



RELATÓRIO GERENCIAL | FEVEREIRO/2020

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado ¹
37.517	6,9%	2.976.666	198,29	4,3%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ milhões)	Valor negociado/m² (R\$) ²	P/VP
199,00	592,4	1,9	14.340	1,00

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou um resultado de R\$ 0,77/cota e uma distribuição de R\$ 0,72/cota, em linha com as últimas distribuição do Fundo. Em fevereiro, o Fundo fez jus às receitas integrais dos conjuntos adquiridos em dezembro/2019. Ver gráfico de composição do resultado na página 3.

A equipe de gestão da Rio Bravo também esta ciente da decisão do Banco Central sobre a liquidação extrajudicial da Unletra Corretora de Câmbio, locatária do Edifício Candelária. Mesmo que ainda não tenha recebido qualquer notificação de rescisão de contrato de locação, o Fundo esta acompanhando de perto os acontecimentos que possam afetar a ocupação do ativo e os rendimentos do fundo.

[Clique aqui](#) e assista o vídeo com a **Palavra do Gestor** sobre as últimas aquisições 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).

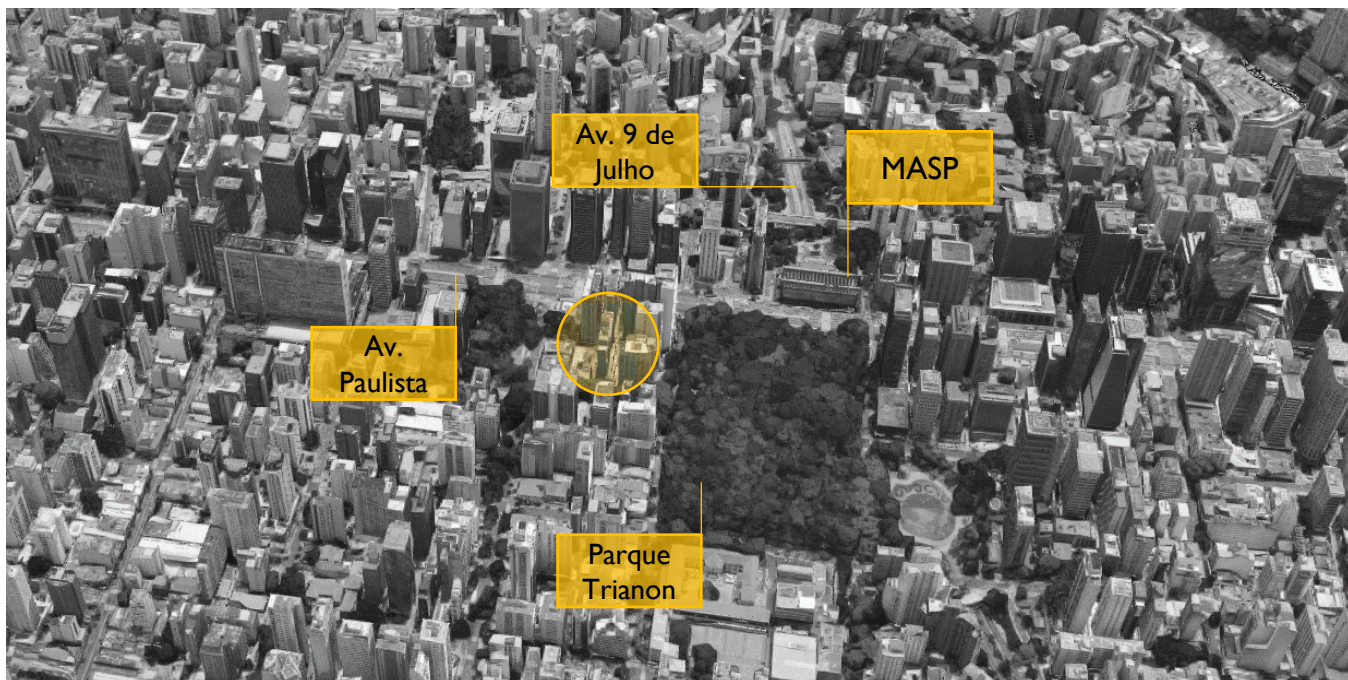
²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades, dividido pelo ABL.

ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

Via Fato Relevante divulgado no dia 10/02/2020, a Rio Bravo informou que recebeu uma comunicação formal da Caixa Econômica Federal, locatária do 20º andar do Edifício Cetenco Plaza, quanto ao interesse na rescisão antecipada do contrato de locação do Imóvel. A Caixa ocupava 1.067,39 m² do Edifício, ou 3,4% do ABL total do Fundo. A locatária informou que cumprirá o prazo de 60 dias do aviso prévio previsto no Contrato, adicionalmente ao pagamento da multa rescisória proporcional, que, devido ao prazo decorrido do Contrato, será inferior a 1 aluguel. A receita de locação do Contrato, somada aos custos de ocupação do Imóvel, representa impacto de aproximadamente R\$ 0,05/cota na distribuição de rendimentos do Fundo.

Em 17/02/2020, a Rio Bravo comunicou a aquisição de participação de 100% do Condomínio Edifício 1.800, localizado na Alameda Santos, 1.800, Jardins, São Paulo/SP. O Imóvel tem 16 pavimentos que totalizam 5.835,50 m² de área privativa coberta e está localizado na região da Avenida Paulista, uma das regiões mais consolidadas do país, no quarteirão localizado ao lado do Parque Trianon, e fornece acesso tanto para a Al. Santos quanto para a Av. Paulista, para pedestre e para veículos. A região da Paulista tem amplo serviço de transporte público, servida por diversas linhas de ônibus e metrô, e vacância historicamente menor do que a média das grandes capitais. O Imóvel corresponde a 15,6% da ABL total do Fundo.

O Imóvel encontra-se totalmente vago e passará por *retrofit* para ganhar competitividade e oferecer maior comodidade aos inquilinos, o que pode ser traduzido em valores de aluguel por m² mais elevados e condizentes com a região. O projeto de *retrofit* será realizado e executado pela Etoile Negócios Imobiliários S/A, empresa com expertise e qualidade reconhecida nas áreas de incorporação imobiliária e venda de imóveis. O valor do Projeto está em definição e depende da expedição do alvará de execução. A previsão inicial é de que a execução da reforma do Imóvel seja concluída até o final do ano de 2020. Com isso, a gestão visa o ganho de capital no longo prazo com a modernização e valorização do imóvel.



A aquisição está alinhada com a estratégia de investimentos do Fundo de adquirir participações significativas nos ativos que o Fundo 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, além de aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha.

Para efetuar o pagamento das demais parcelas do Edifício, a Administradora deverá propor aos cotistas do Fundo a realização de nova emissão de cotas, a serem colocadas no mercado por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. Mais informações serão divulgadas em breve.

Devido às últimas aquisição e comunicação de rescisão, a taxa de vacância física projetada do Fundo passa a ser de 6,9%, excluído o efeito do Edifício 1.800, que passará por *retrofit* e ainda não será considerada área vaga locável em termos gerenciais. Ver gráfico de vacância na página 10.

