



FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (RBVA11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em julho, foi anunciada distribuição de rendimentos de R\$ 0,90 por cota.

O resultado operacional (caixa) do Fundo em julho foi de R\$ 1,52/cota, devido ao resultado extraordinário de venda de cotas do SDIL11 que será comentado abaixo. Expurgando o efeito extraordinário, **o resultado foi de R\$ 0,794**.

Prospecção de Ativos

Em julho, foi realizado desinvestimento parcial das cotas do SDIL para que pudéssemos honrar com a primeira parcela da aquisição do Imóvel da Paulista e provisionarmos disponibilidades para as posteriores aquisições que serão comentadas abaixo. No mês foram negociadas 155.482 cotas, acrescidas de 26.318 negociadas em agosto, com um resultado¹ total de R\$ 3.476.547 ou **R\$ 0,8584/cota**. Permanecemos com 127.569 cotas de SDIL11.

Conforme Fatos Relevantes divulgados em 17 de julho e 30 de agosto de 2019, o Fundo fez 3 importantes aquisições, a saber:

- (i) Imóveis (3 lojas) localizados na Av. Paulista, 1.227, Rua Pamplona 689 e Rua Pamplona 697 a 715, São Paulo/SP. O Imóvel faz frente para o Shopping Cidade São Paulo, localizado a poucos passos de uma das saídas do Metro Trianon (linha verde do Metro paulistano), com ampla "Testada" para Paulista e Pamplona, e sendo a esquina visível para o fluxo de veículos. Tem como locatária a **Centauro** que, conforme Ranking IBEVAR 2018, é a 7ª maior empresa varejista do país no setor de Moda e Esporte em termos de faturamento, e a varejista mais desejada no setor de esportes. Fundada em 1981, a companhia possui mais de 190 lojas em 23 estados do Brasil e Distrito Federal, e passou recentemente por IPO, com captação acima dos R\$ 700 milhões;
- (ii) Fração ideal de 75 das 60.000 cotas do **Shopping Center Iguatemi São Paulo**, o mais importante centro de compras nacional, reunindo o maior número de *griffes* nacionais e internacionais e marcado pela sofisticação de seu interior;
- (iii) Imóvel localizado Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins, São Paulo – SP, região de altíssimo padrão de *Retail* na Cidade de São Paulo, entre a Rua Oscar Freire e o futuro Cidade Jardim Shops. Locado para o **Restaurante NOBU**, uma das bandeiras de culinária japonesa mais famosas do mundo, sendo a primeira unidade da América do Sul.

Com as referidas aquisições reforçamos o objetivo do Fundo na qualificação da carteira de imóveis e alto padrão de locatários.

As futuras aquisições estão fundamentadas 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.

CEF

Tivemos avanços significativos para a regularização da agência Inconfidência onde a escritura está em análise final com o cartório. Estimamos a conclusão da assinatura até o final de setembro/2019.

O Fundo ajuizou ações de execução referentes às agências Pátio do Colégio e Pedro Vicente, requerendo o pagamento da multa contratual, considerando, respectivamente, a rescisão e o descumprimento do contrato por parte do locatário.

Para ambos, a CEF depositou, nos autos da execução, o valor total de aproximadamente R\$ 15 MM a fim de garantir o juízo, e apresentou embargos à execução, requerendo seu recebimento com efeito suspensivo

Assuntos Gerais

Em 15 de agosto de 2019, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, foi aprovado a 2ª emissão de cotas do Fundo no Volume de até R\$ 180 milhões.

As observações da emissão, assim como seu cronograma, foram divulgadas em Fato Relevante em 16 de agosto de 2019. Para ver o Fato Relevante, basta acessar [esse link](#).

¹preço médio de venda menos o preço médio de aquisição.

DADOS DO FUNDO

	jul/19	dez/18	jul/18
Valor da Cota	R\$ 141,00	R\$ 1.199,99	R\$ 1.020,00
Quantidade de Cotas	4.050.000	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 571.050.000	R\$ 485.995.950	R\$ 413.100.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 11.396.075	R\$ 55.094.686	R\$ 93.631.920
Giro (% de cotas negociadas)	2,01%	10,84%	19,99%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.288.741	R\$ 28.292.173	R\$ 40.694.806
Receita Financeira	R\$ 336.216	R\$ 3.422.025	R\$ 6.074.727
Despesas	-R\$ 201.875	-R\$ 1.089.621	-R\$ 1.939.972
Resultado	R\$ 6.423.082	R\$ 30.624.576	R\$ 44.829.561
Resultado por cota	R\$ 1,5200	R\$ 7,4957	R\$ 11,0031
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,9000	R\$ 6,5900	R\$ 10,1150
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,6200	R\$ 0,9057	R\$ 0,8881

