



4ª EMISSÃO DE COTAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RIO BRAVO RENDA VAREJO | RBVA11



RIO BRAVO

Material complementar ao Ato do Administrador de 03/11/2021

OFERTA 476 – DISCLAIMERS

Este material complementa o Ato do Administrador celebrado em 03/11/2021, o qual aprovou a distribuição pública de cotas da 4ª (quarta) 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=159601>

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 MERCADO VAREJO

RIO BRAVO RENDA VAREJO

PORTFÓLIO DO FUNDO E ESTRATÉGIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

SOBRE A OFERTA – 4º EMISSÃO DE COTAS

Fundos de Investimento 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.

A Rio Bravo faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões que investe no mundo todo, estruturado como uma holding de investimentos. Juntamente com eles, estamos formando um inovador conglomerado financeiro do Brasil, nos tornando maiores, mais fortes e ainda mais globais.

R\$ 13,3 B
PATRIMÔNIO LÍQUIDO
SOB GESTÃO

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos de Investimento Imobiliários e a maior administradora independente de FIIs do país. Tem no portfólio, entre gestão e administração, 32 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 12,3 bilhões.

A Rio Bravo conta com 5 Fundos Imobiliários compondo a carteira do IFIX, totalizando uma representatividade que gira em torno de 5% na média dos últimos anos.

R\$ 12,3 B
REAL ESTATE AuM

Fundos de
Investimento
Imobiliário

R\$ 742 M
CORPORATIVO

R\$ 334 M
EDUCACIONAL

R\$ 1,5 B
VAREJO

R\$ 873 M
LOGÍSTICO

R\$ 268 M
FUNDO DE FUNDOS

R\$ 200 M
RESIDENCIAL

**RENTA IMOBILIÁRIA
SUSTENTÁVEL**

* AuM Total

AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO DE VAREJO

RIO BRAVO RENDA VAREJO

PORTFÓLIO DO FUNDO E ESTRATÉGIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

SOBRE A OFERTA – 4º EMISSÃO DE COTAS

Setor Varejo

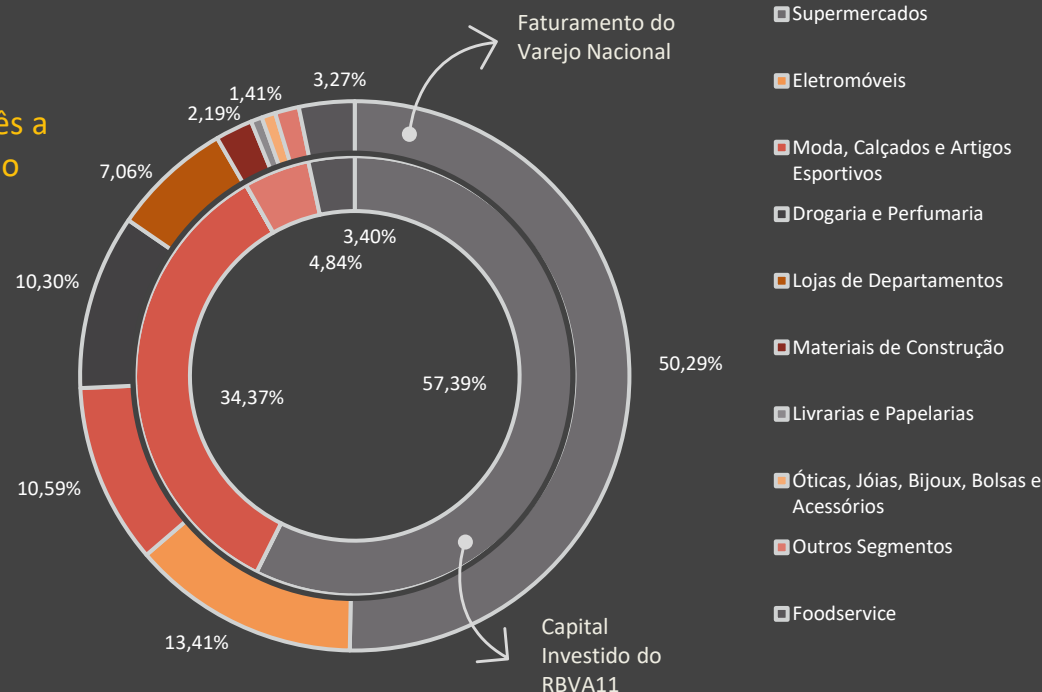
✓ O valor agregado do varejo corresponde a aproximadamente **11,04% do PIB de 2020¹**.

