

Relatório Gerencial

Abril/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 ¹
73,20	67,60	3.746.877	18.119	8,9%
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
274,26	253,29	618.297	0,92	34

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).

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Todos os meses, a equipe de gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos utiliza o espaço do relatório gerencial para comentar sobre o cenário macroeconômico, o mercado imobiliário e as principais mudanças no portfólio do Fundo. Esse mês, iremos abordar um tema um pouco diferente do usual, porém de grande importância para os cotistas do RBFF: processo de investimento.

Diversos estudos mostram que a disciplina de seguir um processo de investimento ao longo dos anos traz maiores e melhores retornos no longo prazo para os investidores. De uma maneira simplista, seguir um determinado processo por um longo período faz com que melhorias sejam feitas ao longo dos anos, pois erros vão sendo detectados e corrigidos. Além disso, investimento é um processo de longo prazo, o qual historicamente mostra melhores retornos quando possuem disciplina e removem qualquer tipo de efeito emocional da tomada de decisão.

Na Rio Bravo, seguimos um processo de investimento que elaboramos através dos nossos 20 anos de história fazendo gestão de ativos imobiliários e 8 anos fazendo gestão de fundo de fundos imobiliários. O processo ao longo dos anos foi sofrendo pequenos ajustes, porém sempre foi seguido com muita disciplina, o que mostra o resultado expressivo que tivemos em nossos investimentos ao longo dos anos.

Na gestão da estratégia de fundo de fundos imobiliários, o processo é basicamente dividido em quatro principais etapas, sendo elas: Determinação do perfil do portfólio, construção do portfólio, seleção dos ativos e revisão e monitoramento. O processo de investimento sempre é iniciado com a etapa de determinação do perfil do portfólio. Nessa etapa são entendidos e definidos o perfil de risco daquele portfólio de investimento e o retorno alvo. Também definimos o objetivo, ou seja, se queremos ter um portfólio mais voltado para renda ou para ganho de capital. No caso dos três fundos de fundos da Rio Bravo, o perfil de cada um dos fundos já foi determinado no início de cada um deles.



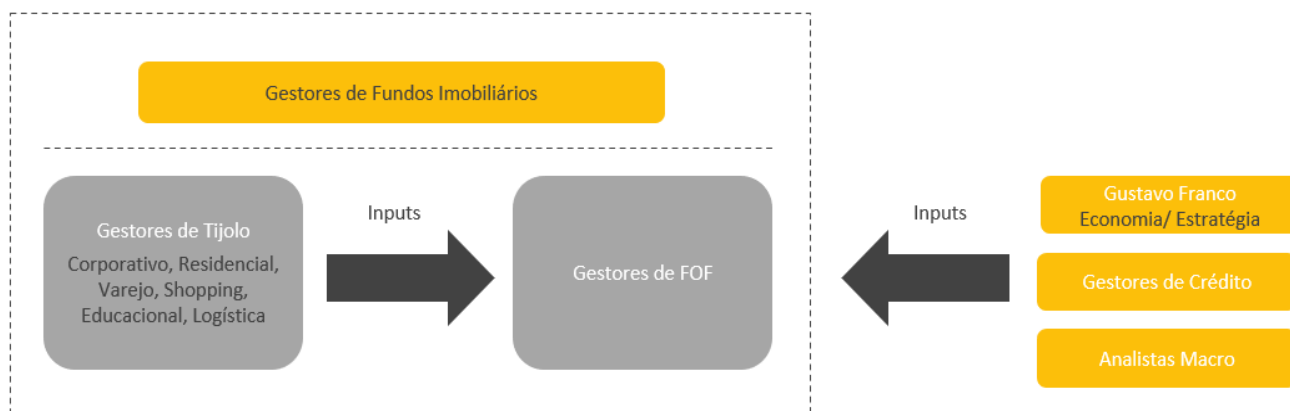
Após definido o perfil de cada portfólio, seguimos para a construção do portfólio de investimento. Essa etapa do processo de investimento acaba sendo dividida em duas, sendo elas: *Asset allocation* e definição dos ativos. Na parte de *asset allocation*, é determinado como os investimentos serão alocados em cada um dos setores de fundos imobiliários. Para isso, temos diversas reuniões com o time de economia da Rio Bravo e o estrategista chefe, Gustavo Franco, além de todo o time de fundos imobiliários e crédito, cada um com sua expertise setorial, para ter uma visão mais macroeconômica da economia real e de cada um dos setores do mercado imobiliário. Através de tais reuniões, conseguimos chegar na conclusão de quais setores deveríamos estar alocados e qual o percentual de exposição ideal em cada um deles.

Após o *asset allocation*, começamos a etapa de seleção dos ativos. Dentro da Rio Bravo, temos um painel que possui algumas métricas de avaliação dos fundos, como por exemplo, valor/m², *price/book value* (P/VP), *funds from operations* (resultado operacional), *dividend yield*, cap rate implícito, preço e volume, que é atualizado em tempo real e é através dele que identificamos oportunidades de alocação no mercado secundário.

Além disso, temos amplo relacionamento com stakeholders, gestores e bancos de investimento que nos trazem oportunidades. Quando uma oportunidade de investimento em um fundo imobiliário é detectada, passamos para o processo de análise daquele determinado fundo, onde analisamos cinco critérios básicos, eles são: gestor/equipe, gestora, portfólio de ativos, riscos, TIR e retorno.

No momento de análise dos fundos, temos um *scorecard* onde são atribuídas notas para cada um dos critérios de avaliação e a nota global do fundo é utilizada como taxa de desconto para o *valuation* do ativo. Além disso, para todos os fundos analisados, são montados modelos financeiros onde são analisados todos os ativos do portfólio separadamente, chegando assim em um modelo financeiro para o fundo. Através de tais modelos, colocamos as premissas do time de gestão, com o objetivo de entender todos os possíveis *downsides* e *upsides* daquela alocação.

