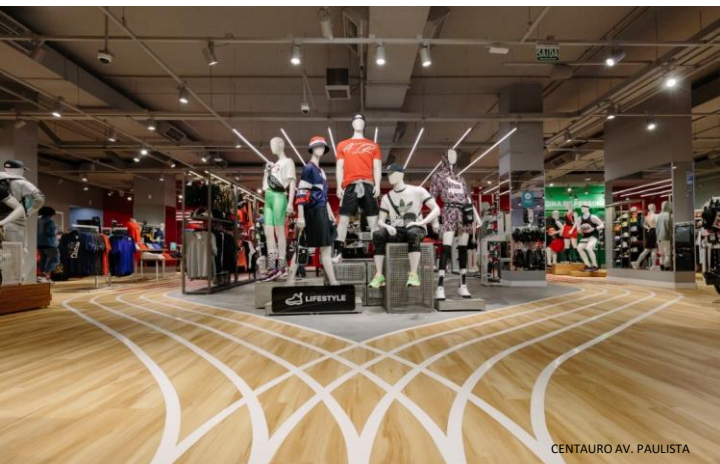


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (RBVA11)



RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
146.468	0,9%	10.693.931	R\$ 0,95	9,6%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²	Número de Investidores
119,32	1.276	1.726.916	8.666	36.270

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de novembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,90/cota e distribuição de R\$ 0,95/cota. Em novembro houve o reajuste por IGP-M de boa parte dos contratos com a Caixa, cerca de 20% da receita contratada do Fundo. Como os contratos foram firmados nos últimos dias de novembro, a atualização em novembro é proporcional a alguns dias úteis. Portanto, o efeito caixa de dezembro é parcial, apenas em janeiro será sentido o efeito *full* do reajuste de novembro. O IGP-M é o indexador dos contratos firmados com os locatários, com exceção do GPA, que é atualizado pelo IPCA. Na página 10, detalhamos o cronograma de reajustes dos contratos do Fundo por mês e indexador.

Segundo levantamento da Matchpoint Real Estate, consultores imobiliários do RBVA11, o varejo de rua foi mais resiliente que o de shoppings centers durante a pandemia. Na primeira semana de outubro, o varejo de rua apresentou vendas similares às verificadas na primeira semana de fevereiro. Dados Cielo/Abrasce. A PMC (Pesquisa Mensal do Comércio) de outubro, publicado pelo IBGE, também aponta sexto mês consecutivo de crescimento do comércio varejista, com variação positiva de 0,9% no volume de vendas vs. o mês anterior e 8,3% frente mesmo período de 2019. Em relação ao período pré-pandemia, as vendas cresceram 8,0%.

¹Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Em novembro, o Fundo publicou sua 3ª emissão de cotas, com o intuito de captar os recursos para aquisições voltadas para a diversificação do Fundo. Publicamos um material completo com informações como *DY* estimado e *pipeline* de ativos, conforme abaixo. Para acessar o material na íntegra, [clique aqui](#).

Seguindo o cronograma da Oferta, o prazo para exercício do direito de preferência teve início em 13 de novembro e sua liquidação ocorreu em 26 de novembro. Durante este período foram subscritas e integralizadas 174.827 Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 20.629.586,00. Após isto, houve o período para exercício das sobras do direito de preferência, de 30 de novembro a 04 de dezembro, momento em que foram subscritas e integralizadas 132.157 Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 15.594.526,00. Em seguida, iniciou-se o período da Oferta Restrita para subscrição destinada aos Investidores Profissionais. Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 18 de dezembro, até o momento, incluindo direito de preferência, sobras do direito de preferência e primeira liquidação da Oferta Restrita, o valor total captado já atingiu o volume mínimo de captação da Oferta, de R\$ 74.388.779,91. Tendo em vista que a captação mínima já foi atingida, a Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, sendo que a previsão é que seja encerrada até a segunda quinzena de janeiro de 2021.

Os investidores que realizaram a subscrição até o momento passaram a deter em sua carteira Recibos de Novas Cotas e fazem jus aos rendimentos pró-rata (atualização monetária), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da comunicação de encerramento da oferta. Na comunicação de encerramento da Oferta será informada a data para conversão dos Recibos de Novas Cotas em cotas do Fundo, bem como data para liberação de negociação destas cotas. Vale ressaltar que as cotas subscritas nos períodos do direito de preferência e de sobras do direito de preferência não têm *lock-up* de 90 dias para negociação. Após esta conversão de recibos em cotas que as novas cotas passam a fazer parte da carteira dos investidores sob o código RBVA11.

ÚLTIMAS AQUISIÇÕES – ATIVO OSCAR FREIRE

Conforme fato relevante publicado em 19 de dezembro, o Fundo assinou Compromisso de Compra e Venda (CCV) para aquisição de 100% de um ativo localizado na R. Oscar Freire, em São Paulo/SP, com 2.082,94 m² de área privativa, locado para a LOJAS RENNEN S.A., companhia de capital aberto e uma das maiores varejistas de vestuário do país, com excelente histórico de crédito e mais de 50 anos de história. O ativo está localizado em um dos quadriláteros mais relevantes do comércio de São Paulo; posicionado na esquina de duas ruas proeminentes, com ampla testada e fachada que permite uma boa exposição da marca ocupante, o que traz vantagens competitivas importante para operações de varejo e corrobora para a resiliência e valorização no longo prazo do imóvel.