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	1,49	0,90					
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%	105,5%	24,1%					

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em junho de 2019 houve o desdobramento de cotas na proporção de 10 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

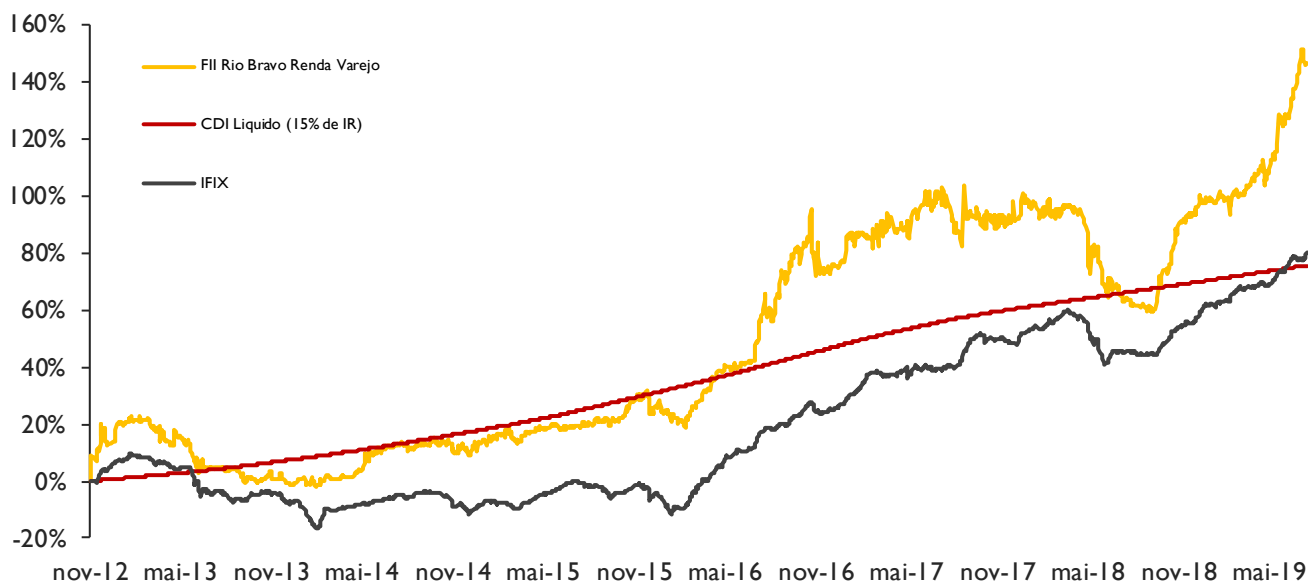
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	6,50%	23,75%	50,61%	146,42%
IFIX	1,27%	13,10%	23,45%	79,98%

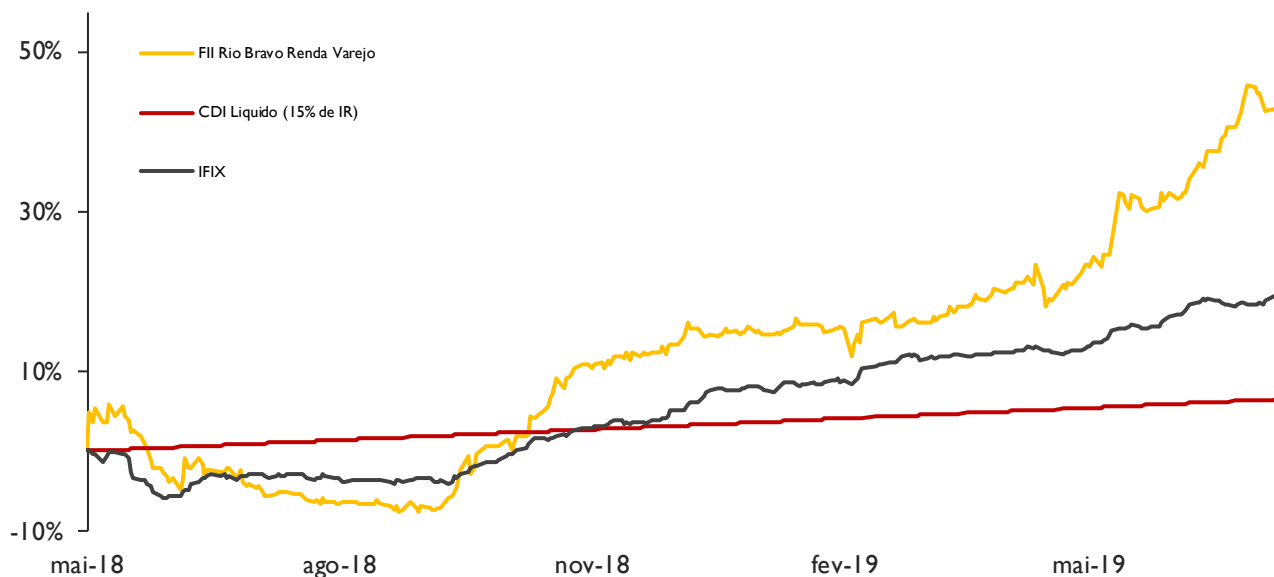
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	1,11%	4,21%	8,43%	54,49%
CDI líquido (15% de IR)	0,48%	3,11%	5,39%	75,72%

