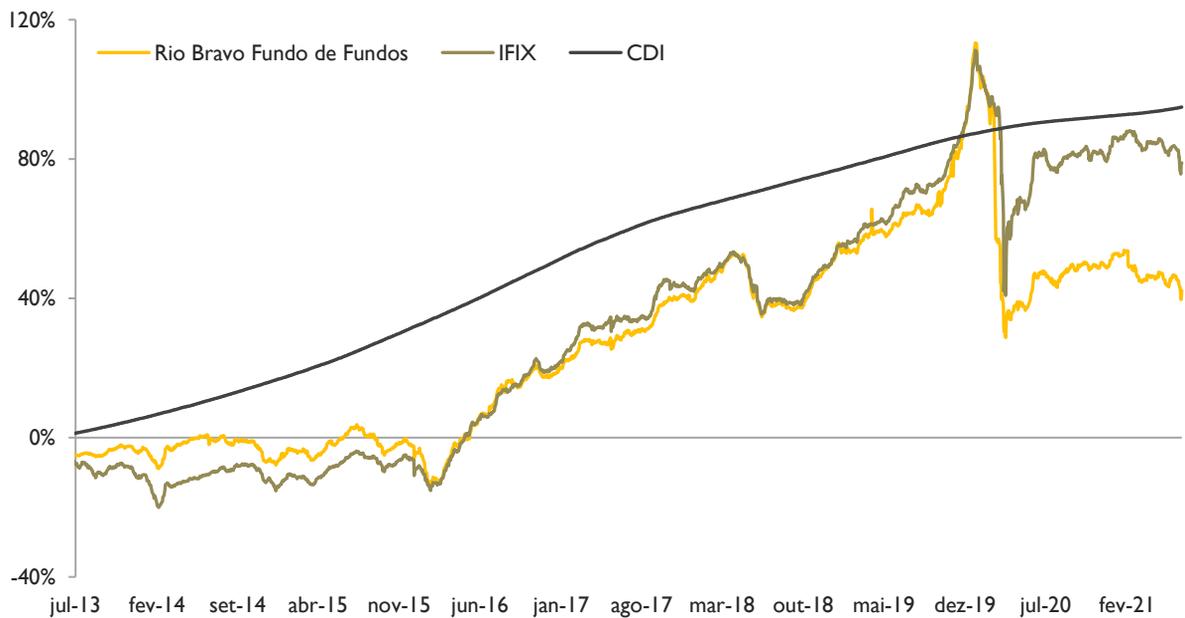
	jun/21	jan/21	jun/20
Valor da Cota	R\$ 64,33	R\$ 74,70	R\$ 72,88
Quantidade de Cotas	3.746.877	2.737.514	2.737.514
Valor de Mercado	R\$ 241.036.597	R\$ 204.492.296	R\$ 199.510.020

## DESEMPENHO DO FUNDO

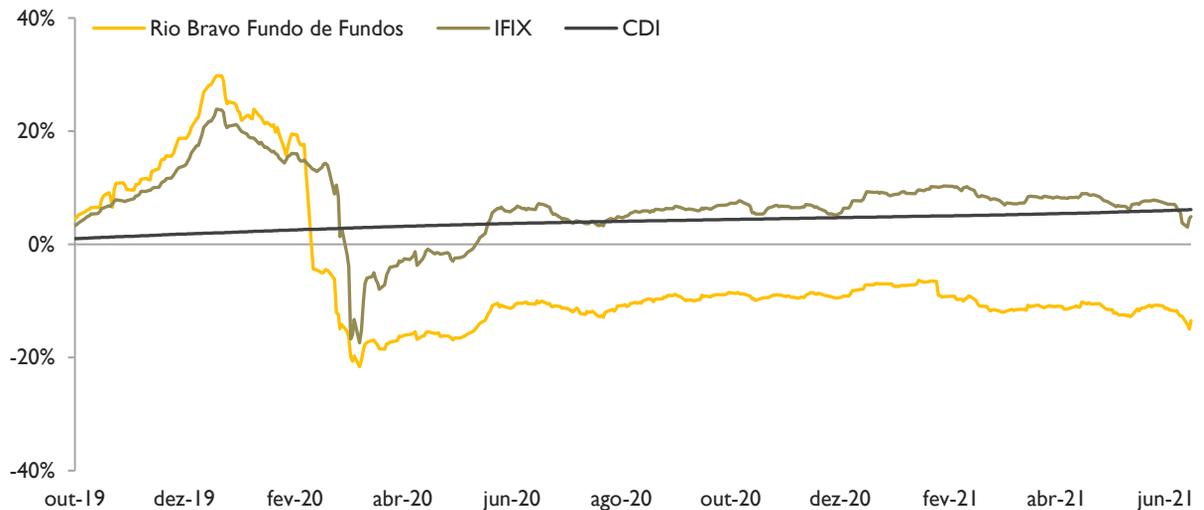
Desempenho da cota <sup>7</sup>	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,9%	-1,8%	78,9%	-5,1%
CDI	0,3%	1,3%	1,0%	2,3%	94,9%	3,3%
Cota de mercado	-5,0%	-9,1%	-4,3%	-3,1%	34,8%	-24,3%
Cota patrimonial	-2,3%	-6,8%	-4,6%	-3,9%	42,2%	-1,6%

