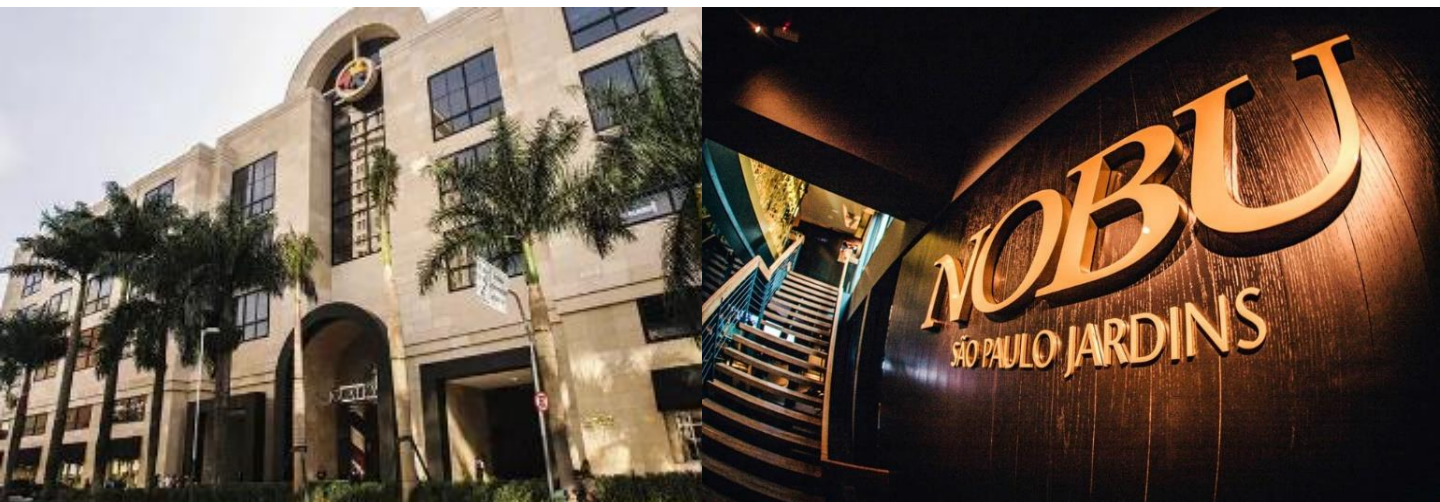




## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (RBVA I I)



### COMENTÁRIOS DO GESTOR

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

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

O resultado operacional (caixa) do Fundo em agosto foi de R\$ 0,95/cota<sup>1</sup>, com grande influência do resultado extraordinário da venda de cotas do SDIL11, conforme comentado no relatório anterior. Expurgando o efeito extraordinário, o resultado foi de R\$ 0,808/cota<sup>1</sup>. No resultado ainda não estão considerados os efeitos: Centauro (visto que os pagamentos iniciais serão utilizados para pagamento de comissão de intermediação da locação, com efeito zero no resultado), Nobu e Iguatemi SP.

#### Prospecção de Ativos

Conforme Fato Relevante de 30 de setembro de 2019, a 2ª emissão de cotas do Fundo de Investimentos Rio Bravo Renda Varejo – FII foi concluída, com uma captação de R\$ 180.000.087,00 (excluindo custos).

Dentre os objetivos da captação, os quais foram apresentados na Proposta do Administrador para a Assembleia de 15 de agosto, realizaremos os pagamentos (i) 2ª parcela do imóvel “Paulista”, locado para a Centauro e (ii) 2ª parcela do imóvel “Jardins”, locado para a Nobu.

A gestão permanece nos melhores esforços para a alocação do capital livre proveniente da emissão, conforme estimativas constantes na apresentação da Assembleia, 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.

#### CEF

Tivemos avanços significativos para as regularizações das agências “Inconfidência” e “Venda Nova” onde a escritura está em análise final com o cartório. Estimamos a conclusão das assinaturas até o final de outubro/2019.

Referente as ações de execução das 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, não houve avanços significativos no campo jurídico, onde a Gestora permanece na busca de um acordo com a CEF. Não obstante, permanece o depósito judicial feito pela CEF no valor total de aproximadamente R\$ 15 MM a fim de garantir o juízo.

<sup>1</sup> Esses valores por cota ainda não consideram a emissão, visto que o encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo de Investimentos Rio Bravo Renda Varejo – FII ocorreu em 30 de setembro.