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.



RENTABILIDADE APÓS ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO



PATRIMÔNIO DO FUNDO

IMÓVEIS - VAREJO

Locatário	Área Construída	Término do Contrato
C&A	917 m ²	fev-30
Centauro	2.551 m ²	jul-39

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - SP

Agência	Área Construída	Término Contrato
Sacomã	1.785 m ²	out-22
Barra Funda	1.293 m ²	out-22
Carapicuíba	1.949 m ²	out-22
Santa Cecília	1.206 m ²	out-22
Capão Redondo	1.448 m ²	out-22
Guaianazes	2.475 m ²	out-22
Guarapiranga	1.312 m ²	out-22
Imirim	1.384 m ²	out-22
Itaquaquecetuba	2.342 m ²	out-22
Jardim da Saúde	1.833 m ²	out-22
Planalto Paulista	1.299 m ²	out-22
Pirituba	1.368 m ²	out-22
Quitaúna	2.250 m ²	out-22
Senador Queirós	1.447 m ²	out-22
Bonsucesso	938 m ²	ago-23
Ferraz de Vasconcelos	954 m ²	ago-25
Itaquera	912 m ²	mai-24
Jaraguá	1.335 m ²	fev-25
São Mateus	938 m ²	set-24
São Miguel Paulista	1.025 m ²	abr-24
Total SP	29.494 m²	

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - RJ

Agência	Área Construída	Término Contrato
14 Bis	1.900 m ²	out-22
Av. Chile	1.140 m ²	out-22
Bandeira	1.339 m ²	out-22
Ipanema	510 m ²	out-22
Leme	697 m ²	out-22
Meier	1.484 m ²	out-22
Nova Iguaçu	3.256 m ²	out-22
Rec. dos Bandeirantes	919 m ²	out-22
Nilo Peçanha	1.388 m ²	out-22
Total RJ	12.632 m²	

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - MG

Agência	Área Construída	Término Contrato
Inconfidência	2.373 m ²	out-22
Venda Nova	2.585 m ²	out-22
Total MG	4.959 m²	

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - SP

Agência	Área Construída	Término Contrato
Hebraica	323 m ²	jan-24
Vila Mascote	753 m ²	mai-25
Italianos	521 m ²	out-25
Paes Leme	910 m ²	set-25
Parque Maria Helena	581 m ²	dez-24
Jundiapéba	597 m ²	fev-26
Rio Claro	543 m ²	dez-26
Mutinga	804 m ²	jul-25
Cipó-Guaçu	549 m ²	ago-25
Total SP	5.580 m²	

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - RJ

Agência	Área Construída	Término Contrato
Av. Presidente Wilson	735 m ²	dez-24
Estrada Rio do A	571 m ²	nov-28
Total RJ	1.306 m²	