A Rio Bravo é a maior *asset* independente de fundos imobiliários do mercado e temos fundos imobiliários atuando em diversos setores do mercado. Por isto, temos acesso a 99,9% dos negócios do mercado e conseguimos ter uma troca grande de informações para entender a característica qualitativa e quantitativa de cada um dos negócios, nível dos contratos, aluguel dos ativos, locatário e cap rate de aquisição efetivo dos ativos. Essa troca de expertise entre os times de gestão de cada uma das diferentes estratégias da Rio Bravo é um diferencial que poucas gestoras têm, e acaba fazendo com que a tomada de decisão seja feita de maneira assertiva e com todos os riscos mapeados.





No término da análise do fundo, é montado um case de investimento, o qual é debatido no comitê de investimentos da gestora. Para a tese de investimento ser aprovada, é necessária aprovação de 100% do comitê de investimentos. Vale ressaltar que o case é aprovado com um preço de aquisição, percentual de alocação, exposição máxima e preço de venda.

Após a etapa de seleção dos ativos, passamos para o monitoramento e revisão. Nesse momento acompanhamos os cases de investimentos com diligência e periodicidade, com o objetivo de entender se as premissas que foram atribuídas ao case não sofreram alteração em seus fundamentos ou se a maturação está ocorrendo de maneira mais rápida ou mais devagar do que a determinada.

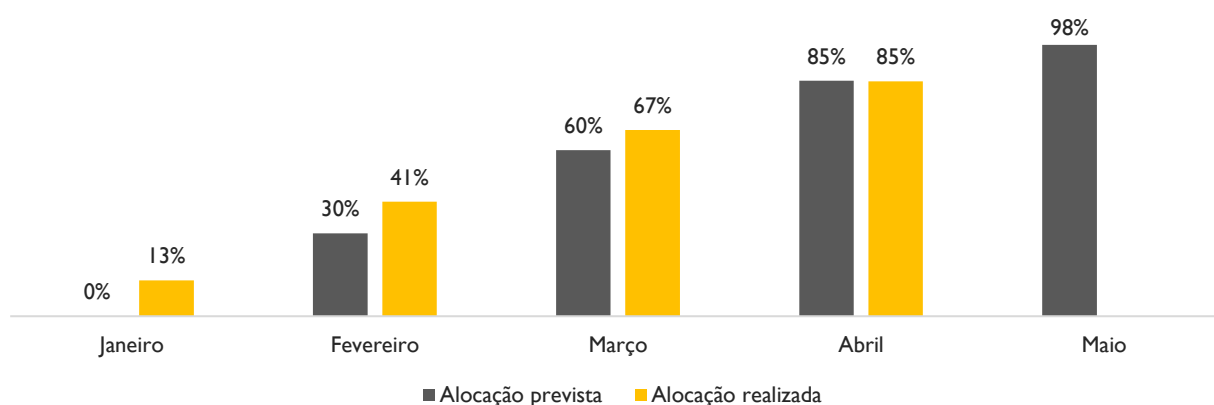
É importante mencionar que em todo o processo mantemos acompanhamento de perto dos investimentos e dos fundos do mercado. Fazemos tais acompanhamento através de reuniões periódicas com os gestores, empresas do mercado imobiliário, consultorias e stakeholders.

Deixamos o link da [Carta de Estratégias de Abril](#) da Rio Bravo, onde o cenário econômico e político atual é abordado por Gustavo Franco, nosso estrategista chefe, e o time de investimentos imobiliários faz uma comparação breve sobre o mercado de REITs americanos e o mercado de FIIs brasileiro.

Rio Bravo Fundo de Fundos

Em abril a gestão do RBFF continuou o processo de alocação dos recursos da terceira emissão de cotas. O Fundo encerrou o mês com 85% do capital da emissão alocado, em linha com o estudo de viabilidade do Fundo.

Alocação da 3ª emissão de cotas – Realizado vs. previsto pelo estudo de viabilidade



Processo de alocação dos recursos da oferta

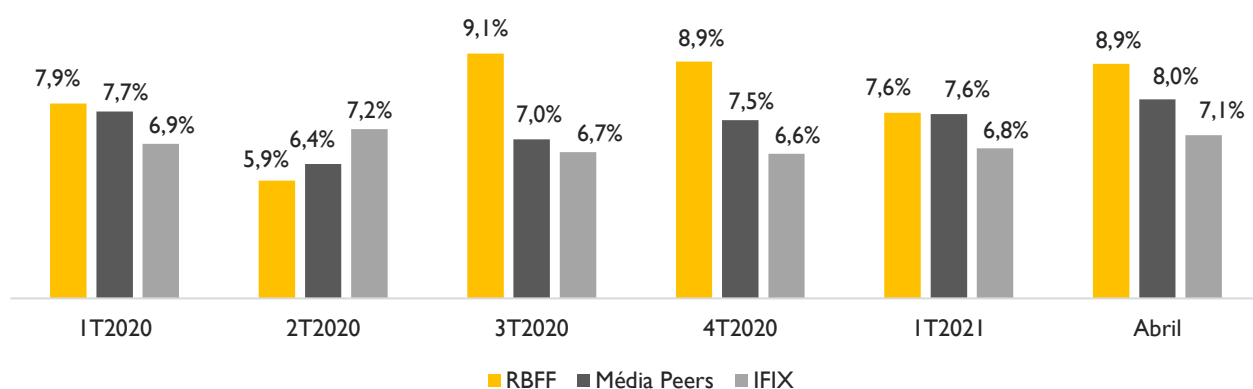




No mês, anunciamos a distribuição de R\$ 0,50/cota, acima da média do mercado e do patamar do IFIX. O *dividend yield* em relação à cota de mercado foi de 8,9% e em relação a cota patrimonial foi de 8,2%. O fundo encerrou o mês negociando com um desconto de 7,6% em relação a cota patrimonial. Levando 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 investidores alocarem através do mercado secundário.

Desde o primeiro trimestre de 2020, o RBFF vem distribuindo um dividendo bastante atrativo, superior a média dos *peers* e do IFIX.

