

# Relatório Gerencial

Maio/2021

RBVA11

FII Rio Bravo Renda Varejo

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – MAIO 2021

### A DEMANDA POR OTIMISMO

O pacote econômico do presidente norte-americano Joe Biden trouxe grande alento aos mercados no mês de maio, enquanto o IGP-M deu um susto: variação positiva de 4,10% para o mês, 14,4% acumulado no ano e incríveis 37,0% em 12 meses.

Os primeiros efeitos do pacote de Biden para o Brasil foram sentidos mais claramente nos preços das *commodities*, e foram muito positivos, sobretudo em conjunto com as “primeiras impressões” das medidas na atividade econômica. Há muito debate sobre o pacote, tanto junto à oposição quanto entre os democratas.

Ainda é cedo para estabelecer se vai ser inflacionário nos EUA, e mais ainda no Brasil, onde o movimento do IPCA já tinha despertado o Banco Central do Brasil (BCB) para um ciclo de alta dos juros, que está em pleno andamento. O IGP-M “gordo” mexe com todos esses raciocínios. Sabe-se bem que o pulo no IGP-M teve a ver com as *commodities* e com o câmbio. O IPCA já estava um pouco pressionado pelas mesmas razões.

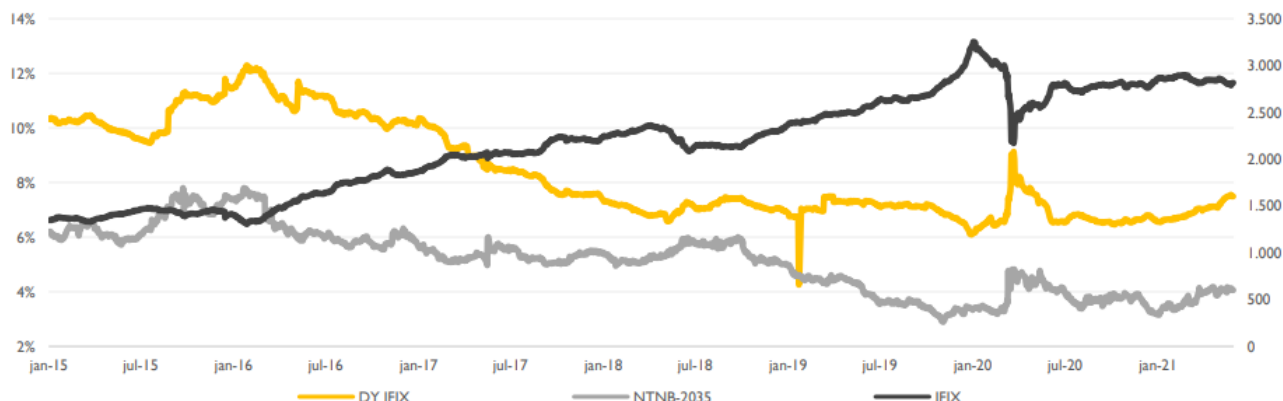
Normalmente, o câmbio aprecia quando as *commodities* sobem de preço, mas nada tem sido muito normal nesses últimos meses, quando o câmbio depreciou pesadamente, meio que descolando dos fundamentos do balanço de pagamentos. É provável que venha algum refresco desse *overshooting* nas próximas semanas, mas o fato é que o IGP-M de maio capturou muita desvalorização cambial e muito do aumento nas *commodities*.

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

### RENDA IMOBILIÁRIA

No mês de maio, o índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou o segundo retorno negativo do ano, com perda de 1,56%, encerrando o mês em 2.816,25 pontos. No ano, o IFIX traz retorno negativo de 1,87% e ainda não recuperou o *drawdown* que sofreu devido à crise pandêmica iniciada em março de 2020. No último dia útil de fevereiro de 2020, o IFIX encerrou o pregão em 2.963,81 pontos, o que representa um retorno de -4,97% se comparado ao encerramento do mês de maio de 2021. Vale ressaltar que o IFIX apresentou a sua maior pontuação da história no dia 03 de janeiro de 2020, atingindo os 3.253,76 pontos. Com tal perda acumulada nos últimos meses, pode parecer que o IFIX apresenta um potencial de valorização de 15,5%, se comparado ao seu topo histórico. Para conseguirmos entender se o mercado de FIIs tem o mesmo potencial, sempre analisamos o *spread* da relação do *dividend yield* do IFIX – quociente entre as distribuições de resultados e a cotação dos fundos – com o Tesouro IPCA + 2035. O mês de maio encerrou com o tal *spread* em 3,4%, o que representa uma diferença de 22bps no que se refere à média de 2021 e 41bps no que diz respeito à média de 2020.

Acrescido da diferença positiva de *spread*, 12,4% do IFIX são compostos por fundos de shopping, os quais tiveram a sua distribuição amplamente impactada pelo fechamento dos ativos nos últimos doze meses. De igual modo, 17,3% do índice são compostos por FIIs de lajes corporativas, os quais tiveram aumento da vacância dos portfólios, o que também impacta a receita de tais fundos. Em outras palavras, efeitos que depreciam a distribuição – ou o numerador da conta de *dividend yield*.



[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo

## DESTAQUES

| ABL (m²)                | Vacância                       | Número de cotas                             | Distribuição por cota                 | Yield anualizado <sup>1</sup> |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| <b>212.232</b>          | <b>0,6%</b>                    | <b>11.588.199</b>                           | <b>R\$ 0,85</b>                       | <b>9,2%</b>                   |
| Fechamento no mês (R\$) | Valor de Mercado (R\$ milhões) | Volume médio diário negociado (R\$ milhões) | Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup> | Número de Investidores        |
| <b>110,75</b>           | <b>1.283</b>                   | <b>0,6</b>                                  | <b>5.900</b>                          | <b>40.696</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).

