

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



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em março, foi anunciada distribuição de rendimentos de R\$ 0,80/cota. O resultado caixa do Fundo no mês foi de R\$ 0,68/cota. A decisão da gestão em baixar o nível de distribuição se deu devida à baixa expectativa de resultado extraordinário no atual cenário gerado pelo Fundo como nos semestres anteriores, seja através de alienação de imóveis ou de cotas de FIIs que compõem a carteira do Fundo.

No mês o fundo teve impacto negativo nas receitas financeiras, pois a principal aplicação de disponibilidades está em um Fundo de Crédito Privado, que nunca tivera resultado negativo e rendeu acima de CDI desde seu início até fevereiro de 2020. A performance desta classe de investimentos de fundo de crédito privado foi severamente impactada por uma combinação de fatores adversos, tais como: (1) abertura acentuada na curva de juros futuro nos prazos mais longos (2 a 5 anos) com aumento dos *spreads* de crédito refletindo maior aversão a risco e incertezas associadas à crise do COVID-19; (2) migração de investidores para outras famílias de produtos financeiros; (3) baixa liquidez no mercado secundário de crédito; e (4) marcação a mercado dos títulos vendidos a preços inferiores aos usualmente praticados como resultado da baixa liquidez e da necessidade de fazer frente a resgates ocorridos ao longo do mês no segmento de fundos de crédito privado.

Com a incorporação do SAAG11, o novo patamar de resultado ordinário, ou seja, aqueles provenientes somente de locação, deverá ficar na ordem de R\$ 0,83/cota (pequena variação em relação ao apresentado nos estudos da Consulta Formal, devido à atual vacância do Imóvel do Jardins). Salientamos que tal informação não é promessa de resultado, tampouco de distribuição.

Prospecção de Ativos

O Fundo assinou, em 03 de fevereiro de 2020, uma proposta de exclusividade para aquisição de um imóvel localizado no bairro de Perdizes, em São Paulo, com valor de R\$ 54 milhões. Tendo em vista o atual cenário de instabilidade e incertezas no mercado local e global, e buscando gerir o caixa do Fundo de maneira cautelosa, a gestão suspendeu as negociações em curso por tempo indeterminado.

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

O Fundo recebeu no mês de março de 2020 comunicação formal da Address Consulting Negócios Imobiliários e Administração Ltda., que utiliza a bandeira “NOBU RESTAURANTE”, locatária do imóvel localizado na Rua Haddock Lobo, 1.573, Jardins, São Paulo – SP, quanto ao interesse na rescisão antecipada do Contrato de Locação, sendo que a entrega das chaves ocorreu em 11/03/2020.

A locatária encontra-se inadimplente desde novembro de 2019, sendo que a Rio Bravo manteve a postura de probidade e disposição para negociar amigavelmente condições propícias para ambas as partes. A Administradora está tomando todas as medidas necessárias para preservar os direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas, incluindo a aplicação das penalidades contratuais relacionadas, por exemplo, à rescisão antecipada e aos aluguéis não quitados com vencimento nos meses de novembro de 2019 a março de 2020. A Rio Bravo manterá os cotistas e o mercado em geral informados sobre o desenrolar dos atos cabíveis.

A receita de locação do Contrato correspondia a aproximadamente 3% da carteira de recebíveis imobiliários do Fundo, o que representa impacto negativo no resultado do Fundo de R\$ 0,02/cota.

O Imóvel, com área construída de 1.365 m², está localizado no Jardins, a aproximadamente 50 metros da R. Oscar Freire, um dos principais endereços de comércio de rua, gastronomia e lazer do país, e a aproximadamente 50 metros do novo shopping da região, atualmente em construção, voltado para o consumo de luxo. Além disto, o Imóvel possui uma fachada ativa com “testada” de 10 metros e imponente altura com boa visibilidade e forte apelo comercial, o que, na visão da Administradora, é um ponto favorável para exposição de marca.

A Rio Bravo ressalta que a aquisição do Imóvel, ocorrida em 2019, tem como objetivo investimento de longo prazo, sendo certo que sua localização de excelência, em uma região de comércio de rua valorizado, voltada para o mercado de luxo, consolidada quanto ao fluxo de pessoas e próxima a estações de metrô e importantes vias, como Av. Rebouças e Av. Paulista, é significativa para a resiliência do Imóvel no longo prazo. Os valores, tanto de aquisição do Imóvel quanto do Contrato até então vigente, estão dentro dos praticados na região, conforme Laudo de Avaliação realizado por empresa terceira especializada e disponível nos sites da CVM, B3 e da Administradora.

