

# ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA



**RIO BRAVO**  
**RENDA CORPORATIVA**

**29 de abril de 2019**



**RIO BRAVO**

# AGENDA

- 1) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
- 2) SOBRE O FUNDO
- 3) TIME LINE
- 4) PORTFOLIO
- 5) DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- 6) MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

# AGENDA

- 1) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
- 2) SOBRE O FUNDO
- 3) TIME LINE
- 4) PORTFOLIO
- 5) DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- 6) MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

# CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Prezados Senhores Cotistas,

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.683.056/0001-86 ("Fundo"), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia 29 de abril de 2019, às 11:30 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B 3º Andar, a fim de examinar, discutir e votar acerca da seguinte matéria: Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2018.

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis para consulta dos Cotistas no site da administradora e B3.

A matéria acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

# BALANÇO PATRIMONIAL

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>% PL</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>105.989</b>	<b>28,40%</b>	<b>88.968</b>	<b>23,19%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	86.821	23,26%	70.404	18,35%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Aplicações Financeiras	5.a	18.052	4,84%	17.092	4,46%
Contas a Receber de Aluguéis	5.b	1.107	0,30%	1.449	0,38%
Impostos a Compensar		2	0,00%	20	0,01%
Outros Valores a Receber		7	0,00%	3	0,00%
<b>Não Circulante</b>		<b>268.032</b>	<b>71,82%</b>	<b>302.792</b>	<b>78,93%</b>
<b>Investimento</b>		<b>268.032</b>	<b>71,82%</b>	<b>302.792</b>	<b>78,93%</b>
Propriedades para Investimento		268.032	71,82%	302.792	78,93%
Imóveis Acabados	6	268.032	71,82%	302.792	78,93%
<b>Total do Ativo</b>		<b>374.021</b>	<b>100,21%</b>	<b>391.760</b>	<b>102,13%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>337</b>	<b>0,09%</b>	<b>7.794</b>	<b>2,03%</b>
Taxa de Administração a pagar	9	181	0,05%	310	0,08%
Fornecedores de materiais e serviços		4	0,00%	4	0,00%
Distribuições de resultados e amortização de	8	150	0,04%	143	0,04%
Obrigação por aquisição de imóveis		-	0,00%	7.263	1,89%
Demais Valores a Pagar		2	0,00%	74	0,02%
<b>Não Circulante</b>		<b>464</b>	<b>0,12%</b>	<b>365</b>	<b>0,10%</b>
Adiantamento de Valores de Aluguéis		-	0,00%	365	0,10%
Demais Valores a Pagar		464	0,12%		0,00%
<b>Total do Passivo</b>		<b>801</b>	<b>0,21%</b>	<b>8.159</b>	<b>2,13%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7</b>	<b>373.220</b>	<b>100,00%</b>	<b>383.601</b>	<b>100,00%</b>
Cotas Integralizadas	7.a	340.205	91,15%	340.205	88,69%
Gastos com colocação de cotas	7.b	(12.992)	-3,48%	(12.992)	-3,39%
Amortização do valor das cotas		(10.287)	-2,76%	(10.287)	-2,68%
Reserva de lucros		244	0,07%	244	0,06%
Lucros acumulados		56.050	15,02%	66.431	17,32%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>374.021</b>	<b>100,21%</b>	<b>391.760</b>	<b>102,13%</b>

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	9	15.041	19.222
Despesas com Manutenção e Conservação		(59)	(544)
Receita de Venda de Propriedade p/Investimento	10	82.473	17.000
Custo de aquisição de propriedade para investimento vendida	10	(81.689)	(15.700)
Outras receitas com propriedades para investimentos		1.031	120
Outras despesas com propriedades para investimentos		(1.489)	(1.937)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(10.438)	5.600
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<u>4.870</u>	<u>23.761</u>
<b><u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u></b>		<u>4.870</u>	<u>23.761</u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	7.539	3.390
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa com Taxa de Administração	11	(2.408)	(1.857)
Despesas Tributárias	12	(1.139)	(359)
Despesas com Serviços de Terceiros	13	(440)	(539)
Despesas Administrativas	14	(43)	(18)
Outras Receitas e Despesas		(30)	(10)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<u>8.349</u>	<u>24.368</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>2.170.000</u>	<u>2.170.000</u>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<u>3,85</u>	<u>11,23</u>

# FLUXO DE CAIXA

<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimento de Aluguéis	15.383	19.471
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	7.539	3.390
Pagamento de Tributos	(1.148)	(359)
Pagamento de Serviços e Materiais de Manutenção	(1.007)	(2.994)
Pagamento de Taxa de Administração	(2.537)	(1.675)
Pagamento de outras despesas	(43)	(27)
Receita e custo com venda de propriedades para investimento	784	2.841
	<u>18.971</u>	<u>20.647</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Aquisição de Propriedades para Investimento	17.118	(65.870)
Resgate/Aquisição de letras de crédito imobiliário	(960)	(1.332)
	<u>16.158</u>	<u>(67.202)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Recebimento (pagamento) de outras contas	358	(166)
Adiantamento de clientes	(365)	-
Imposto de renda a compensar	18	-
Integralização de Cotas	-	141.064
Gastos com integralização de cotas	-	(6.784)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(18.723)	(21.608)
	<u>(18.712)</u>	<u>112.506</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		
	<u>(18.712)</u>	<u>112.506</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u>16.417</u>	<u>65.951</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício</b>	<u>70.404</u>	<u>4.453</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício</b>	<u>86.821</u>	<u>70.404</u>

# PARECER DOS AUDITORES



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**

(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

# AGENDA

- 1) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
- 2) SOBRE O FUNDO
- 3) TIME LINE
- 4) PORTFOLIO
- 5) DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- 6) MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

# FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

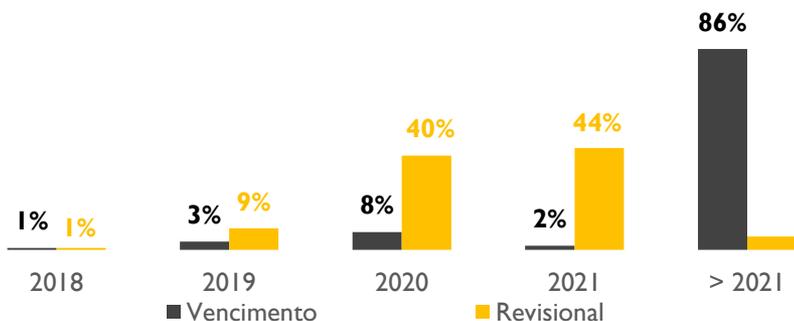
- **Início de Funcionamento:** 1999
- **Taxa de Administração:** 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado.
- **Área Locável:** 27 mil m<sup>2</sup>
- **Patrimônio Líquido:** R\$ 373,2 MM
- **Objetivo do Fundo:** Aquisição de Lajes corporativas para auferir ganhos através de locações e/ou ganho de capital
  
