

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



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em fevereiro, foi anunciada distribuição de rendimentos de R\$ 0,90/cota. O resultado caixa do Fundo no mês foi de R\$ 0,79/cota, com o fator positivo, frente ao mês anterior, do recebimento completo do aluguel dos 6 imóveis do GPA. Importante citar que a distribuição linearizada em R\$ 0,90/cota contempla a projeção de resultado extraordinário (seja através de alienação de imóveis ou de cotas de FIIs que compõe a carteira do Fundo). Caso a perspectiva de realização no semestre seja alterada pela gestão, a distribuição será alinhada com a melhor expectativa de resultado para o semestre.

Prospecção de Ativos

Conforme Fato Relevante de 04 de fevereiro, o Fundo recebeu o aceite de uma proposta de aquisição, datada de 03 de fevereiro de 2020, de um imóvel localizado no bairro de Perdizes, em São Paulo, com valor de R\$ 54 milhões, considerando custos, e *cap rate* de 8% a.a. (valores aproximados). O imóvel encontra-se locado desde 2001 pelo mesmo locatário, um agente consolidado na região, com contrato típico vigente até 2027.

A conclusão da aquisição dependerá do resultado satisfatório da Due Diligence técnica, ambiental e documental dos imóveis, bem como da superação das condições precedentes previstas na Proposta.

O Imóvel deverá ser pago em duas parcelas, a primeira no ato da celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, e a segunda na lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

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.

Outros Assuntos

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 19/02/2019, a Administradora prorrogou o prazo da Consulta Formal nº 01/2020 em andamento por mais 10 dias, até o dia 21 de março de 2020.

A Rio Bravo entende que a maioria dos cotistas do Fundo não havia tomado ciência da realização da Consulta e do prazo para envio do voto. Como forma de garantir a equidade de informação entre os cotistas e a possibilidade de envio do voto em tempo hábil, a Rio Bravo optou por postergar o prazo para participação da Consulta.

O resultado da Consulta será divulgado até o dia 24 de março de 2020, por meio de Fato Relevante disponível no endereço eletrônico da administradora e da B3, também enviado aos Cotistas e mercado em geral via mailing. Para cadastrar-se no mailing, [clique aqui](#).

A gestão reitera a importância da participação dos cotistas expressando sua opinião.

Para acessar a apresentação com mais informações sobre as matérias propostas, [clique aqui](#).

DADOS DO FUNDO

	fev/20	dez/19	fev/19
Valor da Cota	R\$ 145,25	R\$ 169,00	R\$ 1.169,00
Quantidade de Cotas	5.721.310	5.721.310	405.000
Valor de Mercado	R\$ 831.020.278	R\$ 966.901.390	R\$ 473.445.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 20.983.324	R\$ 66.957.698	R\$ 189.136.919
Giro (% de cotas negociadas)	2,48%	7,77%	28,29%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 4.541.476	R\$ 8.614.316	R\$ 59.962.159
Receita Financeira	R\$ 205.645	R\$ 448.838	R\$ 4.728.254
Despesas	-R\$ 244.890	-R\$ 915.858	-R\$ 5.039.316
Resultado	R\$ 4.502.230	R\$ 8.147.297	R\$ 59.651.096
Resultado por cota	R\$ 0,7869	R\$ 1,4240	R\$ 12,0020
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,9000	R\$ 1,8000	R\$ 11,8000
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,1131	-R\$ 0,3760	R\$ 0,2020

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
2020	0,90	0,90										
2019	7,50	8,50	8,50	8,50	9,00	1,49	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,41
Δ^3	20,0%	5,9%										

³ Em junho de 2019 houve o desdobramento de cotas na proporção de 10 para 1.

