



# FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (FFCIII)

Investimentos Imobiliários

## OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa para atender as necessidades de liquidez do Fundo, incluindo, sem limitação:

- (i) títulos públicos federais,
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos").

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro, foram linearizadas as multas referentes a saída do Banco BNP do 1º, 13º e 14º andares do Edifício JK Financial Center, de forma a manter a distribuição de rendimentos em R\$ 0,63/cota. A partir de janeiro/2019, com o Fundo passando a arcar com os custos de vacância do Edifício, a distribuição de rendimentos será reduzida para R\$ 0,50/cota.

Até abril de 2020, as seguintes variações estão previstas na distribuição de rendimentos do Fundo: (i) aumento de R\$ 0,04/cota, referente ao término da carência da Oncoclínicas no Edifício JK Financial Center; (ii) aumento de R\$ 0,15/cota referente ao término da carência e descontos da Vip Paulista no Edifício Parque Santos e (iii) redução de R\$ 0,01/cota, referente a rescisão da PIMCO no Edifício Internacional Rio. Ainda, o potencial aumento de distribuição do Fundo considerando as vacâncias atuais é de aproximadamente R\$ 0,23/cota. A Rio Bravo já vem trabalhando com propostas para locar o Edifício JK Financial Center, que representam aproximadamente R\$ 0,16/cota do potencial aumento, com possibilidade de fechamento no 1º trimestre de 2019. Portanto, o potencial de distribuição de rendimentos do Fundo é de até R\$ 0,91/cota.

Ainda em dezembro, o Fundo assinou uma proposta vinculante para aquisição de um ativo imobiliário em São Paulo no valor de R\$ 86.100.000,00. A proposta está condicionada ao resultado satisfatório, a critério exclusivo da Rio Bravo, da análise dos documentos relacionados ao Imóvel a serem fornecidos pelo Proprietário (*Due Diligence*), no período de 90 dias corridos. O impacto desta aquisição na distribuição de rendimentos do Fundo será informado aos cotistas caso escritura de compra e venda seja lavrada.

## DADOS DO FUNDO

	dez/18	dez/17	dez/17
Valor da Cota	R\$ 158,65	R\$ 179,80	R\$ 179,80
Quantidade de Cotas	2.170.000	2.170.000	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 344.270.500	R\$ 390.166.000	R\$ 390.166.000

## LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.225.230	R\$ 63.569.793	R\$ 63.569.793
Giro (% de cotas negociadas)	1,93%	17,99%	17,99%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 873.793	R\$ 16.801.371	R\$ 16.801.371
Receita Financeira	R\$ 409.822	R\$ 6.248.694	R\$ 6.248.694
Despesas	-R\$ 627.318	-R\$ 4.841.920	-R\$ 4.841.920
Resultado	R\$ 656.297	R\$ 18.208.146	R\$ 18.208.146
Resultado por cota	R\$ 0,3024	R\$ 8,3909	R\$ 8,3909
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,6300	R\$ 8,2700	R\$ 8,2700
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,3276	R\$ 0,1209	R\$ 0,1209

<sup>1</sup> Refere-se ao Período-Base do Relatório.

<sup>2</sup> Refere-se à Diferença entre o Resultado do Período e o Rendimento Anunciado no Período-Base do Relatório.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,70	0,70	1,06	0,81	0,73	0,73	0,73	0,68	0,63	0,63	0,63	0,63
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
$\Delta^3$	-40,2%	-36,4%	-3,5%	-26,4%	-33,6%	-73,0%	-39,2%	-43,3%	-47,5%	-47,5%	-47,5%	-21,3%

