



RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO/2019

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Patrimônio Líquido/cota (R\$)	Yield anualizado
27.217	5,6%	2.170.000	171,97	4,8%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	Volume médio diário negociado (R\$)	Valor negociado/m² (R\$)	P/VP
172,48	374.281.600	1.047.579	13.402	1,0

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de setembro/2019, o Fundo apresentou um resultado de R\$ 0,66/cota, em linha com a distribuição de rendimentos projetada para o semestre, podendo assim 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. A previsão da Rio Bravo é que a distribuição de rendimentos seja de aproximadamente R\$ 0,88/cota a partir do primeiro trimestre de 2020, com o término das carências e descontos em parte dos contratos de locação vigentes. A representação da composição do resultado do Fundo está demonstrada na página 3 do relatório.

Devido às últimas locações do Fundo, a taxa de vacância dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo caiu para 5,6%, 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.

Yield anualizado considera soma dos rendimentos pagos nos últimos 12 meses divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fechamento do mês anterior ao período correspondente.

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



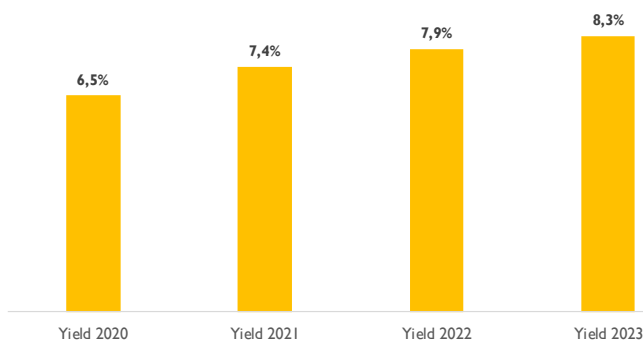
7ª EMISSÃO DE COTAS

A Rio Bravo aprovou, no dia 21 de agosto de 2019, em assembleia geral extraordinária, a 7ª emissão de cotas do Fundo, no valor de R\$ 125 milhões. A Rio Bravo utilizará como estratégia de investimento adquirir imóveis em São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha. Desta forma, a Rio Bravo manterá os padrões de qualidade dos imóveis que o Fundo possui atualmente.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 23 de setembro de 2019, ao final do direito de preferência foram subscritas 194.016 Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$33.357.170,88, tendo superado o volume mínimo de captação estabelecido em R\$20.000.087,00. A Oferta segue em curso na fase de esforços restritos a Investidores Profissionais e deverá ser encerrada ainda em outubro de 2019. Qualquer novidade neste sentido será divulgada ao mercado via comunicação oficial do Fundo.

Conforme apresentado no material de apoio da referida assembleia, além da estratégia de investimento para alocação dos recursos da 7ª emissão e locação dos espaços vagos atualmente no Rio de Janeiro, foi estabelecido como meta da equipe de gestão, para os próximos 3 anos, as revisionais de alguns contratos dos Imóveis localizados em São Paulo com potencial de aumento dos aluguéis praticados, tendo em vista a recuperação do mercado corporativo, diminuição da vacância e o padrão de qualidade dos ativos. Caso as premissas mencionadas se concretizem com sucesso e no prazo estipulado, a gestão estima que o *dividend yield** do Fundo, ou seja, o valor da distribuição de rendimentos do Fundo em comparação ao preço da 7ª emissão pode ser o seguinte para os próximos anos, conforme apresentado no gráfico abaixo.

O Fundo atualmente possui uma proposta vinculante para aquisição, pelo valor aproximado de R\$ 35 milhões, de participação de aproximadamente 20% de um empreendimento imobiliário localizado em uma das principais regiões consolidadas do mercado imobiliário de São Paulo, além de outros dois ativos, com exclusividade e com condições precedentes ainda a serem cumpridas, no montante de aproximadamente R\$ 20 milhões e R\$ 55 milhões. A Rio Bravo vai oferecer informações completas sobre os imóveis assim que as aquisições forem concretizadas.

