

Relatório Gerencial

Fevereiro/2021

RBVA11

FII Rio Bravo Renda Varejo

DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
212.232	0,6%	11.588.199	R\$ 0,85	9,2%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m² (R\$) ²	Número de Investidores
110,95	1.286	2,4	6.039	38.719

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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em fevereiro de 2021, o Fundo apresentou resultado de R\$1,05/cota e distribuição de R\$0,85/cota. A distribuição neste patamar já considera o resultado gerado pelo Fundo após o acordo realizado com o Santander, conforme descrito mais abaixo. O FFO estimado, ou seja, quanto o Fundo é capaz de gerar de resultado operacional com os aluguéis atualmente em vigor, passa a ser de R\$ 0,88/cota/mês para este semestre, sem considerar eventuais ganhos de capital com vendas de ativos, que podem incrementar a distribuição caso concretizadas neste semestre.

Na próxima página, elaboramos uma seção especial para detalhar o racional do acordo com o Santander e suas premissas financeiras.

MERCADO DE VAREJO

Em 2021, temos visto um cenário bastante preocupante em relação à evolução dos dados da pandemia no país. Observando o número de novos casos diários por milhão de habitantes (Casos/MM Hab), é possível perceber que o Brasil ocupa a liderança disparada, passando os Estados Unidos, que passou da primeira posição para a terceira (atrás de Brasil e Chile) nos últimos dois meses. Em relação às novas mortes diárias por milhão de habitantes (Mortes/MM Hab), o Brasil também ocupa a liderança tanto na América quanto no mundo. Na Europa, os piores países apresentam este indicador em torno de 5, enquanto no Brasil já passamos de 8,5, ou 70% superior. As regiões sul e sudeste lideram o indicador.

Tivemos, nos últimos meses, mais de 11 milhões de doses da vacina administradas, atingindo próximo a 5% da população. Nos Estados Unidos, mais de 25% da população já foi atingida, enquanto na Europa o indicador está por volta de 11% da população. Abril deve ser um mês determinante para o avanço da vacinação nacionalmente, com a entrega programada de mais de 45 milhões de doses pela Fiocruz e pelo Instituto Butantã ao Programa Nacional de Imunização. Nos países que avançaram mais rapidamente com a aplicação da vacina, como é o caso de Israel, já é possível notar nos dados que a mortalidade gradativamente diminui nos grupos imunizados, bem como a pressão sobre os sistemas de saúde e, consequentemente, os desdobramentos econômicos da pandemia gradativamente vão sendo atenuados. Aguardamos pelo mesmo desfecho no Brasil, em prazo um pouco mais prolongado. Por enquanto, temos reforçado nossa busca de imóveis em segmentos diversificados e preferencialmente essenciais.

Em 2020, as vendas do varejo cresceram 1,2% em relação a 2019, enquanto o Varejo Ampliado, que contempla veículos e materiais de construção, caiu 1,5%. Nessa segunda qualificação, veículos caíram 13,7%, enquanto o segmento de materiais para construção cresceu 10,8%. Dentre os destaques positivos, temos móveis e eletrodomésticos, farmácia e saúde, supermercados e alimentos e artigos pessoais. No campo negativo, temos que vestuário, materiais para escritório e gráfica e papelaria performaram entre -15% e -30% em relação às vendas de 2019.

Percebemos nos números o quanto a pandemia moldou o consumo em 2020. Com o auxílio emergencial, que aumentou em aproximadamente R\$150 a renda média por indivíduo no ano passado, os setores mais básicos performaram consideravelmente melhor que em 2019.

Olhando para os canais de venda, percebemos forte desempenho dos *market places* e o crescimento do comércio *online*. Olhando para dados da FX Data Intelligence, quando comparamos os canais físicos, percebemos que as lojas de rua reduziram 1,38% em faturamento, enquanto as lojas em shoppings caíram 24,68% em vendas no agregado do território nacional. Os dados têm duas explicações: O varejo de rua concentra o comércio essencial, que teve sua ABL majoritariamente aberta durante todo o ano de 2020, enquanto os shoppings atraem segmentos mais específicos e voltamos ao consumo puramente discricionário.

Os dados reforçam a tese perseguida pelo RBVA, de desconcentração da receita imobiliária das agências bancárias e pulverização entre os diversos segmentos varejistas, de forma a obter uma carteira de imóveis resiliente ao longo do tempo, com capacidade de capturar os momentos positivos do mercado e manter ganhos nos períodos de stress.

SOBRE O ACORDO ENTRE O FUNDO E O SANTANDER

1. PREMISSAS DO ACORDO COM SANTANDER

Em 25 de fevereiro foi divulgado Fato Relevante sobre o acordo realizado entre o Fundo e Santander que, em resumo, teve os seguintes objetivos:

- Minimizar as vacâncias previstas para 2022/2023, com a renovação de 74% da ABL hoje locada para o Santander.
- Alongar vencimento dos contratos de locação de 18 ativos.
- Encerrar os litígios com a locatária e, portanto, eliminar eventuais riscos para o portfólio.
- Gerar ganho financeiro para os cotistas.
- Dar previsibilidade de renda com a continuidade de 18 contratos de locação, além de trabalhar antecipadamente na rentabilização dos ativos não renovados.
- Garantir o cumprimento do contrato atípico, de modo que os recebíveis acordados para a operação sejam honrados integralmente pelo Santander.

2. CONTEXTO E PRINCIPAIS PONTOS

Dos 28 ativos adquiridos no formato *sale and leaseback* (SLB) locados hoje para o Santander, 21 ativos foram adquiridos em dezembro/2012 e 7 em julho/2013. A operação de aquisição dos imóveis locados para o banco foi estritamente financeira, baseada no *cap rate* e geração de retorno financeiro no longo prazo, sem necessariamente abarcarem todos os requisitos da rentabilização imobiliária clássica. Por serem contratos atípicos, que por natureza não permitem as revisões trianuais previstas em contratos típicos, o patamar dos aluguéis, ao longo do tempo e em média, descolou-se positivamente dos aluguéis praticados no mercado para imóveis comparáveis. Ou seja, passaram a ser cobrados acima do valor de mercado devido às características da estrutura da operação.