RESULTADO DO FUNDO

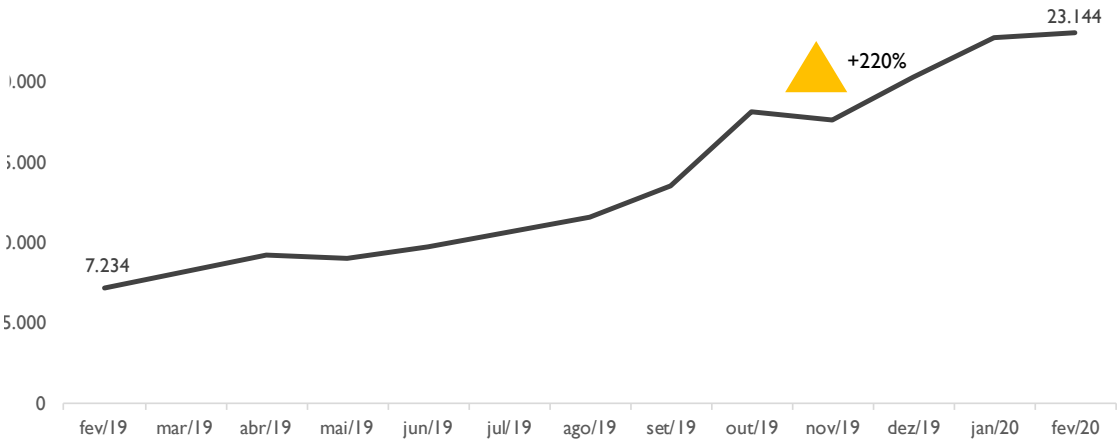
	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.511.992	R\$ 4.701.471	R\$ 4.701.471
Receita Financeira	R\$ 135.469	R\$ 417.900	R\$ 417.900
Despesas	-R\$ 354.665	-R\$ 1.145.422	-R\$ 1.145.422
Resultado	R\$ 2.292.795	R\$ 3.973.950	R\$ 3.973.950
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.143.200	R\$ 4.286.400	R\$ 4.286.400
Resultado por cota	R\$ 0,77	R\$ 1,34	R\$ 1,34
Rendimento por cota	R\$ 0,72	R\$ 1,44	R\$ 1,44
Resultado Acumulado ³	R\$ 0,05	-R\$ 0,10	-R\$ 0,10
Proporção distribuída	93%	108%	108%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

³ Resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos no período.



NÚMERO DE COTISTAS





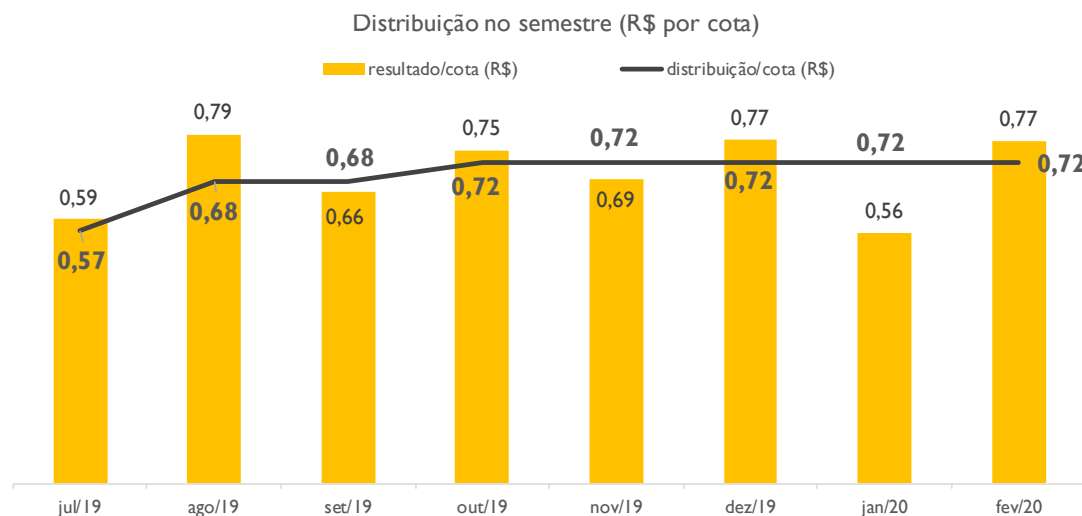
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,72	0,72										
2019	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,57	0,68	0,68	0,72	0,72	0,72
Δ	44,0%	44,0%										

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\$ 4.286.400	R\$ 18.663.299
Yield on cost	0,3%	0,5%	4,5%