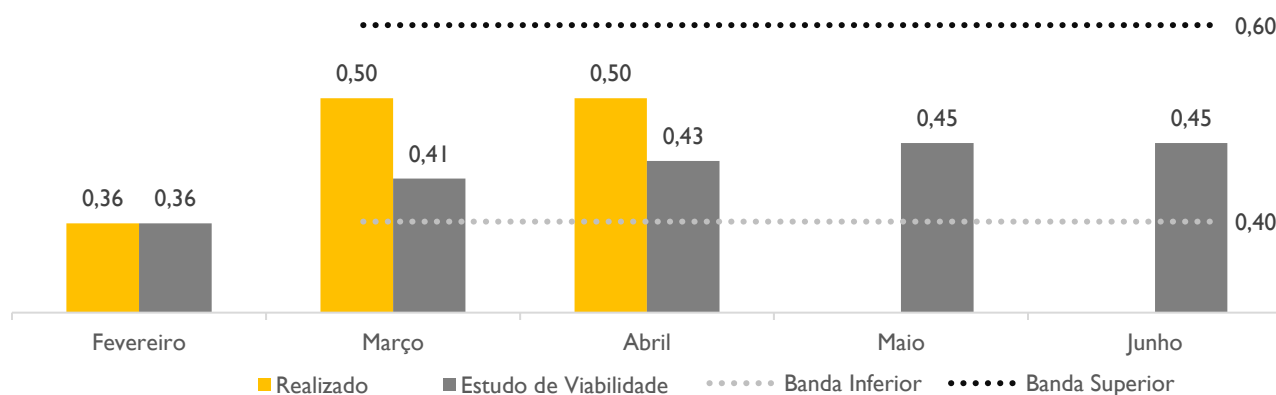
DY Médio por Trimestre



*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.

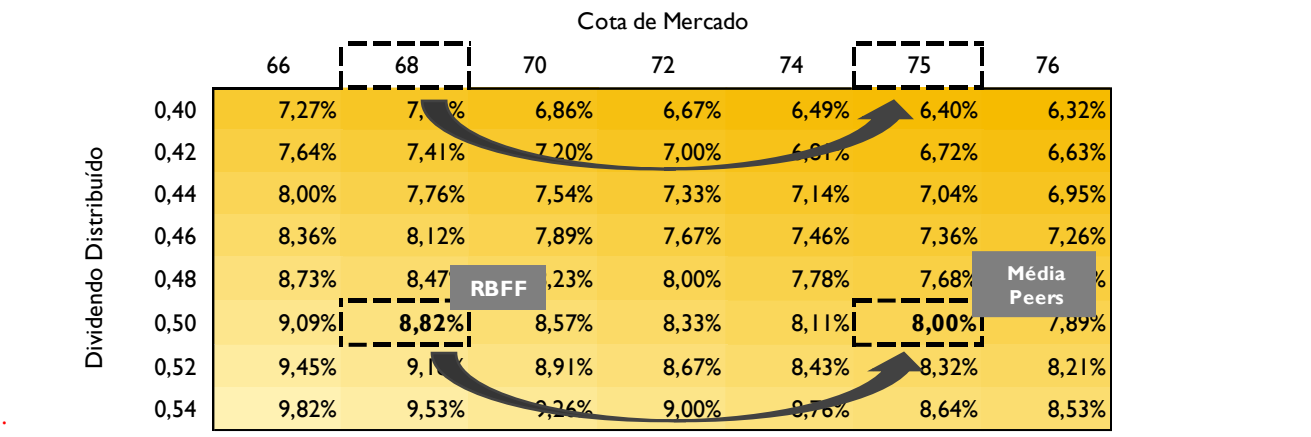
Com o objetivo de trazer uma maior previsibilidade para os cotistas do fundo, resolvemos por compartilhar um *guidance* de rendimento. É importante ressaltar que a gestão do Rio Bravo Fundo de Fundos tem como objetivo tentar linearizar ao máximo as distribuições ao longo do semestre, trazendo assim maior segurança para os investidores e menor volatilidade na cota do Fundo no mercado secundário. De qualquer maneira, entendemos que o investimento no mercado imobiliário é um investimento de longo prazo.

Guidance de distribuição de dividendos²



² O Guidance de Distribuição de dividendos não confere promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Além disso, realizamos um pequeno estudo de sensibilidade, o qual apontou que, distribuindo R\$ 0,50/cota, caso o fundo negociasse em linha com o *dividend yield* da média do mercado, a cota no secundário deveria estar negociando próximo dos R\$ 75,00, o que mostra um potencial de valorização de 10,3%.



Vale mencionar que apesar do dividendo de R\$ 0,50/cota ter ficado acima do resultado gerado no mês, na primeira semana de maio o RBFF já gerou ganho de capital necessário para cobrir o resultado a mais distribuído em abril. Reforçamos que temos como estratégia a linearização da distribuição, para que o veículo seja considerado de renda pelos nossos investidores, tentando minimizar os solavancos do mercado mês e mês na medida do possível.

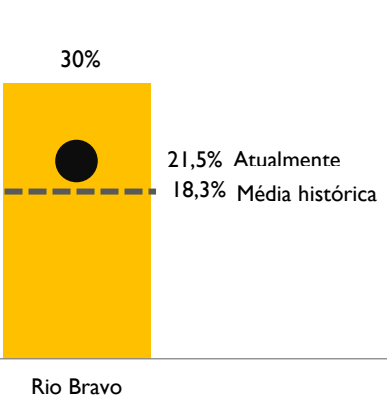
Sobre os investimentos realizados no mês, alocamos aproximadamente 1,5% do PL do RBFF em RZAKII através do mercado secundário e a preços que consideramos atrativos. O Riza Akin (RZAK) é um fundo de CRI da Riza, gestora liderada pelo Daniel Lemos, o qual realizou seu IPO em dezembro de 2020. Além do excelente time de gestão do fundo com ampla experiência no setor de crédito e com boa entrada no mercado, algo essencial para a estruturação de operações de CRI, as quais estão muito competitivas, alocamos no fundo abaixo da cota patrimonial e abaixo do preço do IPO. A impaciência por parte dos investidores em IPOs ou após os primeiros meses do encerramento de uma oferta, momento de alocação no qual os dividendos acabam sendo menores que o potencial do fundo, estão sendo boas oportunidades de investimento para os investidores pacientes.