Com a chegada da crise do COVID-19, o Santander ajuizou 28 processos contra o Fundo, com o objetivo de reduzir os aluguéis em 50% do valor pago à época, pleito esse que foi prontamente rechaçado pela Rio Bravo e contestado judicialmente, com seguidas vitórias por parte do Fundo. Ainda, foi enviada notificação pela locatária com a intenção de não renovação de 26 ativos ao final dos contratos atípicos, ou seja, devolução de aproximadamente 86% da ABL locada. Abaixo, destacamos os principais pontos do acordo:

- 1 Extinção definitiva dos processos contra o Fundo
- 2 Renovação por 10 anos de 18 contratos de locação - dos 28 hoje vigentes - após o encerramento do contrato atípico
- 3 Permanência mínima obrigatória de 30 meses após a renovação (contrato típico)
- 4 Readequação do valor do aluguel dos 28 imóveis, tornando sem efeito o reajuste dos contratos ocorrido em dez/2020 e a ocorrer em jul/2021 e concedendo desconto de 17%
- 5 Liberação dos ativos para negociação, inclusive locação, venda e/ou permuta – sem impactos na manutenção do contrato atípico hoje vigente
- 6 Compromisso do Santander para regularização dos imóveis com pendências até o fim da vigência dos contratos atípicos (caso isso não ocorra, mantém-se a opção de venda dos imóveis pelo fundo de volta ao banco, a valores de laudo de avaliação atualizados)
- 7 Custos de advogados arcados pelas respectivas partes

3. RACIONAL DO ACORDO

O racional do acordo é trazer estabilidade e viabilizar ganho financeiro no longo prazo para o Fundo e os cotistas, com o prolongamento dos contratos por mais 10 anos e o recebimento, ao longo do tempo, de todo o fluxo de recebíveis originalmente acordado entre as partes e devido pela locatária ao Fundo de dezembro de 2020 até o encerramento dos contratos atípicos. Em hipótese alguma, o contrato atípico firmado entre as partes em 2012/2013 está sendo descumprido. Numa operação de SLB, com características específicas que só fazem sentido com o recebimento do fluxo compromissado, é imprescindível que tal fluxo seja executado plenamente. A lógica de um acordo como este, portanto, é receber um fluxo financeiro igual ou superior ao detalhado e compromissado nos contratos originais - aqui inclusas as atualizações anuais dos valores, como a aplicação do IGP-M, atualmente em patamares elevados, no último ciclo de atualização dos contratos (dez/2020 e jul/2021). Neste caso, o fluxo financeiro com o acordo é significativamente maior, como mostrado mais abaixo, quando comparado ao fluxo original pré-acordo.

3. RACIONAL DO ACORDO - CONTINUAÇÃO

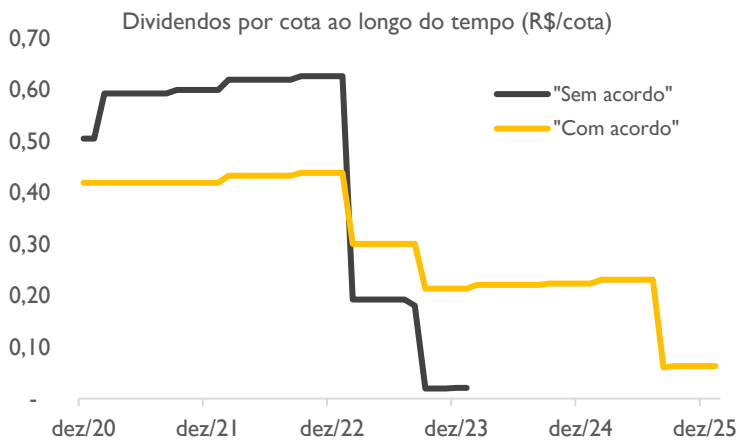
O Fundo encerra o litígio com a locatária dando ainda mais força para os contratos atípicos, com dezenas de decisões de juízes e desembargadores corroborando a solidez de tais contratos. A partir de então, 18 imóveis seguem ocupados, com vigência de 10 anos sob as normas de contrato típico e permanência garantida de 30 meses. Os outros 10 devem ser desocupados, sendo 7 deles em dez/2022 e 3 em jul/2023, o que agrega em previsibilidade.

Destaca-se que o Fundo estava ganhando as causas na justiça até então. Contudo, os julgamentos em primeira instância ainda não haviam sido concluídos para todas as ações, além das outras instâncias posteriores que provavelmente seriam acionadas. Ou seja, mesmo tendo ganhado todos os processos julgados até então, e tendo uma grande probabilidade de sucesso até o final, é uma incerteza que poderia perdurar por anos. Havia o vencimento de 21 contratos já no final do próximo ano, portanto, o tempo para conclusão das disputas era limitado, além de acreditarmos que, mesmo após o término, esse embate poderia perdurar por alguns anos.

4. RESULTADO FINANCEIRO DO ACORDO – DIFERIMENTO DO FLUXO FINANCEIRO AO LONGO DOS CONTRATOS

Como já destacado, uma operação de SLB somente faz sentido com o recebimento do fluxo compromissado. Através dos dados abaixo é possível verificar que, não apenas toda a receita proveniente do contrato atípico assinado em 2012/2013 será integralmente recebida pelo Fundo, como também o acordo gera um ganho financeiro para os cotistas. O montante que deveria ser recebido desde o começo do contrato atípico até seu final em 2022/2023 será devidamente recebido através da extensão do contrato de locação.

