

# Relatório Gerencial

## Fevereiro/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>74,92</b>	<b>72,00</b>	<b>3.746.877</b>	<b>17.338</b>	<b>6,0%</b>
Patrimônio líquido (R\$ milhões)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado	P/VP	Número de fundos investidos
<b>280,73</b>	<b>269,78</b>	<b>785.411</b>	<b>0,96</b>	<b>30</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:** O mês de fevereiro foi tomado com as discussões sobre a PEC emergencial que deve ser aprovada em março. Tal proposta de emenda à constituição é de extrema importância, pois ela irá permitir a concessão de uma nova rodada de auxílio emergencial, com a contrapartida de corte de gastos e contenção fiscal para compensar tal medida, respeitando assim o teto de gastos.

O câmbio depreciado e a alta de commodities tem impactado a inflação nos últimos meses. Tal movimento tem sido capturado pelos fundos de CRI através do aumento dos dividendos. A equipe econômica da Rio Bravo revisou as projeções de inflação de 2021 de 4,2% para 4,8%.

**Atividade econômica:** A volta da atividade econômica brasileira será muito dependente da evolução do programa de vacinação. Apesar do país ter uma alta capacidade de vacinar a população através do sistema básico de saúde, a falta de vacinas tem gerado atraso no programa de vacinação, o que pode impactar de maneira negativa o crescimento econômico e protelar evolução mais significativa esperada para 2021.

### Cenário externo

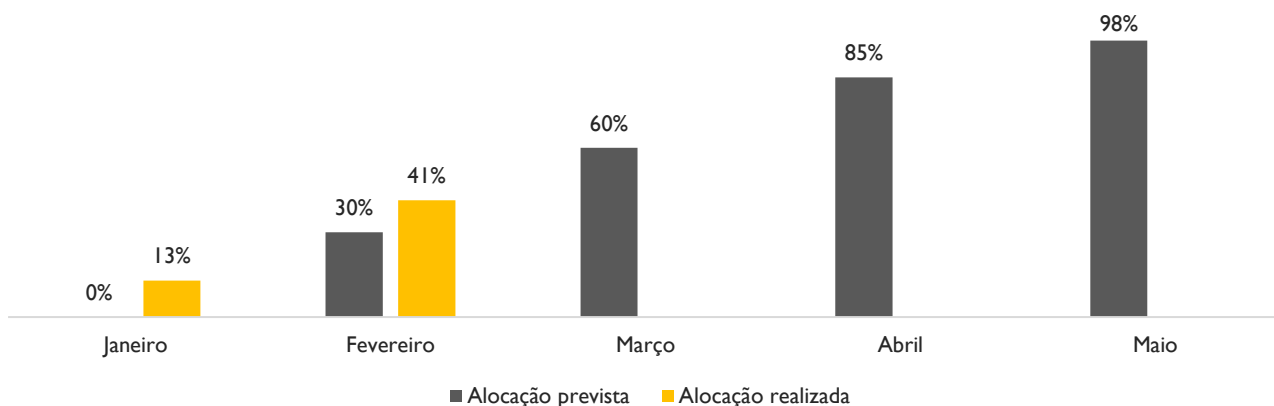
**Estado Unidos:** No início de março, o Senado norte-americano aprovou um pacote fiscal de US\$ 1,9 trilhão, o que reforça o suporte à economia americana e sinaliza a continuação de uma política monetária expansionista no curto prazo, o que é favorável para ativos de risco.

**COVID-19:** No mês de fevereiro começamos a observar o aumento nas curvas de contaminação no país e o aumento da ocupação de leitos de UTI. Ambos os dados indicam que teremos um endurecimento das medidas de distanciamento social e fechamento do comércio, ações já tomadas por diversos governantes, o que impacta principalmente o NOI dos fundos de shopping.

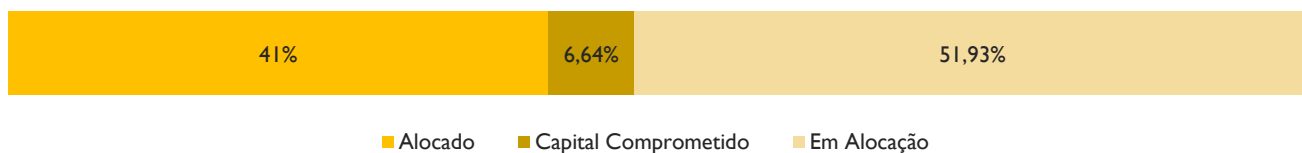
**Rio Bravo Fundo de Fundos**

O mês de fevereiro foi marcado pela continuação das alocações dos recursos captados na 3ª Emissão de cotas do RBFF11. O Fundo encerrou o mês com 41,4% dos recursos alocados vs. 30,0% previstos no estudo de viabilidade. Para o mês de março, já temos prevista a liquidação de 6,6% dos recursos que foram captados na oferta, investimentos realizados no mês de fevereiro, porém com desembolso nos primeiros dias de março. Além disso, temos mapeado mais de R\$ 107 milhões em investimentos que estão sendo analisados pelo time de gestão.

