



FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (RBVA11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

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:

- I. imóveis comerciais destinados ao varejo,
- II. eventual edificação;
- III. 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:

- I. títulos públicos federais,
- II. operações compromissadas lastreadas nesses títulos,
- III. 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;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- V. cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária ("Ativos de Renda Fixa", e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos");
- VI. 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").

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em maio, foi anunciado à título de distribuição de rendimentos R\$ 9,00 por cota (R\$ 0,90 por cota considerando o efeito de desdobramento de cotas iniciado em junho/19).

No mês, tivemos um resultado extraordinário devido à venda do imóvel localizado no Município de Osasco, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Bernardo Coutinho, 149 (Agência Bernardo Coutinho), conforme Fato Relevante divulgado em 31 de maio de 2019. O Resultado da alienação foi de aproximadamente R\$ 4,3 MM ou R\$ 10,592/cota (R\$ 1,0592/cota considerando o efeito de desdobramento de cotas iniciado em junho/19). Por resultado da alienação entende-se o valor recebido na aquisição, menos custos de transação (comissão do intermediário) e valor de aquisição do imóvel. Tal resultado deverá ser distribuído durante o 1º semestre conforme legislação vigente.

Excluído o efeito da venda, o resultado operacional (caixa) do Fundo foi de R\$ 7,59/cota, com os principais efeitos negativos: (i) a tributação da disponibilidade retirada para a aquisição do imóvel localizado na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 131, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, locado para C&A MODAS LTDA, e exercício de preferência do Fundo SDIL11 (ii) o não rendimento financeiro desse valor no período, e (iii) o não recebimento do aluguel em maio, visto que o mesmo é realizado em mês posterior (competência maio, pagamento junho), assim como o recebimento de distribuição do SDIL11.

Prospecção de Ativos

Conforme Fato Relevante divulgado em 10 de maio de 2019, o Fundo realizou a aquisição do imóvel localizado na Av. Afrânio de Melo Franco, nº 131, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, que se encontra atualmente locado para C&A MODAS LTDA. e que resultará em um *cap rate* após período de descontos de 9,66%.

As negociações para aquisições de novos ativos continuam em andamento e tratadas como prioridade pela gestão do Fundo. Seguimos em negociações avançadas de um portfólio aproximadamente de R\$ 150 MM. Salientamos que, na hipótese de realização das operações, elas serão comunicadas aos cotistas através de Fato Relevante, e caso aconteça neste volume, será necessária convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberação de nova emissão de cotas.

As futuras aquisições estão fundamentadas na ponderação dos pilares: (i) *Cap Rate* de aquisição; (ii) Localização do Imóvel; (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.

Realizamos também o exercício de direito de preferência no SDIL11, correspondentes a 87.369 cotas (R\$ 8.398.781,97). Salientamos que a decisão foi tomada tendo em vista o desconto do valor da emissão (R\$ 96,13) *versus* o valor de mercado (R\$ 104,30 – data base 14/05) e por se tratar de um Fundo com bom *Dividend Yield* para composição da receita financeira do Fundo. O desinvestimento será feito em momento oportuno, desde que alinhado com a necessidade de disponibilidade para as futuras aquisições.

Assuntos Gerais

Em 31 de maio de 2019 também comunicamos através de Fato Relevante que a partir do dia 03 de junho de 2019 as cotas do Fundo foram desdobradas na proporção de 1:10, de forma que cada 1 cota do Fundo passou a corresponder a 10 cotas, com a consequente alteração do valor base de cada cota, na mesma proporção, permanecendo inalterado o valor do somatório das referidas cotas. As cotas advindas do desdobramento conferem aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

