

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (RBVA11)



RELATÓRIO GERENCIAL | JUNHO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
146.468	0,9%	10.693.931	6,8%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
149,00	1.593	2.971.520	10.751

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de junho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,92/cota e distribuição de R\$ 0,85/cota. A receita contratada, que soma os contratos da Caixa Econômica Federal, Santander, GPA, Centauro e C&A, é de R\$ 0,93/cota. No semestre, o fundo distribuiu aos cotistas 102% do resultado auferido.

Conforme fatos relevantes publicados nos dias [13 de julho](#) e [17 de julho](#) e relatório extraordinário publicado no dia [21 de julho](#), o Fundo recebeu da Locatária, em 10 de julho, notificação extrajudicial informando sobre o ajuizamento de 28 ações judiciais em face do Fundo com o objetivo de reduzir os valores dos aluguéis atualmente pagos relativos aos 28 imóveis de propriedade do Fundo diante da pandemia do novo coronavírus. A Rio Bravo, como administradora e gestora do Fundo, zela pela legitimidade e cumprimento do contrato atípico, e tem convicção de que tais contratos têm segurança legal e continuam a ser mecanismos de locação seguros e invioláveis para o mercado imobiliário.

A Rio Bravo está tomando todas as medidas judiciais cabíveis para defender os interesses dos cotistas e do Fundo, bem como assegurar a segurança jurídica de todo o mercado imobiliário. Cerca de 99% dos cotistas do Fundo são pessoas físicas, investidores cujo patrimônio está alocado no Fundo e que dependem dos rendimentos gerados pelas receitas de aluguel para compor sua renda, o que corrobora o empenho da Rio Bravo para tratar adequadamente e com a seriedade devida tal requisição da Locatária. Houve um esforço ativo, por parte dos advogados constituídos, para a revogação das liminares até então deferidas e indeferimento daquelas ainda não apreciadas. Desse modo, **dos 28 processos judiciais, todos já tiveram as liminares rejeitadas. Portanto, por ora não há qualquer alteração nos aluguéis destes imóveis, sem impactos imediatos na receita do Fundo.** Em paralelo, os ritos da ação prosseguem com prazos para apresentação da defesa, momento no qual será analisado o mérito.

A Rio Bravo realizará, em 29 de julho às 11h, um webcast com a gestão para discutir os últimos acontecimentos. Haverá sessão de perguntas e respostas ao vivo e o *replay* do evento ficará disponível no mesmo link. Convidamos todos os cotistas e o mercado em geral a participar e enviar suas perguntas. Para acessar o webcast, [clique aqui](#).

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).

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

RESULTADO DO MÊS

Conforme Fato Relevante de 14 de maio, foi realizado acordo com a Centauro para diferimento do aluguel do mês de competência abril/2020 (recebimento maio/2020), com recebimento efetivado em junho/2020 e incidência de juros de mora de 1% a.m., calculados pro rata die desde 11/05/2020. Tal recebimento teve impacto positivo nas receitas imobiliárias de junho em R\$ 0,06/cota, com impacto negativo na mesma medida no resultado de maio. Contudo, não houve impacto na distribuição de resultados, uma vez que há previsão semestral de geração de resultado do Fundo.

Assim como ocorreu em maio, em junho houve a inadimplência da C&A, referente ao imóvel do Leblon. Após diversas tratativas administrativas, e ingresso de Processo e concessão de Liminar para a C&A, as partes chegaram a um acordo, já pactuado, assinado e quitado, de desconto no aluguel em linha com o que vem sendo praticado no mercado, com efetivo pagamento dos dois meses em atraso (competência abril e maio/2020) e do vencido de junho, todos pagos no mês de julho. Para tal desconto, foi contemplado o período de fechamento da loja, com a reabertura do comércio no Rio de Janeiro o pagamento do aluguel retoma o valor contratado. O impacto do não pagamento na receita imobiliária do fundo em junho é de cerca de R\$ 0,015/cota/mês.

A alínea de despesas está em um patamar maior do que os meses anteriores tendo em vista que a nova taxa de administração do Fundo, aprovada em Consulta Formal concluída em abril deste ano, que alterou o Regulamento do Fundo, e que faz jus à gestão ativa do Fundo, passou a ter efeito “full” em junho (competência maio).

Em junho, o Shopping Iguatemi São Paulo, um dos ativos do fundo que estava com operação parcial desde março, retomou as operações. Para a volta das operações, o Shopping contou com um moderno sistema de prevenção e medidas de segurança e higiene reforçadas, para que a retomada ocorresse de forma segura para todos os clientes, parceiros e funcionários. O Fundo não recebeu qualquer receita advinda das operações do Shopping de abril a junho.

PROSPECÇÃO DE ATIVOS

A gestão permanece nos melhores esforços para a aquisição de novos ativos em busca de diversificação de localização, locatários, segmento de varejo e contratos, sempre fundamentada 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. A gestão também está atenta a possíveis oportunidades de reciclagem do portfólio, de modo a trazer resultados consistentes ao Fundo e manutenção do portfólio *core*. O Fundo não tem disponibilidades livres para novas aquisições, visto que a disponibilidade, conforme balanço (aproximadamente R\$ 18,7 milhões), é comprometida com passivos (aproximadamente R\$ 39,7 milhões), porém com a gestão e controle desse fluxo, visto que nem todos os passivos são imediatos.