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



**Processo de Alocação dos recursos da Oferta**



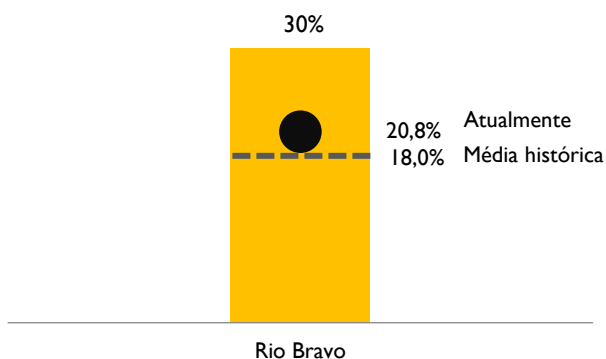
O Rio Bravo Fundo de Fundos anunciou a distribuição de 0,36/cota, um pouco abaixo do guidance para o patamar do IFIX, mas em linha com o estudo de viabilidade da oferta do fundo. A gestão tem como norte prover distribuições lineares ao longo dos semestres, o que implica em eventual distribuição maior ou aquém do resultado gerado em determinado mês, dentro do contexto de linearização do semestre. Contudo, dado o cenário de alta volatilidade, a gestão entendeu que o mais prudente era distribuir efetivamente o que o fundo possuía de resultado caixa no mês, postura mais cautelosa que colocou, pelo menos momentaneamente, a linearização dos rendimentos em segundo plano. Ainda, fevereiro é o primeiro mês em que as cotas subscritas na última emissão passam a fazer parte da base de cotistas do fundo, e cujos recursos captados não estão totalmente empregados, ou seja, o período de descasamento pós-emissão. De qualquer maneira, seguimos o trabalho de alocação e estabilização dos dividendos do fundo da melhor forma possível. É importante ressaltar que na construção do portfólio do fundo temos um grande foco na renda, para que, em momento de estresse de mercado, o cotista continue recebendo um bom dividendo. Nesta estratégia, o fundo apresenta atualmente uma receita recorrente de R\$ 0,35/cota, sendo que a alocação dos recursos captados está em curso e existe um atraso de um mês entre alocação e recebimento de receita, uma vez que os fundos distribuem rendimentos em regime caixa.

Sobre os investimentos realizados no mês de fevereiro, participamos da oferta pública de VILG, aumentando a participação no fundo em 2,37%. Além disso, aumentamos nossa posição em XPML (1,79%) através de um block trade e a preços que consideramos em linha com o custo de reposição dos ativos do fundo, aproveitando a pressão vendedora gerada pelo aumento das restrições de distanciamento social.

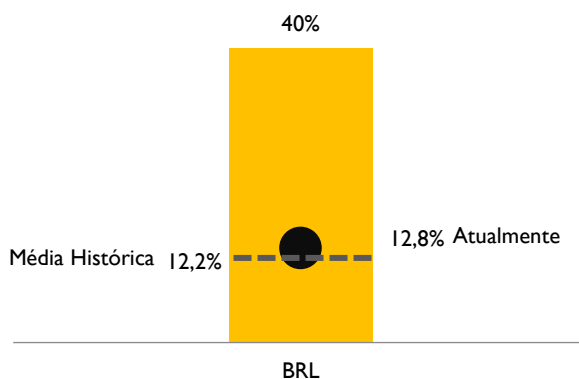
Aumentamos a exposição do portfólio em fundos de CRI, dada a alta volatilidade do curto prazo e o cenário de inflação mais alta, através da oferta de CVBI, onde alocamos 1,27% do patrimônio líquido. Também aumentamos nossa exposição ao setor de lajes corporativas através de um block trade de VINO (0,59%) a preços que consideramos atrativos, pois o fundo tem resultado acumulado da venda da loja da Renner a ser distribuído no ano de 2021 e tem uma receita de aluguéis de FII alta frente aos pares; além de alocar em uma oferta restrita do fundo Core Metropolis (CORM) aproximadamente 1,15%. O CORM está comprando ativos a preços que julgamos descontados através de equity e dívida, o que irá trazer um dividend yield para o primeiro ano muito à frente dos pares, de aproximadamente 11,0%.