✓ 4º ano consecutivo de crescimento do Varejo Restrito* (**alta de 1,2% em 2020²**), mesmo com a pandemia da COVID-19.

Variação acumulada no Volume de Vendas Médio mês a mês desde o início das medidas restritiva ao comércio pela COVID-19: (Fev/2020 – Jun/2021)

- ↑ 21,9% Materiais de Construção
- ↑ 10,8% Drogaria e Perfumaria
- ↑ 3,5% Supermercados, Hipermercados e Atacadistas
- ↑ 1,6% Eletrodomésticos
- ↓ -3,1% Moda, Calçados e Artigos Esportivos
- ↓ -37,1% Livrarias e Papelarias

ECONOMIA – SETOR DE VAREJO



¹ Assumindo uma MVA média de 40% / Fonte: Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo – Data-base: 2020

² Fonte: IBGE – Data-base: 2020

* Varejo Restrito: varejo de bens de consumo, exceto veículos e materiais de construção

O VAREJO FÍSICO PÓS-PANDEMIA



O “novo” varejo físico

- ① **Ponto de experiência** – Posicionando a marca e criando diferenciação
- ② **Ponto de mídia** – Conexão entre marca e consumidor e criação de conteúdo para redes
- ③ **Ponto de relacionamento e personalização** – Coleta e analisa dados (*consumer behavior*)
- ④ **Ponto de distribuição** – Hub logístico e de rápido alcance
- ⑤ **Ponto de consumo** – Ecossistema de oferecimento de produtos e serviços correlatos

Fonte: Rio Bravo



AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO VAREJO

RIO BRAVO RENDA VAREJO

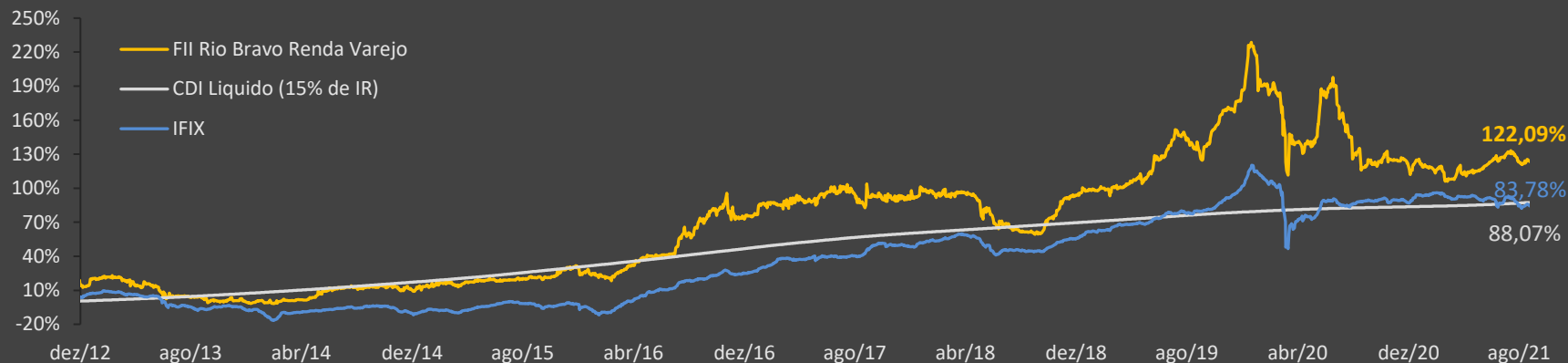
PORTFÓLIO DO FUNDO E ESTRATÉGIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