Outro investimento realizado foi o aumento na participação de Rio Bravo Renda Educacional em aproximadamente 1,05% do PL do RBFF. O fundo tem uma estratégia em investir em ativos educacionais através de operações *built-to-suit* ou *sale & leaseback*. Recentemente o fundo comprou um ativo locado para a Cogna, a qual consideramos ter um excelente risco de crédito, e que tem um contrato atípico de longo prazo. O fundo proporciona um excelente carregamento para o portfólio, e estimamos um *dividend yield* próximo de 8,25% a.a. para os próximos meses.

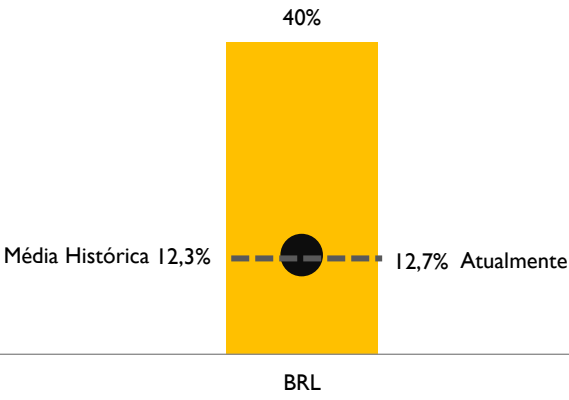
Sobre os desinvestimentos realizados no mês, reduzimos marginalmente a posição em OUIPII, algo que já estamos fazendo há alguns meses.

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.

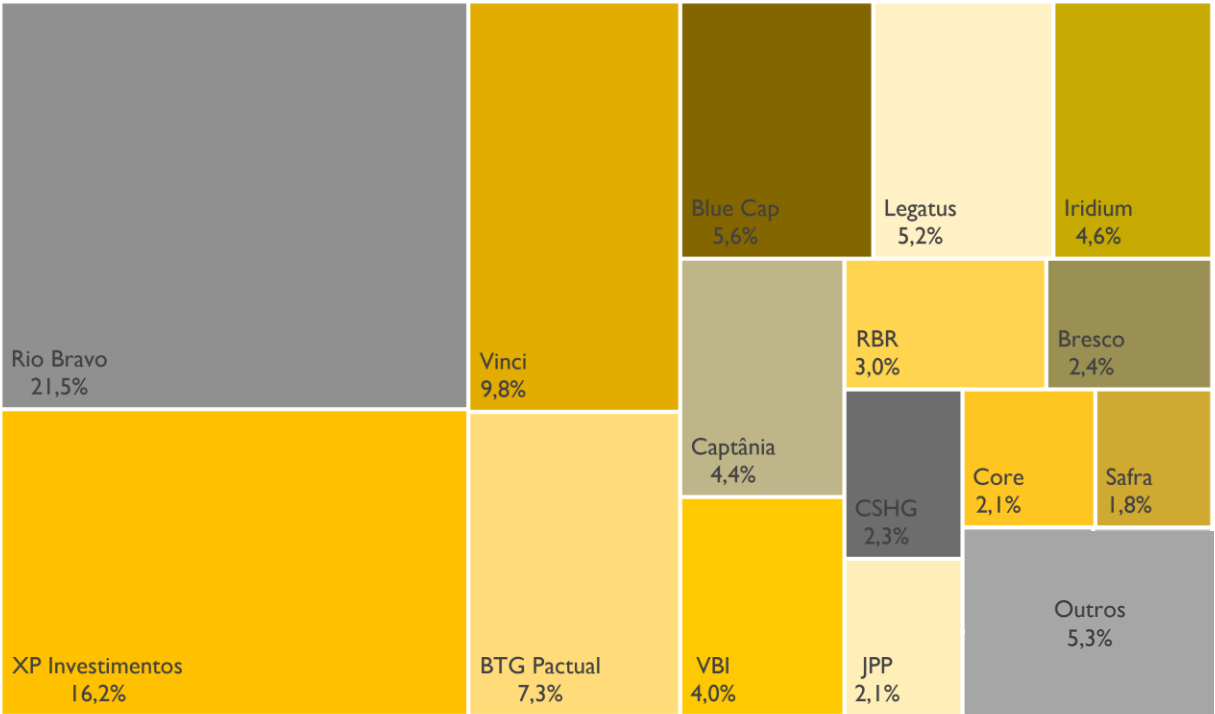
Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela Rio Bravo