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

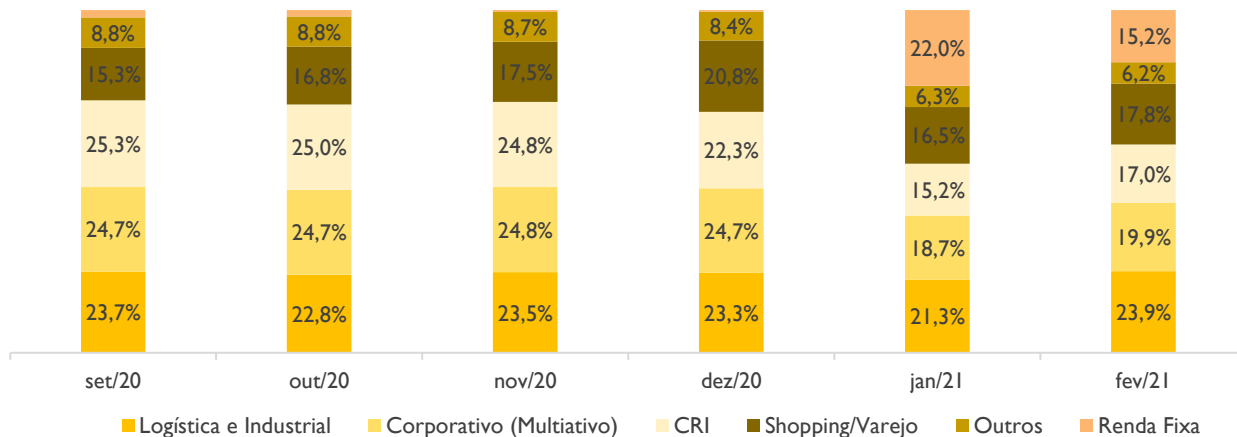


### Limite de Alocação de Fundos Administrados ou Geridos pela BRL

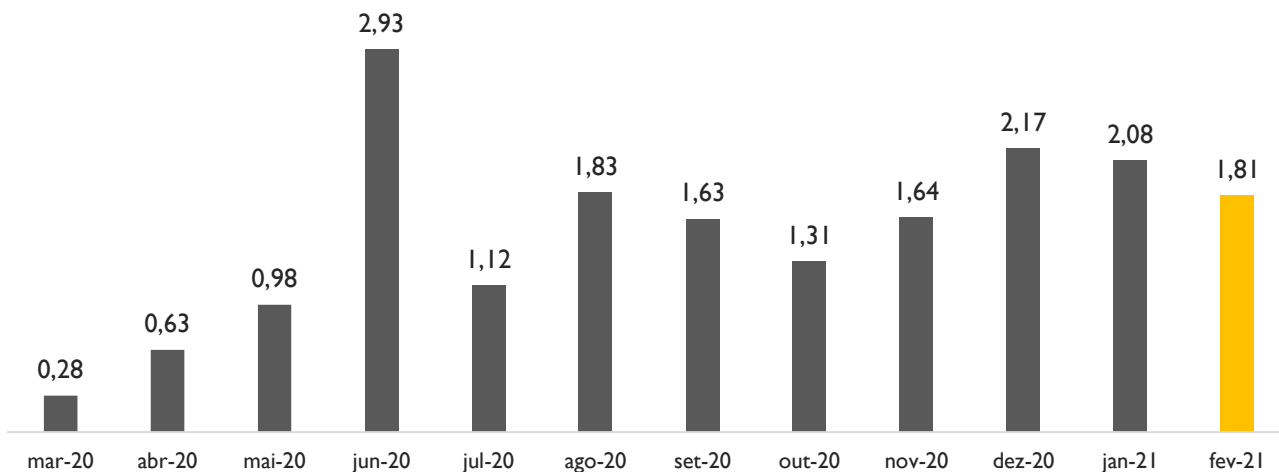




### Evolução da Alocação por Estratégia



### 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<sup>3</sup>



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

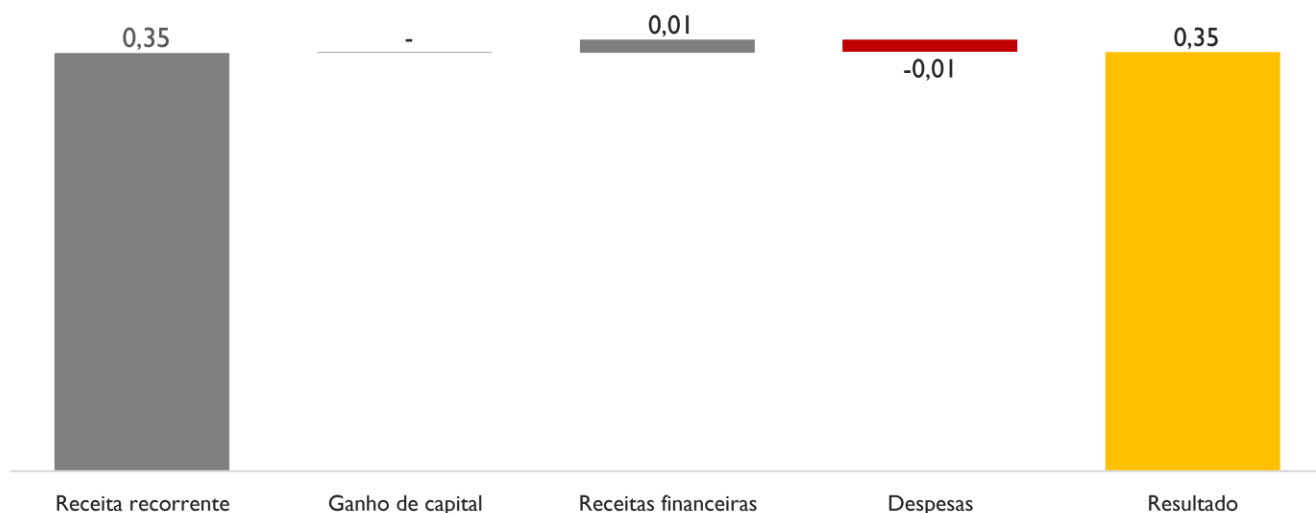
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	gestão Rio Bravo (19/08/2019)	2021
Rendimentos de FII	R\$ 1.298.045	R\$ 11.666.132	R\$ 2.626.564
Alienação de cotas de FII (Bruto)	R\$ 0	R\$ 10.343.146	R\$ 447.235
Certificado de recebíveis imobiliários	R\$ 217	R\$ 9.356	R\$ 463
