

Relatório Gerencial

Março/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
110,70	1.283	1,0	6.027	39.000

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 março/2021, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,81/cota e distribuição de R\$ 0,85/cota. O cenário de distribuição de dividendos divulgados no último relatório se mantém, já com as despesas previstas de advogados e a reprecificação dos aluguéis do Santander após o acordo entre as partes, explorado em detalhes no relatório mensal de fevereiro/21 do Fundo.

MERCADO DE VAREJO

O cenário da pandemia ao redor do mundo tem apresentado lenta melhora, especialmente nos países que conseguiram avançar seus programas de imunização. Na Europa, o número de mortes diárias por milhão de habitantes tem se concentrado entre 0 e 5, e apenas a Itália foge à regra com cerca de 7,5 mortes por milhão. Na América, a maioria dos países também está apresentando índices concentrados entre 0 e 7 mortes por milhão de habitantes, enquanto o Brasil apresenta este número próximo a 14. Na Ásia, o indicador está em torno de 0,5.

Fazendo uma leitura sobre o mercado de varejo alimentar, os últimos movimentos no Brasil estabeleceram três *player* com abrangência nacional: o resultado da aquisição do BIG pelo Carrefour, e as companhias resultantes do *spin-off* do Grupo Pão de Açúcar, entre Multivarejo e Assaí. Na dinâmica regional temos *players* bem estabelecidos, com poder de marca local, além de sortimento de produtos mais limitado e focados nas suas regiões, que resultam em balanços saudáveis mas com menor capacidade de escala. Esse movimento de mercado deve indicar uma consolidação gradual desse mercado não só através de fusões, mas também de aquisição dos menores pelas maiores companhias.

De acordo com a estratégia do Rio Bravo Renda Varejo de concentrar 50% do seu patrimônio em imóveis que servem a operações essenciais com contratos atípicos, a gestão está atenta a oportunidades de atender a empresas regionais quando estas apresentam boa solidez financeira e solvência.

ESTRATÉGIA

Seguindo sempre o racional de manter o menor volume possível em caixa, o Rio Bravo Renda Varejo alocou 100% dos recursos da terceira emissão na aquisição dos ativos da Oscar Freire, este locado para a Renner, e da parcela adquirida à vista do portfólio de 4 ativos locado para o Grupo Pão de Açúcar.

Dando seguimento à estratégia de diversificação do portfólio, o fundo divulgou em março Fato Relevante sobre a assinatura de proposta para venda de três ativos integrantes da carteira, sendo dois deles locados para a Caixa Econômica e um deles locado para o Santander. As vendas ocorrem em ativos que não possuem posicionamento ou especificações aderentes à visão de ter imóveis nas principais ruas e avenidas das grandes cidades brasileiras, adequados à ocupação de grandes empresas de varejo. Além disso, outro fator importante para levar as vendas a cabo é o retorno auferido, para os cotistas, sobre os imóveis: acreditamos que as vendas estão acontecendo no momento de mercado de maximização do lucro, de forma que vender mais à frente acarretaria perder retorno total no investimento.

O destino do capital auferido nas vendas já é certo: deve ser paga a segunda parcela do ativo locado para as Lojas Renner na Rua Oscar Freire, em São Paulo, e o pequeno caixa remanescente deve servir à aquisição de pipeline que está sendo trabalhado pela gestão, sempre com o direcionamento de trocar imóveis que não possuem boas perspectivas de boa rentabilidade no longo prazo por outros que têm perspectivas de aproveitar dos melhores momentos futuros do mercado imobiliário, além de valorização patrimonial para o fundo.

Acreditamos que um fundo imobiliário não deve ser uma “coleção de ativos”, mas uma carteira de imóveis em que a gestão auferir o melhor patamar de rentabilidade ao longo do tempo de cada um dos ativos para seus investidores, mantendo os imóveis que apresentam resiliência e capacidade de valorização, e vendendo os que já serviram o seu propósito.

