

3ª EMISSÃO DE COTAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA VAREJO | RBVA11

MATERIAL COMPLEMENTAR AO ATO DO
ADMINISTRADOR DE 05/11/2020



RIO BRAVO
RENDA VAREJO



Este material complementa o Ato do Administrador celebrado em 26/06/2020, o qual aprovou a distribuição pública de cotas da 3ª (terceira) emissão, com esforços restritos de colocação do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO (“Oferta Restrita”, “Fundo” e “Cotas”, respectivamente), administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administrador”, “Coordenador Líder” ou “Rio Bravo”).

A Oferta Restrita será realizada com esforços restritos de colocação, de acordo com o procedimento previsto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pelo Administrador e pelo Coordenador Líder não serão objeto de análise pela referida CVM. As informações constantes neste material servem apenas para fins informativos e uso exclusivamente relacionado à aprovação da Oferta Restrita pelo Administrador e não deve ser entendido como uma solicitação ou uma oferta para comprar ou vender quaisquer títulos ou instrumentos financeiros relacionados, como conselhos ou recomendações legais, fiscais, contábeis ou de investimento, bem como uma promessa ou representação do passado ou do futuro.

Não será elaborado, no âmbito da Oferta Restrita, prospecto com informações sobre o Fundo e os demais participantes da Oferta Restrita, e nem será feita a análise dos documentos do Fundo pela CVM.

Os riscos aplicáveis ao Fundo estão dispostos no Informe Anual do Fundo divulgados pelo Fundo em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=88011>

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DO FUNDO, INCLUSIVE, MAS SEM LIMITAÇÃO, DO SEU REGULAMENTO E INFORMES PERIÓDICOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Agenda

- » SOBRE A RIO BRAVO
- » SOBRE O FUNDO
- » MERCADO DE VAREJO
- » OFERTA 476 – 3º EMISSÃO DE COTAS
 - A OFERTA
 - CRONOGRAMA
 - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
 - METAS DA EQUIPE DE GESTÃO
 - ESTUDO DE VIABILIDADE

Sobre a Rio Bravo



Sobre a Rio Bravo

Fundada em 2000, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multimercados. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável.

Investimentos imobiliários

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e a maior administradora independente de fundos imobiliários do país. Tem no portfólio, entre gestão e administração, 27 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 11,4 bilhões.



FUNDOS DE GESTÃO ATIVA



RIO BRAVO RENDA VAREJO

Foco em gestão e locação de estabelecimentos de rua e lojas comerciais

R\$ 1,2 Bi

em valor de mercado



RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL

Foco em aquisição e gestão de imóveis residenciais

R\$ 100 MM

em valor de mercado



RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

Gestão e locação de lajes corporativas

R\$ 640 MM

em valor de mercado



SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

Gestão e locação de galpões logísticos

R\$ 480 MM

em valor de mercado



RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL

Gestão e locação de ativos voltados para ensino

R\$ 290 MM

em valor de mercado



RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS

Alocação em fundos imobiliários listados com foco na perpetuidade da renda através da recorrência de rendimentos e ganho de capital