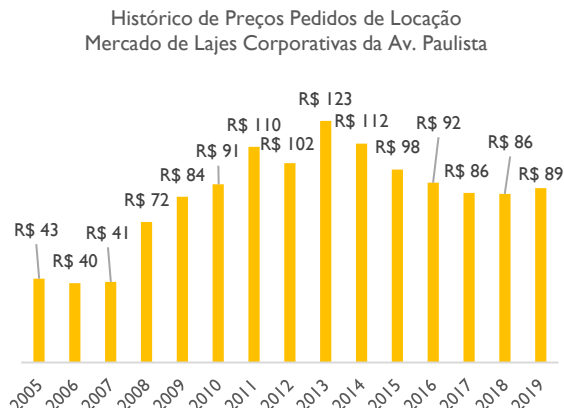
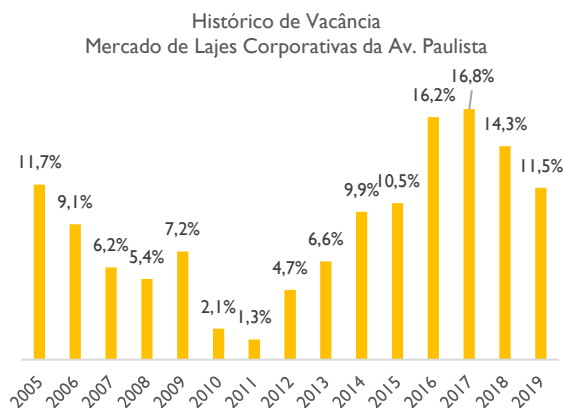


*O DY projetado não constitui promessa de distribuição futura

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](#).