## DADOS DO FUNDO

	ago/19	dez/18	ago/18
Valor da Cota	R\$ 126,49	R\$ 1.199,99	R\$ 998,00
Quantidade de Cotas	4.050.000	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 512.284.500	R\$ 485.995.950	R\$ 404.190.000

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 16.369.620	R\$ 71.464.306	R\$ 95.700.735
Giro (% de cotas negociadas)	3,06%	13,90%	19,54%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 4.165.408	R\$ 32.457.581	R\$ 42.374.581
Receita Financeira	R\$ 152.495	R\$ 3.574.520	R\$ 5.627.973
Despesas	-R\$ 464.532	-R\$ 1.543.354	-R\$ 2.201.579
Resultado	R\$ 3.853.371	R\$ 34.488.747	R\$ 45.800.975
Resultado por cota	R\$ 0,9514	R\$ 8,4471	R\$ 11,2403
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,9000	R\$ 7,4900	R\$ 10,2900
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0514	R\$ 0,9571	R\$ 0,9503

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Obs: as informações por cota estão ajustadas para refletir o efeito do desdobramento de cotas na proporção de 10 para 1.

## 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	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
$\Delta^3$	3,0%	17,9%	17,2%	17,2%	24,1%	105,5%	24,1%	24,1%				

<sup>3</sup> 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

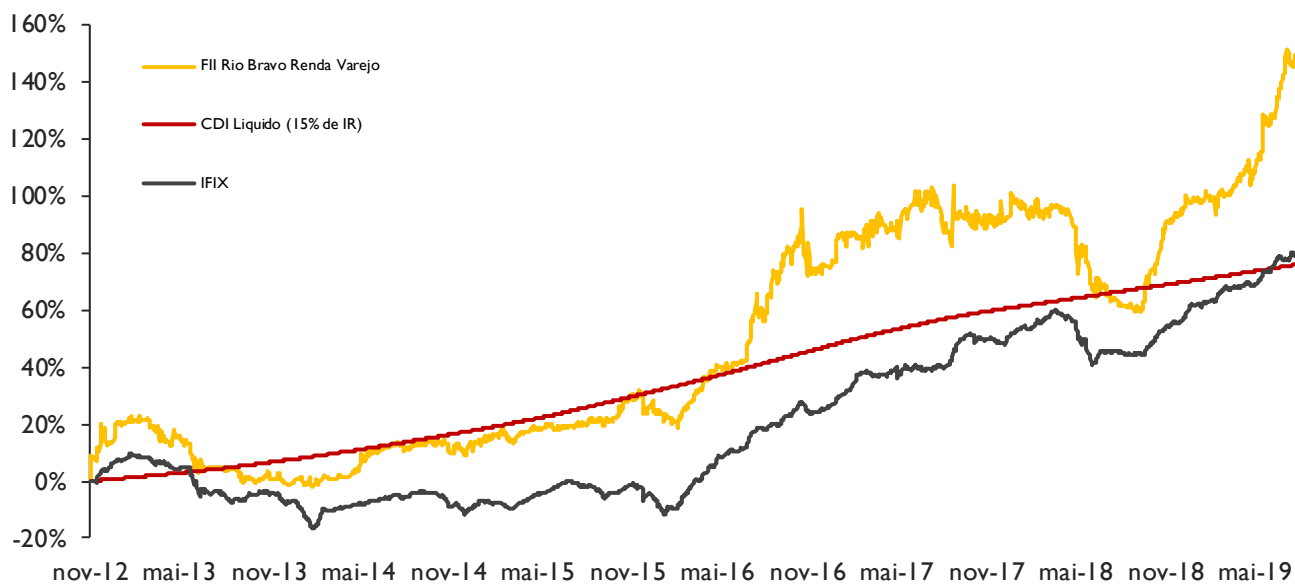
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	-4,13%	18,64%	46,53%	136,24%
IFIX	-0,11%	12,97%	24,18%	79,79%