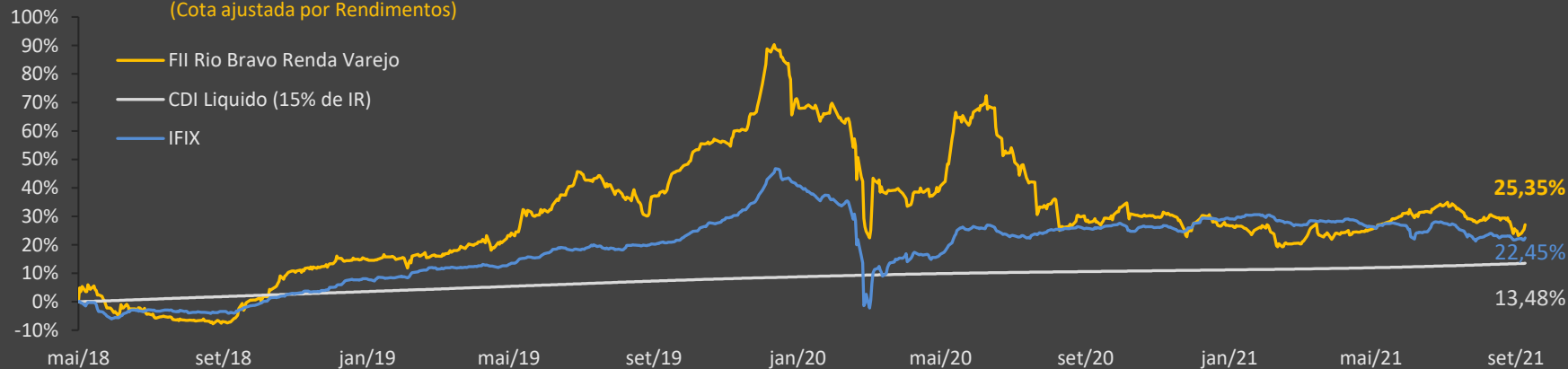
SOBRE A OFERTA – 4º EMISSÃO DE COTAS

RENTABILIDADE DO RBVA11



RENTABILIDADE | RIO BRAVO RENDA VAREJO

(Cota ajustada por Rendimentos)



AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO VAREJO

RIO BRAVO RENDA VAREJO

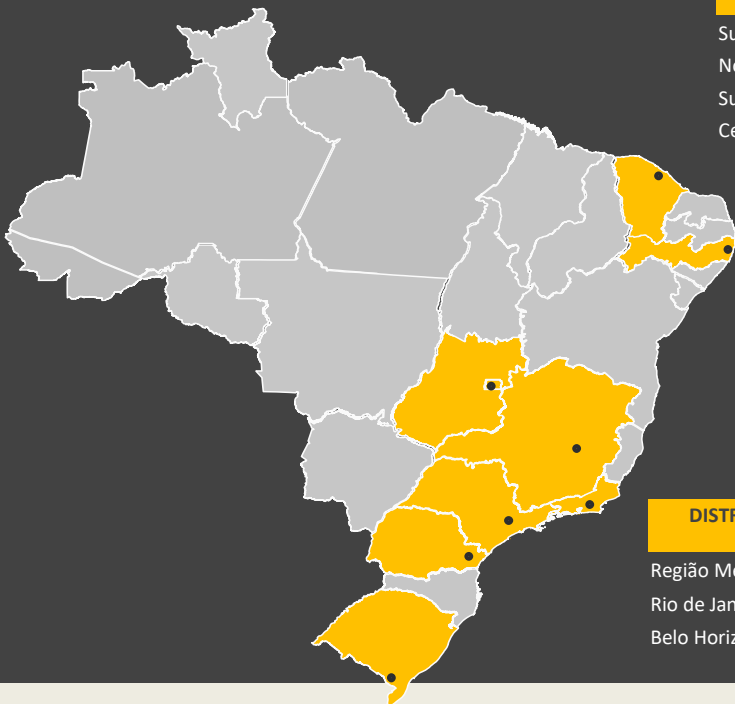
PORTFÓLIO DO FUNDO E ESTRATÉGIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