<sup>2</sup>Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades, dividido pelo ABL.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em maio, o fundo apresentou o resultado de R\$ 0,81 centavos por cota, o que significa que até o momento, distribuímos 100% do resultado operacional do semestre até o fechamento do último mês. O cenário de distribuição se mantém, sendo que há R\$ 0,65 centavos decorrentes de ganhos de capital referentes a vendas de agências (vide sessão “ESTRATÉGIA”) que estão previstos para serem pagos dentro do corrente semestre. As despesas com advogados e ações judiciais já estão consideradas no cenário de distribuição.

## MERCADO DE VAREJO

O avanço da vacinação e a alta taxa de adesão da população ao Programa Nacional de Imunização têm trazido alento ao mercado de varejo, que viu seu fluxo contrair mais de 30% em relação ao mesmo mês do ano anterior quando considerado o cenário nacional. O comércio de rua acumula cerca de 26% de queda no fluxo nos últimos 12 meses, enquanto os shoppings acumulam perto de 38%. A diferença se acumula não só por aspectos de segurança oferecidos por espaços abertos, mas pelo mix de varejo essencial oferecido pelas lojas de rua, ou de produtos que têm o consumo menos adiável.

Temos observado uma larga expansão do comércio online durante a pandemia. Companhias como as Lojas Americanas viram seu GMV (ou Volume Bruto de Mercadorias) do seu e-commerce crescer 52,8% em relação ao último ano, enquanto Via Varejo cresceu 27%, e o Carrefour, 35%. O crescimento do varejo online não impõe a substituição do varejo físico.

Não acreditamos que o varejo digital tem posição dicotômica em relação ao varejo físico. O desafio enfrentado pelos varejistas ao redor do mundo é o da integração entre os canais físicos e digitais, de forma a oferecer ao consumidor a satisfação do teste e prontidão da experiência física, aliado à praticidade da compra digital. Não é à toa que centenas de *retail techs* têm surgido no mercado para solucionar os problemas que a multicanalidade no comércio varejista oferece. O Rio Bravo Renda Varejo tem monitorado de perto esses movimentos e tem se posicionado em imóveis que se beneficiam de localizações que podem servir a envios direto da loja para bairros importantes e populosos, que auferem valor logístico ao mesmo tempo que atendem às necessidades próprias das lojas físicas.

## ESTRATÉGIA

Seguindo com a estratégia de reciclagem do portfólio e oferecendo aos cotistas direcionamento mais palpável de como deve ser o movimento, o fundo anunciou 4 vendas de ativos nos últimos meses, sendo que a gestão espera que sejam concluídas ainda neste semestre. Temos sido cuidadosos para fazer os desinvestimentos procurando o melhor valor possível para cada ativo, negociando os detalhes das transações e auferindo a melhor rentabilidade possível nos imóveis, de forma que o fundo distribua bons ganhos de capital e eleve o nível de seu portfólio, de forma que ele seja capaz de capturar valor expressivo na próxima década.

Todos os ativos estão sendo vendidos acima do valor patrimonial, e a parcimônia nas negociações tem viabilizado sustentar essa realização nas vendas feitas pelo fundo. Os imóveis colocados à venda são aqueles que não atraem o perfil de inquilino que o fundo deseja atrair ao portfólio, ou oferecem riscos à rentabilidade não aderentes ao perfil de investimento de um FII voltado para renda. Além disso, os imóveis estão localizados fora das regiões que o fundo deseja explorar – regiões estas que são mais consolidadas do ponto de vista urbanístico, possuem fácil acesso ao transporte público e estão em bairros com alto nível de renda, capazes de atrair bons varejistas.

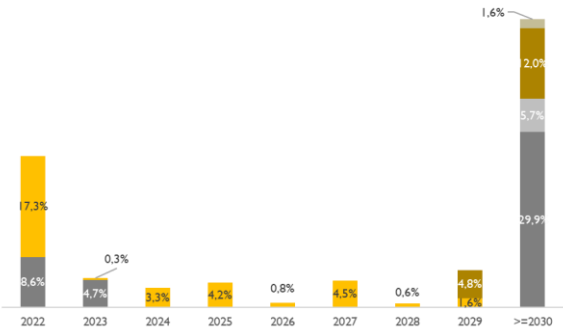
Temos realizado os anúncios ao mercado sempre levando em conta os melhores interesses dos nossos cotistas. O mercado imobiliário vem passando por saudável aumento do volume de dados e qualidade dos reportes aos cotistas, mas continua fazendo alto número de negociações com partes que o gestor não necessariamente gostaria que tivessem todas as informações sobre o fundo. Por isso, temos procurado equilibrar ao máximo as boas práticas de transparência com a intrínseca necessidade de sigilo de dados que algumas transações carregam, e faz questão de mantê-las para divulgação em momento oportuno.



# PATRIMÔNIO DO FUNDO

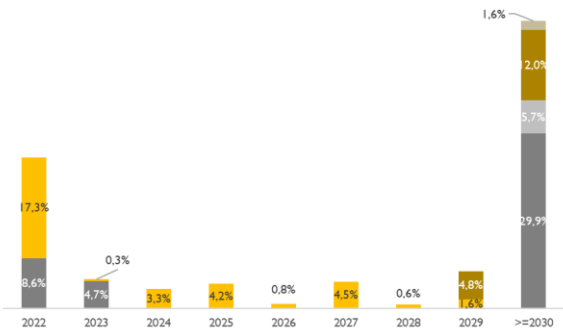
Cronograma de vencimentos (% da receita contratada)

■ Santander ■ Caixa ■ Centauro ■ GPA ■ Renner



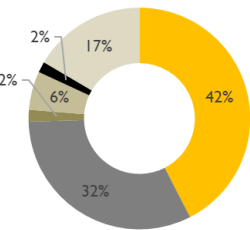
Cronograma de vencimentos (% da receita contratada)

■ Santander ■ Caixa ■ Centauro ■ GPA ■ Renner



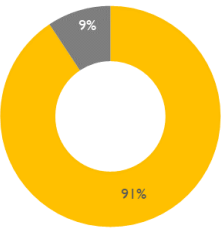
Locatário (% da receita contratada)