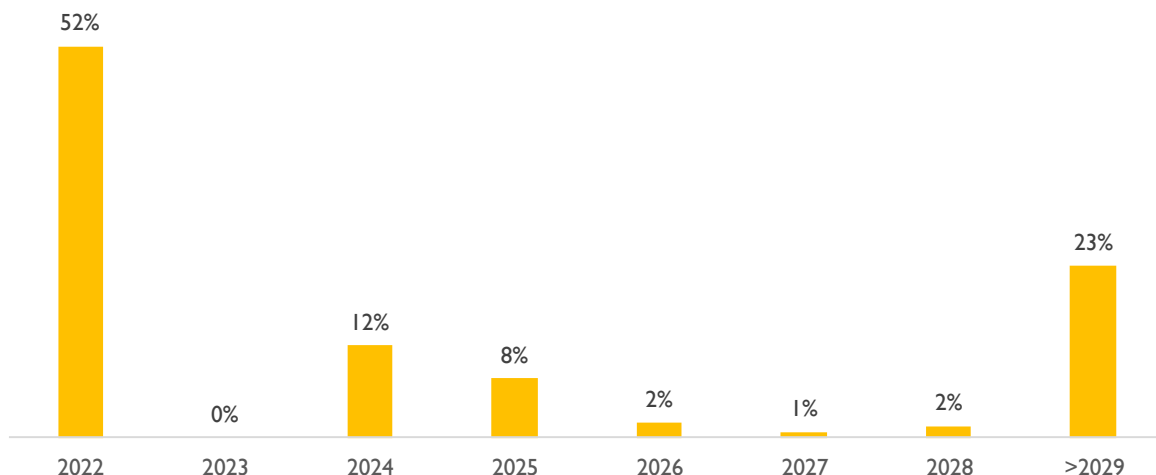
AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - MG

Agência	Área Construída	Término Contrato
Industrial	552 m ²	jan-27

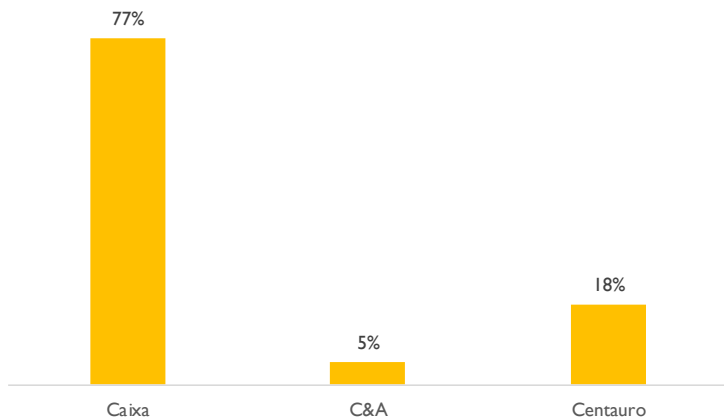
AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

Agência	Área Construída	Pendência
Campo Limpo	550 m ²	Aprovação da prefeitura
Pátio do Colégio	749 m ²	Em Fase de Entrega
Pedro Vicente	814 m ²	Em Fase de Entrega
Total Não Entregue	2.113 m²	

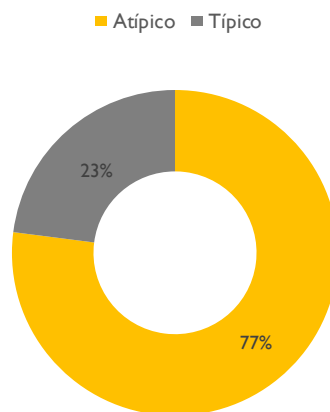
Vencimento dos Contratos



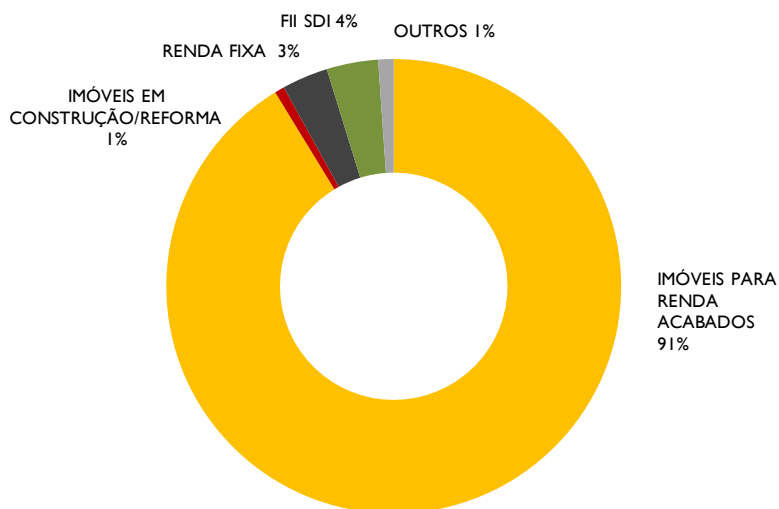
Receitas de Aluguel



Tipo de Contrato



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



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 - data base 01/05/2012, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS • 1

INÍCIO DO FUNDO • 07/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 4.050.000

QUANTIDADE DE COTISTAS • 7.165

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 436.178.459,61

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").

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.