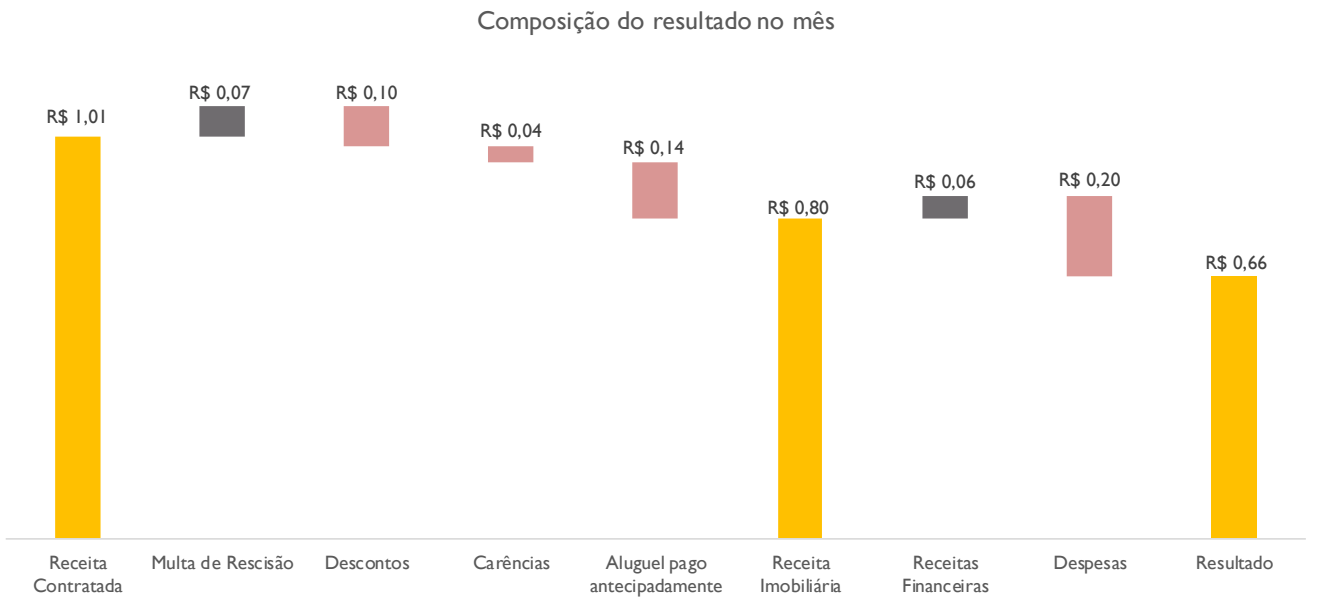


RESULTADO DO FUNDO

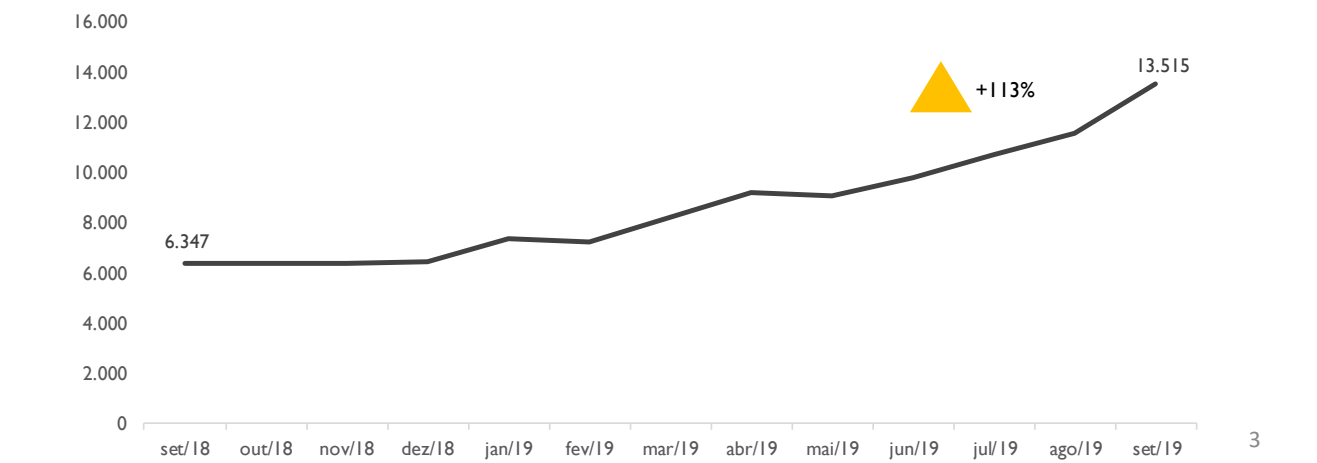
	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 1.739.883	R\$ 5.520.781	R\$ 12.992.117
Receita Financeira	R\$ 124.092	R\$ 257.999	R\$ 1.105.094
Despesas	-R\$ 437.318	-R\$ 1.360.174	-R\$ 3.846.866
Resultado	R\$ 1.426.657	R\$ 4.418.606	R\$ 10.250.345
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.475.600	R\$ 4.188.100	R\$ 10.698.100
Resultado por cota	R\$ 0,66	R\$ 2,04	R\$ 4,72
Rendimento por cota¹	R\$ 0,68	R\$ 1,93	R\$ 4,93
Resultado Acumulado²	-R\$ 0,02	R\$ 0,11	-R\$ 0,21
Proporção distribuída	103%	95%	104%

¹ Rendimento anunciado do período indicado.
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.
*Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

O resultado do mês ficou sensivelmente abaixo do rendimento distribuído, tendo em vista um pagamento antecipado realizado por um locatário no mês anterior, conforme detalhado no gráfico abaixo. Dentro do semestre em curso, o Fundo já distribuiu o equivalente a 95% do resultado caixa gerado.