OUTROS ASSUNTOS

Referente ao único ativo vago do portfólio, o imóvel do Jardins/SP, há a percepção de certo arrefecimento na demanda da região com a pandemia, tendo em vista o aumento da vacância em imóveis próximos e semelhantes, bem como a postergação da inauguração do novo shopping próximo ao ativo, voltado para o consumo de luxo, atualmente em construção, o que impacta diretamente o fluxo de pessoas e a demanda nas imediações.

O Imóvel, com área construída de 1.365 m², está localizado no Jardins, a aproximadamente 50 metros da R. Oscar Freire, um dos principais endereços de comércio de rua, gastronomia e lazer do país, e a aproximadamente 50 metros do novo shopping da região. Além disto, o Imóvel possui uma fachada ativa com “testada” de 10 metros e imponente altura com boa visibilidade e forte apelo comercial, o que, na visão da Administradora, é um ponto favorável para exposição de marca. Portanto, entendemos que há um desafio que demanda um trabalho ativo e melhores esforços da equipe de gestão.

A Rio Bravo ressalta que a aquisição do Imóvel, ocorrida em 2019, tem como objetivo investimento de longo prazo, sendo certo que sua localização de excelência, em uma região de comércio de rua valorizado, voltada para o mercado de luxo, consolidada quanto ao fluxo de pessoas e próxima a estações de metrô e importantes vias, como Av. Rebouças e Av. Paulista, é significativa para a resiliência do Imóvel no longo prazo. Os valores, tanto de aquisição do Imóvel quanto do Contrato até então vigente, estão dentro dos praticados na região, conforme Laudo de Avaliação realizado por empresa terceira especializada e disponível nos sites da CVM, B3 e da Administradora.

Em junho, o fundo tinha cerca de R\$ 26 milhões no passivo correspondentes a provisões para pagamentos de ITBI. Este valor é referente a i) ITBI provisionado para as regularizações dos Imóveis locados para Caixa e Santander (mais informações na página 4); (ii) impostos que poderão ser devidos no âmbito da incorporação dos 28 ativos locados para o Santander, provenientes da incorporação do Santander Agências ao Rio Bravo Renda Varejo em abril deste ano (O ITBI é um imposto inerente a qualquer operação imobiliária e alguns municípios têm precedentes diferentes sobre a sua aplicabilidade em casos específicos); e (iii) valores referentes às aquisições dos imóveis do GPA que serão pagos quando da celebração da Escritura de Compra e Venda, a depender do resultado satisfatório da Due Diligence legal, ambiental e técnica em curso.

Em adição a isto, em [29 de junho](#) foi publicado Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição de 4 dos 6 imóveis que tiveram seus Compromissos de Compra e Venda assinados em dezembro de 2019. Mais informações sobre os demais imóveis serão publicadas oportunamente. Todas as informações sobre a transação com o GPA, como *cap rate* de aquisição e detalhe de cada um dos imóveis, já haviam sido publicadas pela gestora no Fato Relevante divulgado em [23 de dezembro de 2019](#).



ACONTECIMENTOS RECENTES

Conforme Fato Relevante de [30 de setembro de 2019](#), a 2ª emissão de cotas do Fundo de Investimentos Rio Bravo Renda Varejo – FII foi concluída, com uma captação de R\$ 185 milhões. Com a captação, o Fundo realizou os pagamentos (i) da 2ª parcela do imóvel “Paulista”, locado para a Centauro (aproximadamente R\$ 55 milhões); (ii) 2ª parcela do imóvel “Jardins”, locado para o Nobu (aproximadamente R\$ 13 milhões) e a aquisição de de um portfólio de seis ativos com contratos de locação atípicos na modalidade “Sale-Lease-Back” pelo prazo de 10 anos com o GPA (aproximadamente R\$ 92 milhões). Os Imóveis de bandeiras Extra e Pão de Açúcar estão localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Campinas e Guarujá, no estado de São Paulo; Recife, no estado de Pernambuco; e Brasília, no Distrito Federal.

Com isso, a gestão conseguiu aumentar sua exposição a imóveis com outras operações de varejo e diversificar riscos geográficos, de locatário e de setor de atuação, com locatário de excelente classificação de risco e contratos com prazos de duração longos. A receita contratada do FII Rio Bravo Renda Varejo no começo de 2019, que era 100% atrelada a uma mesma locatária (Caixa), encerrou o ano de 2019 com quase 1/3 atrelada a outros varejistas.

Com a contínua busca pela diversificação, o Fundo havia assinado, em 03 de fevereiro de 2020, uma proposta de exclusividade para aquisição de um imóvel localizado no bairro de Perdizes, em São Paulo, com valor de R\$ 54 milhões. Porém, tendo em vista o atual cenário de instabilidade e incertezas no mercado local e global, e buscando gerir o caixa do Fundo de maneira cautelosa num momento como este, a gestão suspendeu as negociações em curso, que foram retomadas quando o mercado voltou a se estabilizar, porém a negociação foi declinada pelas mudanças de expectativas de valores. Não houve qualquer desembolso referente ao Imóvel.

Com a rápida alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas, praticamente num período de 3 meses, o fundo tem disponibilidades, até o fim de junho, de R\$ 18,7 milhões, sendo que tais recursos estão atrelados aos compromissos com pagamentos de encargos, conforme consta no balancete do fundo e conforme já comentado na página anterior.

