

Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII RIO BRAVO RENDA
VAREJO | RBVA11



RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo**CNPJ • 15.576.907/0001-70****PERFIL DE GESTÃO • Ativa****ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos****GESTOR • Rio Bravo Investimentos****TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,651% a.a. sobre o Valor de Mercado****(Mín. Mensal R\$ 64.170,04 - data base 01/05/2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)****PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.214.799.658,16 (ref. Dezembro)****INÍCIO DO FUNDO • 14/11/2012****QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199****NÚMERO DE COTISTAS • 43.562**INFORMAÇÕES
SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de **investimentos imobiliários de longo prazo**, por meio da aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de **imóveis de natureza comercial**, performados, notadamente imóveis comerciais **destinados a varejo**, e aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis para locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação.

Clique aqui e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDOCADASTRE-SE
NO MAILINGCONHEÇA A
RIO BRAVO

PRIMEIRO FUNDO IMOBILIÁRIO COM FOCO NO VAREJO DE RUA

Construção pioneira de um portfólio voltado para o varejo de rua, com a visão estratégica da Rio Bravo da vocação da maior parte do portfólio para uso varejista



PORTFÓLIO CORE PARA O VAREJO

Foco em ativos bem localizados e com vocação para varejo, nas principais cidades do Brasil, onde o varejo seja predominante e traga segurança e resiliência de renda



FOCO NOS LOCATÁRIOS E CONTRATOS

Capacidade de atrair bons inquilinos com ótimo risco de crédito e contratos com potencial de geração de receita de locação sustentável no longo prazo



Relatório Gerencial

RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

PRINCIPAIS NÚMEROS



81
ATIVOS



6
INQUILINOS



201.309
ÁREA (m²)



0,7%
VACÂNCIA



\$ 0,92
DISTRIBUIÇÃO
POR COTA



11,2%
YIELD
ANUALIZADO



R\$ 98,99
FECHAMENTO
DO MÊS



R\$ 1.214,80
PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
(R\$ bilhões)



R\$ 1.147
VALOR DE
MERCADO
(R\$ milhões)



R\$ 5.508
VALOR
NEGOCIADO
(m² / R\$)



R\$ 0,8
VOLUME MÉDIO
NEGOCIADO
(R\$ milhões)

Yield 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).

Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período somado aos valores a pagar do fundo com custos, excluídas as disponibilidades do período, dividido pela área.

DESEMPENHO DO MÊS

Em janeiro, o fundo teve resultado de R\$ 0,79/cota e distribuiu R\$ 0,92/cota, linearizando parte do resultado previsto advindo de vendas de agências no semestre. O time de gestão segue o trabalho de vendas de agências, realizando negociações com potenciais compradores.

MERCADO

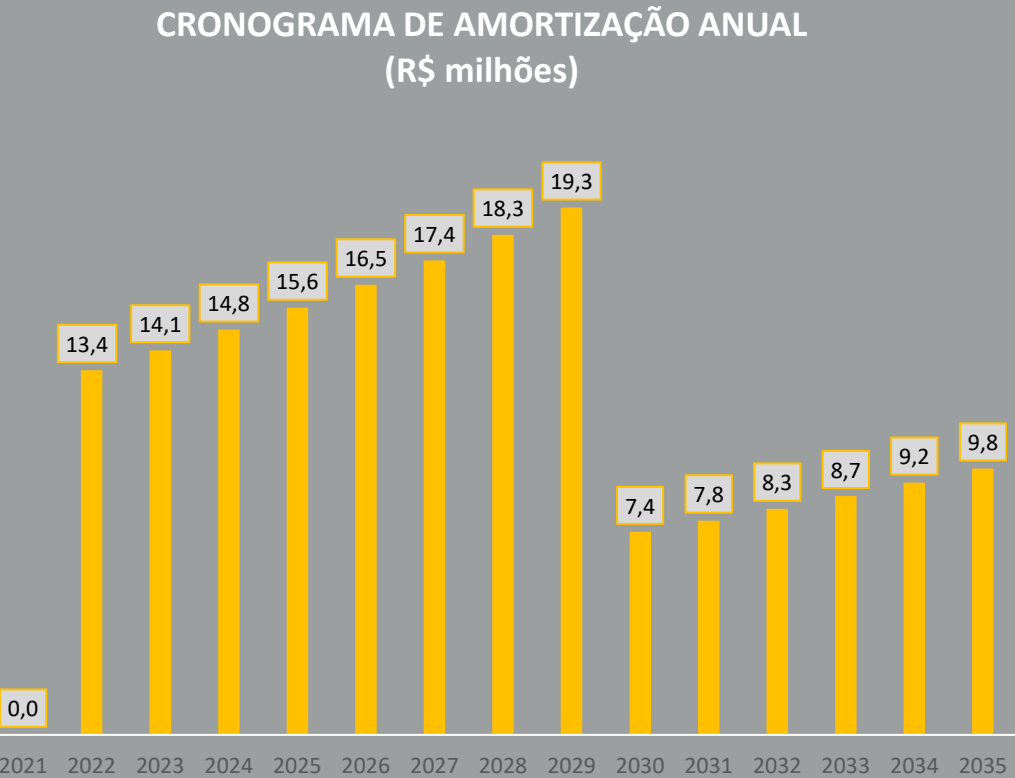
As vendas no varejo surpreenderam positivamente em dezembro, mesmo com o resultado no campo negativo em 0,1%, no ano, o indicador cresceu 1,4% no ano. Olhando para o varejo paulistano, especificamente, ele cresceu 1,8% no mês e voltou aos níveis pré-pandemia. Essa caracterização regional é importante porque São Paulo concentra parte importante do portfólio e segue no centro dos esforços da gestão.