A aquisição tem valor de R\$ 68.016.950,00 e deverá ter um *cap rate* bruto estimado de 6,5% a.a. e preço por m² e locação compatíveis com a região no qual se encontra e ativos de altíssima qualidade. A aquisição deverá ser feita em duas parcelas iguais, a primeira paga em janeiro/2021 e a segunda prevista para julho/2021. Após o pagamento da primeira parcela, o fundo fará jus a 50% do aluguel do imóvel. Após a conclusão do pagamento da segunda parcela, o fundo fará jus a 100% do aluguel do imóvel.



Fachada do imóvel adquirido, locado às Lojas Renner na rua Oscar Freire

A modalidade do contrato de locação é típico e tem vigência de 15 anos, cujo prazo se estende até 2034 (iniciou-se em janeiro de 2019). O contrato de locação prevê, entre outras condições, que se a rescisão antecipada for realizada nos primeiros 5 (cinco) anos, a Lojas Renner deverá pagar, a título de perda e danos, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente até o término do Contrato. O contrato é indexado pelo IGP-M.

Publicamos um vídeo no canal de Youtube da Rio Bravo em que a gestora do Fundo fala sobre a aquisição, a região em que o ativo está localizado e detalhes do contrato, além de mostrar imagens do imóvel. Para acessar o vídeo, [clique aqui](#).

ÚLTIMAS AQUISIÇÕES – PORTFÓLIO DE ATIVOS DO GPA

Ainda, em 24 de dezembro foi publicado Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição do portfólio de ativos mencionado no último Relatório Gerencial do Fundo. Foram adquiridos 4 ativos imobiliários da Companhia Brasileira de Distribuição (GPA), com contratos de locação atípicos na modalidade *Sale-Lease-Back* com o próprio GPA, pelo prazo de 15 anos. Por características, tais contratos têm penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral do contratos, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência.

Os Imóveis estão localizados nas cidades de São Paulo, Guarulhos e São José dos Campos, no estado de São Paulo, e compreendem área total construída de 63.719,38 m².

BANDEIRA	LOCALIZAÇÃO	CONTRATO	VALOR DA AQUISIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA
Pão de Açúcar	Pinheiros	Atípico – 15 anos	R\$ 16 milhões	2.935 m²
Pão de Açúcar	Tatuapé	Atípico – 15 anos	R\$ 35,8 milhões	5.083 m²
Extra	Guarulhos	Atípico – 15 anos	R\$ 97,2 milhões	20.952 m²
Extra	São José dos Campos	Atípico – 15 anos	R\$ 105,8 milhões	34.749 m²



Fachada imóvel Pinheiros

O valor líquido total da operação é de R\$ 255 milhões e o Fundo passa a fazer jus à receita de locação dos Imóveis desde então. Os recursos necessários para a aquisição foram captados i) no âmbito da 3ª emissões e ii) por meio de securitização dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípicos celebrados em 2019 e na presente operação com o GPA, que totalizaram o montante de aproximadamente R\$ 175 milhões.

O retorno sobre o capital investido na operação é de 8,3% a.a.

SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DOS RECEBÍVEIS

A operação foi realizada em parte com a cessão de recebíveis com o objetivo de otimizar a estrutura de capital do fundo. Neste formato, é possível aumentar a geração de caixa por real aplicado na operação. O Fundo nunca havia realizado uma aquisição neste formato, portanto acreditamos que existia este espaço no balanço do Fundo sem aumentar consideravelmente o seu nível de risco.

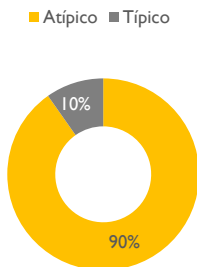
Do montante total dos recursos, parte foi utilizado pelo Fundo para adquirir o direito real de superfície dos imóveis e parte foi utilizada para subscrever e integralizar cotas de emissão da SPE *Renda Varejo Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, adquirente da propriedade dos imóveis (exceto o imóvel de Rebouças/SP, cuja propriedade foi adquirida diretamente pelo Fundo). Ou seja, o fundo adquiriu o direito de superfície e a SPE, criada na operação, adquiriu a nua propriedade para viabilizar a securitização dos recebíveis. Assim, a SPE adquiriu a nua propriedade e outorgou em garantia ao CRI e o fundo adquiriu o direito de superfície, que faz jus ao recebimento do aluguel. Para mais informações, acesse o Fato Relevante [aqui](#).

O FUNDO APÓS AS AQUISIÇÕES

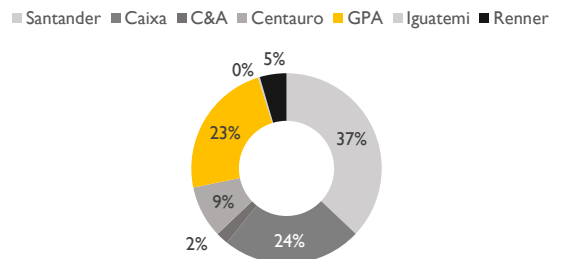
A gestão acredita que ambas as operação são adequadas à estratégia de investimento do Fundo ao aumentar sua exposição a imóveis com operações de varejo e diversificar riscos geográficos, de locatário, de vencimento dos contratos e de setor de atuação, com locatário de excelente classificação de risco e contratos com prazos de duração longos. Com as aquisições, o Fundo passa a deter participação direta em 88 ativos e área locável de mais de 212 mil m².

