

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (RBVA I I)



RELATÓRIO GERENCIAL | MAIO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado ¹
146.468	0,9%	10.693.931	7,9%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
129,10	1.381	1.894.307	9.267

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em maio, foi anunciada distribuição de rendimentos de R\$ 0,85/cota. O resultado caixa do Fundo no mês foi de R\$ 0,84/cota. O resultado de forma substancial e conforme expectativas, conta com as receitas de locações dos 28 imóveis locados para o Santander incorporados ao FII Rio Bravo Renda Varejo conforme amplamente exposto. Importante salientar que o resultado do mês está maior do que a média apresentada na projeção da Consulta Formal, pois a nova taxa de administração (despesa) teve efeito parcial em maio e terá efeito "full" em junho, visto que entrou em vigor em 14 de abril, conforme novo Regulamento do Fundo.

Ainda com as incertezas do atual cenário devido à pandemia para geração de receitas extraordinárias, a gestão prevê a permanência de distribuição no patamar de R\$ 0,85 por cota ao mês até o final do semestre, porém salienta que permanece em buscas de oportunidades, que caso concretizadas, serão amplamente divulgadas, assim como as novas projeções de distribuições.

Conforme Fato Relevante de 14 de maio, foi realizado acordo com a SBF COMÉRCIO DE PRODUTOS ESPORTIVOS LTDA ("Centauro" ou "Locatária"), especificamente em relação ao mês de competência abril/2020, onde o pagamento do referido aluguel deverá ser realizado pela Locatária de maneira diferida, prorrogando-se o prazo de pagamento para o mês de junho/2020 com a incidência de juros de mora de 1% a.m., calculados *pro rata die* desde 11/05/2020 até a data do seu efetivo pagamento.

Embora o diferimento descrito acima represente o impacto de aproximadamente R\$ 0,06 por cota no mês de maio, não necessariamente terá impacto integral na distribuição de resultados, tendo em vista a previsão semestral de geração de resultado do Fundo.

¹Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

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

RESULTADO DO MÊS

No mês tivemos a inadimplência da C&A, referente ao imóvel do Leblon, a qual se repetiu no mês junho. Não foi divulgado Fato Relevante devido a representatividade da receita e conforme Política de Fato Relevante da Rio Bravo, o qual daremos esclarecimentos e acompanhamento pelo Relatório Mensal, o qual julgamos mais oportuno. Após diversas tratativas administrativas, e ingresso de Processo e concessão de Liminar para a C&A, as partes chegaram a um acordo, ainda em processo de aprovações (assinaturas e baixa do Processo) de desconto em linha com o que vem sendo praticado no mercado para o pagamento em julho (das competências abril/maio/junho).

PROSPECÇÃO DE ATIVOS

A gestão permanece nos melhores esforços para a alocação do capital livre, conforme objetivo do Fundo, sempre fundamentados na ponderação dos pilares: (i) *Cap rate* de aquisição; (ii) Localização dos Imóveis; (iii) Classificação do Locatário; (iv) Liquidez do imóvel (em caso de necessidade de nova locação) e (v) Principais termos do contrato de locação que tragam segurança para o Fundo. A gestão também está atenta a possíveis oportunidades de reciclagem do portfólio, de modo a trazer resultados consistentes ao Fundo e manutenção do portfólio *core*.

OUTROS ASSUNTOS

Referente ao único ativo vago do portfólio, o imóvel do Jardins/SP, a gestão esclarece que mesmo diante do cenário adverso e não esperado da pandemia, foram realizadas algumas visitas por empresas interessadas, o que reforça a convicção da Rio Bravo da qualidade do Ativo.

O Imóvel, com área construída de 1.365 m², está localizado no Jardins, a aproximadamente 50 metros da R. Oscar Freire, um dos principais endereços de comércio de rua, gastronomia e lazer do país, e a aproximadamente 50 metros do novo shopping da região, atualmente em construção, voltado para o consumo de luxo. Além disto, o Imóvel possui uma fachada ativa com “testada” de 10 metros e imponente altura com boa visibilidade e forte apelo comercial, o que, na visão da Administradora, é um ponto favorável para exposição de marca.