DADOS DO FUNDO

	mai/19	dez/18	mai/18
Valor da Cota	R\$ 1.270,00	R\$ 1.199,99	R\$ 1.156,00
Quantidade de Cotas	405.000	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 514.350.000	R\$ 485.995.950	R\$ 468.180.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.053.476	R\$ 33.907.342	R\$ 88.840.462
Giro (% de cotas negociadas)	1,61%	6,99%	20,01%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 7.556.867	R\$ 19.247.759	R\$ 36.620.808
Receita Financeira	R\$ 248.159	R\$ 2.638.901	R\$ 6.432.406
Despesas	-R\$ 133.493	-R\$ 675.190	-R\$ 2.051.507
Resultado	R\$ 7.671.532	R\$ 21.211.470	R\$ 41.001.707
Resultado por cota	R\$ 18,9421	R\$ 52,3740	R\$ 101,2388
Rendimento por cota ¹	R\$ 9,0000	R\$ 42,0000	R\$ 91,7500
Resultado Acumulado ²	R\$ 9,9421	R\$ 10,3740	R\$ 9,4888

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	7,50	8,50	8,50	8,50	9,00							
2018	7,28	7,21	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	7,00	7,00
Δ^3	3,0%	17,9%	17,2%	17,2%	24,1%							

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

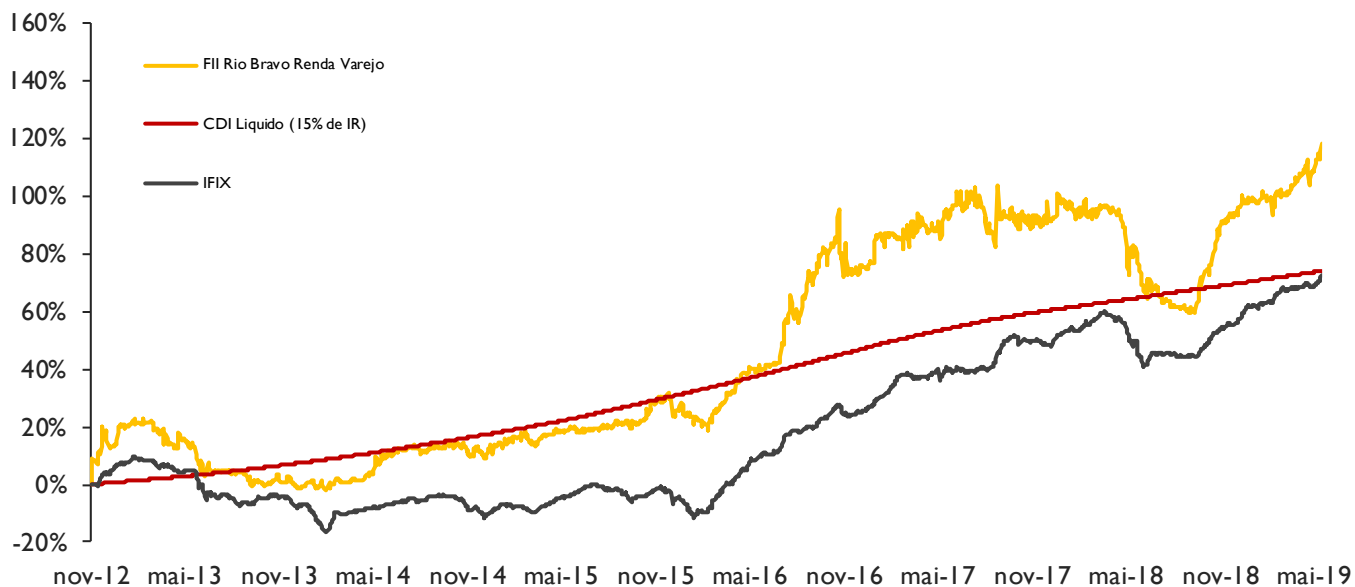
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	3,50%	9,44%	19,08%	117,93%
IFIX	1,76%	8,55%	15,29%	72,75%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	0,69%	3,33%	7,79%	53,54%
CDI líquido (15% de IR)	0,46%	2,20%	5,41%	74,06%