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			
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^3	-28,6%	-28,6%	-28,6%	38,3%	-38,3%	-28,6%	-21,9%	-6,8%	0,0%			

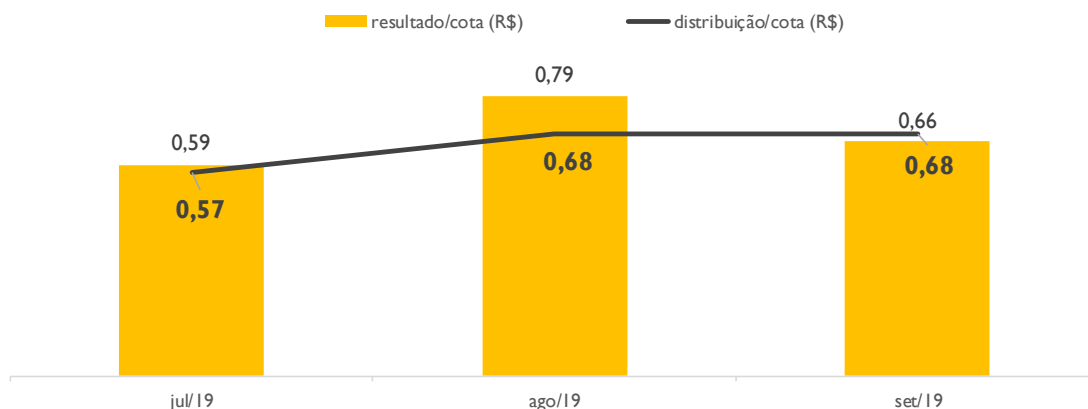
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

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.

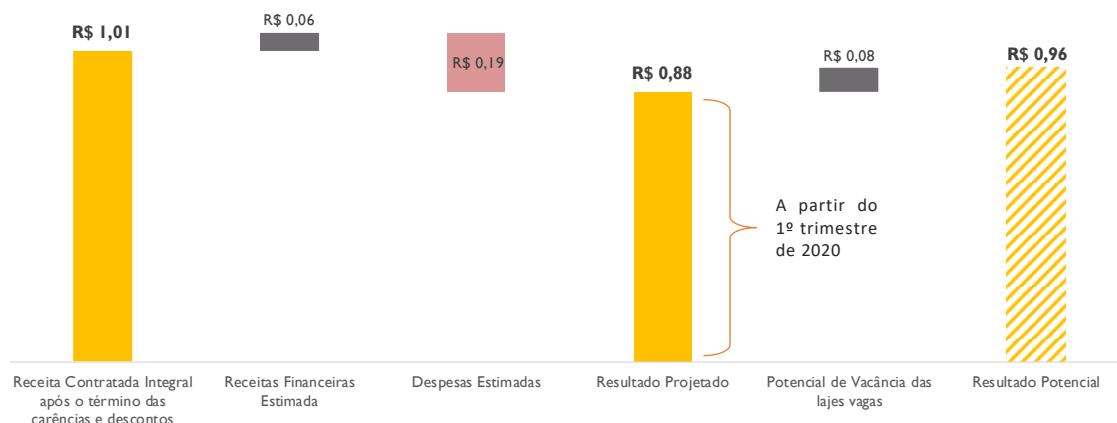
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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	YTD	12 meses
Rendimentos distribuídos	R\$ 1.475.600	R\$ 10.698.100	R\$ 14.799.400
Yield	0,4%	3,1%	4,8%

distribuição no semestre



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA



Previsão do Resultado Projetado a partir do primeiro trimestre de 2020, com incremento progressivo da distribuição. A distribuição projetada é uma estimativa da Administradora e não é garantia de rentabilidade futura.