ESTRATÉGIA

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

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

A segunda e terceira metas caminham paralelamente no objetivo de renda consistente no longo prazo. A Rio Bravo acredita que boas localidades são essenciais na geração de valor dentro do mercado imobiliário. Apesar dos ciclos econômicos nem sempre favorecerem bons ativos em boas localidades, a segunda meta consegue cumprir o papel de equilibrar a recorrência de renda, em que o foco principal é o ótimo risco de crédito que buscamos para os nossos investimentos. Com a reciclagem de portfólio mencionada mais acima, o Fundo dá mais um passo em direção às metas aqui estabelecidas.

Metas para serem atingidas em 2 anos

Meta 1

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

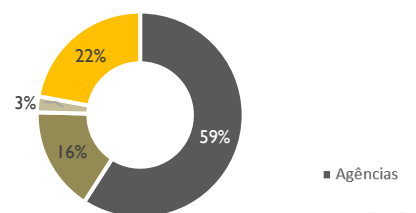
Meta 2

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

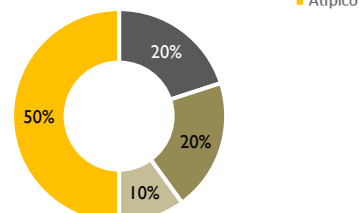
Meta 3

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

Portfólio Atual



Portfólio em 2 Anos





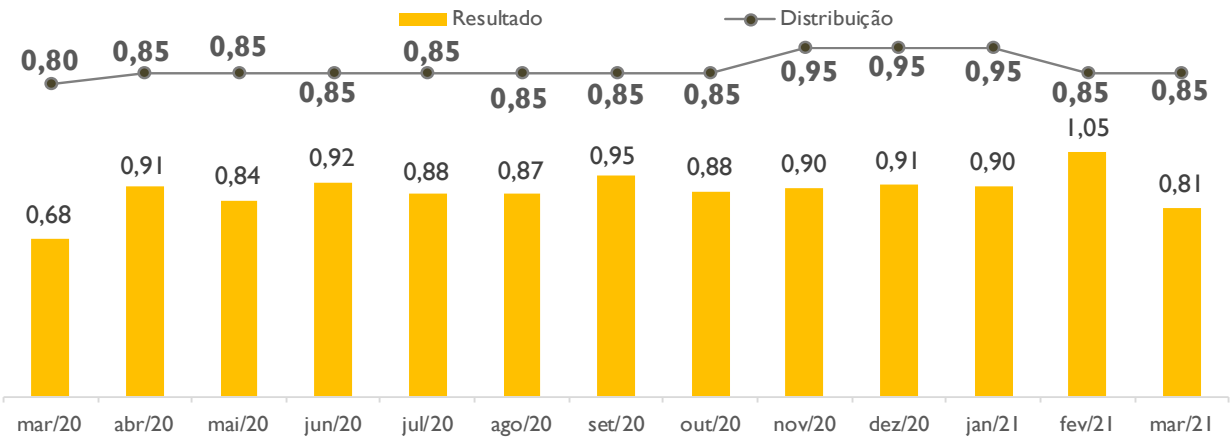
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 10.548.401	R\$ 34.717.088	R\$ 34.717.088
Rendimentos de FIIs	R\$ 125.935	R\$ 430.130	R\$ 430.130
Resultado Financeiro	R\$ 7.224	R\$ 25.135	R\$ 25.135
Despesas	-R\$ 1.325.714	-R\$ 3.055.391	-R\$ 3.055.391
Resultado	R\$ 9.355.846	R\$ 32.116.962	R\$ 32.116.962
Rendimentos distribuídos	R\$ 9.849.969	R\$ 30.708.727	R\$ 30.708.727
Resultado por cota	R\$ 0,81	R\$ 2,77	R\$ 2,77
Rendimento por cota	R\$ 0,85	R\$ 2,65	R\$ 2,65
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,04	R\$ 0,12	R\$ 0,12
Proporção distribuída	105%	96%	96%