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

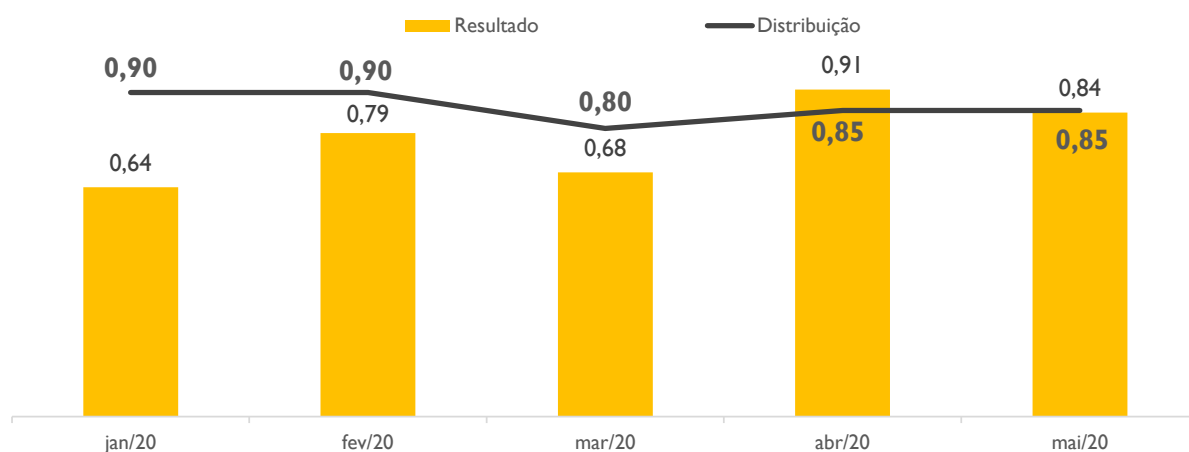
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 9.502.178	R\$ 32.907.974	R\$ 32.907.974
Receita Financeira	R\$ 215.046	R\$ 565.596	R\$ 565.596
Despesas	-R\$ 688.197	-R\$ 2.704.433	-R\$ 2.704.433
Resultado	R\$ 9.029.027	R\$ 30.769.138	R\$ 30.769.138
Rendimentos distribuídos	R\$ 9.089.841	R\$ 33.055.089	R\$ 33.055.089
Resultado por cota	R\$ 0,84	R\$ 2,88	R\$ 2,88
Rendimento por cota	R\$ 0,85	R\$ 3,09	R\$ 3,09
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,01	-R\$ 0,21	-R\$ 0,21
Proporção distribuída	101%	107%	107%

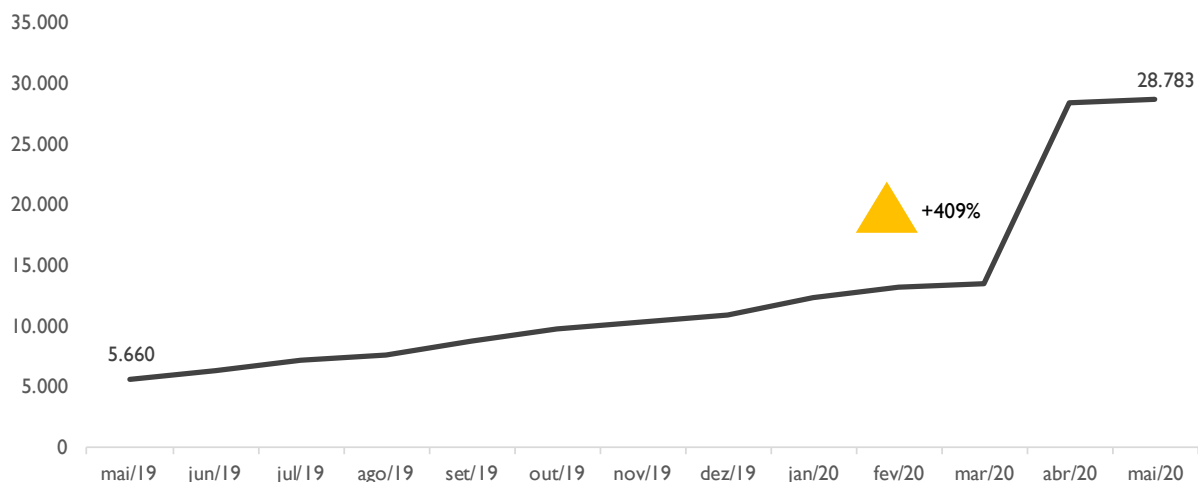
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