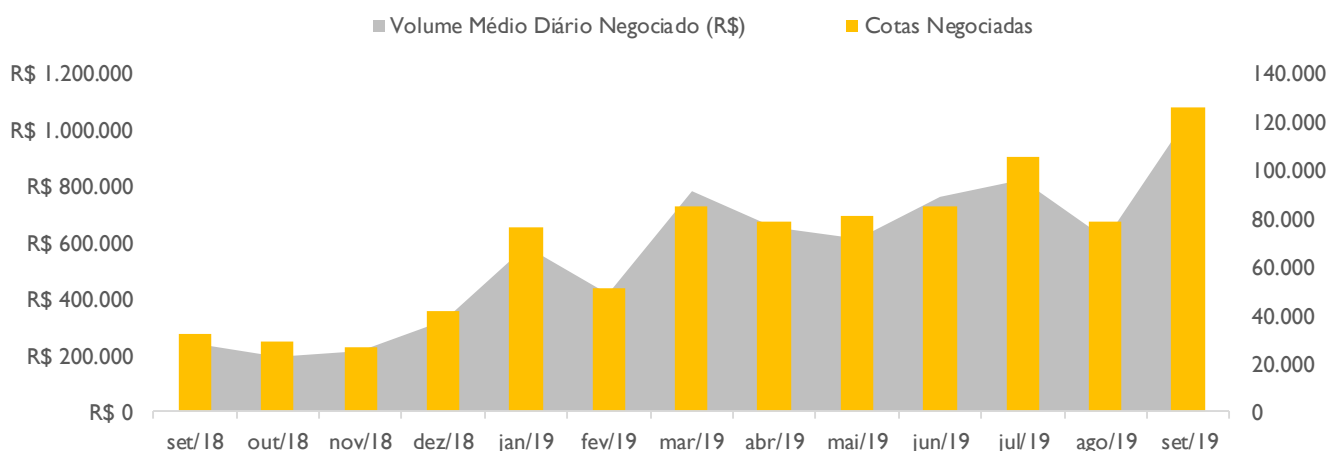


FFCI11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 21.999.149	R\$ 131.835.174	R\$ 146.375.816
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 1.047.579	R\$ 701.251	R\$ 590.225
Giro (% de cotas negociadas)	5,82%	35,43%	39,94%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	ago/18	dez/18	ago/19
Valor da Cota	R\$ 172,48	R\$ 158,65	R\$ 142,01
Quantidade de Cotas	2.170.000	2.170.000	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 374.281.600	R\$ 344.270.500	R\$ 308.161.700

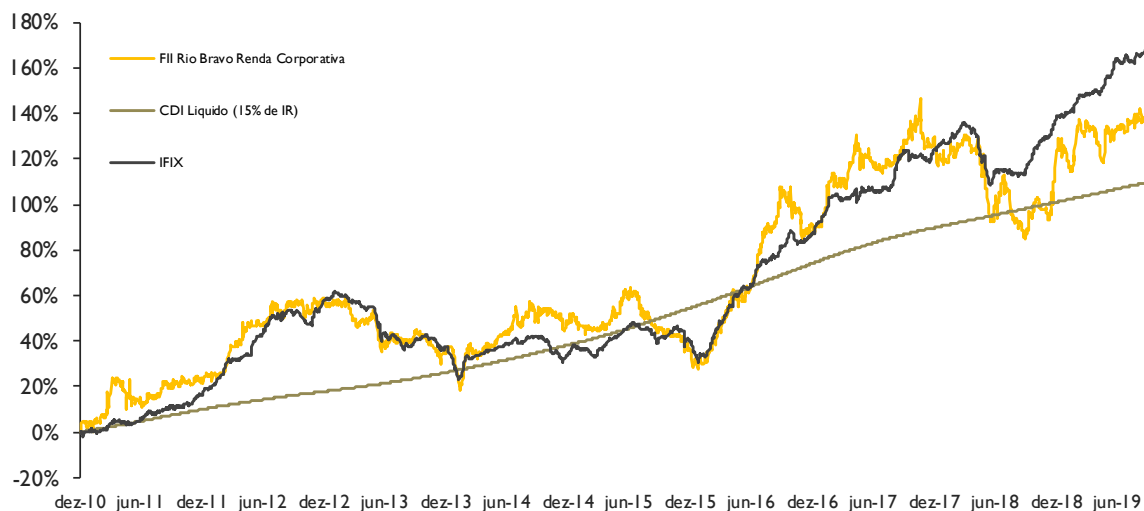
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de setembro teve aumento de 293% frente ao mesmo período do ano passado e o volume médio diário negociado no mês aumentou em 325% frente o mesmo mês de 2018. O valor de mercado do Fundo teve aumento de 21,5% em 12 meses.



DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	1,04%	14,15%	25,74%	168,43%
IBOV	3,57%	19,18%	32,02%	51,14%
CDI líquido de IR (15%)	0,39%	3,99%	5,33%	109,62%
FFCII1	0,1%	12,1%	26,9%	135,9%

12 meses	FFCII I	IFIX	IBOV
	26,9%	25,7%	32,0%
ano	12,1%	14,1%	19,2%
mês	0,1%	1,0%	3,6%

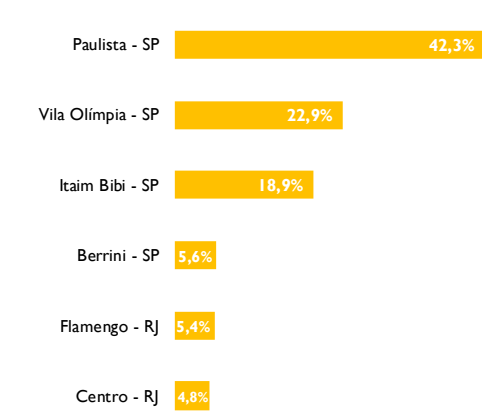


⁴ Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

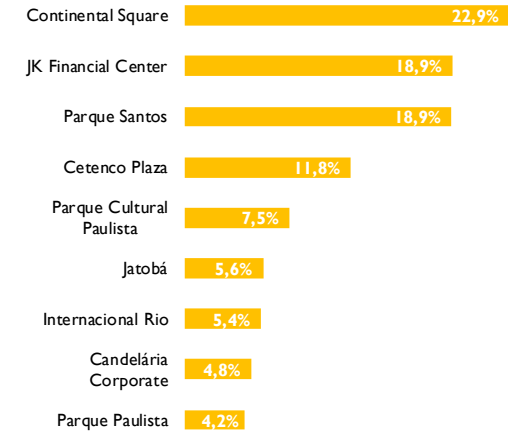
PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 9 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Dos 27.216,74 m² de ABL que o Fundo detém, 89,8% estão concentrados em São Paulo e 10,2%, no Rio de Janeiro. Ou seja, o Fundo tem exposição de praticamente 90% de seu ABL no 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 22,9% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 13,8%.

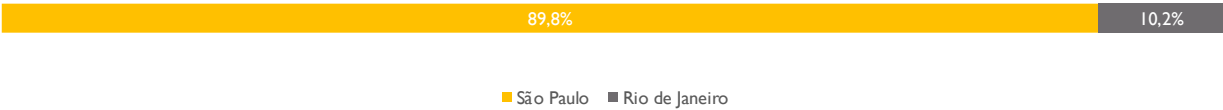
Diversificação por região (% ABL)



Diversificação por ativo (% ABL)