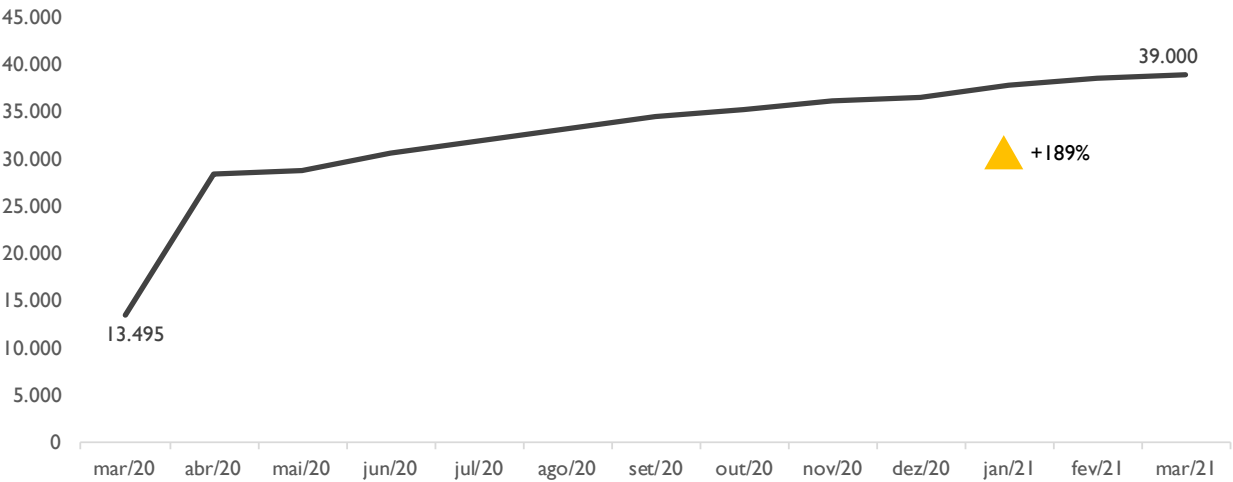
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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	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%	6,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.

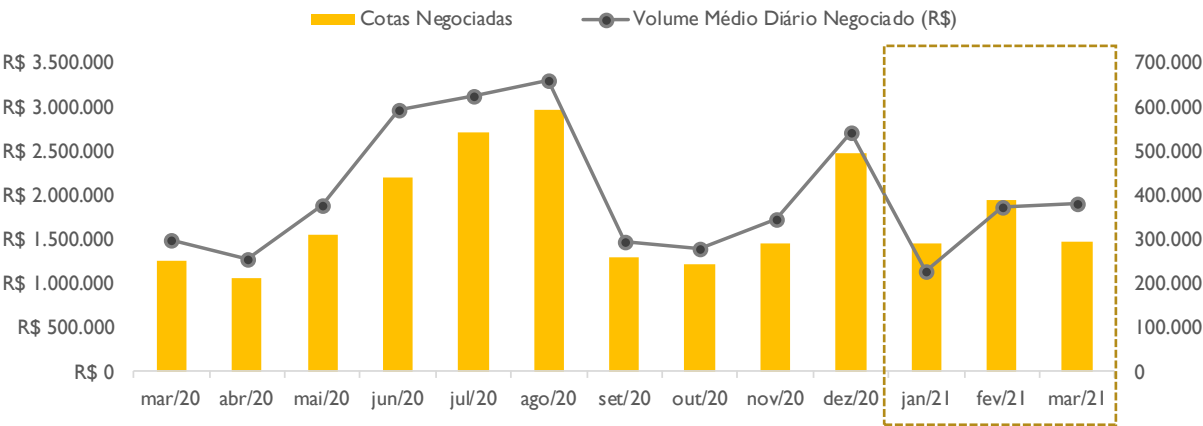
RBVA11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 31.576.820	R\$ 108.762.059	R\$ 528.082.945
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.018.607	R\$ 1.394.385	R\$ 1.985.274
Giro (% de cotas negociadas)	2,54%	8,44%	40,17%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	mar/21	dez/20	mar/20
Valor da Cota	R\$ 110,70	R\$ 118,00	R\$ 125,98
Quantidade de Cotas	11.588.199	10.693.931	5.721.310
Valor de Mercado	R\$ 1.282.813.629,30	R\$ 1.261.883.858,00	R\$ 720.770.633,80