Receitas financeiras	R\$ 41.860	R\$ 193.186	R\$ 69.603
Despesas	-R\$ 38.468	-R\$ 4.066.190	-R\$ 276.339
Resultado	R\$ 1.301.654	R\$ 18.145.631	R\$ 2.867.526
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.348.876	R\$ 17.716.245	R\$ 2.717.633
Resultado por cota	R\$ 0,35	R\$ 13,62	R\$ 0,92
Rendimento por cota	R\$ 0,36	R\$ 11,84	R\$ 0,86
Resultado Acumulado <sup>4</sup>	-R\$ 47.222	R\$ 429.386	R\$ 149.893

**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	0,36										
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%	-44,6%										

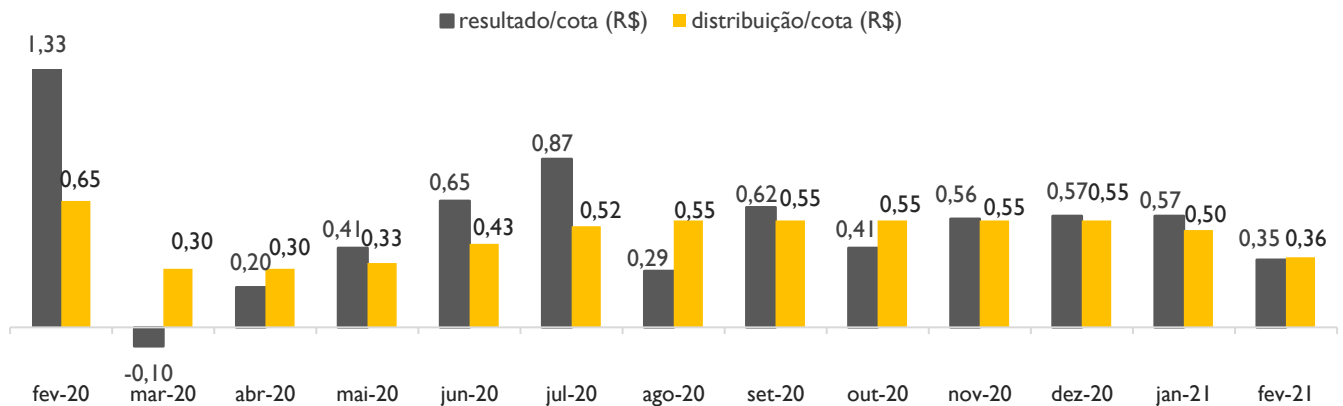
<sup>5</sup> Variação comparativa entre meses de 2021 e 2020.



