

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



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em outubro, foi anunciada distribuição de rendimentos de R\$ 0,90/cota. O resultado caixa do Fundo em outubro foi de R\$ 1,84/cota, momento em que passamos a vislumbrar o efeito positivo das receitas de Centauro, Nobu e Iguatemi São Paulo, aquisições recentes do Fundo. Esse valor contempla o resultado extraordinário da alienação da agência de Carapicuíba de R\$ 1,065/cota, conforme Fato Relevante divulgado em 04/10/2019.

Prospecção de Ativos

Hoje o Fundo tem aproximadamente R\$ 110 milhões de disponibilidade “livre” (ou seja, valores não comprometidos com os passivos dos imóveis adquiridos e excluindo as aplicações em FIIs).

A gestão permanece nos melhores esforços para a alocação do capital livre, 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.

Relações com a Caixa Econômica Federal

Conforme Fato Relevante divulgado em 26/11/2019, foi assinado Instrumento de Transação entre o Fundo e a Caixa refletindo o acordo para:

- Aditamento dos contratos de Pátio do Colégio e Pedro Vicente, permanecendo sua atipicidade pelo prazo de 10 anos (vencimento em nov/29). O aluguel de ambas as agências impactará positivamente o resultado mensal do fundo em R\$ 0,0262/cota.

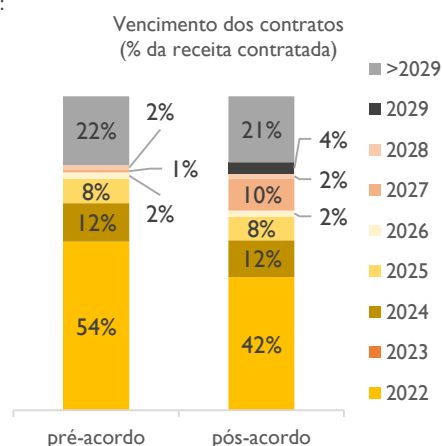
- Prorrogação por mais 60 meses (5 anos), mantendo sua atipicidade, os contratos das agências:

1. Bandeira (Rio de Janeiro/RJ)
2. Nilo Peçanha (São Gonçalo/RJ)
3. Sacomã (São Paulo/SP)
4. Santa Cecília (São Paulo/SP)
5. Guarapiranga (São Paulo/SP)
6. Imirim (São Paulo/SP)
7. Jardim da Saúde (São Paulo/SP)

- Distrato do imóvel de Campo Limpo.

- Custos advocatícios arcados pelo Fundo.

Com o acordo, em acréscimo ao resultado mensal de R\$ 0,0262/cota adicionados ao Fundo, o portfólio ganha com a queda de exposição dos contratos com vencimento em 2022 de 54% para 42%, com uma importante exposição de contratos atípicos com vencimentos acima de 2027, conforme gráfico ao lado. Os gráficos na página 6 deste relatório ainda não contemplam o efeito do acordo com a Caixa no portfólio.



DADOS DO FUNDO

| | out/19 | dez/18 | out/18 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 140,70 | R\$ 1.199,99 | R\$ 1.099,99 |
| Quantidade de Cotas | 5.721.310 | 405.000 | 405.000 |
| Valor de Mercado | R\$ 804.988.317 | R\$ 485.995.950 | R\$ 445.495.950 |

LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado | R\$ 20.668.988 | R\$ 113.885.387 | R\$ 123.234.920 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 2,72% | 20,97% | 22,97% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

RESULTADO

| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 10.012.744 | R\$ 46.269.103 | R\$ 51.214.837 |
| Receita Financeira | R\$ 767.763 | R\$ 4.730.366 | R\$ 5.817.104 |
| Despesas | -R\$ 233.931 | -R\$ 2.697.471 | -R\$ 2.963.729 |
| Resultado | R\$ 10.546.576 | R\$ 48.301.998 | R\$ 54.068.212 |
| Resultado por cota | R\$ 1,8434 | R\$ 11,0971 | R\$ 12,5209 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,9000 | R\$ 9,2900 | R\$ 10,6900 |
| Resultado Acumulado ² | R\$ 0,9434 | R\$ 1,8071 | R\$ 1,8309 |