ESTRATÉGIA

O time de gestão segue seus esforços para elevar a qualidade do portfólio, realizando vendas de ativos de agências bancárias e direcionando capital para imóveis com tipologia, localização e inquilinos que tragam maior estabilidade e previsibilidade no longo prazo. No curso do movimento, é esperado que o dividendo seja levemente reduzido, já que o prêmio de risco para os novos ativos deve ser menor. O racional é que, durante o movimento, os ganhos de capital das agências devem sustentar o patamar de dividendos. Ao mesmo tempo, também é esperado que o prêmio de risco exigido no secundário seja menor, já que o risco do fundo com os novos imóveis deve ser reduzido de forma considerável.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:



INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Quantidade de Operações Alavancadas:	1 (uma) – Ativo Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração da Dívida:	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a. (ambas as séries possuem carência de 12 meses para o início do pagamento do principal, que se encerra em janeiro/2022)
Periodicidade do Pagamento	Mensal
Saldo Devedor Atualizado	R\$ 180.750.154,00
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	13,31%

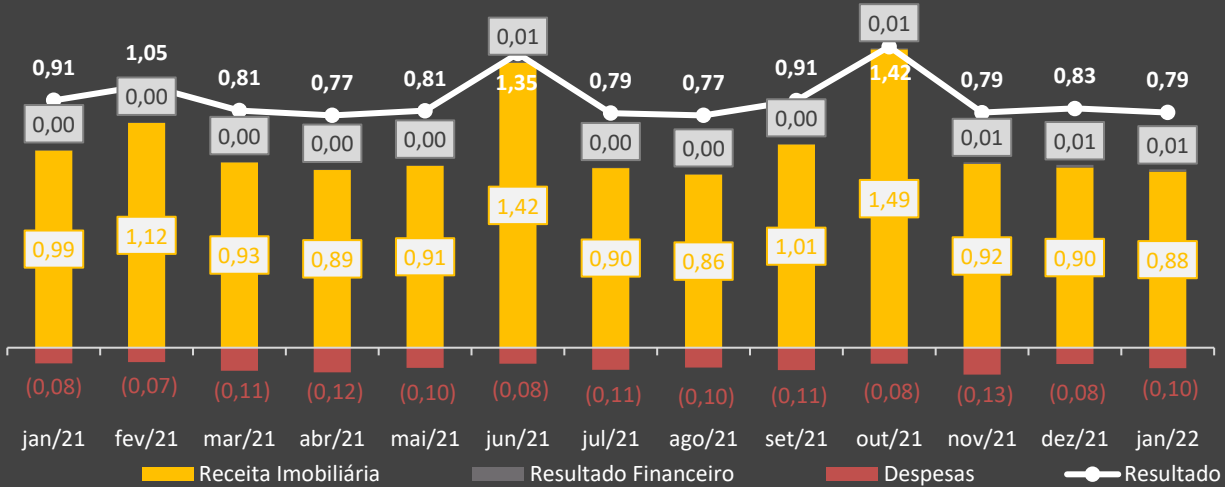
RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

Relatório Gerencial
RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

	jan/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	9.945.907,35	9.945.907,35	9.945.907,35
Rendimentos de FILs	305.011,94	305.011,94	305.011,94
Resultado Financeiro	132.280,25	132.280,25	132.280,25
Despesas	(1.185.572,66)	(1.185.572,66)	(1.185.572,66)
Taxa de Administração e Gestão	(548.903,10)	(548.903,10)	(548.903,10)
Outras Despesas	(636.669,56)	(636.669,56)	(636.669,56)
Resultado	9.197.626,88	9.197.626,88	9.197.626,88
Rendimentos distribuídos	10.661.143,08	10.661.143,08	10.661.143,08
Resultado por cota	0,79	0,79	0,79
Rendimento por cota	0,92	0,92	0,92
Resultado Acumulado¹	(0,13)	(0,13)	(0,13)
Proporção distribuída²	116%	116%	116%

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)