A gestão do fundo também conseguiu capturar boas oportunidades no mercado primário e secundário e construiu uma carteira de cerca de R\$ 35 milhões em cotas de outros fundos imobiliários no mercado, como Legatus Shopping FII. Pensando na eficiência de rentabilidade, o Fundo tem, conforme fechamento de junho, R\$ 26,3 milhões alocados em fundos imobiliários não *core*, que trazem um melhor carregamento em comparação à renda fixa, e nessa mesma data-base apresentava um lucro acumulado bruto (não realizado) de R\$ 2,9 milhões (R\$ 0,27/cota), e que cobrem, em caso de necessidade de liquidez, o passivo atual. Com isso, conclui-se que para novas aquisições, ou será necessária nova emissão, ou alienações de ativos (reciclagem de portfólio). Importante salientar que na última consulta formal, foi aprovado pelos cotistas o capital autorizado de até R\$ 2 bilhões para futuras emissões.

A gestão está atenta às oportunidades e pode fazer aquisições e alienações de cotas conforme entenda apropriado. Com isso, a gestão consegue diversificar suas alocações em mais setores e ativos, bem como consegue realizar ganhos de capitais importantes para a composição dos rendimentos do Fundo. Vale lembrar que a distribuição-alvo do Fundo, de R\$ 0,90/cota, que vinha sendo realizada até o início da pandemia, considera resultados não recorrentes como alienação de ativos na reciclagem de portfólio e ganhos com vendas de cotas de FIIs.

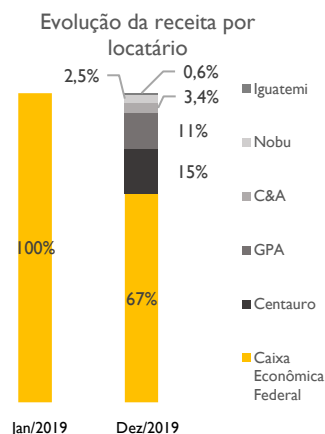
Com as incertezas do atual cenário devido à pandemia para geração de receitas extraordinárias, a gestão prevê, por ora, a permanência de distribuição no patamar de R\$ 0,85/cota ao mês. A mesma não deve ser considerada promessa futura.

REAVIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

Em junho, foi realizada a reavaliação dos ativos do Fundo, realizada pela Cushman & Wakefield, consultoria imobiliária especializada e independente, com o objetivo de atualizar a avaliação do conjunto de ativos do fundo para refletir o portfólio real do Fundo após a incorporação do Santander Agências ao Rio Bravo Renda Varejo, e que traz uma leitura da pandemia, mesmo que com algumas incertezas. Houve atualização das informações de imóveis que foram transacionados neste período, além de informações de valores pedidos que sofreram variações nos últimos meses, conforme principais variações frente aos laudos do final de 2019 detalhadas abaixo:

- ✓ Alteração do fator oferta adotado nas pesquisas de locação, com revisão para baixo;
- ✓ Aumento do período de vacância após o término do contrato vigente, para a maior parte dos imóveis;
- ✓ Aumento das taxas de desconto para os imóveis fora da cidade de São Paulo.

Com a alteração do valor patrimonial do Fundo tendo em vista um cenário mais depreciado, o valor patrimonial em junho/2020 ficou em R\$ 115,46/cota, redução de 7,8% frente a maio/2020.



REGULARIZAÇÃO DOS ATIVOS

Houve a regularização de 9 imóveis do Fundo locados para a Caixa em 2019, conforme informações disponíveis no Fato Relevante publicado em [17 de dezembro de 2019](#). Com isso, 33 imóveis ainda possuem pendências registras que impedem ou dificultam sua transferência para o nome do Fundo, sendo 17 imóveis locados para a Caixa, 14 locados para o Banco Santander e 2 locados para o GPA. Dos 9 imóveis regularizados, 2 foram alienados em 2019.

As aquisições dos ativos estão devidamente formalizadas em um Compromisso de Compra e Venda de Imóveis firmado entre o Fundo e os locatários. Pelos termos do referido compromisso, o Fundo já possui a posse indireta de todos os imóveis e há a obrigação de transferir os imóveis para sua propriedade tão logo as pendências registras sejam solucionadas. Contudo, na hipótese de eventual não regularização, há risco dos imóveis não passarem para propriedade plena do Fundo, o que pode acarretar em devolução do imóvel para os locatários, conforme condições do CCV.

A Rio Bravo está envidando os melhores esforços e tomando as medidas cabíveis para conseguir a regularização o mais breve possível. É importante os cotistas terem ciência que a regularização de pendências registras no Brasil é muito trabalhosa e burocrática, tendo isto em vista foi contratado o escritório Vella Pugliese Buosi e Guidoni para acompanhar os processos em questão, e cerca de 15 imóveis já estão em um processo avançado de conclusão.

ANDAMENTO DO PROCESSO REFERENTE AO IMÓVEL JARDINS

Conforme informado no Fato Relevante publicado em [02 de abril](#), o Fundo recebeu no mês de março de 2020 comunicação formal da Address Consulting Negócios Imobiliários e Administração Ltda. (Restaurante Nobu), quanto ao interesse na rescisão antecipada do Contrato de Locação do imóvel Jardins. A locatária encontrava-se inadimplente desde novembro de 2019, sendo que a Rio Bravo manteve a postura de probidade e disposição para negociar amigavelmente condições propícias para ambas as partes. Estão sendo tomadas todas as medidas necessárias para preservar os direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas, incluindo a aplicação das penalidades contratuais relacionadas, por exemplo, à rescisão antecipada e aos aluguéis não quitados com vencimento nos meses de novembro de 2019 a março de 2020. Para tanto, foi protocolada petição por parte do Fundo, o processo tem o número 1039221-66.2020.8.26.0100 e foi distribuído para a 28ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, sendo que o status atual é de eminente citação da ré para pagamento dos valores em aberto.

