



RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2019

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
29.143	5,3%	2.976.666	198,67	4,3%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Volume médio diário negociado (R\$)	Valor negociado/m² (R\$) ²	P/VP
201,99	601.256.765	1.672.873	16.709	1,02

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de novembro, o Fundo apresentou um resultado de R\$ 0,69/cota e uma distribuição de R\$ 0,72/cota, em linha com a distribuição de rendimentos projetada para o semestre e podendo ser suportada dentro da diferença de 5% do resultado em regime de caixa conforme previsto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993. Após a 7ª Emissão de Cotas do Fundo, a equipe de gestão atualizou a projeção de distribuição de rendimentos, conforme gráfico na página 4 do relatório. A projeção estimada variou em comparação ao mês anterior devido ao expressivo aumento do valor de mercado do Fundo, que por consequência aumenta a taxa de administração e as suas despesas operacionais.

Devido às últimas locações e aquisição do Fundo, a taxa de vacância dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo caiu para 5,3%, representada apenas pelo 16º andar do Edifício Candelária Corporate e por parte do 2º andar do Edifício Internacional Rio, ambos localizados no Rio de Janeiro. A vacância está significativamente abaixo da média para os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, como pode ser observado no gráfico da página 10. A Rio Bravo permanece envidando melhores esforços para locação dos conjuntos vagos, de forma a rentabilizar os investimentos do Fundo.

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, dividido pelo ABL.



7ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 31 de outubro de 2019, a Rio Bravo publicou ao mercado o anúncio de encerramento da 7ª emissão de cotas do Fundo, em que foram captados R\$ 138,7 milhões. Os recursos serão destinados seguindo a tese de investimento adotada pela gestão do Fundo, detalhada nos tópicos abaixo, mantendo o foco no longo prazo dos investimentos. No fim de novembro, havia aproximadamente R\$ 116 milhões disponíveis para futuras aquisições.

ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Conforme Fato Relevante divulgado em 13 de novembro de 2019, a Rio Bravo recebeu o aceite de uma proposta de aquisição de participação em um imóvel localizado na Avenida Paulista, uma das principais regiões consolidadas do mercado imobiliário de São Paulo, pelo valor de aproximadamente R\$ 37 milhões. A proposta está condicionada ao resultado satisfatório, a critério exclusivo da Rio Bravo, da análise, em até 60 dias corridos, dos documentos relacionados ao empreendimento a serem fornecidos pelos proprietários (*Due Diligence*), prazo em que o Fundo terá exclusividade na aquisição.

No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL do Fundo, em decorrência da avaliação patrimonial periódica dos ativos do Fundo. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 172,48 (outubro) para R\$ 198,67. A valorização de aproximadamente R\$ 80 milhões é condizente com a recuperação do mercado imobiliário mencionada pela equipe de gestão nos últimos relatórios e nas apresentações das ultimas assembleias.

No dia 22 de outubro de 2019, a Rio Bravo concluiu a aquisição indireta da participação de 21,085% no Edifício Girassol 555, localizado na Rua Girassol, 555, Vila Madalena, Cidade e Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 33,8 milhões. O empreendimento está 100% locado para a WeWork, pelo prazo de 15 anos. A equipe de gestão acredita que a aquisição é aderente à estratégia de adquirir imóveis em São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha, aumentando a diversificação e marcando a entrada do Fundo em um bairro nobre, com amplo serviço de transporte público e próximo a eixos como Paulista, Jardins e Perdizes. O impacto da aquisição na distribuição de rendimento é de aproximadamente R\$ 0,05 por cota, o resultado de novembro já contempla a receita do empreendimento.

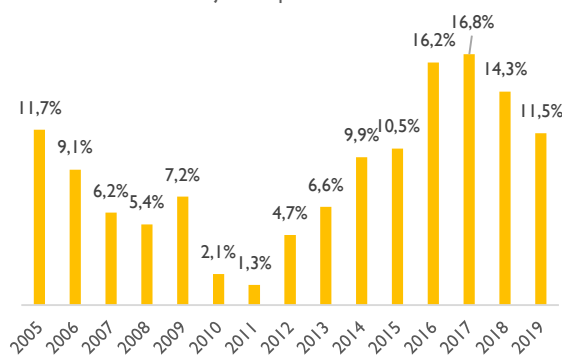
O código de negociação do Fundo foi alterado no mercado secundário do Fundo, para que reflita a denominação social atual do Fundo. As cotas de emissão do Fundo passaram a ser negociadas na B3 sob o novo ticker "RCRB11" em 06 de novembro.