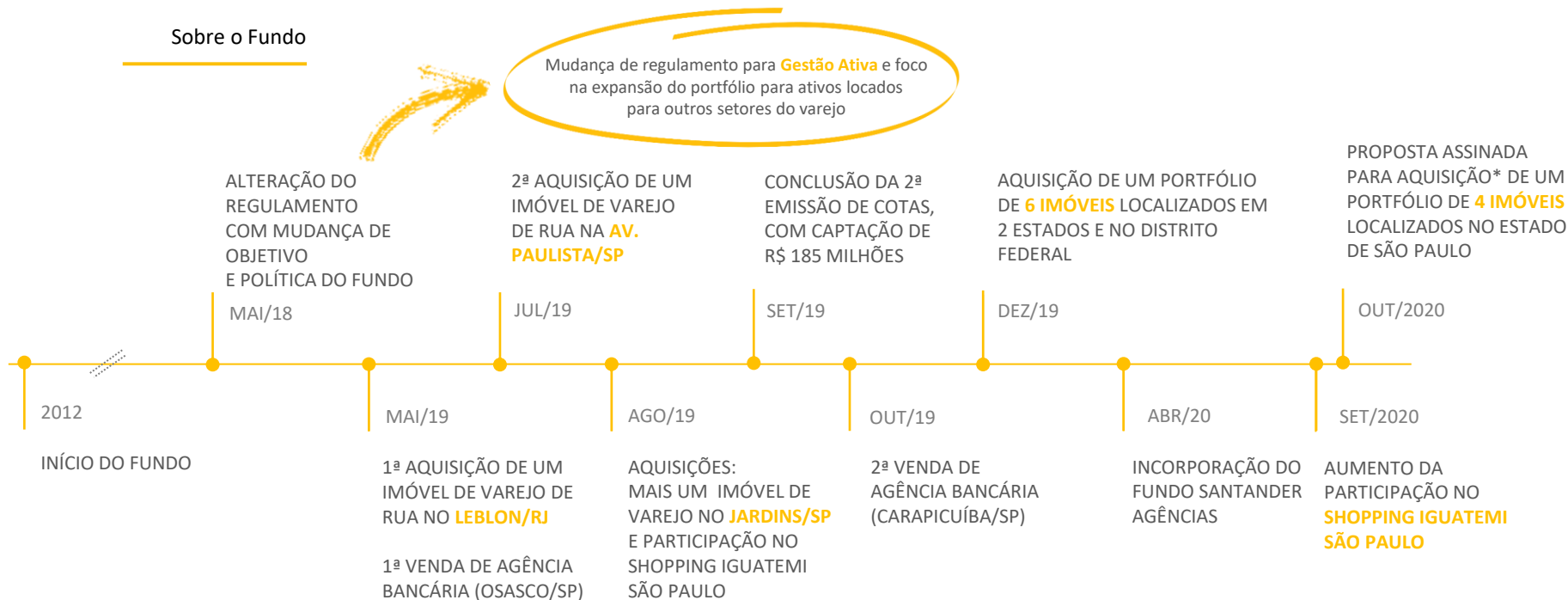
R\$ 200 MM

em valor de mercado

Sobre o Fundo



Sobre o Fundo



O Fundo, então chamado Agências Caixa, foi inicialmente constituído com o objetivo de viabilizar o processo de desmobilização de agências e expansão da Caixa Econômica Federal mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica

2019 foi marcado pelo início da diversificação do Fundo em locatários, setores de atuação, regiões e contratos

Em janeiro, 100% das receitas eram provenientes de um mesmo locatário, a Caixa. Já em dezembro, outros locatários já representavam cerca de 1/3 da carteira de recebíveis do fundo

Após a incorporação do Fundo Santander Agências, o RBVA tornou-se o maior fundo de varejo de rua do país, com mais de 80 ativos diversificados por 7 estados e o Distrito Federal

*Transação a ser concluída em dezembro de 2020

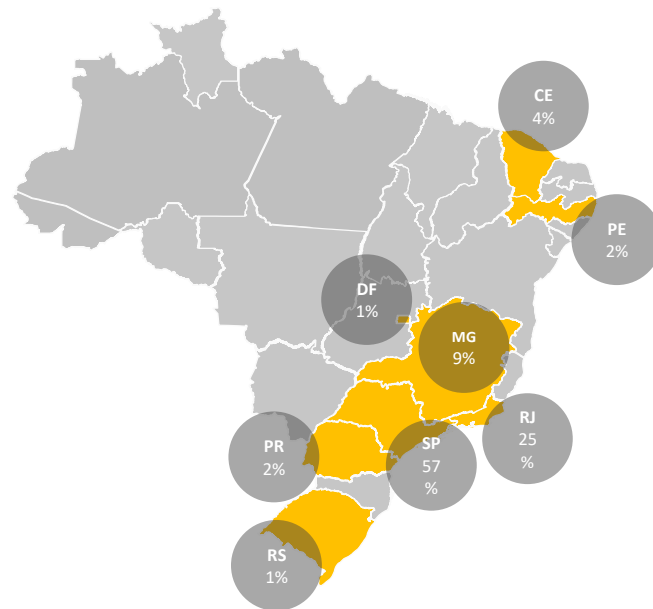
Sobre o Fundo

- Taxa de Administração: 0,651% a.a. sobre o valor de mercado
- Área Locável: 146.468 m²
- Patrimônio Líquido: R\$ 1,235 bilhão (setembro/2020)
- Valor de Mercado: R\$ 1,274 bilhão
- Objetivo do Fundo: realizar investimentos de longo prazo em ativos imobiliários destinados ao varejo.