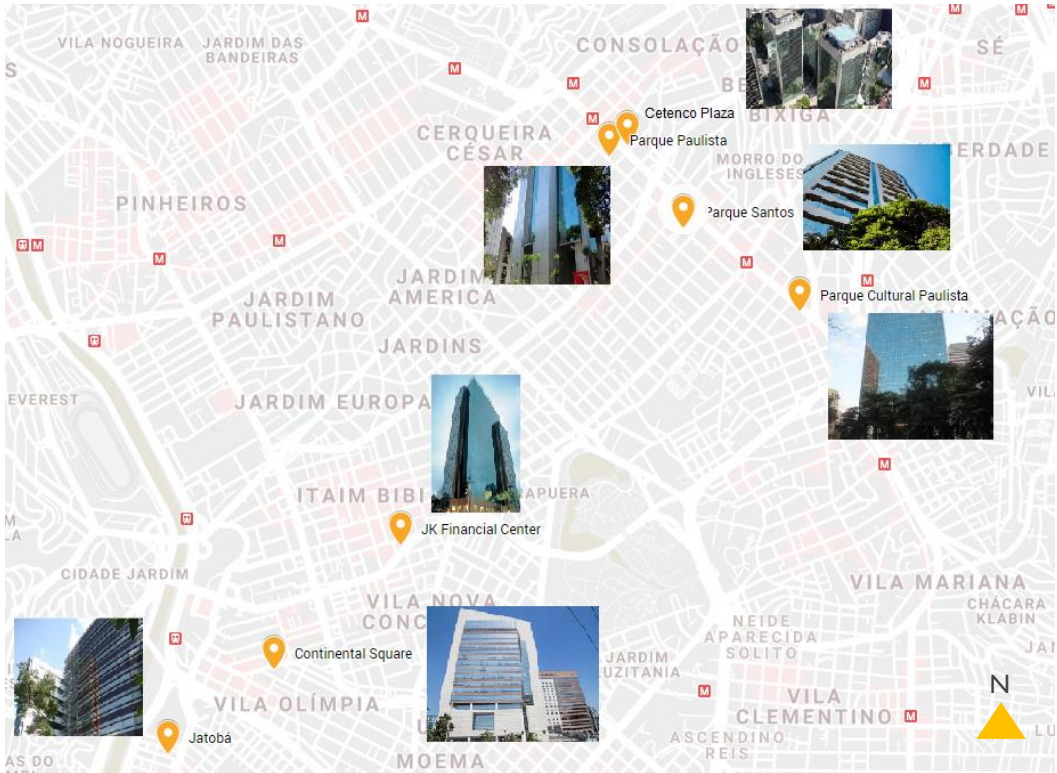


Diversificação Geográfica (% ABL)



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM SÃO PAULO



Representação gráfica utiliza a ferramenta Google Maps



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

✓ 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

✓ 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

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

✓ 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

✓ PARQUE SANTOS



Localização: Alameda Santos, 1163, Cerqueira César, São Paulo/SP

Área Bruta Locável Própria (ABL): 5.135 m²
(BOMA)

Participação: 100%

Vagas de Garagem: 54

Data de Aquisição: 25/07/2018

Vacância da Participação: 0%

Locatários: VIP Paulista

Classificação Buildings: B



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%

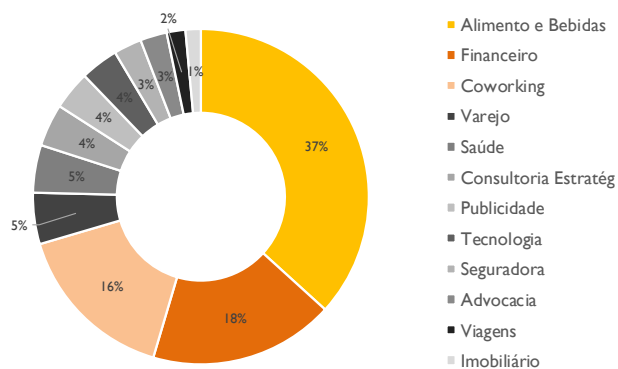
Locatários: JCR, Galt Capital e SIN

Classificação Buildings: BB

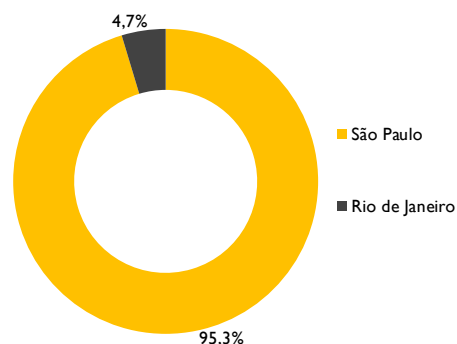


INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

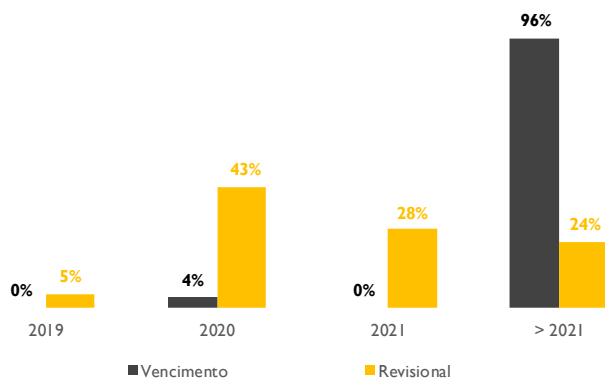
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