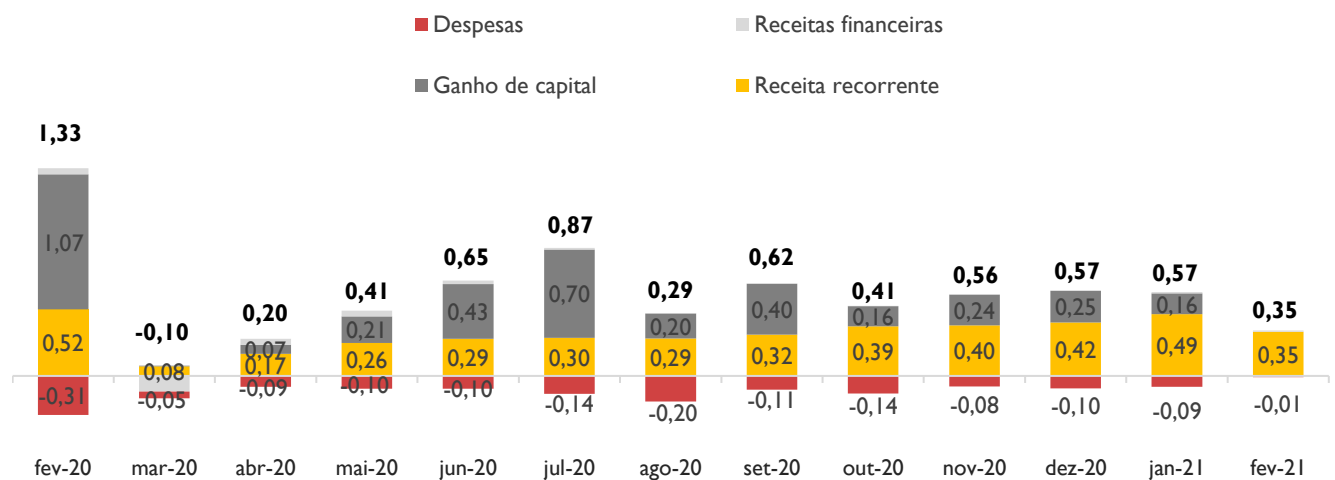
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



### Composição do resultado (R\$)



	mês	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.348.876	R\$ 2.717.633	R\$ 15.392.323
<i>Dividend yield</i> <sup>6</sup>	0,5%	1,2%	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\$ 14.137.391	R\$ 28.292.911	R\$ 170.331.561
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 785.411	R\$ 764.673	R\$ 692.405
Giro (% de cotas negociadas)	7,03%	14,05%	87,01%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

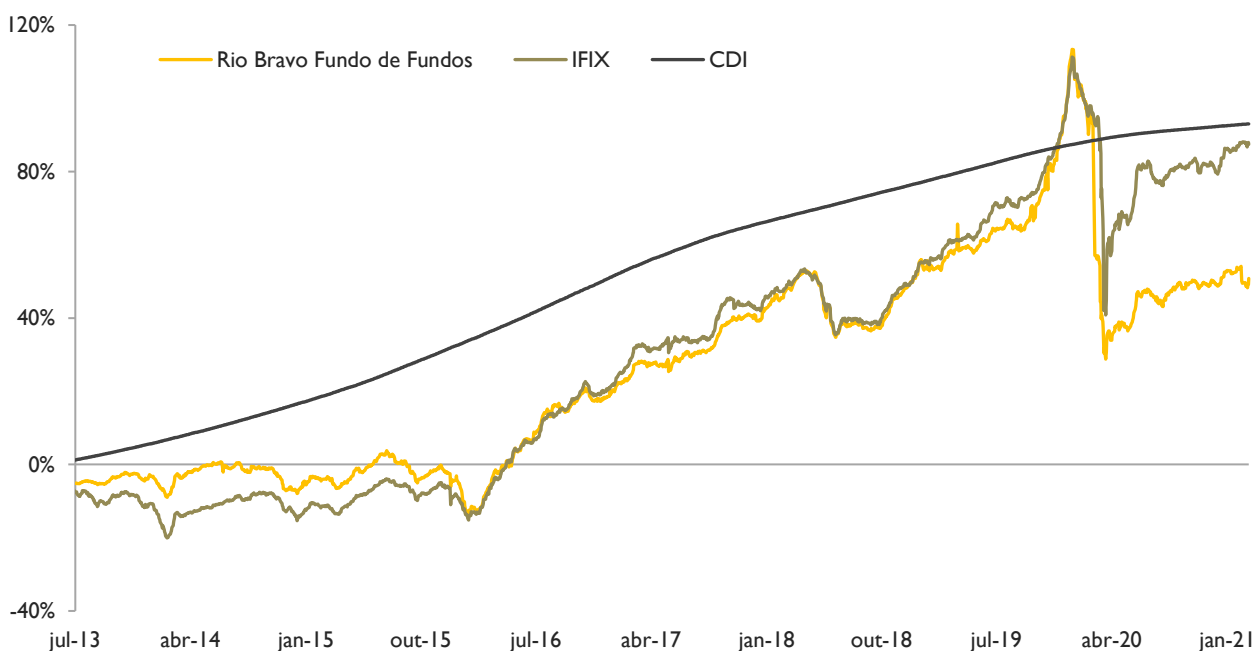
	fev/21	jan/21	fev/20
Valor da Cota	R\$ 72,00	R\$ 74,70	R\$ 90,35
Quantidade de Cotas	3.746.877	2.737.514	1.267.097
Valor de Mercado	R\$ 269.775.144	R\$ 204.492.296	R\$ 114.482.214