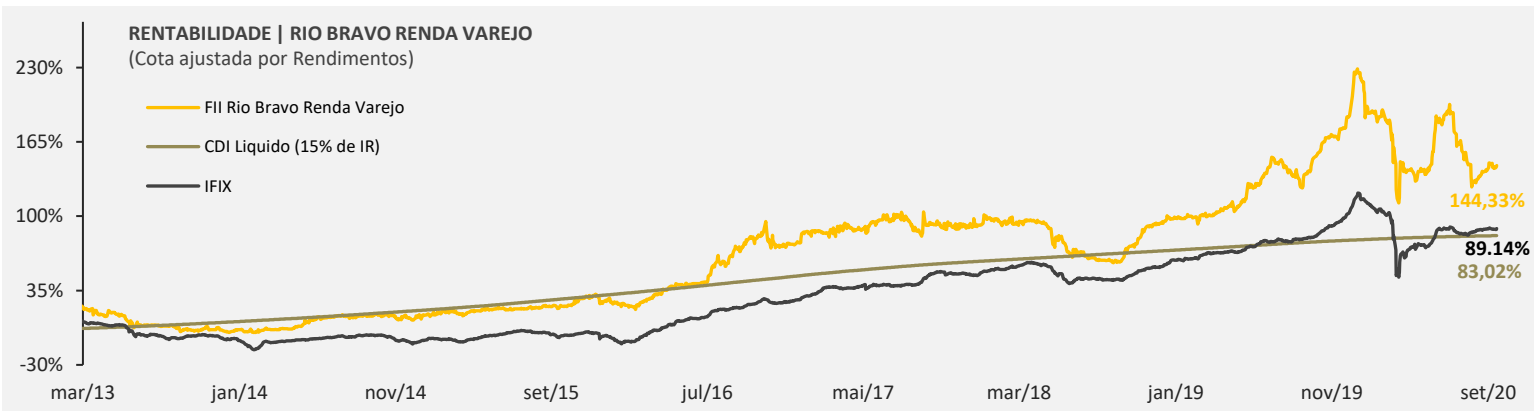
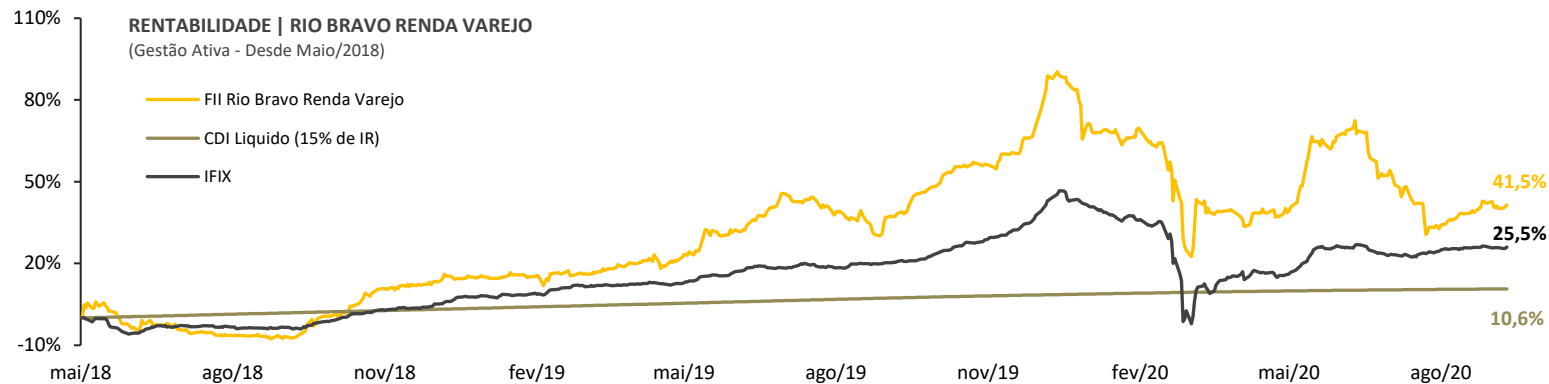
LOCATÁRIOS



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)



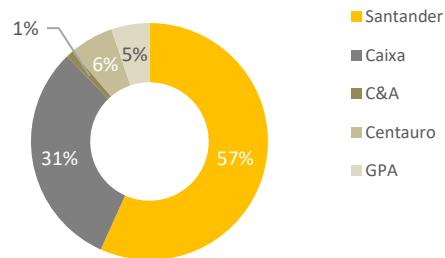
Sobre o Fundo



Sobre o Fundo

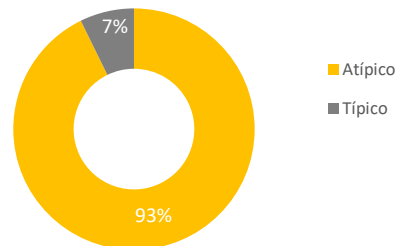
Locatário

(% da receita contratada)



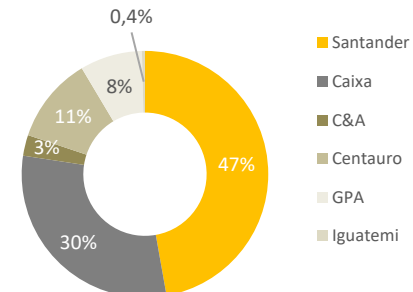
Tipo de Contrato

(% da receita contratada)



