

Relatório Gerencial

Setembro/2021

RBVA11

FII Rio Bravo Renda Varejo

RIO BRAVO – CARTA ESTRATÉGIAS – SETEMBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR**COMEÇANDO OS PREPARATIVOS**

O grande personagem do mês de setembro de 2021 foi a velha senhora, uma aparição aterradora, o grande tópico de debate no decorrer do mês. A variação do IPCA para agosto foi de 0,87%, o pior agosto desde 2000, levando o acumulado de 12 meses a 9,68%, e o acumulado do ano a 5,67%, já superando a meta para o ano calendário, fixada em 3,75% com margem de tolerância de 1,5%, ou seja, com um “teto” de 5,25%.

Com isso, o presidente do Banco Central do Brasil (BCB) terá que escrever uma “carta aberta” ao Ministro da Fazenda com explicações sobre o “descumprimento” e “providências para assegurar o retorno da inflação aos limites estabelecidos” (Decreto 3.088/99, Art. 4, §único). Talvez seja a mais importante de todas as “cartas abertas” já escritas por presidentes do BCB que falharam em cumprir a meta, sendo certo que é a primeira de um presidente do BCB com mandato fixo.

Será a quinta vez que a meta foi ultrapassada pela variação anual do IPCA desde a criação da sistemática de metas para a inflação em 1999. Outros quatro episódios de “descumprimentos a maior” ocorreram em 2001, 2002, 2003 e 2016.

Em vista da credibilidade acumulada pelo sistema e seu guardião, a justa recompensa pelos diversos anos de diligente execução do regime de metas de inflação foi de que as expectativas para o IPCA dos anos de 2022 e posteriores não desestabilizaram. O Relatório FOCUS para 24 de setembro dava 3,25% de variação para o IPCA em 2023, estável por 63 semanas. Para 2022, há uma pequena piora nas expectativas: 4,14% para o ano, contra 3,95% quatro semanas antes.

Desde o começo de 2021 se sabia que o país enfrentaria choques cujo apogeu seria nesta época do ano. A inflação acumulada de 12 meses naquele momento poderia parecer elevada, mas o ano calendário terminaria dentro da meta. Essa era a premissa. Entretanto, os choques foram maiores – preços administrados (energia) câmbio, commodities, por exemplo – e sobretudo as ansiedades despertadas pela inflação, ainda que percebida pelos especialistas como temporária e sazonal.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**OS FIIS RESIDENCIAIS PARA RENDA VIERAM PARA FICAR?**

No mercado de Fundos Imobiliários nos Estados Unidos, que já possui mais de 145 milhões de investidores e US\$ 1,5 trilhão de patrimônio, existe um segmento que sempre se destacou: o imobiliário residencial para renda. Os REITs (fundos imobiliários americanos) voltados para locação residencial trabalham na gestão de apartamentos, casas, condomínios e *student housing*, trazendo facilidade e acessibilidade para o investidor que pretende rentabilizar seu patrimônio no mercado imobiliário por meio de um produto financeiro.

A importância de investir em um produto altamente líquido e resiliente se provou uma excelente tese ao longo dos últimos anos. Em uma janela de dez anos, o retorno dos FIIs residenciais foi de 9,9% ao ano em dólar. Um imóvel residencial é resiliente porque oferece uma solução que é necessária e permanente a toda população: o acesso à moradia. Não à toa, esse tipo de Fundo é visto pelo mercado como um dos mais seguros, pois apresentam um dos menores retornos sobre o dividendo dos REITs.

Contudo, a tese no Brasil ainda é pouco difundida e pouco explorada pelos players profissionais. Os fundos de renda residencial representam apenas 0,4% do PL total da indústria de fundos imobiliários. Um dos motivos plausíveis para que a indústria não tenha crescido no Brasil como cresceu nos Estados Unidos tem a ver com as dificuldades operacionais e mercadológicas para implementação deste tipo de operação. Todavia, com o advento da tecnologia e com mudanças estruturais no comportamento do consumidor, a popularização desse produto se iniciou nos últimos anos, com cinco novos fundos listados.

Quando se fala em locação residencial, uma das principais características que vem sendo buscadas pelas novas gerações é a flexibilidade. A liberdade em poder morar em uma casa ou apartamento onde quiser e pelo tempo que for conveniente cada vez mais se torna um ponto crucial na hora de decidir entre alugar ou comprar um imóvel. Dados do PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) atestam que, em 2009, 20% dos imóveis na cidade de São Paulo eram alugados; em 2019, esse número salta para 26%.

