

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



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em novembro, foi anunciada distribuição de rendimentos de R\$ 0,90/cota. O resultado caixa do Fundo em novembro foi de R\$ 0,65/cota, com influências negativas do “come-cotas” que incide sobre as aplicações e queda na rentabilidade das aplicações em renda fixa, frutos de disponibilidade de caixa, e inadimplência do locatário Nobu.

Prospecção de Ativos

Conforme Fato Relevante divulgado em 23 de dezembro, o Fundo assinou Compromisso de Compra e Venda para aquisição de um portfólio de seis ativos com contratos de locação atípicos na modalidade *Sale-Lease-Back* com a Companhia Brasileira de Distribuição (“GPA”), pelo prazo de 10 anos. Os Imóveis estão localizados nas cidades de São Paulo, São Bernardo do Campo, Campinas e Guarujá, no estado de São Paulo; Recife, no estado de Pernambuco; e Brasília, no Distrito Federal; e compreendem área total construída de 19.289 m².

O valor líquido total da operação é de R\$ 92,0 milhões e o *cap rate* bruto médio da aquisição é de 7,0% a.a.. A partir da data do Fato Relevante, o Fundo faz jus à receita de locação integral dos seis Imóveis que representarão impacto positivo no resultado do Fundo de R\$ 0,04 por cota.

O Fundo ficou com aproximadamente R\$ 17,2MM de disponibilidades livres (2,4% do Patrimônio Líquido do Fundo), ou seja, não comprometidos com os passivos dos imóveis adquiridos e excluindo as aplicações em FII.

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.

Regularizações - Caixa Econômica Federal

Conforme Fato Relevante divulgado em 17 de dezembro, foram assinadas as escrituras de 02 dos 26 imóveis adquiridos no formato *Buy To Lease*, conforme compromisso de compra e venda assinado em 30 de novembro de 2012 com a Caixa Econômica Federal, sendo os imóveis as Agências de Inconfidência e Venda Nova. Com as assinaturas realizadas, restam 17 imóveis adquiridos no formato BTL, localizados em São Paulo e Rio de Janeiro, com pendências registrais.

Outros Assuntos

Conforme Fato Relevante divulgado em 19 de dezembro será proposta pela Administradora aos cotistas do Fundo no início do exercício de 2020, via Consulta Formalizada, a incorporação, pelo Fundo, do SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 16.915.840/0001-14 e também administrado pela Rio Bravo, com o objetivo de obter predominância no mercado de varejo, seguindo a atual política de investimento do Fundo. Os termos da Consulta Formalizada, bem como a proposta da administradora e o operacional da incorporação, serão divulgados pelo Fundo até o início de janeiro de 2020. As condições de ambos os Fundos permanecem inalteradas até que seja concluída a Consulta Formalizada. As alterações propostas só serão concretizadas mediante aprovação dos cotistas em quórum qualificado.

No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL, em decorrência da avaliação patrimonial periódica do Fundo, com valorização de aproximadamente R\$ 95 milhões (+20%) na alínea “Propriedade para investimentos” no balancete. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 109,94 (outubro) para R\$ 126,18.

DADOS DO FUNDO

	nov/19	dez/18	nov/18
Valor da Cota	R\$ 144,94	R\$ 1.199,99	R\$ 1.170,00
Quantidade de Cotas	5.721.310	405.000	405.000
Valor de Mercado	R\$ 829.246.671	R\$ 485.995.950	R\$ 473.850.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 14.016.763	R\$ 127.902.151	R\$ 132.540.834
Giro (% de cotas negociadas)	1,73%	22,71%	23,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.733.447	R\$ 53.403.050	R\$ 55.863.151
Receita Financeira	R\$ 388.138	R\$ 5.118.504	R\$ 5.714.407
Despesas	-R\$ 390.322	-R\$ 3.090.091	-R\$ 3.185.899
Resultado	R\$ 3.731.263	R\$ 55.431.463	R\$ 58.391.659
Resultado por cota	R\$ 0,6522	R\$ 11,7485	R\$ 12,4794
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,9000	R\$ 10,1900	R\$ 10,8900
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,2478	R\$ 1,5585	R\$ 1,5894

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	0,90	
2018	7,28	7,21	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,00	7,00	9,00	7,00
Δ^3	3,0%	17,9%	17,2%	17,2%	24,1%	105,5%	24,1%	24,1%	28,6%	28,6%	0,0%	

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.