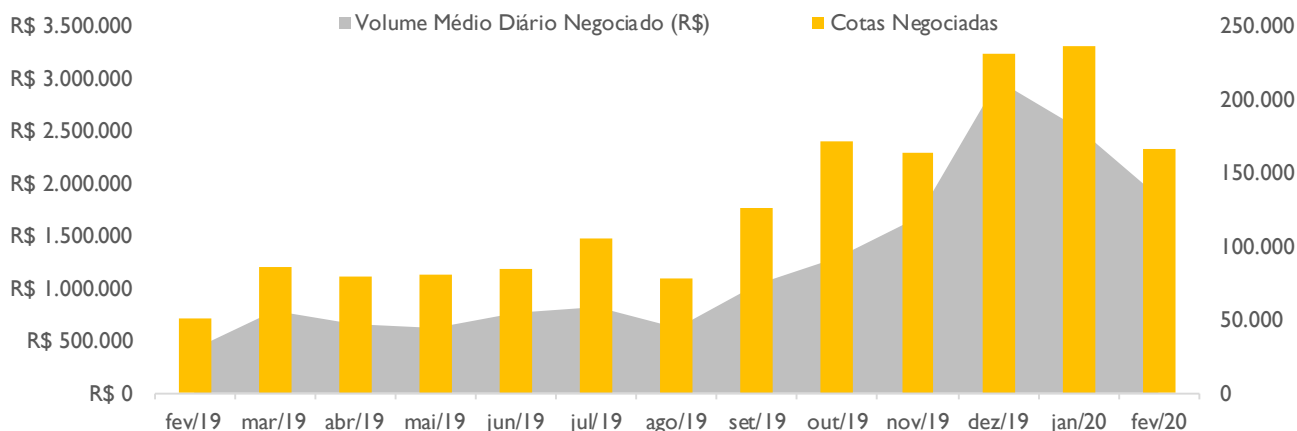


RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 33.772.327	R\$ 89.672.404	R\$ 318.841.524
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.876.240	R\$ 2.241.810	R\$ 1.290.856
Giro (% de cotas negociadas)	5,62%	13,57%	62,18%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

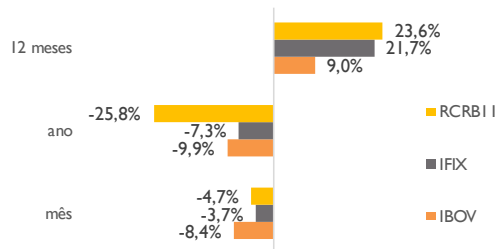
	fev/20	dez/19	fev/19
Valor da Cota	R\$ 199,00	R\$ 270,01	R\$ 167,90
Quantidade de Cotas	2.976.666	2.976.666	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 592.356.534	R\$ 803.729.587	R\$ 364.343.000

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de fevereiro teve aumento de 227% frente ao mesmo período do ano passado e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 348% frente o mesmo mês de 2019. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 62,6% em 12 meses.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-3,69%	-7,31%	21,74%	196,38%
IBOV	-8,43%	-9,92%	8,98%	50,31%
CDI líquido de IR (15%)	0,25%	0,59%	4,74%	113,35%
RCRB11	-4,7%	-25,8%	23,6%	177,0%



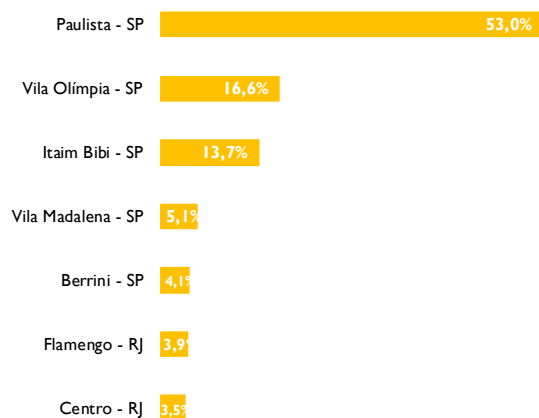
⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



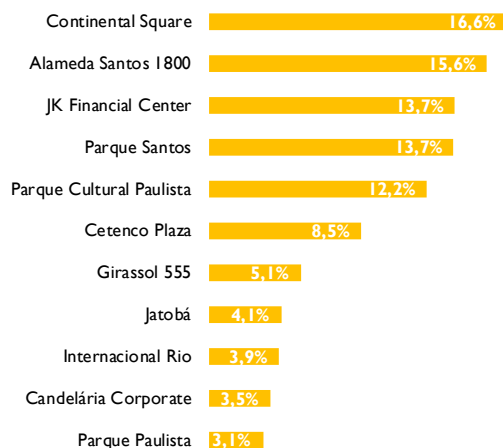
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 11 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 37.517,06 m² de ABL que o Fundo detém, 92,6% estão concentrados em São Paulo e 7,4%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 87,5% 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 16,6% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 17,3%.