O crescimento da modalidade de aluguel residencial não ocorre por acaso: segundo pesquisas da consultoria Deloitte, a geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, de acordo com a metodologia do levantamento), representada por jovens que cresceram em meio à tecnologia, diferente de gerações anteriores, está acostumada ao dinamismo e enxerga outras aspirações à frente da aquisição da casa própria, como viajar pelo mundo e ganhar altos salários/ ser rico.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado ¹
204.398	0,7%	11.588.199	R\$ 0,87	9,5%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m² (R\$) ²	Número de Investidores
107,79	1.249	0,8	6.015	42.257

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 e a carteira de FIIs (referente a julho/21), dividido pelo ABL.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em setembro, o Fundo teve R\$ 0,91/cota de resultado, com participação já de pequeno resultado não recorrente, e distribuiu R\$ 0,87/cota, de forma a acomodar parte do resultado linearizado nos meses anteriores. Seguimos com a expectativa de conclusão dos negócios anunciados neste semestre, mantendo nossa previsão de distribuição.

No dia 24/09, foi realizado o webcast trimestral com a gestão, com perguntas e respostas ao vivo. Para acessar o [replay](#), [clique aqui](#).

SOBRE A IMPLEMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE VAREJO

Seguimos com a estratégia de reciclagem de portfólio, direcionando o capital levantado com a venda de imóveis ocupados por agências bancárias para a aquisição de imóveis que servem a operações de varejo. As vendas servem ainda para desconcentração do investimento em agências – que já representam menos de 60% do capital investido – e para redução do risco de vacância previsto para os próximos anos, cuja mitigação está no foco dos trabalhos da gestão.

O movimento de implementação da estratégia de varejo continuou ao longo do mês, com sólidos resultados decorrentes das vendas. Até o momento, já “criamos” mais de R\$ 15 milhões para o Fundo decorrentes de vendas acima do valor patrimonial, que são distribuídos aos cotistas isentos de IR. O ganho de capital nas vendas é decorrente de 100% do valor acima do valor de aquisição, e o Patrimônio do Fundo é deduzido pelo valor da valorização do período quando o imóvel é vendido (presente nas demonstrações financeiras como Ajuste a Valor Justo). Abaixo, o histórico das alienações realizadas em 2021 ou em andamento. Temos como objetivo e projeção a conclusão de pelo menos mais 3 vendas no segundo semestre.

IMÓVEL VENDA NOVA		IMÓVEL QUITAÚNA		CONCLUSÃO DO PAGAMENTO DO IMÓVEL OSCAR FREIRE (Renner)	
- Venda em análise documental com sinal pago		- Alienação concluída R\$ 6,5 milhões		- Pagamento concluído com os recursos provenientes da reciclagem de portfólio	
JUN/21		JUL/21		SET/21	
IMÓVEL JUIZ DE FORA		IMÓVEL HEBRAICA		IMÓVEL ITAQUAQUECETUBA	IMÓVEL BONSUCESO
- Alienação concluída R\$ 18,9 milhões		- Alienação concluída R\$ 7,9 milhões		- Alienação concluída R\$ 7,9 milhões	- Venda em análise documental com sinal pago

Status da Operação	Principal	Ganho de Capital	Ganho de capital/cota
Alienação efetivada/liquidada em 2021	R\$ 33,8 milhões	R\$ 7,5 milhões	R\$ 0,65
Alienação em análise documental, com sinal pago	R\$ 13,4 milhões	R\$ 6,2 milhões	R\$ 0,53

Na ponta das compras, temos mirado cada vez mais em imóveis líquidos para locação, mesmo com contratos típicos, de forma a oferecer aos cotistas solidez na renda e atrair bons locatários ao longo dos anos. Temos trocado imóveis com potencial mais limitado de retorno ou que não se encaixam na estratégia do Fundo, por novos ativos que oferecem um cenário mais promissor de valorização daqui para frente, em regiões mais resilientes e bem centralizadas.

DADOS DO VAREJO

Em relação às vendas do varejo, agosto (último mês com resultados divulgados) surpreendeu para baixo. O varejo restrito teve queda de 3,1% MoM (mês contra mês), enquanto o varejo ampliado teve queda de 2,5% MoM. O resultado reflete a inflação de bens industriais e em derivados de *commodities*, queda na renda disponível e transferência de demanda para o setor de serviços. Os itens que mais contribuíram para essa queda foram combustíveis (-2,4%MoM) devido à alta dos preços, móveis e eletrodomésticos (-1,3% MoM) com a alta dos insumos devido à cadeia de suprimentos, e supermercados (-0,9% MoM), também devido à alta dos alimentos.

Os dados preliminares de setembro apontam para um setembro ainda com queda no varejo em relação ao ano anterior, com o setor de serviços compensando parcialmente as fraquezas do varejo e indústria.

Os dados operacionais das companhias listadas apontam para um terceiro trimestre com resultados ainda melhores que o segundo, com potencial de serem mais afetados os *players* com mais dependência de cadeias internacionais de suprimentos e do público com maior retração da renda.

ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Conforme [Fato Relevante publicado em 24 de setembro](#), o Fundo assinou uma Proposta de Aquisição para potencial aquisição de um imóvel em São Paulo/SP, em uma das principais regiões comerciais da cidade, considerada estratégica para o Fundo, bem como predominante para o mercado corporativo, de varejo e residencial, com valor aproximado de R\$ 16 milhões, e *cap rate* aproximado de 7,4% a.a.