■ Santander ■ Caixa ■ C&A ■ Centauro ■ Renner ■ GPA



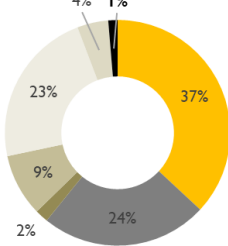
Tipo de contrato (% da receita contratada)

■ Atípico ■ Típico



Locatário (% do capital investido)

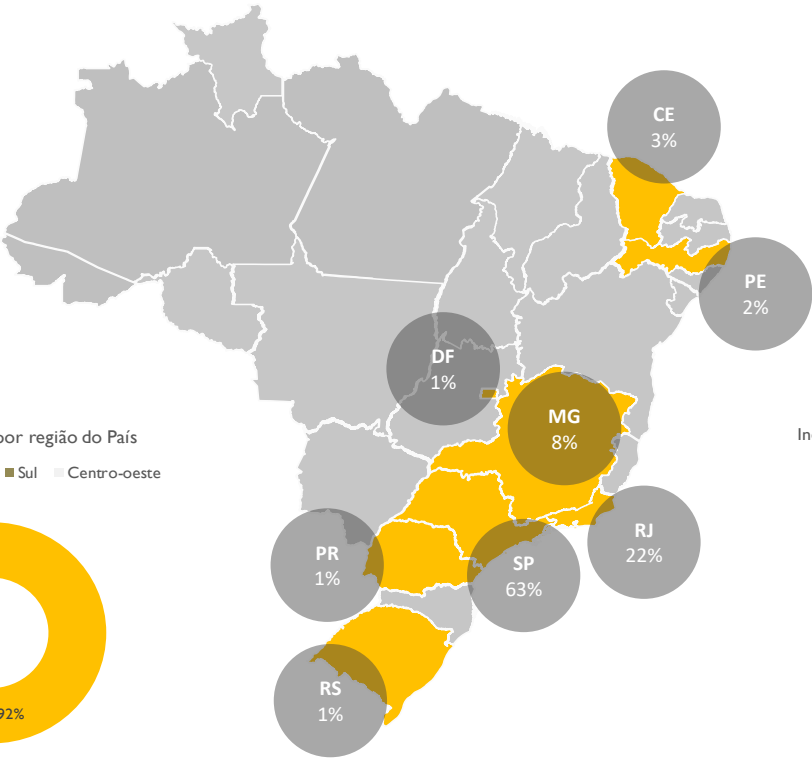
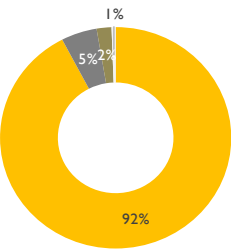
■ Santander ■ Caixa ■ C&A ■ Centauro ■ Renner ■ GPA ■ Coco Bambu



## DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)

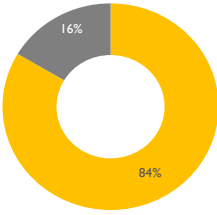
Receita contratada por região do País

■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste



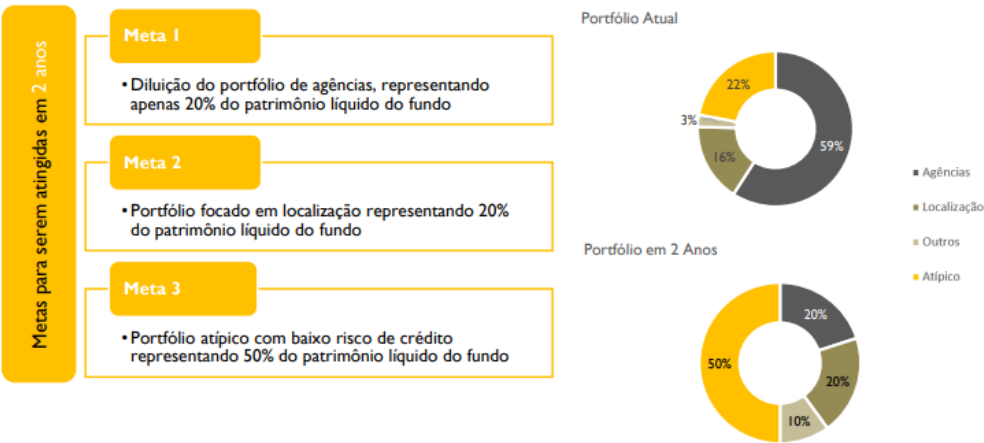
Indexador (% da receita contratada)

■ IGP-M ■ IPCA





## Metas da Equipe de Gestão



## Alavancagem do Fundo

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:

|                                     | Operação Não Alavancada | Operação Alavancada |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Valor da Aquisição                  | R\$ 255.000.000,00      | R\$ 255.000.000,00  |
| Pagamento via Securitização         |                         | R\$ 176.000.000,00  |
| Exposição de caixa                  | R\$ 255.000.000,00      | R\$ 79.000.000,00   |
|                                     |                         |                     |
| Aluguel                             | R\$ 1.355.750,00        | R\$ 1.355.750,00    |
| Juros do CRI + Custos de manutenção | R\$ 0,00                | R\$ 802.933,00      |
| Aluguel - Juros                     | R\$ 1.355.750,00        | R\$ 552.817,00      |
|                                     |                         |                     |
| ROIC <sup>1</sup>                   | 6,38%                   | 8,40%               |

<sup>1</sup> (Aluguel - Juros) x 12 / Exposição de caixa

Os CRIs são lastreados pelos contratos atípicos vigentes com o Grupo Pão de Açúcar.

- » **Quantidade de Operações Alavancadas:** 1 (uma) – Ativo Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos;
- » **Tipo de Alavancagem:** CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
- » **Prazo para o Pagamento da Dívida:** **Série 1 (108 meses – 9 anos) | Série 2 (180 meses – 15 anos)**
- » **Remuneração da Dívida:** Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. | Série 2 – IPCA + 5,60% a.a (ambas as séries possuem carência de 12 meses para o início do pagamento do principal)
- » **Garantia da Operação:** Alienação fiduciária do imóvel;
- » **Relação Dívida / Patrimônio Líquido:** 13,31%;
- » **ROIC<sup>1</sup> esperado:** 8,40%.

