

AGOSTO 2019

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Informações do Fundo

**Fundo** • Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII  
**Público-Alvo** • Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza  
**Objetivo de Retorno** • Superar a variação do IFIX  
**Forma de Constituição** • Condomínio Fechado  
**Início do Fundo** • 06 de maio de 2013  
**Prazo de Duração** • Indeterminado  
**Distribuição de Rendimentos** • Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo  
**Taxa de Administração** • 0,80% a.a. sobre o PL do fundo  
**Taxa de Performance** • 20% sobre o que exceder o IFIX  
**Cotas Emitidas** • 365.972  
**Valor Inicial da Cota** • R\$ 100  
**Valor Total da Oferta** • R\$ 36.597.200  
**Código de Negociação** • RBF11  
**Código ISIN** • BRBF0008  
**Enquadramento Res. 3922/10** • 5% (Artigo 8º - Inciso VI)  
**Enquadramento Res. 3792/09** • 10% (Artigo 37º - Inciso I)  
**Negociação das Cotas** • Mercado de Bolsa administrado pela [B] (antiga BM&F Bovespa)  
**Administrador** • BRL Trust  
**Gestor** • Rio Bravo  
**Custodiante e Escriturador** • BRL Trust

Objetivo e Política do Fundo

O Fundo Rio Bravo IFIX 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 do Rio Bravo, o mercado secundário é monitorado constantemente em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento.

<sup>1</sup> O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

A Rio Bravo assumiu a gestão do fundo Rio Bravo IFIX em 19 de agosto de 2019, após Assembleia Geral Extraordinária determinar sobre o tema em 31 de julho de 2019, com quórum qualificado. Após o recebimento da gestão, já foram iniciadas alterações na carteira, especialmente concentrando as posições em ativos de maior convicção e desmontando posições nas quais a gestão acredita em potencial de desvalorização ou valorização limitada, algumas com ganho de capital e outras com perdas. A Rio Bravo acredita em uma gestão fundamentalista dos investimentos imobiliários, analisando com profundidade os ativos que compõem os portfólios dos fundos investidos e seu potencial de retorno no longo prazo. O RI da Rio Bravo está à disposição dos investidores para tirar dúvidas complementares.

Em relação à volatilidade nos dividendos do Rio Bravo IFIX dos últimos meses, informamos que o rendimento de R\$ 0,02 (dois centavos) anunciados no dia 31/07/2019 foi fruto de provisionamento de Imposto de Renda sobre ganhos de capital da carteira do fundo efetuado pela antiga administradora.

Abaixo, seguindo o costume dos FoFs geridos pela Rio Bravo, segue um comentário da gestora sobre o cenário econômico nacional e internacional, o mercado imobiliário brasileiro e, por fim, um overview sobre os acontecimentos do fundo no último mês.

O mês de agosto foi permeado por temores.

Os conflitos comerciais globais tomaram dimensões mais tensas no início do mês, após terem arrefecido por algumas semanas. Anúncios de ampliação de tarifas fizeram o mês turbulento e reduziram em 4% o nível do Remimbi. O encontro do G7, por sua vez, trouxe ânimos mais calmos e discursos mais ponderados. O crescimento Chinês vem sofrendo com os conflitos comerciais recentes, apresentando números de crescimento abaixo das expectativas. Nos Estados Unidos, a curva de juros viu a primeira inversão dos yields desde a última crise. O fato de os investidores estarem mais dispostos a receber menos rendimentos para vencimentos futuros do que para rendimentos presentes é considerado um bom preditor de crises. O FED deu sinalização de que não deve cortar tanto juros quanto o mercado esperava, o que levou os investidores a ajustarem as expectativas. Ainda sobre os EUA, a discussão de um acordo para retirar barreiras do comércio com o Japão para agricultura e automóveis avançou e é positiva para a economia. No Reino Unido, o Primeiro Ministro Boris Johnson perdeu a maioria no parlamento, o que torna difícil a condução para o no-deal Brexit que defende.

O Brasil passou por turbulências no mês, tendo o Ibovespa caído 6% enquanto a parte curta da curva de juros viu seus yields aumentando. As queimadas na Amazônia, que colocam o país em situação delicada econômica e politicamente, foram o centro das atenções no mês. A comunidade internacional viu com maus olhos as medidas tomadas pelo atual governo sobre a região, enquanto o governo defendia sua soberania e sofria ameaças de retaliações econômicas durante o encontro do G7. O câmbio sofreu com a crise na Argentina, chegando ao patamar de R\$4,20, o que levou o BC a intervir no mercado à vista de moeda, o que não acontecia desde 2009. A crise na Argentina deve ser refletida no próximo trimestre, quando provavelmente será neutralizada pelos estímulos ao consumo planejados pelo governo.