O Imóvel encontra-se locado para um operador do varejo de vestuário, que ocupa o Imóvel há mais de 20 anos, com contrato típico. Será realizada a Due Diligence dos documentos relacionados ao Imóvel, a serem fornecidos pelo proprietário. Poderá ser necessária captação de recursos caso o montante levantado nas vendas de ativos, proveniente do trabalho de reciclagem de portfólio em andamento, não seja suficiente para quitação integral do negócio.

A gestão vem trabalhando ativamente na prospecção de novos ativos e entende que a aquisição do Imóvel, caso concluída, vai ao encontro da estratégia do Fundo de reciclagem do portfólio, citada mais acima.

Já em outubro, foi [publicado fato relevante](#) sobre a regularização de dois ativos do Fundo, com assinatura das escrituras das agências São Gonçalo – Centro (Rua Dr. Feliciano Sodré, 111) e São Gonçalo – Alcântara (Rua João de Almeida, 72), ambas no Rio de Janeiro e locadas ao Santander. Até o momento, foram comunicadas as assinaturas da escritura de 08 imóveis localizados em São Paulo, 4 imóveis em Belo Horizonte, 1 imóvel no Rio de Janeiro, 1 imóvel em Pernambuco e 1 imóvel no Paraná. Atualmente dos 83 ativos (não considera como concluídas as alienações de Venda Nova e Bonsucesso) que compõem o portfólio do Fundo, 59 estão regularizados. 24 imóveis possuem pendências registras que impedem ou dificultam sua transferência para o nome do Fundo, sendo 17 imóveis locados para a Caixa, 6 locados para o Banco Santander e 1 locado para o GPA.

PERSPECTIVAS PARA O FUNDO NO LONGO PRAZO

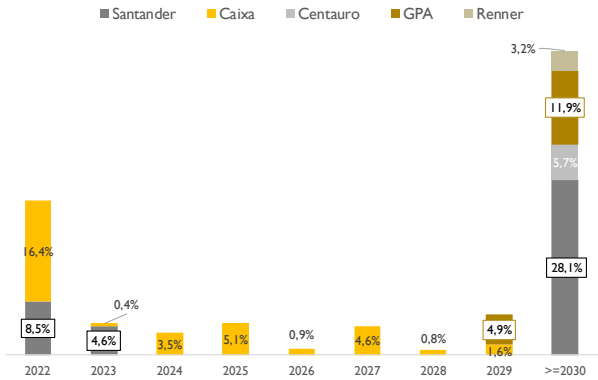
Como mencionado, conforme há a reciclagem do portfólio, são alienados ativos que têm pouca perspectiva de valorização de aluguel e valor do tijolo nos próximos anos. Assim, realizamos este ganho e partimos para novos investimentos, que possuem contratos novos, em excelentes regiões e com perspectiva de valorização tanto de aluguel quanto de valor de mercado nos próximos anos, mas cujos *cap rates* no presente são mais baixos quando comparados aos ativos alienados ou em alienação, dado que os valores de aluguel nos contratos atípicos de Caixa e Santander praticados hoje estão acima dos valores de mercado, o que é explicado pela forma como os fundos de agências foram constituídos entre 2012 e 2013 (contratos atípicos firmados em um período de alta, reajustado anualmente pela inflação e cujo mercado real passou por momentos de crise ao longo da década). Com a reciclagem do portfólio, há também a troca do perfil de risco do fundo.

A movimentação de portfólio e a geração de resultado projetada nos próximos semestres deve representar em média 15,7% do resultado total nos próximos 5 semestres, considerando com uma composição de resultados ordinários e extraordinários e a realização das vendas a valor patrimonial. Vale mencionar que o cenário projetado aqui não deve ser considerado como promessa por parte da gestão.

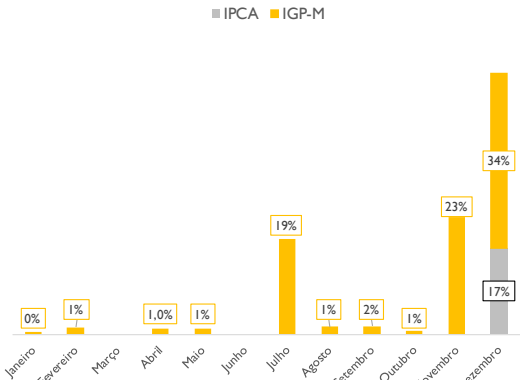


PATRIMÔNIO DO FUNDO

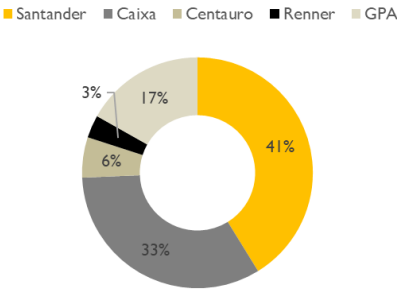
Cronograma de vencimentos (% da receita contratada)