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 | 0,90 | 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 |
| Δ^3 | 3,0% | 17,9% | 17,2% | 17,2% | 24,1% | 105,5% | 24,1% | 24,1% | 28,6% | 28,6% | | |

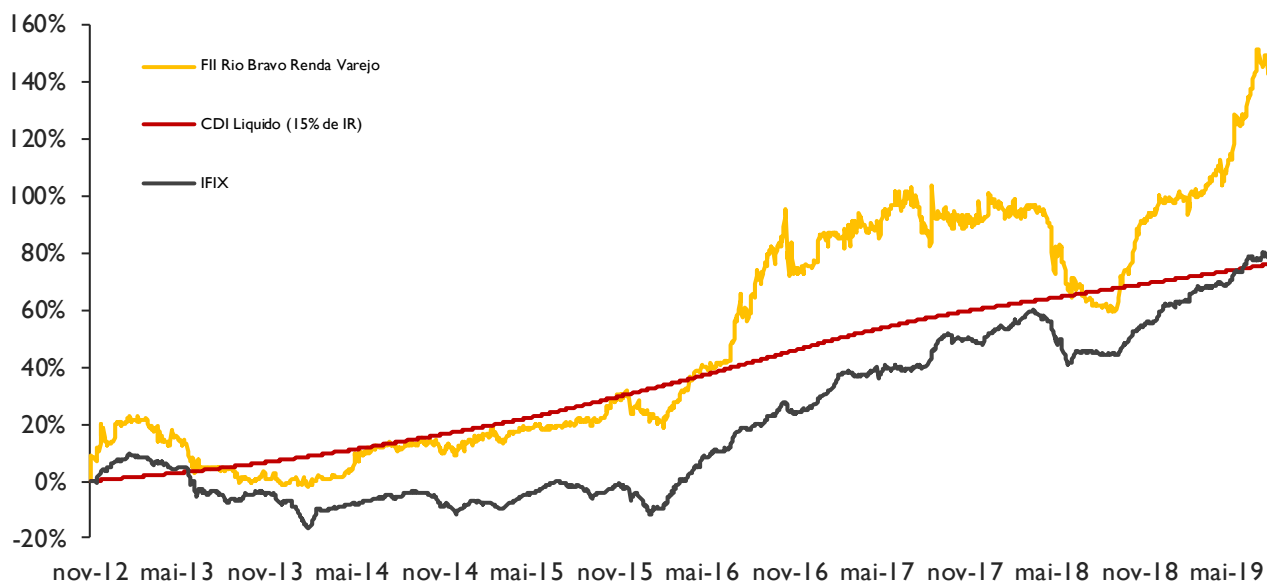
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em junho de 2019 houve o desdobramento de cotas na proporção de 10 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