INCORPORAÇÃO DO FUNDO

Em 14 de abril foi divulgado o Fato Relevante sobre a **aprovação, pelos cotistas do Fundo, da incorporação do SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“SAAG”) pelo RBVA** no âmbito Consulta Formal nº 01/2020.

Conforme o cronograma estabelecido, o último dia de negociação das cotas do SAAG é 20 de abril de 2020 e, em 22 de abril de 2020, as mesmas serão convertidas em cotas do RBVA. **A partir da data de efetivação da incorporação, os rendimentos passarão a ser aqueles divulgados e pagos pelo RBVA.**

O portfólio do fundo, combinado ao do SAAG, passa a incorporar **o maior fundo de varejo de rua do país, com 83 imóveis, ABL total de 146 mil m² e valor patrimonial de R\$ 1,3 bilhão.** A Rio Bravo está confiante que a incorporação é de extrema importância para a perpetuidade e rentabilidade do Fundo no longo prazo e se compromete a envidar melhores esforços para que o Fundo continue a diversificação que vem fazendo desde que sua Política de Investimento foi alterada pelos cotistas, em 2018. Importante ressaltar o papel dos cotistas no Fundo, que deliberaram e definiram passos importantes para o longo prazo do RBVA em ambas as oportunidades.

Para facilitar a compreensão dos cotistas, incorporamos a este relatório um anexo com o portfólio do SAAG a ser incorporado e alguns gráficos que representam o RBVA consolidado a partir de 22 de abril.

DADOS DO FUNDO

	mar/20	dez/19	mar/19
Valor da Cota	R\$ 125,98	R\$ 169,00	R\$ 1.193,00
Quantidade de Cotas	5.721.310	5.721.310	405.000
Valor de Mercado	R\$ 720.770.634	R\$ 966.901.390	R\$ 483.165.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 33.149.909	R\$ 100.107.607	R\$ 217.015.837
Giro (% de cotas negociadas)	4,44%	12,21%	31,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 4.564.530	R\$ 13.178.847	R\$ 61.607.117
Receita Financeira	-R\$ 236.825	R\$ 212.013	R\$ 3.944.303
Despesas	-R\$ 446.445	-R\$ 1.362.302	-R\$ 5.383.197
Resultado	R\$ 3.881.261	R\$ 12.028.558	R\$ 60.168.222
Resultado por cota	R\$ 0,6784	R\$ 2,1024	R\$ 11,8497
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,8000	R\$ 2,6000	R\$ 11,7500
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,1216	-R\$ 0,4976	R\$ 0,0997

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	0,80									
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%	-5,9%									

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

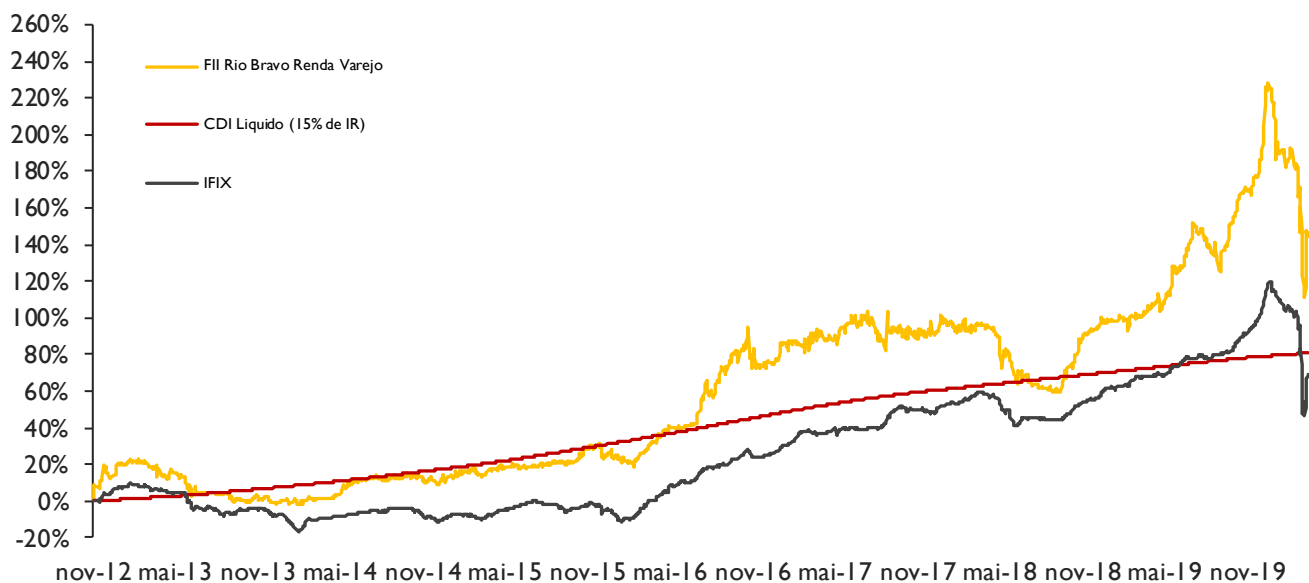
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	-12,73%	-23,91%	22,23%	146,72%
IFIX	-15,85%	-22,00%	0,45%	68,79%