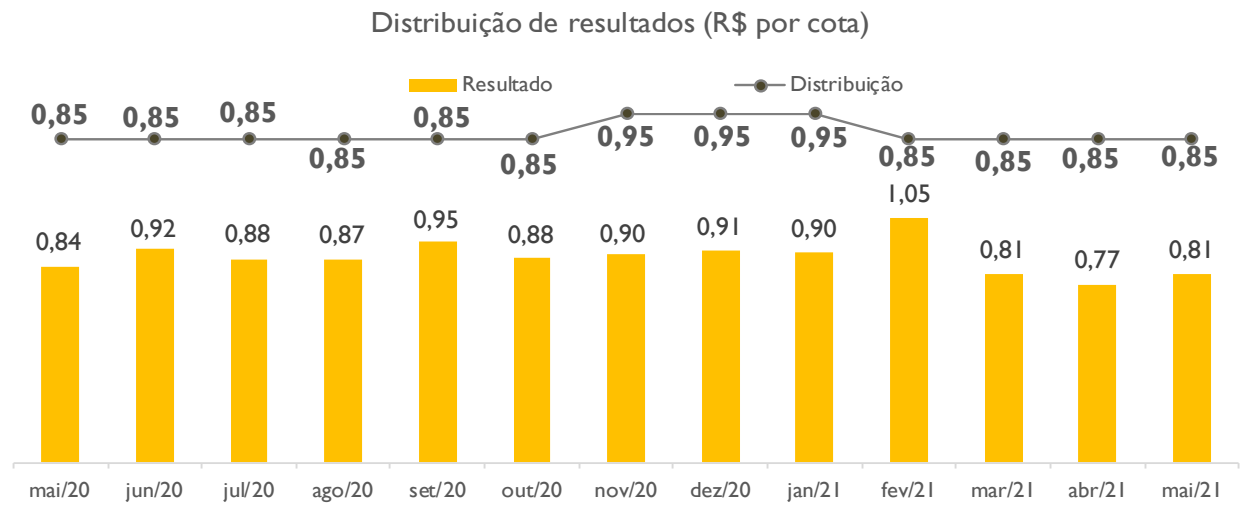
<sup>1</sup>ROIC: Return on Invested Capital, ou Retorno sobre o Capital Investido



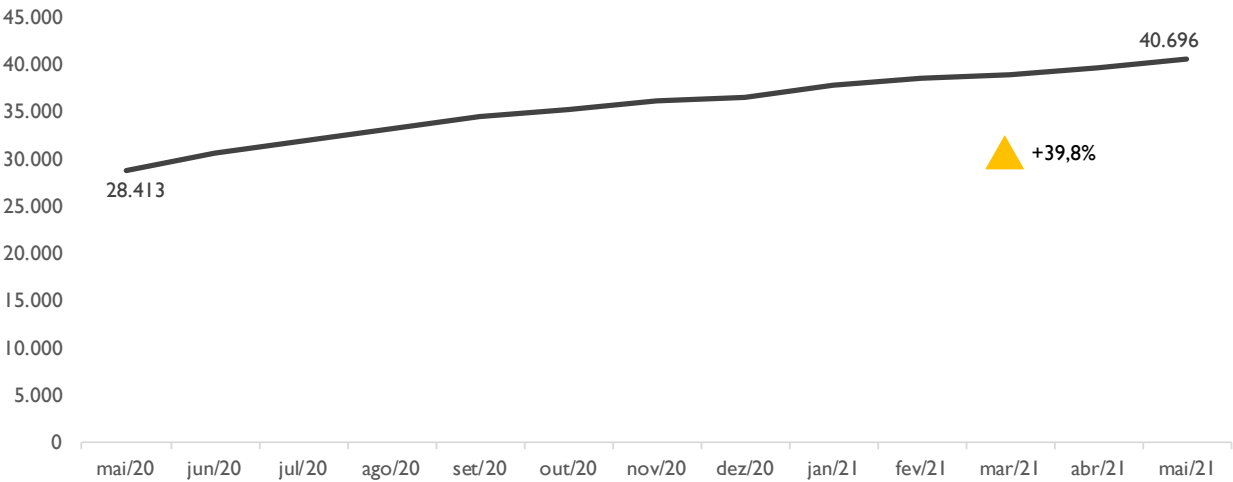
RESULTADO DO FUNDO

|                                  | mês            | acumulado no 1º semestre | acumulado no ano |
|----------------------------------|----------------|--------------------------|------------------|
| Receita Imobiliária              | R\$ 10.423.522 | R\$ 55.531.052           | R\$ 55.531.052   |
| Rendimentos de FIIs              | R\$ 101.422    | R\$ 430.130              | R\$ 430.130      |
| Resultado Financeiro             | R\$ 16.846     | R\$ 45.352               | R\$ 45.352       |
| Despesas                         | -R\$ 1.157.311 | -R\$ 5.622.354           | -R\$ 5.622.354   |
| Resultado                        | R\$ 9.384.480  | R\$ 50.384.179           | R\$ 50.384.179   |
| Rendimentos distribuídos         | R\$ 9.849.969  | R\$ 50.408.666           | R\$ 50.408.666   |
| Resultado por cota               | R\$ 0,81       | R\$ 4,35                 | R\$ 4,35         |
| Rendimento por cota              | R\$ 0,85       | R\$ 4,35                 | R\$ 4,35         |
| Resultado Acumulado <sup>3</sup> | -R\$ 0,04      | R\$ 0,00                 | R\$ 0,00         |
| Proporção distribuída            | 105%           | 100%                     | 100%             |

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.  
<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.



NÚMERO DE COTISTAS



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO  | JAN  | FEV   | MAR  | ABR  | MAI  | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2021 | 0,95 | 0,85  | 0,85 | 0,85 | 0,85 | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |
| 2020 | 0,90 | 0,90  | 0,80 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,95 | 0,95 |
| Δ    | 5,6% | -5,6% | 6,3% | 0,0% | 0,0% | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos até o 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 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.