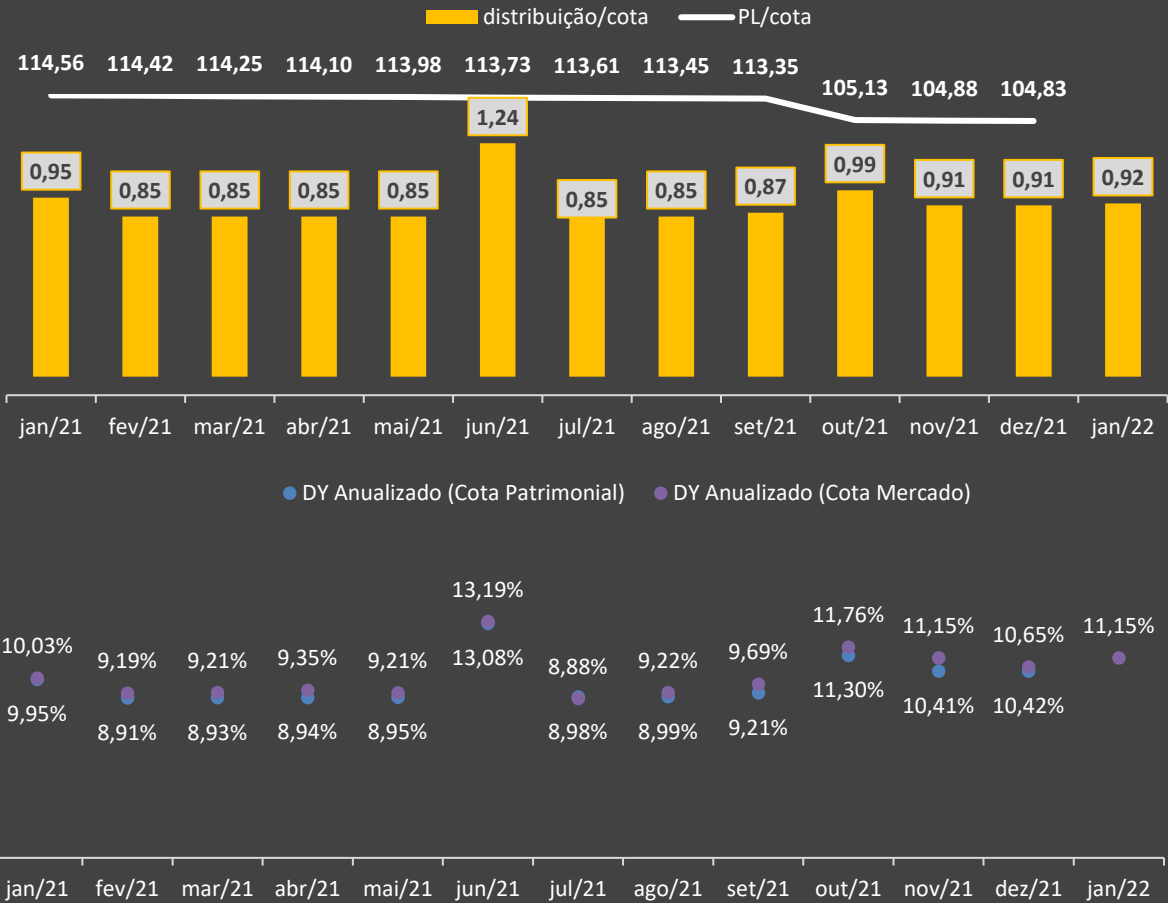


RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

Relatório Gerencial RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

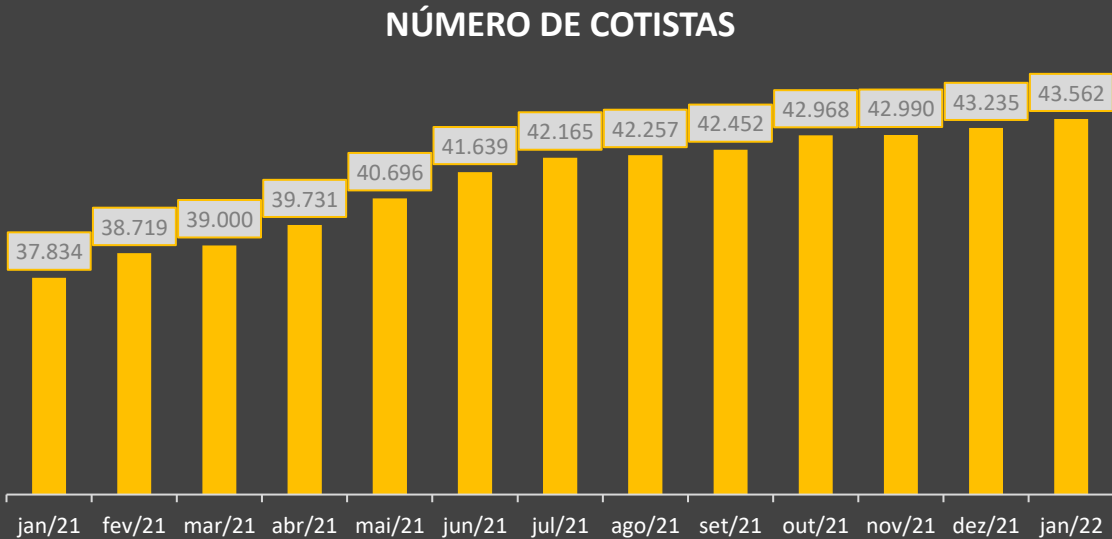
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,73	0,72	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,70	0,70	0,70	0,70
2019	0,75	0,85	0,85	0,85	0,90	1,49	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,41
2020	0,90	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,95	0,95
2021	0,95	0,85	0,85	0,85	0,85	1,24	0,85	0,85	0,87	0,99	0,91	0,91
2022	0,92											
Δ	-3,2%											

Histórico de distribuição de rendimentos de Jan/18 a Mai/19 considera o split de cotas na proporção de 1:10.
Δ: Comparação entre 2021 e 2022.