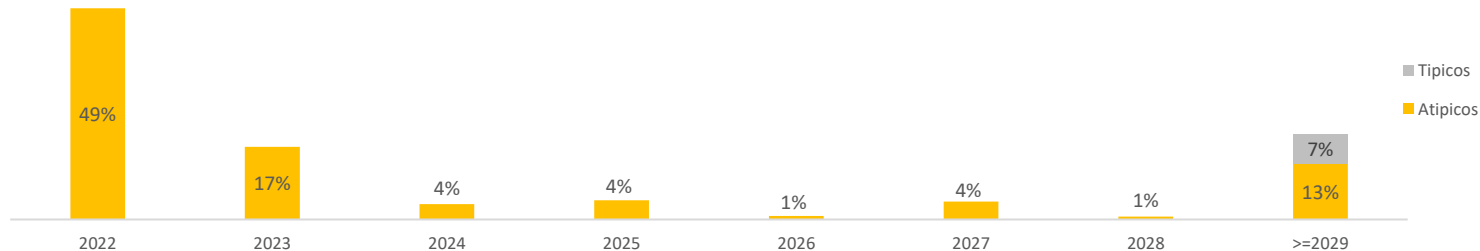
Locatário

(% do PL)



Cronograma de Vencimento dos Contratos

(% da receita contratada)



Portfólio do Fundo Aquisições



Imóvel Leblon/RJ

- » Valor de aquisição: R\$ 24,8 milhões
- » Data de aquisição: 10/05/2019
- » ABL: 917 m²
- » *Cap rate*: 9,7% a.a.
- » Locatário: C&A
- » Vencimento do contrato: 02/2030
- » Tipo de contrato: típico



Imóvel Paulista/SP

- » Valor de aquisição: R\$ 119,6 milhões
- » Data de aquisição: 17/07/2019
- » ABL: 2.551 m²
- » *Cap rate mínimo*²: 6,8% a.a.
- » Locatário: Centauro
- » Vencimento do contrato: 07/2039
- » Tipo de contrato: típico



Participação no Shopping Iguatemi São Paulo

- » Valor de aquisição: R\$ 4,7 milhões + R\$ 4,5 milhões
- » Datas de aquisição: 30/08/2019 e 11/09/2020
- » Participação: 152 das 60.000 cotas do imóvel
- » *Cap rate*³: 6,2% a.a.



Imóvel Jardins/SP

- » Valor de aquisição: R\$ 23,6 milhões
- » Data de aquisição: 30/08/2019
- » ABL: 1.365 m²
- » Locatário: Vago

¹ Valores de aquisição conforme fatos relevantes divulgados

² O contrato contempla aluguel variável com mínimo estabelecido, o que for maior. Para cálculo do *cap rate*, foi utilizado o aluguel mínimo.

³ *Cap rate* considera: NOI estimado 12 meses/(custo da participação + ITBI + custas de cartório + assessoria jurídica).

Portfólio do Fundo Aquisições



Imóvel Recife



Imóvel Guarujá

Imóvel Brooklin

- » Valor de aquisição: R\$ 24,5 milhões
- » Data de aquisição: 23/12/2019
- » ABL: 3.793 m²
- » *Cap rate*: 6,5% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico
- » Risco do locatário: GPA

Imóvel Guarujá

- » Valor de aquisição: R\$ 13,0 milhões
- » Data de aquisição: 23/12/2019
- » ABL: 2.780 m²
- » *Cap rate*: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Extra
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico
- » Risco do locatário: GPA

Imóvel Recife

- » Valor de aquisição: R\$ 17,6 milhões
- » Data de aquisição: 23/12/2019
- » ABL: 4.583 m²
- » *Cap rate*: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico
- » Risco do locatário: GPA

Imóvel São Bernardo

- » Valor de aquisição: R\$ 11,0 milhões
- » Data de aquisição: 23/12/2019
- » ABL: 2.365 m²
- » *Cap rate*: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico
- » Risco do locatário: GPA

Imóvel Campinas

- » Valor de aquisição: R\$ 14,8 milhões
- » Data de aquisição: 23/12/2019
- » ABL: 3.167 m²
- » *Cap rate*: 7,2% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico
- » Risco do locatário: GPA

Imóvel Brasília

- » Valor de aquisição: R\$ 11,1 milhões
- » Data de aquisição: 23/12/2019
- » ABL: 2.601 m²
- » *Cap rate*: 7,1% a.a.
- » Bandeira: Pão de Açúcar
- » Vencimento do contrato: 12/2029
- » Tipo de contrato: atípico
- » Risco do locatário: GPA



PQDP11 | Campinas, SP
Participação: R\$ 5,6 milhões | **0,71% do Fundo**



LASC11 | Legatus Shopping FII
Participação: R\$ 9,9 milhões | **4,1% do Fundo**

Portfólio:

Boulevard Shopping Campos | 25%
Parque Shopping Belém | 49%
Boulevard Shopping Vila Velha | 25%



ABCP11 | Grand Plaza Shopping FII
Santo André, SP
Participação: R\$ 0,6 milhões | **0,05% do Fundo**



SHPH11 | Shopping Pátio Higienópolis FII
São Paulo, SP
Participação: R\$ 1,5 milhões | **0,32% do Fundo**