## DESEMPENHO DO FUNDO

Desempenho da cota <sup>7</sup>	mês	ano	6 meses	12 meses	desde o início	2ª emissão de cotas
IFIX	0,2%	0,6%	3,5%	-2,6%	87,4%	-0,5%
CDI	0,1%	0,3%	0,8%	2,4%	93,0%	2,2%
Cota de mercado	-3,1%	-1,9%	7,8%	-14,1%	45,4%	-18,3%
Cota patrimonial	-2,0%	-1,2%	3,6%	-3,9%	50,8%	2,7%

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

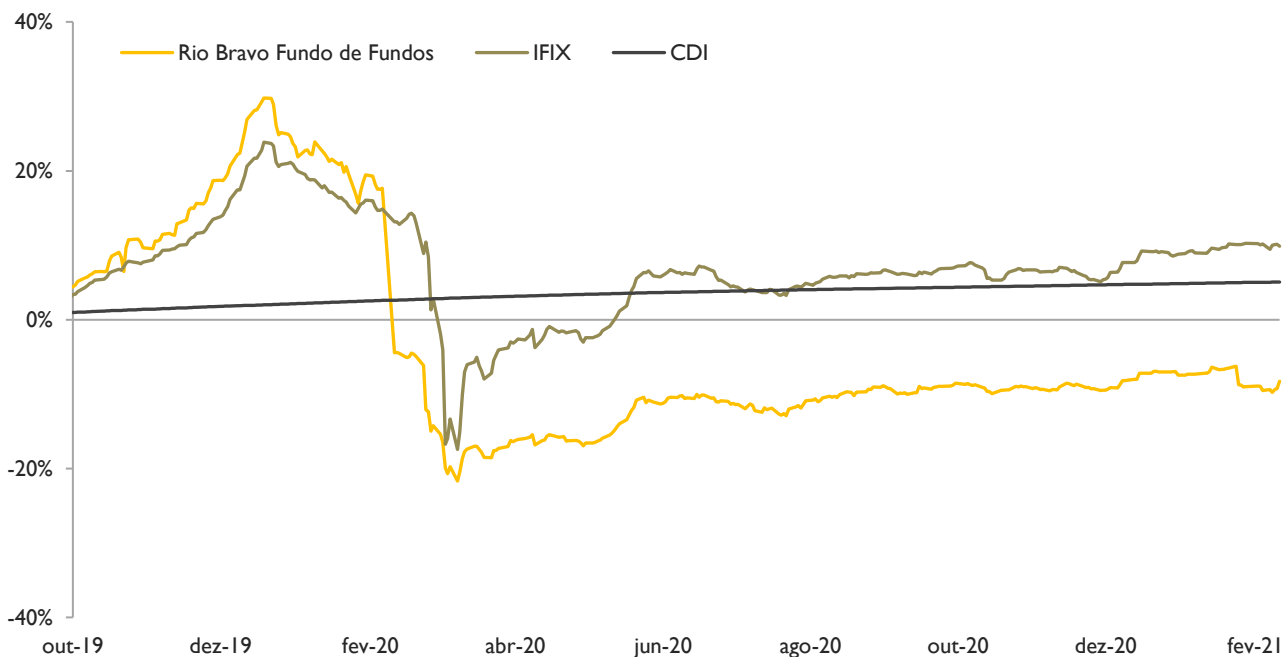
### Rentabilidade desde o início do fundo<sup>8</sup>



<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.