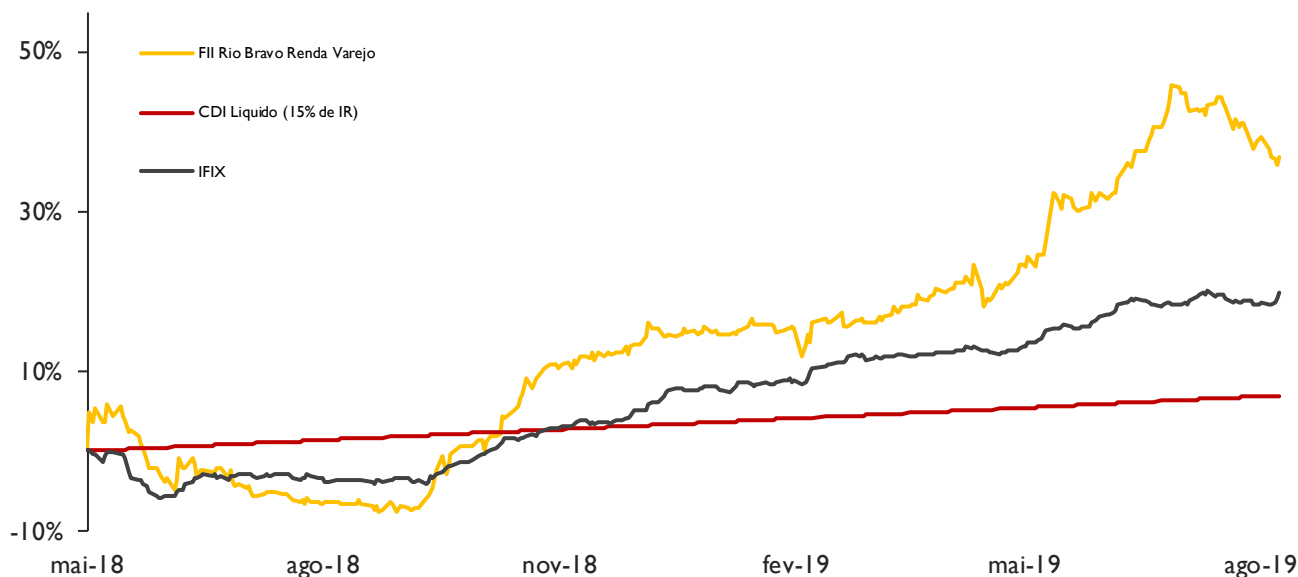
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	0,64%	4,28%	7,98%	54,57%
CDI líquido (15% de IR)	0,43%	3,55%	5,34%	76,52%

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

<sup>5</sup> 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

O FII é proprietário de 61.470 m<sup>2</sup> de ABL divididos em:

## IMÓVEIS - VAREJO

Locatário	Área Construída	Término do Contrato
C&A	917 m <sup>2</sup>	fev-30
Centauro	2.551 m <sup>2</sup>	jul-39
Nobu	1.365 m <sup>2</sup>	out-22

## AGÊNCIAS BUY TO LEASE - SP

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

## AGÊNCIAS BUY TO LEASE - RJ

Agência	Área Construída	Término Contrato
I4 Bis	1.900 m <sup>2</sup>	out-22
Av. Chile	1.140 m <sup>2</sup>	out-22
Bandeira	1.339 m <sup>2</sup>	out-22
Ipanema	510 m <sup>2</sup>	out-22
Leme	697 m <sup>2</sup>	out-22
Meier	1.484 m <sup>2</sup>	out-22
Nova Iguaçu	3.256 m <sup>2</sup>	out-22
Rec. dos Bandeirantes	919 m <sup>2</sup>	out-22
Nilo Peçanha	1.388 m <sup>2</sup>	out-22
<b>Total RJ</b>	<b>12.632 m<sup>2</sup></b>	

## PARTICIPAÇÃO EM SHOPPING CENTER

Locatário	ABL Total	Participação
Shopping Iguatemi	48.888 m <sup>2</sup>	0,125%

## AGÊNCIAS BUY TO LEASE - MG

Agência	Área Construída	Término Contrato
Inconfidência	2.373 m <sup>2</sup>	out-22
Venda Nova	2.585 m <sup>2</sup>	out-22
<b>Total MG</b>	<b>4.959 m<sup>2</sup></b>	

## AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - SP

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

## AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - RJ

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

## AGÊNCIAS BUILT TO SUIT - MG

Agência	Área Construída	Término Contrato
Industrial	552 m <sup>2</sup>	jan-27

## AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

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

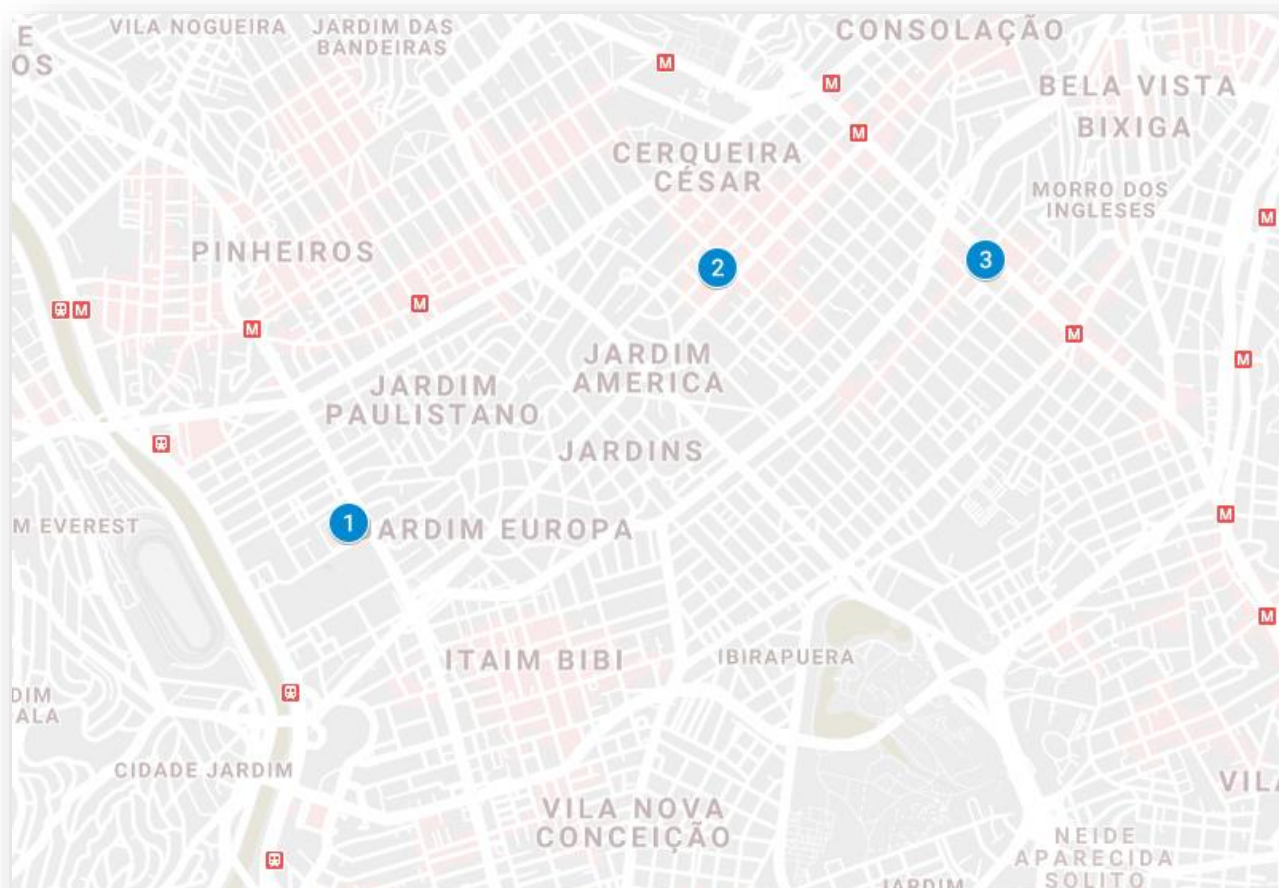
Obs: O ABL do Fundo apresentado não considera a metragem do Shopping Center Iguatemi.