Distribuição no semestre (R\$ por cota)



NÚMERO DE COTISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

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, último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

	mês	acumulado no ano	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 9.089.841	R\$ 33.055.089	R\$ 68.389.995
<i>Yield on cost</i>	0,7%	2,9%	9,3%

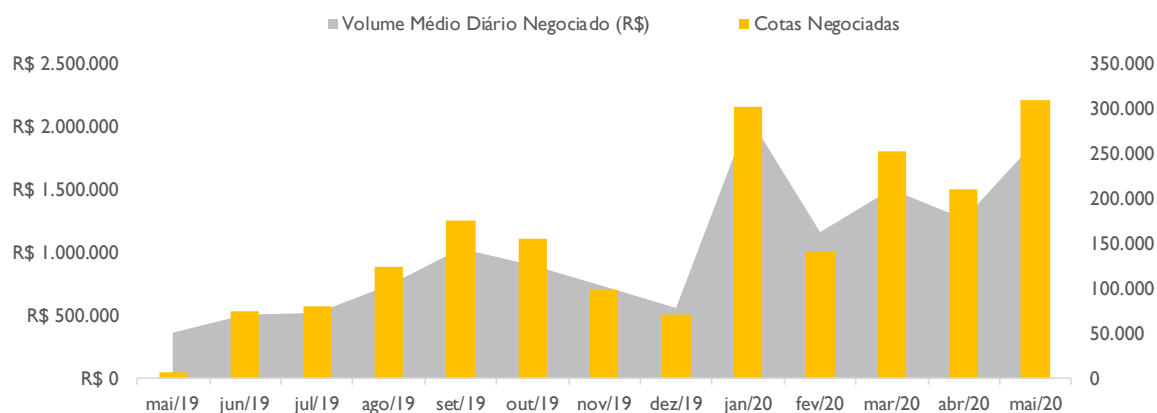
RBVA11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 37.886.142	R\$ 163.491.191	R\$ 268.199.372
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.894.307	R\$ 1.602.855	R\$ 1.085.827
Giro (% de cotas negociadas)	2,90%	17,08%	34,04%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	mai/20	dez/19	mai/19
Valor da Cota	R\$ 129,10	R\$ 169,00	R\$ 1.270,00
Quantidade de Cotas	10.693.931	5.721.310	405.000
Valor de Mercado	R\$ 1.380.586.492,10	R\$ 966.901.390,00	R\$ 514.350.000,00

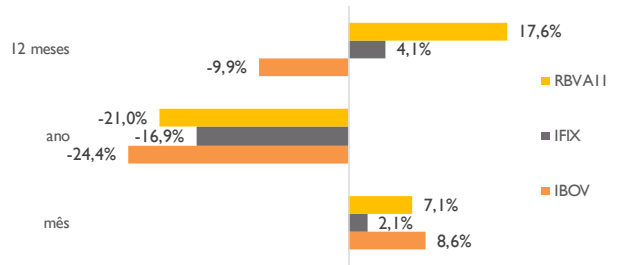
LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de maio teve aumento de 374% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês cresceu 417% frente ao mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 168% em 12 meses.