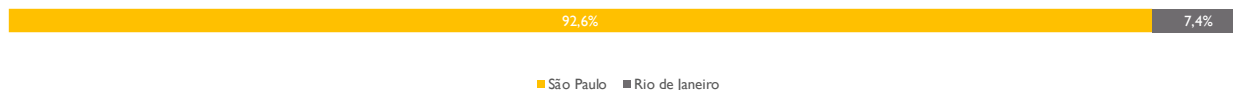
Diversificação por região (% ABL)



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, 1.842 – Paulista
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
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
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

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

Área Bruta Locável Própria (ABL): 4.569m²

Participação: 20,3%

Vagas de Garagem: 36

Data de Aquisição: 03/09/2013 e 23/12/2019

Vacância da Participação: 0%

Locatários: ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS

Classificação Buildings: BB

✓ PARQUE PAULISTA



Localização: Alameda Santos, 1.940 – Cerqueira César

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%

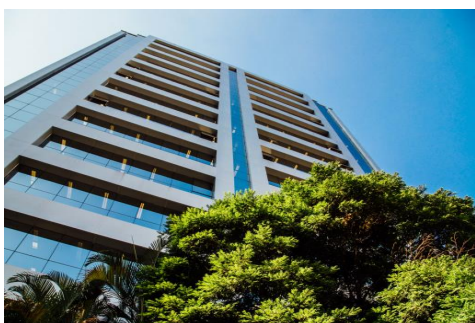
Locatários: Fairfax e MMF Advogados

Classificação Buildings: BB



SÃO PAULO

✓ PARQUE SANTOS



Localização: Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César

Área Bruta Locável Própria (ABL): 5.135 m²

Participação: 100%

Vagas de Garagem: 54

Data de Aquisição: 25/07/2018

Vacância da Participação: 0%

Locatários: VIP Paulista

Classificação Buildings: B

✓ PARQUE SANTOS



Localização: Alameda Santos, 1.800 – Jardins

Área Bruta Locável Própria (ABL): 5.835 m²

Participação: 100%

Vagas de Garagem: 64

Data de Aquisição: 17/02/2020

Vacância da Participação: 100%

