



FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (RBVA11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, por meio de:

- I. imóveis comerciais destinados ao varejo,
- II. eventual edificação;
- III. adaptação de imóveis para locação.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam:

- I. títulos públicos federais,
- II. operações compromissadas lastreadas nesses títulos,
- III. títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a "AA" ou superior, atribuída pelas agências de rating Fitch, Moody's ou Standard & Poor's, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- V. cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária ("Ativos de Renda Fixa", e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos");
- VI. 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 ("Ativos imobiliários").

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em junho, foi anunciada distribuição de rendimentos de R\$ 1,49 por cota, visto que o Fundo teve resultado extraordinário no semestre devido à venda do imóvel localizado no Município de Osasco, conforme Fato Relevante divulgado em 31 de maio de 2019.

Excluído o efeito da venda do imóvel, o resultado operacional (caixa) do Fundo em junho foi de R\$ 0,81/cota, com os principais efeitos negativos: (i) o não rendimento financeiro do valor utilizado para a aquisição do direito de preferência das cotas do SDIL11, e que terá sua distribuição caixa somente em julho, e (ii) o recebimento pró-rata do aluguel da C&A.

Prospecção de Ativos

Conforme Fato Relevante divulgado em 17 de julho de 2019, o Fundo realizou a aquisição dos imóveis (3 lojas) localizados na Av. Paulista, 1.227, Rua Pamplona 689 e Rua Pamplona 697 a 715, São Paulo/SP, que foram locados para Centauro. A operação perfaz o montante total de R\$ 119.625.000,00, desconsiderados os custos de aquisição, o qual possui uma parcela de R\$ 53.000.000,00 a ser paga até 16 de dezembro de 2019 ("Saldo Remanescente"), sem incidência de atualização monetária. Tal operação resultará em um **cap rate líquido mínimo** de 6,8%, sendo que este **cap rate** foi calculado levando em consideração apenas o aluguel mínimo contratual (contratualmente, o aluguel é "Aluguel Percentual com Mínimo"). Ou seja, além do aluguel mínimo, o fundo poderá contar eventualmente com o aluguel percentual, já definido em contrato e conforme práticas de mercado.

A gestão do Fundo está finalizando a *Due Diligence* de mais um ativo em região bem consolidada, no valor de até 35 milhões, e salientamos que, na hipótese de realização da operação, será(ão) comunicada(s) aos cotistas através de Fato Relevante.

No início de julho foi realizado desinvestimento parcial das cotas do SDIL para que pudéssemos honrar com a primeira parcela da aquisição do Imóvel da Paulista e provisionarmos disponibilidades para a(s) aquisição(ões) que está(ão) em Due Diligence. Até o dia 19/07 foram negociadas 101.873 cotas (de um total anterior de 309.369) com um resultado¹ de R\$ 2.009.757,26 ou R\$ 0,4962/cota.

As futuras aquisições estão fundamentadas na ponderação dos pilares: (i) *Cap rate* de aquisição; (ii) Localização dos Imóveis; (iii) Classificação do Locatário; (iv) Liquidez do imóvel (em caso de necessidade de nova locação) e (v) principais termos do contrato de locação que tragam segurança para o Fundo.

CEF

Tivemos avanços significativos para a regularização da agência Inconfidência onde a escritura está em análise final com o cartório. Estimamos a conclusão da assinatura até o final de agosto/2019.

O Fundo ajuizou ações de execução referentes às agências Pátio do Colégio e Pedro Vicente, requerendo o pagamento da multa contratual, considerando, respectivamente, a rescisão e o descumprimento do contrato por parte do locatário.

Foi expedido mandado de citação da ação de execução do contrato de locação do Imóvel Pátio do Colégio e, para evitar eventual penhora de seus bens, a CEF depositou, nos autos da execução, o valor de R\$ 8.276.250,58 a fim de garantir o juízo, e apresentou embargos à execução, requerendo seu recebimento com efeito suspensivo.

Referente à ação de execução do contrato de locação do Imóvel Pedro Vicente, ainda aguardamos o cumprimento do mandado de citação.