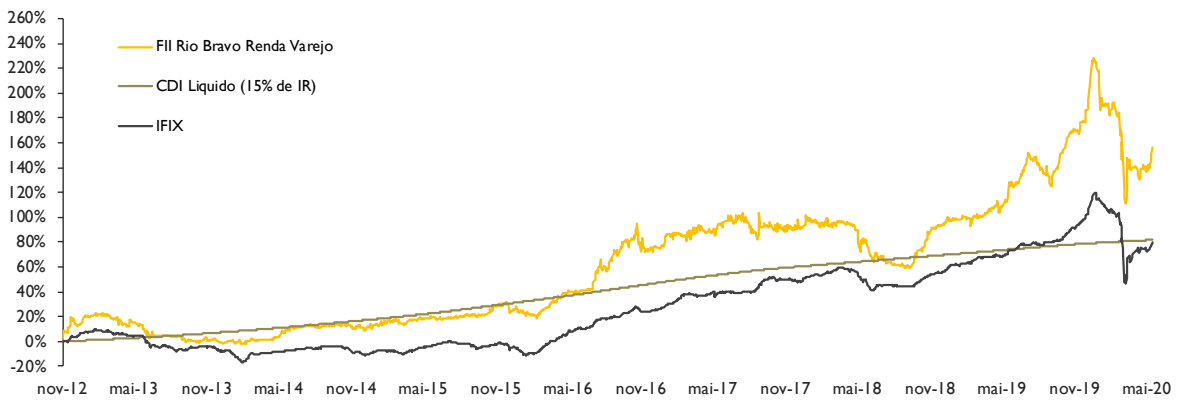


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

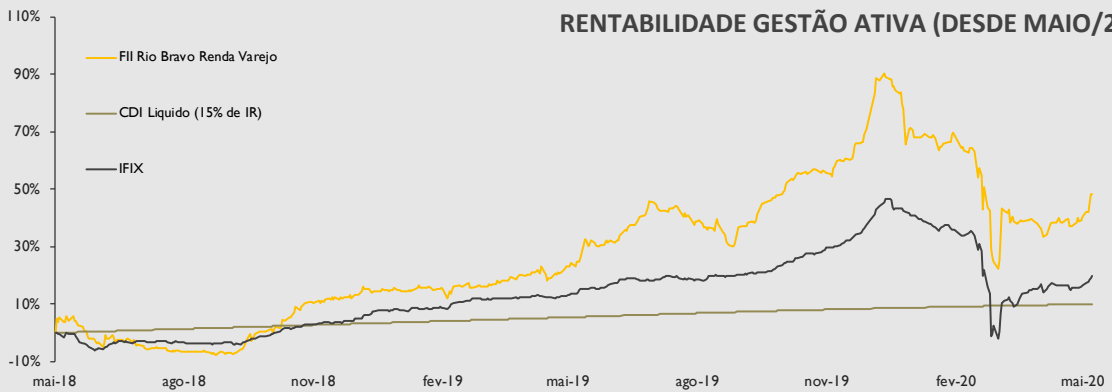
Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	2,08%	-16,88%	4,11%	79,86%
IBOV	8,57%	-24,42%	-9,92%	52,04%
CDI líquido de IR (15%)	0,20%	1,32%	4,14%	81,81%
RBVA11	7,1%	-21,0%	17,6%	156,2%



⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE GESTÃO ATIVA (DESDE MAIO/2018)



PATRIMÔNIO DO FUNDO

PARTICIPAÇÃO EM SHOPPING CENTER

Empreendimento	ABL Total ⁵	Participação
Shopping Iguatemi São Paulo	48.888 m ²	0,125%