LIQUIDEZ

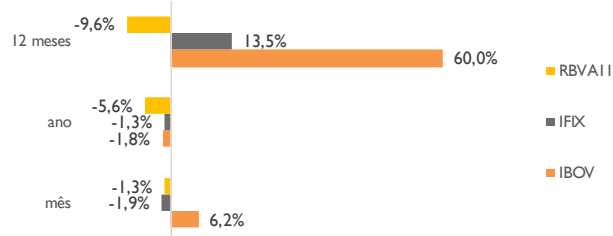
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de março teve um aumento de 16% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um acréscimo de 27% frente ao mesmo mês de 2020.



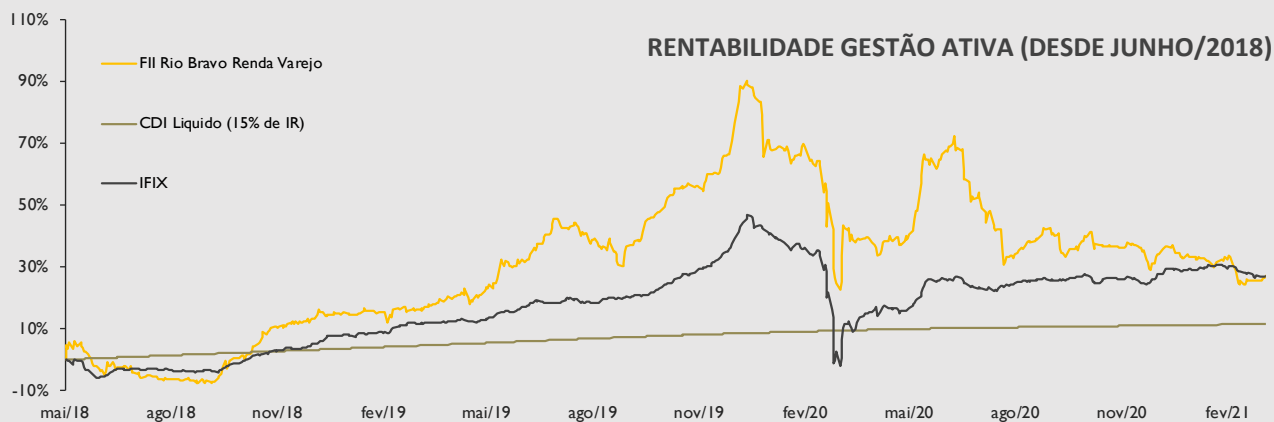
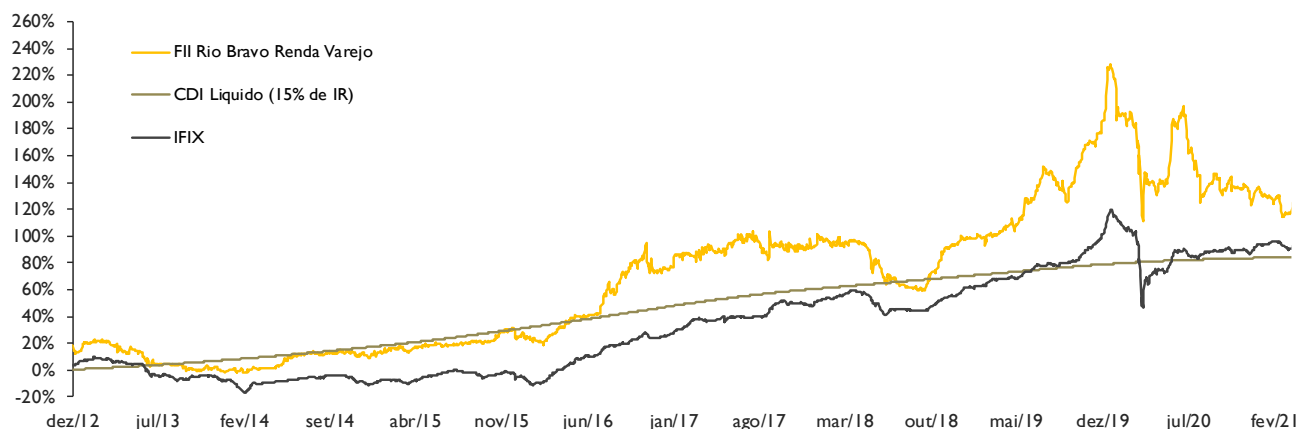
Média de negociação diária
últimos 3 meses:
R\$ 1,8 milhões

DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-1,90%	-1,34%	13,54%	91,64%
IBOV	6,19%	-1,82%	60,02%	103,27%
CDI líquido de IR (15%)	0,16%	0,40%	1,88%	84,62%
RBVA11	-1,3%	-5,6%	-9,6%	123,1%



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 Americano, 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, 3330	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	Quitaúna	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-23
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m²	dez-35
Santo André	Rua. Senador 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 Barão 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 m²	fev-30
	R. Mariz e Barros, 79 (Loja)	Bandeira	Caixa	1.339 m²	nov-27
	Av. Rio Branco, 311-B	Presidente Wilson	Caixa	735 m²	dez-24
	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
	Av. Marechal Câmara, 160	14 Bis	Caixa	1.900 m²	nov-22
	Av. República do Chile, 230	Av. Chile	Caixa	1.140 m²	nov-22
	R. Visconde de Pirajá, 127	Ipanema	Caixa	510 m²	nov-22
	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A	Leme	Caixa	697 m²	nov-22
	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja)	Meier	Caixa	1.484 m²	nov-22
	Av. das Américas, 15545	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m²	nov-22
São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m²	nov-27
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m²	dez-32
	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m²	dez-32
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131	Estrada Rio do A	Caixa	571 m²	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m²	nov-22

Rio de Janeiro -
Interior

Volta Redonda	Rua Doze, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m²	dez-22
---------------	---------------	---------------	-----------	----------	--------

Minas Gerais

Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m²	dez-32
	R. Curitiba, 888	Inconfidência	Caixa	2.373 m²	nov-22
	R. Padre Pedro Pinto, 1.580	Venda Nova	Caixa	2.585 m²	nov-22
Uberlândia	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389	Industrial	Caixa	552 m²	jan-27
Juiz de Fora	Av. Barão de Rio Branco, 2519	Juiz de Fora	Santander	2.918 m²	dez-32

Sul

Porto Alegre	Rua Sete de Setembro, 1100	Porto Alegre	Santander	2.107 m²	dez-22
Curitiba	Rua Monsenhor Celso, 154	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m²	jul-33

Nordeste

Recife	R. Desembargador Goes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29
	Rua do Imperador Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-32
Fortaleza	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	Santander	2.511 m²	jul-23
	Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m²	jul-33

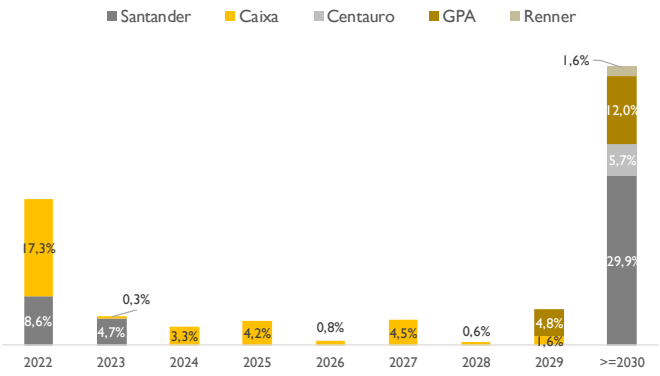
Centro-Oeste

Brasília	EQS 406/407, sem número, Bloco A, Asa Sul	GPA - Brasília	GPA	2.601 m²	dez-29
----------	---	----------------	-----	----------	--------