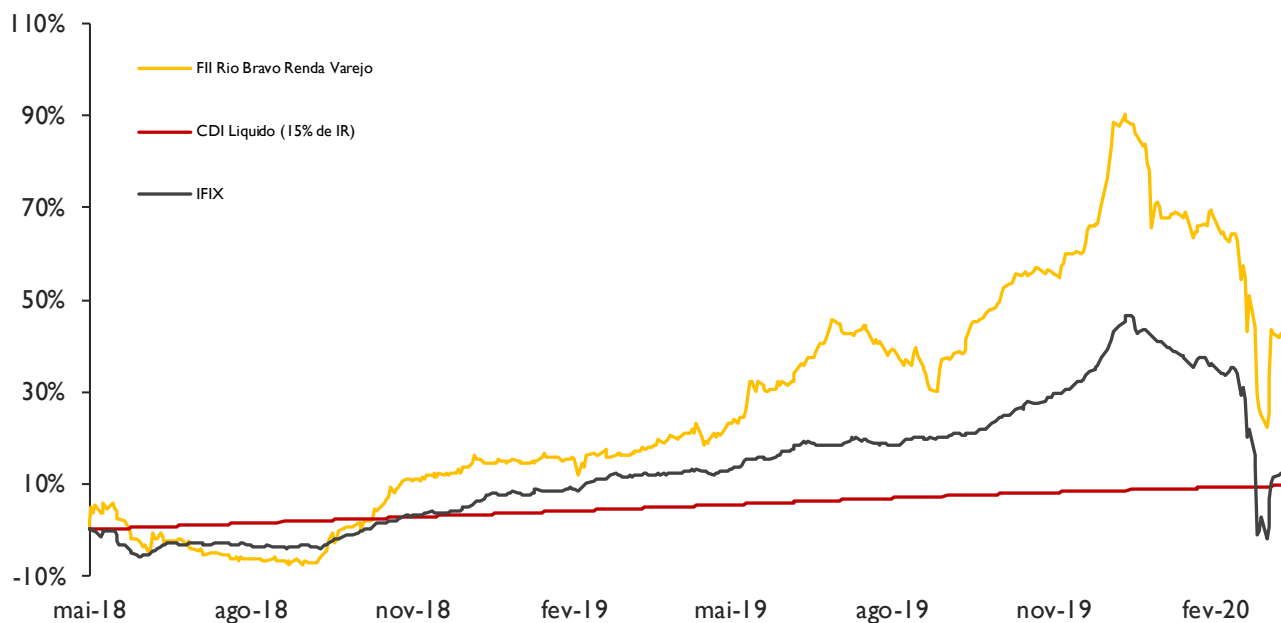
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Varejo	0,62%	1,89%	2,95%	55,19%
CDI líquido (15% de IR)	0,29%	0,87%	4,62%	80,95%

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
Imóvel Jardins - disponível para locação	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

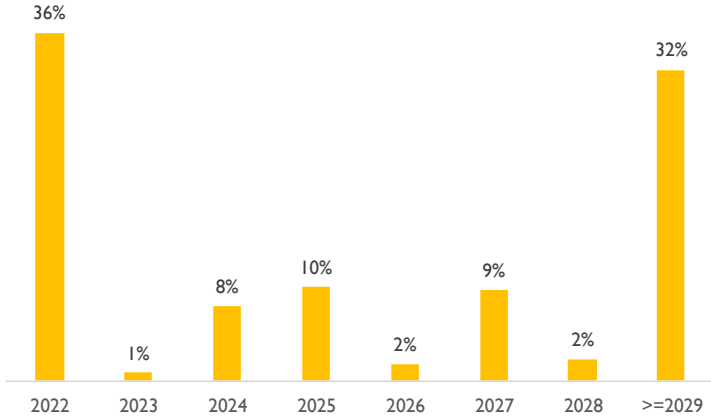
Pão de açúcar - Recife	4.583 m ²	dez-29
------------------------	----------------------	--------