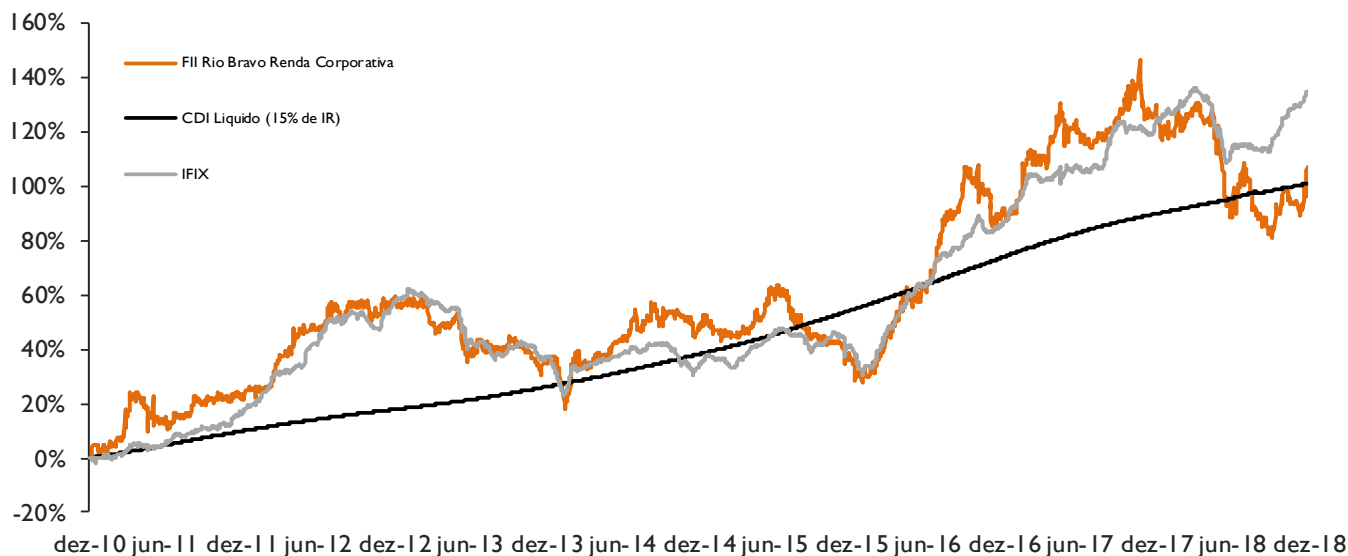
<sup>3</sup> Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

## RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Corporativa	6,84%	-8,34%	7,89%	107,27%
IFIX	2,22%	5,62%	26,12%	135,16%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,42%	4,60%	4,60%	72,26%
CDI líquido (15% de IR)	0,42%	5,48%	14,44%	101,02%

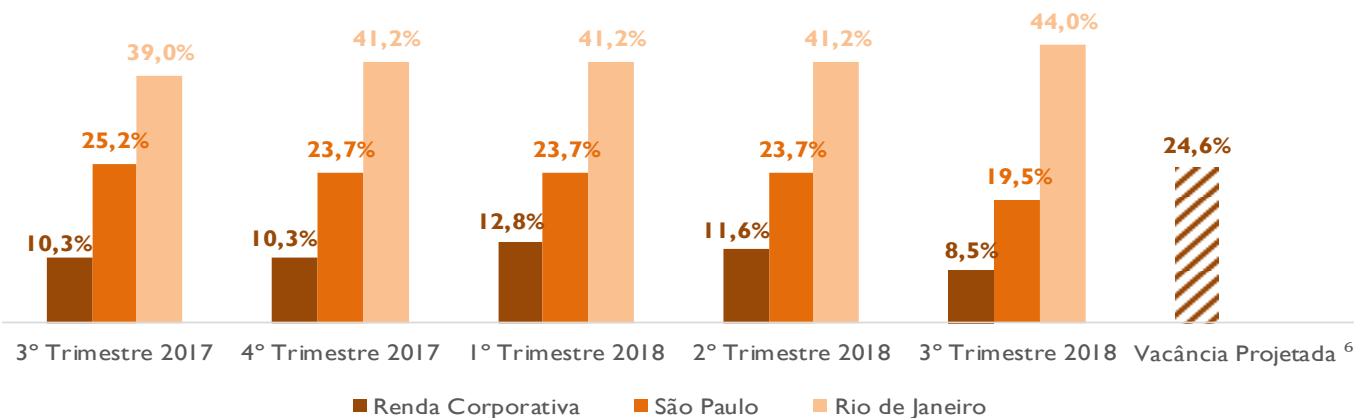
<sup>4</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da "cota ajustada", assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos, divididos pelo valor da cota de fechamento apurada a través das negociações efetuadas no mercado secundário. A apuração é feita com base no fim do mês anterior comparado ao Período-Base do Relatório.