ESTRATÉGIA DA GESTÃO PARA DIVERSIFICAÇÃO DE PRAZO DOS CONTRATOS

Como já comentado, a estratégia da gestão tem como um dos pilares a diversificação, tanto de locatários e contratos, quanto de seus setores de atuação, para que nenhum dos inquilinos ou setor tenham um peso muito relevante nas receitas do fundo. É um trabalho que está sendo feito e tem um caminho a ser trilhado nos próximos anos.

Em [26 de novembro de 2019](#), a Rio Bravo anunciou Fato Relevante sobre o acordo realizado com a Caixa que envolvia, dentre outros assuntos, a prorrogação por mais 5 anos (após vencimento) de 7 contratos com vencimento em 2022, ainda como atípicos, o que já iniciou as ações da gestão para prolongar a duração dos contratos no portfólio.

A gestão mantém contato com os inquilinos como Caixa e Santander, mas não há muitas informações sobre quais contratos serão ou não renovados, tendo em vista o tempo restante até o vencimento – na esfera de investimento é um prazo curto, mas conforme o que é praticado e regulamentado no mercado imobiliário, 6 meses é o limite ao qual o locatário tem direito à renovatória, sendo que as negociações do tipo costumam acontecer entre 1 ano e 6 meses antes do vencimento.

Existem algumas formas de prolongamento do contrato, como por exemplo em casos de acordo, como o citado anteriormente, ou a sublocação de parte da área da agência para algum outro serviço, caso o inquilino queira otimizar o uso do espaço, como é o caso de duas agências do Santander (Liberdade e Santo André), com prolongamento de contratos em mais 7 anos após o vencimento do contrato atípico (neste caso, típicos após o vencimento do atípico). O gestor analisa todas as opções e mantém o contato para poder agir da melhor forma na direção da renovação dos contratos.

O andamento desse trabalho por parte da gestão será comunicado e acompanhado via relatório gerencial ou comunicações extraordinárias ao longo do tempo.



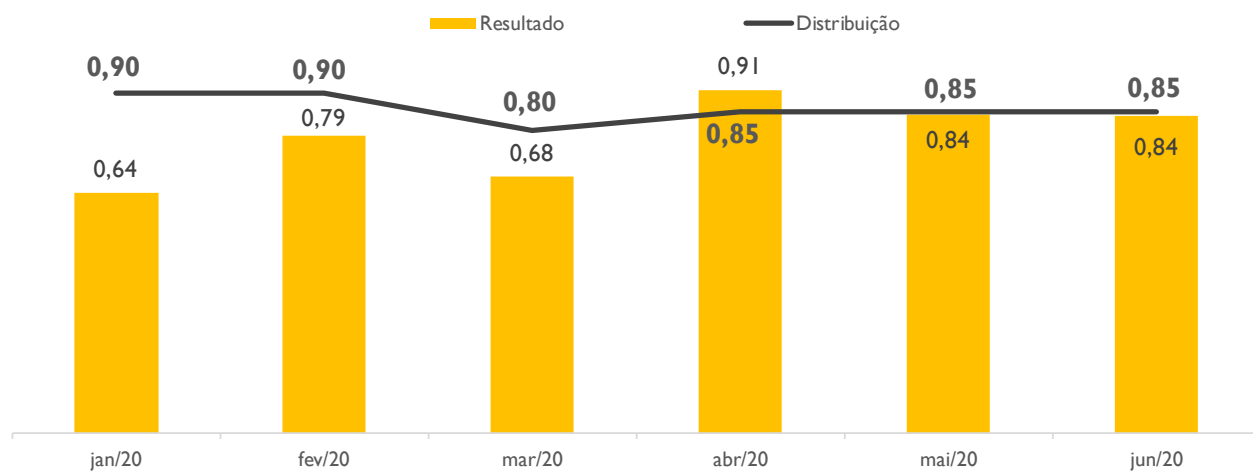
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 10.719.677	R\$ 60.652.574	R\$ 60.652.574
Receita Financeira	R\$ 228.890	R\$ 909.418	R\$ 909.418
Despesas	-R\$ 1.111.656	-R\$ 4.625.699	-R\$ 4.625.699
Resultado	R\$ 9.836.911	R\$ 56.936.294	R\$ 56.936.294
Rendimentos distribuídos	R\$ 9.089.841	R\$ 57.856.849	R\$ 57.856.849
Resultado por cota	R\$ 0,92	R\$ 5,32	R\$ 5,32
Rendimento por cota	R\$ 0,85	R\$ 5,41	R\$ 5,41
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,07	-R\$ 0,09	-R\$ 0,09
Proporção distribuída	92%	102%	102%