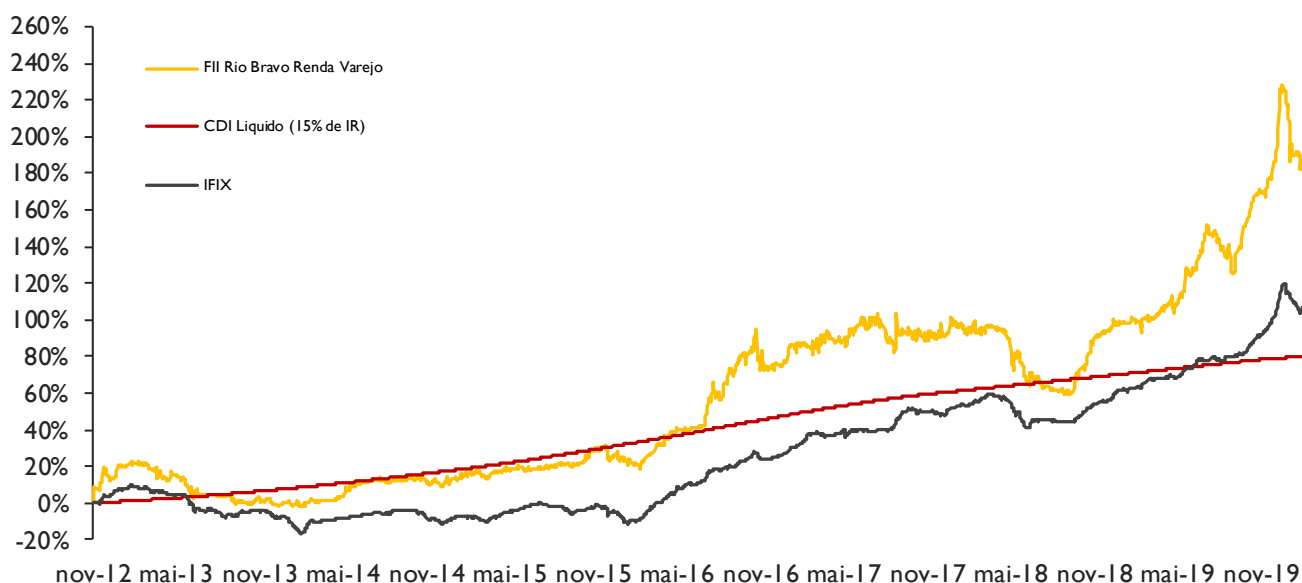
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	-3,24%	-12,81%	43,97%	182,70%
IFIX	-3,69%	-7,31%	21,74%	100,57%

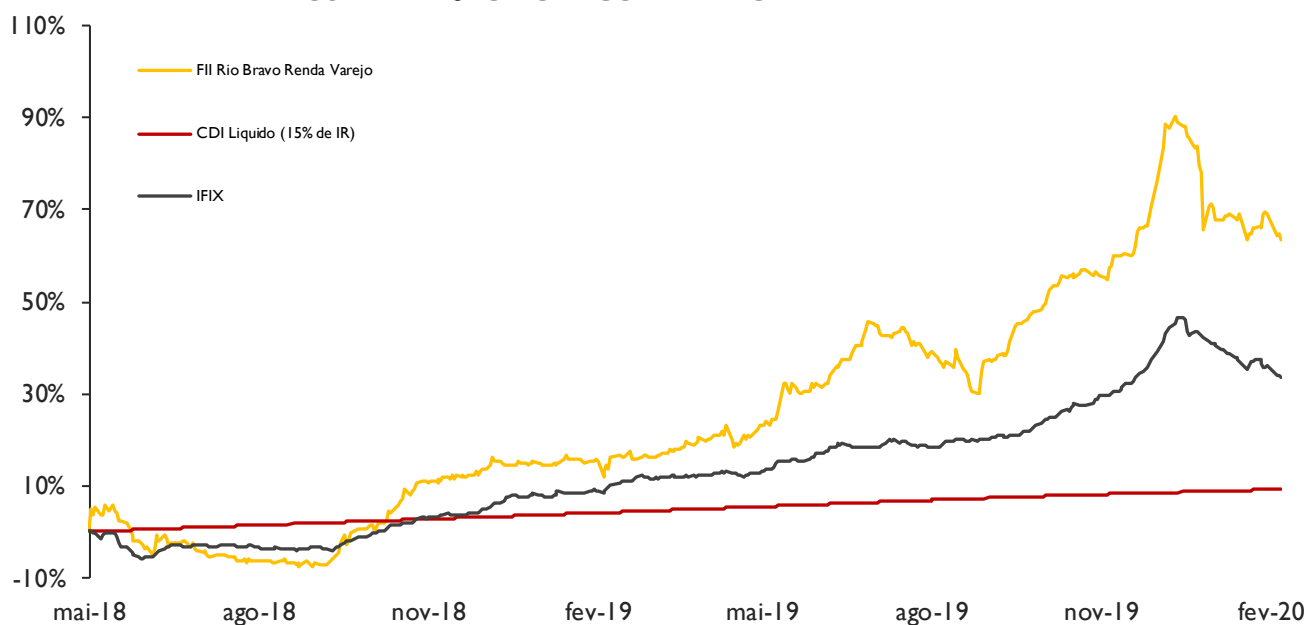
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	0,60%	1,36%	3,66%	55,11%
CDI líquido (15% de IR)	0,25%	0,59%	4,74%	80,39%