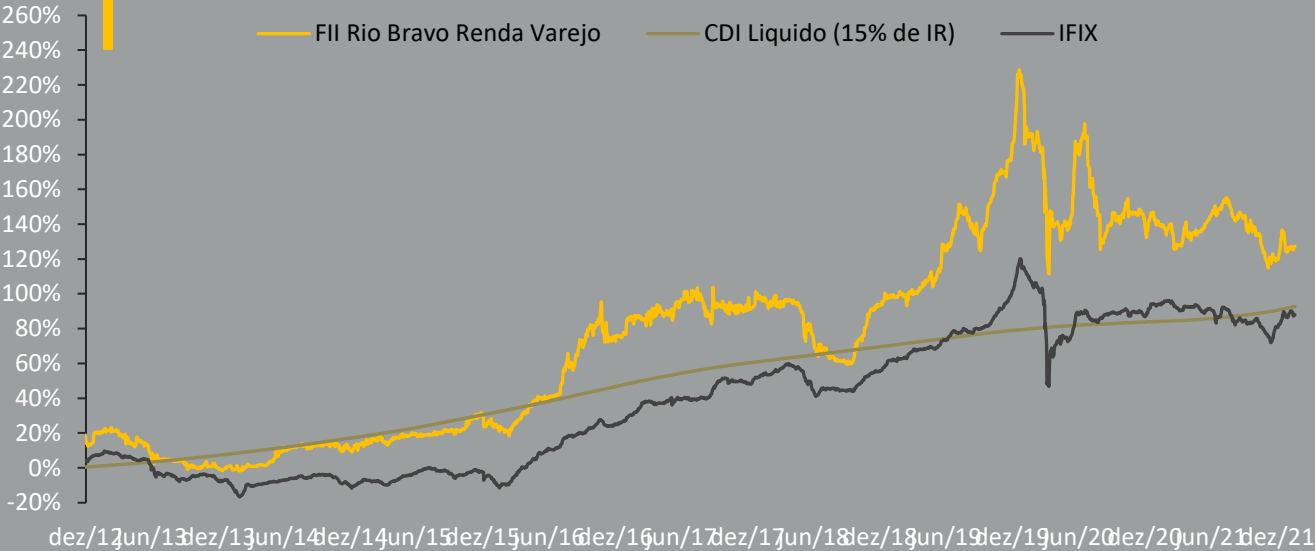
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no 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 pode ficar retido 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, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.



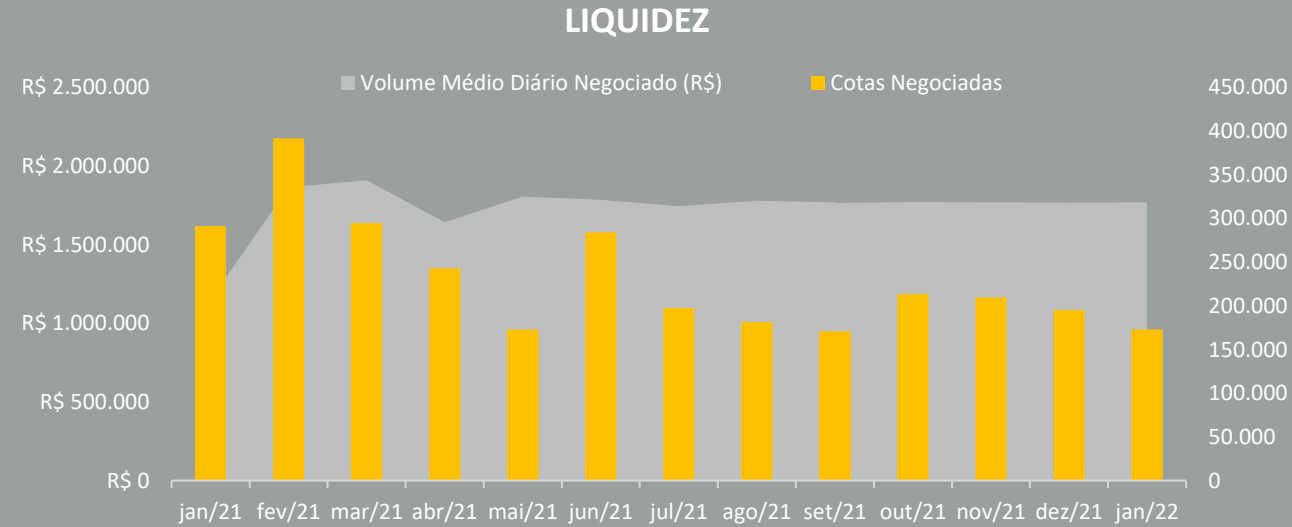
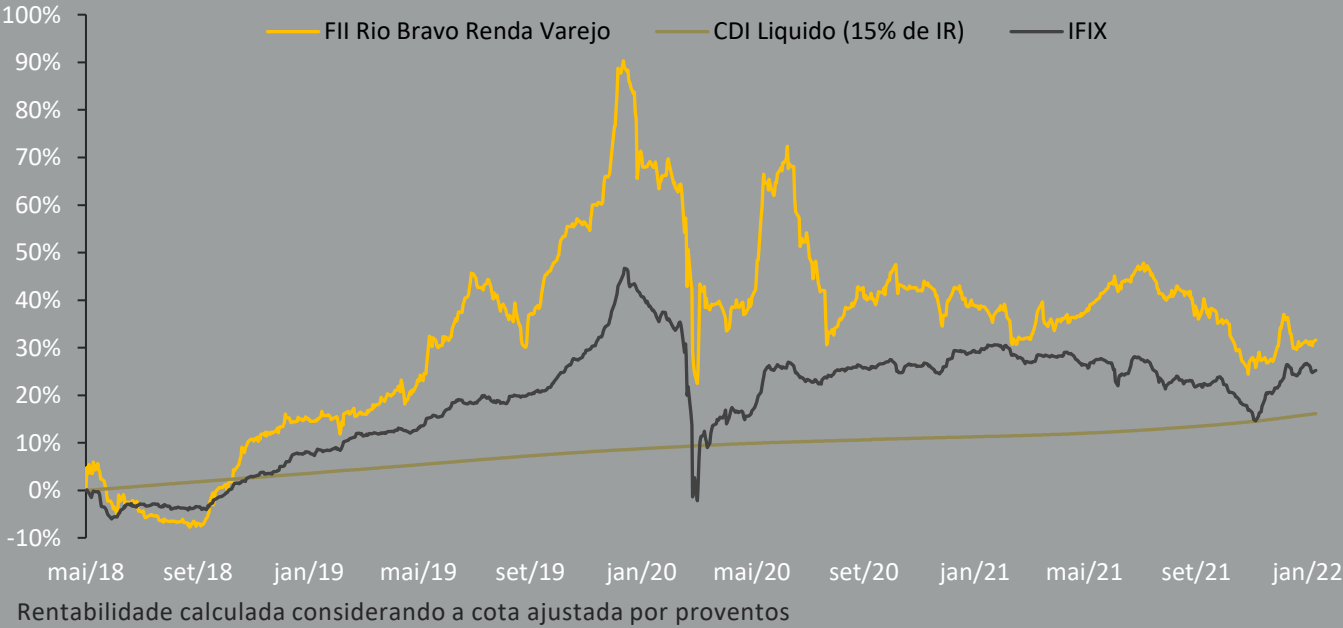
LIQUIDEZ E DESEMPENHO