Abaixo comparamos os cenários “sem acordo”, em que considera-se o fluxo dos 28 contratos de aluguéis atípicos com o Santander, corrigidos pelo IGP-M até o fim de sua vigência (já levando em consideração a continuidade dos contratos de locação dos ativos de Santo André e Liberdade*, renovados em 2019), com o cenário “com acordo”, em que é considerada a renovação de 18 imóveis a partir de 2022, como detalhado mais acima. Ou seja, quando consideramos apenas as receitas do Santander, temos o seguinte fluxo de recebíveis, em valores absolutos e em R\$/cota ao longo do tempo dos contratos:



Cenários (valores nominais)	Valor de locação absoluto a ser recebido do Santander
Sem acordo	R\$ 197,7 milhões
Com acordo	R\$ 216,6 milhões
Δ	R\$ 18,8 milhões

* Renovações pactuadas 2019 que passavam a valer a partir de 2022, com prazo de vencimento em 2029, porém que não tinham qualquer trava de permanência garantida. Nesse caso, considerou-se a permanência apenas pelo período de aviso prévio (12 meses para agência Liberdade e 6 meses para agência Santo André).

É importante destacar que, conforme previsto no acordo, o valor de aluguel que será praticado a partir 2022/2023 será o valor de mercado, com um limitante de queda, se houver, de 35% do último valor de aluguel nominal vigente. Este mecanismo garante que as receitas de locação não apenas façam jus aos valores inicialmente previstos nos contratos atípicos, mas também entreguem um ganho financeiro para o fundo. Como premissas, não utilizamos nenhuma locação ao longo do tempo, nem premissas de custo de vacância ou CAPEX, uma vez que esse cenário demonstra apenas os recebíveis a serem pagos pelo Santander a título de aluguel de dez/2020 até o final dos contratos.

Isto posto, vamos para um segundo exercício de reflexão:

5. RESULTADO FINANCEIRO DO ACORDO – CENÁRIOS PARA O FUNDO COM REPOSICIONAMENTO DOS IMÓVEIS

O VPL apresentado na próxima página, que traz para o valor presente o fluxo recebido pelo Fundo com os ativos ora locados para o Santander, é uma boa maneira do investidor conseguir comparar a geração de valor ao longo do tempo. Como demonstrado no seguinte estudo, fizemos uma comparação com cenários hipotéticos, um pessimista e um otimista sem acordo, para que o investidor consiga visualizar a vantagem da realização do acordo para o Fundo. O que buscaremos expor aqui, portanto, é a diferença do VPL dos imóveis sendo reposicionados a mercado.

Cenários		VPL (R\$)
1	Com acordo - permanência	243.158.594,11
2	Com acordo - probabilidade de saída da locatária	211.791.794,92
3	Sem acordo	193.261.266,52
4	Sem acordo - com risco ponderado	178.598.426,05
Δ diferença com acordo (1) / sem acordo (3)		49.897.327,59
Δ diferença com acordo (2) / sem acordo (3)		18.530.528,40

Premissas: cenário nominal (inclui inflação), considera ocupação dos ativos vagos conforme premissas detalhadas, CAPEX para readequação dos imóveis vagos (dispêndio financeiro) e custo de vacância. Considera apenas receita recorrente, não considera alienação de ativos.

1 PREMISSAS CENÁRIO COM ACORDO - PERMANÊNCIA

Permanência nos ativos renovados	10 anos
Vacância pós-desocupação dos 10 imóveis não-renovados	3 meses
Ocupação gradual (após período inicial de vacância, ocupação gradual de 10% do ABL a cada 4 meses)	10%
Ocupação de longo prazo do portfólio	95%
Custo vacância anual (aplicado sobre valor de laudo do ativo)	3%
Custo vacância mensal	0,25%
CAPEX a ser pago em duas parcelas iguais e consecutivas	R\$ 1.150/m²
IGP-M médio	6,50%
Taxa de desconto real	7,31%
Taxa de desconto nominal	14,29%
VPL	R\$ 243.158.594,11
Total de Recebimentos	R\$ 438.682.580,60

2 PREMISSAS CENÁRIO COM ACORDO - PROBABILIDADE DE SAÍDA

Considera 50% de probabilidade do Santander sair dos ativos ao final dos 30 meses de permanência mínima do contrato típico	50%
Demais premissas iguais ao cenário 1 demonstrado acima	-
VPL	R\$ 211.791.794,92
Total de Recebimentos	R\$ 367.818.586,71

3 PREMISSAS CENÁRIO SEM ACORDO

Tempo estimado para “resolução” da cláusula 4.3 após fim dos contratos atípicos	3 meses
Vacância pós-desocupação de 26 imóveis	3 meses
Permanência nos outros 2 imóveis (agências Santo André e Liberdade) pelo período de aviso prévio	6 e 12 meses
Ocupação gradual (após período inicial de vacância, ocupação gradual de 10% do ABL a cada 4 meses)	10%
Ocupação de longo prazo do portfólio	95%
Custo vacância anual (aplicado sobre valor de laudo do ativo)	3%
Custo vacância mensal	0,25%
CAPEX a ser pago em duas parcelas iguais e consecutivas	R\$ 1.150/m²
IGP-M médio	6,50%
Taxa de desconto real	7,31%
Taxa de desconto nominal	14,29%
VPL	R\$ 193.261.266,52
Total de Recebimentos	R\$ 335.742.483,79

4 PREMISSAS CENÁRIO SEM ACORDO COM RISCO PONDERADO

Atribui probabilidade de perda na justiça ref. cláusula de não locação	30%
Atribui probabilidade de perda na justiça ref. pleito para redução do valor das locações	~ 20% da receita
Demais premissas iguais ao cenário 3 demonstrado acima	-
VPL	R\$ 178.598.426,05
Total de Recebimentos	R\$ 271.886.915,80

Foram expostos alguns cenários, dentre dezenas ponderados pela gestão, para que a relação entre os valores a serem recebidos pelo Fundo fique clara. Ainda, são descritas as premissas, caso o investidor queira simular outros cenários. Fica evidente a diferença positiva entre o cenário com acordo e sem acordo, em situação mais otimista e mais pessimista, com ponderação dos riscos.