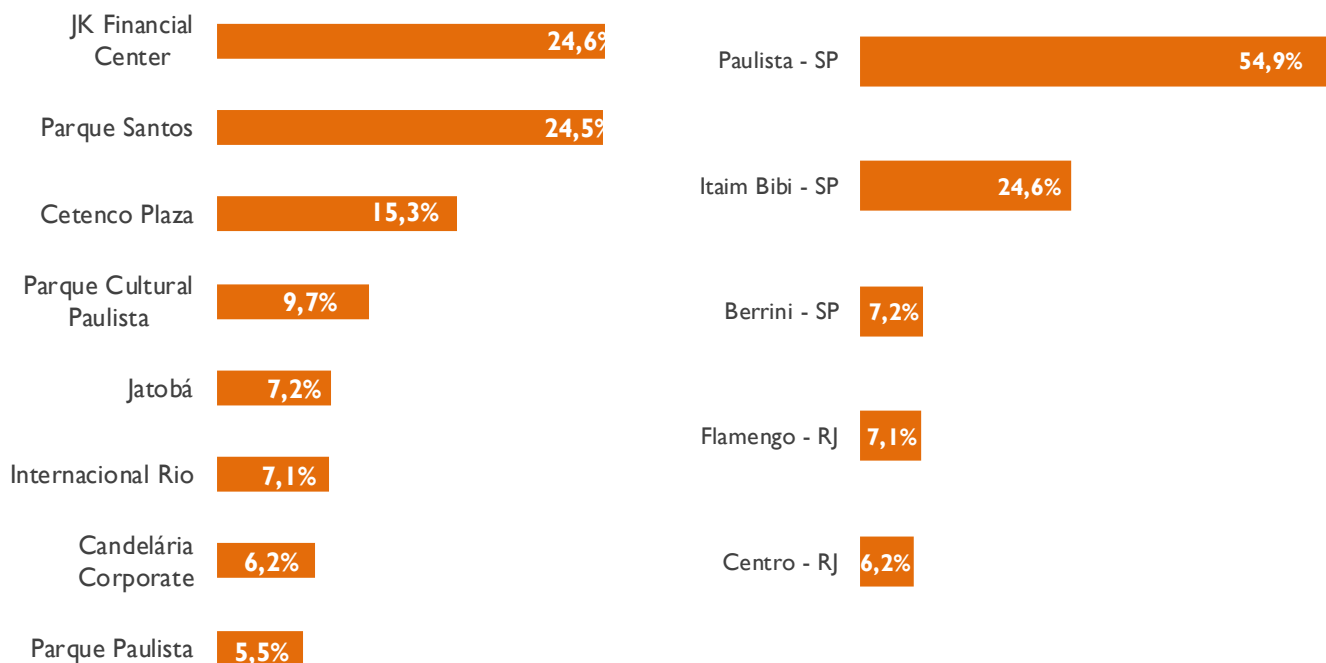
## VACÂNCIA

Refere-se à comparação entre a vacância dos empreendimentos do Fundo e o mercado de lajes corporativas A e A+ de São Paulo e Rio de Janeiro no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância Regional: Buildings.

