

Relatório Gerencial

Novembro/2021

RBVA11

FII Rio Bravo Renda Varejo

RIO BRAVO – CARTA ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 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**TEMAS DA TRANSIÇÃO**

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamletianamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR**

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FIIs, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FIIs: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento -, pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

[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
201.309	0,7%	11.588.199	R\$ 0,91	11,1%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m² (R\$) ²	Número de Investidores
97,98	1.135	0,9	5.429	42.990

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 novembro, o fundo teve R\$ 0,79/cota de resultado e distribuiu R\$ 0,91/cota, de forma a linearizar ao máximo a distribuição com resultados já apurados em meses anteriores, que conta com resultados extraordinários advindos da venda de agências. A gestão segue negociando vendas das agências bancárias e realizará os anúncios formais tão logo os negócios avancem.

MERCADO

Em relação às vendas do varejo, outubro (último mês com resultados divulgados) teve queda real da ordem de 0,8% mês contra mês, enquanto o nominal cresceu 11,8% (o real se refere ao resultado estritamente acima da inflação). O indicador mostra ainda transferência de consumo para o setor de serviços, especialmente quando observamos que setores vencedores na pandemia, como supermercados e materiais para construção, hoje mostram retração; em contrapartida, turismo, restaurante e bares estão em retomada. Além disso, a inflação no patamar atual, fora do teto da meta, leva à perda do poder de compra do consumidor e a uma sinalização de aumento dos juros para contenção da elevação dos preços pela autoridade monetária, o que também desestimula os investimentos das empresas.

A Black Friday, sazonalidade já conhecida como forte para o setor e que costuma ser uma boa proxy para a performance no Natal, surpreendeu para baixo. O crescimento esperado estava na ordem de 5%-10% no fluxo frente ao ano passado, mas cresceu apenas 1,5%. Os resultados online também não surpreenderam em volume, contraindo 0,2%. No resultado financeiro, o online cresceu na casa de 7% de faturamento, mas com IPCA acumulado de mais de 11% nos últimos 12 meses, o varejo como um todo contraiu em termos reais. Estamos cautelosos com o Natal e satisfeitos pela estratégia de diversificação do fundo. Os recentes resultados do varejo mostram cautela e necessidade de ser muito seletivo com os pontos de loja que adquirimos.

REAVIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

Em novembro, com efeito no balancete de outubro, foi realizada a reavaliação anual dos ativos do Fundo pela Cushman & Wakefield, consultoria imobiliária especializada e independente, com o objetivo de atualizar a avaliação do conjunto de ativos do fundo para refletir o seu portfólio real. Houve atualização das informações de imóveis que foram transacionados neste período. Os principais pontos de variação em relação aos laudos de 2020 foram as taxas de desconto e *cap rate* de saída, que tiveram que ser ajustados para cima para refletir o novo patamar da curva de juros e cenário econômico futuro mais depreciado.

Houve também uma consideração dos novos contratos de locação, especificamente os firmados com o Santander, que tiveram renovação anunciada este ano, e que, ao final do contrato atípico, terão uma nova estrutura de contrato e, por isso, nova precificação. Com a alteração do valor patrimonial do Fundo, a cota patrimonial passou a ser de R\$105,12, redução de 7,3% frente à cota patrimonial anterior.

EMIÇÃO DE COTAS

Em 03 de novembro, foi aprovada a 4ª emissão de cotas do Fundo. Como exposto no Material complementar ao Ato do Administrador de 03/11/2021, disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=241214>, o racional da 4ª emissão de cotas do Fundo levava em consideração a geração de valor para o Fundo, acrescentando dividendos ao montante recorrente esperado para após o término dos contratos atípicos e renovações, especialmente a partir de 2023. Além disso, tinha por objetivo elevar a qualidade do portfólio, acrescentando excelentes localizações e imóveis à carteira, agregando em diversificação e resiliência de renda para o longo prazo. Explicaremos a tese em detalhe nas próximas páginas.

EMIÇÃO DE COTAS - CONTINUAÇÃO

Aumentar a renda recorrente do portfólio está no centro dos esforços de gestão, bem como elevar o poder de barganha do Fundo junto aos locatários de agências bancárias, de modo que o produto tenha espaço para negociar sem colocar em risco a maior parte da sua receita e colaborando para a redução do prêmio de risco no mercado secundário, bem como para a redução de possível volatilidade decorrente da queda de proventos futura. Agregar em diversificação, qualidade e geração de renda é e sempre será nosso foco, observando não só os prazos mais curtos, mas analisando com sofisticação os fundamentos para o longo prazo.

POR QUE FALAMOS TANTO EM RECORRÊNCIA DE RENDA

O Fundo tem peculiaridades, por ter sua origem em fundos de agências bancárias, o que exige uma análise mais acurada e um pouco mais sofisticada dos investidores. Em primeiro lugar, é importante que fique claro que a previsão é de redução dos dividendos no longo prazo. Isso porque 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). Ao final dos contratos atípicos, seja com a renovação com os mesmos locatários, seja com uma nova locação, os valores de locação tendem a convergir para o preço de mercado, ou seja, convergir para um patamar mais baixo do que o visto atualmente.

Conforme há a reciclagem do portfólio, nós alienamos ativos que possuem esse perfil, que têm pouca perspectiva de valorização de aluguel e valor nos próximos anos, 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* são **mais baixos** quando comparados ao *cap rate* que o Fundo “roda” atualmente (com valores de locação bastante acima de mercado), mas **mais altos** se mensurarmos o valor justo de locação para estes contratos, uma vez que após o término dos atípicos os *cap rates* comprimem nesse movimento de conversão para preço de mercado já mencionado.