Nos cenários 1 e 2, foi considerada, para os 10 ativos que não serão renovados, uma locação de 10% do ABL (vago a cada momento) a cada 4 meses. A diferença principal entre os cenários é que o 1 considera a permanência da locatária por 10 anos nos 18 ativos renovados, enquanto o 2 pondera 50% de probabilidade da locatária sair dos ativos assim que finalizado o prazo de permanência mínima obrigatória de 30 meses.

Nos cenários 3 e 4, considera-se um reajuste das receitas por IGP-M de 24,51% para os meses de dezembro/2020 e julho/2021. Após isto, o IGP-M constante considerado é de 4,5% aa. Os cenários 3 e 4 consideram um tempo estimado de 3 meses, após o fim dos contratos atípicos, para que o Fundo consiga sanar a questão jurídica envolvendo a cláusula 4.3, que versava sobre o impedimento de locação para terceiros em caso de desocupação do Santander. Após os 3 meses, consideramos 3 meses de vacância para recolocação dos espaços vagos, de forma gradativa, com locação de 10% do ABL (vago a cada momento) a cada 4 meses.

No cenário 4, de ponderação dos riscos jurídicos, considera-se que a cláusula 4.3 poderia representar um risco para o fluxo de caixa dos ativos. Por isto, considerou-se uma atribuição de probabilidade de perda de 30%. Ainda, foi considerado o mesmo risco das ações em curso referentes ao pleito do Santander de baixar os aluguéis em 50%. Até a assinatura do acordo, como já comentado, todos os julgamentos haviam sido positivos ao fundo. Contudo, cerca de 20% da receita ainda estava em jogo, considerando os julgamentos ainda em primeira instância. Por isso, extrapolamos este cenário e simulamos este percentual da receita com potencial de perda (50% da receita de aluguel, conforme pleito). Ressaltamos que os riscos com as incertezas jurídicas precisam ser considerados na comparação do investidor.

6. CONCLUSÃO

Reiteramos que o acordo melhora consideravelmente o perfil de risco do Fundo, traz previsibilidade de renda, posterga a concentração de vencimentos dos contratos, retira incertezas quanto ao âmbito judicial, destrava valor e troca uma vacância certa em 26 ativos já nos próximos dois anos pela permanência em 74% da ABL hoje ocupada pelo Banco. Ainda, considera que o valor a ser recebido pelo Fundo nos contratos com o Santander é superior ao que seria recebido num cenário sem acordo, com um efeito de diferimento para os recebimentos atualizados dos contratos.

Entendemos que o acordo é do melhor interesse do fundo e dos cotistas, uma vez que gera previsibilidade, linearidade de dividendos e retornos melhores no longo prazo, o horizonte no qual o fundo imobiliário mira por natureza.

OUTRAS ATUALIZAÇÕES

Como já reportado, em janeiro o Fundo recebeu notificação formal da C&A, locatária do Imóvel Leblon/RJ, quanto ao interesse na rescisão antecipada do contrato de locação. A locatária deve deixar o imóvel no final de abril e a multa é de 3 aluguéis proporcionais. Os gráficos de receita contratada na página 12 já desconsideram a receita da C&A. O time de gestão está trabalhando na comercialização antecipada do imóvel.

Em relação à cobrança dos valores devidos pela ex-locatária NOBU, em fevereiro foi juntada a certidão do oficial de justiça certificando que realizou a citação da empresa responsável pela locação do restaurante da marca Nobu. A empresa ainda não realizou o pagamento devido e apresentou embargos no processo, contudo a execução não fica suspensa. Até o fechamento deste relatório, o Fundo segue aguardando a decisão do judiciário. Entre os meses de dezembro de 2020 e fevereiro de 2021, foram realizadas diversas visitas com potenciais locatários, sendo que há tratativas de propostas para locação do ativo. Caso alguma delas se concretize, informaremos ao mercado prontamente.

Em 09 de março, o Fundo comunicou ao mercado e ao seus cotistas sobre as assinaturas de propostas para alienação de 3 ativos do Fundo, dois deles locados para Caixa e um deles locado para Santander. A venda dos ativos foi realizada 8,7% acima do valor patrimonial e 17,3% acima dos valores de aquisição, o que deverá gerar um ganho de capital de R\$ 0,44/cota, assim que concluídas as vendas. O capital principal será objeto de reinvestimento nos compromissos já assumidos pelo fundo. A reciclagem do portfólio acontece em ativos com baixa capacidade de incrementar a rentabilidade atual já auferida, além de reduzida possibilidade de atrair grandes nomes varejistas, um dos principais atributos que a gestão busca atrair para o portfólio: locatários com bom risco de crédito. Os imóveis não fazem parte das regiões nas quais o Fundo vislumbra geração de renda no longo prazo.

3ª EMISSÃO DE COTAS

A 3ª emissão de cotas do fundo se encerrou no mês de janeiro, conforme comunicação publicada em 20 de janeiro de 2021, e captou mais de R\$105 milhões, que permitiram ao fundo adquirir:

- (i) o novo portfólio do GPA, composto por 4 imóveis localizados no Estado de São Paulo (não deixe de ver o vídeo com a gestora, [disponível aqui](#), com a apresentação do ativo e da operação), e
- (ii) o ativo localizado na Rua Oscar Freire, em São Paulo, locado para a Lojas Renner, cuja aquisição deve ser concluída no primeiro semestre de 2021 (o “a pagar” referente à segunda parcela do imóvel está marcado no balancete do Fundo como obrigação por aquisição de imóvel). Para este ativo, também fizemos um vídeo com a gestora detalhando racional da aquisição, do ativo e do contrato, [disponível aqui](#).