IGUATEMI

Shopping Iguatemi São Paulo | São Paulo, SP
Participação: R\$ 9,1 milhões | **152 cotas** |
0,25% do Ativo

A participação em shoppings **monoativos** de excelente qualidade, direta ou indiretamente, são alocações que visam a **resiliência de dividendos para o longo prazo** em percentual estruturalmente inferior a 10% do fundo

Alocações em outros veículos **multiativos** visam a combinação de **rentabilização do caixa e ganho de capital na venda das cotas**

Mercado de Varejo



Varejo físico e online

A jornada *omni* dos varejistas e o crescimento da presença online têm feito nascerem dúvidas sobre o futuro do *real estate* destinado ao varejo ao redor do mundo.

O crescimento do comércio online tem se mostrado mais uma alternativa para o consumo, e não uma exclusão do comércio físico; os canais são complementares, e não excludentes:

✓ A cada *lead* do Google que gera uma venda concretizada online, 4 visitas são geradas em lojas físicas para os mesmos varejistas¹.

✓ 90% das vendas do varejo incluem algum envolvimento físico¹, mesmo que finalizadas online. Isso significa que a **tangibilidade da experiência precisa estar no foco do varejista**, e por isso estamos posicionando o portfólio em localidades primárias para visitas do varejo.

Na Europa, 25% de todo o estoque imobiliário comercial serve ao varejo; no Brasil, o segmento ainda é pouco profissionalizado, o que abre uma enorme janela de oportunidades para o segmento. O desafio reside em mesclar resiliência do imóvel, rentabilidade do aluguel para cada região e qualidade dos inquilinos.

Construir um mix no fundo entre segmentos varejistas também é de fundamental importância: **segmentos ligados a varejo essencial devem servir à resiliência de dividendos, enquanto os imóveis que servem ao consumo discricionário oferecem o *upside* do crescimento do setor e valorização no longo prazo**, como pode ser observado na próxima página.

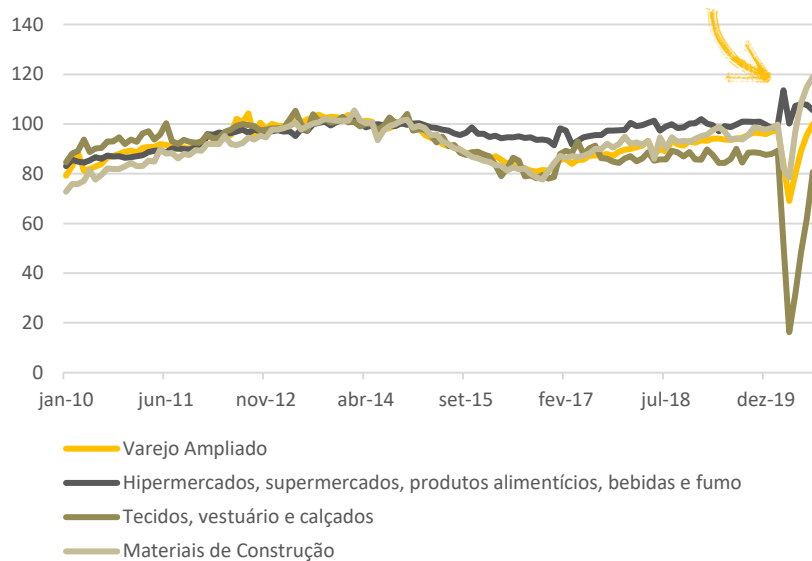
No Brasil, apenas 20% do consumo físico é realizado em shoppings², o que significa que as principais ruas do país concentram parte relevante do potencial de venda dos varejistas.