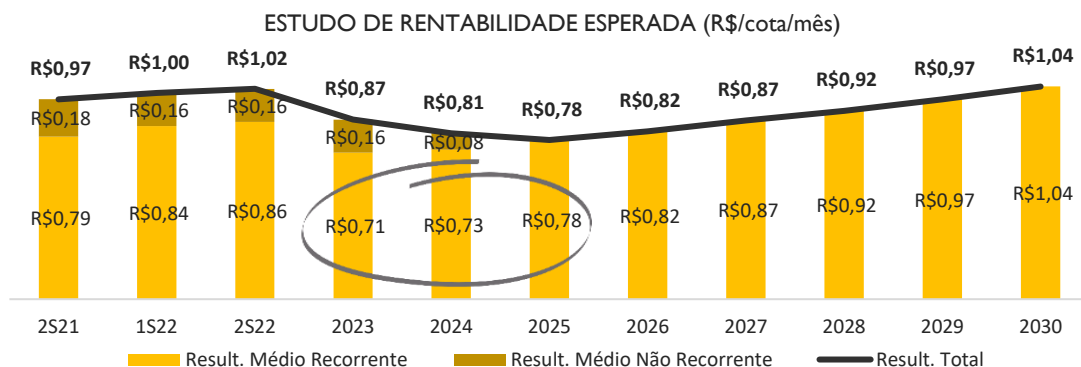
O *cap rate* de venda das últimas agências, quando observamos preços de mercado das regiões constado em laudo de avaliação (e que seriam os valores mais próximos das negociações de renovação das agências), é de aproximadamente 6%. Quando observamos o preço praticado até o final do contrato atípico, o *cap rate* é de cerca de 10%, o que mostra a diferença do preço mencionada mais acima. A gestão busca reposicionar o fundo para o longo prazo, e não esperar menores retornos lá na frente, com consequente perda de valor de mercado.

Por isto é tão importante que tenhamos novos ativos no portfólio, aderentes à estratégia de varejo, pois novos aluguéis agregam renda recorrente e evitam um grande degrau nas receitas imobiliárias do Fundo quando houver a readequação das locações a mercado (ver gráfico mais abaixo).

E QUAL A IMPORTÂNCIA DA EMISSÃO PARA ESSA RECORRÊNCIA?

Mais exposição a ativos que gerem mais renda reduz a percepção de risco no médio prazo e aumenta a renda recorrente futura, bem como sua consistência. A emissão seria, portanto, geradora de valor em sua proporção, pequena em relação ao tamanho do Fundo, mas importante do ponto de vista de movimento direcional. O verdadeiro “trabalho de formiguinha”. **Vendas acima do patrimonial levam tempo; por isso, é importante aliar estratégias na transformação do fundo no cumprimento das metas de gestão.**

Nosso racional de geração de valor já olha para o futuro, e as novas aquisições visam acrescentar renda ao fluxo de dividendos do fundo com valor das locações já ajustadas ao valor de mercado. Abaixo, fica claro como o resultado recorrente sofre uma queda nos próximos semestres com o fluxo projetado, porém o incremento de novos ativos, como já exposto, busca justamente dirimir tal queda, para que o degrau não seja tão íngreme graças ao trabalho de recomposição de receitas recorrentes feito pela gestão. Vale lembrar que o estudo abaixo foi apresentado no último da 4ª emissão, que foi cancelada. Portanto, não há qualquer promessa, garantia ou sugestão de concretização.



EMIÇÃO DE COTAS - CANCELAMENTO

Infelizmente, e conforme Fato Relevante disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=247725>, em razão da atual conjuntura do mercado financeiro e de capitais, bem como do cenário econômico nacional e global, caracterizados pela expressiva volatilidade, a Rio Bravo optou por cancelar a 4ª Emissão. A construção de um bom portfólio deve ser contínua em um fundo de gestão ativa, ponto focal do trabalho da Rio Bravo. Entendemos que é isso o que o Cotista espera ao aportar seu patrimônio em um fundo de gestão ativa.

As prospecções dos últimos meses resultaram em um *pipeline* que a gestão avalia como resiliente e com boas oportunidades de ganhos. O momento conturbado de mercado não foi propício para emissão de cotas, mas a gestão segue muito convicta de que precisa acelerar o movimento de diluição das agências para que as negociações de agências que faltam sejam feitas com maior poder de barganha, para “engordar” a renda do fundo após o término dos contratos atípicos e melhorar a exposição de risco do fundo. Lamentamos o cancelamento da Emissão e continuaremos a buscar novas oportunidades de aquisição condizentes com a estratégia do Fundo. Voltaremos a realizar nova captação de recursos em momento oportuno.

NOVO WEBSITE DE RI

Buscando ampliar a transparência e trazer mais uma ferramenta para a comunicação com os Cotistas e o mercado em geral, a Rio Bravo lançou o novo website de RI do Fundo, disponível no link www.riobravo.com.br/RBVA11. Além das informações regulatórias, o website traz, em linguagem fácil e acessível, informações como o histórico e a estratégia do Fundo, as principais características e números, as últimas lives, webcasts e vídeos feitos pela gestão, histórico de rendimentos e de cotações, canal direto de “Fale com RI”, canal para corretores apresentarem oportunidades imobiliárias, entre outras informações.