No mercado imobiliário brasileiro, o IFIX caiu 0,11% no mês, enquanto apresenta performance positiva de 12,97% no ano. O mercado imobiliário tem sentido os efeitos da expansão do PIB no ano e da melhora nos índices de emprego, com a abertura líquida de 408.000 vagas no primeiro semestre. Grandes áreas para locação de escritórios (acima de 4.000m²) só estão disponíveis no eixo Berrini/Chucuri Zaidan ou Chácara Santo Antônio, que ainda apresenta severa vacância. Na Av. Paulista/Faria Lima, havia apenas uma área com este perfil no início do mês. O Rio de Janeiro apresentou melhora marginal na taxa de vacância, e o fato de estar há 6 meses com indicador próximo a 40% faz crer que o ponto de inflexão já chegou. No mercado logístico de SP, a vacância está no menor patamar desde 2013, enquanto o RJ ainda continua vendendo entregas de áreas. O varejo deve enfrentar semestre positivo. Até o momento, os fundos de shopping têm superado as expectativas de rentabilidade.

Estamos aumentando a exposição da carteira a estratégias de varejo. O fundo está subscrevendo os direitos de preferência mais vantajosos que recebeu na carteira, alguns com descontos superiores a 25% em ofertas restritas a Investidores Profissionais e altamente disputadas. As novas alocações têm vindo majoritariamente de ofertas 476, dada a alta demanda – e consequentemente elevados rateios – vinda de pessoas físicas. O portfólio está passando por reciclagem, tendo diminuído sua quantidade de fundos investidos de 30 para 24 nos primeiros dias de gestão, e irá reduzir ainda mais nos próximos meses. As vendas apuraram ganho de capital, que será distribuída aos cotistas dentro do semestre fiscal.

PERFORMANCE

RESULTADO

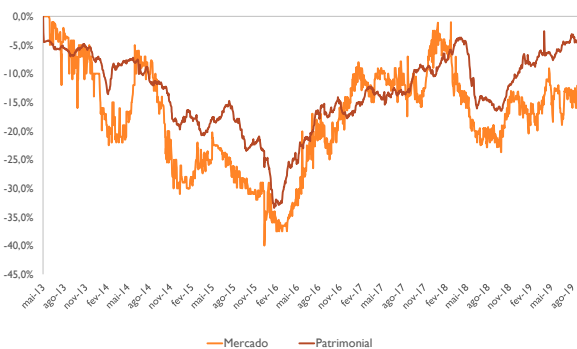
	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	2019	Início
<b>Cota de Mercado</b>	-1,23%	6,86%	0,13%	0,34%	-3,39%	-0,58%	1,94%	4,64%	-0,78%	-5,17%	5,35%	-1,41%	1,19%	-14,00%
<b>Cota de Mercado Ajustada<sup>2</sup></b>	-0,85%	7,23%	0,50%	0,71%	-3,05%	-0,26%	2,60%	4,95%	-0,49%	-4,87%	5,37%	-1,26%	3,64%	35,16%
<b>Cota Patrimonial</b>	-0,51%	4,37%	2,49%	1,61%	1,00%	-0,10%	1,54%	0,41%	0,46%	1,61%	1,14%	-1,54%	3,58%	-4,86%
<b>Cota Patrimonial Ajustada<sup>2</sup></b>	-0,13%	4,73%	2,86%	1,96%	1,33%	0,20%	2,14%	0,69%	0,74%	1,89%	1,15%	-1,40%	5,89%	47,04%
<b>IFIX</b>	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	12,20%	72,50%
<b>CDI</b>	0,44%	0,52%	0,47%	0,47%	0,49%	0,47%	0,44%	0,49%	0,52%	0,44%	0,54%	0,48%	4,02%	60,91%

<sup>1</sup> Considera para efeito de cálculo o reinvestimento do dividendo

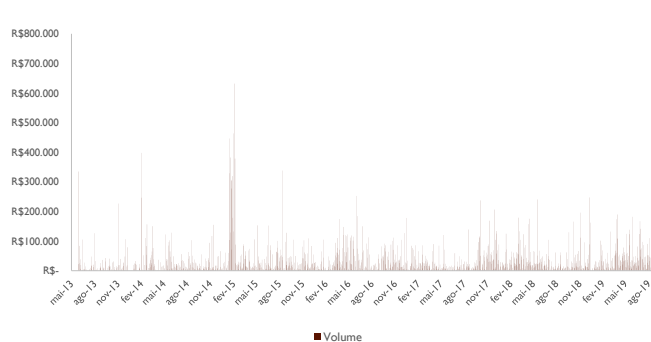
<sup>2</sup> Considera a cota de mercado na data de fechamento do mês