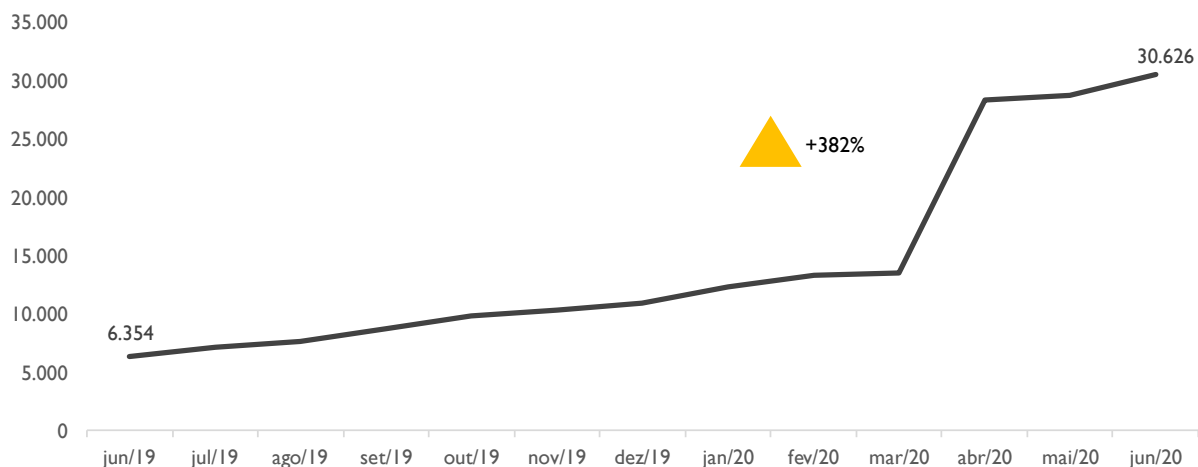
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado. O valor acumulado no semestre e ano consideram os resultados auferidos e proventos pagos por ambos os Fundos, Santander Agências e Rio Bravo Renda Varejo, tendo em vista a incorporação

³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Distribuição no semestre (R\$ por cota)



NÚMERO DE COTISTAS





DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,90	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85						
2019	7,50	8,50	8,50	8,50	9,00	1,49	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,41
Δ	20,0%	5,9%	-5,9%	0,0%	-5,6%	-43,0%						

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.

	mês	acumulado no ano	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 9.089.841	R\$ 57.856.849	R\$ 87.157.254
Yield on cost	0,7%	3,4%	8,7%

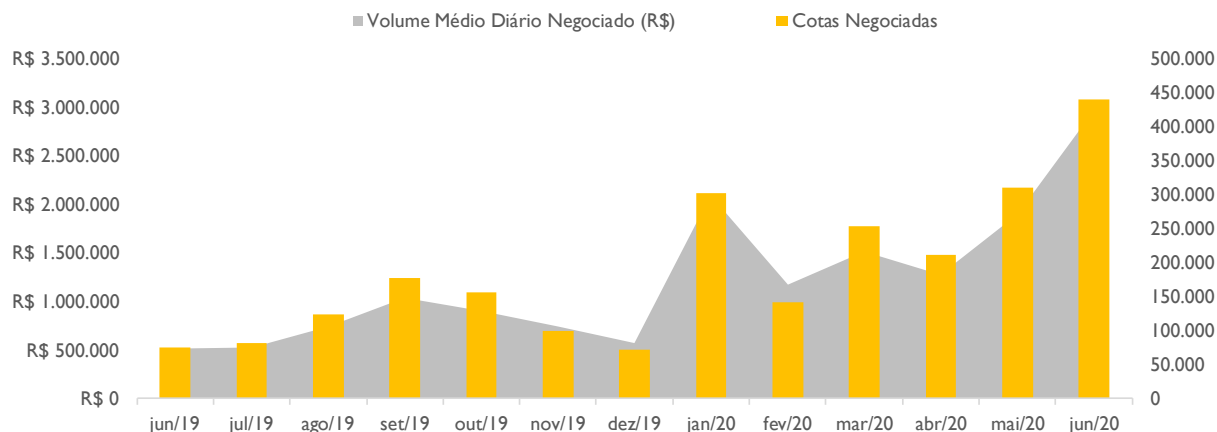
RBVA11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 62.401.930	R\$ 225.893.121	R\$ 320.810.034
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 2.971.520	R\$ 1.836.529	R\$ 1.288.394
Giro (% de cotas negociadas)	4,12%	21,20%	36,32%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	jun/20	dez/19	jun/19
Valor da Cota	R\$ 149,00	R\$ 169,00	R\$ 133,89
Quantidade de Cotas	10.693.931	5.721.310	4.050.000
Valor de Mercado	R\$ 1.593.395.719,00	R\$ 966.901.390,00	R\$ 542.254.500,00

LIQUIDEZ

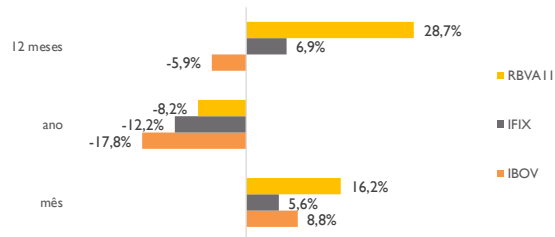
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de junho teve aumento de 491% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês cresceu 477% frente ao mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 194% em 12 meses. Vale ressaltar que houve a 2ª emissão de cotas do Fundo encerrada em setembro de 2019, bem como a incorporação do Fundo Santander Agências em abril de 2020.