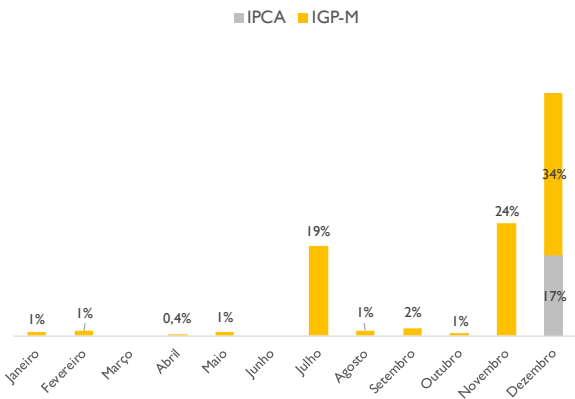


PATRIMÔNIO DO FUNDO

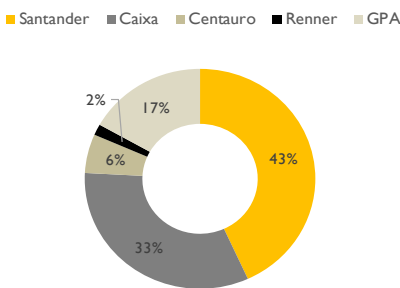
Cronograma de vencimentos (% da receita contratada)



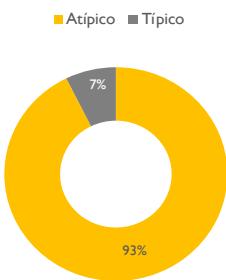
Cronograma de reajustes (% da receita contratada)



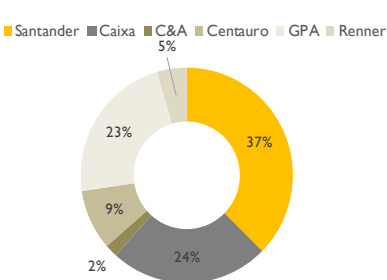
Locatário (% da receita contratada)



Tipo de contrato (% da receita contratada)



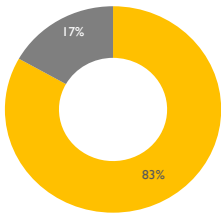
Locatário (% do capital investido)



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)

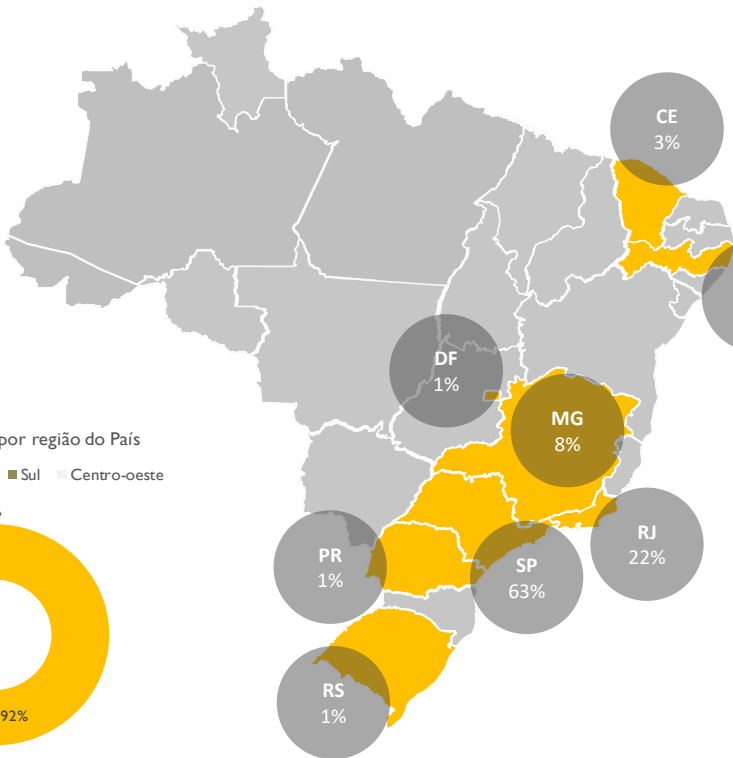
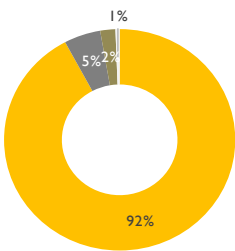
Indexador (% da receita contratada)