- **Locatários:**

Sumitomo Corporation

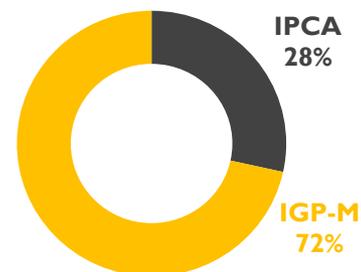


# SOBRE O FUNDO

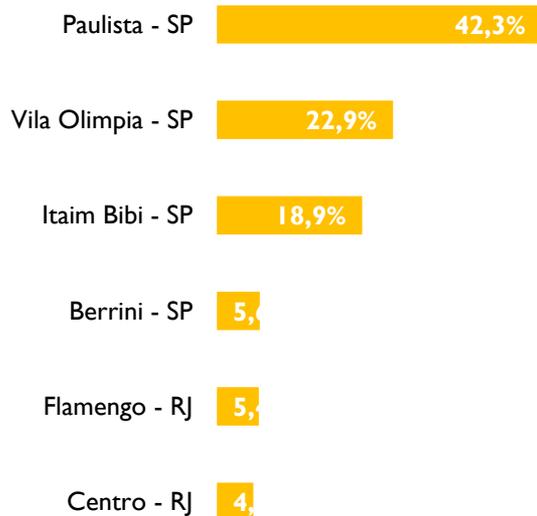
## Vencimentos dos Contratos



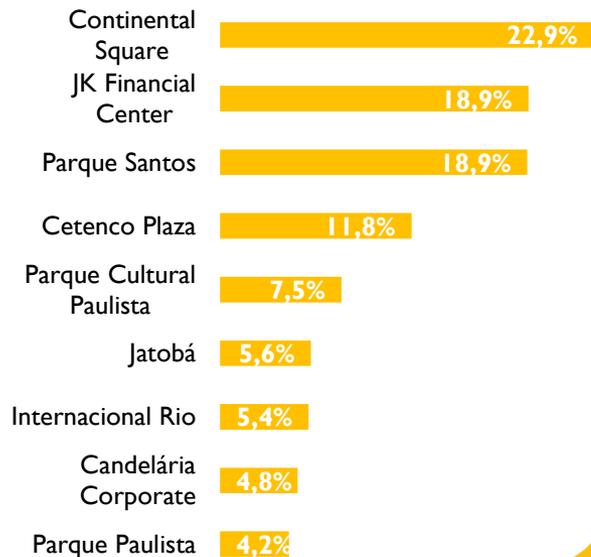
## Índice de Reajuste



## Participação por Região



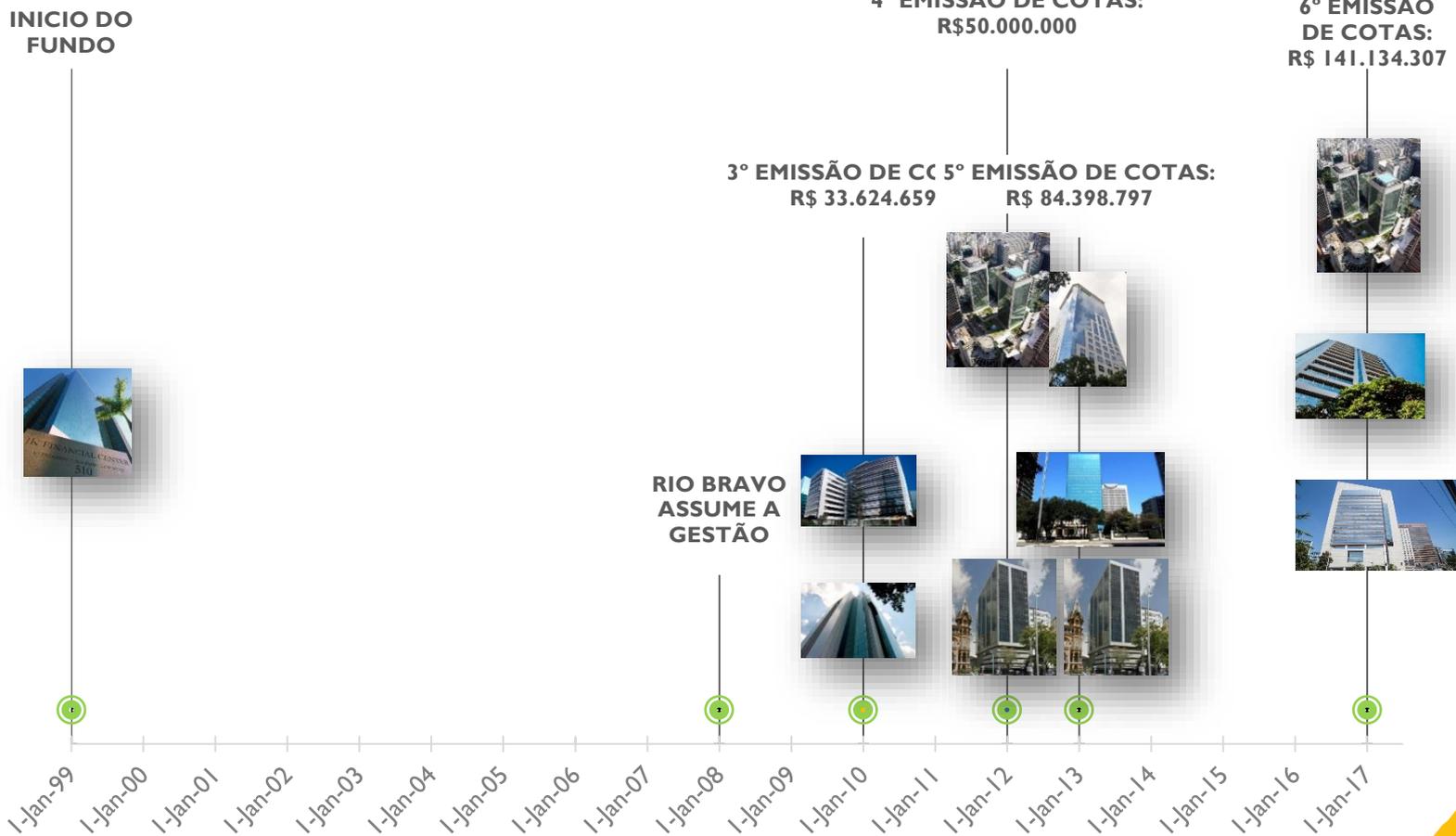
## Participação por Edifício



# AGENDA

- 1) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
- 2) SOBRE O FUNDO
- 3) TIME LINE
- 4) PORTFOLIO
- 5) DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- 6) MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