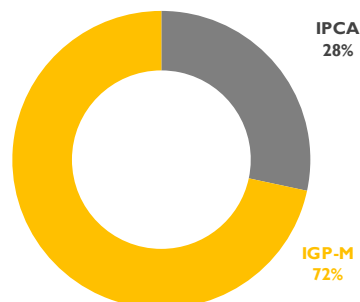
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

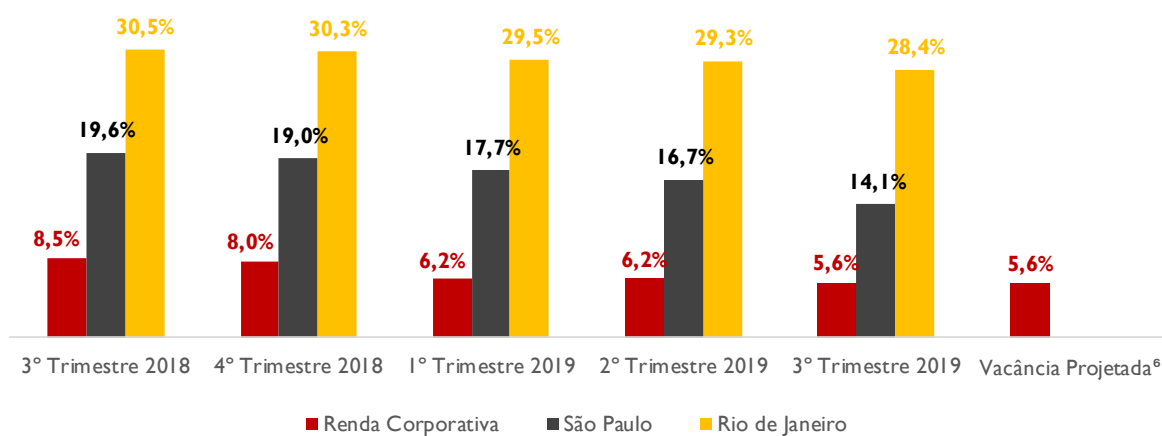


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



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



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

INÍCIO DO FUNDO • 23/12/1999

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

QUANTIDADE DE COTAS • 2.170.000

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

NÚMERO DE COTISTAS • 13.515

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

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

- » 23/09/2019 – Divulgação do fim do período para exercício das Sobras e início da Oferta no âmbito da 7ª emissão de cotas ainda em curso.
- » 28/08/2019 – Divulgação do início do período para exercício do Direito de Preferência no âmbito da 7ª emissão de cotas.
- » 21/08/2019 – Realização da assembleia geral extraordinária de cotistas que aprovou a 7ª emissão de cotas do Fundo.
- » 09/08/2019 – Divulgação de Fato Relevante sobre assinatura de proposta vinculante para aquisição de aproximadamente 20% de um empreendimento imobiliário em São Paulo pelo valor aproximado de R\$ 55 milhões.
- » 06/08/2019 – Divulgação de Fato Relevante sobre assinatura de proposta vinculante para aquisição de aproximadamente 20% de um empreendimento imobiliário em São Paulo pelo valor aproximado de R\$ 35 milhões.

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 4 emissões subsequentes, momento em que foram captados e geridos mais de R\$ 300 milhões seguindo a política de investimento do Fundo, sem considerar a 7ª emissão ainda em curso. O histórico de aquisições a partir da 6ª emissão de cotas foi:



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.