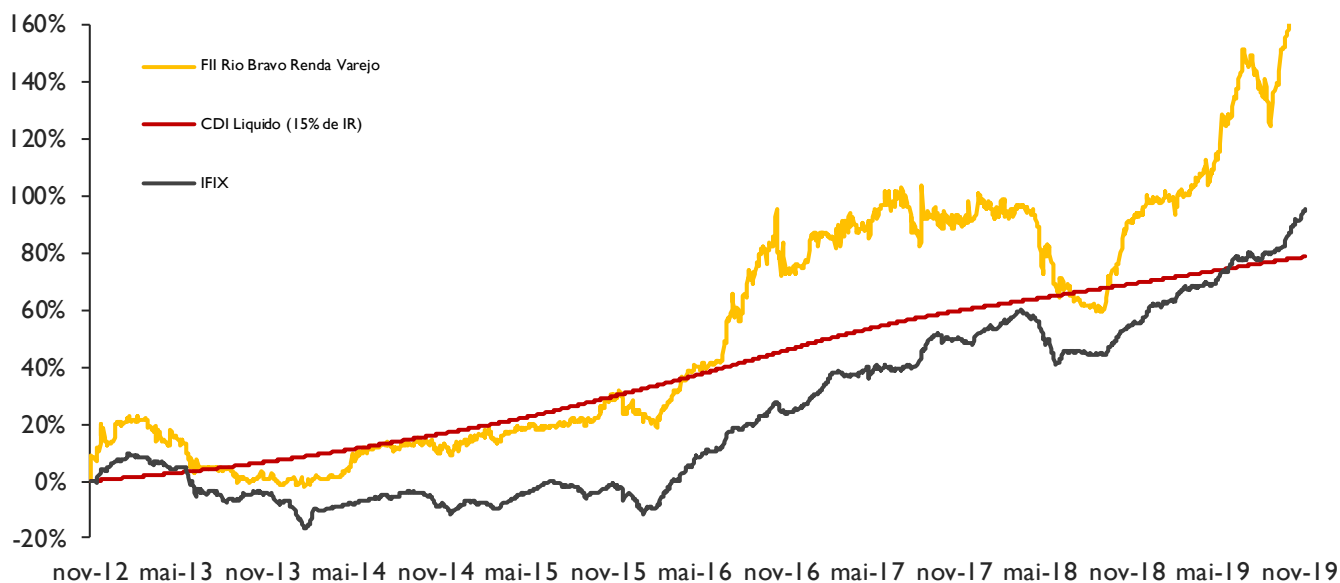
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	3,68%	38,78%	43,20%	176,35%
IFIX	3,52%	22,91%	25,64%	95,60%