Somados aos 6 contratos de *Sale-Lease-Back* firmados com o GPA em 2019, o Fundo passa a ter 10 contratos neste formato, contratos extremamente fortes com um locatário com bom risco de crédito, dos quais 8 estão localizados no estado de São Paulo, sendo 5 na região metropolitana de São Paulo. Ainda, com os contratos de longo prazo, prolongamos o cronograma de vencimentos do Fundo, que passa a ter parcela significativa de seus vencimentos a partir de 2029.

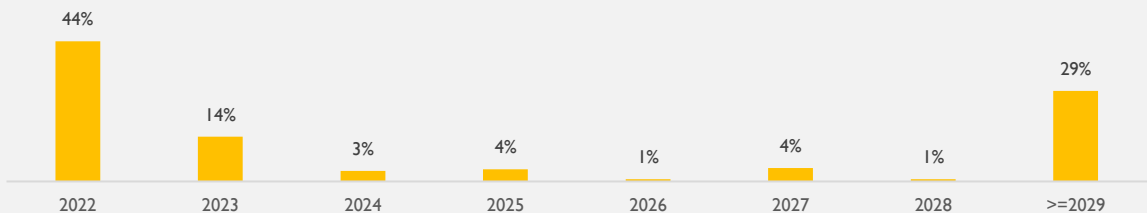
Tipo de contrato (% da receita contratada)



Locatário (% do Valor Investido)



Vencimento dos contratos (% da receita contratada)



A receita contratada considera reajustes praticados até dez/2020 nos contratos de locação vigentes, receita integral do ativo locado para a Renner e as receitas provenientes dos contratos de locação com o GPA, sem subtração das despesas relacionadas ao pagamento do CRI. Os gráficos da página 10 retratam as receitas de novembro, portanto não refletem ainda tais operações.

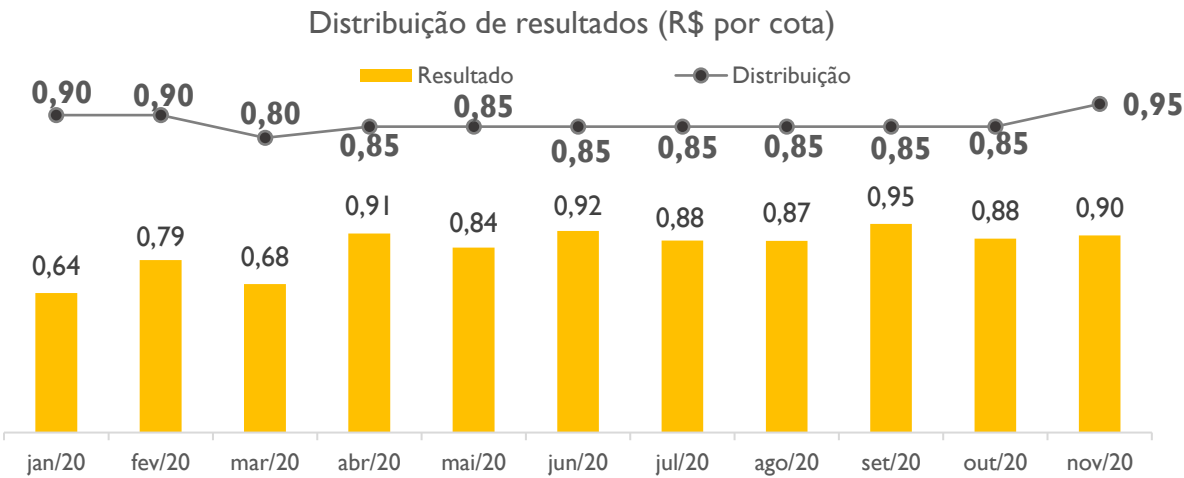
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 10.712.795	R\$ 53.270.925	R\$ 113.923.499
Receita Financeira	R\$ 6.685	R\$ 581.069	R\$ 1.490.487
Despesas	-R\$ 1.142.597	-R\$ 5.675.296	-R\$ 10.300.995
Resultado	R\$ 9.576.883	R\$ 48.176.698	R\$ 105.112.991
Rendimentos distribuídos	R\$ 10.159.234	R\$ 46.518.600	R\$ 104.375.449
Resultado por cota	R\$ 0,90	R\$ 4,51	R\$ 9,83
Rendimento por cota	R\$ 0,95	R\$ 4,35	R\$ 9,76
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,05	R\$ 0,16	R\$ 0,07
Proporção distribuída	106%	97%	99%

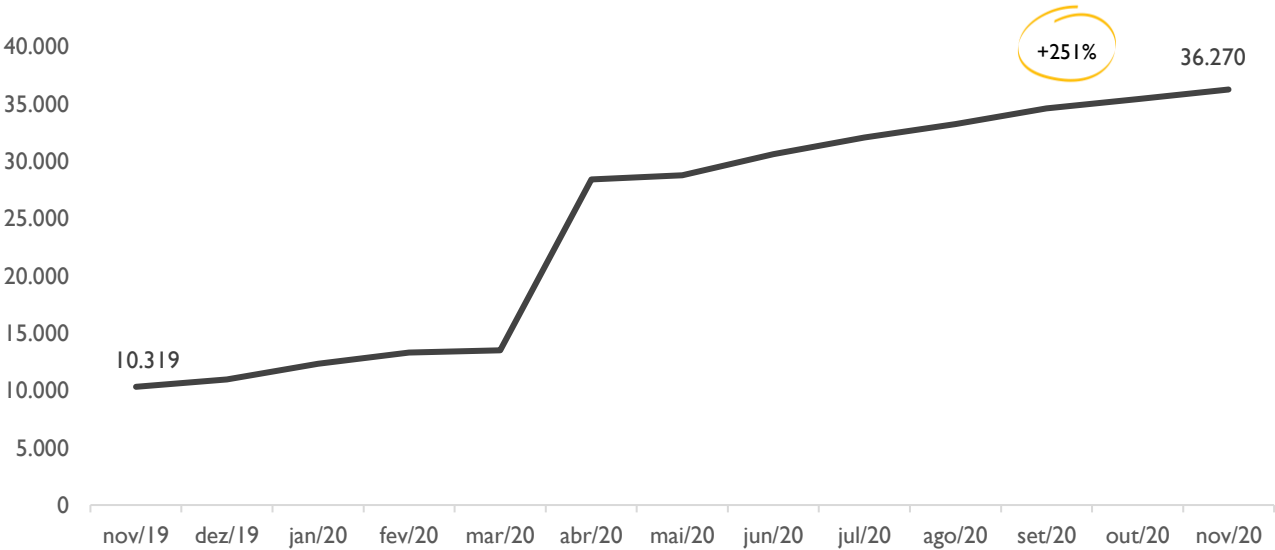
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado. O valor acumulado ano consideram os resultados auferidos e proventos pagos por ambos os Fundos, Santander Agências e Rio Bravo Renda Varejo, tendo em vista a incorporação.

³ Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Os valores sinalizados “por cota” neste relatório, como resultado por cota e distribuição por cota, consideram o número de cotas integralizados em novembro, sem considerar os recibos de cotas provenientes da emissão em curso.



NÚMERO DE COTISTAS





DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,90	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,95	
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	20,0%	5,9%	-5,9%	0,0%	-5,6%	-43,0%	-5,6%	-5,6%	-5,6%	-5,6%	5,6%	

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos até o dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

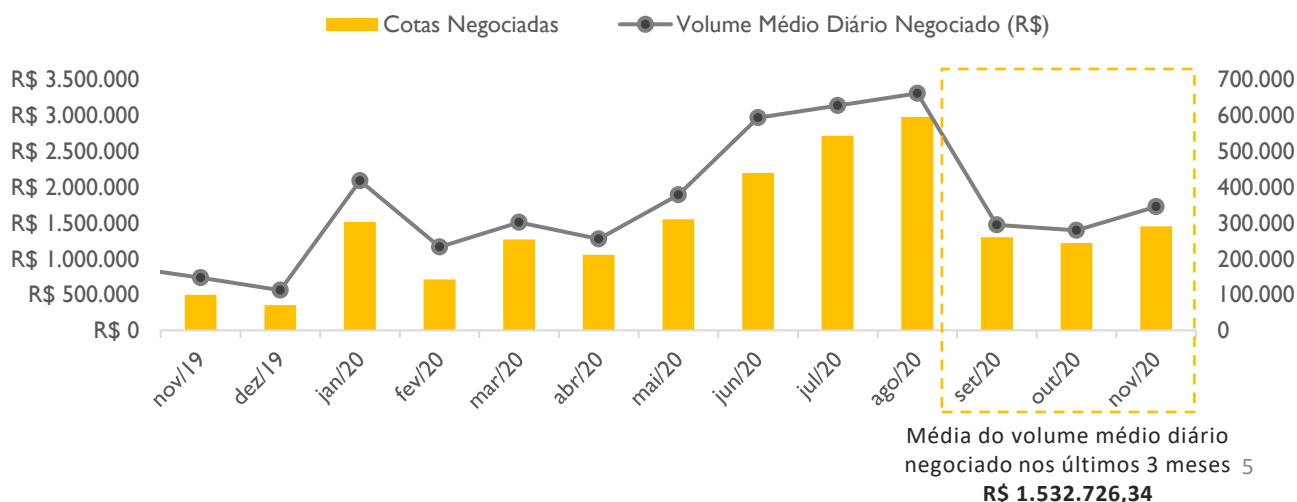
RBVA11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 34.538.315	R\$ 462.397.629	R\$ 473.111.002
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.726.916	R\$ 2.019.204	R\$ 1.907.706
Giro (% de cotas negociadas)	2,72%	39,28%	40,52%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	nov/20	dez/19	nov/19
Valor da Cota	R\$ 119,32	R\$ 169,00	R\$ 144,94
Quantidade de Cotas	10.693.931	5.721.310	5.721.310
Valor de Mercado	R\$ 1.275.999.846,92	R\$ 966.901.390,00	R\$ 829.246.671,40