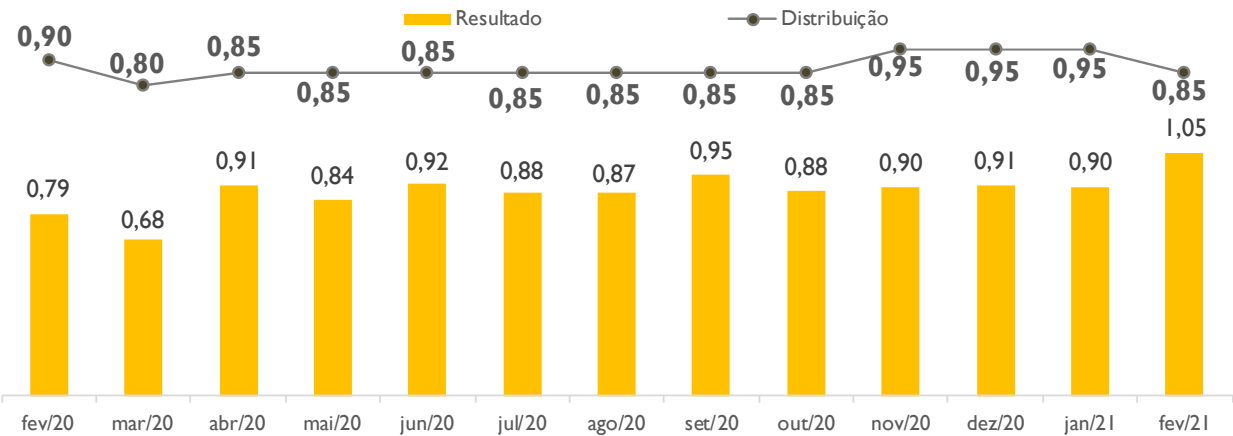


RESULTADO DO FUNDO

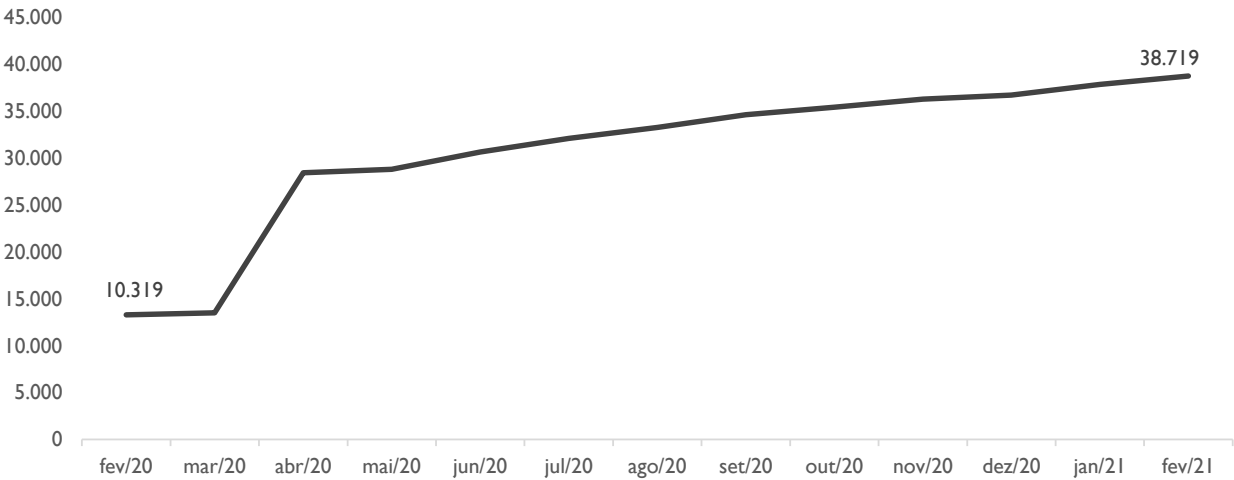
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 13.003.698	R\$ 24.419.418	R\$ 24.419.418
Receita Financeira	R\$ 2.862	R\$ 17.911	R\$ 17.911
Despesas	-R\$ 821.638	-R\$ 1.729.677	-R\$ 1.729.677
Resultado	R\$ 12.131.459	R\$ 22.707.652	R\$ 22.707.652
Rendimentos distribuídos	R\$ 9.849.969	R\$ 20.858.758	R\$ 20.858.758
Resultado por cota	R\$ 1,05	R\$ 1,96	R\$ 1,96
Rendimento por cota	R\$ 0,85	R\$ 1,80	R\$ 1,80
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,20	R\$ 0,16	R\$ 0,16
Proporção distribuída	81%	92%	92%

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

Distribuição de resultados (R\$ por cota)



NÚMERO DE COTISTAS





DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,95	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