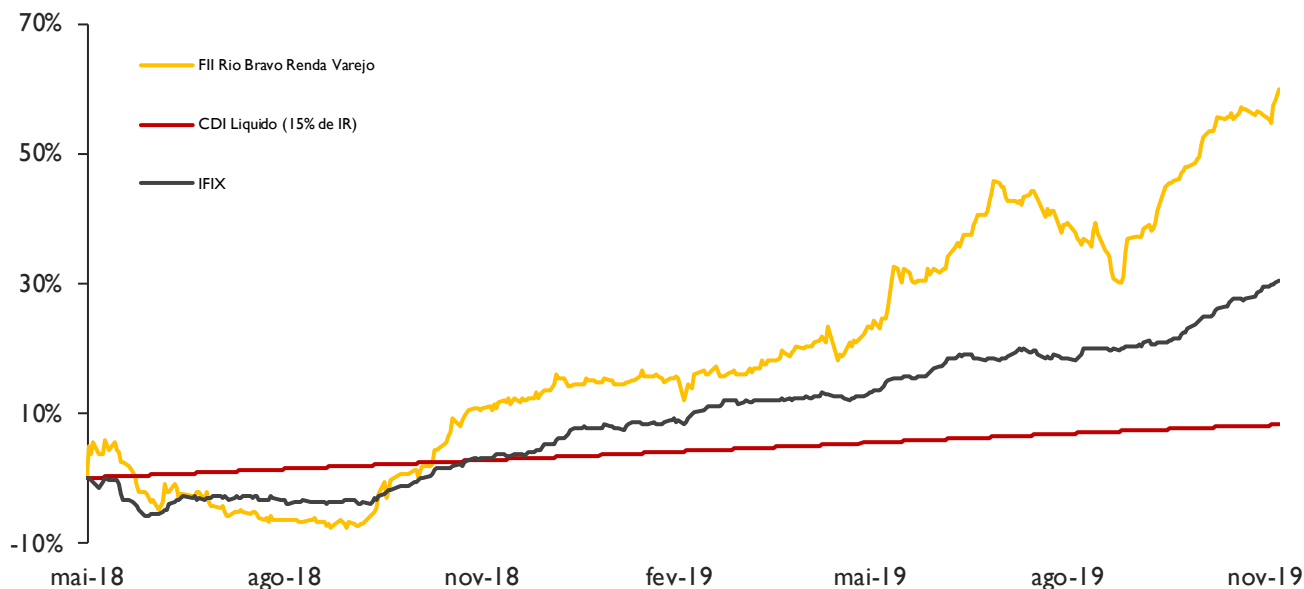
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	0,64%	4,51%	5,22%	54,82%
CDI líquido (15% de IR)	0,32%	4,73%	5,17%	78,67%

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 58.971 m² de ABL divididos em:

IMÓVEIS - VAREJO

Locatário	ABL	Término do Contrato
C&A	917 m ²	fev-30
Centauro	2.551 m ²	jul-39
Nobu	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-27
Barra Funda	1.293 m ²	out-22
Santa Cecília	1.206 m ²	out-27
Capão Redondo	1.448 m ²	out-22
Guaianazes	2.475 m ²	out-22
Guarapiranga	1.312 m ²	out-27
Imirim	1.384 m ²	out-27
Itaquaquecetuba	2.342 m ²	out-22
Jardim da Saúde	1.833 m ²	out-27
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
Pátio do Colégio	749 m ²	nov-29
Pedro Vicente	814 m ²	nov-29
Total SP	29.108 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-27
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-27
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	Terreno
Campo Limpo	434 m ²