TESE DE INVESTIMENTO E METAS DA GESTÃO

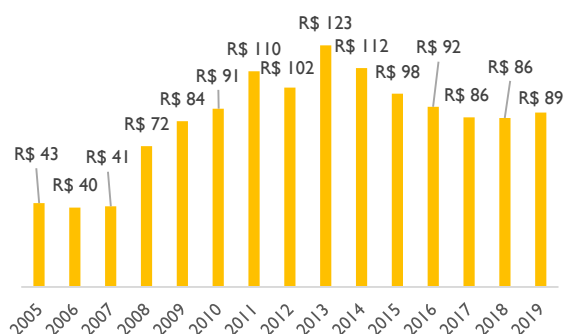
A estratégia de investimentos que vem sendo adotada pela gestão para aquisição de novos ativos, desde a 6ª emissão de cotas concluída em 2017, é de (i) aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, e desta forma diminuir a concorrência interna e aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos que a gestão acredita serem necessários para o condomínio; (ii) adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes de prédios, de forma que o Fundo poderia ter mais influência nos condomínios; e (iii) aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha. A consolidação desta estratégia foi possível uma vez que o Fundo adquiriu maior tamanho e escala, o que possibilitou a Rio Bravo avaliar investimentos maiores e mais estratégicos, consequentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

Como mencionado, a gestão estipulou como meta para as próximas revisionais o aumento dos preços praticados em edifícios como JK Financial Center, Cetenco Plaza, Continental Square e Parque Santos, com potencial de *upside* entre 20% e 40% dos aluguéis. A gestão considera que os preços médios de locação estão represados em razão do ciclo econômico desfavorável, sendo que a diminuição da vacância e recuperação do mercado corporativo devem retornar o poder de barganha das negociações para os proprietários. Nos gráficos abaixo é possível observar essa dinâmica do mercado de lajes corporativas da Av. Paulista. O material completo das metas da gestão e dados de mercado pode ser acessado [aqui](#).

Histórico de Vacância
Mercado de Lajes Corporativas da Av. Paulista



Histórico de Preços Pedidos de Locação
Mercado de Lajes Corporativas da Av. Paulista





RESULTADO DO FUNDO

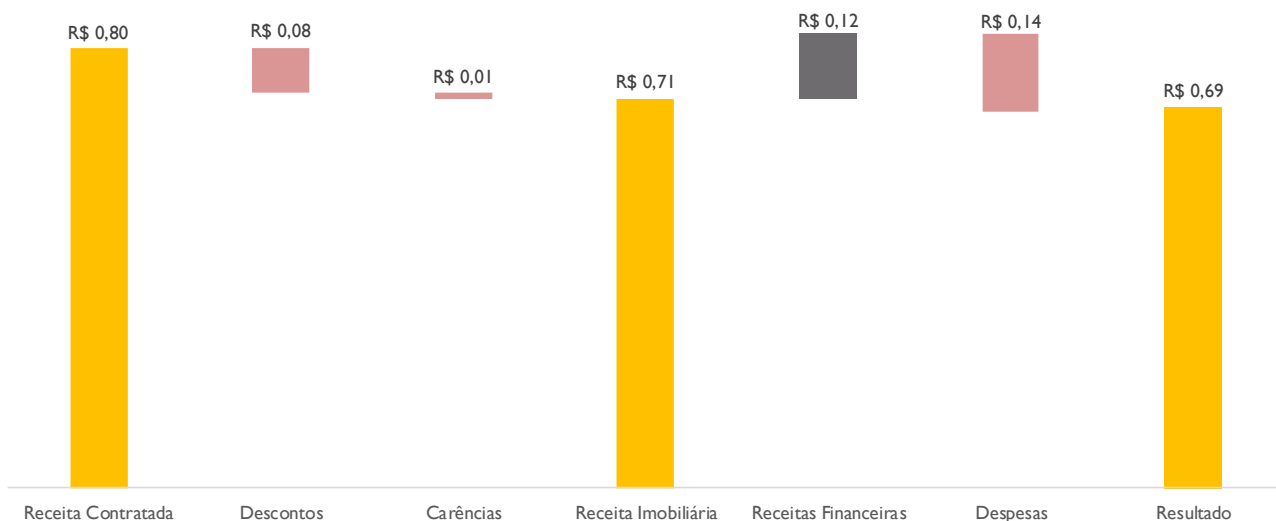
	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.136.047	R\$ 9.595.367	R\$ 17.066.704
Receita Financeira	R\$ 349.901	R\$ 746.503	R\$ 1.593.598
Despesas	-R\$ 418.976	-R\$ 2.228.564	-R\$ 4.715.256
Resultado	R\$ 2.066.971	R\$ 8.113.306	R\$ 13.945.045
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.143.200	R\$ 7.893.700	R\$ 14.403.700
Resultado por cota	R\$ 0,69	R\$ 3,48	R\$ 6,17
Rendimento por cota	R\$ 0,72	R\$ 3,37	R\$ 6,37
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,03	R\$ 0,07	-R\$ 0,15
Proporção distribuída ⁴	104%	97%	103%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