¹ Fonte: Google

² Fonte: Abrasce

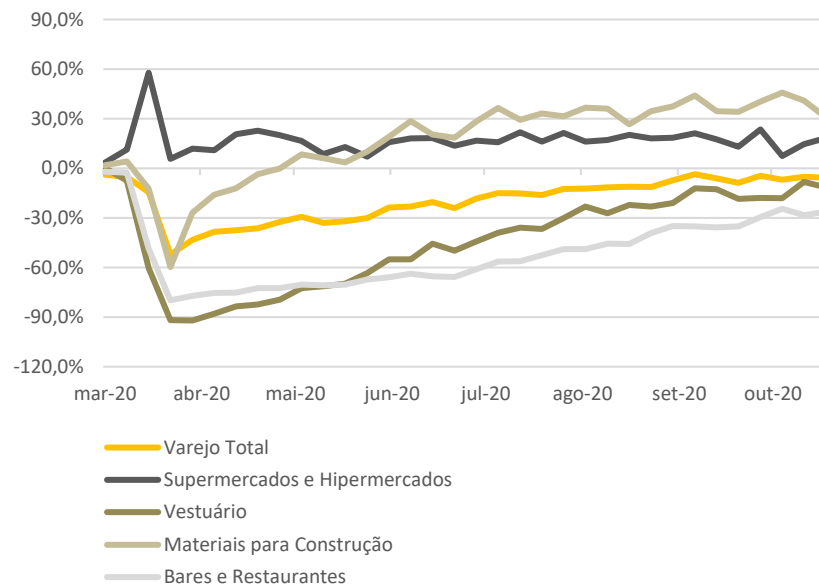
Mercado de Varejo

Pesquisa Mensal de Comércio – PMC Dessazonalizado



Há tendência positiva especialmente para os itens de consumo essencial; após os piores meses da pandemia, alguns setores apresentam consumo alto, fruto do represamento dos meses de quarentena.

Índice Cielo do Varejo Ampliado - ICVA



Oferta 476

3ª Emissão de Cotas



Preço de Emissão	R\$ 115,01
Custos Unitários de Distribuição	R\$ 2,99 (2,60%)
Preço de Emissão + Custos de Distribuição	R\$ 118,00
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R\$ 398.096.304,06** ou 3.461.406 cotas
Volume Mínimo da Oferta*	R\$ 72.503.684,12** ou 630.412 cotas
Lote Adicional (20% da oferta)	R\$ 79.619.352,82** ou 692.282 cotas
Percentual de proporção para subscrição de cotas	32,36794776%
Data-base para Direito de Preferência	10/11/2020

*Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador.

** Os valores não consideram o Custo Unitário de Distribuição

Oferta 476
Cronograma Estimado

Evento	Data Prevista de Conclusão
Celebração do Ato da Instituição Administradora que aprova a Oferta	05/11/2020
Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	05/11/2020
Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	10/11/2020
Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	13/11/2020
Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	25/11/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador	26/11/2020
Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/11/2020
Início do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência	30/11/2020
Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência na B3	03/12/2020
Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência no Escriturador	04/12/2020
Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras do Direito de Preferência na B3	04/12/2020
Publicação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência e Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta	07/12/2020

IMPORTANTE: APÓS O EXERCÍCIO DAS SOBRAS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, A OFERTA SERÁ DESTINADA SOMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. AS COTAS REMANESCENTES DO FUNDO ADQUIRIDAS POR REFERIDOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS SÃO OBJETO DE ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM nº 476, FICANDO SUA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO SUJEITA AO PERÍODO DE VEDAÇÃO PREVISTO NO ARTIGO 13 DA CITADA INSTRUÇÃO

Neste momento, no âmbito da 3ª emissão de cotas, a **Rio Bravo estipula mais algumas metas de gestão abaixo:**

Metas para serem atingidas em 2 anos

Meta 1

- Diluição do portfólio de agências, representando apenas 20% do patrimônio líquido do fundo.

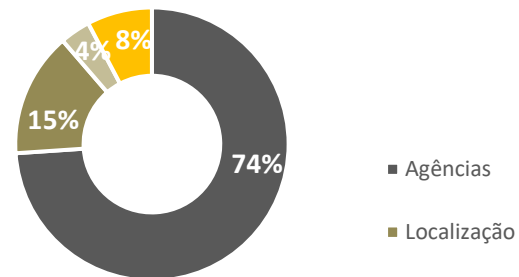
Meta 2

- Portfólio focado em localização representando 20% do patrimônio líquido do fundo

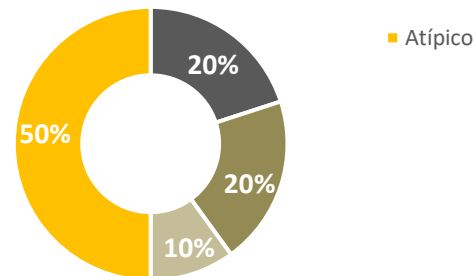
Meta 3

- Portfólio atípico com baixo risco de crédito representando 50% do patrimônio líquido do fundo.

Portfólio Atual



Portfólio em 2 Anos



A Rio Bravo consolidará a estratégia de diversificação do fundo em 3 grandes frentes: localização, atipicidade e agências. As 3 metas consistem em manter o portfólio do fundo em proporções saudáveis, de risco x retorno adequadas, capazes de gerar renda imobiliária consistente e sustentável no longo prazo.

A primeira e principal meta trata do portfólio de agências bancárias. A gestão buscará diluir esta segmentação chegando ao patamar de representação de aproximadamente 20% do patrimônio do fundo. A diluição ocorrerá de maneira criteriosa, mantendo no fundo ativos considerados estratégicos nesta carteira. Esta diluição também é benéfica para o resultado do Fundo, uma vez que, em caso de alienação, será possível gerar ganho de capital em grande parte dos ativos deste portfólio.