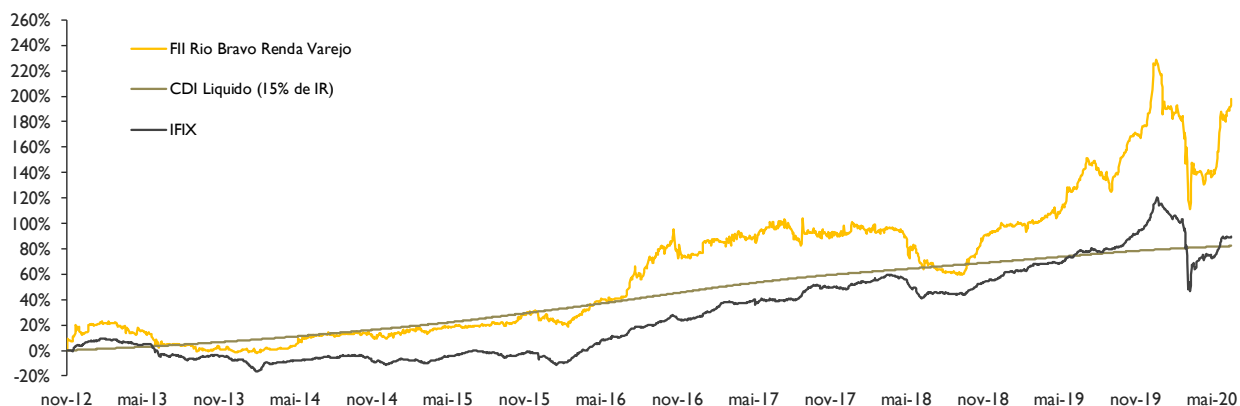


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

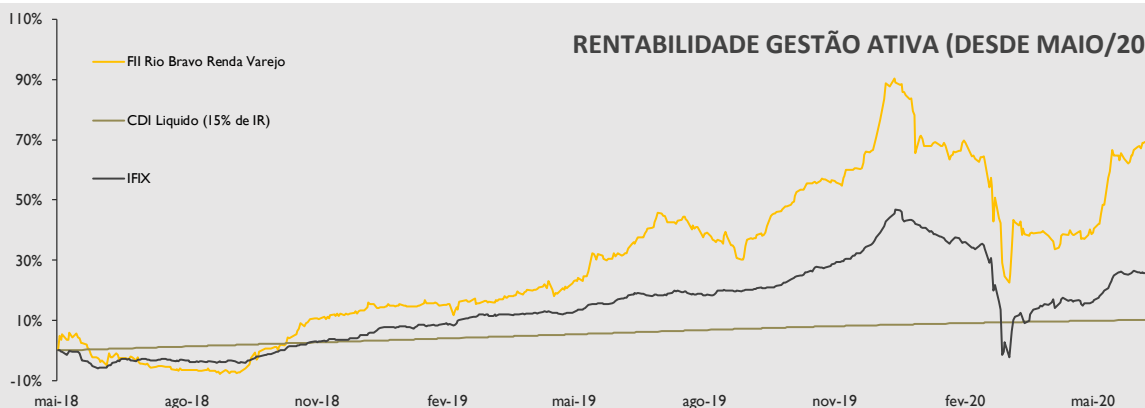
Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	5,59%	-12,24%	6,86%	89,91%
IBOV	8,76%	-17,80%	-5,85%	65,35%
CDI líquido de IR (15%)	0,18%	1,51%	3,91%	82,16%
RBVA11	16,2%	-8,2%	28,7%	197,7%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE MAIO/2018)





PATRIMÔNIO DO FUNDO

PARTICIPAÇÃO EM SHOPPING CENTER

Empreendimento	ABL Total ⁵	Participação
Shopping Iguatemi São Paulo	48.888 m²	0,125%

IMÓVEIS SÃO PAULO

Locatário	ABL	Término Contrato
Caixa - Barra Funda	1.293 m²	out-22
Caixa - Bonsucesso	938 m²	ago-23
Caixa - Capão Redondo	1.448 m²	out-22
Caixa - Cipó-Guaçu	549 m²	ago-25
Caixa - Ferraz de Vasconcelos	954 m²	ago-25
Caixa - Guaianazes	2.475 m²	out-22
Caixa - Guarapiranga	1.312 m²	out-27
Caixa - Hebraica	323 m²	jan-24
Caixa - Imirim	1.384 m²	out-27
Caixa - Italianos	521 m²	out-25
Caixa - Itaquaquecetuba	2.342 m²	out-22
Caixa - Itaquera	912 m²	mai-24
Caixa - Jaraguá	1.335 m²	fev-25
Caixa - Jardim da Saúde	1.833 m²	out-27
Caixa - Jundiapéba	597 m²	fev-26
Caixa - Mutinga	804 m²	jul-25
Caixa - Paes Leme	910 m²	set-25
Caixa - Parque Maria Helena	581 m²	dez-24
Caixa - Pátio do Colégio	749 m²	nov-29
Caixa - Pedro Vicente	814 m²	nov-29
Caixa - Pirituba	1.368 m²	out-22
Caixa - Planalto Paulista	1.299 m²	out-22
Caixa - Quitaúna	2.250 m²	out-22
Caixa - Rio Claro	543 m²	dez-26
Caixa - Sacomã	1.785 m²	out-27
Caixa - Santa Cecília	1.206 m²	out-27
Caixa - São Mateus	938 m²	set-24
Caixa - São Miguel Paulista	1.025 m²	abr-24
Caixa - Senador Queirós	1.447 m²	out-22
Caixa - Vila Mascote	753 m²	mai-25
Santander - Nova Paulista	693 m²	dez-22
Santander - Avenida Paulista	2.857 m²	dez-22
Santander - Olivetti - Paulista	1.010 m²	jul-23
Santander - Berrini	1.874 m²	dez-22
Santander - Monções	882 m²	dez-22
Santander - Cons. Rodrigues Alves	1.093 m²	dez-22
Santander - Liberdade	5.002 m²	dez-29
Santander - São Mateus	2.050 m²	dez-22
Santander - Duque de Caxias	2.107 m²	jul-23
Santander - Santo André	6.242 m²	dez-29
Santander - Marechal Deodoro	1.615 m²	jul-23
Santander - Barão de Jundiá	6.439 m²	jul-23
Santander - Santos	4.505 m²	dez-22
Centauro	2.551 m²	jul-39
Extra - Guarujá	2.780 m²	dez-29
Imóvel Jardins - Vago	1.365 m²	
Pão de açúcar - Campinas	3.167 m²	dez-29
Pão de açúcar - São Bernardo	2.365 m²	dez-29
Pão de açúcar - São Paulo	3.793 m²	dez-29
Total SP	87.079 m²	