INAUGURAÇÃO COCO BAMBU

Na primeira quinzena de dezembro, foi iniciada a operação do restaurante Coco Bambu, que ocupa a totalidade do imóvel localizado na Rua Haddock Lobo, 1.573, Jardins, São Paulo/SP. Além da bandeira do próprio Coco Bambu, especializada em frutos do mar, a Locatária também irá operar no Imóvel a bandeira Vasto, voltada para pratos de carnes. Ambas as operações dividirão a metragem do Imóvel, de 1.365 m². Para a total adaptação do Imóvel, a Locatária realizou um investimento de R\$ 15 milhões, o que mostra a relevância da operação para o Coco Bambu e a aposta no ponto de excelente localização em São Paulo, capaz de atrair o público-alvo de suas bandeiras. O comunicado ao mercado na íntegra sobre a inauguração está disponível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=248147>.

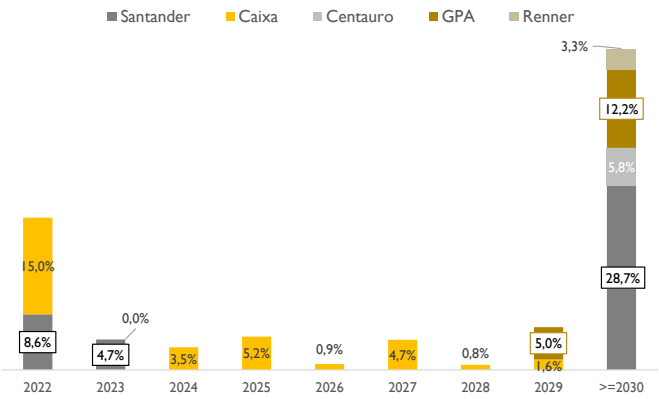
O Contrato prevê pagamento do maior valor entre a locação mínima e a locação variável, conforme faturamento da unidade. O valor de locação mínimo terá aumento progressivo do 1º ao 5º ano de Contrato. A cobrança “variável com mínimo” é um formato de cobrança tradicional do varejo, principalmente em shoppings centers. O *cap rate* da locação, após o fim dos descontos (4 primeiros meses de atuação do restaurante), considerando o preço de custo do imóvel, é estimado em 6,12% a 8,17%, a depender da fatia variável da locação.



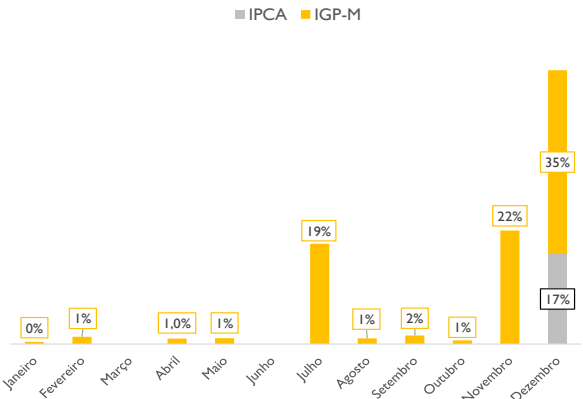


PATRIMÔNIO DO FUNDO

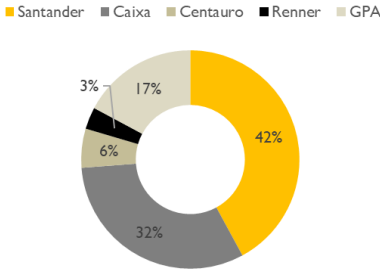
Cronograma de vencimentos (% da receita contratada)



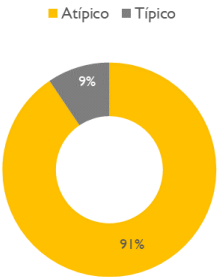
Cronograma de reajustes (% da receita contratada)



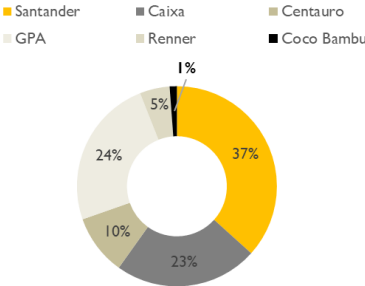
Locatário (% da receita contratada)