IMÓVEIS SÃO PAULO

Locatário	ABL	Término Contrato
Caixa - Barra Funda	1.293 m ²	out-22
Caixa - Bonsucesso	938 m ²	ago-23
Caixa - Capão Redondo	1.448 m ²	out-22
Caixa - Cipó-Guaçu	549 m ²	ago-25
Caixa - Ferraz de Vasconcelos	954 m ²	ago-25
Caixa - Guaianazes	2.475 m ²	out-22
Caixa - Guarapiranga	1.312 m ²	out-27
Caixa - Hebraica	323 m ²	jan-24
Caixa - Imirim	1.384 m ²	out-27
Caixa - Italianos	521 m ²	out-25
Caixa - Itaquaquecetuba	2.342 m ²	out-22
Caixa - Itaquera	912 m ²	mai-24
Caixa - Jaraguá	1.335 m ²	fev-25
Caixa - Jardim da Saúde	1.833 m ²	out-27
Caixa - Jundiapéba	597 m ²	fev-26
Caixa - Mutinga	804 m ²	jul-25
Caixa - Paes Leme	910 m ²	set-25
Caixa - Parque Maria Helena	581 m ²	dez-24
Caixa - Pátio do Colégio	749 m ²	nov-29
Caixa - Pedro Vicente	814 m ²	nov-29
Caixa - Pirituba	1.368 m ²	out-22
Caixa - Planalto Paulista	1.299 m ²	out-22
Caixa - Quitaúna	2.250 m ²	out-22
Caixa - Rio Claro	543 m ²	dez-26
Caixa - Sacomã	1.785 m ²	out-27
Caixa - Santa Cecília	1.206 m ²	out-27
Caixa - São Mateus	938 m ²	set-24
Caixa - São Miguel Paulista	1.025 m ²	abr-24
Caixa - Senador Queirós	1.447 m ²	out-22
Caixa - Vila Mascote	753 m ²	mai-25
Santander - Nova Paulista	693 m ²	dez-22
Santander - Avenida Paulista	2.857 m ²	dez-22
Santander - Olivetti - Paulista	1.010 m ²	jul-23
Santander - Berrini	1.874 m ²	dez-22
Santander - Monções	882 m ²	dez-22
Santander - Cons. Rodrigues Alves	1.093 m ²	dez-22
Santander - Liberdade	5.002 m ²	dez-29
Santander - São Mateus	2.050 m ²	dez-22
Santander - Duque de Caxias	2.107 m ²	jul-23
Santander - Santo André	6.242 m ²	dez-29
Santander - Marechal Deodoro	1.615 m ²	jul-23
Santander - Barão de Jundiá	6.439 m ²	jul-23
Santander - Santos	4.505 m ²	dez-22
Centauro	2.551 m ²	jul-39
Extra - Guarujá	2.780 m ²	dez-29
Imóvel Jardins - Vago	1.365 m ²	
Pão de açúcar - Campinas	3.167 m ²	dez-29
Pão de açúcar - São Bernardo	2.365 m ²	dez-29
Pão de açúcar - São Paulo	3.793 m ²	dez-29
Total SP	87.079 m²	

IMÓVEIS RIO DE JANEIRO

Agência	ABL	Término Contrato
C&A	917 m ²	fev-30
Caixa - 14 Bis	1.900 m ²	out-22
Caixa - Av. Chile	1.140 m ²	out-22
Caixa - Av. Presidente Wilson	735 m ²	dez-24
Caixa - Bandeira	1.339 m ²	out-27
Caixa - Estrada Rio do A	571 m ²	nov-28
Caixa - Ipanema	510 m ²	out-22
Caixa - Leme	697 m ²	out-22
Caixa - Meier	1.484 m ²	out-22
Caixa - Nilo Peçanha	1.388 m ²	out-27
Caixa - Nova Iguaçu	3.256 m ²	out-22
Caixa - Rec. dos Bandeirantes	919 m ²	out-22
Santander - Ouvidor	1.240 m ²	dez-22
Santander - Praça Pio X	1.964 m ²	dez-22
Santander - Rio - Centro	1.928 m ²	dez-22
Santander - Candelária	1.040 m ²	dez-22
Santander - Volta Redonda	2.920 m ²	dez-22
Santander - São Gonçalo - Alcântara	1.090 m ²	dez-22
Santander - São Gonçalo - Centro	951 m ²	dez-22
Total RJ	25.989 m²	

IMÓVEIS MINAS GERAIS

Locatário	ABL	Término Contrato
Caixa - Inconfidência	2.373 m ²	out-22
Caixa - Industrial	552 m ²	jan-27
Caixa - Venda Nova	2.585 m ²	out-22
Santander - Belo Horizonte	4.192 m ²	dez-22
Santander - BH - Tiradentes	2.156 m ²	dez-22
Santander - Juiz de Fora	2.918 m ²	dez-22
Total MG	14.777 m²	