# TIMELINE



# TIMELINE 6ª EMISSÃO DE COTAS



Lucro de R\$ 785 mil

# AGENDA

- 1) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
- 2) SOBRE O FUNDO
- 3) TIME LINE
- 4) PORTFOLIO**
- 5) DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- 6) MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

# PORTFOLIO



**JK Financial Center**  
(6 andares)  
5.155 m<sup>2</sup>



**Jatobá**  
(1 andar)  
1.520 m<sup>2</sup>



**Parque Paulista**  
(2 andares)  
1.151 m<sup>2</sup>



**Parque Santos**  
(11 andares)  
5.135 m<sup>2</sup>



**Continental Square**  
(3,5 andares)  
6.202 m<sup>2</sup>



**Cetenco Plaza**  
(3 andares)  
3.202 m<sup>2</sup>



**Internacional Rio**  
(2 andares)  
1.480 m<sup>2</sup>



**Candelária Corporate**  
(2 andares)  
1.297 m<sup>2</sup>



**Parque Cultural Paulista**  
(2 andares)  
2.031 m<sup>2</sup>

# PORTFOLIO



**JK Financial Center**  
(6 andares)  
5.155 m<sup>2</sup>



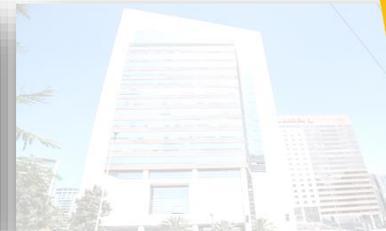
**Jatobá**  
(1 andar)  
1.520 m<sup>2</sup>



**Parque Paulista**  
(2 andares)  
1.151 m<sup>2</sup>



**Parque Santos**  
(11 andares)  
5.135 m<sup>2</sup>



**Continental Square**  
(3,5 andares)  
6.202 m<sup>2</sup>



**Cetenco Plaza**  
(3 andares)  
3.202 m<sup>2</sup>



**Internacional Rio**  
(2 andares)  
1.480 m<sup>2</sup>



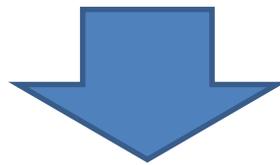
**Candelária Corporate**  
(2 andares)  
1.297 m<sup>2</sup>



**Parque Cultural Paulista**  
(2 andares)  
2.031 m<sup>2</sup>

# JK FINANCIAL CENTER

## Renegociações de Contratos



1. Tempo Médio de Vacância: 2,5 meses
2. Contratos de Longo prazo
3. Inquilinos com bom risco de crédito

# PORTFOLIO



**JK Financial Center**  
(6 andares)  
5.155 m<sup>2</sup>



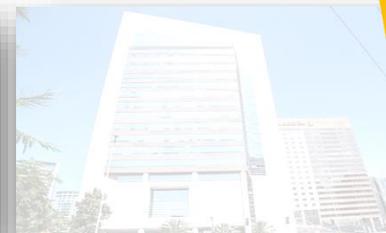
**Jatobá**  
(1 andar)  
1.520 m<sup>2</sup>



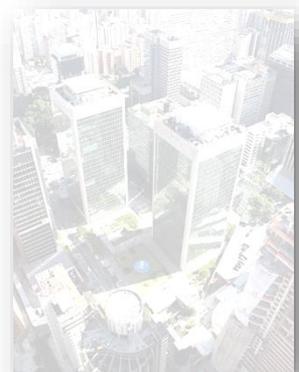
**Parque Paulista**  
(2 andares)  
1.151 m<sup>2</sup>



**Parque Santos**  
(11 andares)  
5.135 m<sup>2</sup>



**Continental Square**  
(3,5 andares)  
6.202 m<sup>2</sup>



**Cetenco Plaza**  
(3 andares)  
3.202 m<sup>2</sup>



**Internacional Rio**  
(2 andares)  
1.480 m<sup>2</sup>



**Candelária Corporate**  
(2 andares)  
1.297 m<sup>2</sup>



**Parque Cultural Paulista**  
(2 andares)  
2.031 m<sup>2</sup>

# PARQUE SANTOS

- Locado para Vip Office, empresa especializada em oferecer serviços compartilhados do sistema de coworking
- 100% de ocupação



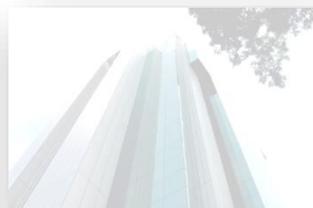
# PORTFOLIO



**JK Financial Center**  
(6 andares)  
5.155 m<sup>2</sup>



**Jatobá**  
(1 andar)  
1.520 m<sup>2</sup>



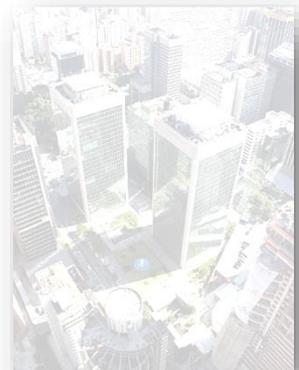
**Parque Paulista**  
(2 andares)  
1.151 m<sup>2</sup>



**Parque Santos**  
(11 andares)  
5.135 m<sup>2</sup>



**Continental Square**  
(3,5 andares)  
6.202 m<sup>2</sup>



**Cetenco Plaza**  
(3 andares)  
3.202 m<sup>2</sup>



**Internacional Rio**  
(2 andares)  
1.480 m<sup>2</sup>



**Candelária Corporate**  
(2 andares)  
1.297 m<sup>2</sup>



**Parque Cultural Paulista**  
(2 andares)  
2.031 m<sup>2</sup>

# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA



Edifício corporativo localizado na Rua Olimpíadas, 205, Vila Olímpia

Classificação Buildings: AA

Ar-Condicionado: Central

Data da Entrega do Edifício: 30/09/2003

Pé direito: 3,80 metros

Vagas por Andar: 58

ABL: 27.386,48 m<sup>2</sup>

Taxa de Vacância do Edifício: 3,32% (Apenas ½ andar)