IMÓVEIS BUILT TO SUIT NÃO ENTREGUES - SÃO PAULO

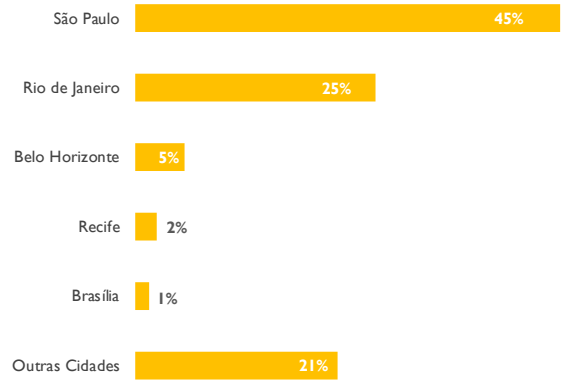
Agência	Terreno
Campo Limpo	434 m ²

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

Vencimento dos contratos (% da receita contratada)

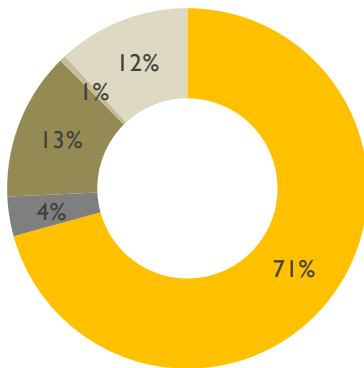


Diversificação Geográfica (% da receita contratada)



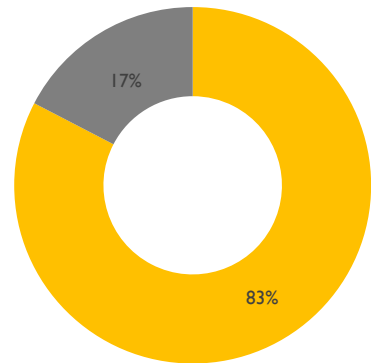
Locatário (% da receita contratada)

Caixa C&A Centauro Iguatemi GPA

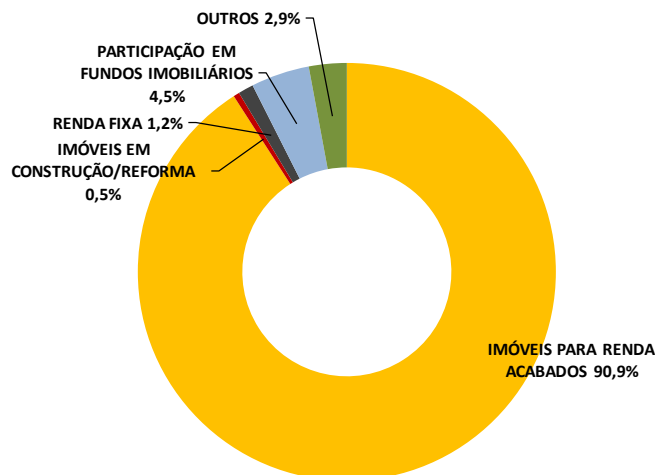


Tipo de contrato (% da receita contratada)

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 • 13.495

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 709.436.490,81

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.

ANEXO | INCORPORAÇÃO

PATRIMÔNIO DO FUNDO SAAG

O FII é proprietário de 68.146 m² de ABL divididos em:

AGÊNCIAS SP

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Nova Paulista	Av. Paulista, n° 726 - São Paulo/SP	693 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Avenida Paulista	Av. Paulista, n° 436 - São Paulo/SP	2.857 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Olivetti - Paulista	Av. Paulista, n° 447 - São Paulo/SP	1.010 m ²	julho-13	julho-23
Berrini	Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, n° 1307 - São Paulo/SP	1.874 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Monções	Av. Santo Amaro, n° 3.330 - São Paulo/SP	882 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Cons. Rodrigues Alves	R. Cons. Rodrigues Alves, n° 53 - São Paulo/SP	1.093 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Liberdade	Av. da Liberdade, n° 151 - São Paulo/SP	5.002 m ²	dezembro-12	dezembro-29
São Mateus	Av. Mateo Bei, n° 3.286 - São Paulo/SP	2.050 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Duque de Caxias	R. Duque de Caxias, n° 200 - São Paulo/SP	2.107 m ²	julho-13	julho-23
Santo André	R. Senador Flaquer, n° 305 - Santo André/SP	6.242 m ²	dezembro-12	dezembro-29
Marechal Deodoro	R. Marechal Deodoro, n° 460 - São Bernardo do Campo	1.615 m ²	julho-13	julho-23
Barão de Jundiá	R. Barão de Jundiá, n° 884 - Jundiá/SP	6.439 m ²	julho-13	julho-23
Santos	Praça Visconde de Mauá, n° 20 - Santos/SP	4.505 m ²	dezembro-12	dezembro-22