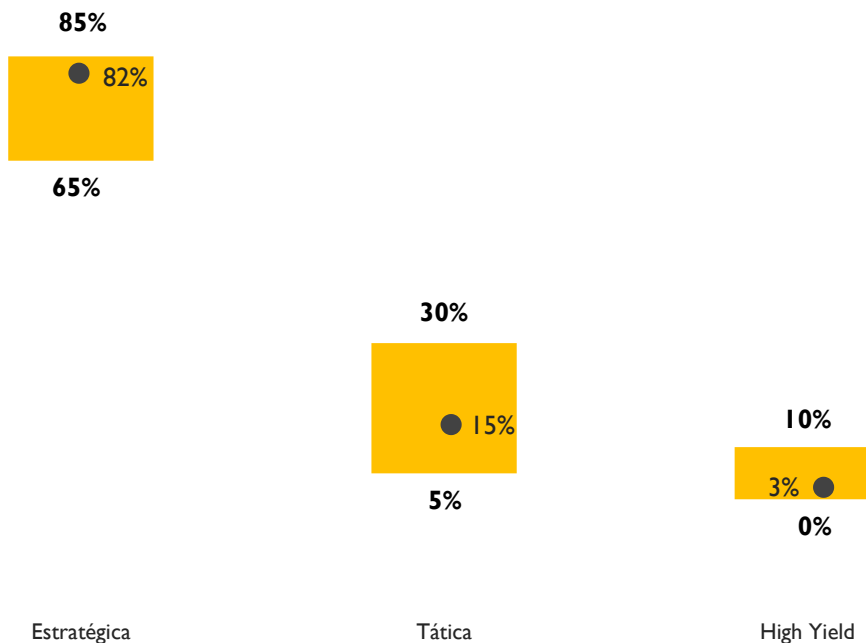


Rentabilidade gestão Rio Bravo<sup>9</sup> (desde 16/09/2019)



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

Target de Alocação por Estratégia

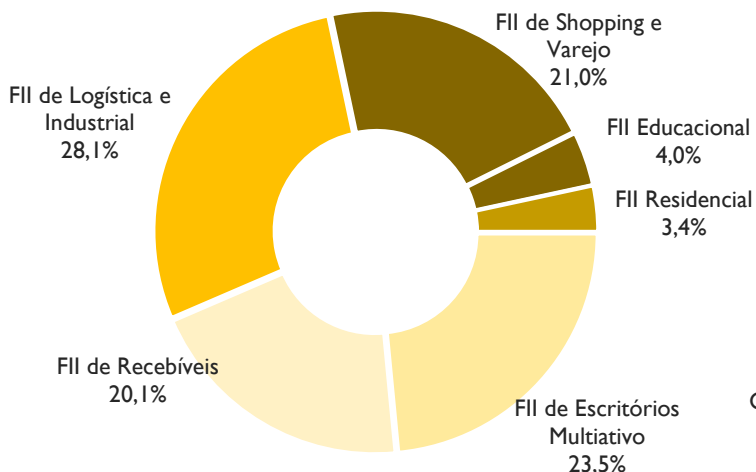


<sup>9</sup>Rentabilidade da cota patrimonial ajustada aos dividendos leva em consideração a 2ª emissão de cotas onde o valor da cota da emissão tinha um desconto de 25,5% em relação a cota patrimonial do fundo em janeiro/2020.

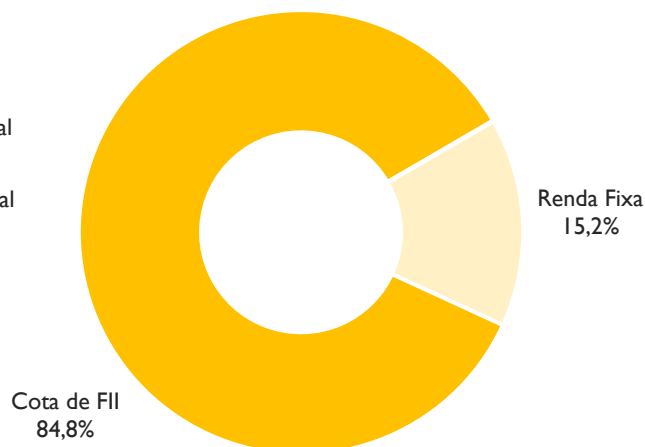
<sup>10</sup> As alocações estratégicas são mais focadas em renda recorrente e tem um maior tempo de maturação do investimento na carteira. As alocações táticas são focadas em ganho de capital e aproveitar distorções nos preços em um horizonte de tempo mais curto. As estratégias High Yield têm uma maior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