LIQUIDEZ

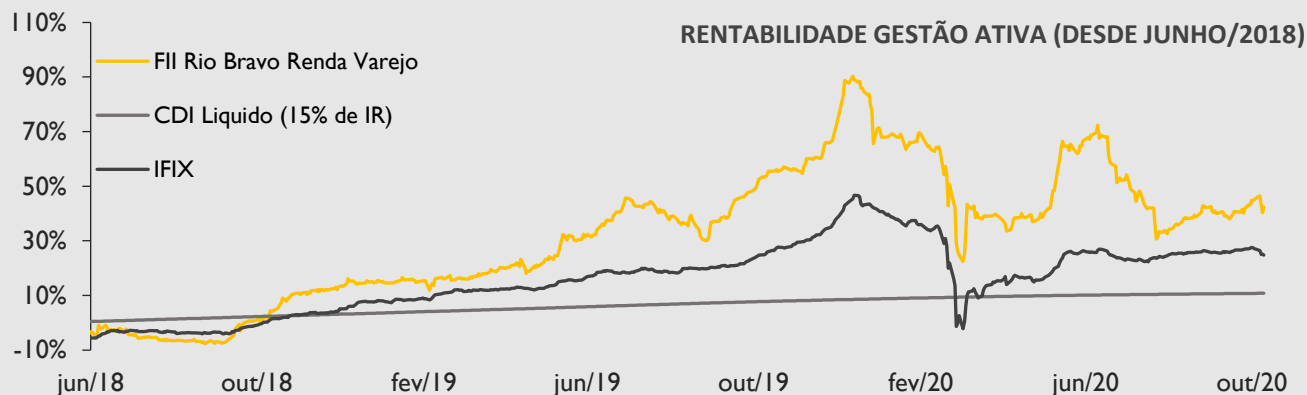
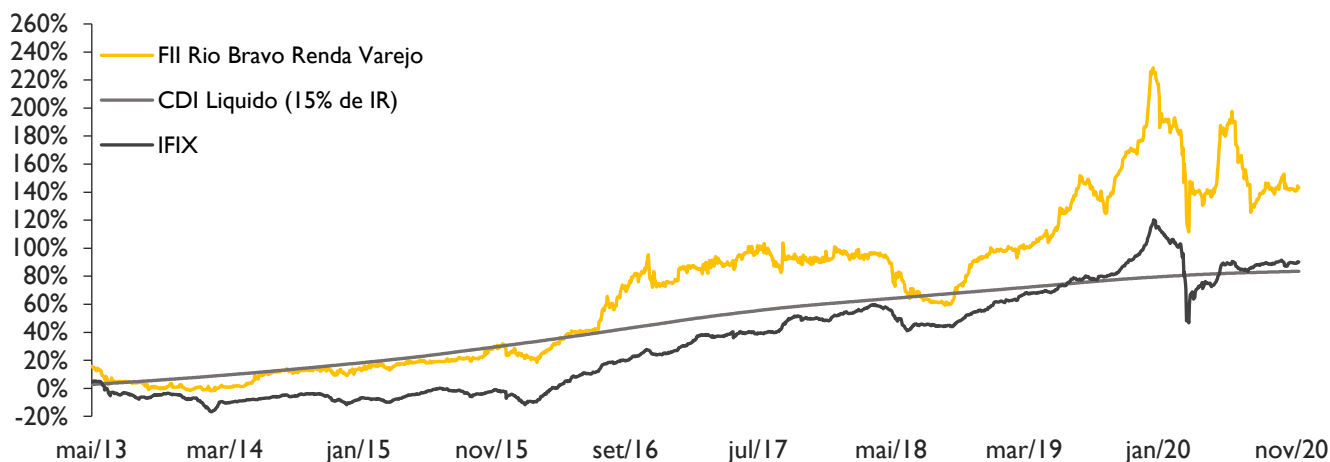
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de novembro teve aumento de 193% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês cresceu 134% frente ao mesmo mês de 2019. Vale ressaltar que houve a 2ª emissão de cotas do Fundo encerrada em setembro de 2019, bem como a incorporação do Fundo Santander Agências em abril de 2020.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início				
IFIX	1,51%	-12,17%	-2,83%	90,07%	12 meses	-12,1%	-2,8%	0,6%
IBOV	15,90%	-5,84%	0,61%	89,43%	ano	-25,1%	-12,2%	-5,8%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	2,22%	2,53%	83,54%				
RBVA11	-1,2%	-25,1%	-12,1%	142,9%	mês	-1,2%	1,5%	15,9%

⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



PATRIMÔNIO DO FUNDO

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
SP - Região Metropolitana					
São Paulo	Esquina Avenida Paulista x Rua Pamplona	Centauro	Centauro	2.551 m²	jul-39
	Av. Padre Antônio José dos Santos, 872	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m²	dez-29
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m²	dez-29
	Lg. Pátio do Colégio, 1	Pátio do Colégio	Caixa	749 m²	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222	Pedro Vicente	Caixa	814 m²	nov-29
	Via Anchieta, 1558	Via Anchieta	Caixa	1.785 m²	nov-27
	R. das Palmeiras, 233 (Loja)	Santa Cecília	Caixa	1.206 m²	nov-27
	Av. de Pinedo, 228	Guarapiranga	Caixa	1.312 m²	nov-27
	Av. Imirim, 1271	Imirim	Caixa	1.384 m²	nov-27
	Av. do Cursino, 1348	Jardim da Saúde	Caixa	1.833 m²	nov-27
	R. dos Italianos, 609 621 623	Italianos	Caixa	521 m²	out-25
	R. Paes Leme, 250 258	Paes Leme	Caixa	910 m²	set-25
	Av. Santa Catarina, 287	Vila Mascote	Caixa	753 m²	mai-25
	Estrada de Taipas, 355	Taipas	Caixa	1.335 m²	fev-25
	Av. Mateo Bei, 413	São Mateus	Caixa	938 m²	set-24
	Av. Maria Luiza Americano, 1688	Itaquera	Caixa	912 m²	mai-24
	Av. do Imperador, 3892	São Miguel Paulista	Caixa	1.025 m²	abr-24
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1644	Hebraica	Caixa	323 m²	jan-24
	Av. Duque de Caxias	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-23
	Av Paulista, 447	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m²	jul-23
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m²	dez-22
	Av. Paulista, 726	Nova Paulista	Santander	693 m²	dez-22
	Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1307	Berrini	Santander	1.874 m²	dez-22
	Av. Sto. Amaro, 3332	Monções	Santander	930 m²	dez-22
	Av. Mateo Bei 3286	São Mateus	Santander	2.059 m²	dez-22
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-22
	Av. Rio Branco, 1675 (Loja)	Barra Funda	Caixa	1.293 m²	nov-22
	Estrada de Itapeperica, 3429	Capão Redondo	Caixa	1.448 m²	nov-22
	R. Salvador Gianetti, 436	Guaianazes	Caixa	2.475 m²	nov-22
	Av. Indianópolis, 2125	Planalto Paulista	Caixa	1.299 m²	nov-22
	R. Guerino Giovanni Leardini, 63/67	Pirituba	Caixa	1.368 m²	nov-22
	Av. Senador Queirós, 85 a 111	Senador Queirós	Caixa	1.447 m²	nov-22
	Est. do Campo Limpo, 5520	Campo Limpo	Caixa	-	-
	Rua Haddock Lobo, 1573	Haddock Lobo	Vago	1.365 m²	-
Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	Mutinga	Caixa	804 m²	jul-25
	Av. dos Autonomistas, 5386	Quitaúna	Caixa	2.250 m²	nov-22
Guarulhos	Av. Carmela Thomeu, 557	Bonsucesso	Caixa	938 m²	ago-23
São Bernardo do Campo	R. Santa Filomena, 677	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m²	dez-29
	R. Marechal Deodoro	São Bernardo do Campo	Santander	1.524 m²	jul-23
Santo André	Rua. Sem. Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m²	dez-29
Embu-Guaçu	R. Sesefredo Klein Doll, 12	Cipo Guaçu	Caixa	549 m²	ago-25
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599	Ferraz de Vasconcelos	Caixa	954 m²	ago-25
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115	Parque Maria Helena	Caixa	581 m²	dez-24
Mogi das Cruzes	Al. Sto. Ângelo, 118	Jundiapéba	Caixa	597 m²	fev-26
São Paulo - Interior e Litoral					
Jundiaí	R Barao de Jundiaí, 884	Jundiaí	Santander	6.439 m²	jul-23
Campinas	Av. Barão de Itapura, 2.233	GPA - Campinas	GPA	3.167 m²	dez-29
Guarujá	Estrada do Pernambuco, 500, Bal. Praia Pernambuco	GPA - Guarujá	GPA	2.780 m²	dez-29
Santos	Praça Visconde de Mauá, 20	Santos	Santander	4.505 m²	dez-22
Itaquaquecetuba	R. Seb. Ferreira dos Santos, 93	Itaquaquecetuba	Caixa	2.342 m²	nov-22
Rio Claro	Av. I, 500	Rio Claro	Caixa	543 m²	dez-26

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
---------------	----------	------	-----------	-----	------------------

Rio de Janeiro -
Região Metropolitana

Rio de Janeiro	Av. Afrânio de Melo Franco, 131	C&A - Leblon	C&A	917 m²	fev-30
	R. Mariz e Barros, 79 (Loja)	Bandeira	Caixa	1.339 m²	nov-27
	Av. Rio Branco, 311-B	Presidente Wilson	Caixa	735 m²	dez-24
	Rua da Quitanda, 70	URB-Rio - Centro	Santander	2.034 m²	dez-22
	Rua Buenos Aires, 48	Candelária	Santander	1.040 m²	dez-22
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m²	dez-22
	Praça Pio X, 78	Praça Pio X	Santander	1.964 m²	dez-22
	Av. Marechal Câmara, 160	14 Bis	Caixa	1.900 m²	nov-22
	Av. República do Chile, 230	Av. Chile	Caixa	1.140 m²	nov-22
	R. Visconde de Pirajá, 127	Ipanema	Caixa	510 m²	nov-22
	R. Antônio Vieira, 24 - Loja A	Leme	Caixa	697 m²	nov-22
	R. Dias da Cruz, 28-A (Loja)	Meier	Caixa	1.484 m²	nov-22
	Av. das Américas, 15545	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m²	nov-22
São Gonçalo	R. Dr. Nilo Peçanha, 125	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m²	nov-27
	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m²	dez-22
	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m²	dez-22
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131	Estrada Rio do A	Caixa	571 m²	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, 2370	Nova Iguaçu	Caixa	3.256 m²	nov-22

Rio de Janeiro -
Interior

Volta Redonda	Rua 12, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m²	dez-22
---------------	-------------	---------------	-----------	----------	--------

Sudeste*

Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m²	dez-22
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m²	dez-22
	R. Curitiba, 888	Inconfidência	Caixa	2.373 m²	nov-22
	R. Padre Pedro Pinto, 1.580	Venda Nova	Caixa	2.585 m²	nov-22
Uberlândia	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389	Industrial	Caixa	552 m²	jan-27
Juiz de Fora	Av. Barão de Rio Branco, 2519	Juiz de Fora	Santander	2.918 m²	dez-22

Sul

Porto Alegre	Rua 7 de Setembro, 1100	Porto Alegre	Santander	2.107 m²	dez-22
Curitiba	R Mal Deodoro, 195	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m²	jul-23

Nordeste

Recife	R. Desembargador Goes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29
	Rua Imp. Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-22
Fortaleza	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	Santander	2.511 m²	jul-23
	Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m²	jul-23

Centro-Oeste

Brasília	EQS 406/407, sem número, Bloco A, Asa Sul	GPA - Brasília	GPA	2.601 m²	dez-29
----------	---	----------------	-----	----------	--------

PATRIMÔNIO DO FUNDO

PARTICIPAÇÃO INDIRETA EM SHOPPING CENTER

FII's	POSIÇÃO EM R\$ MILHÕES
Legatus Shopping (LASC11)	R\$ 10,4
Shopping Patio Higienópolis (SHPH11)	R\$ 1,4
Parque Dom Pedro Shopping (PQDP11)	R\$ 5,7
Grand Plaza Shopping (ABCP11)	R\$ 0,5

PARTICIPAÇÃO DIRETA EM SHOPPING CENTER

Empreendimento	Participação
Shopping Iguatemi São Paulo	0,125%

A estratégia de diversificação contempla também uma construção de um portfólio de FII's *core* (FII's de shoppings e varejo), que permitem o investimento em imóveis de varejo de forma indireta e amplia a diversificação do fundo em localização, contratos, locatários e imóveis.