IMÓVEIS RIO DE JANEIRO

Agência	ABL	Término Contrato
C&A	917 m²	fev-30
Caixa - I4 Bis	1.900 m²	out-22
Caixa - Av. Chile	1.140 m²	out-22
Caixa - Av. Presidente Wilson	735 m²	dez-24
Caixa - Bandeira	1.339 m²	out-27
Caixa - Estrada Rio do A	571 m²	nov-28
Caixa - Ipanema	510 m²	out-22
Caixa - Leme	697 m²	out-22
Caixa - Meier	1.484 m²	out-22
Caixa - Nilo Peçanha	1.388 m²	out-27
Caixa - Nova Iguaçu	3.256 m²	out-22
Caixa - Rec. dos Bandeirantes	919 m²	out-22
Santander - Ouvidor	1.240 m²	dez-22
Santander - Praça Pio X	1.964 m²	dez-22
Santander - Rio - Centro	1.928 m²	dez-22
Santander - Candelária	1.040 m²	dez-22
Santander - Volta Redonda	2.920 m²	dez-22
Santander - São Gonçalo - Alcântara	1.090 m²	dez-22
Santander - São Gonçalo - Centro	951 m²	dez-22
Total RJ	25.989 m²	

IMÓVEIS MINAS GERAIS

Locatário	ABL	Término Contrato
Caixa - Inconfidência	2.373 m²	out-22
Caixa - Industrial	552 m²	jan-27
Caixa - Venda Nova	2.585 m²	out-22
Santander - Belo Horizonte	4.192 m²	dez-22
Santander - BH - Tiradentes	2.156 m²	dez-22
Santander - Juiz de Fora	2.918 m²	dez-22
Total MG	14.777 m²	

IMÓVEIS - DISTRITO FEDERAL

Pão de açúcar - Brasília	2.601 m²	dez-29
--------------------------	----------	--------

IMÓVEIS - PERNAMBUCO

Pão de açúcar - Recife	4.583 m²	dez-29
Santander - Recife	2.357 m²	dez-22

IMÓVEIS - CEARÁ

Santander - Floriano Peixoto	2.220 m²	jul-23
Santander - Pedro I	2.511 m²	jul-23

IMÓVEIS - PARANÁ

Santander - Monsenhor Celso	2.183 m²	jul-23
-----------------------------	----------	--------

IMÓVEIS - RIO GRANDE DO SUL

Santander - Porto Alegre	2.107 m²	dez-22
--------------------------	----------	--------

IMÓVEIS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES - SÃO PAULO

Agência	Terreno
Campo Limpo	434 m²

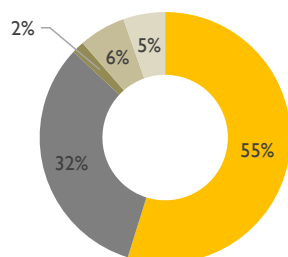
⁵ O ABL do Fundo apresentado não considera a metragem do Shopping Center Iguatemi



PATRIMÔNIO DO FUNDO

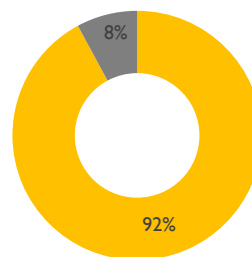
Locatário (% da receita contratada)

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

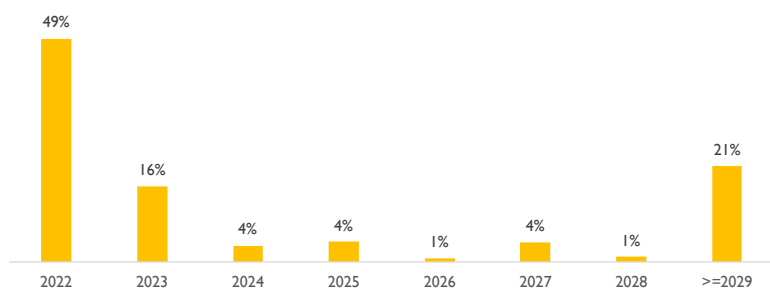


Tipo de contrato (% da receita contratada)