Limite de alocação de fundos administrados ou geridos pela BRL

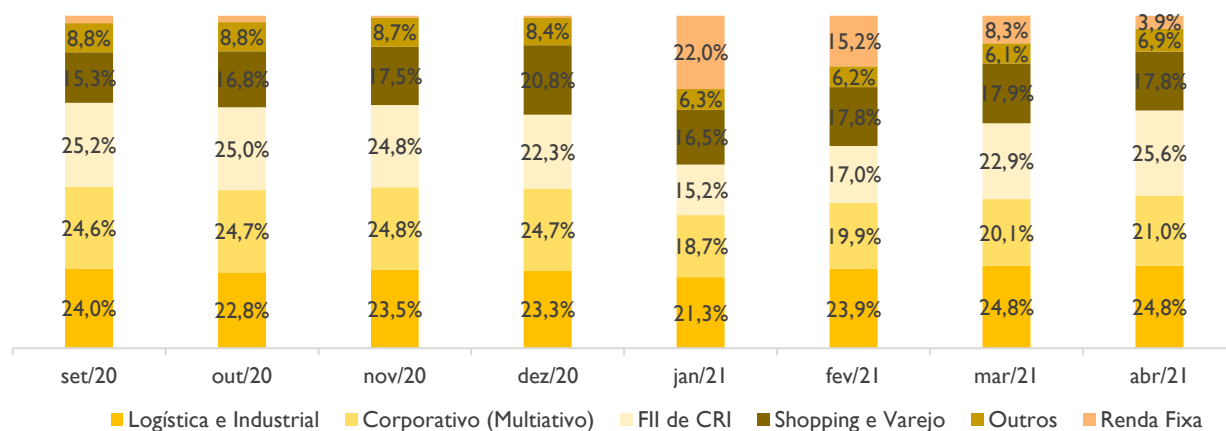
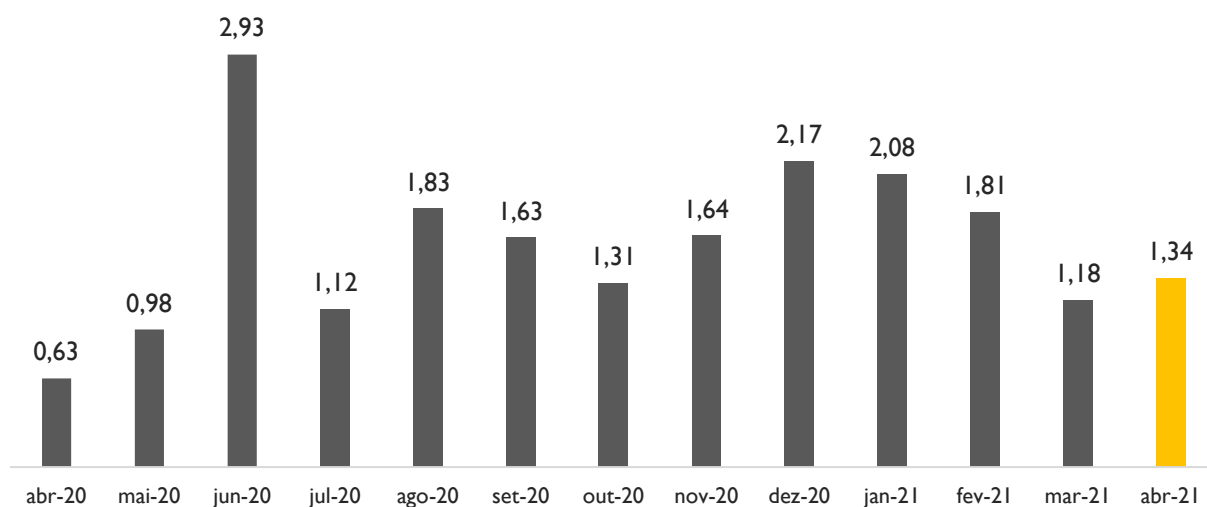


Alocação por Gestor (%PL)





Evolução da alocação por estratégia

Ganho de capital não realizado³

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



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

RESULTADO DO FUNDO

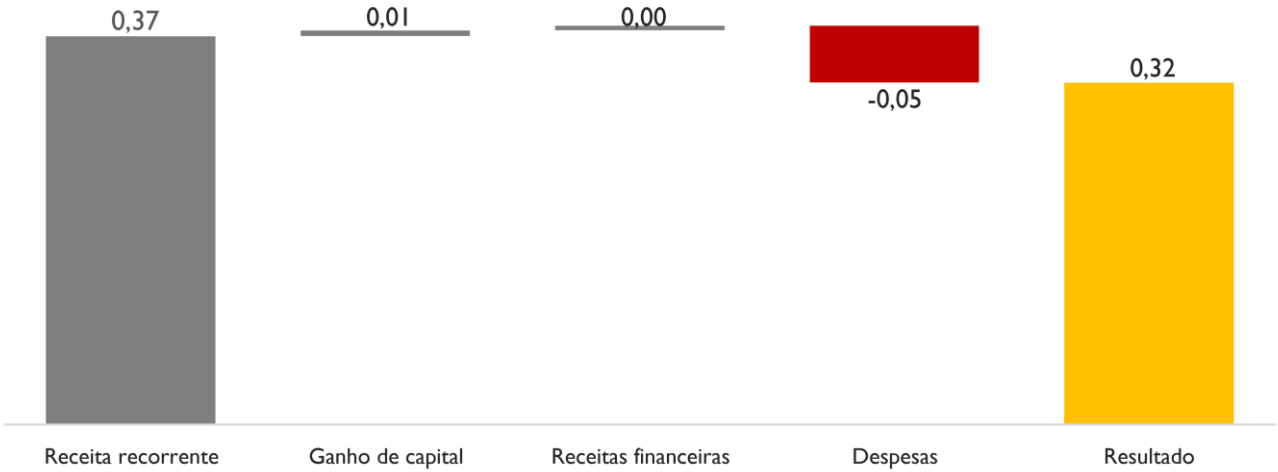
	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2021
Rendimentos de FII	R\$ 1.382.246	R\$ 14.374.713	R\$ 5.335.145
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 20.244	R\$ 11.380.474	R\$ 1.484.563
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 348	R\$ 10.013	R\$ 1.120
Receitas financeiras	R\$ 16.754	R\$ 254.060	R\$ 130.476
Despesas	-R\$ 202.569	-R\$ 4.654.429	-R\$ 864.578
Resultado	R\$ 1.217.021	R\$ 21.364.831	R\$ 6.086.726
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.873.439	R\$ 21.463.122	R\$ 6.464.510
Resultado por cota	R\$ 0,32	R\$ 14,48	R\$ 1,78
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 12,84	R\$ 1,86
Resultado Acumulado ⁴	-R\$ 656.417	-R\$ 98.291	-R\$ 377.784

É importante ressaltar que apesar da distribuição de dividendos ter ficado acima do resultado gerado no mês, na primeira semana de maio o RBFF já gerou ganho de capital necessário para cobrir o resultado a mais distribuído em abril.

Resultado apresentado em regime de caixa e ainda não auditado.