A segunda e terceira meta caminham paralelamente no objetivo de renda consistente no longo prazo. A Rio Bravo acredita que boas localidades são essenciais na geração de valor dentro do mercado imobiliário. Apesar dos ciclos econômicos nem sempre favorecerem bons ativos em boas localidades, a segunda meta consegue cumprir o papel de equilibrar a recorrência de renda, em que o foco principal é o ótimo risco de crédito que buscamos para os nossos investimentos.



Os ativos *target* da oferta agregam não só em diversificação de locatários e em imóveis, mas aumentam o percentual do portfólio exposto a regiões primárias e óbvias para o varejo de rua. Os ativos possuem contrato forte/atípico e são aderentes à estratégia da gestão de distribuição consistente e resiliente de dividendos, com ativos nas principais ruas do país locados para varejistas com crédito de alta qualidade.

ATIVOS TARGET

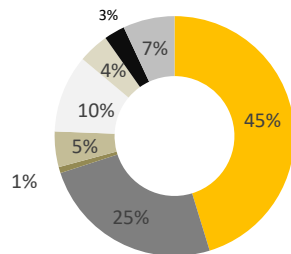
Imóvel	Cidade	Volume	Cap rate Esperado	Etapas
Portfólio 1	3 cidades, sendo 2 em São Paulo, 1 na Grande São Paulo e 1 no interior do estado	~ R\$ 255 MM	6,38% ~ 7,50%	Diligência
Ativo 2	São Paulo	~ R\$ 70 MM	6,00% ~ 7,00%	Exclusividade
Ativo 3	Rio de Janeiro	R\$ 120 ~ R\$ 180 MM	6,50% ~ 7,50%	Exclusividade

O Fundo Após as Aquisições

Locatário

Locatário (% da receita contratada)

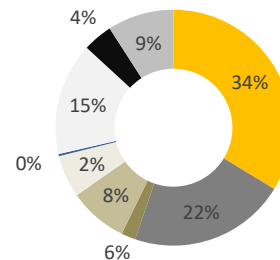
Santander Caixa C&A Centauro
 Ativo 1 GPA Ativo 2 Ativo 3



Locatário

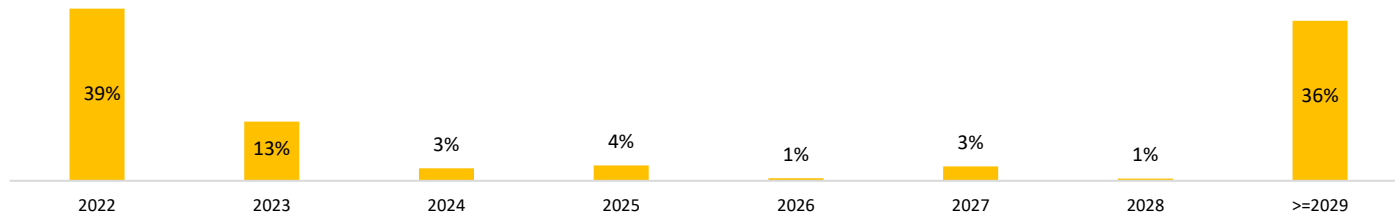
Locatário (% do PL)

Santander Caixa C&A Centauro GPA
 Iguatemi Ativo 1 Ativo 2 Ativo 3



Cronograma de Vencimento dos Contratos

(% da receita contratada)



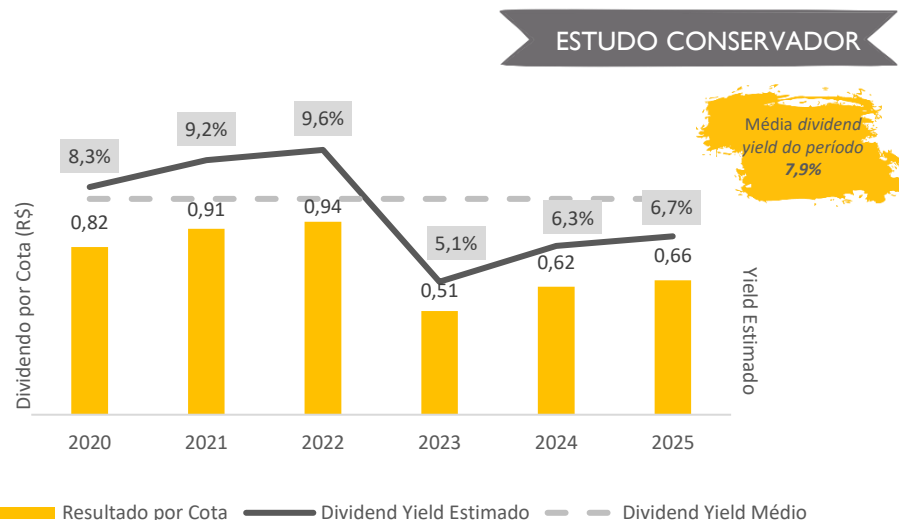
Dividend yield estimado

Seguindo o plano de metas apresentado anteriormente, e buscando superar os desafios à frente do fundo, a gestão estima que o *dividend yield*, considerando o valor da cota da 3ª emissão, seguirá a trajetória exposta no gráfico ao lado. Este valor está embasado em premissas conservadoras. Consideramos os ajustes de IGP-M que, no curto prazo, beneficiará o fundo, além de considerar uma alienação de ativo a cada semestre, o que geraria um resultado não recorrente atrativo. O fundo passaria a contar com uma vacância relevante no seu portfólio de agências conforme contratos vincendos a partir de 2022, com a diminuição gradativa e linear da vacância até 25% deste portfólio em 2025.