Nº de Elevadores (Social): 13

Heliponto Homologado

Possui Restaurante, Banco, Terraço e Integração com Hotel e Academia

Gerador de emergência para áreas comuns

# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

## A Região



# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

## Quadro de Áreas da participação do Fundo

Pavimento	Metragem
5º andar (½ andar)	892,30 m <sup>2</sup>
6º andar	1.784,60 m <sup>2</sup>
7º andar	1.784,60 m <sup>2</sup>
9º andar	1.784,60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6.246,10 m<sup>2</sup></b>

## Planta dos Andares



## Locatários

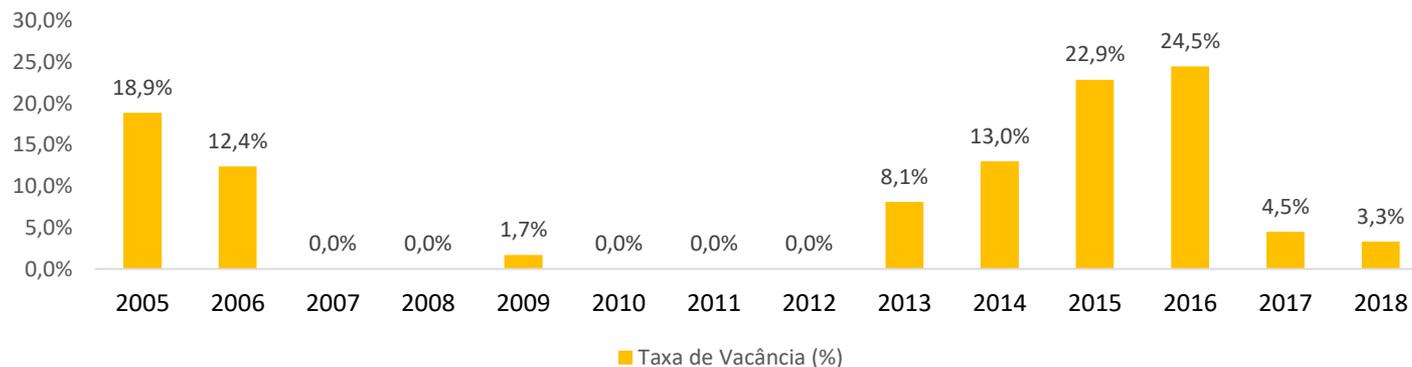


amadeus

Heineken	Votorantim	Flix Media	Amadeus
4.029,20 m <sup>2</sup>	892,30 m <sup>2</sup>	892,30 m <sup>2</sup>	432,30 m <sup>2</sup>
7º, 6º e ¼ 5º andar	½ 9º andar	½ 9º andar	¼ 5º andar

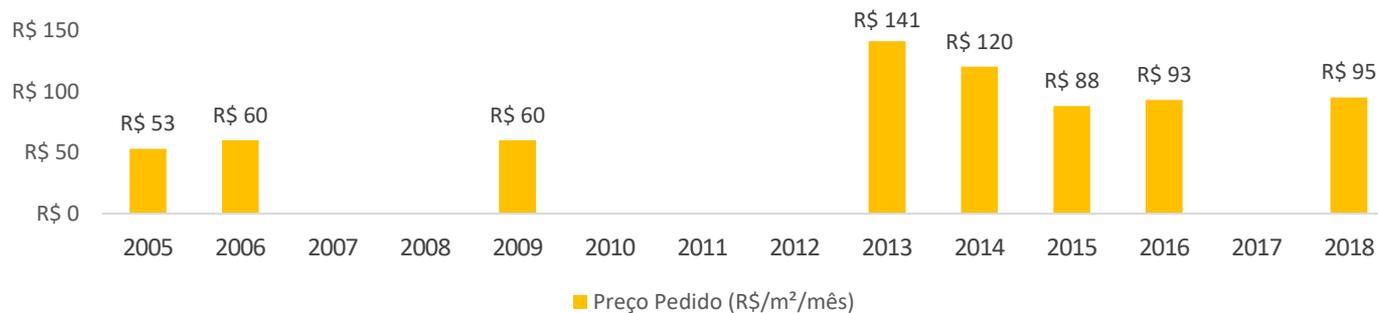
# CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

## Histórico de Vacância



O Edifício apresentou excelente absorção no período pós crise e já possui uma vacância extremamente baixa

## Histórico de Preços Pedidos de Locação



Preços de locação médios atuais ainda muito abaixo dos preços no período pré-crise, demonstrando que ainda há possibilidade de revisionais com preços melhores no futuro.

# PORTFOLIO



**JK Financial Center**  
(6 andares)  
5.155 m<sup>2</sup>



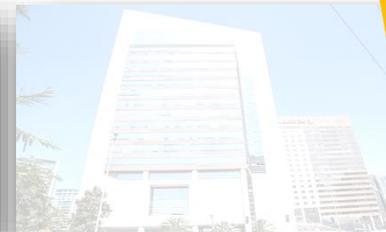
**Jatobá**  
(1 andar)  
1.520 m<sup>2</sup>



**Parque Paulista**  
(2 andares)  
1.151 m<sup>2</sup>



**Parque Santos**  
(11 andares)  
5.135 m<sup>2</sup>



**Continental Square**  
(3,5 andares)  
6.202 m<sup>2</sup>



**Cetenco Plaza**  
(3 andares)  
3.202 m<sup>2</sup>



**Internacional Rio**  
(2 andares)  
1.480 m<sup>2</sup>



**Candelária Corporate**  
(2 andares)  
1.297 m<sup>2</sup>



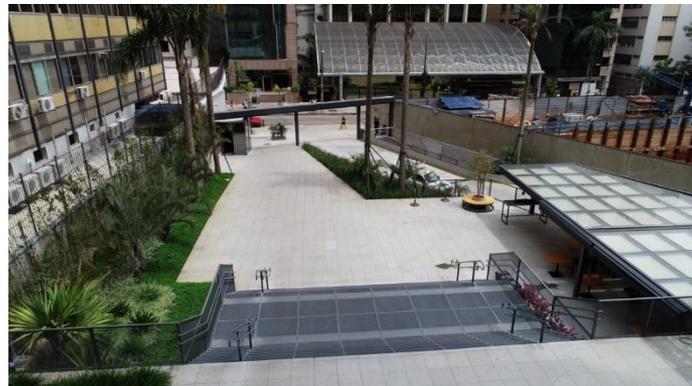
**Parque Cultural Paulista**  
(2 andares)  
2.031 m<sup>2</sup>