⁴ 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	0,36	0,50	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
Δ ⁵	-35,9%	-44,6%	66,7%	66,7%								

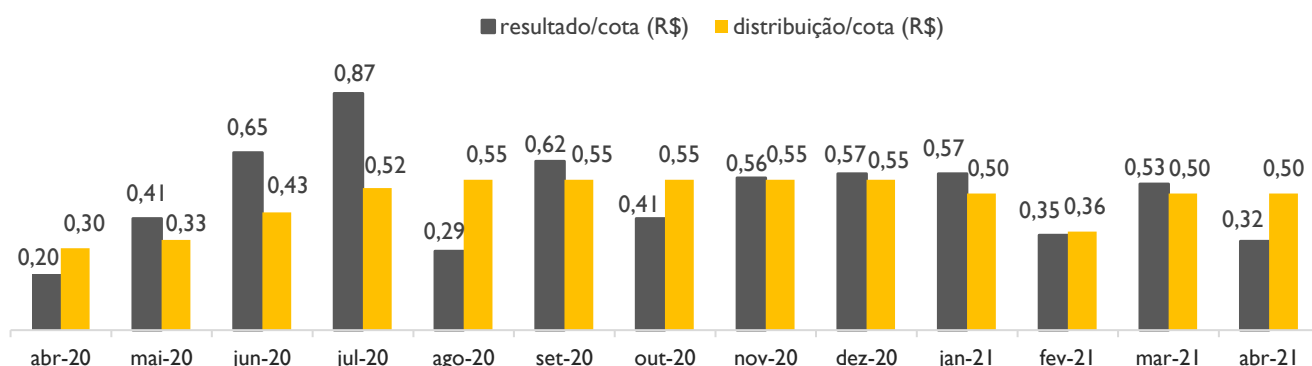
⁵ Variação comparativa entre meses de 2021 e 2020.



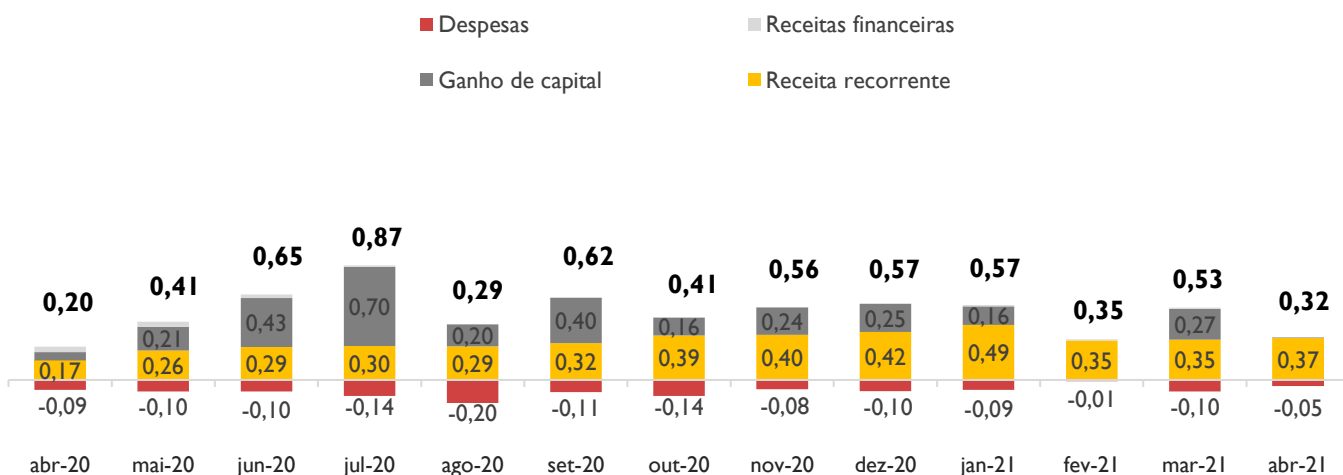
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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\$ 1.873.439	R\$ 6.464.510	R\$ 17.472.833
Dividend yield ⁶	0,7%	2,5%	7,9%

⁶ Dividend Yield calculado com base na data de fechamento de cada um dos períodos.



RBFF11 NA B3

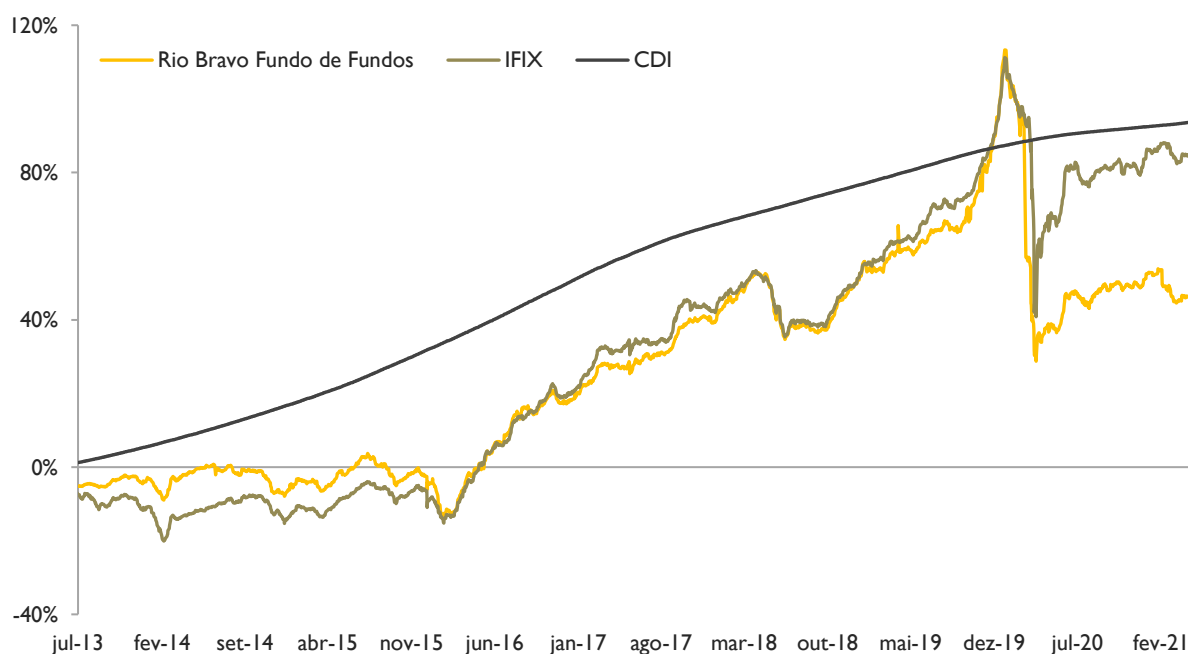
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 12.365.943	R\$ 55.311.561	R\$ 164.163.796
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 618.297	R\$ 691.395	R\$ 664.631
Giro (% de cotas negociadas)	6,67%	28,61%	83,97%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	abr/21	jan/21	abr/20
Valor da Cota	R\$ 67,60	R\$ 74,70	R\$ 74,30
Quantidade de Cotas	3.746.877	2.737.514	2.737.514
Valor de Mercado	R\$ 253.288.885	R\$ 204.492.296	R\$ 203.397.290