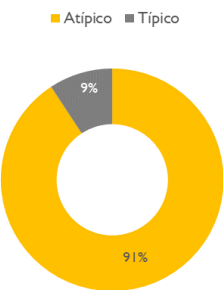
Cronograma de reajustes (% da receita contratada)



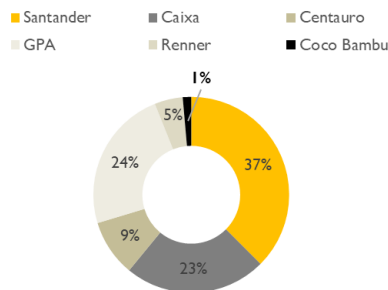
Locatário (% da receita contratada)



Tipo de contrato (% da receita contratada)

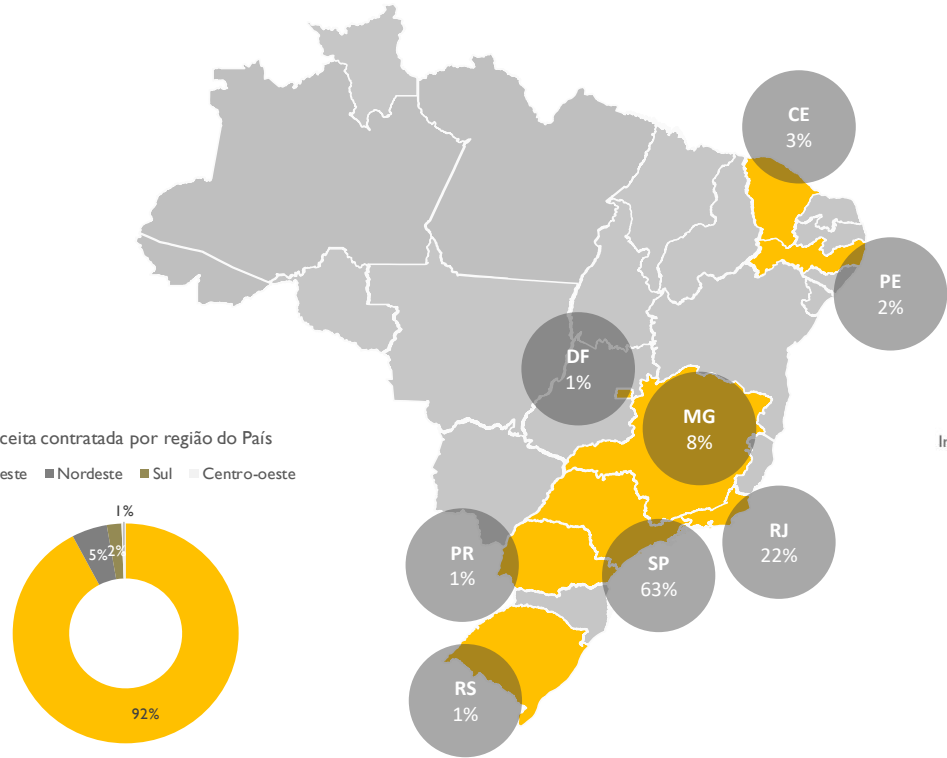


Locatário (% do capital investido)

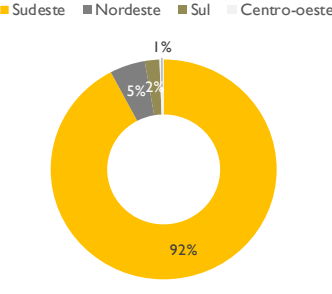


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)

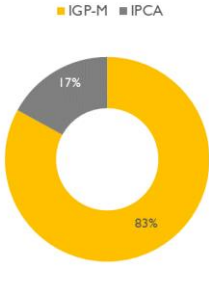
O gráfico acima não considera as alienações das agências de Venda Nova e Bonsucesso.



Receita contratada por região do País



Indexador (% da receita contratada)



No gráfico de cronograma de reajustes, considerar que os 7 contratos com o Santander que sofrem reajuste nos meses de julho não serão reajustado em julho/2021, conforme acordo realizado.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