SOBRE A OFERTA – 4ª EMISSÃO DE COTAS

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)



DISTRIBUIÇÃO REGIONAL ²

	%
Sudeste	91,86%
Nordeste	5,32%
Sul	2,19%
Centro-Oeste	0,63%

DISTRIBUIÇÃO MUNICIPAL ²

	%
Capitais	73,92%
Outros Municípios	26,08%

DISTRIBUIÇÃO DENTRO DO SUDESTE ²

	%
Região Metropolitana de SP	88,53%
Rio de Janeiro/RJ	84,82%
Belo Horizonte/BH	91,67%

RBVA11 – 4ª EMISSÃO DE COTAS

SOBRE O FUNDO

SOBRE O RBVA11 ³

- ⇒ Perfil: Gestão Ativa
- ⇒ Taxa de Administração: 0,651% a.a.
- ⇒ Volume médio diário negociado: R\$ 0,8 milhão
- ⇒ Patrimônio Líquido⁴: R\$ 1,218 bilhão
- ⇒ Valor de Mercado: R\$ 1,249 bilhão
- ⇒ Número de Cotistas: 42.257
- ⇒ ABL: 204.398 m²
- ⇒ DY Anualizado: 10,1%¹
- ⇒ Vacância: 0,7%

LOCATÁRIOS:



CENTAURO



RENNER



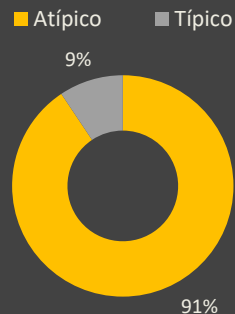
Santander

CAIXA

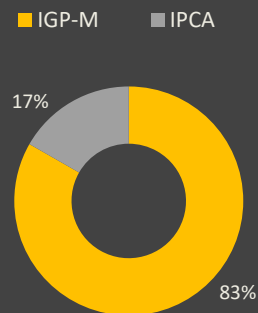


PORTFÓLIO DO FUNDO

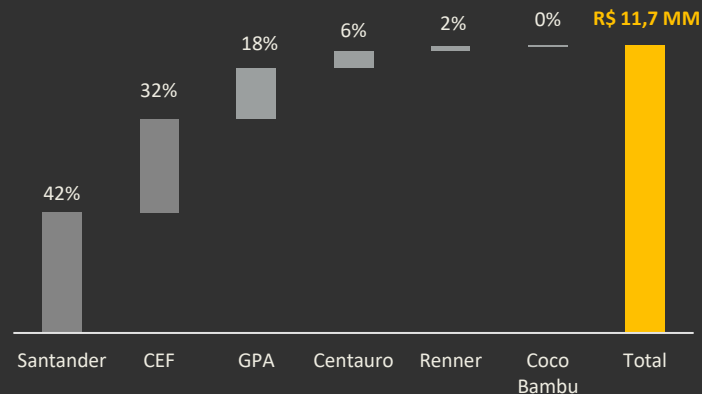
Tipicidade



Indexador

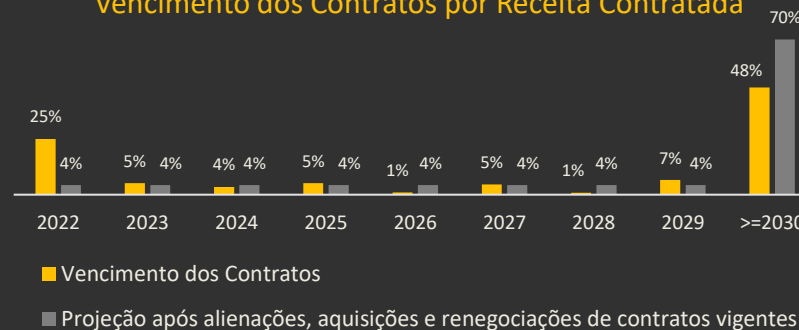


Receita Contratada por Locatário

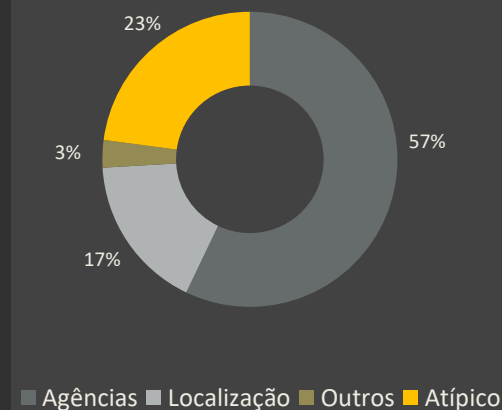


Data-base: Setembro/2021

Vencimento dos Contratos por Receita Contratada



Portfólio Atual



IMPLEMENTAÇÃO DE NOVA ESTRATÉGIA: ETAPA 1 - ALIENAÇÕES

Diferenciais da Gestão na Alienação de Ativos

Non-core	⇒ Alienação de ativos <i>non-core</i> para a estratégia de varejo;	CAP RATE MÉDIO DE VENDA – CONSIDERANDO VALOR DE LOCAÇÃO A MERCADO 5,92%
Perspectiva de locação por m²	⇒ Alienações de ativos com baixa perspectiva de manutenção do valor de locação por m ² no médio e longo prazo;	GANHO DE CAPITAL AUFERIDO COM TODAS AS VENDAS JÁ DIVULGADAS R\$ 24,0 MM
Alienações “ativo-por- ativo”	⇒ Foco em “alienações ativo-por-ativo” em que se pretende obter do mercado melhores propostas através de negociações de um ativo por vez;	VALOR DE VENDA ACIMA DO PATRIMONIAL (MÉDIA) 23,6%
Capilaridade	⇒ Presença em diversas micro regiões através de corretoras imobiliárias e corretores independentes, contando com mais de 150 contatos cadastrados de forma ativa em nosso mailing, telefone e website.	

RESULTADOS DA NOVA ESTRATÉGIA

R\$56,4 Mi

8 Alienações desde 2019

FOI O VALOR GERADO PARA O FUNDO ATRAVÉS DAS ALIENAÇÕES.

R\$15,3 Mi

R\$1,32 por cota

FOI O VALOR TOTAL DAS ALIENAÇÕES ACIMA DO VALOR PATRIMONIAL

R\$24,0 Mi

R\$2,07 por cota

FOI O GANHO DE CAPITAL GERADO PARA O FUNDO ATRAVÉS DAS ALIENAÇÕES JÁ CONCLUÍDAS.

R\$80,4 Mi

GERADOS EM RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

IMPLEMENTAÇÃO DE NOVA ESTRATÉGIA: ETAPA 2 - AQUISIÇÕES

RETORNO PONDERADO DAS
ÚLTIMAS AQUISIÇÕES

8,0%

Estratégia de
Aquisições⇒ Estratégia de **aquisições** de ativos considerando três pilares:

LOCALIZAÇÃO:

⇒ Ativos em **regiões premium** e/ou com possibilidade de **valorização** no longo prazo.

LOCATÁRIO:

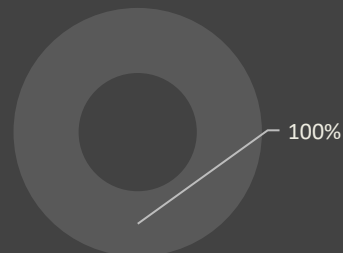
⇒ Capacidade de atrair bons inquilinos com **ótimo risco** de crédito.