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

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



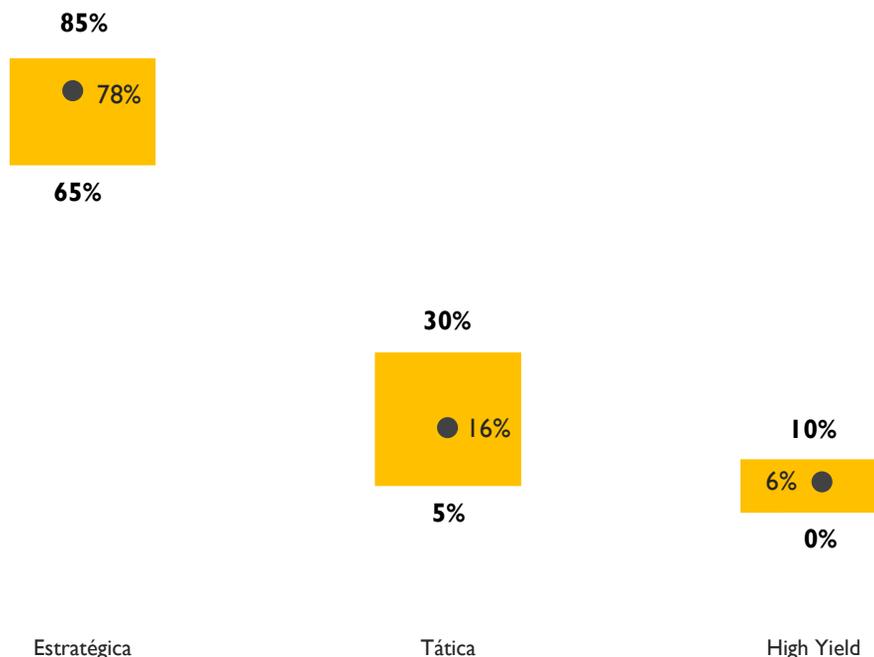
### Rentabilidade gestão Rio Bravo<sup>9</sup> (desde 16/09/2019)



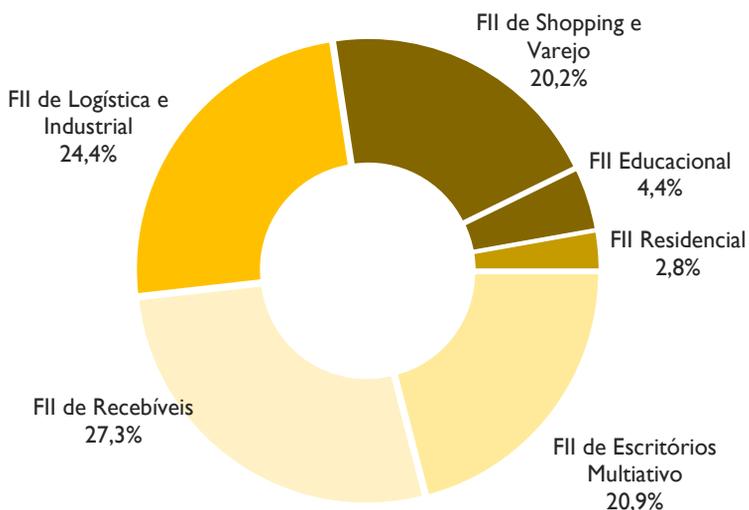
<sup>8 e 9</sup> Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020. 10