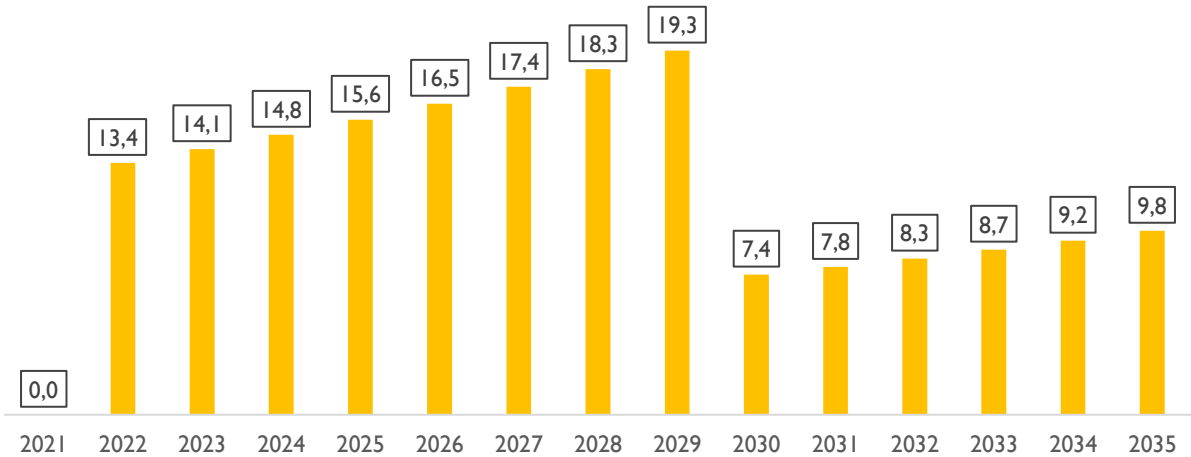
De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:

DETALHES DA ALAVANCAGEM	
Valor da Aquisição	R\$ 255.000.000,00
Pagamento via Securitização	R\$ 176.000.000,00
Exposição de caixa	R\$ 79.000.000,00
Aluguel	R\$ 1.355.750,00
Juros do CRI + Custos de manutenção	R\$ 802.933,00
Aluguel - Juros	R\$ 552.817,00
ROIC ³	8,40%

INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO DE ALAVANCAGEM	
Quantidade de Operações Alavancadas:	1 (uma) – Ativo Tatuapé, Guarulhos e São José dos Campos
Tipo de Alavancagem:	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Prazo para o Pagamento da Dívida:	Série 1 (108 meses – 9 anos) Série 2 (180 meses – 15 anos)
Remuneração da Dívida:	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 – IPCA + 5,60% a.a (ambas as séries possuem carência de 12 meses para o início do pagamento do principal)
Garantia da Operação:	Cessão de Recebíveis, Alienação fiduciária do imóvel e Fundo de Reserva
Relação Dívida / Patrimônio Líquido:	13,31%;
ROIC ³ esperado:	8,40%

³ROIC: *Return on Invested Capital*, ou Retorno sobre o Capital Investido: (Aluguel - Juros) x 12 /Exposição de caixa
*Os CRIs são lastreados pelos contratos atípicos vigentes com o Grupo Pão de Açúcar.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO ANUAL (R\$ milhões)



