



## Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

## JANEIRO 2018

## Contatos

## Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

## Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

## Informações do Fundo

Estilo de Gestão • Gestão ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Deloitte

Escriturador das Cotas • Itaú

Taxa de Administração e Gestão •

0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado

Taxa de Performance • Não há

Ofertas Concluídas • 6 Emissões

Início do Fundo • 23/12/1999

## Objetivo e Política do Fundo

O FII Rio Bravo Renda Corporativa tem por objetivo a aquisição de lajes corporativas preferencialmente no eixo Rio São Paulo para auferir ganhos através de receitas de locação. O Fundo priorizará a aquisição de Imóveis Alvo já locados ou que sejam considerados pelo Gestor como de boa liquidez para locação e revenda.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de janeiro, ocorreram cinco eventos com inquilinos do Fundo: (i) rescisão da Maersk Supply Service e (ii) renovação do BNP Paribas, conforme divulgado em Fato relevante de 08/01/2018, (iii) notificação de rescisão do UOL Diveo, locatária de uma área privativa descoberta do Edifício Candelária Corporate aonde era alocada um antena, (iv), locação dos conjuntos A e B do 1º andar do edifício Internacional Rio, equivalente a 1,8% da ABL do Fundo, com a empresa JCR do Brasil Empreendimentos Eletrônicos Ltda. pelo prazo de 5 (cinco) anos e nas condições atuais de mercado e (v) comunicação do BNDES, locatário do Ed. JK Financial Center, postergando para maio/2018 a devolução do 2º andar, que estava prevista para março/2018.

Em função da devolução da Maersk e da locação da JCR, a taxa de vacância dos imóveis que compõem a carteira do Fundo passou de 6% para 7,5%. A equipe de gestão está focada em fazer a locação destes espaços vagos no menor tempo possível.

Ainda, comunicamos que não houve neste mês nenhuma evolução sobre o exercício da opção de compra do Edifício Morumbi Park pela atual locatária Avenues, mencionado no último relatório mensal. Qualquer novidade sobre o assunto será informada via fato relevante e/ou relatório mensal.

## DADOS DO FUNDO

	janeiro-18	dezembro-17	janeiro-17
Valor da Cota	R\$ 179,00	R\$ 179,80	R\$ 165,00
Quantidade de Cotas	2.170.000	2.170.000	1.385.092
Valor de Mercado	R\$ 388.430.000	R\$ 390.166.000	R\$ 228.540.180

## LIQUIDEZ

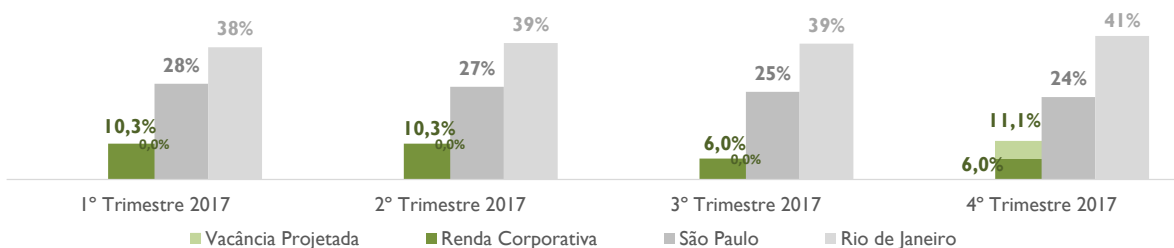
	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.654.802	R\$ 7.654.802	R\$ 62.808.273
Giro (% de cotas negociadas)	2,01%	2,01%	32,62%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 1.849.925	R\$ 1.849.925	R\$ 22.128.701
Receita Imobiliária	R\$ 1.350.967	R\$ 1.350.967	R\$ 18.243.790
Receita Financeira	R\$ 498.958	R\$ 498.958	R\$ 3.884.911

## VACÂNCIA

Comparação entre a vacância e a média dos mercados de lajes corporativas de São Paulo e Rio de Janeiro no fechamento do trimestre. A vacância do Fundo é obtida através da razão entre a área vaga e a área total do FII. Fonte dos dados: Rio Bravo e Cushman & Wakefield.



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de janeiro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.519.000, o equivalente a R\$ 0,70 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 4,7%, com base na cota em 31/01/2018.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2015	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,19	15,47
2016	1,19	1,12	1,12	1,12	1,12	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	13,86
2017	1,17	1,10	1,10	1,10	1,10	2,70	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	0,80	15,07
2018	0,70												0,70
Δ <sup>1</sup>	-40,2%												

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018

## RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total <sup>1</sup></i>					
FII Rio Bravo Renda Corporativa	-1,17%	-1,17%	16,19%	72,26%	123,48%
IFIX	1,51%	1,51%	16,81%	70,83%	126,00%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

### *Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos <sup>2</sup>*

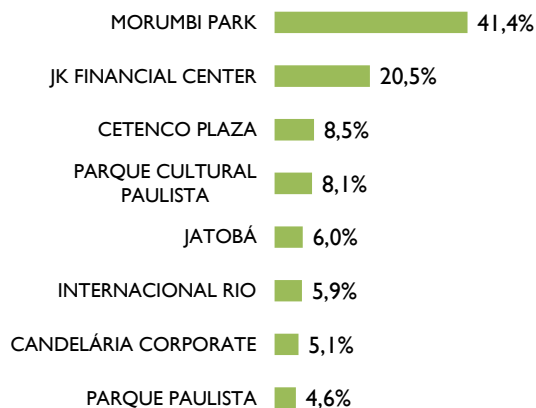
FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,39%	0,39%	8,85%	23,31%	67,28%
CDI Liquido (15% de IR)	0,38%	0,38%	7,83%	20,85%	90,54%