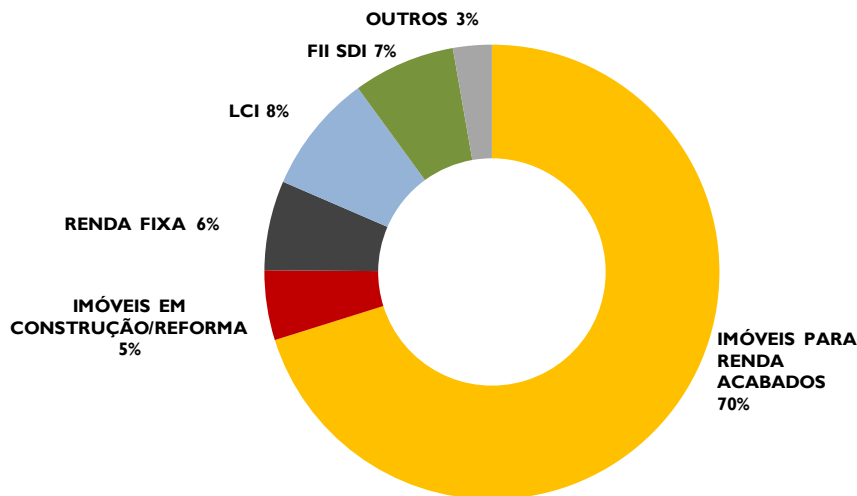
⁴ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



PORTFÓLIO DO FUNDO

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de 56.637 m² de ABL divididos em:

IMÓVEIS - VAREJO

Locatário	Endereço	Área Construída	Início do Contrato	Término do Contrato
C&A MODAS LTDA.	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 – Leblon – Rio de Janeiro/RJ	917 m ²	10-mai-19	27-fev-30

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - SP

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Sacomã	Via Anchieta, 1558 - São Paulo/SP	1.785 m ²	30-nov-12	31-out-22
Barra Funda	Av. Rio Branco, 1675 (Loja) - São Paulo/SP	1.293 m ²	30-nov-12	31-out-22
Carapicuíba	Av. Rui Barbosa, 281 (Calçadão) - Carapicuíba/SP	1.949 m ²	30-nov-12	31-out-22
Santa Cecília	R. das Palmeiras, 233 (Loja) - São Paulo/SP	1.206 m ²	30-nov-12	31-out-22
Capão Redondo	Estrada de Itapeçerica, 3429 - São Paulo/SP	1.448 m ²	30-nov-12	31-out-22
Guaianazes	R. Salvador Gianetti, 436 - São Paulo/SP	2.475 m ²	30-nov-12	31-out-22
Guarapiranga	Av. de Pinedo, 228 - São Paulo/SP	1.312 m ²	30-nov-12	31-out-22
Imirim	Av. Imirim, 1271 - São Paulo/SP	1.384 m ²	30-nov-12	31-out-22
Itaquaquecetuba	R. Seb. Ferreira dos Santos, 93 - Itaquaquecetuba/SP	2.342 m ²	30-nov-12	31-out-22
Jardim da Saúde	Av. do Cursino, 1348 - São Paulo/SP	1.833 m ²	30-nov-12	31-out-22
Planalto Paulista	Av. Indianópolis, 2125 - São Paulo/SP	1.299 m ²	30-nov-12	31-out-22
Pirituba	R. Guerino Giovanni Leardini, 63/67 - São Paulo/SP	1.368 m ²	30-nov-12	31-out-22
Quitaúna	Av. dos Autonomistas, 5386 - Osasco/SP	2.250 m ²	30-nov-12	31-out-22
Senador Queirós	Av. Senador Queirós, 85 a 111 - São Paulo/SP	1.447 m ²	30-nov-12	31-out-22
Bonsucesso	Av. Carmela Thomeu, 557 - Guarulhos/SP	938 m ²	1-ago-13	1-ago-23
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	954 m ²	1-ago-14	1-ago-25
Itaquera	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	912 m ²	1-mai-14	1-mai-24
Jaraguá	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	1.335 m ²	1-fev-15	1-fev-25
São Mateus	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	938 m ²	1-set-14	1-set-24
São Miguel Paulista	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	1.025 m ²	1-abr-14	1-abr-24
Total SP		29.494 m²		