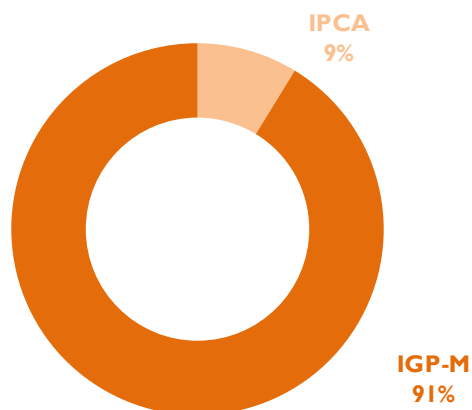
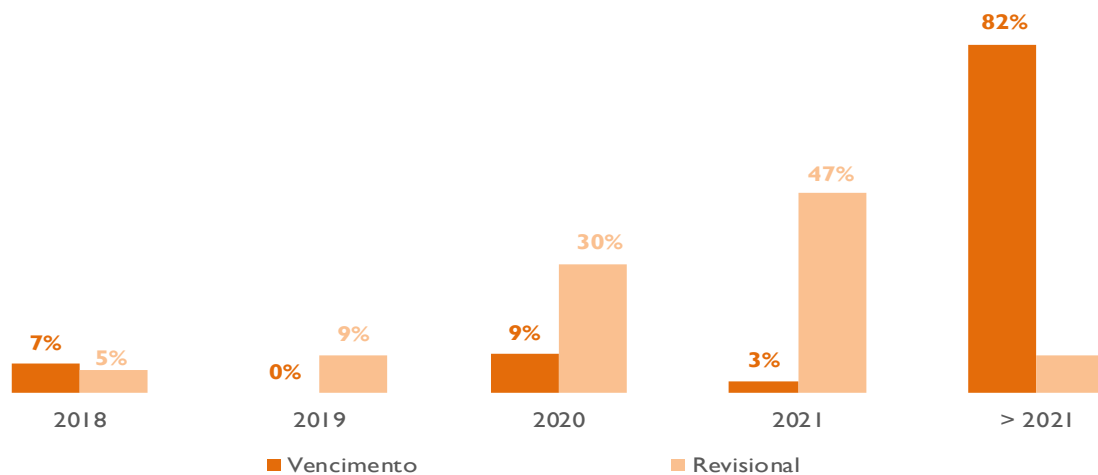


<sup>6</sup> A Vacância Projetada contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado.

## DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

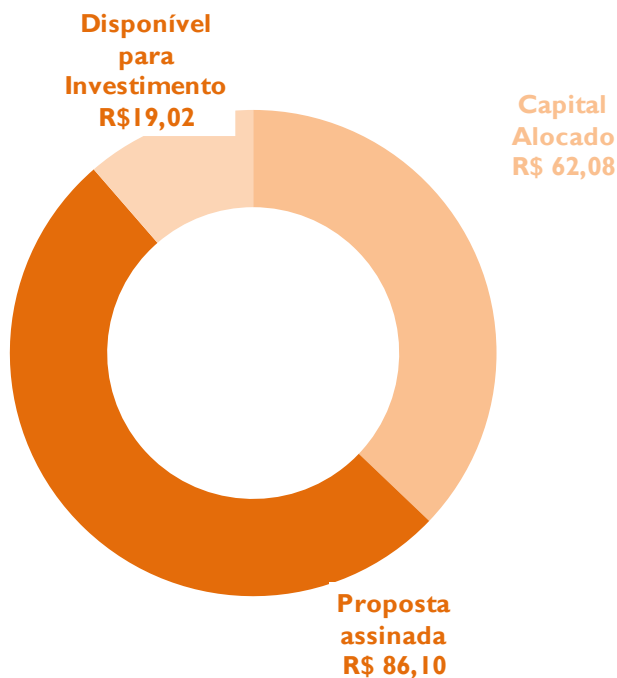


## CONTRATOS



## RECURSOS LÍQUIDOS APÓS 6ª EMISSÃO

Após a 6ª emissão de cotas, o Fundo obteve R\$ 165 milhões de capital disponível para investimentos, cuja destinação é demonstrada através do gráfico abaixo.



\*Valores em R\$ milhões

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

### JK FINANCIAL CENTER



**Localização:** Av. Juscelino Kubitschek, 510 , Itaim Bibi, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 5.155 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 39 %  
**Vagas de Garagem:** 182  
**Data de Aquisição:** 29/09/2000  
**Vacância da Participação:** 39,6%  
**Vacância Itaim-Bibi <sup>7</sup>:** 9,98%

#### PAVIMENTO

#### Locatário

PAVIMENTO	Locatário
1º andar	Disponível para Locação
2º andar	Oncoclínicas
3º andar	Disponível para Locação
3º andar	Disponível para Locação
13º andar	Disponível para Locação
14º andar	Disponível para Locação
15º andar	Roland Berger

<sup>7</sup> Vacância de lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

**JATOBÁ**

**Localização:** Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.520 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 12 %  
**Vagas de Garagem:** 49  
**Data de Aquisição:** 17/11/2010  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Vacância Berrini <sup>\*</sup>:** 17,23 %

**PAVIMENTO****Locatário**

8° andar

Mondelez Brasil

<sup>\*</sup> Vacância de lajes corporativas AAA, AA e A. Fonte de dados: Buildings.