# CETENCO PLAZA

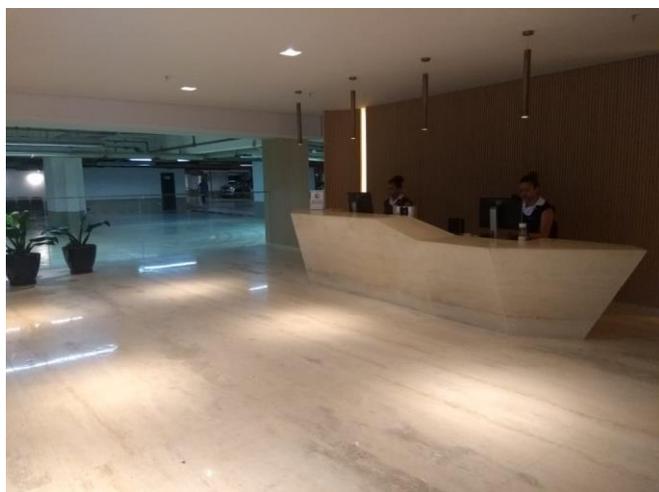
## Investimentos Realizados



Jardim da Fonte



Jardim Frei Caneca



Recepção Frei Caneca

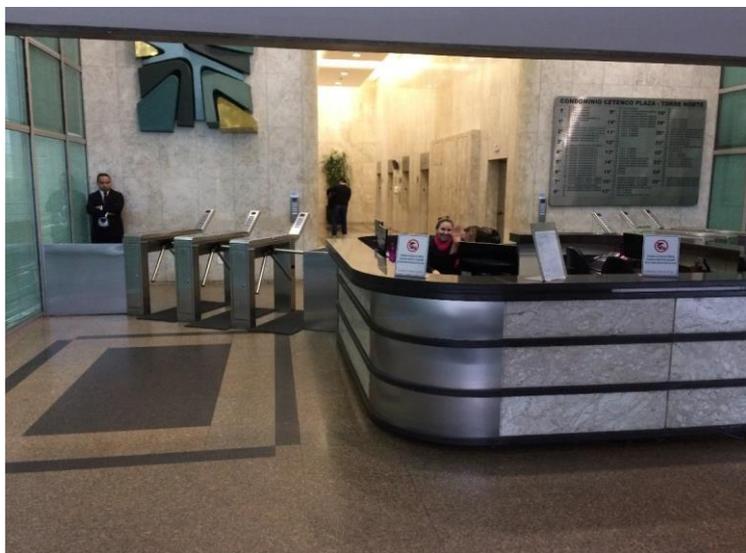


Fechamento Esplanada

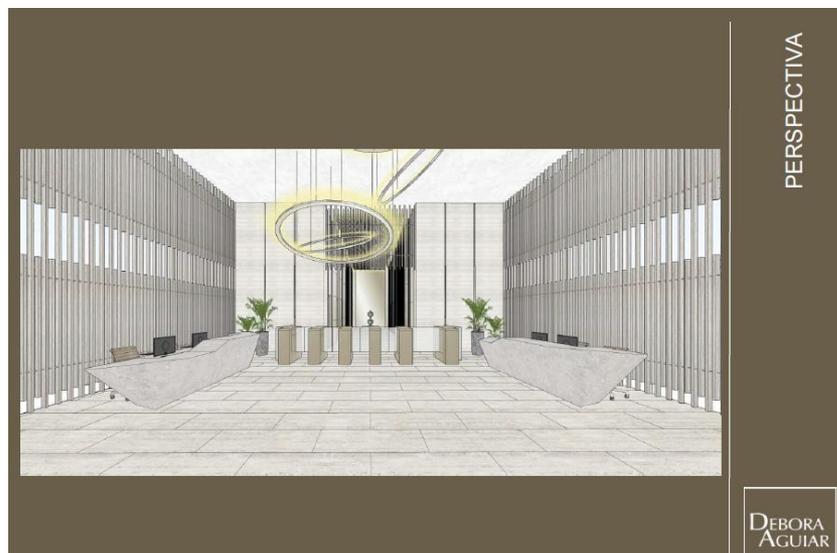
# CETENCO PLAZA

## Investimentos Futuros

Recepção Principal - Atual



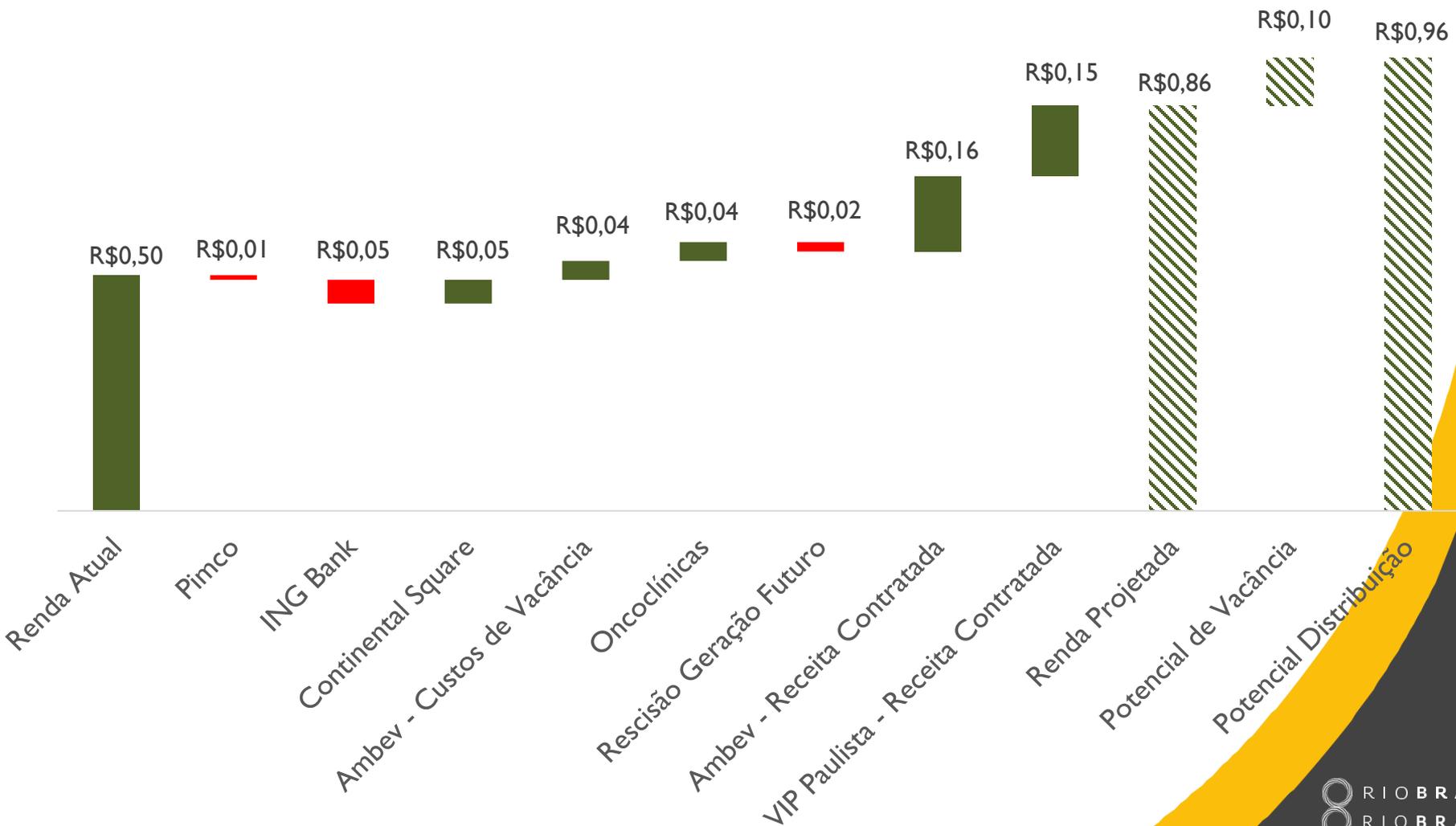
Recepção Principal - Futura



# AGENDA

- 1) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
- 2) SOBRE O FUNDO