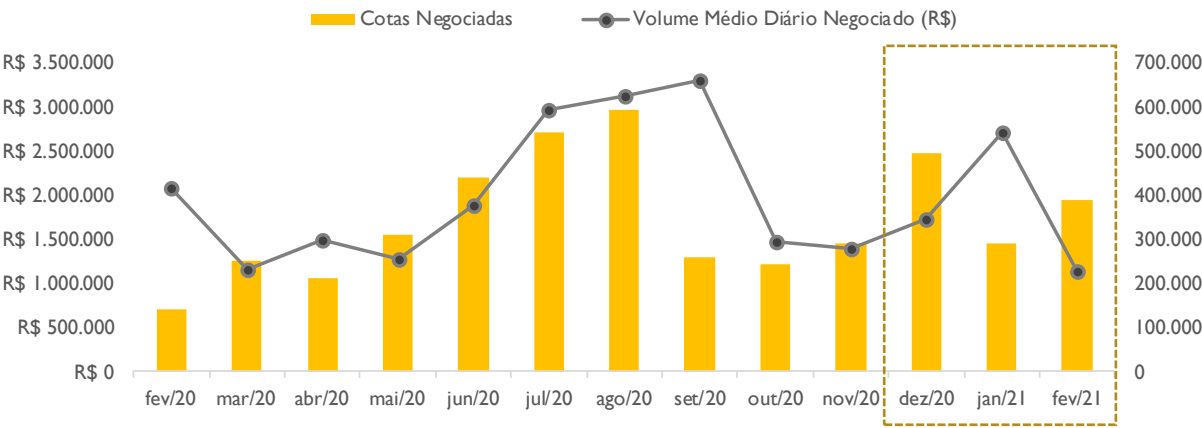
RBVA11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 43.805.919	R\$ 77.185.239	R\$ 529.656.035
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 2.433.662	R\$ 1.642.239	R\$ 2.060.918
Giro (% de cotas negociadas)	3,38%	5,89%	42,06%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	fev/21	dez/20	fev/20
Valor da Cota	R\$ 110,95	R\$ 118,00	R\$ 145,25
Quantidade de Cotas	11.588.199	10.693.931	5.721.310
Valor de Mercado	R\$ 1.285.710.679,05	R\$ 1.261.883.858,00	R\$ 831.020.277,50

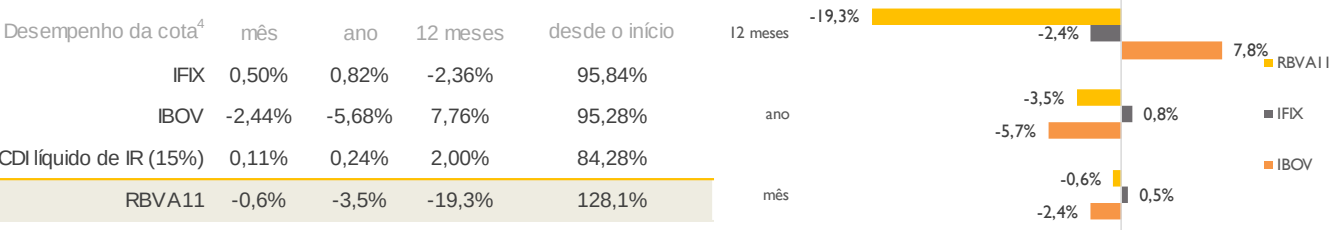
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de fevereiro teve um aumento de 176% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um acréscimo de 60% frente ao mesmo mês de 2020.

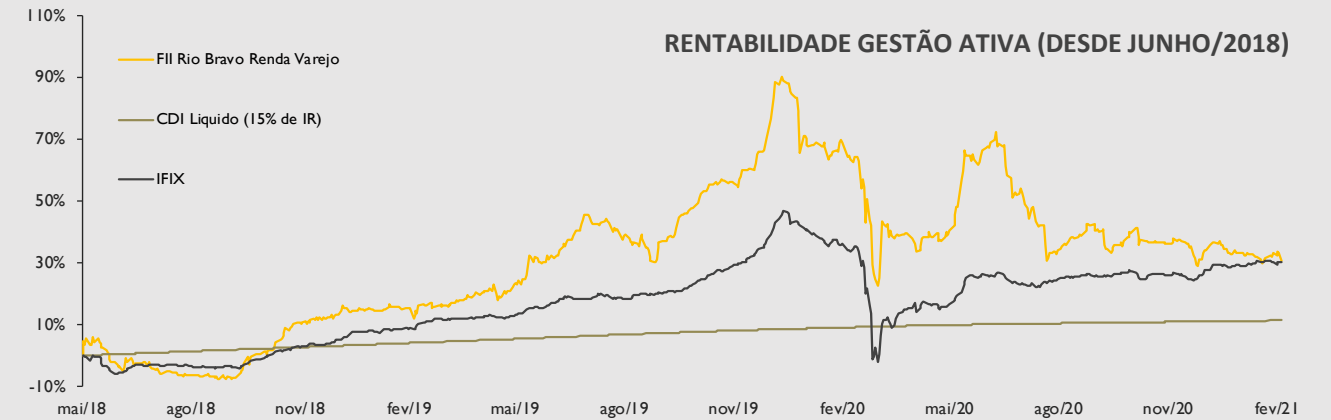
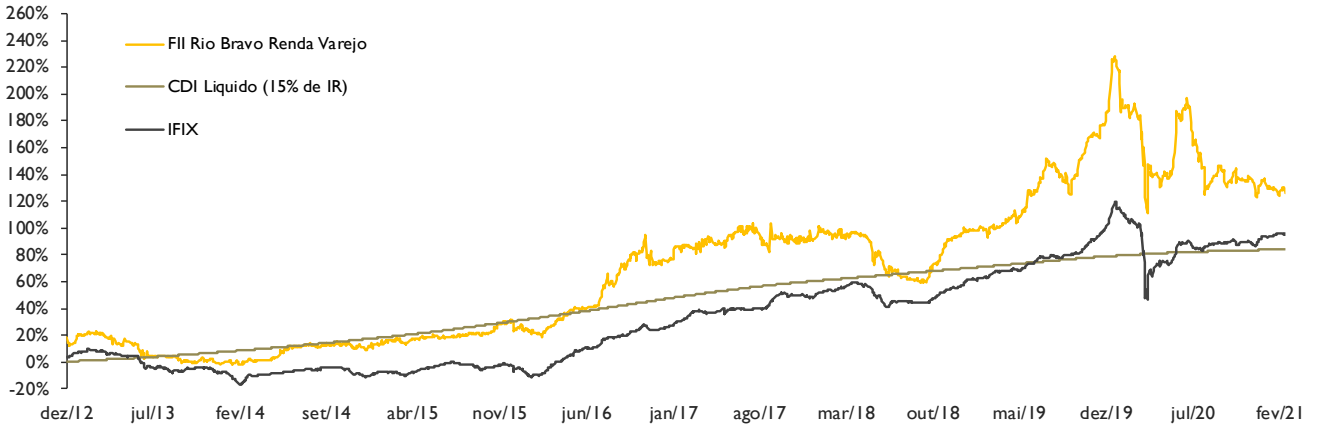