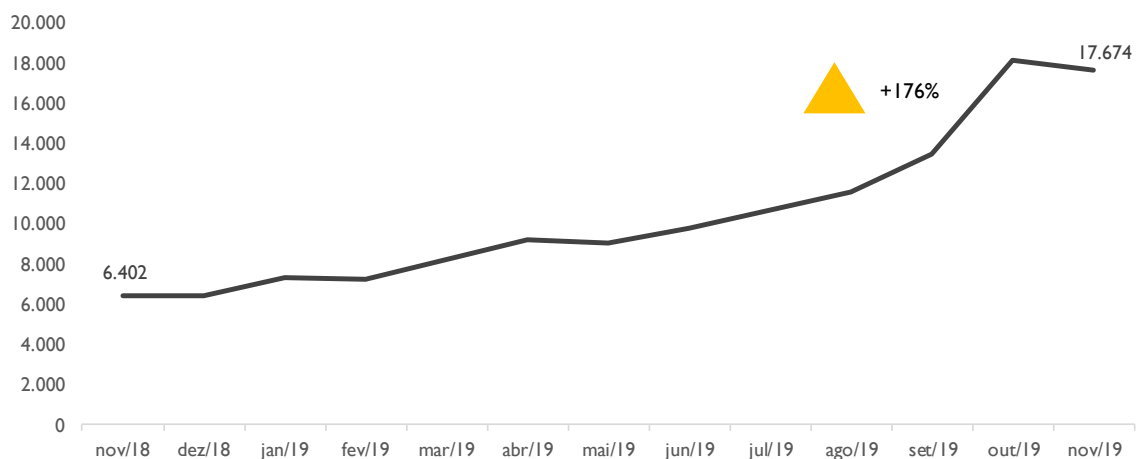
³ Para evitar distorções no resultado por cota após a 2ª Emissão do Fundo, que alterou a quantidade de cotas emitidas, o resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos, resultado dividido pela quantidade atual de cotas. Por isso, o resultado não é uma subtração simples entre resultado por cota e rendimento por cota, que não expurga o efeito por cota.

⁴ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição do resultado no mês (R\$ por cota)



NÚMERO DE COTISTAS





DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,57	0,68	0,68	0,72	0,72	
2018	0,70	0,70	0,70	0,36	0,81	0,70	0,73	0,73	0,68	0,63	0,63	0,63
Δ^5	-28,6%	-28,6%	-28,6%	38,3%	-38,3%	-28,6%	-21,9%	-6,8%	0,0%	14,3%	14,3%	

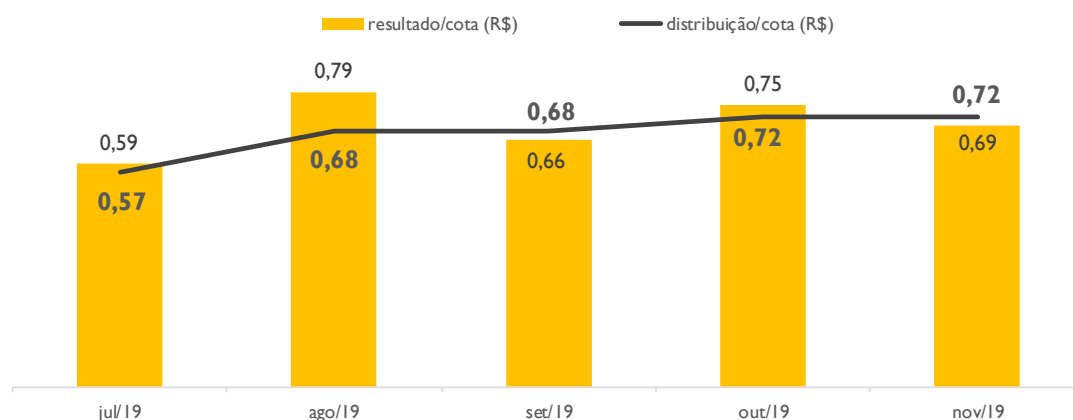
⁵ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Valor por cota