## RBVA11 NA B3

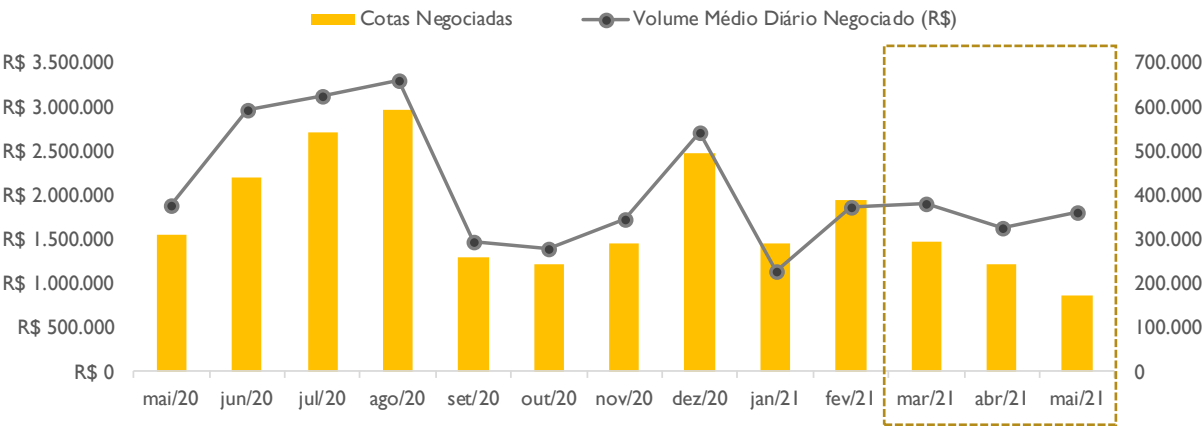
|                               | mês            | YTD             | 12 meses        |
|-------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado              | R\$ 18.828.880 | R\$ 154.088.152 | R\$ 510.025.455 |
| Volume Médio Diário Negociado | R\$ 607.383    | R\$ 1.108.548   | R\$ 1.777.092   |
| Giro (% de cotas negociadas)  | 1,49%          | 12,03%          | 38,88%          |
| Presença em Pregões           | 100%           | 100%            | 100%            |

|                     | mai/21               | jan/21               | mai/20               |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 110,75           | R\$ 113,70           | R\$ 129,10           |
| Quantidade de Cotas | 11.588.199           | 11.588.199           | 10.693.931           |
| Valor de Mercado    | R\$ 1.283.393.039,25 | R\$ 1.317.578.226,30 | R\$ 1.380.586.492,10 |

## LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de maio teve uma redução de 44% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um decréscimo de 5% frente ao mesmo mês de 2020.

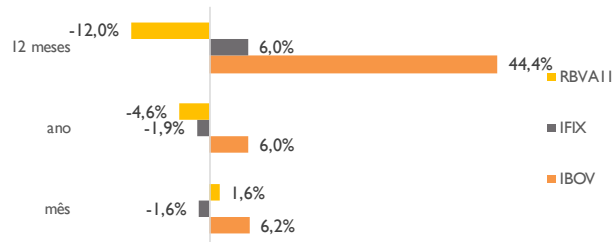


Média de negociação diária  
últimos 3 meses:  
R\$ 1,7 milhões

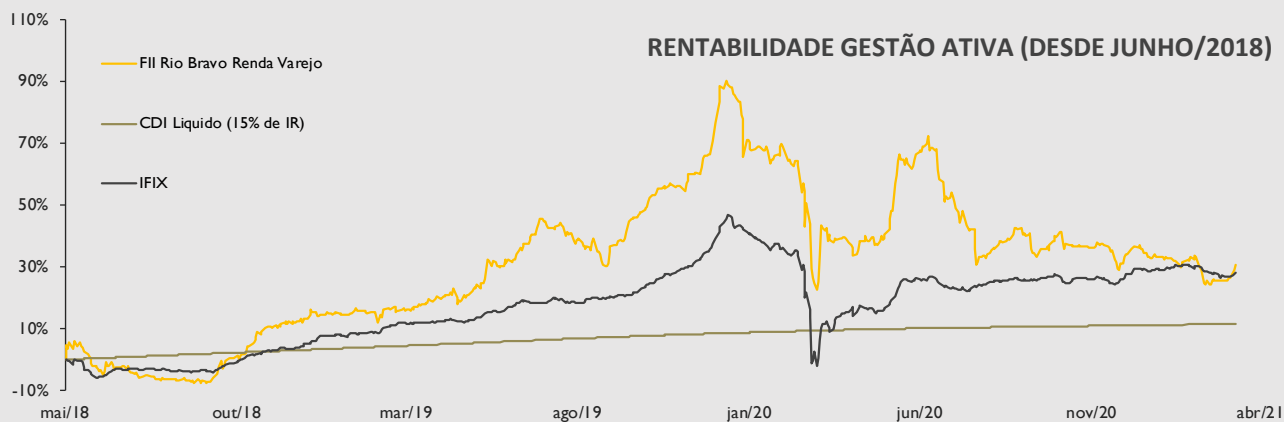
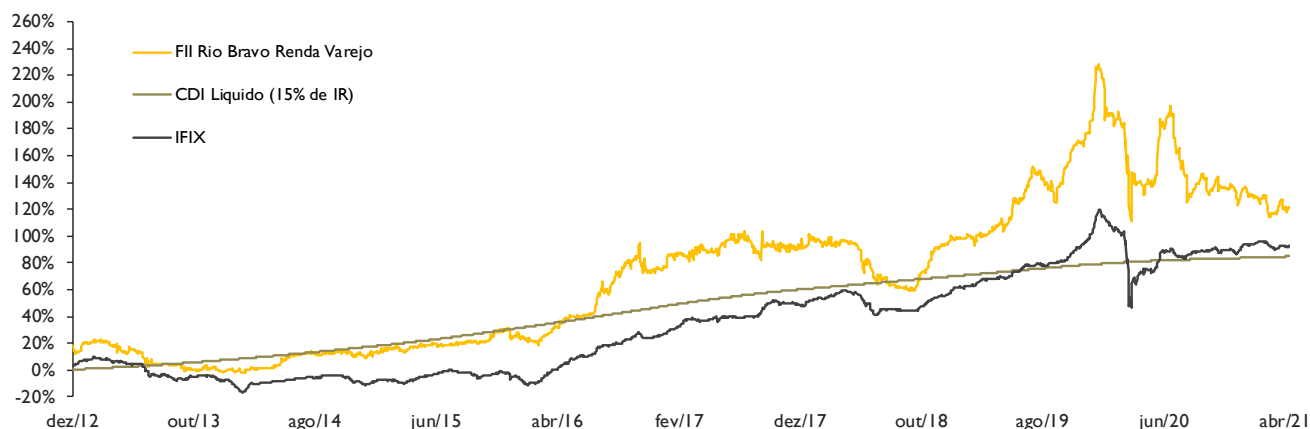


**DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO**

| Desempenho da cota <sup>4</sup> | mês    | ano    | 12 meses | desde o início |
|---------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| IFIX                            | -1,56% | -1,87% | 5,97%    | 90,60%         |
| IBOV                            | 6,16%  | 6,05%  | 44,41%   | 119,56%        |
| CDI líquido de IR (15%)         | 0,23%  | 0,82%  | 1,85%    | 85,45%         |
| RBVA11                          | 1,6%   | -4,6%  | -12,0%   | 125,5%         |



<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos





PATRIMÔNIO DO FUNDO

| Estado/Cidade                  | Endereço                                          | Nome                        | Locatário | ABL       | Término Contrato |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|------------------|
| SP - Região Metropolitana      |                                                   |                             |           |           |                  |
| São Paulo                      | Esquina Avenida Paulista x Rua Pamplona           | Centauro                    | Centauro  | 2.551 m²  | jul-39           |
|                                | Av. Padre Antônio José dos Santos, 872            | GPA - São Paulo             | GPA       | 3.793 m²  | dez-29           |
|                                | Rua Alves Guimarães, 50                           | GPA - Pinheiros             | GPA       | 2.935 m²  | dez-35           |
|                                | Rua Serra do Japi, 647                            | GPA - Tatuapé               | GPA       | 5.083 m²  | dez-35           |
|                                | Av. Liberdade, 151                                | Liberdade                   | Santander | 5.002 m²  | dez-32           |
|                                | Lg. Pátio do Colégio, 1                           | Pátio do Colégio            | Caixa     | 749 m²    | nov-29           |
|                                | R. Pedro Vicente, 222                             | Pedro Vicente               | Caixa     | 814 m²    | nov-29           |
|                                | Via Anchieta, 1558                                | Via Anchieta                | Caixa     | 1.785 m²  | nov-27           |
|                                | R. das Palmeiras, 233 (Loja)                      | Santa Cecília               | Caixa     | 1.206 m²  | nov-27           |
|                                | Av. de Pinedo, 228                                | Guarapiranga                | Caixa     | 1.312 m²  | nov-27           |
|                                | Av. Imirim, 1271                                  | Imirim                      | Caixa     | 1.384 m²  | nov-27           |
|                                | Av. do Cursino, 1348                              | Jardim da Saúde             | Caixa     | 1.833 m²  | nov-27           |
|                                | R. dos Italianos, 609 621 623                     | Italianos                   | Caixa     | 521 m²    | out-25           |
|                                | R. Paes Leme, 250 258                             | Paes Leme                   | Caixa     | 910 m²    | set-25           |
|                                | Av. Santa Catarina, 287                           | Vila Mascote                | Caixa     | 753 m²    | mai-25           |
|                                | Estrada de Taipas, 355                            | Taipas                      | Caixa     | 1.335 m²  | fev-25           |
|                                | Av. Mateo Bei, 413                                | São Mateus                  | Caixa     | 938 m²    | set-24           |
|                                | Av. Maria Luiza Americano, 1688                   | Itaquera                    | Caixa     | 912 m²    | mai-24           |
|                                | Av. do Imperador, 3892                            | São Miguel Paulista         | Caixa     | 1.025 m²  | abr-24           |
|                                | Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644                   | Hebraica                    | Caixa     | 323 m²    | jan-24           |
|                                | Av. Duque de Caxias, 200                          | Duque de Caxias             | Santander | 2.107 m²  | jul-33           |
|                                | Av Paulista, 447                                  | Ed. Olivetti                | Santander | 1.010 m²  | jul-23           |
|                                | Av. Cons. Rodrigues Alves, 53                     | Cons. Rodrigues Alves       | Santander | 1.093 m²  | dez-32           |
|                                | Av. Paulista, 726                                 | Nova Paulista               | Santander | 693 m²    | dez-22           |
|                                | Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307                 | Berrini                     | Santander | 1.874 m²  | dez-22           |
|                                | Av. Sto. Amaro, 3330                              | Monções                     | Santander | 930 m²    | dez-22           |
|                                | Av. Mateo Bei, 3286                               | São Mateus                  | Santander | 2.059 m²  | dez-32           |
|                                | Av. Paulista, 436                                 | Avenidas                    | Santander | 2.857 m²  | dez-32           |
|                                | Av. Rio Branco, 1675 (Loja)                       | Barra Funda                 | Caixa     | 1.293 m²  | nov-22           |
|                                | Estrada de Itapecerica, 3429                      | Capão Redondo               | Caixa     | 1.448 m²  | nov-22           |
|                                | R. Salvador Gianetti, 436                         | Guaianazes                  | Caixa     | 2.475 m²  | nov-22           |
|                                | Av. Indianópolis, 2125                            | Planalto Paulista           | Caixa     | 1.299 m²  | nov-22           |
|                                | R. Guerino Giovanni Leardini, 63/67               | Pirituba                    | Caixa     | 1.368 m²  | nov-22           |
|                                | Av. Senador Queirós, 85 a 111                     | Senador Queirós             | Caixa     | 1.447 m²  | nov-22           |
|                                | Terreno - Est. do Campo Limpo, 5520               | Campo Limpo                 | -         | 434 m²    | -                |
|                                | Oscar Freire, 595                                 | Renner - Oscar Freire       | Renner    | 2.045 m²  | dez-34           |
|                                | Rua Haddock Lobo, 1573                            | Haddock Lobo                | Vago      | 1.365 m²  | -                |
| Osasco                         | Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371            | Mutinga                     | Caixa     | 804 m²    | jul-25           |
|                                | Av. dos Autonomistas, 5386                        | Quitaúna                    | Caixa     | 2.250 m²  | nov-22           |
| Guarulhos                      | Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro              | GPA - Guarulhos             | GPA       | 20.952 m² | dez-35           |
|                                | Av. Carmela Thomeu, 557                           | Bonsucesso                  | Caixa     | 938 m²    | ago-23           |
| São Bernardo do Campo          | R. Santa Filomena, 677                            | GPA - São Bernardo do Campo | GPA       | 2.365 m²  | dez-29           |
|                                | R. Marechal Deodoro, 460                          | São Bernardo do Campo       | Santander | 1.524 m²  | jul-23           |
| São José dos Campos            | Avenida Jorge Zarur, 100                          | GPA - São José dos Campos   | GPA       | 34.749 m² | dez-35           |
| Santo André                    | Rua. Senador Flaquer, 305                         | Santo André                 | Santander | 6.242 m²  | dez-32           |
| Embu-Guaçu                     | R. Sesefredo Klein Doll, 12                       | Cipo Guaçu                  | Caixa     | 549 m²    | ago-25           |
| Ferraz de Vasconcelos          | R. Santos Dumont, 599                             | Ferraz de Vasconcelos       | Caixa     | 954 m²    | ago-25           |
| Suzano                         | R. Cel. Souza Franco, 115                         | Parque Maria Helena         | Caixa     | 581 m²    | dez-24           |
| Mogi das Cruzes                | Al. Sto. Ângelo, 118                              | Jundiapéba                  | Caixa     | 597 m²    | fev-26           |
| São Paulo - Interior e Litoral |                                                   |                             |           |           |                  |
| Jundiaí                        | R Barão de Jundiaí, 884                           | Jundiaí                     | Santander | 6.439 m²  | jul-33           |
| Campinas                       | Av. Barão de Itapura, 2.233                       | GPA - Campinas              | GPA       | 3.167 m²  | dez-29           |
| Guarujá                        | Estrada do Pernambuco, 500, Bal. Praia Pernambuco | GPA - Guarujá               | GPA       | 2.780 m²  | dez-29           |
| Santos                         | Praça Visconde de Mauá, 20                        | Santos                      | Santander | 4.505 m²  | dez-32           |
| Itaquaquecetuba                | R. Seb. Ferreira dos Santos, 93                   | Itaquaquecetuba             | Caixa     | 2.342 m²  | nov-22           |
| Rio Claro                      | Av. I, 500                                        | Rio Claro                   | Caixa     | 543 m²    | dez-26           |