Média de negociação diária
últimos 3 meses:
R\$ 1,9 milhões

DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO



⁴ 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 Americana, 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, 3332	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	Quituna	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-33
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m²	dez-35
Santo André	Rua. Sem. 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 Barao 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 m ²	fev-30
	R. Mariz e Barros, 79 (Loja)	Bandeira	Caixa	1.339 m ²	nov-27
	Av. Rio Branco, 311-B	Presidente Wilson	Caixa	735 m ²	dez-24
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	Santander	2.034 m ²	dez-22
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m ²	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m ²	dez-32
	Praça Pio X, 78	Praça Pio X	Santander	1.964 m ²	dez-22
	Av. Marechal Câmara, 160	14 Bis	Caixa	1.900 m ²	nov-22
	Av. República do Chile, 230	Av. Chile	Caixa	1.140 m ²	nov-22
	R. Visconde de Pirajá, 127	Ipanema	Caixa	510 m ²	nov-22
	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A	Leme	Caixa	697 m ²	nov-22
	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja)	Meier	Caixa	1.484 m ²	nov-22
	Av. das Américas, 15545	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m ²	nov-22
São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m ²	nov-27
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m ²	dez-32
	Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m ²	dez-32
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131	Estrada Rio do A	Caixa	571 m ²	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m ²	nov-22

Rio de Janeiro -
Interior

Volta Redonda	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m ²	dez-22
---------------	-------------	---------------	-----------	----------------------	--------

Minas Gerais

Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m ²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m ²	dez-32
	R. Curitiba, 888	Inconfidência	Caixa	2.373 m ²	nov-22
	R. Padre Pedro Pinto, 1.580	Venda Nova	Caixa	2.585 m ²	nov-22
Uberlândia	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389	Industrial	Caixa	552 m ²	jan-27
Juiz de Fora	Av. Barão de Rio Branco, 2519	Juiz de Fora	Santander	2.918 m ²	dez-32

Sul

Porto Alegre	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	Santander	2.107 m ²	dez-22
Curitiba	R Mal Deodoro, 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m ²	jul-23

Nordeste

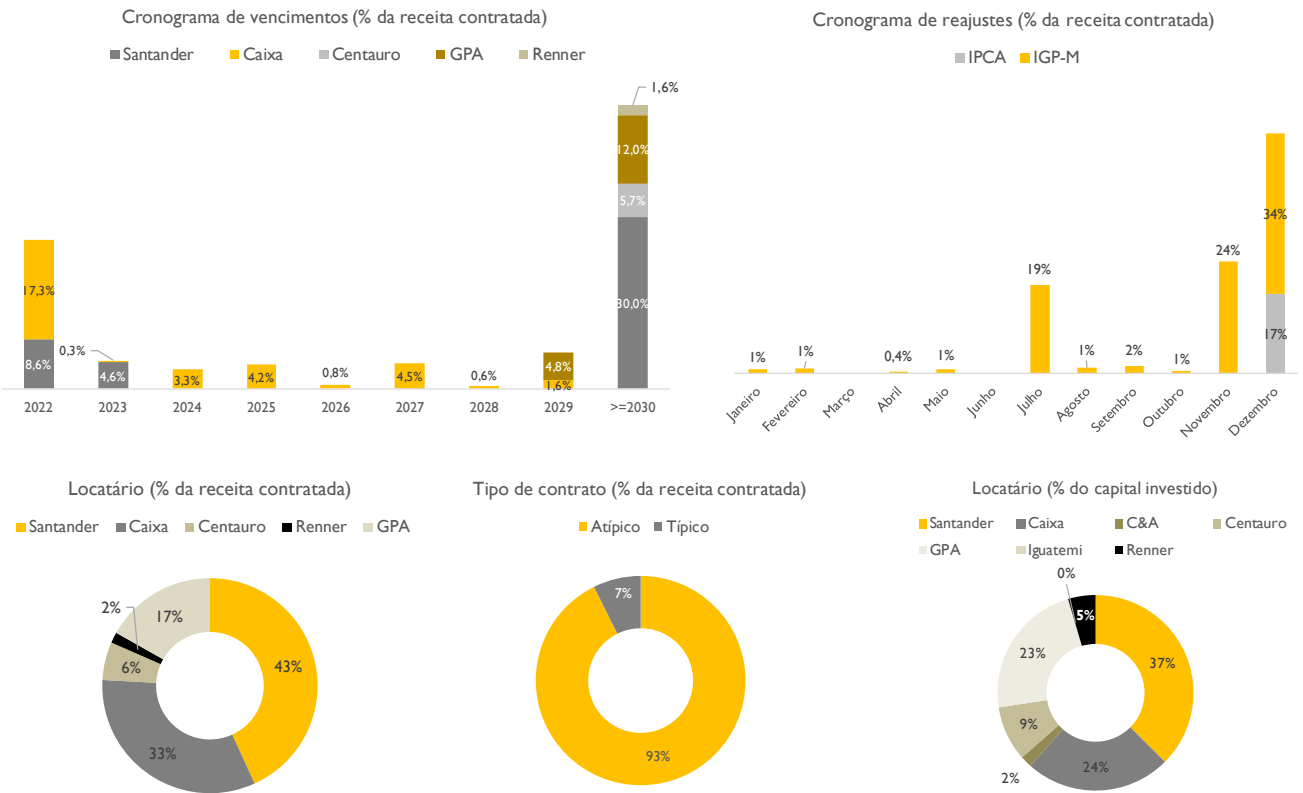
Recife	R. Desembargador Goes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m ²	dez-29
	Rua Imp. Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m ²	dez-32
Fortaleza	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	Santander	2.511 m ²	jul-23
	Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m ²	jul-33