CONTRATO:

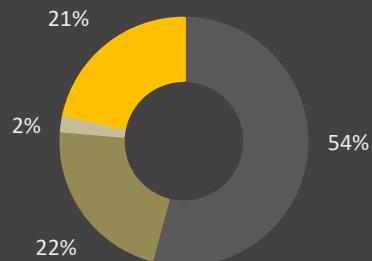
⇒ Potencial de **geração de receita de locação sustentável** no longo prazo, buscando contratos atípicos.⇒ Desse modo, o principal é reinvestido em imóveis como este na esquina da **R. Oscar Freire com a R. Augusta**. O ativo atualmente está locado para a Renner em um **contrato com período de atipicidade**.

EVOLUÇÃO DO PORTFÓLIO - % DO CAPITAL INVESTIDO

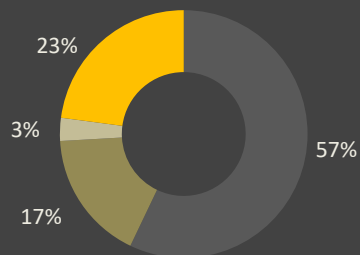
INÍCIO DA GESTÃO ATIVA - MAI/19



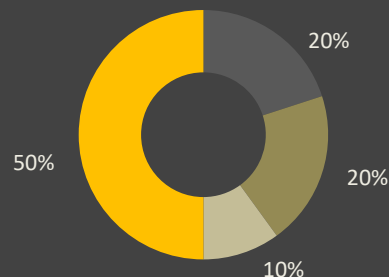
PÓS 4ª EMISSÃO



ATUALMENTE – NOV/21



META DA GESTÃO – JUL/24



O time de gestão tomou a decisão, após extensos estudos, de postergar a meta para exposição máxima de 20% do portfólio em agências para jul/24, de forma a linearizar ao máximo os dividendos decorrentes das vendas.

Tal decisão previne que o fundo tenha “degrau” de dividendos entre 2022 e 2023, e gere renda de forma mais previsível aos cotistas. A data ainda acomoda o principal objetivo de evitar vacância no fundo.

■ Agências ■ Localização ■ Outros ■ Atípico

*Conforme a meta divulgada no Material Complementar ao Ato do Administrador da 3ª Emissão e nos relatórios gerenciais do Fundo.

AS METAS AQUI ESTIPULADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA OU GARANTIA DE EXECUÇÃO

AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO VAREJO

RIO BRAVO RENDA VAREJO

PORTFÓLIO DO FUNDO E ESTRATÉGIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

SOBRE A OFERTA – 4º EMISSÃO DE COTAS

OFERTA 476 – DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os ativos-alvo da oferta agregam não só em diversificação de locatários e em imóveis, mas aumentam o percentual do portfólio exposto a regiões primárias 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-ALVO

Imóvel	Etapa	Localização	Volume	Cap rate Esperado	% do Capital Investido	Estratégia	Receita esperada por cota ³
Ativo 1 ¹	Diligência	Av. Paulista, São Paulo	Aproximadamente R\$ 16 MM	Entre 7,5% e 8%	1,1%	Localização (<i>upside</i> no valor de locação)	R\$ 0,008
Ativo 2 ²	Em prospecção	Diversas	Entre R\$ 30 MM e R\$ 54 MM	Entre 9% e 10%	Entre 2% e 3%	Prioridade por atípico	R\$ 0,04
Ativo 3 ²	Em prospecção	Prioridade por regiões centrais	Entre R\$15 MM e R\$ 20 MM	Entre 7,5% e 8%	Entre 1% e 1,5%	Prioridade por localização	R\$ 0,01

Não há garantia que os ativos aqui descritos sejam adquiridos pelo Fundo, uma vez que dependem de due diligence satisfatória e captação dos recursos.