Relatório Gerencial RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo



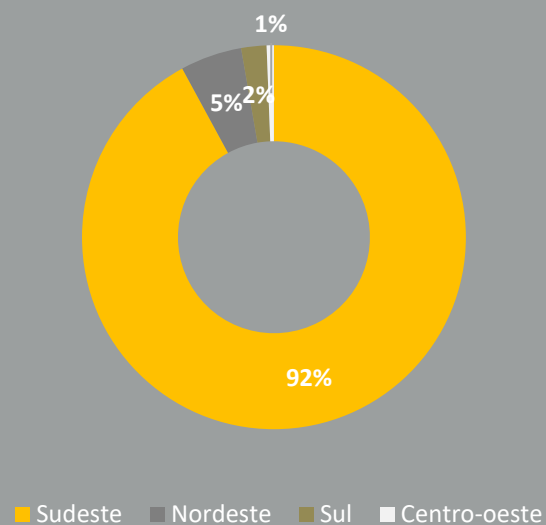
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	17.049.432,30	17.049.432,30	291.722.447,51
Volume Médio Diário Negociado	811.877,73	811.877,73	995.639,75
Giro (% de cotas negociadas)	1,49%	1,49%	25,00%
Presença em Pregões	100%	100%	100%
	jan/22	dez/21	jan/21
Valor da Cota	R\$ 98,99	R\$ 102,49	R\$ 113,70
Quantidade de Cotas	11.588.200	11.588.200	11.588.199
Valor de Mercado	R\$ 1.147.115.918,00	R\$ 1.187.674.618,00	R\$ 1.317.578.226,30

RENTABILIDADE - GESTÃO ATIVA (DESDE JUNHO/2018)

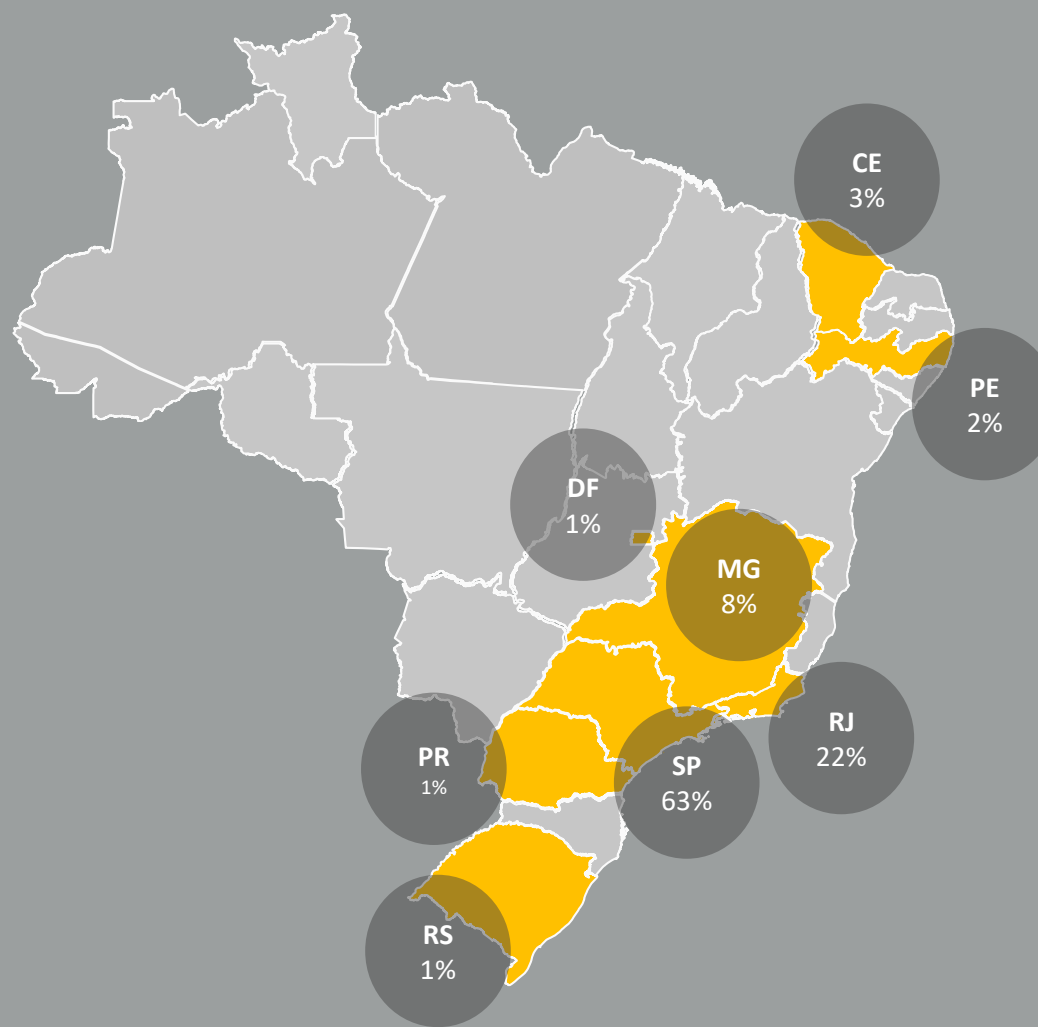
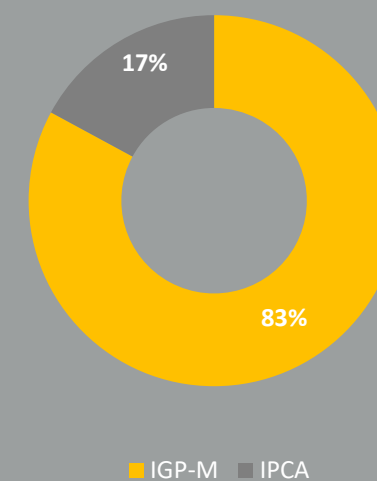