## ÚLTIMAS AQUISIÇÕES

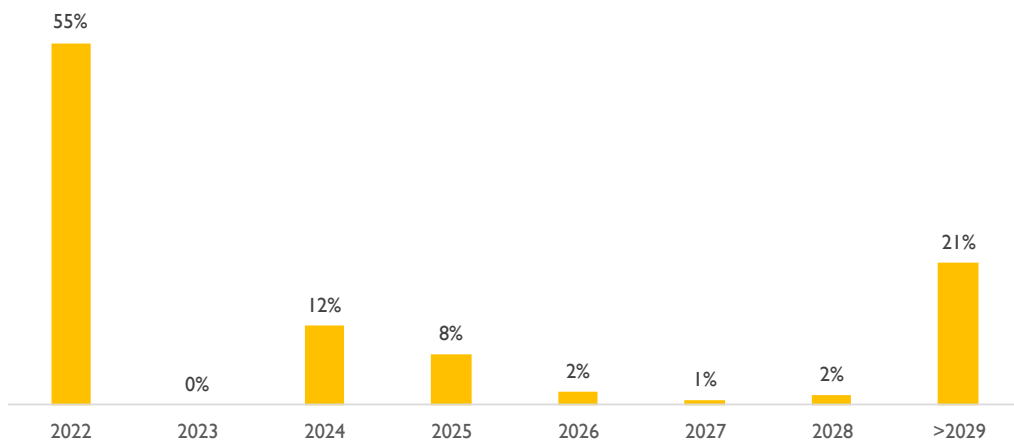
Nos últimos meses o Fundo realizou 3 importantes aquisições que reforçaram o objetivo de diversificação do portfólio voltada para o varejo, diminuindo a dependência em um mesmo locatário e diversificando riscos geográficos, de setor de atuação e vencimento de contratos.

1. 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;
2. 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;
3. 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.

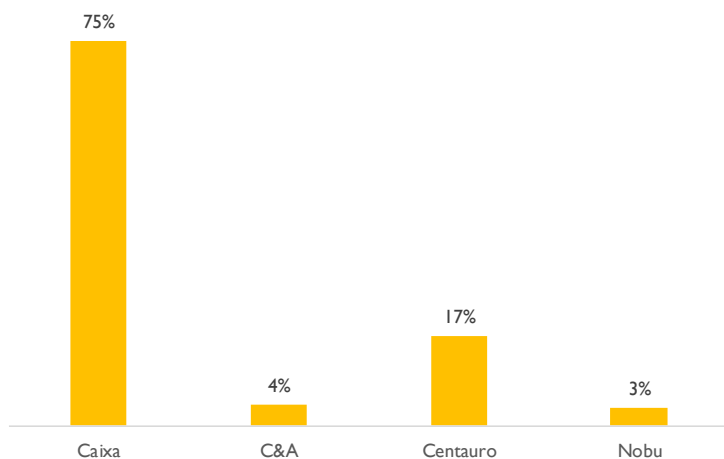
Importante destacar que a gestão acredita que esse movimento traz qualificação para a carteira de imóveis, boa localização e alto padrão de locatários. O eixo demonstrado abaixo no mapa da cidade de São Paulo mostra a forte presença do Fundo e a excelência na localização do patrimônio do Fundo.



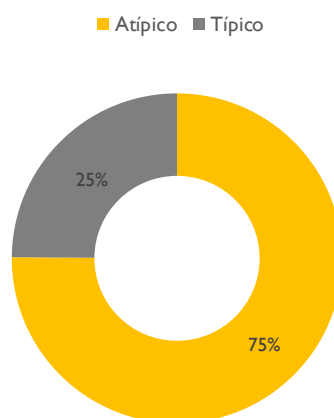
Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



Receita contratada por locatário

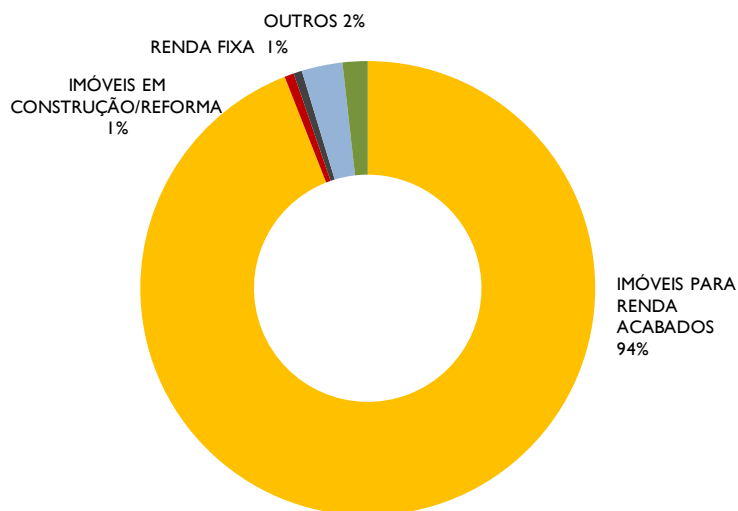


Tipo de contrato (% da receita contratada)



Obs: a receita contratada apresentada nos gráficos não considera o resultado proveniente da participação no Shopping Center Iguatemi.

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** • 7.691

**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](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.