Centro-Oeste

Brasília	EQS 406/407, sem número, Bloco A, Asa Sul	GPA - Brasília	GPA	2.601 m ²	dez-29
----------	---	----------------	-----	----------------------	--------



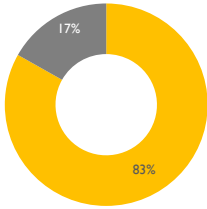
PATRIMÔNIO DO FUNDO



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)

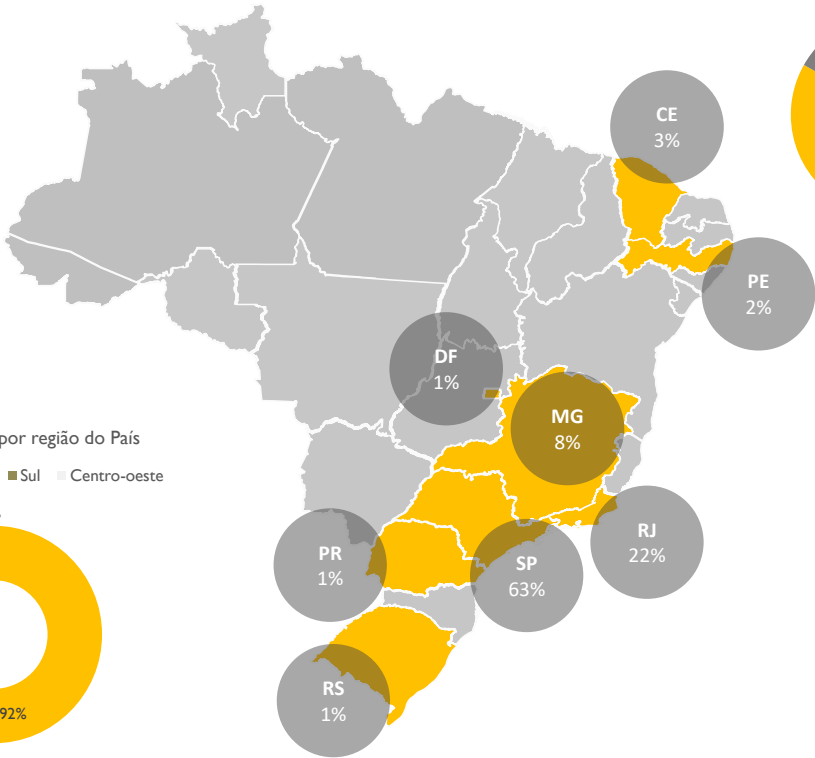
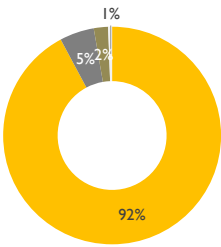
Indexador (% da receita contratada)

■ IGP-M ■ IPCA



Receita contratada por região do País

■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 1.325.949.622,08

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 38.719

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

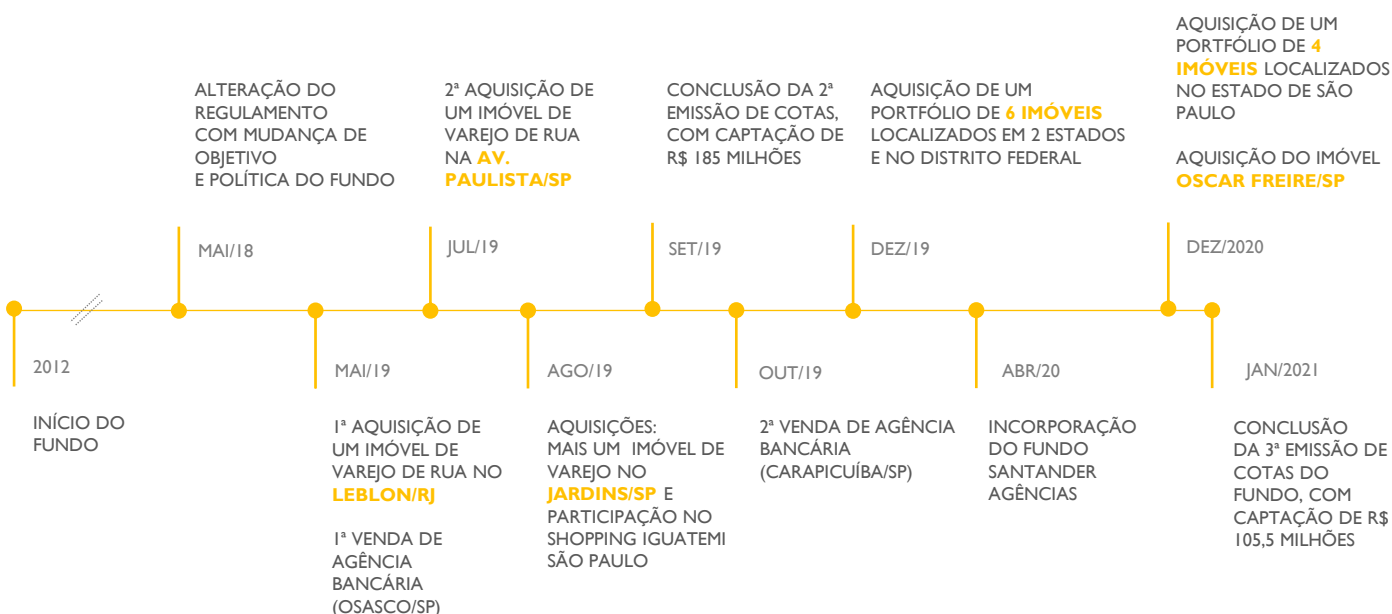
(Mín. Mensal R\$ 30.000,00 - data base 01/05/2012, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

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



CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

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.