O estudo é considerado conservador por levar em consideração que grande parte do portfólio de agências não será renovado após 2022, além de considerar uma vacância alta.

TIR estimada

A TIR nominal que o investidor terá em 2025 será de 13,8% a.a., considerando as seguintes premissas:



✓ Alocação no prazo estimado	✓ Receitas não recorrentes de venda de ativos
✓ IGP-M de 3,0% a.a.	✓ Realocação dos recursos proveniente das vendas de ativos a <i>cap rate</i> de 7%
✓ Baixo risco de crédito dos locatários	✓ Vacância relevante ao final de 2022 no portfólio de agências

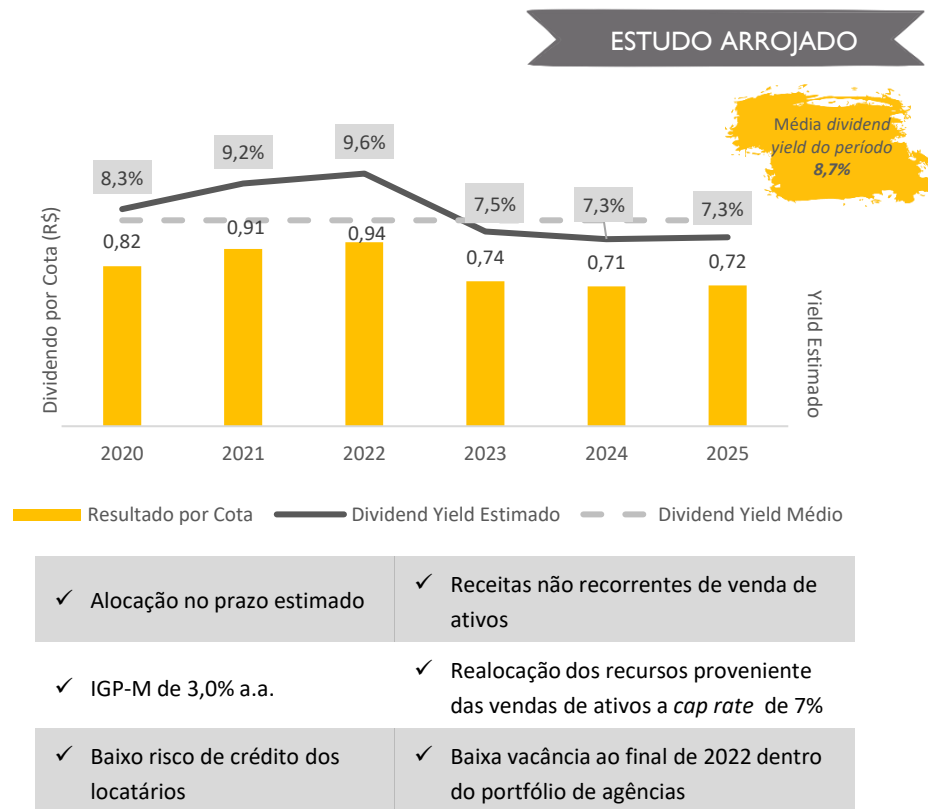
Dividend yield estimado

Seguindo o plano de metas apresentado anteriormente, e buscando superar os desafios à frente do fundo, a gestão estima que o *dividend yield*, considerando o valor da cota da 3ª emissão, seguirá a trajetória exposta no gráfico ao lado. Este valor está embasado em premissas mais arrojadas. Consideramos os ajustes de IGP-M que, no curto prazo, beneficiará o fundo, além de considerar uma alienação de ativo a cada semestre, o que geraria um resultado não recorrente atrativo. A partir de 2022, o fundo passaria a contar com uma vacância pouco expressiva no seu portfólio de agências, em torno de 10% e, ao longo do tempo, diminuiria linearmente até 5% em 2025.

O estudo é considerado arrojado por levar em consideração que grande parte do portfólio de agências será renovado após 2022, além de considerar uma vacância baixa após este período.

TIR estimada

A TIR nominal que o investidor terá em 2025 será de 14,4% a.a., considerando as seguintes premissas:





www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) 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. • 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 documento • 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.