<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

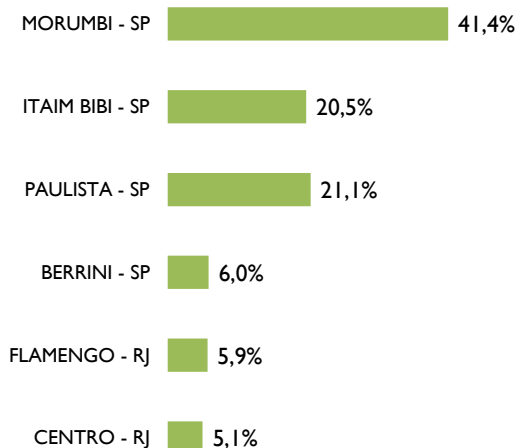


## DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

### IMÓVEIS

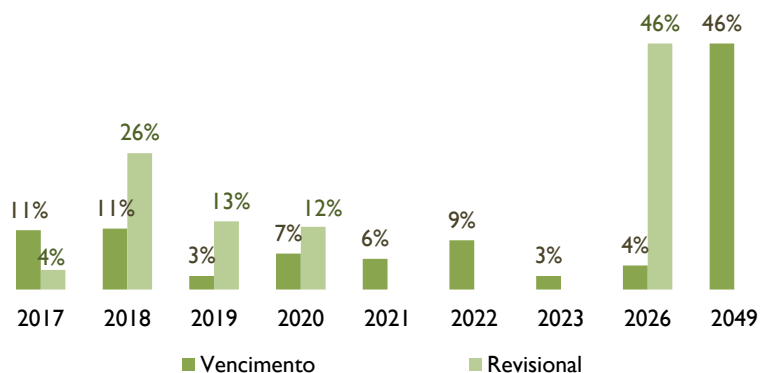


### REGIÃO

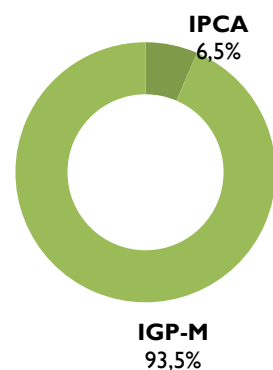


## CONTRATOS

### VENCIMENTO E REVISIONAL



### ÍNDICE DE REAJUSTE



## PATRIMONIO DO FUNDO

### JK FINANCIAL CENTER



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

**Área Bruta Locável (ABL):** 5.155 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 182

**Participação no empreendimento:** 38,9%

**Ocupação:** 100%

**Data de Aquisição:** 29/09/2000

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
1º andar	Banco BNP Paribas
2º andar	BNDES (em desocupação)
3º andar	ING Bank N.V.
13º andar	Banco BNP Paribas
14º andar	Banco BNP Paribas
15º andar	Roland Berger

### JATOBÁ



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

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 1.520 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 49

**Participação no empreendimento:** 11,9%

**Data de Aquisição:** 17/11/2010

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
8º andar	Mondelez Brasil

### PARQUE PAULISTA



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

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 1.151 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 44

**Participação no empreendimento:** 13,5%

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

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
8º andar	Fairfax Brasil
10º andar	Muriel Medici Franco Advogados

### PARQUE CULTURAL PAULISTA



**Localização:** Avenida Paulista, 37, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 2.031 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 36

**Participação no empreendimento:** 9,38%

**Data de Aquisição:** 03/09/2013

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
14º andar	Sumitomo Corporation
15º andar	ABCZ Imp. E Com. Ltda (ASUS)

#### CETENCO PLAZA



**Localização:** Avenida Paulista 1842, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP  
**Ocupação:** 50%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 2.135 m²  
**Vagas de garagem:** 32  
**Participação no empreendimento:** 3,9%  
**Data de Aquisição:** 01/08/2012

##### PAVIMENTO

20º andar  
24º andar

##### LOCATÁRIO

Caixa Econômica Federal  
Disponível para locação

#### INTERNACIONAL RIO



**Localização:** Praia do Flamengo nº 154, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ  
**Ocupação:** 69%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 1.480 m²  
**Vagas de garagem:** 23  
**Participação no empreendimento:** 13,8%  
**Datas de Aquisição:** 04/01/2013 e 16/04/2013

##### PAVIMENTO

1º andar - Conj. A e B  
1º andar - Conj. C  
2º andar

##### LOCATÁRIO

JCR do Brasil Empreendimentos  
PIMCO  
Maersk (em desocupação)

#### CANDELÁRIA CORPORATE



**Localização:** Rua da Candelária nº 65, Centro, Rio de Janeiro/RJ  
**Ocupação:** 100%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 1.297 m²  
**Vagas de garagem:** 5  
**Participação no empreendimento:** 7,73%  
**Data de Aquisição:** 03/06/2013

##### PAVIMENTO

16º andar  
17º andar  
Antena

##### LOCATÁRIO

Regus do Brasil  
Geração Futuro  
Uol Diveo (em desocupação)

#### MORUMBI PARK



**Localização:** R. Pedro Avancine, 73, Morumbi, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%  
**Área Bruta Locável (ABL) do Projeto:** 28.190 m²  
**Participação no empreendimento:** 37%  
**Área Bruta Locável (ABL) do Fundo:** 10.430,3 m²  
**Datas de Aquisição:** 13/11/2017

##### PAVIMENTO

1º ao 8º andar

##### LOCATÁRIO

Avenues

**Recomendações ao investidor:** 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 documento 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. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • 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. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou 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.