AGÊNCIAS RJ

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Ouvidor	Av. Rio Branco, n° 115 - Rio de Janeiro/RJ	1.240 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Praça Pio X	Praça Pio X n° 78/78-A - Rio de Janeiro/RJ	1.964 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Rio - Centro	R. Quitanda, n° 70 - Rio de Janeiro/RJ	1.928 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Candelária	R. Buenos Aires, n° 48/48-A - Rio de Janeiro/RJ	1.040 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Volta Redonda	R. Doze, n° 239 - Volta Redonda/RJ	2.920 m ²	dezembro-12	dezembro-22
São Gonçalo - Alcântara	R. João de Almeida, n° 72 - São Gonçalo/RJ	1.090 m ²	dezembro-12	dezembro-22
São Gonçalo - Centro	R. Dr. Feliciano Sodré, n° 111 - São Gonçalo/RJ	951 m ²	dezembro-12	dezembro-22

AGÊNCIAS BH

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, n° 500 - Belo Horizonte/MG	4.192 m ²	dezembro-12	dezembro-22
BH - Tiradentes	Praça Tiradentes, n° 85 - Belo Horizonte/MG	2.156 m ²	dezembro-12	dezembro-22
Juiz de Fora	Avenida Barão do Rio Branco, n° 2.519 - Juiz de Fora/M	2.918 m ²	dezembro-12	dezembro-22

AGÊNCIAS CE

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Floriano Peixoto	Rua Floriano Peixoto, n° 915 - Fortaleza/CE	2.220 m ²	julho-13	julho-23
Pedro I	Rua Pedro Primeiro, n° 373 - Fortaleza/CE	2.511 m ²	julho-13	julho-23

AGÊNCIAS PR

Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Monsenhor Celso	Rua Monsenhor Celso, n° 154 - Curitiba/PR	2.183 m ²	julho-13	julho-23

AGÊNCIAS RS

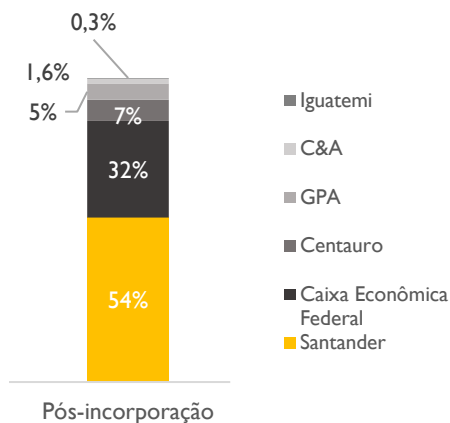
Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Porto Alegre	Rua Sete de Setembro n° 1.100 - Porto Alegre/RS	2.107 m ²	dezembro-12	dezembro-22

AGÊNCIAS PE

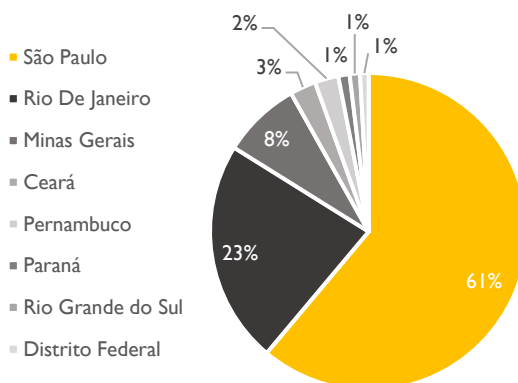
Agência	Endereço	Área Construída	Início Contrato	Término Contrato
Recife	Rua do Imperador Pedro II, n° 255 - Recife/PE	2.357 m ²	dezembro-12	dezembro-22

PATRIMÔNIO DO FUNDO CONSOLIDADO

Receita contratada por locatário



Presença por Estado (em % do PL)



Cronograma de Vencimento Incorporação (% da receita contratada)