Os valores da tabela ao lado são atribuídos conforme balancete do Fundo no mês de referência. Seguem abaixo mais informações sobre os empreendimentos. Fonte: relatórios dos fundos disponíveis no FundosNET.

SHPH11



O SHPH11 possui participação de 25,6775% no Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis, na cidade de São Paulo/SP. O Shopping é administrado pela Iguatemi.

- Área bruta locável (ABL): 34 mil m²
- Total de lojas: mais de 300
- Vagas de estacionamento: mais de 1.500
- Teatro Folha e 6 salas de cinema Cinemark

PQDP11



O PQDP11 possui participação de 20,22%, do FII Shopping Parque D. Pedro que, por sua vez, detém 74,47% do imóvel Shopping Parque Dom Pedro. O Fundo também é proprietário de 15% do empreendimento denominado "Shopping Parque D. Pedro", integralmente finalizado e destinado à exploração comercial por meio da locação de suas atuais lojas.

O Shopping está localizado em Santa Genebra, na cidade de Campinas/SP. O Shopping é administrado pela Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.

- Área bruta locável (ABL): 127 mil m²
- Total de lojas: 390
- Vagas de estacionamento: 8.000

LASC11



O LASC11 detém participação em um portfólio de 3 shoppings, conforme abaixo. O Shopping é administrado pela Aliansce Sonae.

	Participação	Localização	ABL total
Boulevard Shopping Campos	25%	Belém/PA	34.084
Parque Shopping Belém	24%	Vila Velha/ES	37.359
Boulevard Shopping Vila Velha	25%	Campos dos Goytacazes/RJ	27.066

ABCP11



O ABCP11 é o principal centro de compras da região do ABC paulista, inaugurado em 23 de setembro de 1997, localizado na cidade de Santo André/SP.

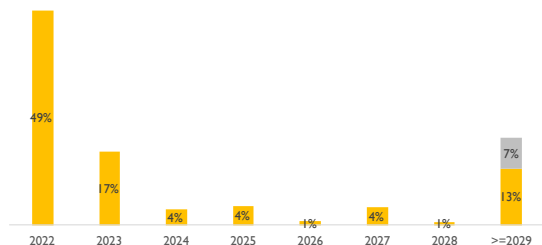
- Área Bruta Locável (ABL): 72.000 m²
- Total de lojas: mais de 340
- Vagas de estacionamento: mais de 2.420
- Hipermercado
- Academia
- Boulevard Gastronômico



PATRIMÔNIO DO FUNDO

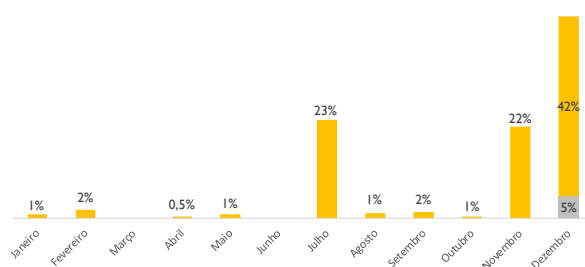
Cronograma de Vencimento dos contratos (% da receita contratada)

■ Atípicos ■ Típicos



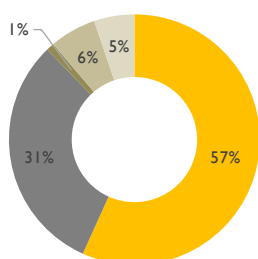
Cronograma de reajustes (% da receita contratada)

■ IPCA ■ IGP-M



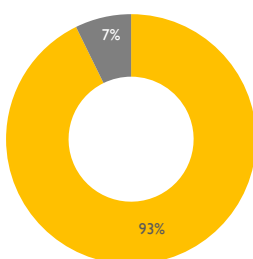
Locatário (% da receita contratada)

■ Santander ■ Caixa ■ C&A ■ Centauro ■ GPA



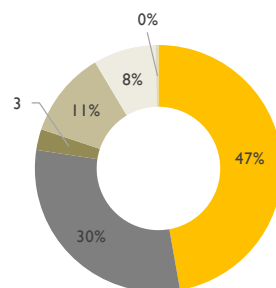
Tipo de contrato (% da receita contratada)

■ Atípico ■ Típico



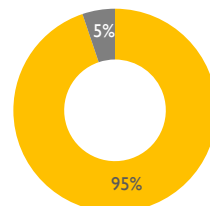
Locatário (% do PL)

■ Santander ■ Caixa ■ C&A ■ Centauro ■ GPA ■ Iguatemi



Indexador (% da receita contratada)