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
14 Bis	Av. Marechal Câmara, 160 - Rio de Janeiro/RJ	1.900 m ²	30-nov-12	31-out-22
Av. Chile	Av. República do Chile, 230 - Rio de Janeiro/RJ	1.140 m ²	30-nov-12	31-out-22
Bandeira	R. Mariz e Barros, 79 (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.339 m ²	30-nov-12	31-out-22
Ipanema	R. Visconde de Pirajá, 127 - Rio de Janeiro/RJ	510 m ²	30-nov-12	31-out-22
Leme	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A - Rio de Janeiro/RJ	697 m ²	30-nov-12	31-out-22
Meier	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja) - Rio de Janeiro/RJ	1.484 m ²	30-nov-12	31-out-22
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370 - Nova Iguaçu/RJ	3.256 m ²	30-nov-12	31-out-22
Rec. dos Bandeirantes	Av. das Américas, 15545 - Rio de Janeiro/RJ	919 m ²	30-nov-12	31-out-22
Nilo Peçanha	R. Dr. Nilo Peçanha, 125 - São Gonçalo/RJ	1.388 m ²	30-nov-12	31-out-22
Total RJ		12.632 m²		

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - MG

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Inconfidência	R. Curitiba, 888 - Belo Horizonte/MG	2.373 m ²	30-nov-12	31-out-22
Venda Nova	R. Padre Pedro Pinto, 1.580 - Belo Horizonte/MG	2.585 m ²	30-nov-12	31-out-22
Total MG		4.959 m²		

PATRIMÔNIO DO FUNDO

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - SP

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Hebraica	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644 - São Paulo/SP	323 m ²	21-jun-13	22-jan-24
Vila Mascote	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo/SP	753 m ²	30-ago-13	31-mai-25
Italianos	R. dos Italianos, 609 621 623 - São Paulo/SP	521 m ²	25-abr-14	5-out-25
Paes Leme	R. Paes Leme, 250 258 - São Paulo/SP	910 m ²	28-nov-14	7-set-25
Parque Maria Helena	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano/SP	581 m ²	4-out-13	18-dez-24
Jundiapéba	Al. Sto. Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes/SP	597 m ²	11-out-13	9-fev-26
Rio Claro	Av. I, 500 - Rio Claro/SP	543 m ²	16-jul-14	1-dez-26
Mutinga	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371 - Osasco/SP	804 m ²	18-jul-14	27-jul-25
Cipó-Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu/SP	549 m ²	23-set-14	4-ago-25
Total SP		5.580 m²		

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Av. Presidente Wilson	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro/RJ	735 m ²	30-abr-14	4-dez-24
Estrada Rio do A	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande/RJ	571 m ²	14-jan-14	30-nov-28
Total RJ		1.306 m²		

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - MG

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Término Contrato
Industrial	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG	552 m ²	16-jun-14	1-jan-27

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

Agência	Endereço	Área Construída	Data de Aquisição	Pendência
Campo Limpo	Est. do Campo Limpo, 5520 - São Paulo/SP	550 m ²	30-set-14	Aprovação da prefeitura
Pátio do Colégio	Lg. Pátio do Colégio, 1 - São Paulo/SP	749 m ²	2-dez-14	Em Fase de Entrega
Pedro Vicente	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo/SP	814 m ²	1-ago-14	Em Fase de Entrega
Total Não Entregue		2.113 m²		

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Perfil de Gestão • Ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração e Gestão •

Atualmente conforme regulamento • 0,351% a.a. sobre o Valor de Mercado

Mín. Mensal R\$ 30.000,00 • corrigido pela variação positiva do IGP-M base 03/2012

Taxa de Performance • Não há

Ofertas Concluídas • 1

Início do fundo • 07/11/2012

Quantidade de Cotas Emitidas • 405.000

Patrimônio Líquido • R\$ 435.682.418,74

Nº de Cotistas • 5.660

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

RI@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 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 expresso 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.