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 78.260 m² de ABL divididos em:

PARTICIPAÇÃO EM SHOPPING CENTER

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

IMÓVEIS SÃO PAULO

Locatário	ABL	Término Contrato
Caixa - Barra Funda	1.293 m ²	out-22
Caixa - Bonsucesso	938 m ²	ago-23
Caixa - Capão Redondo	1.448 m ²	out-22
Caixa - Cipó-Guaçu	549 m ²	ago-25
Caixa - Ferraz de Vasconcelos	954 m ²	ago-25
Caixa - Guaianazes	2.475 m ²	out-22
Caixa - Guarapiranga	1.312 m ²	out-27
Caixa - Hebraica	323 m ²	jan-24
Caixa - Imirim	1.384 m ²	out-27
Caixa - Italianos	521 m ²	out-25
Caixa - Itaquaquecetuba	2.342 m ²	out-22
Caixa - Itaquera	912 m ²	mai-24
Caixa - Jaraguá	1.335 m ²	fev-25
Caixa - Jardim da Saúde	1.833 m ²	out-27
Caixa - Jundiapéba	597 m ²	fev-26
Caixa - Mutinga	804 m ²	jul-25
Caixa - Paes Leme	910 m ²	set-25
Caixa - Parque Maria Helena	581 m ²	dez-24
Caixa - Pátio do Colégio	749 m ²	nov-29
Caixa - Pedro Vicente	814 m ²	nov-29
Caixa - Pirituba	1.368 m ²	out-22
Caixa - Planalto Paulista	1.299 m ²	out-22
Caixa - Quitaúna	2.250 m ²	out-22
Caixa - Rio Claro	543 m ²	dez-26
Caixa - Sacomã	1.785 m ²	out-27
Caixa - Santa Cecília	1.206 m ²	out-27
Caixa - São Mateus	938 m ²	set-24
Caixa - São Miguel Paulista	1.025 m ²	abr-24
Caixa - Senador Queirós	1.447 m ²	out-22
Caixa - Vila Mascote	753 m ²	mai-25
Centauro	2.551 m ²	jul-39
Extra - Guarujá	2.780 m ²	dez-29
Nobu	1.365 m ²	out-22
Pão de açúcar - Campinas	3.167 m ²	dez-29
Pão de açúcar - São Bernardo	2.365 m ²	dez-29
Pão de açúcar - São Paulo	3.793 m ²	dez-29
Total SP	50.709 m²	

IMÓVEIS RIO DE JANEIRO

Agência	ABL	Término Contrato
C&A	917 m ²	fev-30
Caixa - I4 Bis	1.900 m ²	out-22
Caixa - Av. Chile	1.140 m ²	out-22
Caixa - Av. Presidente Wilson	735 m ²	dez-24
Caixa - Bandeira	1.339 m ²	out-27
Caixa - Estrada Rio do A	571 m ²	nov-28
Caixa - Ipanema	510 m ²	out-22
Caixa - Leme	697 m ²	out-22
Caixa - Meier	1.484 m ²	out-22
Caixa - Nilo Peçanha	1.388 m ²	out-27
Caixa - Nova Iguaçu	3.256 m ²	out-22
Caixa - Rec. dos Bandeirantes	919 m ²	out-22
Total RJ	14.856 m²	

IMÓVEIS MINAS GERAIS

Locatário	ABL	Término Contrato
Caixa - Inconfidência	2.373 m ²	out-22
Caixa - Industrial	552 m ²	jan-27
Caixa - Venda Nova	2.585 m ²	out-22
Total MG	5.511 m²	

IMÓVEIS - DISTRITO FEDERAL

Pão de açúcar - Brasília	2.601 m ²	dez-29
--------------------------	----------------------	--------