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)

RECEITA CONTRATADA POR REGIÃO DO PAÍS



INDEXADOR (% RECEITA CONTRATADA)

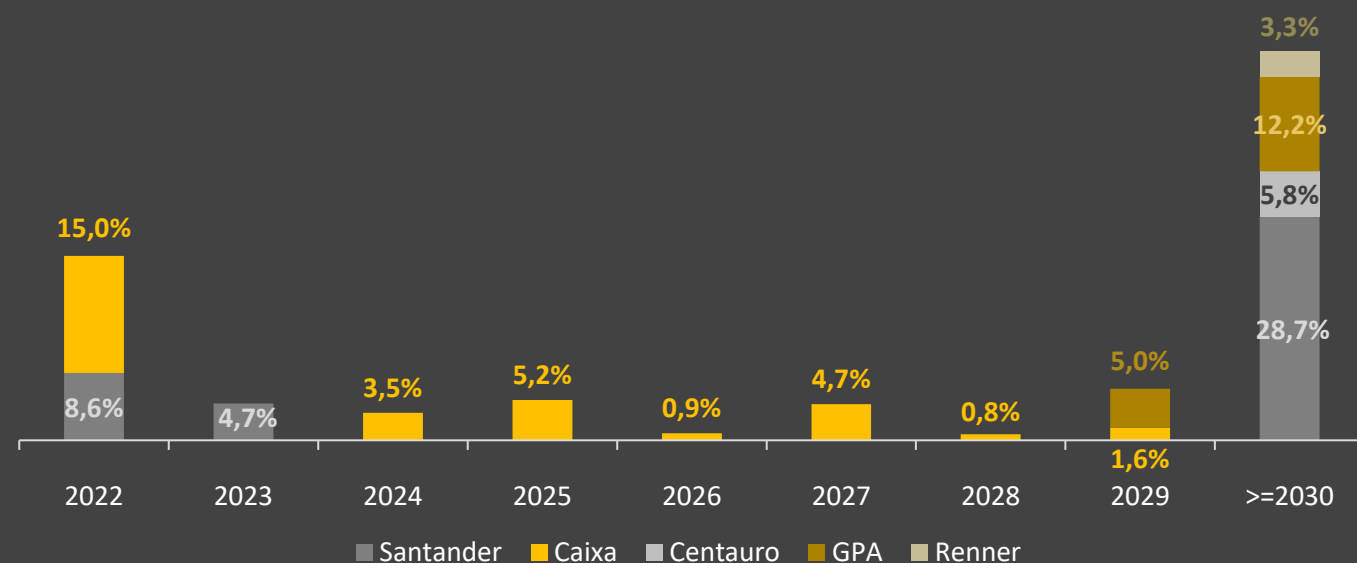


Relatório Gerencial

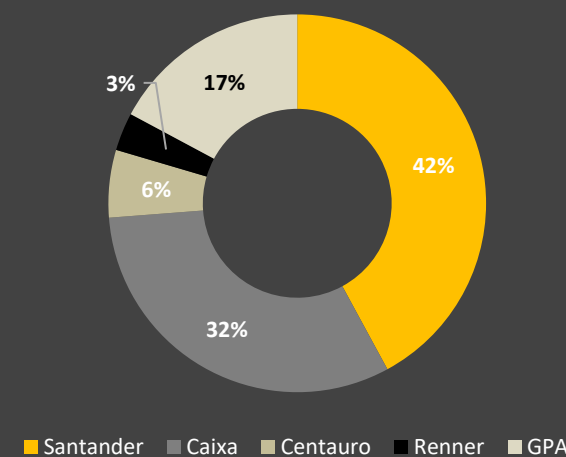
RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