**PARQUE PAULISTA**

**Localização:** Alameda Santos, 1940, Cerqueira César, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.151 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 14 %  
**Vagas de Garagem:** 44  
**Data de Aquisição:** 01/03/2011 e 01/08/2016  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Vacância Paulista <sup>9</sup>:** 14,28 %

**PAVIMENTO****Locatário**

8° andar

Fairfax Brasil

10° andar

Muriel Medici Franco Advogados

<sup>9</sup> Vacância de lajes corporativas BB e B. Fonte de dados: Buildings.

**PARQUE CULTURAL PAULISTA**

**Localização:** Av. Paulista, 37, Paulista, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 2.031 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 9 %  
**Vagas de Garagem:** 36  
**Data de Aquisição:** 03/09/2013  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Vacância Paulista <sup>9</sup>:** 14,28 %

**PAVIMENTO****Locatário**

14° andar

Sumitomo Corporation

15° andar

ASUS

<sup>9</sup> Vacância de lajes corporativas BB e B. Fonte de dados: Buildings.

**CETENCO PLAZA**

**Localização:** Av. Paulista, 1842, Paulista, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 3.202,17 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 4 %  
**Vagas de Garagem:** 32  
**Data de Aquisição:** 01/08/2012  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Vacância Paulista <sup>8</sup>:** 14,28 %

**PAVIMENTO****LOCATÁRIO**

12° andar

Banco Daycoval

20° andar

Caixa Econômica Federal

24° andar

Banco Daycoval

<sup>8</sup> Vacância de lajes corporativas BB e B. Fonte de dados: Buildings.

**PARQUE SANTOS**

**Localização:** Alameda Santos, 1163, Cerqueira César, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 5.135 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100 %  
**Vagas de Garagem:** 54  
**Data de Aquisição:** 25/07/2018  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Vacância Paulista <sup>9</sup>:** 14,28 %

**PAVIMENTO****LOCATÁRIO**

1° ao 11° andar

VIP Paulista

<sup>9</sup> Vacância de lajes corporativas BB e B. Fonte de dados: Buildings.

**INTERNACIONAL RIO**

**Localização:** Praia do Flamengo, 154, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.480 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 14 %  
**Vagas de Garagem:** 23  
**Data de Aquisição:** 04/01/2013 e 16/04/2013  
**Vacância da Participação:** 5,59 %  
**Vacância Rio de Janeiro<sup>10</sup>:** 31,18 %

**PAVIMENTO****LOCATÁRIO**

1° andar - Conj. A e B JCR do Brasil Empreendimentos

1° andar - Conj. C

PIMCO

2° andar

Disponível para Locação

<sup>10</sup> Vacância de lajes corporativas AAA, AA, A BB e B. Fonte de dados: Buildings.

## CANDELÁRIA CORPORATE



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

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.297 m<sup>2</sup>

**Participação:** 8 %

**Vagas de Garagem:** 5

**Data de Aquisição:** 03/06/2013

**Vacância da Participação:** 5,81%

**Vacância Centro - RJ <sup>11</sup>:** 13,64%

### PAVIMENTO

### LOCATÁRIO

16° andar

Disponível para Locação

17° andar

Geração Futuro

Antena

Disponível para Locação

<sup>11</sup> Vacância de lajes corporativas BB e B. Fonte de dados: Buildings.

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Perfil de Gestão • Ativa

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração e Gestão • 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado – Mín. Mensal de R\$ 25.000,00

Taxa de Performance • Não há

Início do fundo • 23/12/1999

Ofertas Concluídas • 6

Quantidade de Cotas • 2.170.000

Quantidade de Cotistas • 6.402 (Nov/18)

Patrimônio Líquido • R\$ 373.481.562,35 (Nov/18)

## CONTATOS

Relação com Investidores

(11) 3509-6600  
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.