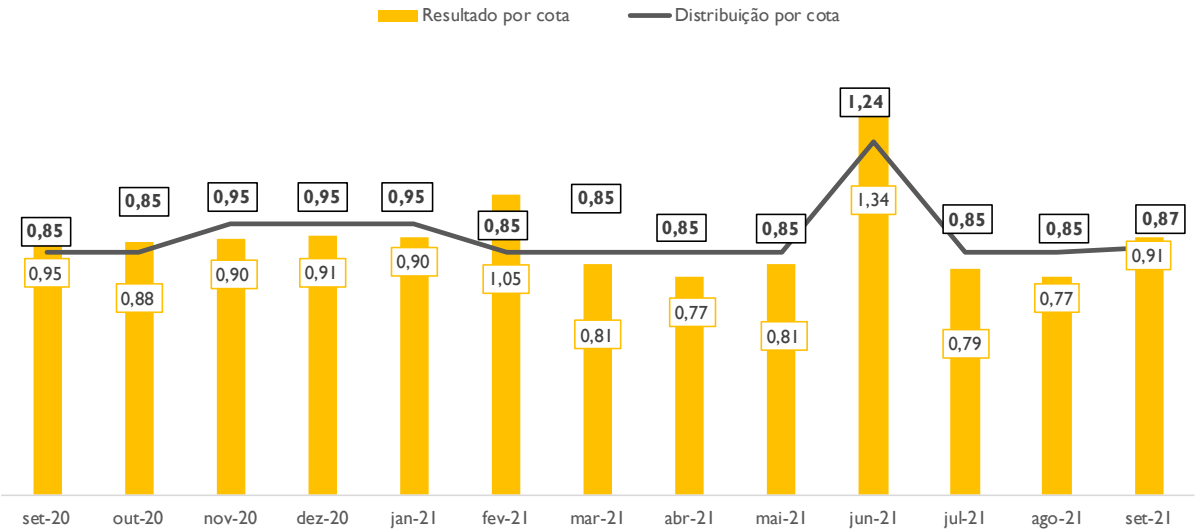


RESULTADO DO FUNDO

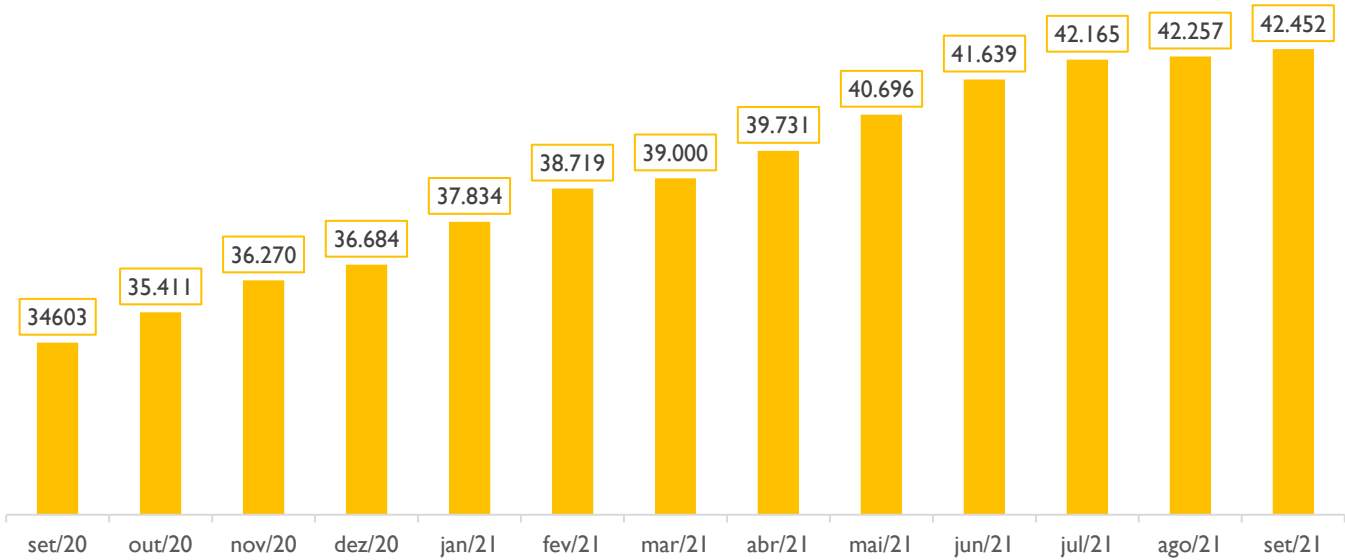
	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 11.634.352	R\$ 32.015.243	R\$ 104.175.036
Rendimentos de FIs	R\$ 122.149	R\$ 152.330	R\$ 430.130
Resultado Financeiro	R\$ 17.989	R\$ 35.227	R\$ 163.786
Despesas	-R\$ 1.280.042	-R\$ 3.702.060	-R\$ 10.233.419
Resultado	R\$ 10.494.448	R\$ 28.500.740	R\$ 94.535.533
Rendimentos distribuídos	R\$ 10.081.733	R\$ 29.781.671	R\$ 94.559.704
Resultado por cota	R\$ 0,91	R\$ 2,46	R\$ 8,16
Rendimento por cota	R\$ 0,87	R\$ 2,57	R\$ 8,16
Resultado Acumulado ⁴	R\$ 0,04	-R\$ 0,11	R\$ 0,00
Proporção distribuída	96%	104%	100%

⁴ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado. Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

RESULTADO DO FUNDO VERSUS DISTRIBUIÇÃO



NÚMERO DE COTISTAS





DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,95	0,85	0,85	0,85	0,85	1,24	0,85	0,85	0,87	-	-	-
2020	0,90	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,95	0,95
Δ	5,6%	-5,6%	6,3%	0,0%	0,0%	45,9%	0,0%	0,0%	2,4%	-	-	-

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.

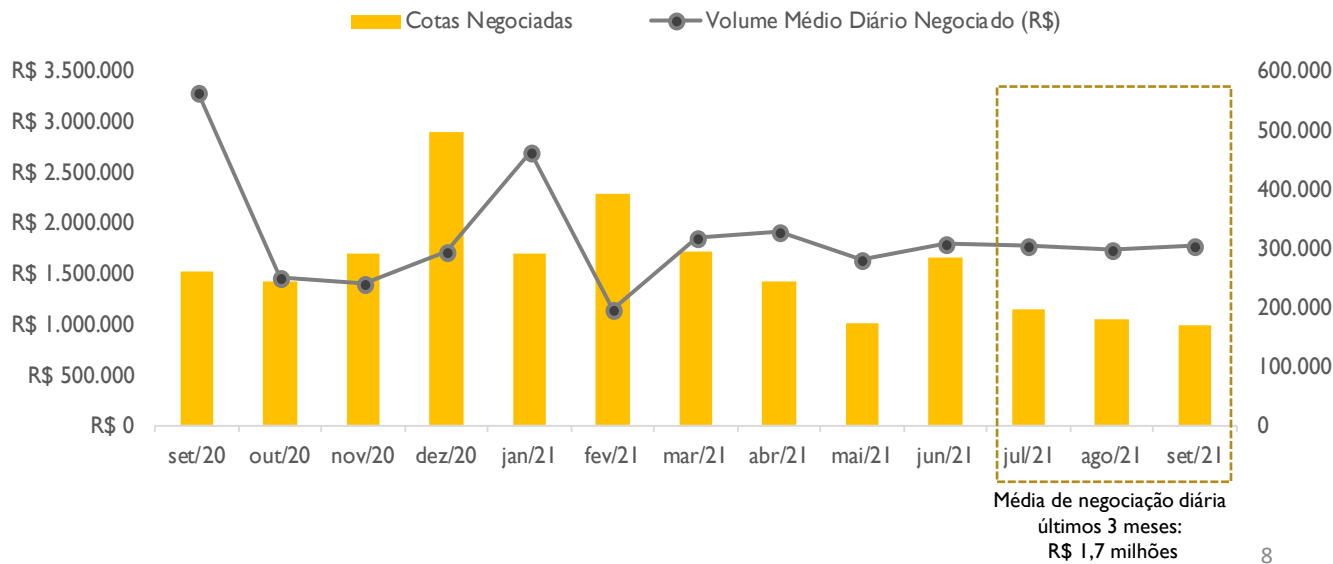
RBVA11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 18.321.407	R\$ 246.644.052	R\$ 367.599.692
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 832.791	R\$ 1.049.549	R\$ 1.237.709
Giro (% de cotas negociadas)	1,47%	19,22%	28,87%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	set/21	jan/21	set/20
Valor da Cota	R\$ 107,79	R\$ 113,70	R\$ 119,90
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	10.693.931
Valor de Mercado	R\$ 1.249.091.970,21	R\$ 1.317.578.226,30	R\$ 1.282.202.326,90

LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de setembro teve uma redução de 34% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um acréscimo de 20% frente ao mesmo mês de 2020.

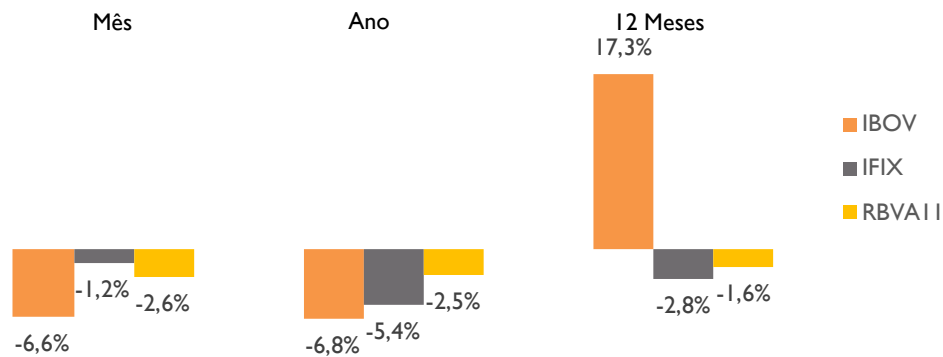




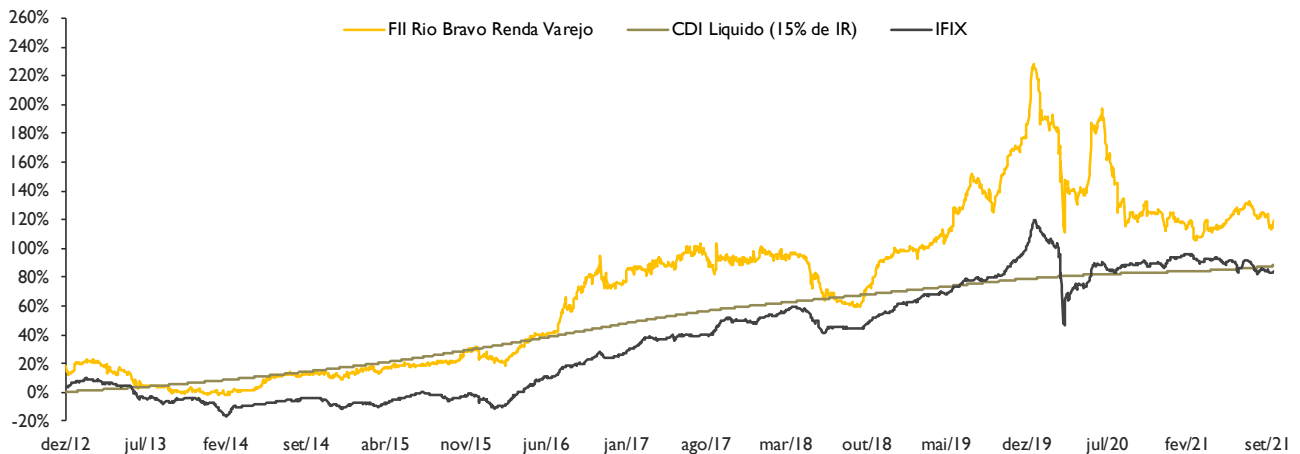
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	83,78%
IBOV	-6,57%	-6,75%	17,31%	93,05%
CDI líquido de IR (15%)	0,38%	2,15%	2,56%	88,07%
RBVA11	-2,6%	-2,5%	-1,6%	119,4%