PATRIMÔNIO DO FUNDO

| Estado/Cidade | Endereço | Nome | Locatário | ABL | Término Contrato |
|---------------|----------|------|-----------|-----|------------------|
|---------------|----------|------|-----------|-----|------------------|

Rio de Janeiro -  
Região Metropolitana

|                |                                     |                          |           |          |        |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------|----------|--------|
| Rio de Janeiro | Av. Afrânio de Melo Franco, 131     | C&A - Leblon             | C&A       | 917 m²   | fev-30 |
|                | R. Mariz e Barros, 79 (Loja)        | Bandeira                 | Caixa     | 1.339 m² | nov-27 |
|                | Av. Rio Branco, 311-B               | Presidente Wilson        | Caixa     | 735 m²   | dez-24 |
|                | Rua da Quitanda, 70                 | URB-Rio - Centro         | Santander | 2.034 m² | dez-22 |
|                | Rua Buenos Aires, 48                | Candelária               | Santander | 1.040 m² | dez-32 |
|                | Av. Rio Branco, 115                 | Ouvidor                  | Santander | 1.240 m² | dez-32 |
|                | Praça Pio X, 78                     | Praça Pio X              | Santander | 1.964 m² | dez-22 |
|                | Av. Marechal Câmara, 160            | 14 Bis                   | Caixa     | 1.900 m² | nov-22 |
|                | Av. República do Chile, 230         | Av. Chile                | Caixa     | 1.140 m² | nov-22 |
|                | R. Visconde de Pirajá, 127          | Ipanema                  | Caixa     | 510 m²   | nov-22 |
|                | R. Antônio Vieira, 24 - Loja A      | Leme                     | Caixa     | 697 m²   | nov-22 |
|                | R. Dias da Cruz, 28-A (Loja)        | Meier                    | Caixa     | 1.484 m² | nov-22 |
|                | Av. das Américas, 15545             | Recreio dos Bandeirantes | Caixa     | 919 m²   | nov-22 |
| São Gonçalo    | R. Dr. Nilo Peçanha, 125            | Nilo Peçanha             | Caixa     | 1.388 m² | nov-27 |
|                | Rua João de Almeida, 72             | São Gonçalo - Alcântara  | Santander | 1.089 m² | dez-32 |
|                | Rua Dr. Feliciano Sodré, 111        | São Gonçalo - Centro     | Santander | 951 m²   | dez-32 |
| Campo Grande   | Est. Rio do A, 1131                 | Estrada Rio do A         | Caixa     | 571 m²   | nov-28 |
| Nova Iguaçu    | Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 | Nova Iguaçu              | Caixa     | 3.256 m² | nov-22 |

Rio de Janeiro -  
Interior

|               |               |               |           |          |        |
|---------------|---------------|---------------|-----------|----------|--------|
| Volta Redonda | Rua Doze, 239 | Volta Redonda | Santander | 2.920 m² | dez-22 |
|---------------|---------------|---------------|-----------|----------|--------|