Assuntos Gerais

Em 18 de julho de 2019 disponibilizamos ao mercado o Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a fim de deliberar acerca das seguintes matérias:

- i) aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo no volume de até R\$180.000.087;
- ii) aprovação do capital autorizado no valor de até R\$1.000.000.000.

Os documentos, assim como a apresentação preliminar da AGE, estão disponíveis [neste link](#).

¹preço médio de venda menos o preço médio de aquisição.



DADOS DO FUNDO

	jun/19	dez/18	jun/18
Valor da Cota	R\$ 133,89	R\$ 1.199,99	R\$ 1.060,00
Quantidade de Cotas	4.050.000	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 542.254.500	R\$ 485.995.950	R\$ 429.300.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 9.791.269	R\$ 43.698.611	R\$ 92.147.412
Giro (%de cotas negociadas)	1,84%	8,83%	20,36%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.755.672	R\$ 22.003.432	R\$ 36.891.713
Receita Financeira	R\$ 446.907	R\$ 3.085.809	R\$ 6.314.210
Despesas	-R\$ 212.556	-R\$ 887.746	-R\$ 1.994.853
Resultado	R\$ 2.990.024	R\$ 24.201.495	R\$ 41.211.070
Resultado por cota	R\$ 0,7383	R\$ 5,9757	R\$ 10,1756
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,4900	R\$ 5,6900	R\$ 9,9400
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,7517	R\$ 0,2857	R\$ 0,2356

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	7,50	8,50	8,50	8,50	9,00	1,49						
2018	7,28	7,21	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	7,00
Δ ³	3,0%	17,9%	17,2%	17,2%	24,1%	105,5%						

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em junho de 2019 houve o desdobramento de cotas na proporção de 10 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.



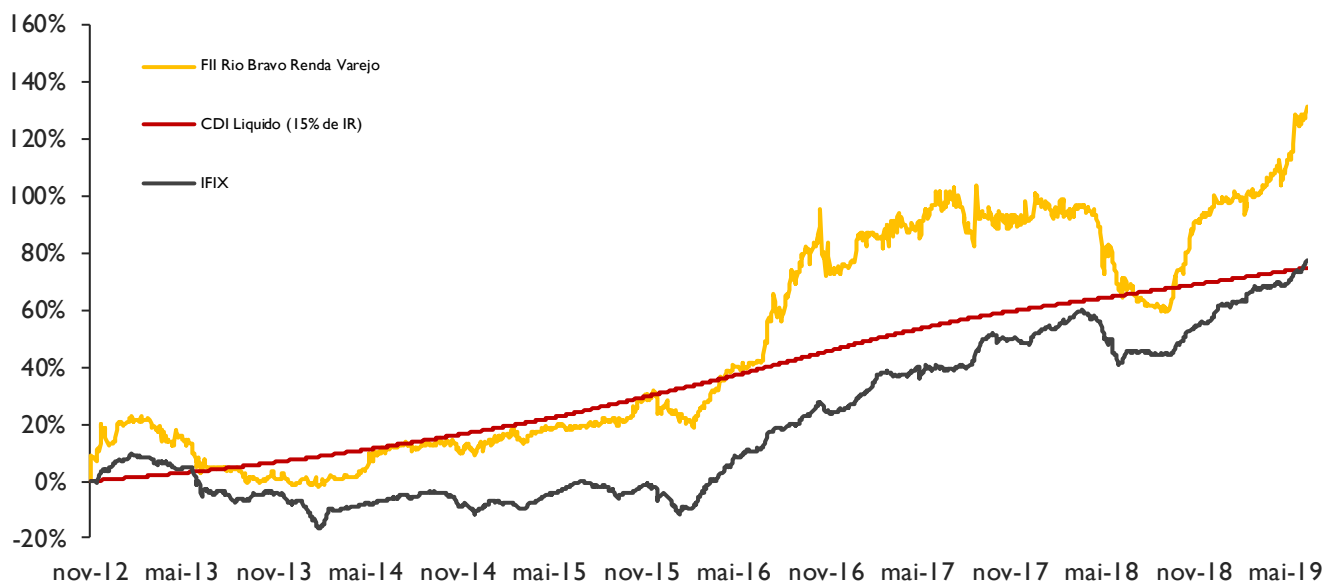
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	6,18%	16,20%	37,03%	131,39%
IFIX	2,88%	11,67%	23,57%	77,72%