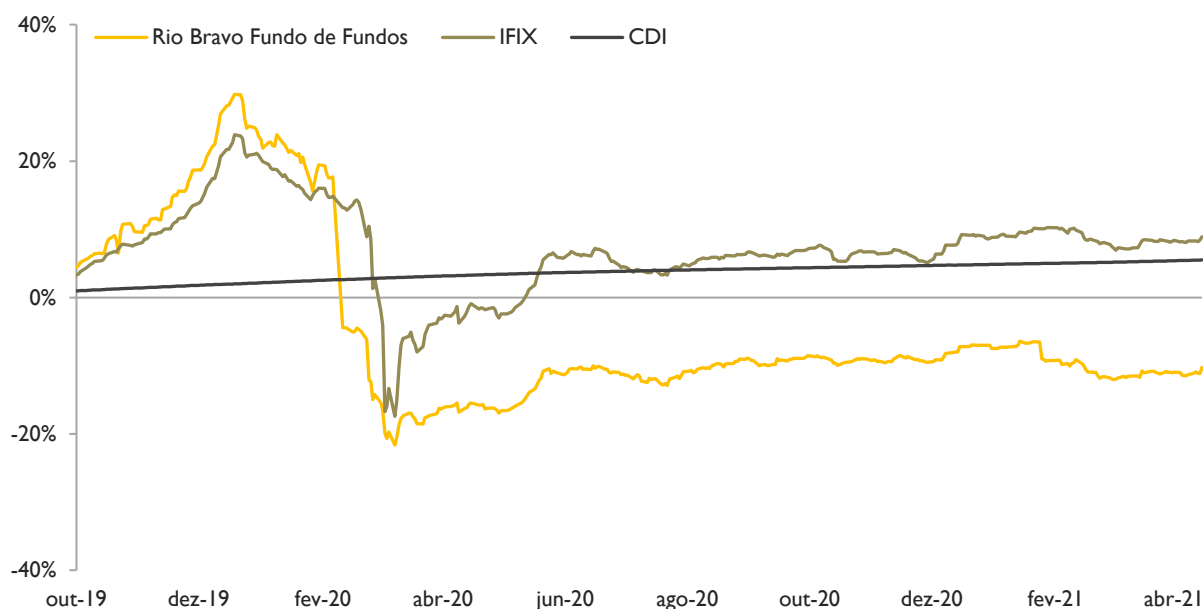
DESEMPENHO DO FUNDO

Desempenho da cota ⁷	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	0,5%	-0,3%	2,9%	9,9%	85,8%	-1,4%
CDI	0,2%	0,7%	0,8%	2,1%	93,8%	2,7%
Cota de mercado	1,1%	-6,6%	-3,4%	-1,3%	38,6%	-22,1%
Cota patrimonial	0,6%	-3,3%	-0,9%	6,2%	47,5%	1,5%

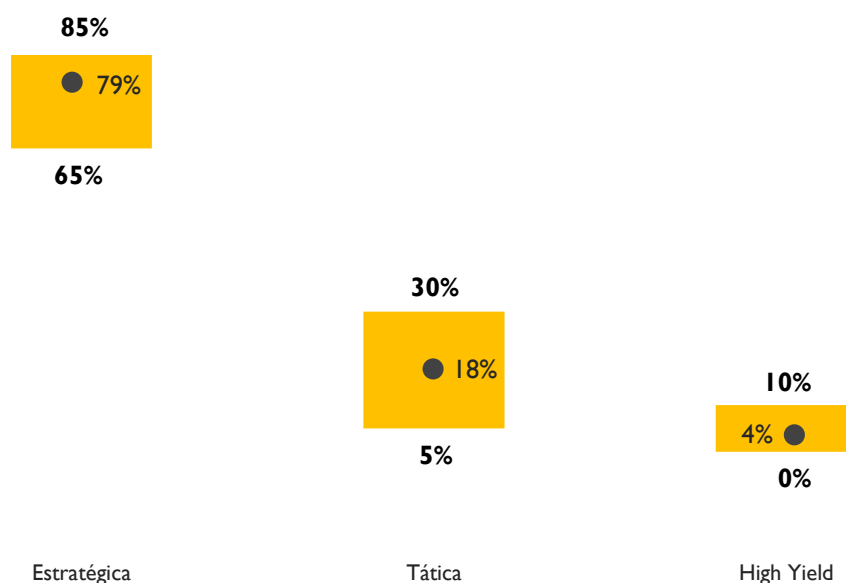
⁷ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos.