- 3) TIME LINE
- 4) PORTFOLIO
- 5) DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- 6) MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

# DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA



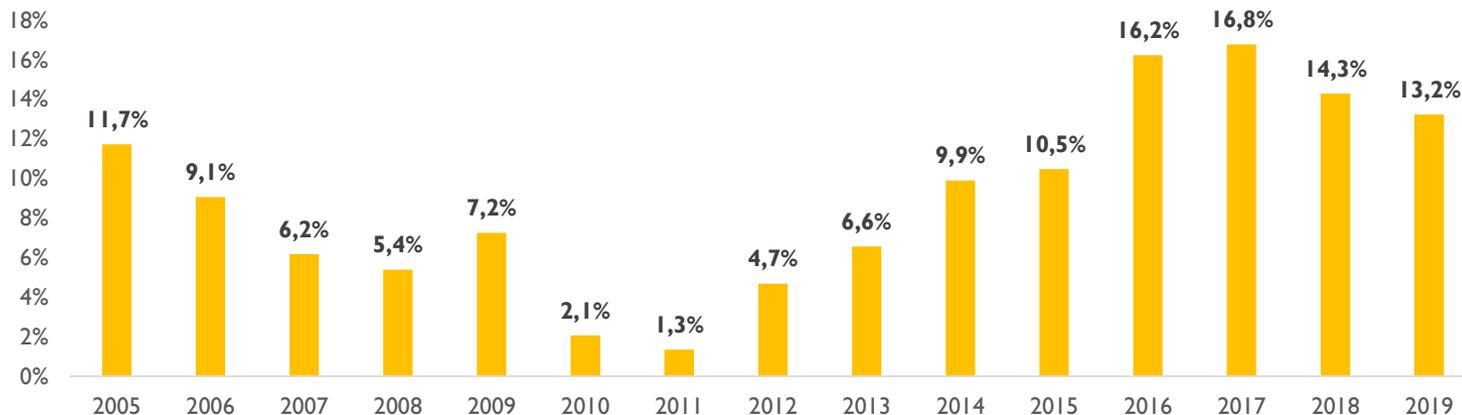
# AGENDA

- 1) ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
- 2) SOBRE O FUNDO
- 3) TIME LINE
- 4) PORTFOLIO
- 5) DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- 6) MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