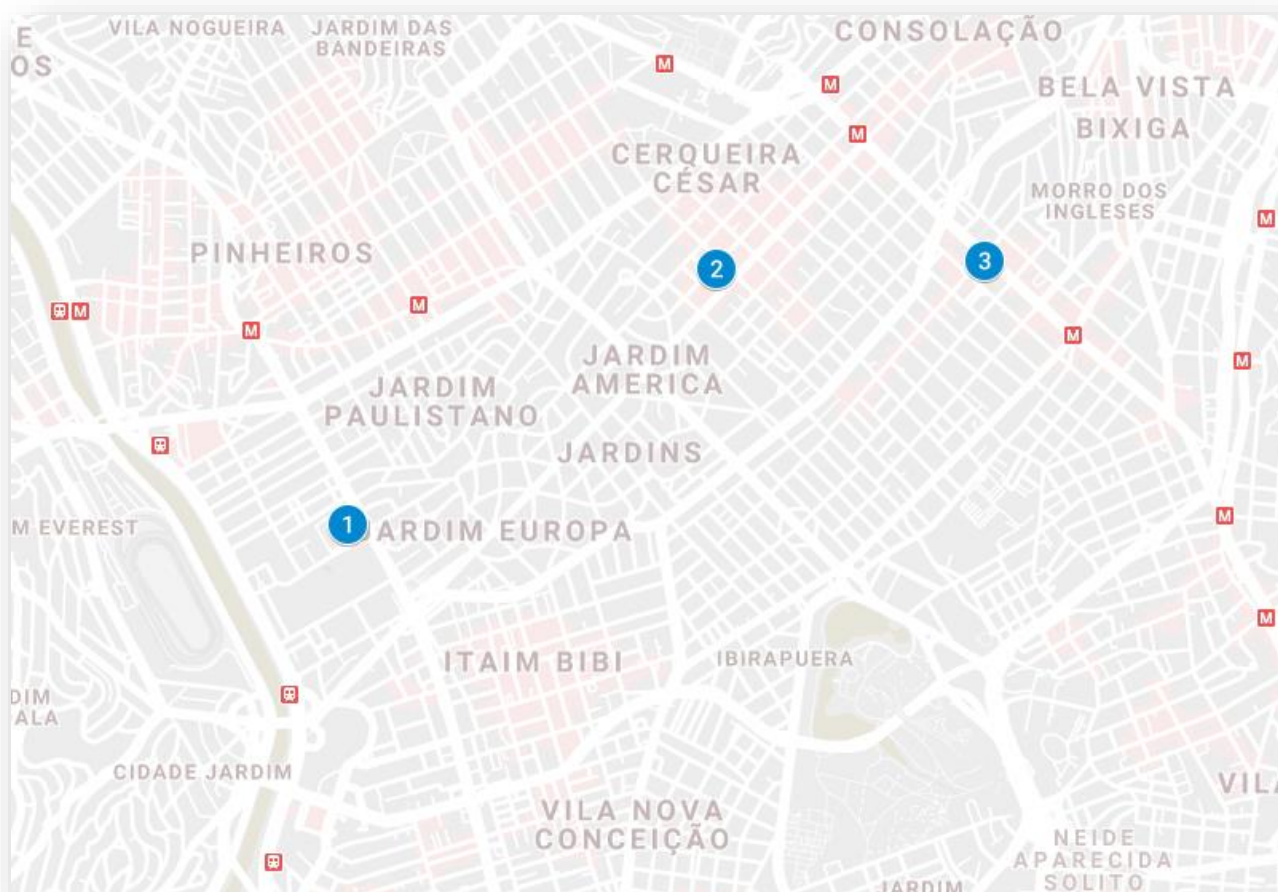
⁶ABL total do Shopping Center Iguatemi, o ABL do Fundo apresentado na página não considera esta metragem.

ÚLTIMAS AQUISIÇÕES

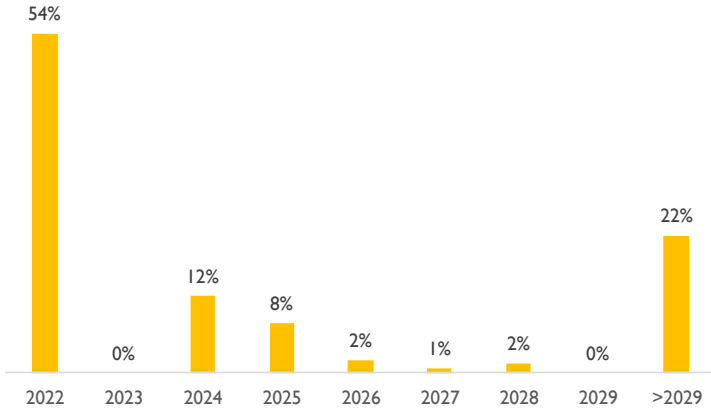
No semestre, o Fundo realizou 3 importantes aquisições que reforçaram o objetivo de diversificação do portfólio voltada para o varejo, diminuindo a dependência em um mesmo locatário e diversificando riscos geográficos, de setor de atuação e vencimento de contratos.

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.