Classificação Buildings: C

RIO DE JANEIRO

✓ CANDELÁRIA CORPORATE



Localização: Rua da Candelária, 65 – Centro

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

Área Bruta Locável Própria (ABL): 1.480 m²

Participação: 14%

Vagas de Garagem: 23

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

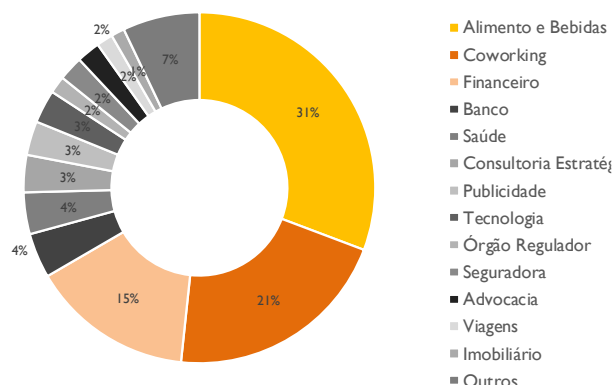
Vacância da Participação: 46%

Locatários: JCR, Galt Capital e SIN

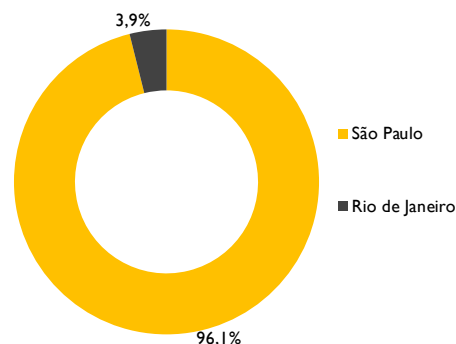
Classificação Buildings: BB

INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

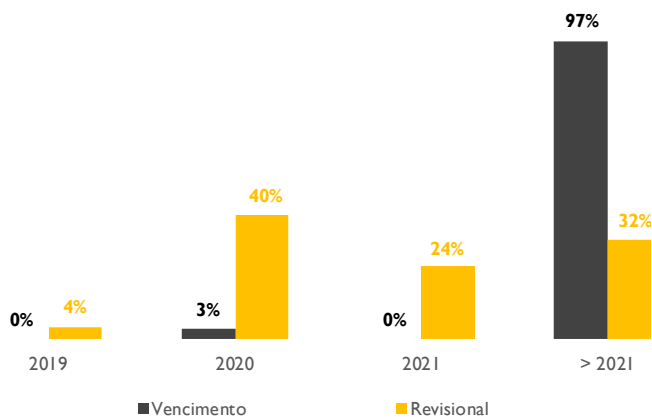
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



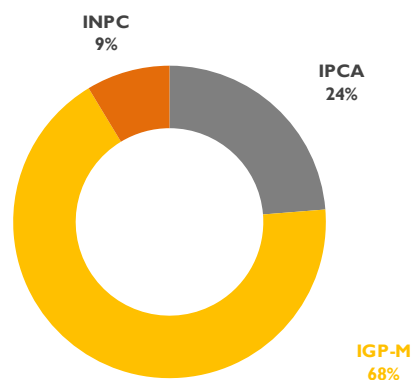
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

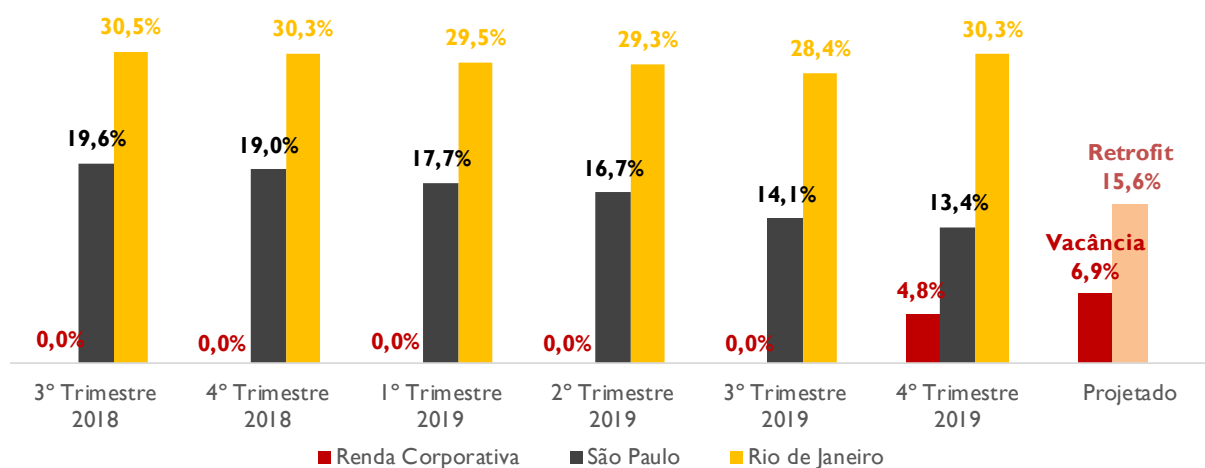


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



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	
8º andar - conj. 82	ANTT	507,7
11º andar	Sumitomo Corporation	1015,3
12º andar	Sumitomo Corporation	1015,3
14º andar	Sumitomo Corporation	1015,3
15º andar	ASUS	1015,3

CETENCO PLAZA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	
12º andar	Banco Daycoval	1067,4
20º andar	Disponível para Locação	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 - 1ª andar	WeWork	868,4
Bloco A - 2ª 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 • 590.233.838,54