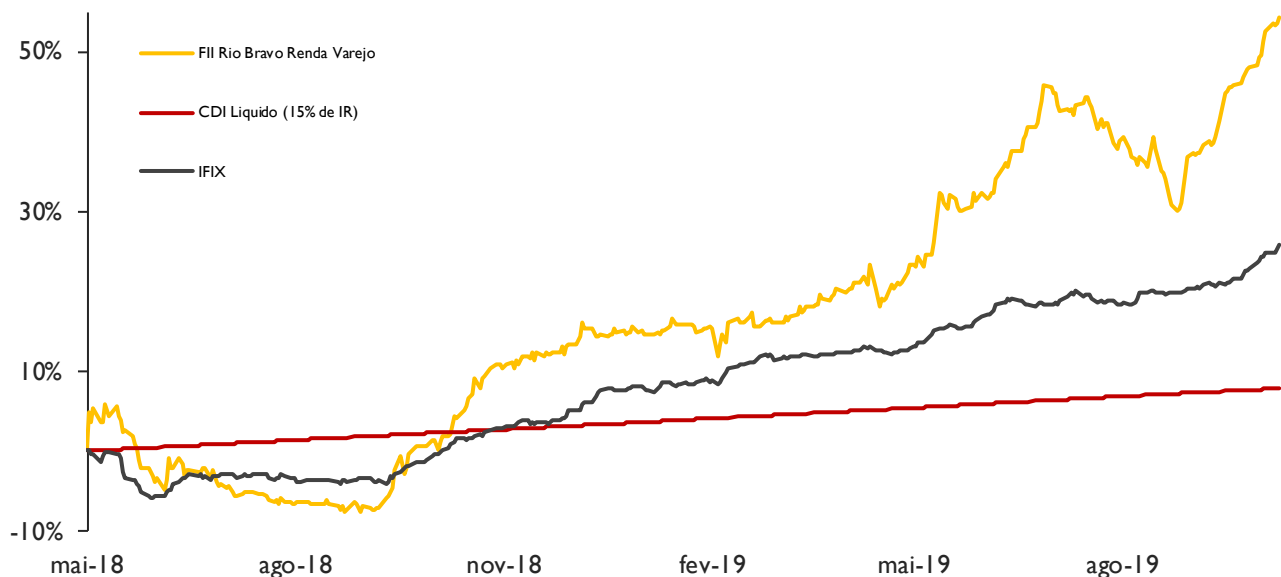
| rentabilidade total ⁴ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Rio Bravo Renda Varejo | 11,14% | 33,86% | 47,85% | 166,55% |
| IFIX | 4,01% | 18,73% | 24,51% | 88,94% |

| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|-------|-------|----------|----------------|
| FII Rio Bravo Renda Varejo | 0,71% | 4,43% | 6,11% | 54,73% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,41% | 4,39% | 5,27% | 78,05% |

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

O FII é proprietário de 59.405 m² de ABL divididos em:

IMÓVEIS - VAREJO

| Locatário | ABL | Término do Contrato |
|---------------|----------------------|---------------------|
| C&A - RJ | 917 m ² | fev-30 |
| Centauro - SP | 2.551 m ² | jul-39 |
| Nobu - SP | 1.365 m ² | out-22 |

AGÊNCIAS LOCADAS PARA A CAIXA

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - SP

| Agência | ABL | Término Contrato |
|-----------------------|-----------------------------|------------------|
| Sacomã | 1.785 m ² | out-22 |
| Barra Funda | 1.293 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 | 27.545 m² | |

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - RJ

| Agência | ABL | Término Contrato |
|-----------------------|-----------------------------|------------------|
| I4 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 | |

PARTICIPAÇÃO EM SHOPPING CENTER

| Empreendimento | ABL Total ⁶ | Participação |
|-----------------------------|------------------------|--------------|
| Shopping Iguatemi São Paulo | 48.888 m ² | 0,125% |

AGÊNCIAS BUY TO LEASE - MG

| Agência | ABL | 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 | ABL | 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 | ABL | 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 | ABL | Término Contrato |
|------------|--------------------|------------------|
| Industrial | 552 m ² | jan-27 |

AGÊNCIAS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES

| Agência | ABL ⁷ | Pendência |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Campo Limpo | 434 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 | 1.997 m² | |

⁶ABL total do Shopping Center Iguatemi, o ABL do Fundo apresentado na página não considera esta metragem.