IMÓVEIS - PERNAMBUCO

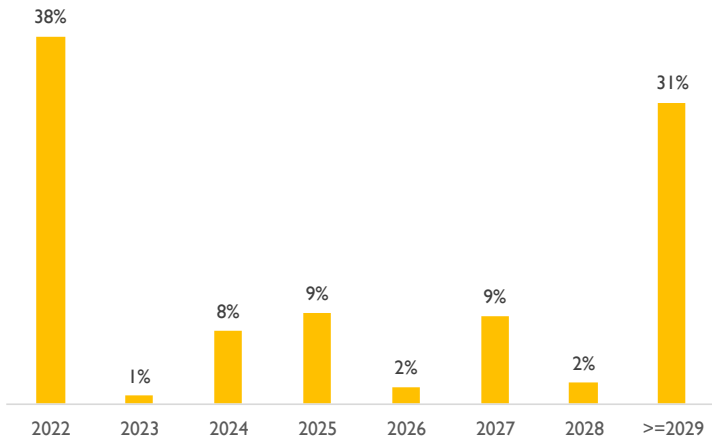
Pão de açúcar - Recife	4.583 m ²	dez-29
------------------------	----------------------	--------

IMÓVEIS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES - SÃO PAULO

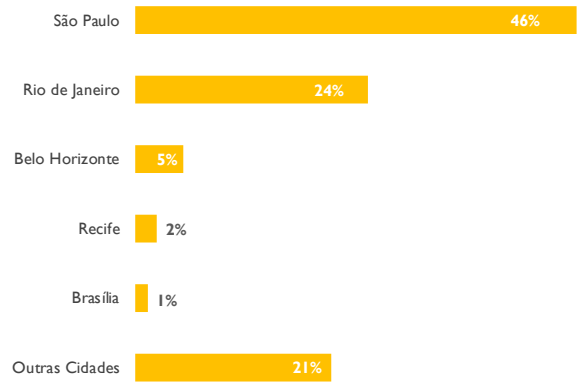
Agência	Terreno
Campo Limpo	434 m ²

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

Vencimento dos contratos (% da receita contratada)

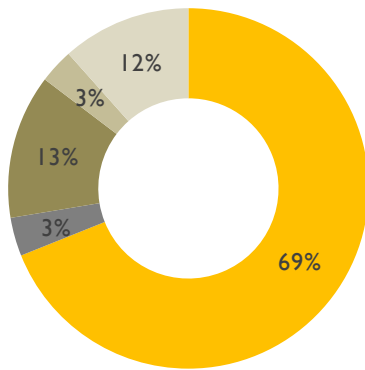


Diversificação Geográfica (% da receita contratada)



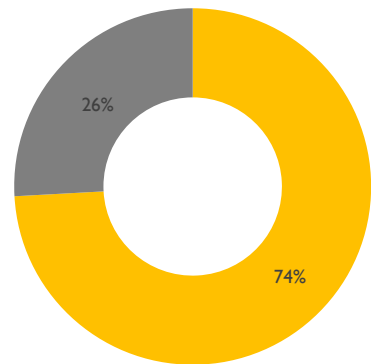
Locatário (% da receita contratada)

Caixa C&A Centauro Nobu GPA

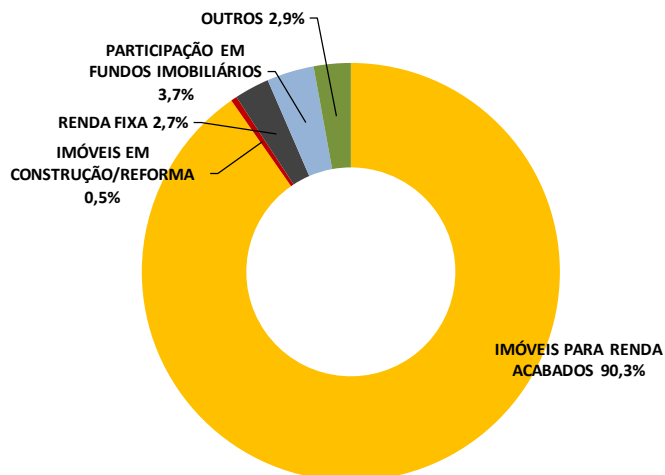


Tipo de contrato (% da receita contratada)

Atípico Típico



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 • 2

INÍCIO DO FUNDO • 07/11/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 5.721.310

QUANTIDADE DE COTISTAS • 13.290

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 713.496.500,98

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.