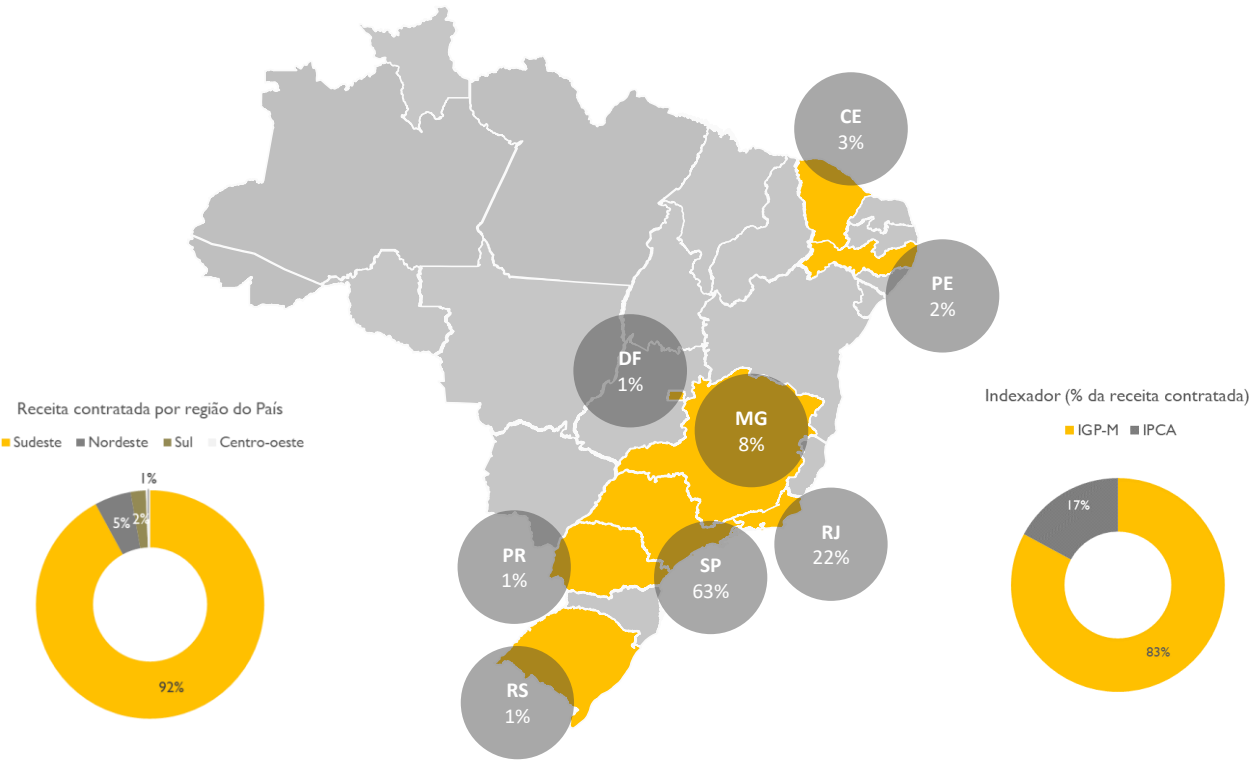
Tipo de contrato (% da receita contratada)



Locatário (% do capital investido)



DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (POR % DA RECEITA CONTRATADA)



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

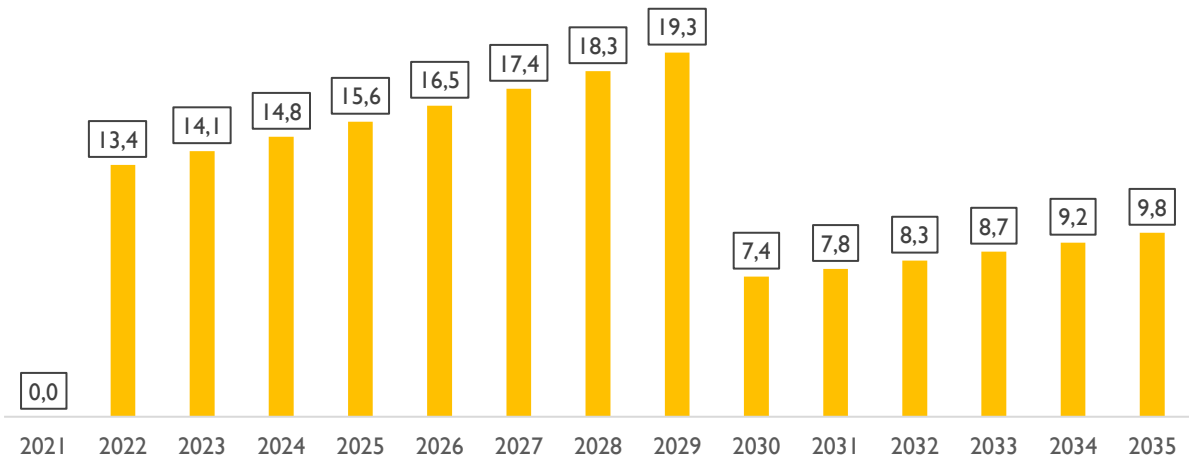
De modo a manter a transparência em relação às operações de alavancagem que o Fundo possui, abaixo os principais pontos para acompanhamento do posicionamento atual:

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)