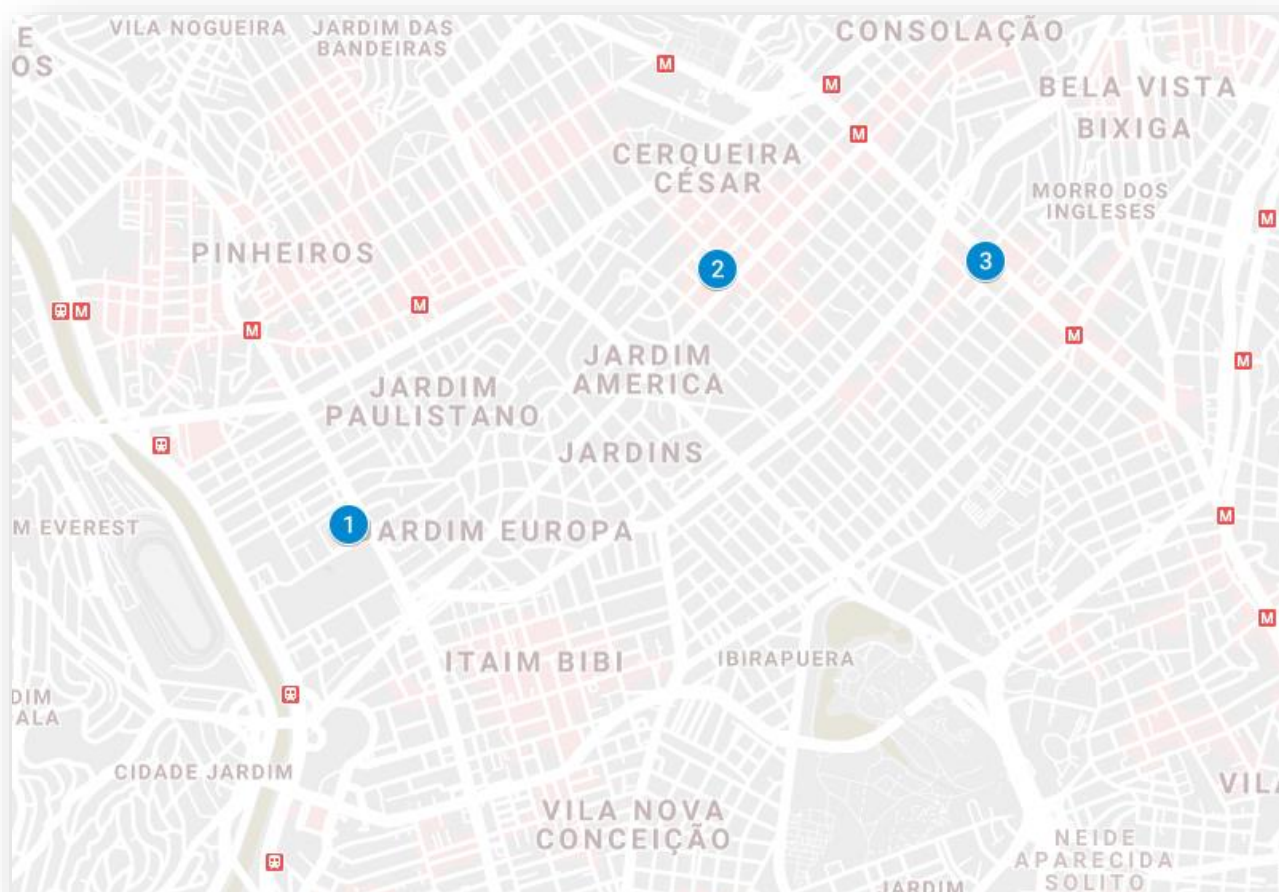
⁷A metragem da agência Campo Limpo reflete a área do terreno.

ÚLTIMAS AQUISIÇÕES

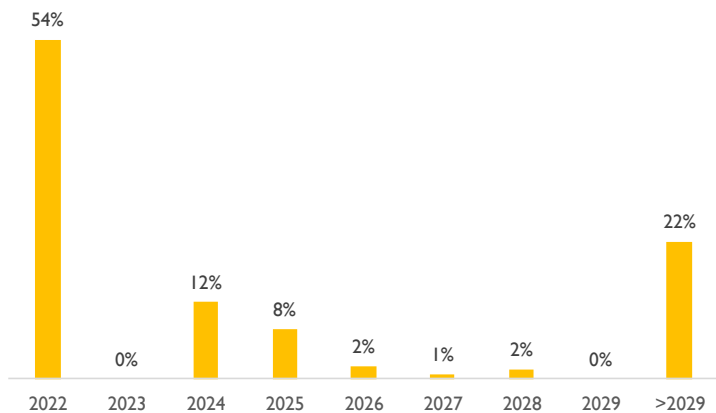
No semestre, o Fundo realizou 3 importantes aquisições que reforçaram o objetivo de diversificação do portfólio voltada para o varejo, diminuindo a dependência em um mesmo locatário e diversificando riscos geográficos, de setor de atuação e vencimento de contratos.