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

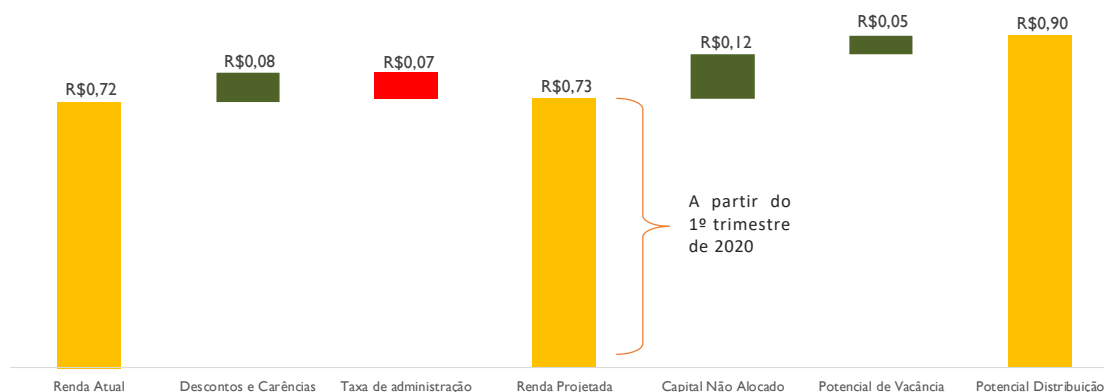
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

	mês	acumulado no ano	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.143.200	R\$ 14.403.700	R\$ 15.770.800
Yield on cost	0,4%	4,0%	4,7%

Distribuição no semestre (R\$ por cota)



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA



O impacto da taxa de administração no rendimento projetado é devido ao aumento do valor da cota a mercado, de aproximadamente 30% da última projeção divulgada no relatório gerencial de outubro, tendo em vista que a taxa de administração é calculada sobre o valor de mercado do Fundo.

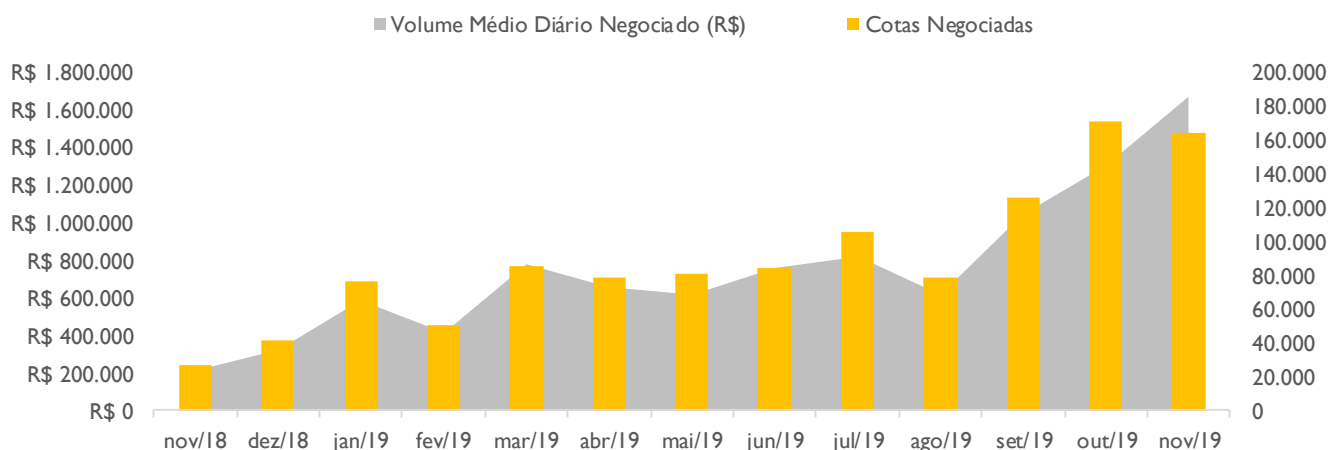
A distribuição projetada é uma estimativa da Administradora e não é garantia de rentabilidade futura.

RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 31.784.580	R\$ 193.594.747	R\$ 199.819.978
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.672.873	R\$ 841.716	R\$ 802.490
Giro (% de cotas negociadas)	5,52%	46,71%	48,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

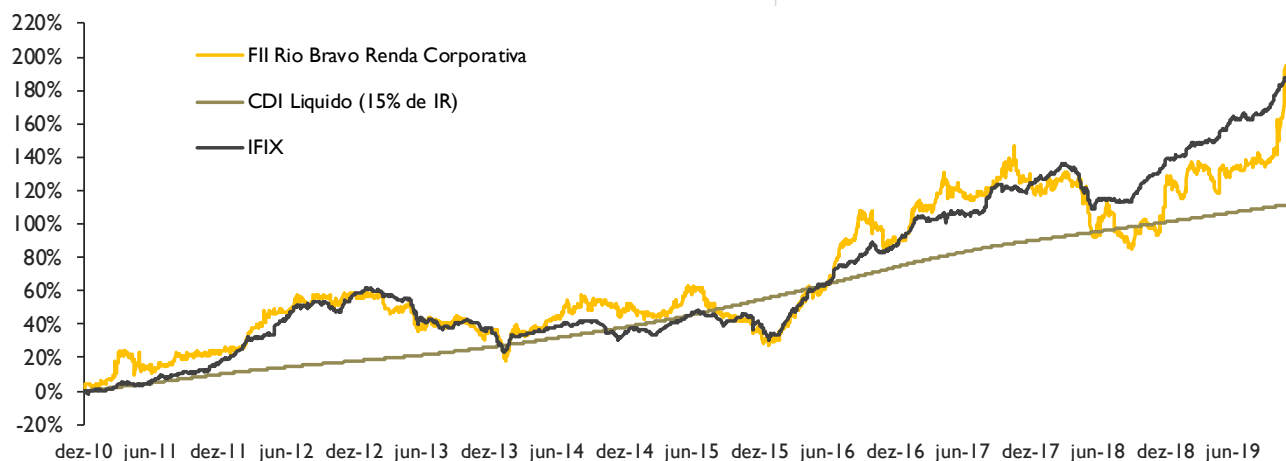
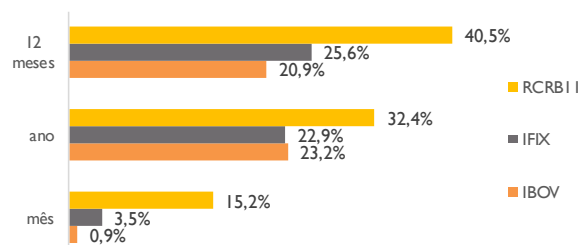
	nov/19	dez/18	nov/18
Valor da Cota	R\$ 201,99	R\$ 158,65	R\$ 150,06
Quantidade de Cotas	2.976.666	2.170.000	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 601.256.765	R\$ 344.270.500	R\$ 325.630.200

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de novembro teve aumento de 511% frente ao mesmo período do ano passado e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 684% frente o mesmo mês de 2018. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 84,6% em 12 meses.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁶	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	3,52%	22,91%	25,64%	189,03%
IBOV	0,95%	23,15%	20,93%	56,17%
CDI líquido de IR (15%)	0,32%	4,75%	5,17%	111,29%
RCRB11	15,2%	32,4%	40,5%	178,5%