PATRIMÔNIO DO FUNDO

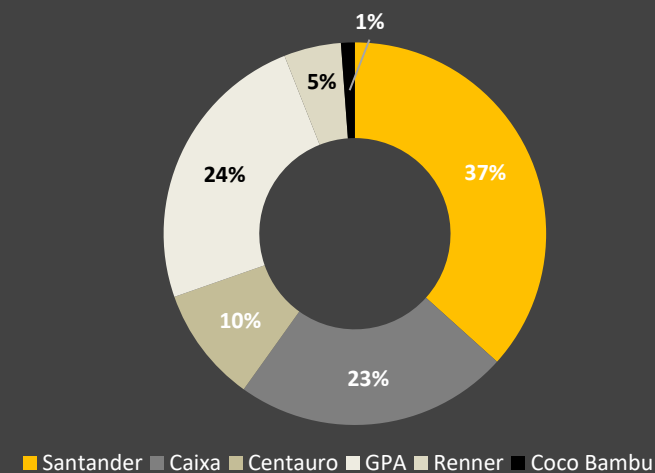
CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS (% RECEITA CONTRATADA)



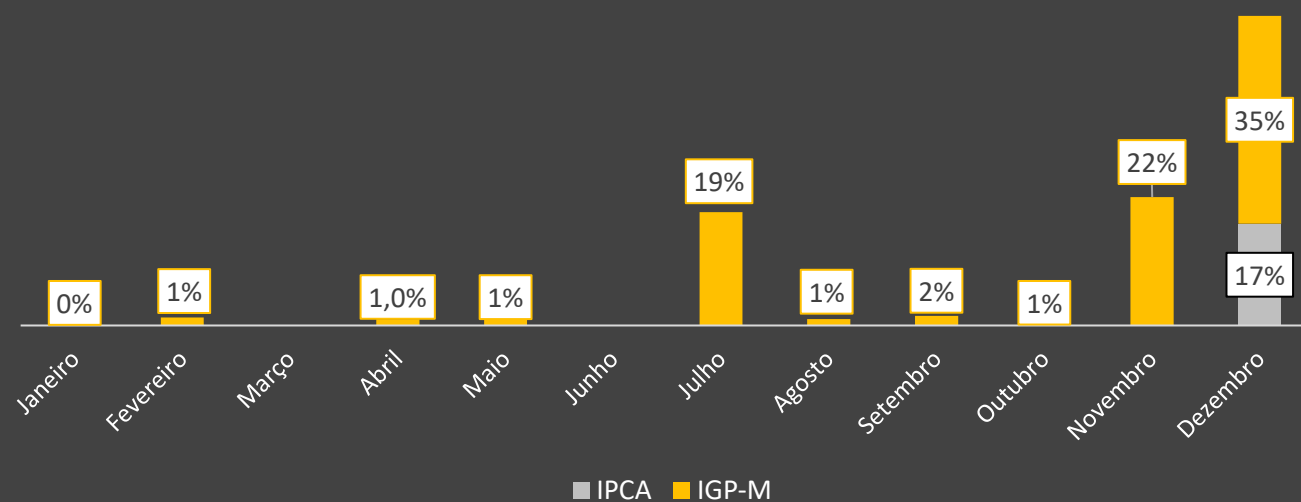
LOCATÁRIO (% RECEITA CONTRATADA)



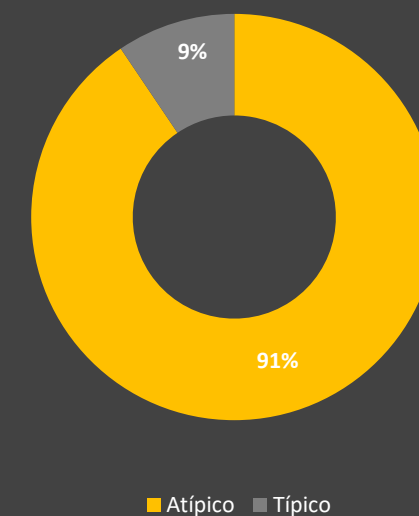
LOCATÁRIO (% CAPITAL INVESTIDO)



CRONOGRAMA DE REAJUSTES (% RECEITA CONTRATADA)



TIPO DE CONTRATO (% RECEITA CONTRATADA)



Relatório Gerencial

RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

PORTFÓLIO DO FUNDO



SP - CAPITAL

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Via Anchieta, nº 1.558 - São Paulo - SP	Via Anchieta	Caixa	1.785 m²	nov-27
	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo - SP	Barra Funda	Caixa	1.293 m²	nov-22
	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo - SP	Santa Cecília	Caixa	1.206 m²	nov-27
	Estrada de Itapecerica, nº 3.429 - São Paulo - SP	Capão Redondo	Caixa	1.448 m²	nov-22
	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	Guaianazes	Caixa	2.475 m²	nov-22
	Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo - SP	Guarapiranga	Caixa	1.312 m²	nov-27
	Av. Imirim, nº 1.271 - São Paulo - SP	Imirim	Caixa	1.384 m²	nov-27
	Av. do Cursino, nº 1348 - São Paulo - SP	Jardim da Saúde	Caixa	1.833 m²	nov-27
	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP	Planalto Paulista	Caixa	1.299 m²	nov-22
	Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP	Pirituba	Caixa	1.368 m²	nov-22
	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	Senador Queirós	Caixa	1.447 m²	nov-22
	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	Itaquera	Caixa	912 m²	mai-24
	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	Taipas	Caixa	1.335 m²	fev-25
	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	São Mateus	Caixa	938 m²	set-24
	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Miguel Paulista	Caixa	1.025 m²	abr-24
	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo - SP	Vila Mascote	Caixa	753 m²	mai-25
	Rua dos Italianos, 609 - São Paulo - SP	Italianos	Caixa	521 m²	out-25
	Rua Paes Leme, 250/258 - São Paulo - SP	Paes Leme	Caixa	910 m²	set-25