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.

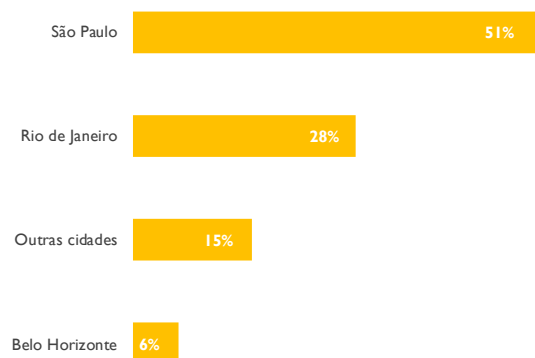
Importante destacar que a gestão acredita que esse movimento traz qualificação para a carteira de imóveis, boa localização e alto padrão de locatários. O eixo demonstrado abaixo no mapa da cidade de São Paulo mostra a forte presença do Fundo e a excelência na localização do patrimônio do Fundo.



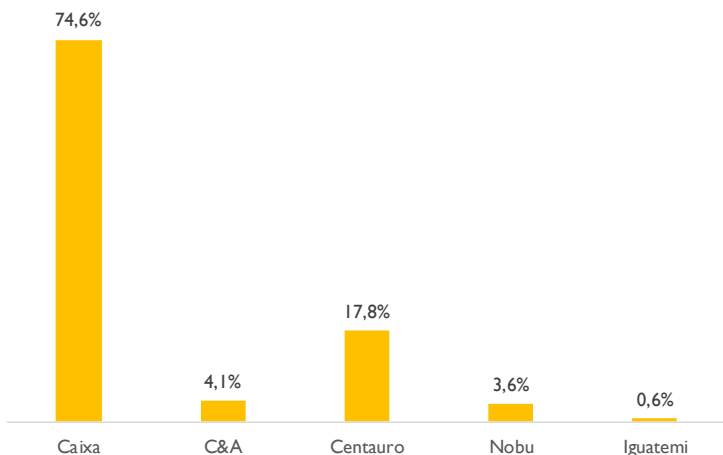
Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



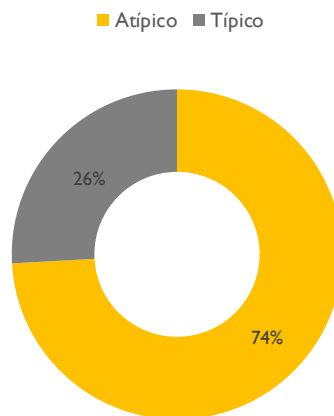
Diversificação Geográfica (% da receita contratada)



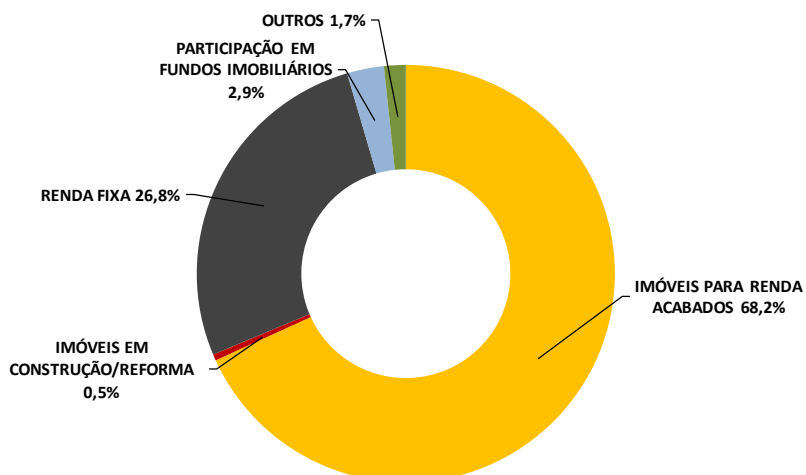
Receita contratada por locatário



Tipo de contrato (% da receita contratada)



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 • 5.721.310

QUANTIDADE DE COTISTAS • 9.814

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 629.003.028,19

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 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.