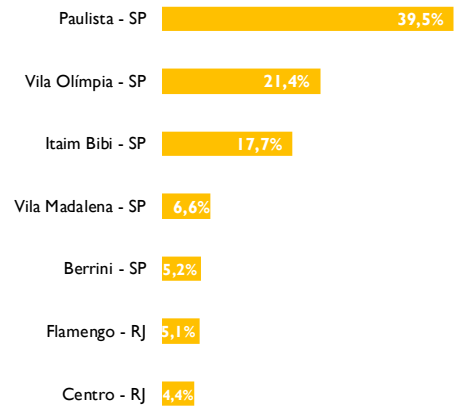


⁶ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

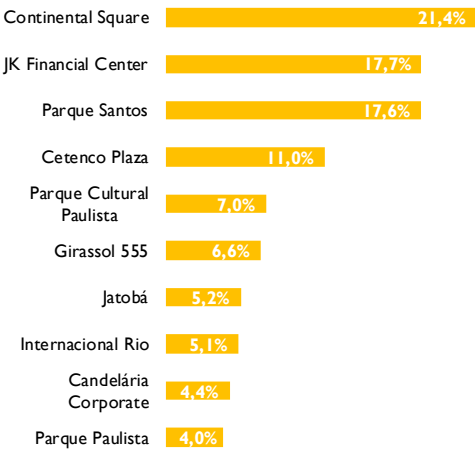
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 29.143,31 m² de ABL que o Fundo detém, 90,5% estão concentrados em São Paulo e 9,5%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 85% de seu ABL ao eixo Paulista/Faria Lima/Vila Olímpia/Berrini, que são regiões consolidadas no mercado corporativo de São Paulo e apresentam baixos índices de vacância, o que possibilita maior poder de barganha ao Fundo e mais resiliência em períodos de crise. Além disso, o Edifício mais significativo representa 21,4% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 18,6%.

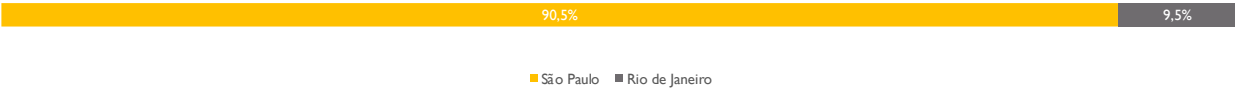
Diversificação por região (% ABL)



Diversificação por ativo (% ABL)



Diversificação Geográfica (% ABL)



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM SÃO PAULO



SÃO PAULO

✓ CETENCO PLAZA



Localização: Av. Paulista, 1842, Paulista, São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 3.202,17 m²

Participação do FII: 4%

Vagas de Garagem: 32

Data de Aquisição: 01/08/2012 e 04/10/2018

Vacância da Participação: 0%

Locatários: Banco Daycoval e Caixa Econômica Federal

Classificação Buildings: BB

✓ CONTINENTAL SQUARE



Localização: Rua Olimpíadas, 205, Vila Olímpia

Área Bruta Locável Própria (ABL): 6.246,10 m²

Participação: 22,8%

Vagas de Garagem: 203

Data de Aquisição: 28/02/2019

Vacância da Participação: 0%

Locatários: Heineken, Votorantim, Flix Media e Amadeus

Classificação Buildings: AA

✓ GIRASSOL 555



Localização: Rua Girassol, 555 – Vila Madalena São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.926,57 m²

Participação: 21,085%

Vagas de Garagem: 46

Data de Aquisição: 22/10/2019

Vacância da Participação: 0%

Locatários: WeWork

Classificação Buildings: B

✓ JATOBÁ



Localização: Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.520 m²

Participação: 12%

Vagas de Garagem: 49

Data de Aquisição: 17/11/2010

Vacância da Participação: 0%

Locatários: Mondelez Brasil

Classificação Buildings: A

SÃO PAULO

✓ JK FINANCIAL CENTER



Localização: Av. Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 5.155 m²

Participação: 39%

Vagas de Garagem: 182

Data de Aquisição: 29/09/2000

Vacância da Participação: 0%

Locatários: Ambev, Oncoclínicas e Roland Berger

Classificação Buildings: A

✓ PARQUE CULTURAL PAULISTA



Localização: Av. Paulista, 37, Paulista, São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 2.031 m²

Participação: 9%

Vagas de Garagem: 36

Data de Aquisição: 03/09/2013

Vacância da Participação: 0%

Locatários: Sumitomo Corporation e ASUS

Classificação Buildings: BB

✓ PARQUE PAULISTA



Localização: Alameda Santos, 1940, Cerqueira César, São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.151 m²