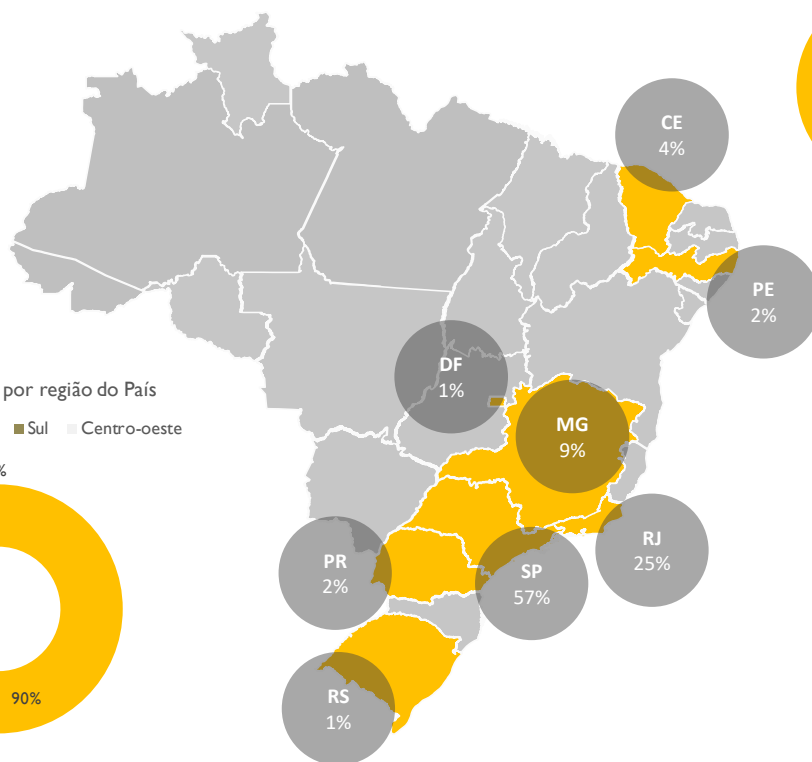
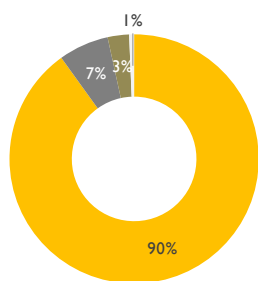
■ IGP-M ■ IPCA



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)

Receita contratada por região do País

■ Sudeste ■ Nordeste ■ Sul ■ Centro-oeste



A receita contratada não considera informações de receitas de shoppings.

Informações contidas nesta página, patrimônio líquido e receita contratada, não consideram as aquisições recentes informadas no início deste relatório.



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 1.230.054.409,06

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo

QUANTIDADE DE COTAS • 10.693.931

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

NÚMERO DE COTISTAS • 36.270

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,651% a.a. sobre o Valor de Mercado

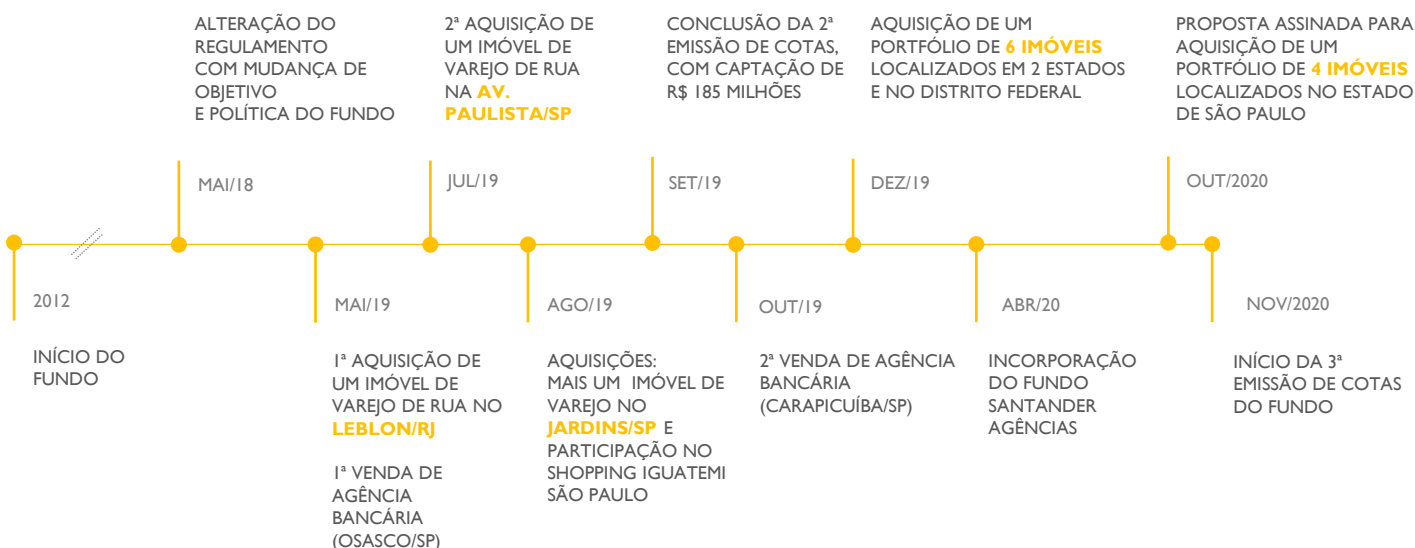
(Mín. Mensal R\$ 30.000,00 - data base 01/05/2012, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio das seguintes modalidades de investimento:

-  aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, **notadamente imóveis comerciais destinados a varejo**, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados à exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo;
-  aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para (i) **locação a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação**; e (ii) **alienação**, conforme regras definidas neste regulamento;
-  aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis, nos termos referidos nos itens (a) e/ou (b) acima; e/ou
-  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.

HISTÓRICO DO FUNDO



SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com mais de 30 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 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.