IGP-M IPCA



Receita contratada por região do País

Sudeste Nordeste Sul Centro-oeste



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.323.970.702,68

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 39.000

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

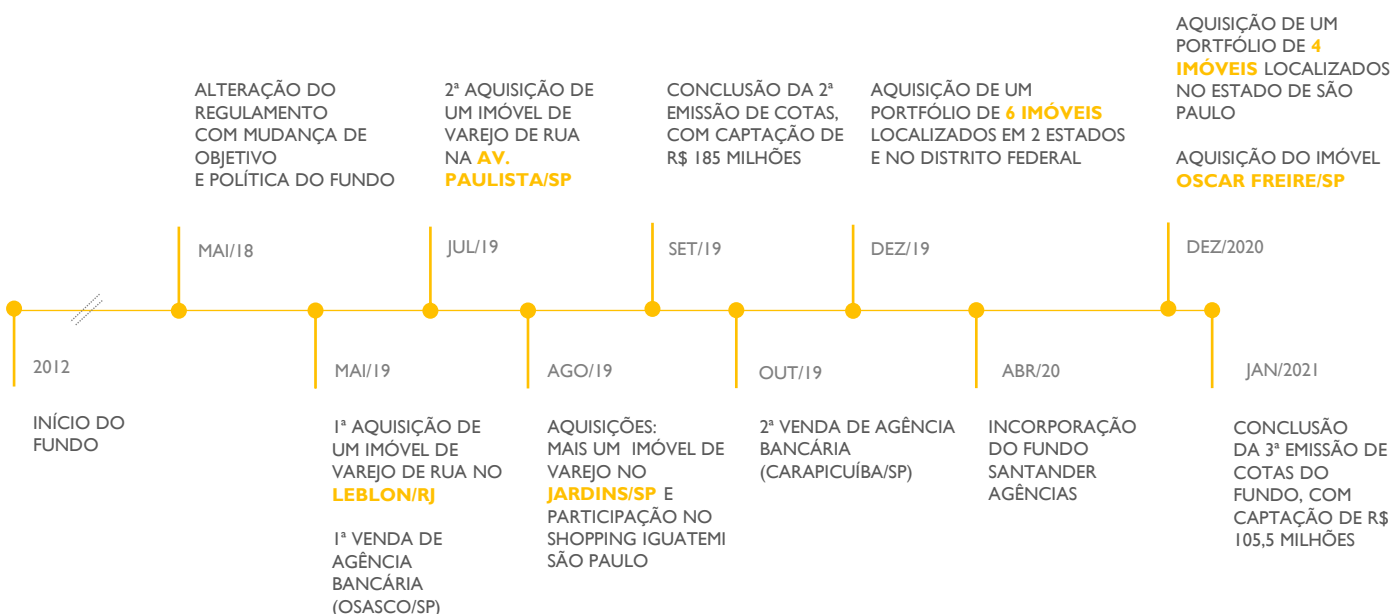
(Mín. Mensal R\$ 30.000,00 - data base 01/05/2012, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

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.