Participação: 14%

Vagas de Garagem: 44

Data de Aquisição: 01/03/2011 e 01/08/2016

Vacância da Participação: 0%

Locatários: Fairfax e MMF Advogados

Classificação Buildings: BB

SÃO PAULO

✓ PARQUE CULTURAL PAULISTA



Localização: Av. Paulista, 37, Paulista, São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 2.031 m²

Participação: 9%

Vagas de Garagem: 36

Data de Aquisição: 03/09/2013

Vacância da Participação: 0%

Locatários: Sumitomo Corporation e ASUS

Classificação Buildings: BB

RIO DE JANEIRO

✓ CANDELÁRIA CORPORATE



Localização: Rua da Candelária, 65, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.297 m²

Participação: 8%

Vagas de Garagem: 5

Data de Aquisição: 03/06/2013

Vacância da Participação: 66%

Locatários: Uniletra

Classificação Buildings: BB

✓ INTERNACIONAL RIO



Localização: Praia do Flamengo, 154, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.480 m²

Participação: 14%

Vagas de Garagem: 23

Data de Aquisição: 04/01/2013 e 16/04/2013

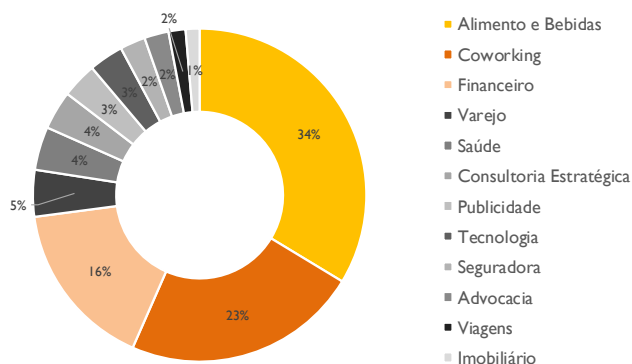
Vacância da Participação: 46%

Locatários: JCR, Galt Capital e SIN

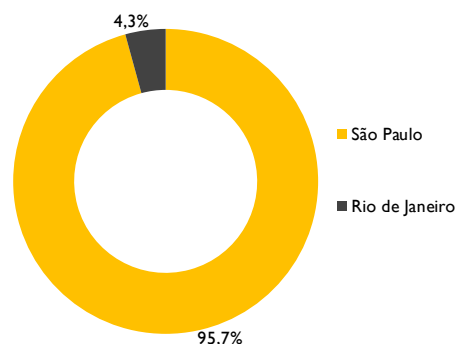
Classificação Buildings: BB

INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

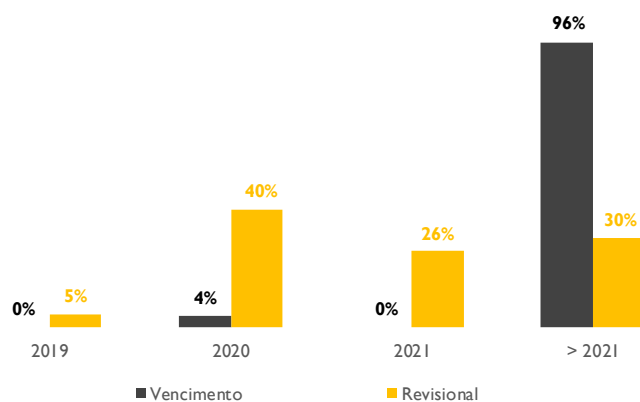
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



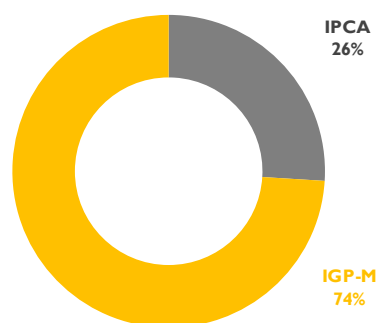
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