<sup>3</sup> A partir de agosto de 2019, o fundo passou a provisionar IR sobre as operações

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL x COTA DE MERCADO



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO



## RENDIMENTO

	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19
Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	30.634.978	31.973.013	32.770.727	33.297.094	33.629.380	33.596.509	34.112.292	34.251.203	34.408.122	34.962.040	35.360.890	34.817.444
Patrimônio Líquido Médio dos últimos 12 meses (R\$)	32.862.140	32.759.291	32.730.031	32.744.590	32.710.869	32.652.378	32.575.141	32.510.170	32.659.526	32.974.394	33.315.657	33.651.141
Valor Patrimonial da Cota (R\$)	83,71	87,36	89,54	90,98	91,89	91,80	93,21	93,59	94,02	95,53	96,62	95,14
Valor da Cota Patrimonial Ajustada (R\$)	125,23	131,15	134,91	137,55	139,37	139,65	142,63	143,62	144,69	147,43	149,13	147,04
Quantidade de Cotas	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972	365.972
Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/ Cota)	0,47	0,45	0,48	0,48	0,45	0,41	0,84	0,41	0,41	0,41	0,02	0,20
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Patrimonial da Cota)	0,561%	0,515%	0,528%	0,490%	0,447%	0,447%	0,901%	0,436%	0,429%	0,021%	0,210%	0,000%
Rentabilidade % (Rendimento/ Valor Inicial da Cota)	0,47%	0,45%	0,48%	0,48%	0,45%	0,41%	0,84%	0,41%	0,41%	0,41%	0,02%	0,20%
Rentabilidade % CDI (Rentabilidade % mês /% CDI mês)	106,22%	87,04%	102,61%	102,61%	91,39%	87,65%	189,55%	83,26%	79,30%	92,52%	3,69%	41,86%
Rentabilidade Acumulada*	42,05%	42,50%	42,98%	43,46%	43,91%	44,32%	45,16%	45,57%	45,98%	46,39%	46,41%	46,61%
Rentabilidade Acumulada dos últimos 12 meses*	6,290%	6,000%	5,870%	5,720%	5,670%	5,660%	6,110%	6,100%	5,910%	5,900%	5,360%	5,030%

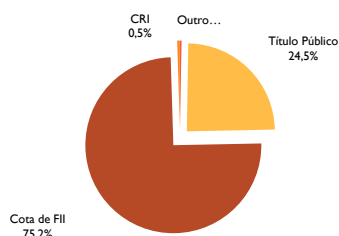
\* As rentabilidades acumuladas são calculadas sobre o valor inicial da cota

\* A partir de agosto de 2019, o fundo passou a provisionar IR sobre as operações

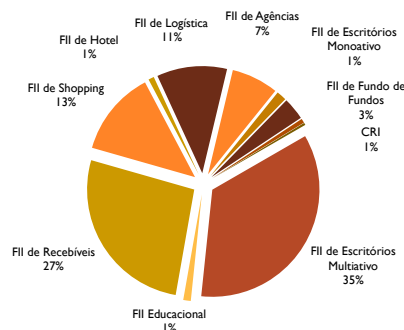
### CARTEIRA DE FECHAMENTO EM 30/08/2019

Necessidades de Liquidez	Volume Alocado (R\$)	% PL
Títulos Públicos	8.545.692,36	25%
Disponibilidades	1.261,63	0%
<b>Fundo de Investimento Imobiliário (FII)</b>		
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII	3.159.776,84	9%
CHSG REAL ESTATE FII	2.671.375,00	8%
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	2.133.327,00	6%
JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO FII	2.020.616,70	6%
VINCI SHOPPING CENTERS FII	1.881.000,00	5%
OURINVEST JPP FII	1.845.990,30	5%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS	1.792.620,00	5%
CSHG LOGISTICA FII	1.614.778,90	5%
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND FII	1.345.294,40	4%
CHSG BRASIL SHOPPING FII	1.256.590,72	4%
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII	1.000.000,00	3%
SANTANDER AGÊNCIAS FII	965.968,55	3%
BB PROGRESSIVO II FII	906.060,00	3%
BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	894.371,23	3%
GGR COVEPI RENDA FII	664.410,19	2%
VILA OLÍMPIA CORPORATE FII	396.221,00	1%
RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL FII	299.009,21	1%
SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA	281.385,00	1%
MAXI RENDA FII	247.103,00	1%
VBI LOGÍSTICO FII	241.808,00	1%
HOTEL MAXINVEST FII	226.310,00	1%
XP MALLS FII	167.175,00	0%
GRAND PLAZA SHOPPING FII	94.990,00	0%
SP DOWNTOWN FII	82.238,84	0%
<b>Letras de Crédito Imobiliário (LCI)</b>		
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	171.358,30	0%
<b>Outros Valores</b>		
Outros Valores a Pagar/ Receber	(89.288,38)	0%
<b>Total - Patrimônio Líquido</b>	<b>34.817.443,79</b>	<b>100%</b>

### ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO



### ALOCÇÃO POR SETOR DA CLASSE DE FII

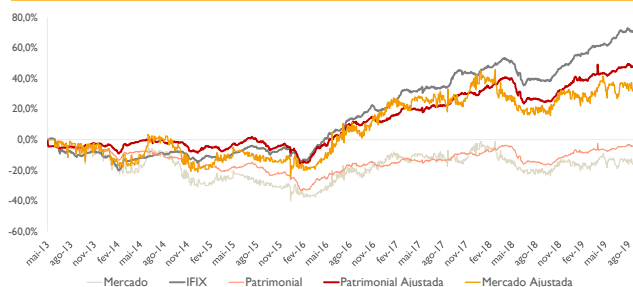


## DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

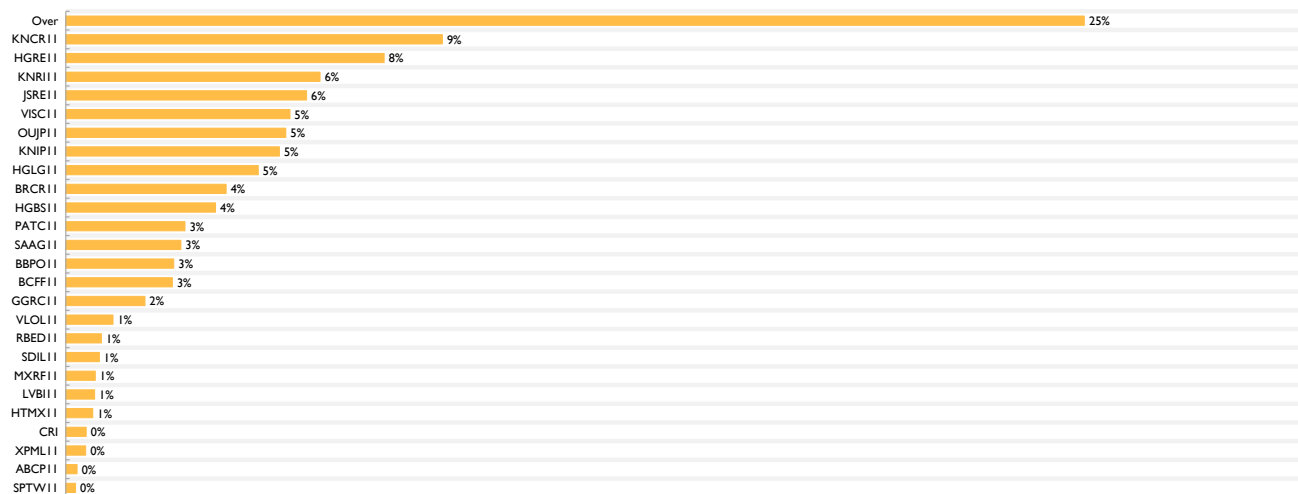
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício		
Rendimentos Fundos de Investimento Imobiliário	R\$	203.174,40
Alienação de Cotas de FII (Bruto)	R\$	-
Certificação de Recebíveis Imobiliários	R\$	910,61
Operações Compromissadas	R\$	5.971,29
Despesas Operacionais**	R\$	85.720,33
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$</b>	<b>123.425,36</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>R\$</b>	<b>73.194,40</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>R\$</b>	<b>0,20</b>

\*\*As despesas operacionais consideram, além das despesas para manutenção da operação do fundo, o provisionamento de IR referente à alienação decotas de FII no mês anterior.

## RESULTADOS COMPARADOS



## ALOCÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (%)



**Recomendações ao investidor:** Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos, verifique a tributação aplicável. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimento. • 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. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo 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. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade, 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.