IMÓVEIS - DISTRITO FEDERAL

Pão de açúcar - Brasília	2.601 m ²	dez-29
--------------------------	----------------------	--------

IMÓVEIS - PERNAMBUCO

Pão de açúcar - Recife	4.583 m ²	dez-29
Santander - Recife	2.357 m ²	dez-22

IMÓVEIS - CEARÁ

Santander - Floriano Peixoto	2.220 m ²	jul-23
Santander - Pedro I	2.511 m ²	jul-23

IMÓVEIS - PARANÁ

Santander - Monsenhor Celso	2.183 m ²	jul-23
-----------------------------	----------------------	--------

IMÓVEIS - RIO GRANDE DO SUL

Santander - Porto Alegre	2.107 m ²	dez-22
--------------------------	----------------------	--------

IMÓVEIS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES - SÃO PAULO

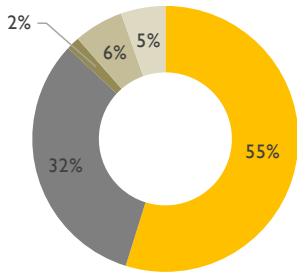
Agência	Terreno
Campo Limpo	434 m ²

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

PATRIMÔNIO DO FUNDO

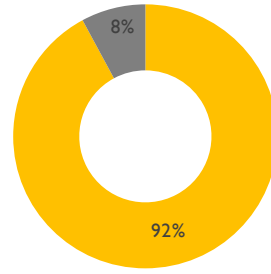
Locatário (% da receita contratada)

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

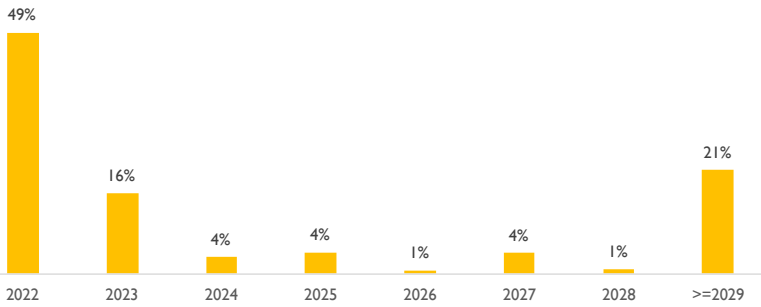


Tipo de contrato (% da receita contratada)