## CARTEIRA DO FUNDO

Alocação por setor de FII

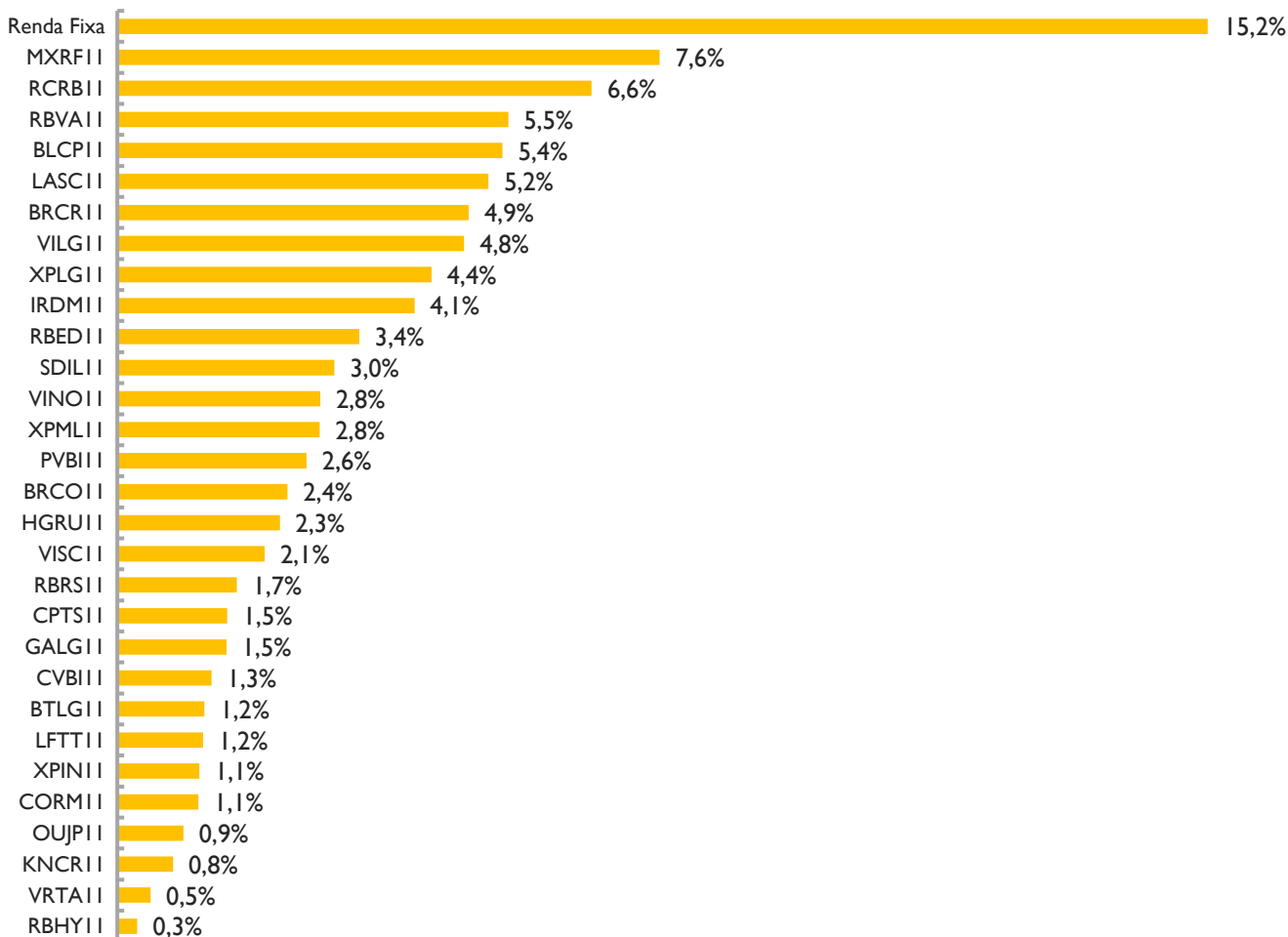


Alocação por classe de ativo



\*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.

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.