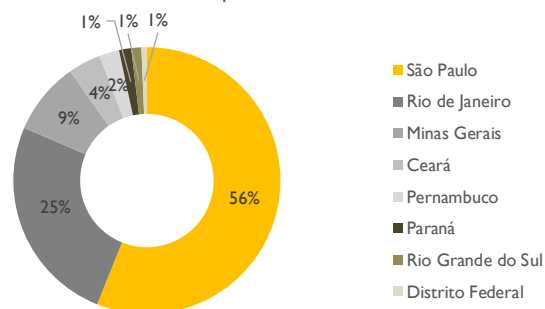
■ Atípico ■ Típico



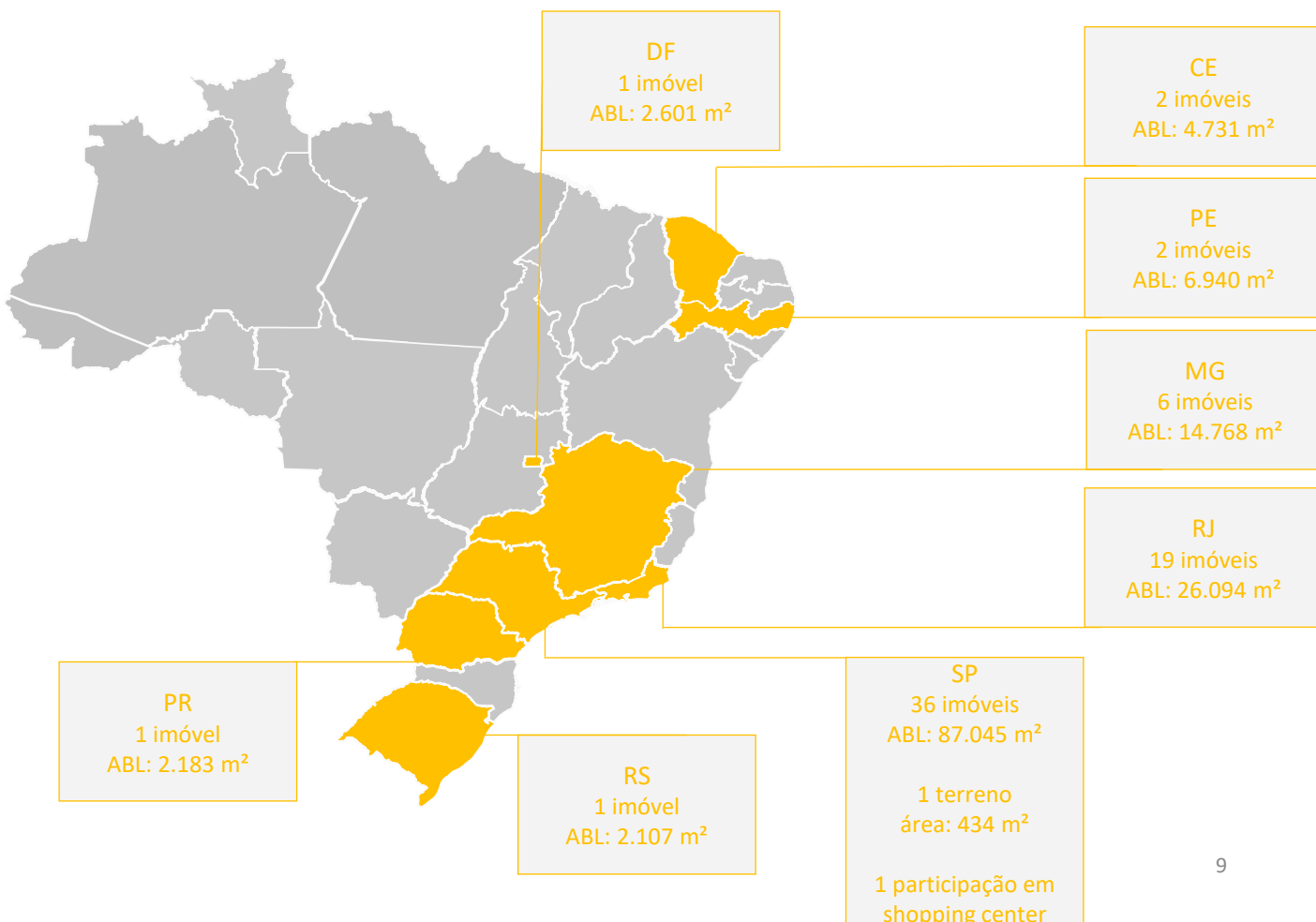
Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



Receita por estado



A receita contratada não considera informações de receitas de shoppings





INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 1.234.726.096,82

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo

QUANTIDADE DE COTAS • 10.693.931

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

NÚMERO DE COTISTAS • 30.626

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 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:

- imóveis comerciais destinados ao varejo,
- eventual edificação;
- 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:

títulos públicos federais,

operações compromissadas lastreadas nesses títulos,

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;

certificados de recebíveis imobiliários (CRI);

cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária (“Ativos de Renda Fixa”, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”);

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”).

Alteração do Regulamento com mudança de Objetivo e Política do Fundo

Mai/18

2ª aquisição de um imóvel de varejo de rua na Av. Paulista/SP

Jul/19

Conclusão da 2ª Emissão de Cotas, com a captação de R\$ 185 milhões

Set/19

CCV de um portfólio de 6 imóveis localizados em 2 estados e no Distrito Federal

Dez/19

Mai/19

1ª aquisição de um imóvel de varejo de rua no Leblon/RJ

1ª venda de agência bancária (Osasco/SP)

Ago/19

Aquisições: mais um imóvel de varejo no Jardins/SP e participação no Shopping Iguatemi São Paulo

Out/19

2ª venda de agência bancária (Carapicuíba/SP)

Abr/20

Incorporação do fundo Santander Agências

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 31 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 6657

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.