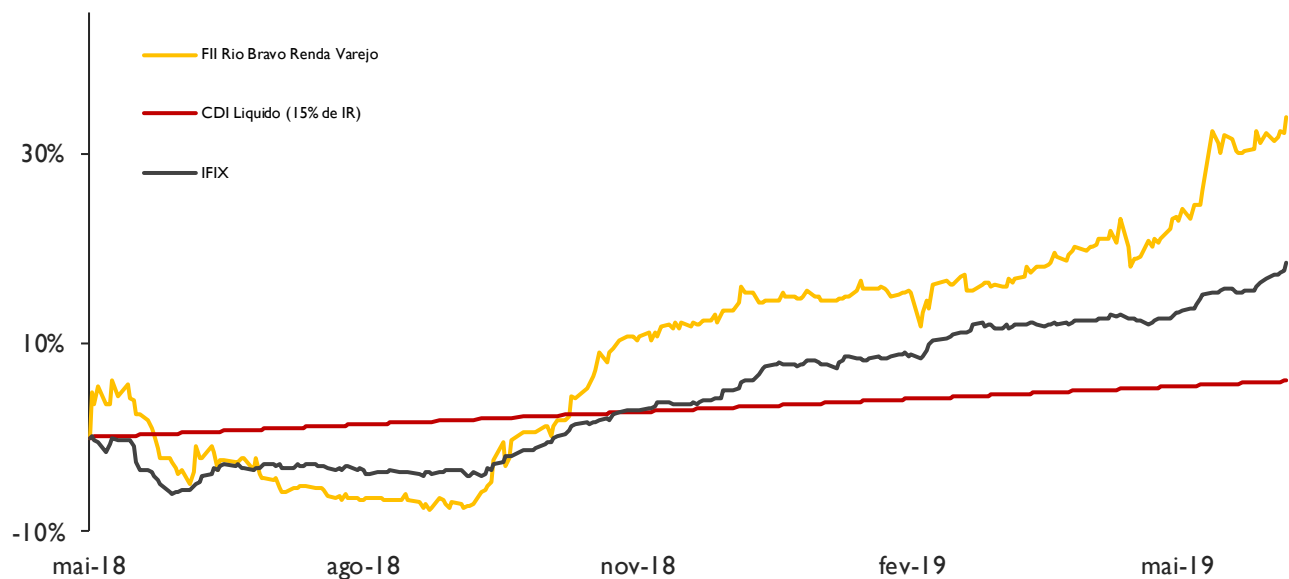
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	0,71%	4,08%	8,66%	54,36%
CDI líquido (15% de IR)	0,40%	2,61%	5,37%	74,81%

⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



RENTABILIDADE APÓS ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO





PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de 56.637 m² de ABL divididos em:

IMÓVEIS - VAREJO

Locatário	Endereço	Área Construída	Início do Contrato	Término do Contrato
C&A MODAS LTDA.	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 – Leblon – Rio de Janeiro/RJ	917 m²	10-mai-19	27-fev-30

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - SP

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Sacomã	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785 m²	30-nov-12	31-out-22
Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293 m²	30-nov-12	31-out-22
Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949 m²	30-nov-12	31-out-22
Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.206 m²	30-nov-12	31-out-22
Capão Redondo	Estrada de Itapeperica, 3429 - São Paulo/SP	1.448 m²	30-nov-12	31-out-22
Guaianazes	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475 m²	30-nov-12	31-out-22
Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312 m²	30-nov-12	31-out-22
Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384 m²	30-nov-12	31-out-22
Itaquaquecetuba	R. Seb. Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342 m²	30-nov-12	31-out-22
Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833 m²	30-nov-12	31-out-22
Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299 m²	30-nov-12	31-out-22
Pirituba	R. Guerino Giovanni Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368 m²	30-nov-12	31-out-22
Quitaúna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250 m²	30-nov-12	31-out-22
Senador Queirós	Av. Senador Queirós, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.447 m²	30-nov-12	31-out-22
Bonsucesso	Av. Carmela Thomeu, 557 - Guarulhos/SP	938 m²	1-ago-13	1-ago-23
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	954 m²	1-ago-14	1-ago-25
Itaquera	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	912 m²	1-mai-14	1-mai-24
Jaraguá	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	1.335 m²	1-fev-15	1-fev-25
São Mateus	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	938 m²	1-set-14	1-set-24
São Miguel Paulista	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	1.025 m²	1-abr-14	1-abr-24
Total SP		29.494 m²		