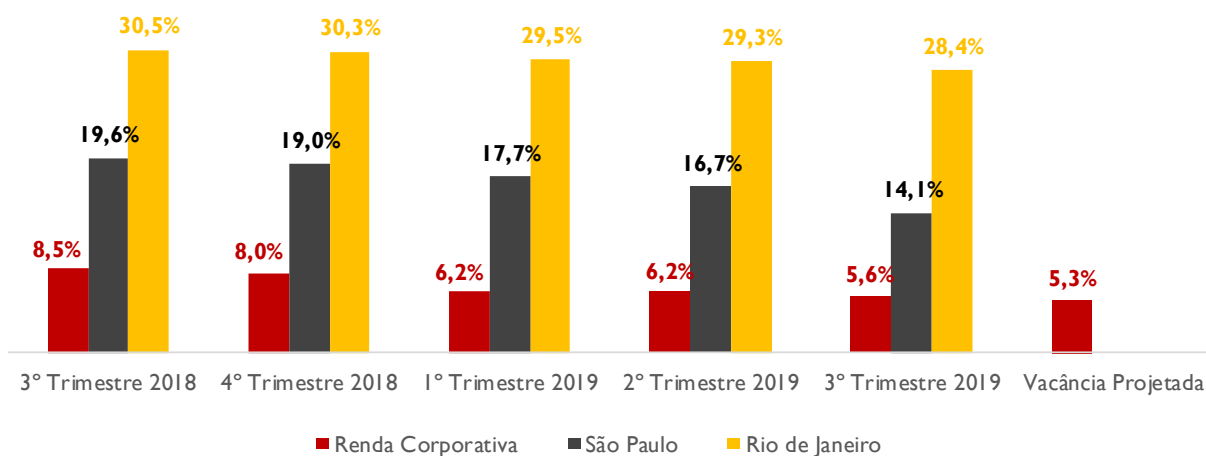


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



VACÂNCIA

Comparação entre a vacância física do empreendimento e o mercado de lajes corporativas de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância: Buildings.



LOCATÁRIOS

JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ABL (M²)
1º andar	Ambev	893,3
2º andar	Oncoclinicas	893,3
3º andar	Ambev	893,3
13º andar	Ambev	893,3
14º andar	Ambev	790,8
15º andar	Roland Berger	790,8

JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
8º andar	Mondelez Brasil	1520,0

PARQUE PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
8º andar	Fairfax Brasil	575,6
10º andar	MMF Advogados	575,6

PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
14º andar	Sumitomo Corporation	1015,3
15º andar	ASUS	1015,3

CETENCO PLAZA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
12º andar	Banco Daycoval	1067,4
20º andar	Caixa Econômica Federal	1067,4
24º andar	Banco Daycoval	1067,4

INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,0
1º andar - Conj. C	Galt Capital	218,0
2º andar - Conj. D	SIN	150,3
2º andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,7

CANDELÁRIA CORPORATE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Uniletra	438,8

PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
Conj. 52, 6º e 7º andares	Heineken	4029,2
Conj. 91 e 94	Votorantim	892,3
Conj. 92 e 93	Flix Media	892,3
Conj. 54	Amadeus	432,3

GIRASSOL 555

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
Bloco A - 1º andar	WeWork	868,4
Bloco A - 2º andar	WeWork	900,4
Bloco C - parte do conj.	WeWork	157,8



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Mín. Mensal R\$ 25.000 - data base 01/09/2009, reajustada anualmente pela variação do IPC/FIPE)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 591.373.429,54

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 2.976.666

NÚMERO DE COTISTAS • 17.674

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente:

- (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais;
- (ii) Vagas de garagem relacionadas aos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo;
- (iii) Direitos sobre empreendimentos imobiliários destinadas à atividade comercial.

ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

- » 13/11/2019 – Divulgação de Fato Relevante sobre aceite de proposta de aquisição de um ativo na Avenida Paulista.
- » 04/11/2019 – Divulgação de Comunicado ao Mercado sobre alteração de ticker de FFCI11 para RCRB11.
- » 31/10/2019 – Anúncio de encerramento da 7ª emissão de cotas do Fundo, tendo sido captados R\$ 138,69 milhões.
- » 22/10/2019 – Divulgação de Fato Relevante sobre a conclusão de aquisição do Girassol 555.
- » 21/08/2019 – Realização da assembleia geral extraordinária de cotistas que aprovou a 7ª emissão de cotas do Fundo.

HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo teve início em 1999 e era proprietário de apenas um Imóvel, o edifício JK Financial Center localizado em São Paulo e ainda parte do seu Portfólio. Em 2008 a Rio Bravo assumiu a gestão e transformou o Fundo em multiativo. Desde então, foram realizadas 5 emissões subsequentes, momento em que foram captados e geridos mais de R\$ 438 milhões seguindo a política de investimento 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 29 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 6657

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.