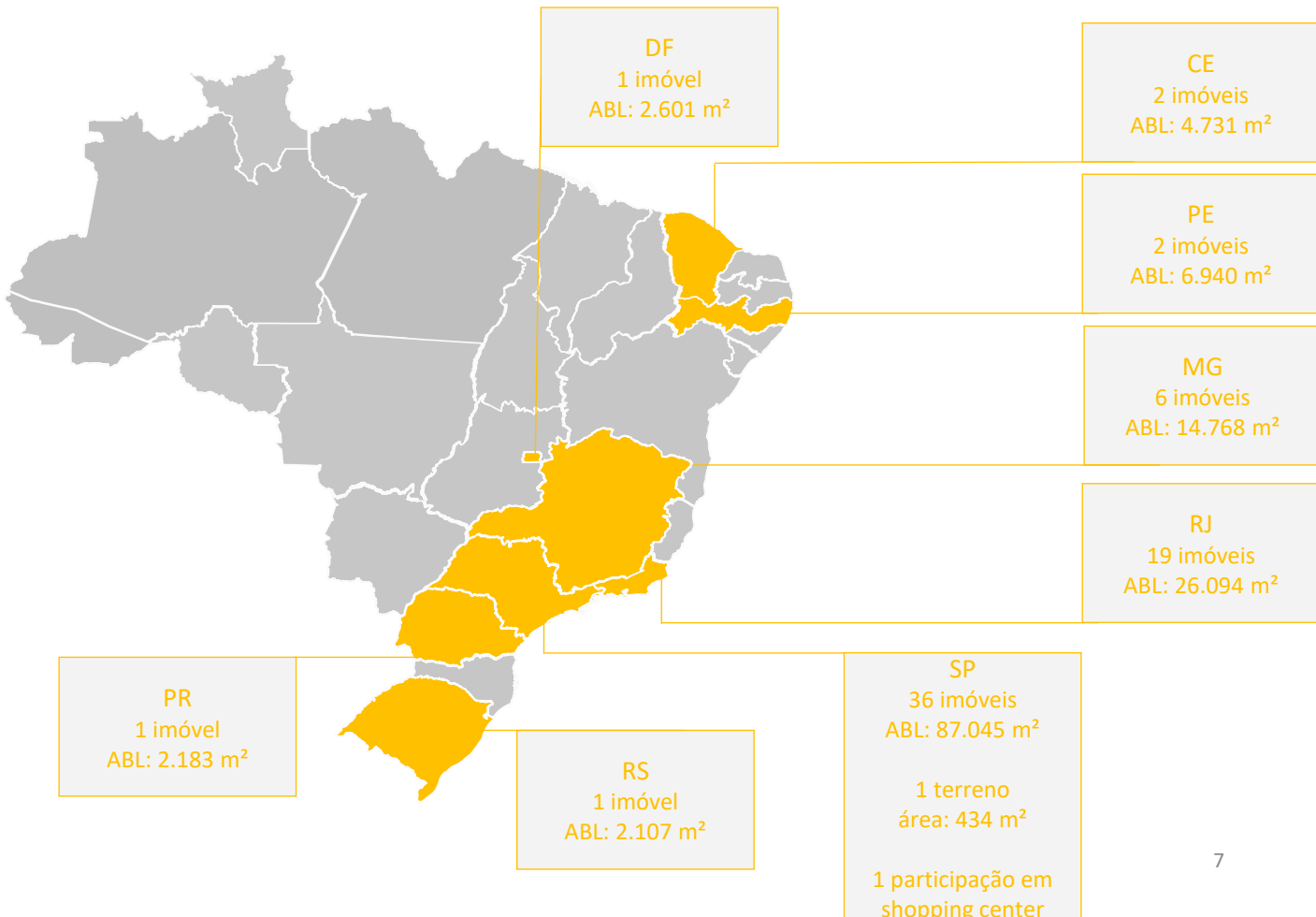
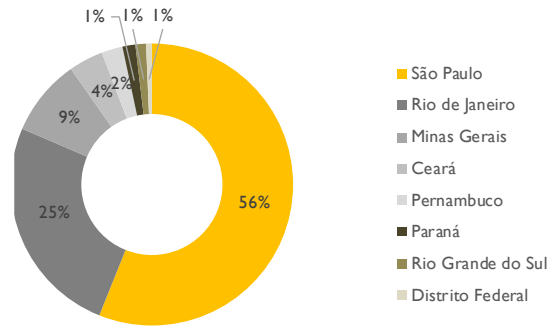
■ Atípico ■ Típico



Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



Receita por estado



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 1.339.246.109,54

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo

QUANTIDADE DE COTAS • 10.693.931

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

NÚMERO DE COTISTAS • 28.783

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

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

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, por meio de:

- imóveis comerciais destinados ao varejo,
- eventual edificação;
- adaptação de imóveis para locação.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam:

títulos públicos federais,

operações compromissadas lastreadas nesses títulos,

títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a "AA" ou superior, atribuída pelas agências de rating Fitch, Moody's ou Standard & Poor's, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor;

certificados de recebíveis imobiliários (CRI);

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

aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pela instituição Administradora e/ou suas afiliadas ("Ativos imobiliários").

Alteração do Regulamento com mudança de Objetivo e Política do Fundo

Mai/18

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

Jul/19

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

Set/19

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

Dez/19

Mai/19

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

1ª venda de agência bancária (Osasco/SP)

Ago/19

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

Out/19

2ª venda de agência bancária (Carapicuíba/SP)

Abr/20

Incorporação do fundo Santander Agências

SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com 29 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.