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
I4 Bis	Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900 m²	30-nov-12	31-out-22
Av. Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.140 m²	30-nov-12	31-out-22
Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339 m²	30-nov-12	31-out-22
Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510 m²	30-nov-12	31-out-22
Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	697 m²	30-nov-12	31-out-22
Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.484 m²	30-nov-12	31-out-22
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256 m²	30-nov-12	31-out-22
Rec. dos Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919 m²	30-nov-12	31-out-22
Nilo Peçanha	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388 m²	30-nov-12	31-out-22
Total RJ		12.632 m²		

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - MG

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Inconfidência	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373 m²	30-nov-12	31-out-22
Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585 m²	30-nov-12	31-out-22
Total MG		4.959 m²		

PATRIMÔNIO DO FUNDO

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - SP

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Hebraica	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 - São Paulo/SP	323 m²	21-jun-13	22-jan-24
Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	753 m²	30-ago-13	31-mai-25
Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	521 m²	25-abr-14	5-out-25
Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	910 m²	28-nov-14	7-set-25
Parque Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	581 m²	4-out-13	18-dez-24
Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	597 m²	11-out-13	9-fev-26
Rio Claro	Av. I, 500 – Rio Claro/SP	543 m²	16-jul-14	1-dez-26
Mutinga	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	804 m²	18-jul-14	27-jul-25
Cipó-Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	549 m²	23-set-14	4-ago-25
Total SP		5.580 m²		

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Av. Presidente Wilson	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	735 m²	30-abr-14	4-dez-24
Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	571 m²	14-jan-14	30-nov-28
Total RJ		1.306 m²		

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - MG

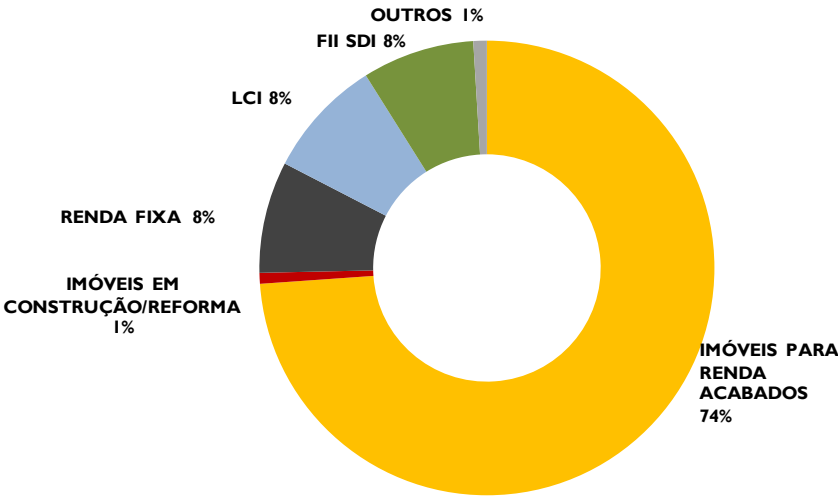
Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	552 m²	16-jun-14	1-jan-27

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Pendência
Campo Limpo	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	550 m²	30-set-14	Aprovação da prefeitura
Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	749 m²	2-dez-14	Em Fase de Entrega
Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	814 m²	1-ago-14	Em Fase de Entrega
Total Não Entregue		2.113 m²		

PORTFÓLIO DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:





INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Perfil de Gestão • Ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração e Gestão •

Atualmente conforme regulamento • 0,351% a.a. sobre o Valor de Mercado

Mín. Mensal R\$ 30.000,00 • corrigido pela variação positiva do IGP-M base 03/2012

Taxa de Performance • Não há

Ofertas Concluídas • 1

Início do fundo • 07/11/2012

Quantidade de Cotas Emitidas • 4.050.000

Patrimônio Líquido • R\$ 436.203.337,61

Nº de Cotistas • 6.354

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 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 expresso 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.