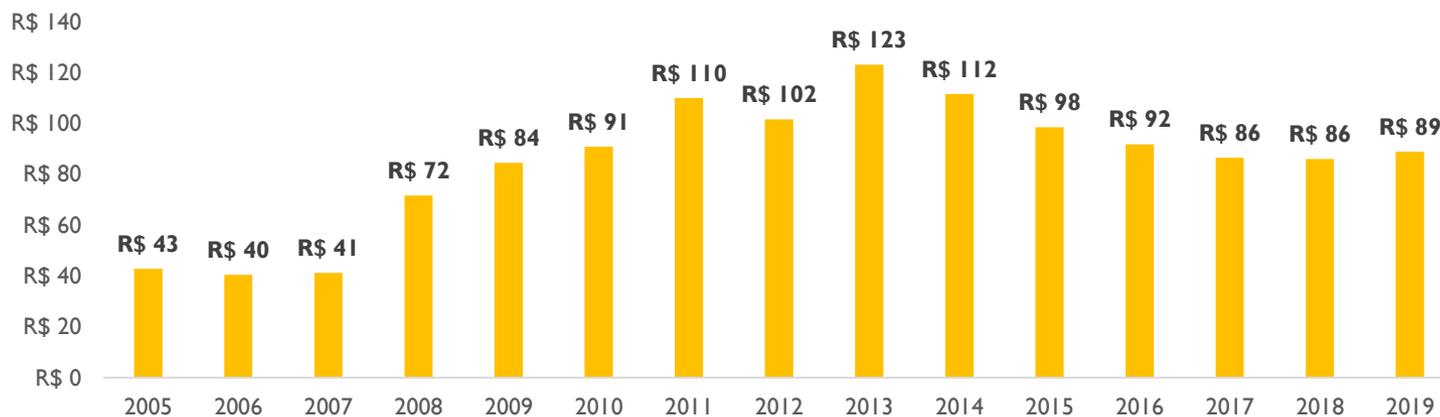


# MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – AV. PAULISTA

## Histórico de Vacância

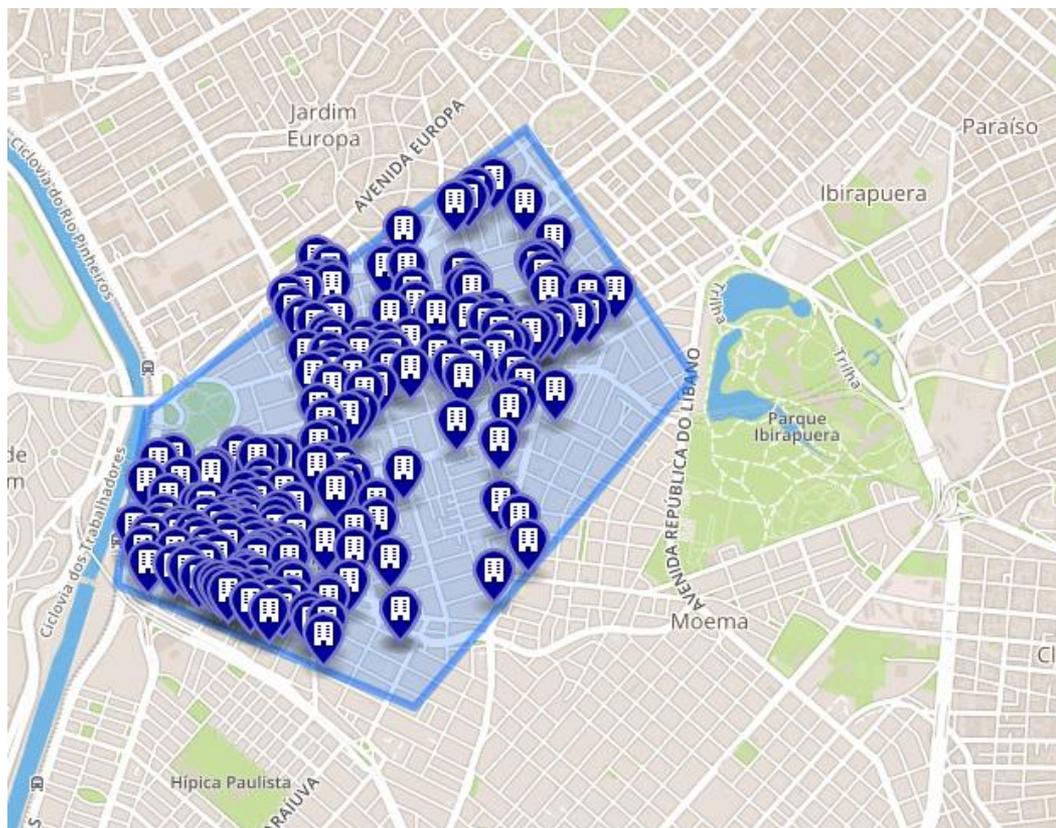


## Histórico de Preços Pedidos de Locação



Fonte: Buildings

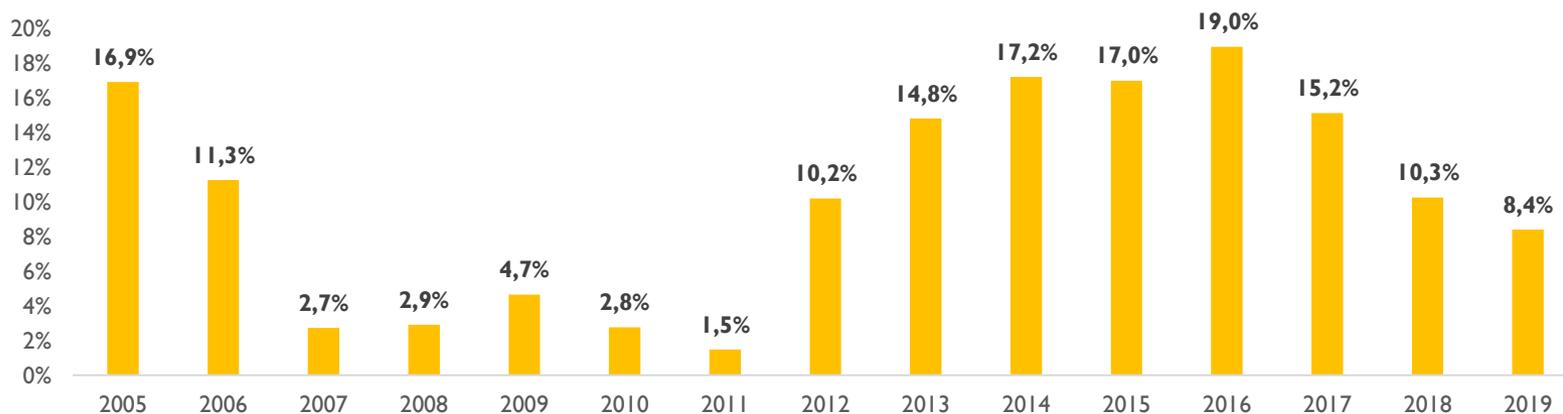
# MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – JK / VILA OLÍMPIA



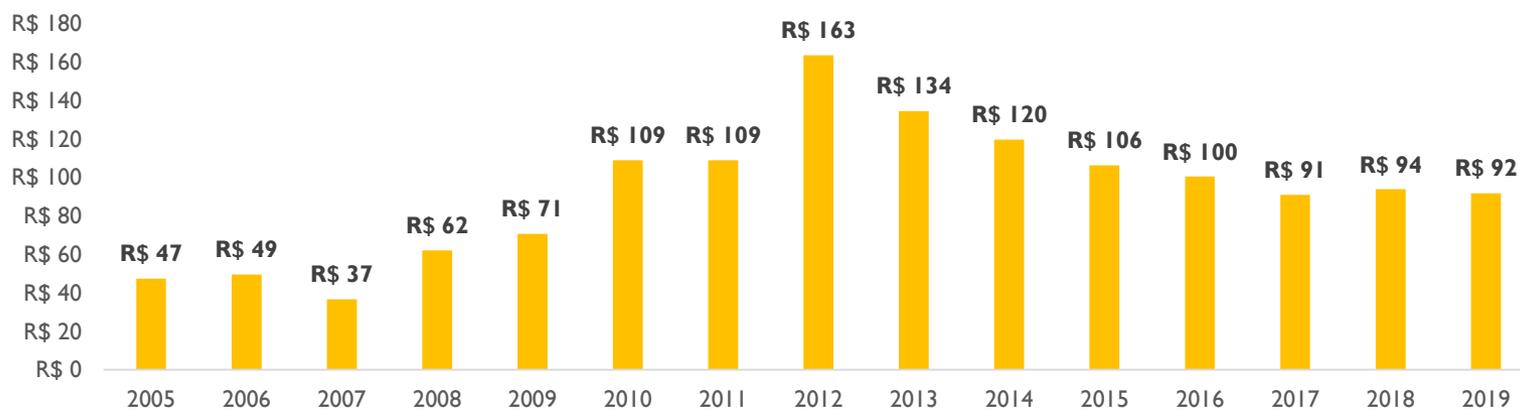
- **180 Imóveis**
- **1,9 milhões de metros quadrados**
- **Edifícios Classe B à AAA**
- **Vacância: 8,4%**

# MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – JK / VILA OLIMPIA

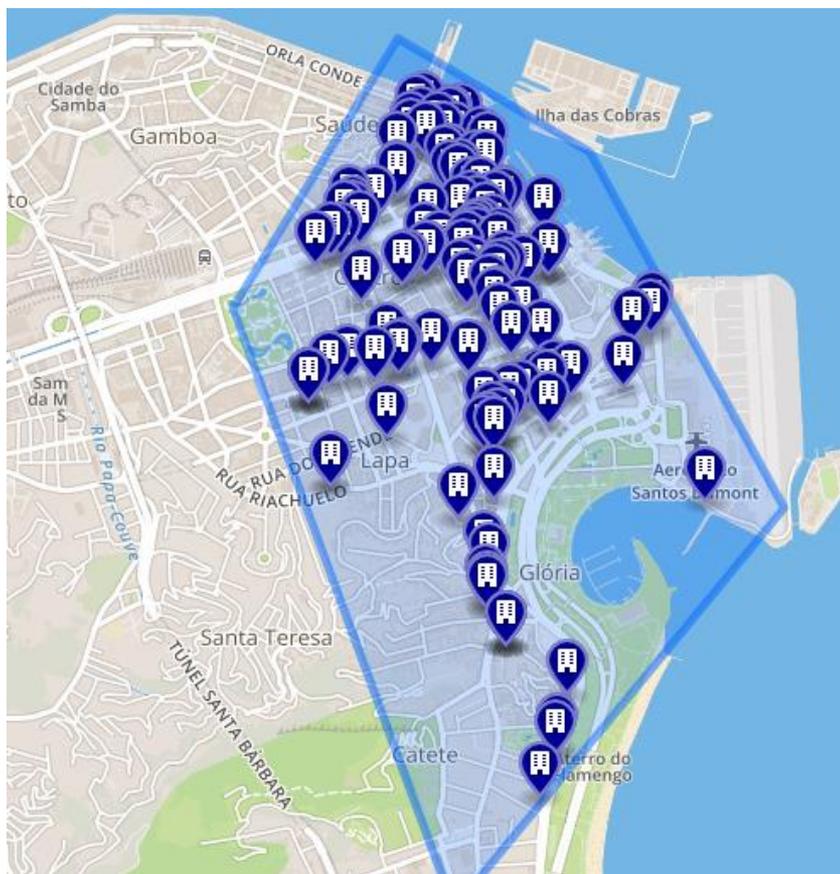
## Histórico de Vacância



## Histórico de Preços Pedidos de Locação



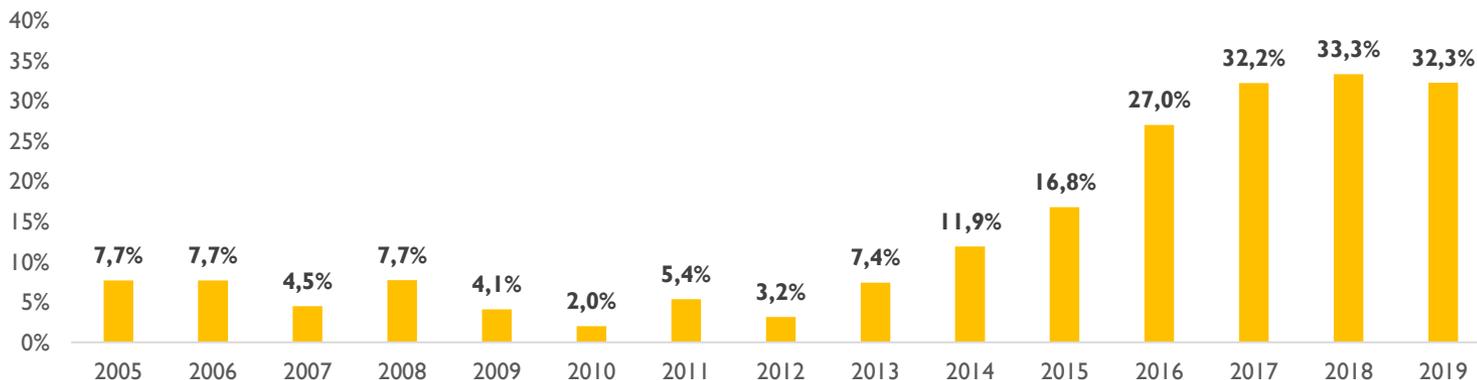
# MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – RIO DE JANEIRO



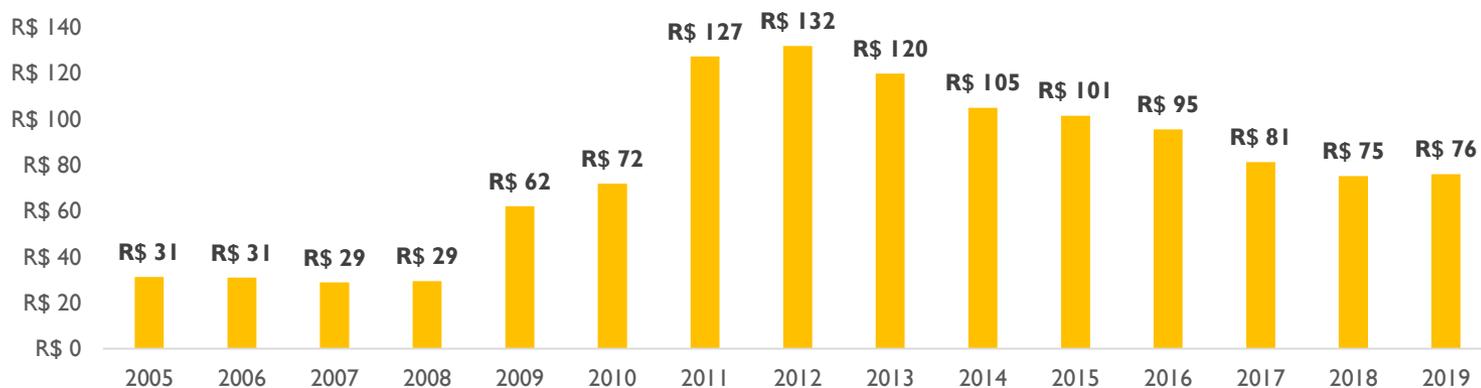
- 132 Imóveis
- 1,7 milhões de metros quadrados
- Edifícios Classe B à AAA
- Vacância: 32,3%

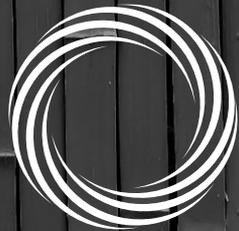
# MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS – RIO DE JANEIRO

## Histórico de Vacância



## Histórico de Preços Pedidos de Locação





RIO BRAVO

[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