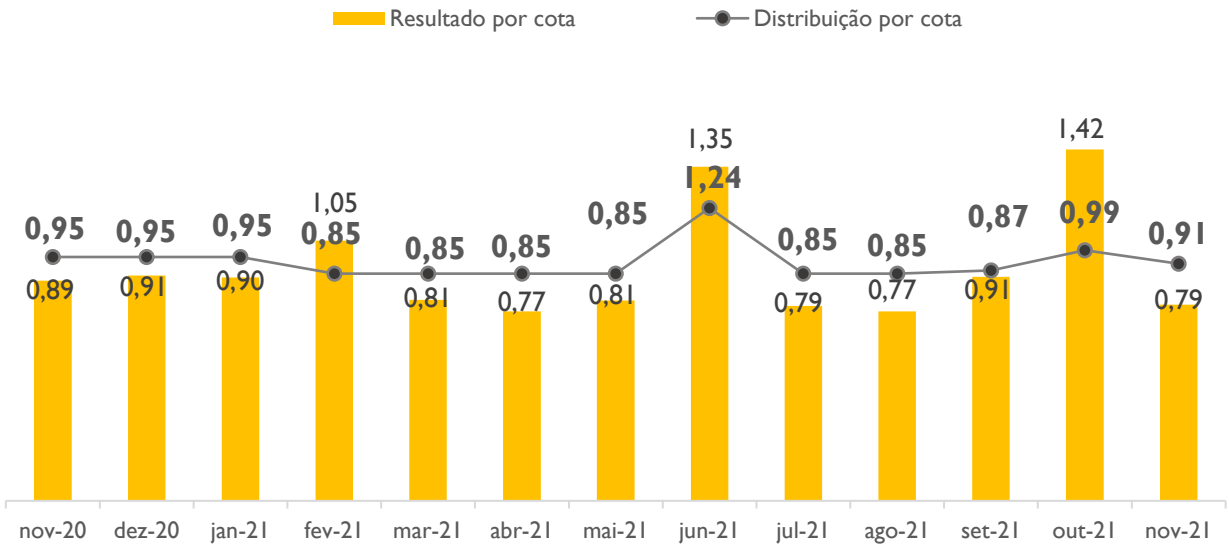
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 10.508.753	R\$ 59.900.534	R\$ 132.060.327
Rendimentos de FIs	R\$ 122.149	R\$ 152.330	R\$ 430.130
Resultado Financeiro	R\$ 94.329	R\$ 189.590	R\$ 318.148
Despesas	-R\$ 1.537.851	-R\$ 6.156.216	-R\$ 12.687.574
Resultado	R\$ 9.187.380	R\$ 54.086.238	R\$ 120.121.031
Rendimentos distribuídos	R\$ 10.545.262	R\$ 51.799.250	R\$ 116.577.283
Resultado por cota	R\$ 0,79	R\$ 4,67	R\$ 10,37
Rendimento por cota	R\$ 0,91	R\$ 4,47	R\$ 10,06
Resultado Acumulado ⁴	-R\$ 0,12	R\$ 0,20	R\$ 0,31
Proporção distribuída	115%	96%	97%

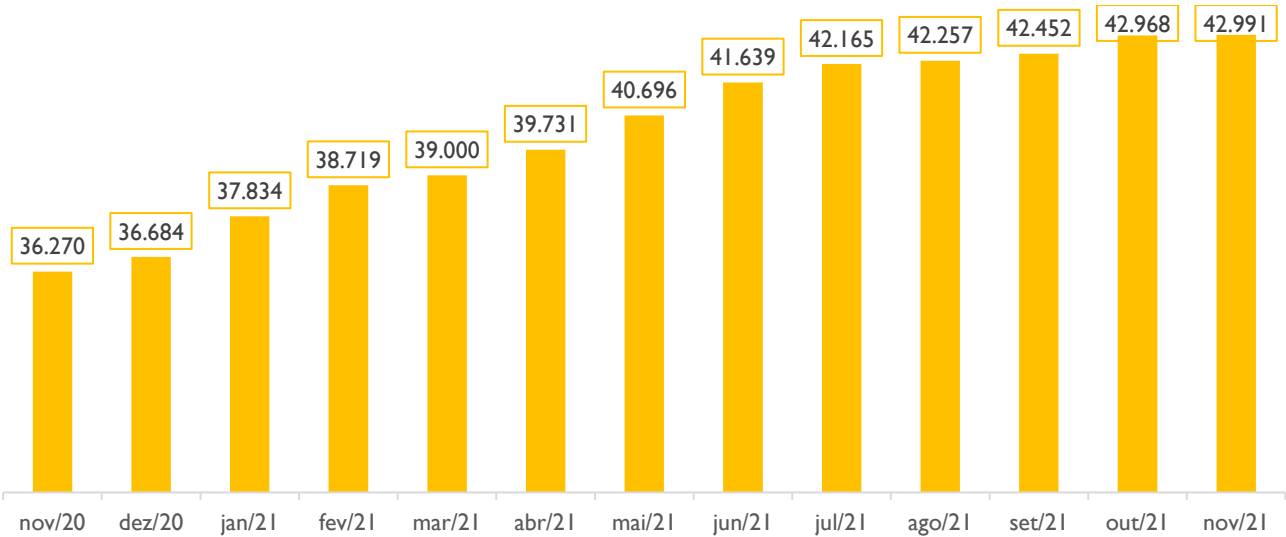
⁴ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado. Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

RESULTADO DO FUNDO VERSUS DISTRIBUIÇÃO

Distribuição de resultados (R\$ por cota)



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	0,99	0,91	-
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%	16,5%	-4,2%	-

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.