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 2.976.666

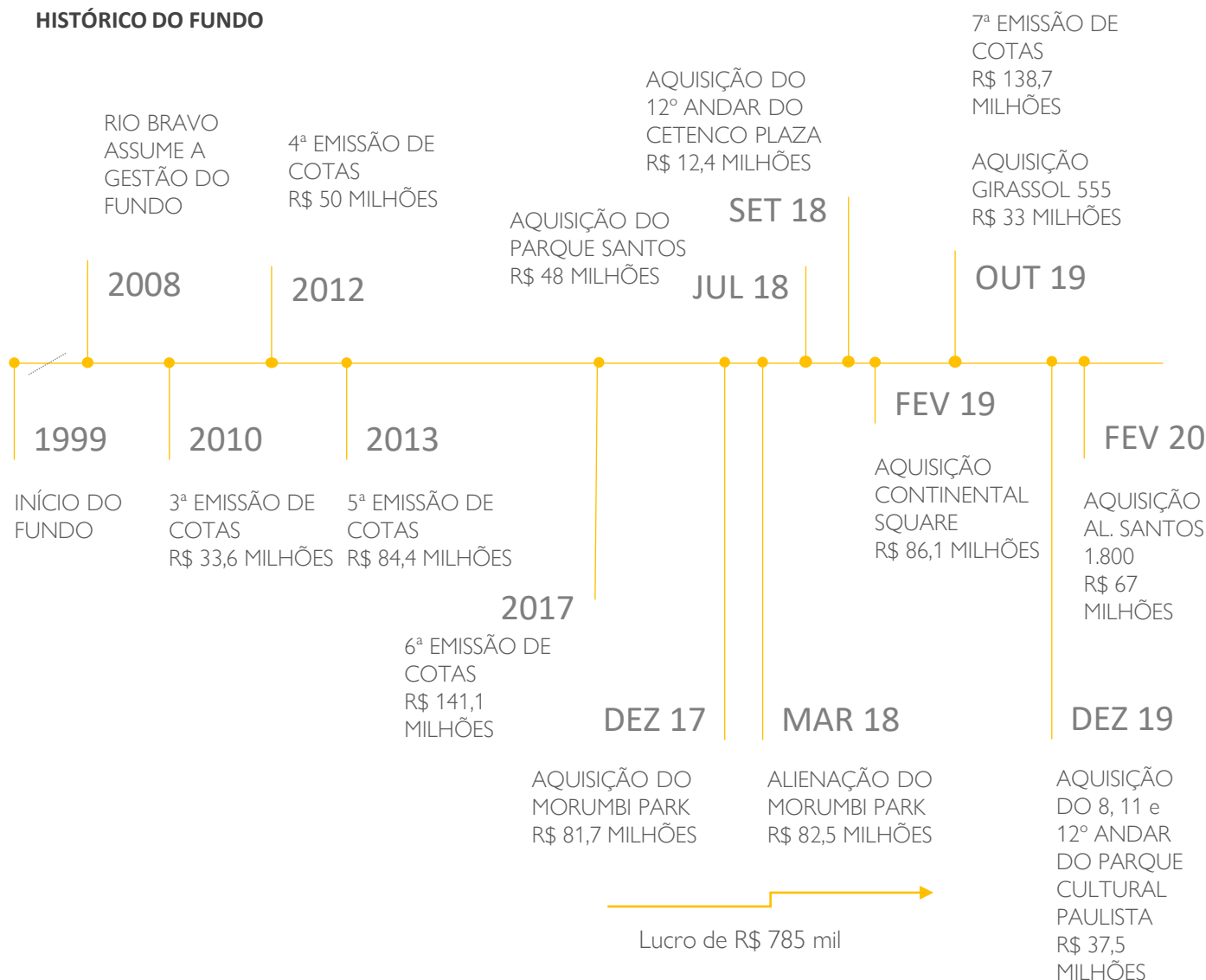
NÚMERO DE COTISTAS • 23.144

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.

HISTÓRICO DO FUNDO





R I O B R A V O

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.