Minas Gerais

|                |                                  |                |           |          |        |
|----------------|----------------------------------|----------------|-----------|----------|--------|
| Belo Horizonte | Av. João Pinheiro, 500           | Belo Horizonte | Santander | 4.193 m² | dez-32 |
|                | Praça Tiradentes, 85             | Tiradentes     | Santander | 2.146 m² | dez-32 |
|                | R. Curitiba, 888                 | Inconfidência  | Caixa     | 2.373 m² | nov-22 |
|                | R. Padre Pedro Pinto, 1.580      | Venda Nova     | Caixa     | 2.585 m² | nov-22 |
| Uberlândia     | Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 | Industrial     | Caixa     | 552 m²   | jan-27 |
| Juiz de Fora   | Av. Barão de Rio Branco, 2519    | Juiz de Fora   | Santander | 2.918 m² | dez-32 |

Sul

|              |                            |                 |           |          |        |
|--------------|----------------------------|-----------------|-----------|----------|--------|
| Porto Alegre | Rua Sete de Setembro, 1100 | Porto Alegre    | Santander | 2.107 m² | dez-22 |
| Curitiba     | Rua Monsenhor Celso, 154   | Monsenhor Celso | Santander | 2.183 m² | jul-33 |

Nordeste

|           |                                       |                    |           |          |        |
|-----------|---------------------------------------|--------------------|-----------|----------|--------|
| Recife    | R. Desembargador Goes Cavalcante, 261 | GPA - Recife       | GPA       | 4.583 m² | dez-29 |
|           | Rua do Imperador Pedro II, 255        | Recife             | Santander | 2.357 m² | dez-32 |
| Fortaleza | Rua Pedro I, 373                      | Fortaleza          | Santander | 2.511 m² | jul-23 |
|           | Rua Floriano Peixoto, 915             | Fortaleza - Centro | Santander | 2.220 m² | jul-33 |

Centro-Oeste

|          |                                           |                |     |          |        |
|----------|-------------------------------------------|----------------|-----|----------|--------|
| Brasília | EQS 406/407, sem número, Bloco A, Asa Sul | GPA - Brasília | GPA | 2.601 m² | dez-29 |
|----------|-------------------------------------------|----------------|-----|----------|--------|

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 1.320.790.070,80

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 11.588.199

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 40.696

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,651% a.a. sobre o Valor de Mercado

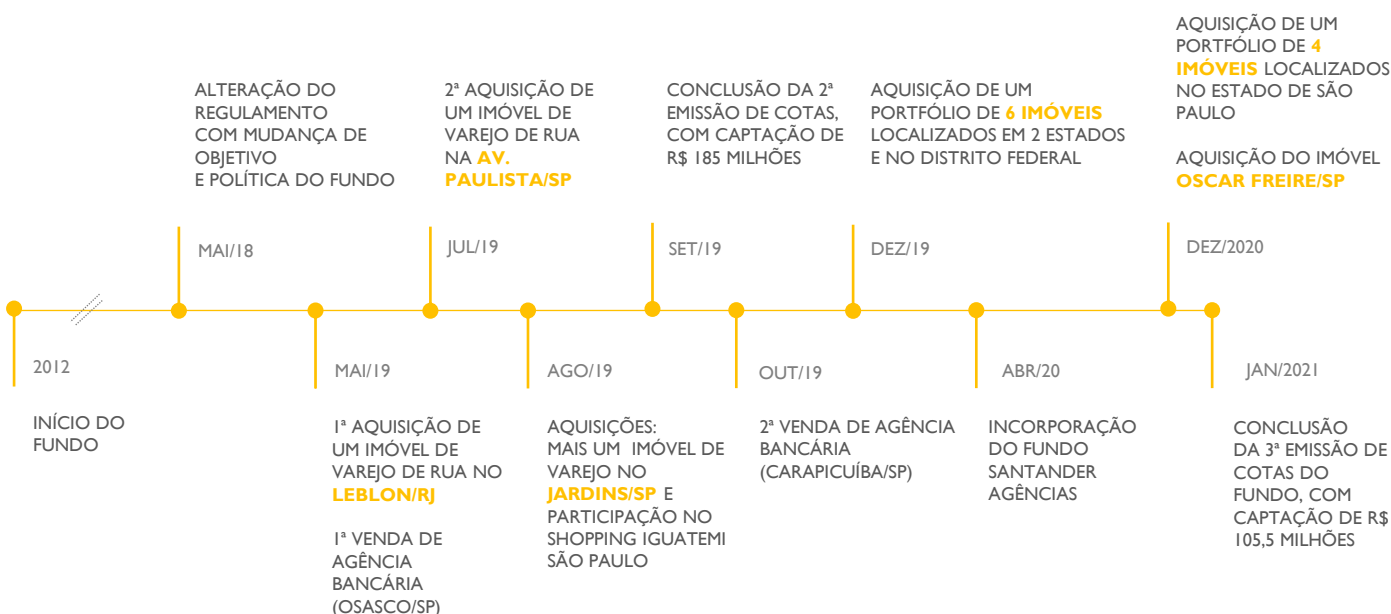
(Mín. Mensal R\$ 30.000,00 - data base 01/05/2012, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio das seguintes modalidades de investimento:

-  aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, **notadamente imóveis comerciais destinados a varejo**, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados à exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo;
-  aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para (i) **locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação**; e (ii) **alienação**, conforme regras definidas neste regulamento;
-  aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis, nos termos referidos nos itens (a) e/ou (b) acima; e/ou
-  aquisição de **cotas de outros fundos de investimento imobiliários**, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas.

## HISTÓRICO DO FUNDO



## RIO BRAVO - LINKS

- [CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING LIST](#)

- [CONFIRA NOSSA CARTA DE ESTRATÉGIAS REFERENTE AO MÊS DE ABRIL](#)

## CONTATOS

---

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 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.