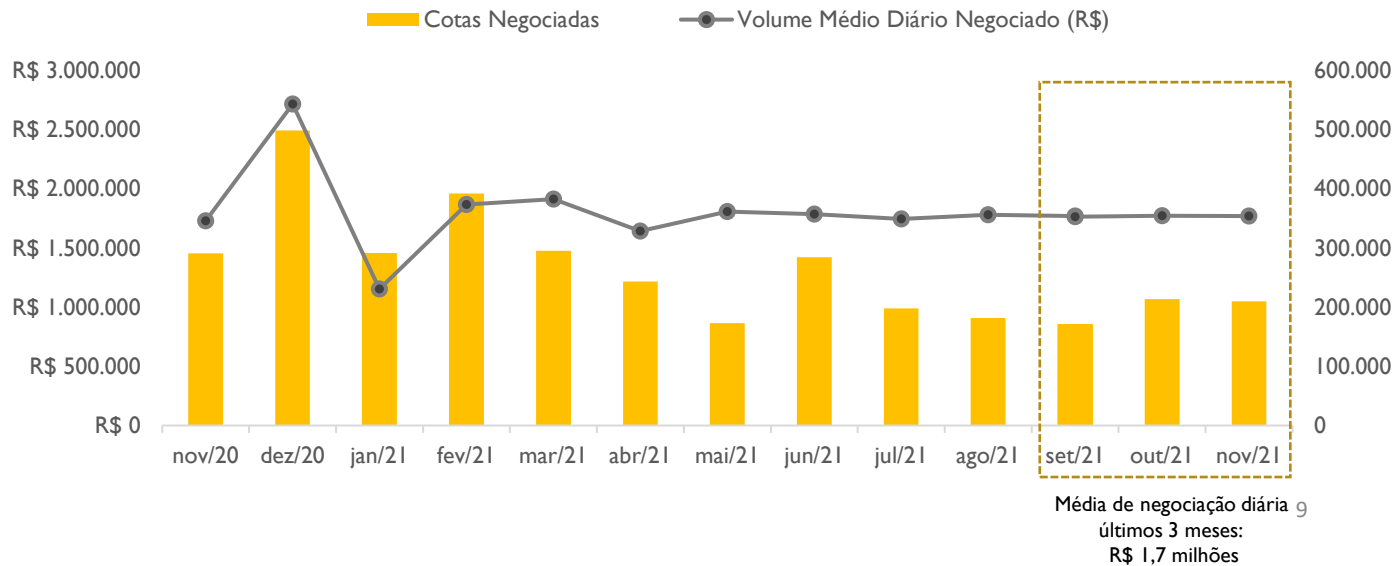
RBVA11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 20.338.895	R\$ 289.094.372	R\$ 346.125.237
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 924.495	R\$ 1.039.908	R\$ 1.157.609
Giro (% de cotas negociadas)	1,81%	24,34%	29,00%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 97,98	R\$ 113,70	R\$ 119,32
Quantidade de Cotas	11.588.199	11.588.199	10.693.931
Valor de Mercado	R\$ 1.135.411.738,02	R\$ 1.317.578.226,30	R\$ 1.275.999.846,92

LIQUIDEZ

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de novembro teve uma redução de 58% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês teve um decréscimo de 35% frente ao mesmo mês de 2020.

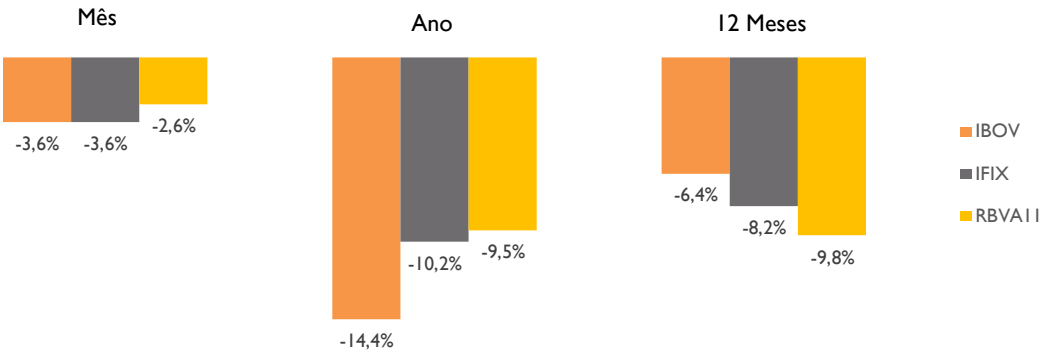




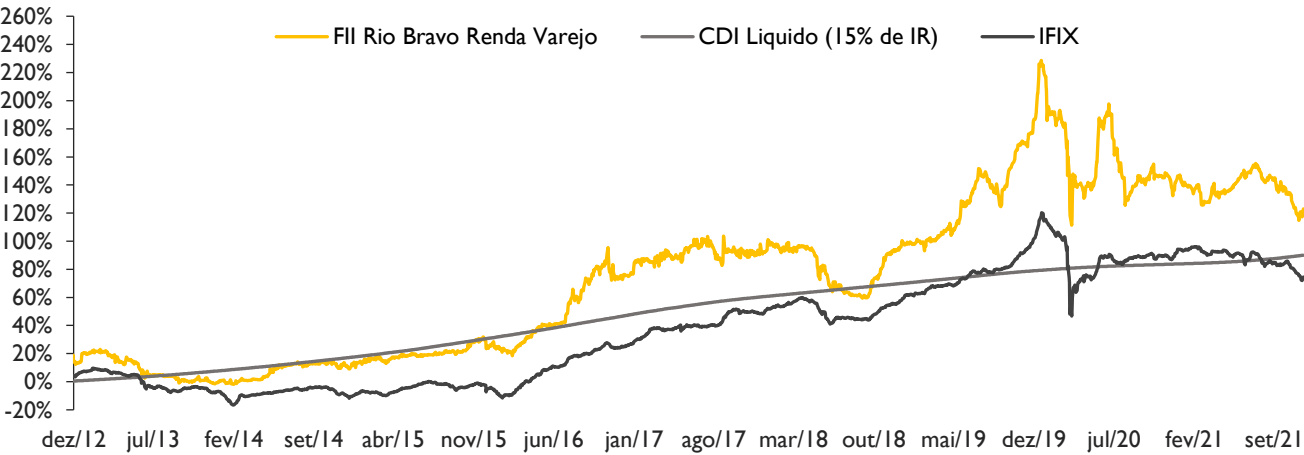
DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-3,57%	-10,16%	-8,19%	74,49%
IBOV	-3,58%	-14,37%	-6,41%	77,29%
CDI líquido de IR (15%)	0,52%	3,13%	3,28%	90,03%
RBVA11	-2,6%	-9,5%	-9,8%	123,0%