Os recursos captados no âmbito da Oferta Restrita das Novas Cotas serão destinados, primordialmente, para aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Alvo (conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento). Nesse sentido, a Instituição Administradora celebrará contrato(s) de locação em relação ao(s) imóvel(is) adquirido(s), estabelecendo condições locatícias condizentes com os interesses e objetivos do Fundo e seus Cotistas, a serem posteriormente comunicadas ao mercado por meio de divulgação de fato relevante.

¹Conforme publicado via Fato Relevante em 24/09/2021: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=217874>

²Ativos ainda em prospecção. As condições aqui contidas podem sofrer alterações ao longo das negociações, bem como não há garantia que as aquisições serão concluídas. Todas as informações referentes a estes ativos serão publicadas posteriormente via Fato Relevante.

³Receita esperada considera a captação de recursos de pelo menos 50% da Oferta.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO VAREJO

RIO BRAVO RENDA VAREJO

PORTFÓLIO DO FUNDO E ESTRATÉGIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

SOBRE A OFERTA – 4º EMISSÃO DE COTAS

GERAÇÃO DE RENDA ATRAVÉS DE AQUISIÇÕES E ALIENAÇÕES

O resultado médio por cota nos próximos anos deve estar calçado em dois principais fatores:

- Continuação do processo ativo de vendas;
- Melhora na relação de risco-retorno dos ativos do fundo, melhorando múltiplo a mercado

O preço anunciado referente à 4ª emissão de cotas do fundo será 8,18% abaixo do Valor Patrimonial vigente. Desse modo, a emissão proporcionará um **efeito de diluição das cotas atuais de 0,48%**, considerando o fechamento de outubro/21.

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

Neste cenário, temos como principais premissas:

- Venda de ativos (agências) a valor patrimonial como valor piso, atingindo meta estipulada em junho de 2024;
- Renovação dos contratos com a CEF, a valor de locação estipulado por laudo de avaliação;
- Inflação aplicada de 7% sobre o fluxo, *flat*;
- *Cap rate* médio das futuras novas aquisições de 7,9%;
- Próximos reajustes de locação, nos contratos indexados ao IGP-M, no patamar de 20%, aumentando consideravelmente a receita recorrente.

Período	Dividend Yield (Cota de Emissão)	Dividend Yield Recorrente (desconsidera resultado não recorrente)
2S21	11,7%	9,5%
1S22	12,1%	10,2%
2S22	12,4%	10,5%
2023	10,6%	8,7%
2024	9,9%	9,0%
2025	9,6%	9,6%
2026	10,1%	10,1%
2027	10,8%	10,8%
2028	11,3%	11,3%
2029	12,0%	12,0%
2030	12,8%	12,8%



A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO VAREJO

RIO BRAVO RENDA VAREJO

PORTFÓLIO DO FUNDO E ESTRATÉGIA

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

ESTUDO DE RENTABILIDADE ESPERADA

SOBRE A OFERTA – 4ª EMISSÃO DE COTAS

OFERTA 476 CRONOGRAMA ESTIMADO

	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Celebração do Ato da Instituição Administradora que aprova a Oferta	03/11/2021
2	Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	03/11/2021
3	Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	08/11/2021
4	Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	10/11/2021
5	Celebração do Ato da Instituição Administradora modificativo da Oferta	22/11/2021
6	Início do Período de Desistência dos Cotistas que haviam exercido o Direito de Preferência	23/11/2021
7	Encerramento do Período de Desistência dos Cotistas que haviam exercido o Direito de Preferência	29/11/2021
8	Reinício do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	30/11/2021
9	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	13/12/2021
10	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	14/12/2021
11	Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência	15/12/2021
12	Início do prazo para exercício da Subscrição das Sobras e Montante Adicional	16/12/2021
13	Encerramento do prazo para exercício da Subscrição das Sobras e Montante Adicional na B3	21/12/2021
14	Encerramento do prazo para exercício da Subscrição das Sobras e Montante Adicional no Escriturador	22/12/2021
15	Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras do Direito de Preferência na B3	29/12/2021
16	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	30/12/2021

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.