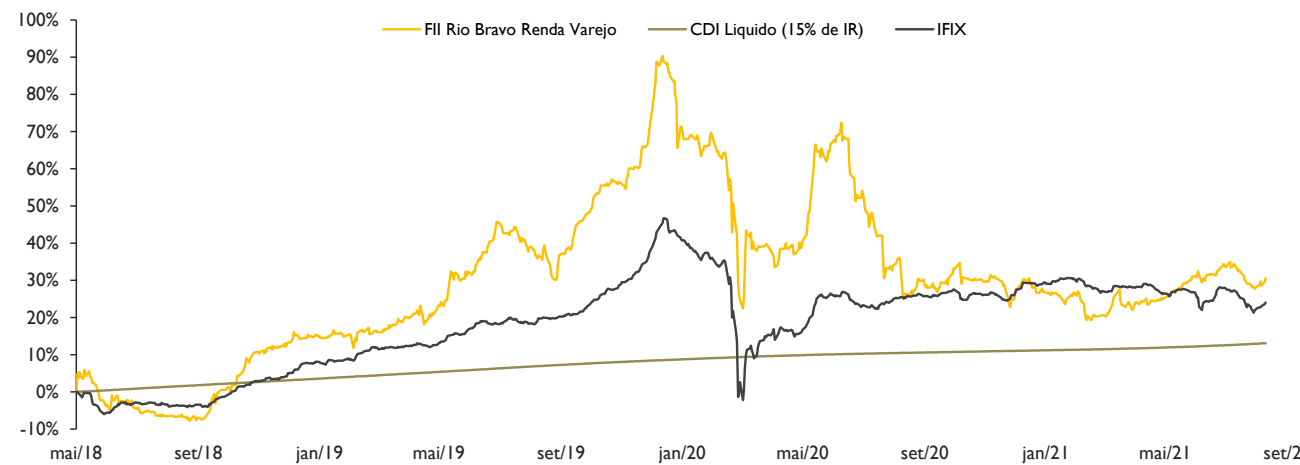
⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE TOTAL



RENTABILIDADE - GESTÃO ATIVA (DESDE JUNHO/2018)





PATRIMÔNIO DO FUNDO

Número total de ativos*: 84

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
	Rua Alves Guimarães, 50	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m²	dez-35
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m²	dez-35
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m²	dez-32
	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. Duque de Caxias, 200	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-33
	Av Paulista, 447	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m²	jul-23
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m²	dez-32
	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, 3330	Monções	Santander	930 m²	dez-22
	Av. Mateo Bei, 3286	São Mateus	Santander	2.059 m²	dez-32
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32
	Av. Rio Branco, 1675 (Loja)	Barra Funda	Caixa	1.293 m²	nov-22
	Estrada de Itapecerica, 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
	Terreno - Est. do Campo Limpo, 5520	Campo Limpo	-	434 m²	-
	Oscar Freire, 595	Renner - Oscar Freire	Renner	2.045 m²	dez-34
	Rua Haddock Lobo, 1573	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m²	-
Osasco	Av. das Esmeraldas, 512 e R. Rubi, 371	Mutinga	Caixa	804 m²	jul-25
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarulhos	GPA	20.952 m²	dez-35
	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, 460	São Bernardo do Campo	Santander	1.524 m²	jul-23
São José dos Campos	Avenida Jorge Zarur, 100	GPA - São José dos Campos	GPA	34.749 m²	dez-35
Santo André	Rua. Senador Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m²	dez-32
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

Jundiáí	R Barão de Jundiáí, 884	Jundiáí	Santander	6.439 m²	jul-33
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-32
Rio Claro	Av. I, 500	Rio Claro	Caixa	543 m²	dez-26

* O número total de ativos ainda considera as agências de Itaquaquecetuba, Venda Nova e Bonsucesso como parte do portfólio do Fundo.



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	Imóvel Leblon	Vago	917 m²	-
	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-32
	Av. Rio Branco, 115	Ouvidor	Santander	1.240 m²	dez-32
	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-32
	Rua Dr. Feliciano Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m²	dez-32
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 Doze, 239	Volta Redonda	Santander	2.920 m²	dez-22
Minas Gerais					
Belo Horizonte	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m²	dez-32
	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
Sul					
Porto Alegre	Rua Sete de Setembro, 1100	Porto Alegre	Santander	2.107 m²	dez-22
Curitiba	Rua Monsenhor Celso, 154	Monsenhor Celso	Santander	2.183 m²	jul-33
Nordeste					
Recife	R. Desembargador Goes Cavalcante, 261	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29
	Rua do Imperador Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-32
	Rua Pedro I, 373	Fortaleza	Santander	2.511 m²	jul-23
Fortaleza	Rua Floriano Peixoto, 915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m²	jul-33
Centro-Oeste					
Brasília	EQS 406/407, sem número, Bloco A, Asa Sul	GPA - Brasília	GPA	2.601 m²	dez-29

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.314.670.535,78 (ref. agosto)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 42.452

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



RIO BRAVO - LINKS

- [CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING LIST](#)
- [WEBCAST COM A GESTÃO](#)

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 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.