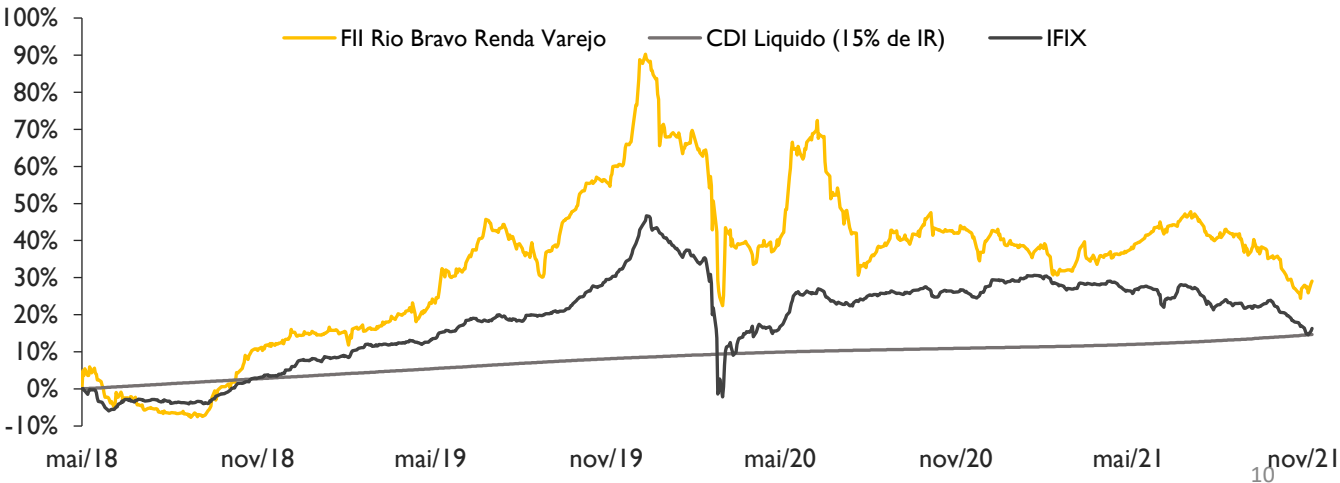
⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



RENTABILIDADE TOTAL



RENTABILIDADE - GESTÃO ATIVA (DESDE JUNHO/2018)