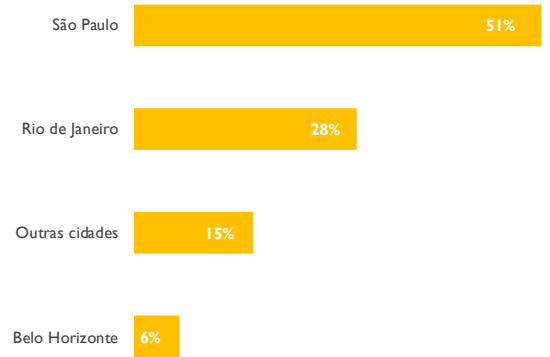
Importante destacar que a gestão acredita que esse movimento traz qualificação para a carteira de imóveis, boa localização e alto padrão de locatários. O eixo demonstrado abaixo no mapa da cidade de São Paulo mostra a forte presença do Fundo e a excelência na localização do patrimônio do Fundo.



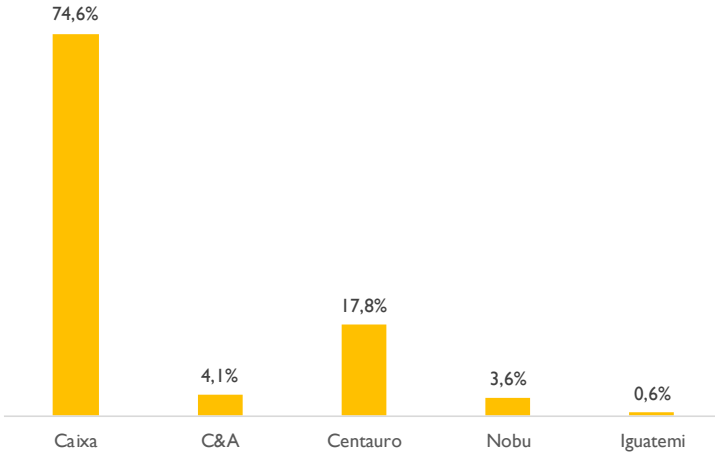
Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



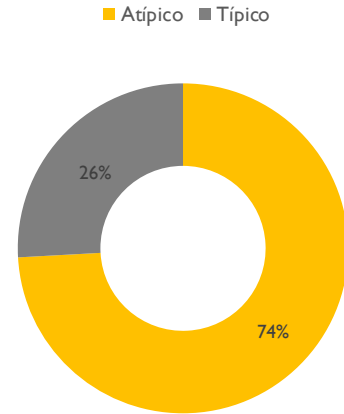
Diversificação Geográfica (% da receita contratada)



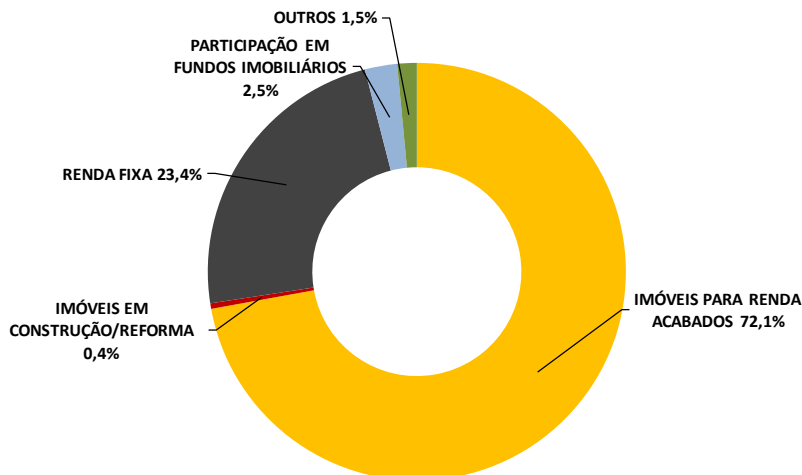
Receita contratada por locatário



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 • 10.319

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 721.939.727,58

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.