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

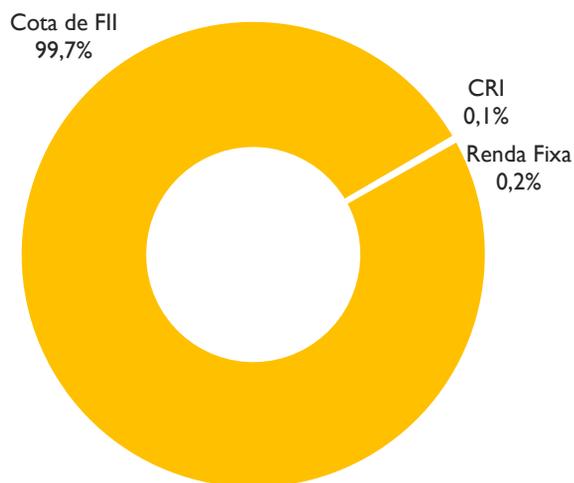
Target de alocação por estratégia



Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo

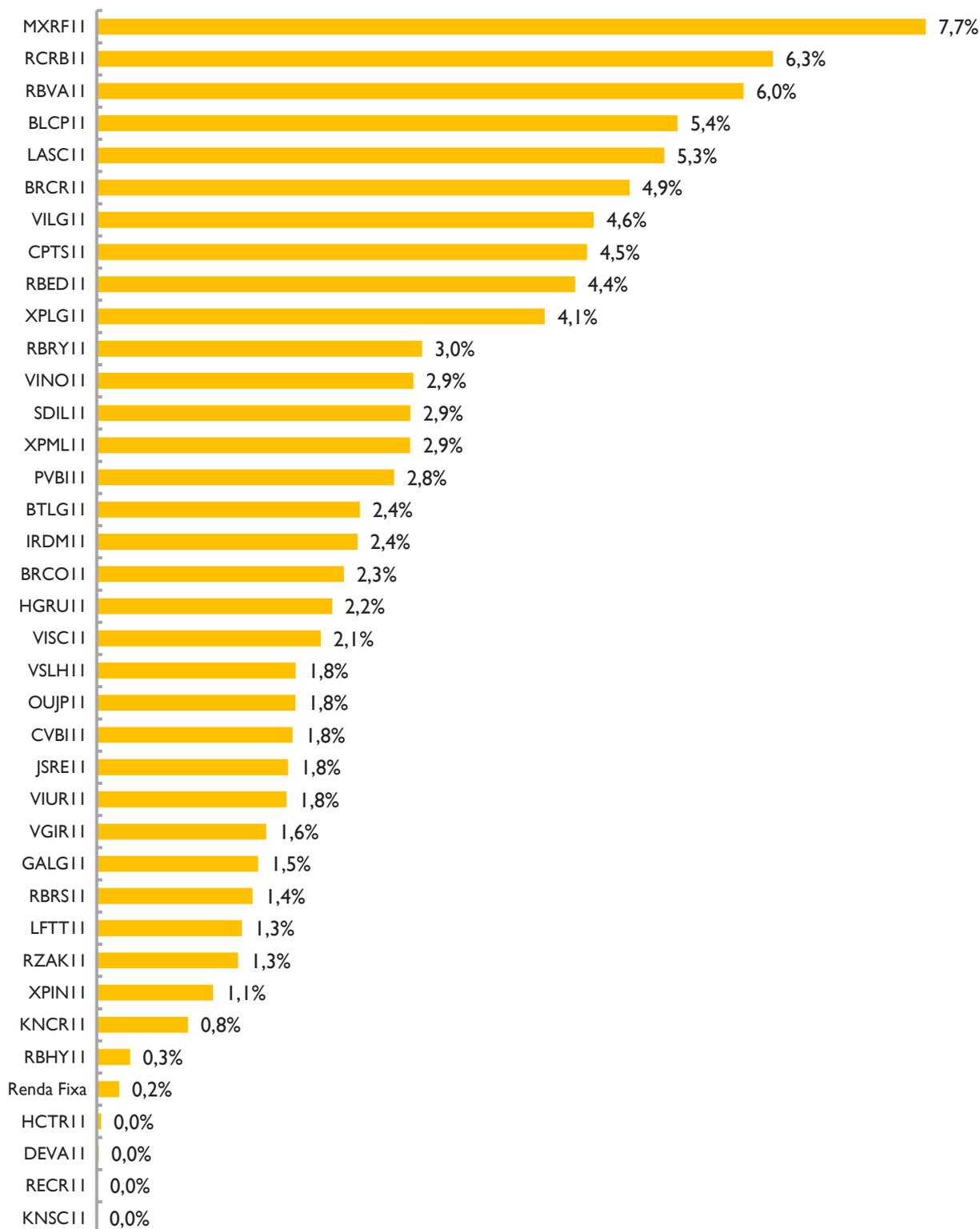


<sup>10</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior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



## CARTEIRA DO FUNDO

## Alocação da Carteira



## 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.