PATRIMÔNIO DO FUNDO

Número total de ativos*: 81

Estado/Cidade	Endereço	Nome	Locatário	ABL	Término Contrato
SP - Região Metropolitana					
São Paulo	Via Anchieta, nº 1.558 - São Paulo - SP	Via Anchieta	Caixa	1.785 m²	nov-27
	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja - São Paulo - SP	Barra Funda	Caixa	1.293 m²	nov-22
	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja - São Paulo - SP	Santa Cecília	Caixa	1.206 m²	nov-27
	Estrada de Itapecerica, nº 3.429 - São Paulo - SP	Capão Redondo	Caixa	1.448 m²	nov-22
	Rua Salvador Gianetti, nº 436 - São Paulo - SP	Guaianazes	Caixa	2.475 m²	nov-22
	Av. de Pinedo, nº 228 - São Paulo - SP	Guarapiranga	Caixa	1.312 m²	nov-27
	Av. Imirim, nº 1.271 - São Paulo - SP	Imirim	Caixa	1.384 m²	nov-27
	Av. do Cursino, nº 1348 - São Paulo - SP	Jardim da Saúde	Caixa	1.833 m²	nov-27
	Av. Indianópolis, nº 2.125 - São Paulo - SP	Planalto Paulista	Caixa	1.299 m²	nov-22
	Rua Guerino Giovani Leardini, nº 63/67 - São Paulo - SP	Pirituba	Caixa	1.368 m²	nov-22
	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111 - Lj 1 a 3 - São Paulo - SP	Senador Queirós	Caixa	1.447 m²	nov-22
	Av. Maria Luiza Americano, 1688 - São Paulo/SP	Itaquera	Caixa	912 m²	mai-24
	Estrada de Taipas, 355 - São Paulo/SP	Taipas	Caixa	1.335 m²	fev-25
	Av. Mateo Bei, 413 - São Paulo/SP	São Mateus	Caixa	938 m²	set-24
	Av. do Imperador, 3892 - São Paulo/SP	São Miguel Paulista	Caixa	1.025 m²	abr-24
	Av. Santa Catarina, 287 - São Paulo - SP	Vila Mascote	Caixa	753 m²	mai-25
	Rua dos Italianos, 609 - São Paulo - SP	Italianos	Caixa	521 m²	out-25
	Rua Paes Leme, 250/258 - São Paulo - SP	Paes Leme	Caixa	910 m²	set-25
	Lg. Páteo do Colégio, 1 - São Paulo - SP	Páteo do Colégio	Caixa	749 m²	nov-29
	R. Pedro Vicente, 222 - São Paulo - SP	Pedro Vicente	Caixa	814 m²	nov-29
	Estrada do Campo Limpo, 5520 - Jd. Umarizal	Campo Limpo	-	434 m²	-
	Av. Paulista, 1.227	Centauro	Centauro	2.551 m²	jul-39
	Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins	Haddock Lobo	Coco Bambu	1.365 m²	-
	Av. Padre Antônio Jose Dos Santos, nº 872 - São Paulo - SP	GPA - São Paulo	GPA	3.793 m²	dez-29
	Rua Alves Guimarães, nº 50 - Matr.65.206 13º Cart SP	GPA - Pinheiros	GPA	2.935 m²	dez-35
	Rua Serra do Japi, 647	GPA - Tatuapé	GPA	5.083 m²	dez-35
	Rua Oscar Freire, 585, Jardins	Renner - Oscar Freire	Renner	2.045 m²	dez-34
	Av. Cons. Rodrigues Alves, 53	Cons. Rodrigues Alves	Santander	1.093 m²	dez-32
	Av. Paulista, 726 - LI	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-32
	Av. Liberdade, 151	Liberdade	Santander	5.002 m²	dez-32
	Av. Paulista, 436	Avenidas	Santander	2.857 m²	dez-32
	Av. Duque de Caxias	Duque de Caxias	Santander	2.107 m²	jul-33
	Av Paulista 447 Loja	Ed. Olivetti	Santander	1.010 m²	jul-23
Osasco	Avenida das Esmeraldas, 512 - Osasco - SP	Mutinga	Caixa	804 m²	jul-25
Guarulhos	Avenida Salgado Filho, 1301 – Centro	GPA - Guarullhos	GPA	20.952 m²	dez-35
São Bernardo do Campo	Rua Santa Filomena, nºs 677, 687 e 697, Centro - SBC - SP	GPA - São Bernardo do Campo	GPA	2.365 m²	dez-29
	R. Marechal Deodoro	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. Sem. Flaquer, 305	Santo André	Santander	6.242 m²	dez-32
Embu-Guaçu	Rua Sesefredo Klein Doll, 12 - Embu-Guaçu - SP	Cipo Guaçu	Caixa	549 m²	ago-25
Ferraz de Vasconcelos	R. Santos Dumont, 599 - Ferraz de Vasconcelos/SP	Ferraz de Vasconcelos	Caixa	954 m²	ago-25
Suzano	R. Cel. Souza Franco, 115 - Suzano - SP	Parque Maria Helena	Caixa	581 m²	dez-24
Mogi das Cruzes	Alameda Santo Ângelo, 118 - Mogi das Cruzes - SP	Jundiapéba	Caixa	597 m²	fev-26
São Paulo - Interior e Litoral					
Jundiaí	R Barao de Jundiaí 884	Jundiaí	Santander	6.439 m²	jul-33
Campinas	Av. Barão de Itapura, nº 2233 - Campinas - SP	GPA - Campinas	GPA	3.167 m²	dez-29
Guarujá	Estrada do Pernambuco, nº 500 - Guarujá - SP	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 - SP	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. Marechal Câmara, nº 160 - Rio de Janeiro - RJ	I4 Bis	Caixa	1.900 m²	nov-22
	Av. República do Chile, nº 230 - Rio de Janeiro - RJ	Av. Chile	Caixa	1.140 m²	nov-22
	Rua Mariz e Barros, nº 79 - Rio de Janeiro - RJ	Bandeira	Caixa	1.339 m²	nov-27
	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 - Rio de Janeiro - RJ	Ipanema	Caixa	510 m²	nov-22
	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A - Rio de Janeiro - RJ	Leme	Caixa	697 m²	nov-22
	Rua Dias da Cruz, nº 28-A - Rio de Janeiro - RJ	Meier	Caixa	1.484 m²	nov-22
	Av. das Américas, nº 15.545 - Rio de Janeiro - RJ	Recreio dos Bandeirantes	Caixa	919 m²	nov-22
	Av. Rio Branco, 311-B - Rio de Janeiro - RJ	Presidente Wilson	Caixa	735 m²	dez-24
	Av. Afrânio de Melo Franco, 131 - Leblon - RJ	Imóvel Leblon	Vago	917 m²	-
	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
	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125 - São Gonçalo - RJ	Nilo Peçanha	Caixa	1.388 m²	nov-27
São Gonçalo	Rua João de Almeida, 72	São Gonçalo - Alcântara	Santander	1.089 m²	dez-32
	Rua Dr. Feliciado Sodré, 111	São Gonçalo - Centro	Santander	951 m²	dez-32
Campo Grande	Est. Rio do A, 1131 - Campo Grande - RJ	Estrada Rio do A	Caixa	571 m²	nov-28
Nova Iguaçu	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370 - N Iguaçu - RJ	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
Minas Gerais					
Belo Horizonte	Rua Curitiba, nº 888 - Belo Horizonte - MG	Inconfidência	Caixa	2.373 m²	nov-22
	Av. João Pinheiro, 500	Belo Horizonte	Santander	4.193 m²	dez-32
	Praça Tiradentes, 85	Tiradentes	Santander	2.146 m²	dez-32
Uberlândia	Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia - MG	Industrial	Caixa	552 m²	jan-27
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-33
Nordeste					
Recife	Rua Desembargador Góes Cavalcante, nº 261 - Recife - PE	GPA - Recife	GPA	4.583 m²	dez-29
	Rua Imp. Dom Pedro II, 255	Recife	Santander	2.357 m²	dez-32
Fortaleza	Rua Pedro I 00373	Fortaleza	Santander	2.511 m²	jul-23
	Rua Floriano Peixoto 00915	Fortaleza - Centro	Santander	2.220 m²	jul-33
Centro-Oeste					
Brasília	EQ 406/407-SUL – Lote I - Brasília - DF	GPA - Brasília	GPA	2.601 m²	dez-29

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.215.325.229,44

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 11.588.199

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 42.991

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.