Rentabilidade desde o início do fundo⁸

⁸ 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 Bravo⁹ (desde 16/09/2019)DIVERSIFICAÇÃO POR ESTRATÉGIA¹⁰

Target de alocação por estratégia



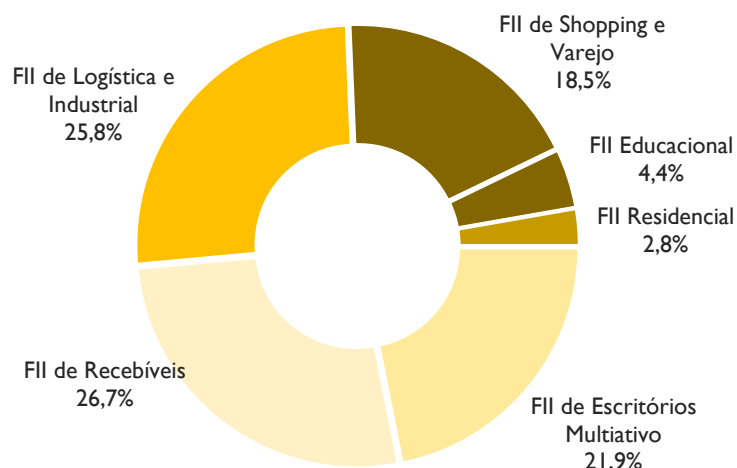
⁹Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

¹⁰ 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.

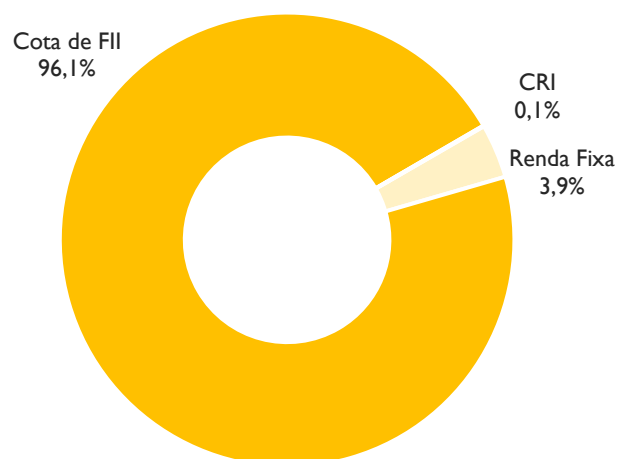


CARTEIRA DO FUNDO

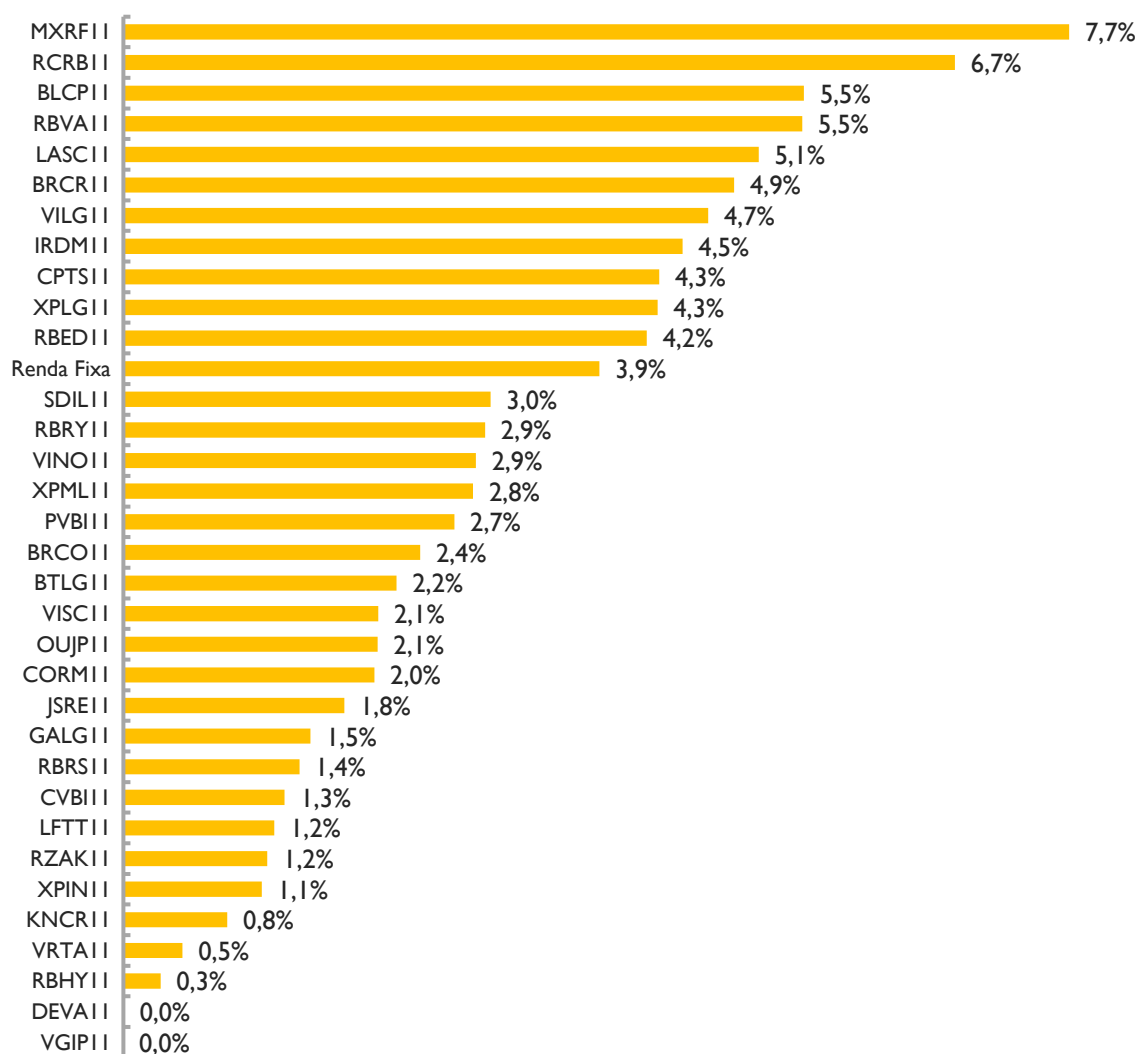
Alocação por setor de FII



Alocação por classe de ativo



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

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.