Relatório Gerencial

RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

PORTFÓLIO DO FUNDO



SP - CAPITAL

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
São Paulo	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo - SP	Pátio do Colégio	Caixa	749 m²	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP	Pedro Vicente	Caixa	814 m²	nov-29
	Estrada do Campo Limpo, 5520 - Jd. Umarizal	Campo Limpo	-	434 m²	-
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m²	jul-39
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m²	abr-31
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872 - São Paulo - SP	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m²	dez-29
	Rua Alves Guimarães, nº 50 - Matr.65.206 13º Cart SP	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m²	dez-35
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m²	dez-35
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner - Oscar Freire	Renner	2.045 m²	dez-34
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m²	dez-32
	Av. Paulista, 726 - L1	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. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m²	dez-32
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32
	Av. Duque de Caxias	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-33
	Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m²	jul-23



SP – REGIÃO METROPOLITANA

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Osasco	Avenida das Esmeraldas, 512 - Osasco - SP	Mutinga	Caixa	804 m²	jul-25
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarullhos	GPA	20.952 m²	dez-35
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro - SBC - SP	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m²	dez-29
	R. Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	Santander	1.524 m²	jul-23
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	Rua Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu - SP	Cipo Guaçu	Caixa	549 m²	ago-25
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	Ferraz de Vasconcelos	Caixa	954 m²	ago-25
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano - SP	Parque Maria Helena	Caixa	581 m²	dez-24
Mogi das Cruzes	Alameda Santo Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes - SP	Jundiapéba	Caixa	597 m²	fev-26



SP – INTERIOR E LITORAL

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Jundiaí	R Barao de Jundiai 884	Jundiaí	Santander	6.439 m²	jul-33
Campinas	Av. Barão de Itapura, nº 2233 - Campinas - SP	GPA - Campinas	GPA	3.167 m²	dez-29
Guarujá	Estrada do Pernambuco, nº 500 - Guarujá - SP	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m²	dez-29
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m²	dez-32
Rio Claro	Av. 1, 500 – Rio Claro - SP	Rio Claro	Caixa	543 m²	dez-26

Relatório Gerencial

RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

PORTFÓLIO DO FUNDO



RJ – REGIÃO METROPOLITANA

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Rio de Janeiro	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	14 Bis	Caixa	1.900 m²	nov-22
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	1.140 m²	nov-22
	Rua Mariz e Barros, nº 79 - Rio de Janeiro - RJ	Bandeira	Caixa	1.339 m²	nov-27
	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Ipanema	Caixa	510 m²	nov-22
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	697 m²	nov-22
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.484 m²	nov-22
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m²	nov-22
	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro - RJ	Presidente Wilson	Caixa	735 m²	dez-24
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Imóvel Leblon	Vago	917 m²	-
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	Santander	2.034 m²	dez-22
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m²	dez-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m²	dez-32
	Praça Pio X, 78	Praça Pio X	Santander	1.964 m²	dez-22
	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo - RJ	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m²	nov-27
São Gonçalo	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m²	dez-32
	Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m²	dez-32
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande - RJ	Estrada Rio do A	Caixa	571 m²	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m²	nov-22



RJ – INTERIOR

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Volta Redonda	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m²	dez-22



MINAS GERAIS

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Belo Horizonte	Rua Curitiba, nº 888 - Belo Horizonte - MG	Inconfidência	Caixa	2.373 m²	nov-22
	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m²	dez-32
Uberlândia	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia - MG	Industrial	Caixa	552 m²	jan-27

Relatório Gerencial

RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

PORTFÓLIO DO FUNDO



SUL

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Porto Alegre	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	Santander	2.107 m²	dez-22
Curitiba	R Mal Deodoro 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m²	jul-33



NORDESTE

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
Recife	Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261 - Recife - PE	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29
	Rua Imp. Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-32
Fortaleza	Rua Pedro I 00373	Fortaleza	Santander	2.511 m²	jul-23
Suzano	Rua Floriano Peixoto 00915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m²	jul-33

Relatório Gerencial

RBVA11 | FII Rio Bravo Renda Varejo

HISTÓRICO DO FUNDO

ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO
COM MUDANÇA DE
OBJETIVO
E POLÍTICA DO FUNDO

Mudança de regulamento para **Gestão Ativa** e foco na expansão do portfólio para ativos locados para outros setores do varejo

AQUISIÇÃO DE UM
PORTFÓLIO DE **4**
IMÓVEIS LOCALIZADOS
NO ESTADO DE SÃO
PAULO (SLB GPA)

AQUISIÇÃO DO IMÓVEL
OSCAR FREIRE/SP

ALIENAÇÃO DE
SEIS AGÊNCIAS
2021

**ALIENAÇÃO DE
ATIVOS E
RECICLAGEM DO
PORTFÓLIO**





RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

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

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600