

## FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (FFCIII)

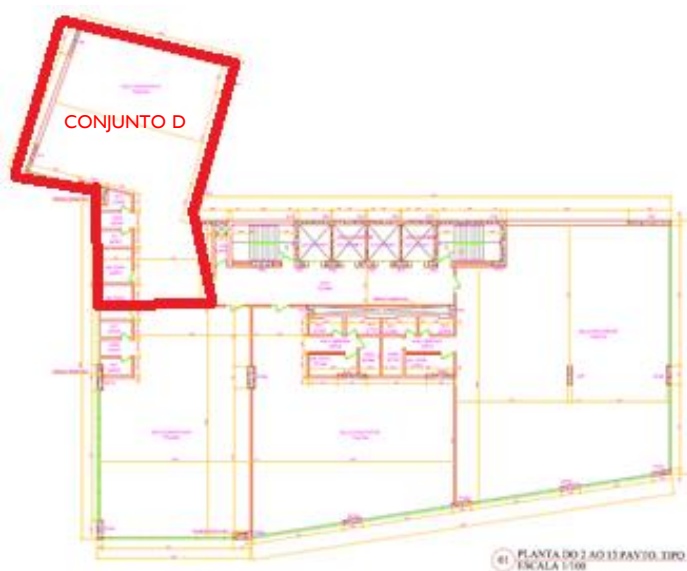
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de julho/2019, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,57/cota, em linha com a distribuição de rendimentos. No mês de agosto, se encerram parte dos descontos e carências dos contratos com a Ambev no Edifício JK Financial Center e com a Vip Paulista no Edifício Parque Santos. A partir deste mês, a distribuição deverá ser linearizada em R\$ 0,68/cota, com base no fluxo de caixa gerado no 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 estimativa da Rio Bravo é que a distribuição de rendimentos seja de aproximadamente R\$ 0,88/cota a partir do primeiro trimestre de 2020.

Conforme divulgado em Fato Relevante no dia 29/07/2019, a Rio Bravo celebrou contrato de locação com a UNILETRA CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, referente aos conjuntos 1701 e 1702 do Edifício Candelaria Corporate.

Ainda no mês de julho, foi assinado o contrato de locação do Conj. D do Edifício Internacional Rio com a SIN Implantes, com 150 metros quadrados. Ainda que a locação parcial do andar não seja a prioridade do modelo de gestão da Rio Bravo, foi decidido por fazê-la pois (i) o conjunto está fisicamente mais distante das outras salas do andar (conforme planta abaixo); (ii) tem vista menos nobre e (iii) o mercado de locação do Rio de Janeiro se apresenta desafiador para novas locações. A locação não foi divulgada ao mercado via Fato Relevante por não representar mais do que 3% da receita do Fundo, conforme Política de Fatos Relevantes da Rio Bravo.



Devido às locações informadas acima, a taxa de vacância dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo caiu para 5,6% nesta data, representada pelo 16º andar do Edifício Candelária Corporate e por parte do 2º andar do Edifício Internacional Rio, ambos localizados no Rio de Janeiro.

Ainda neste mês, a Rio Bravo lançou sua Carta de Estratégias comentando sobre o FII Rio Bravo Renda Corporativa e o ciclo de mercado imobiliário no qual se encontra, com dados históricos e expectativas para o setor. Para acessar a Carta, [clique aqui](#).

No dia 21 de agosto de 2019 foi aprovada em assembleia geral extraordinária a 7ª emissão de cotas do Fundo, no valor de aproximadamente 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. O quadro abaixo demonstra a *pipeline* de propostas assinadas:

Ativo	Localização	Valores aproximados	Status
<b>Ativo I</b>	São Paulo - SP	R\$ 20.000.000,00	Proposta Assinada
<b>Ativo II</b>	São Paulo - SP	R\$ 35.000.000,00	Sinal pago e em fase de Due Diligence
<b>Ativo III</b>	São Paulo - SP	R\$ 55.000.000,00	Condições Precedentes e Direito de Preferência a serem cumpridos pela Vendedora

## DADOS DO FUNDO

	jul/19	dez/18	jul/18
Valor da Cota	R\$ 171,40	R\$ 158,65	R\$ 164,19
Quantidade de Cotas	2.170.000	2.170.000	2.170.000
Valor de Mercado	R\$ 371.938.000	R\$ 344.270.500	R\$ 356.292.300

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 18.132.861	R\$ 96.239.033	R\$ 118.914.023
Giro (% de cotas negociadas)	4,86%	25,99%	33,00%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.535.395	R\$ 9.039.734	R\$ 15.890.923
Receita Financeira	R\$ 67.484	R\$ 921.968	R\$ 3.578.409
Despesas	-R\$ 374.171	-R\$ 2.875.806	-R\$ 4.767.951
Resultado	R\$ 1.228.707	R\$ 7.085.896	R\$ 14.701.381
Resultado por cota	R\$ 0,5662	R\$ 3,2654	R\$ 6,7748
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,5700	R\$ 3,5700	R\$ 6,7700
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0038	-R\$ 0,3046	R\$ 0,0048

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

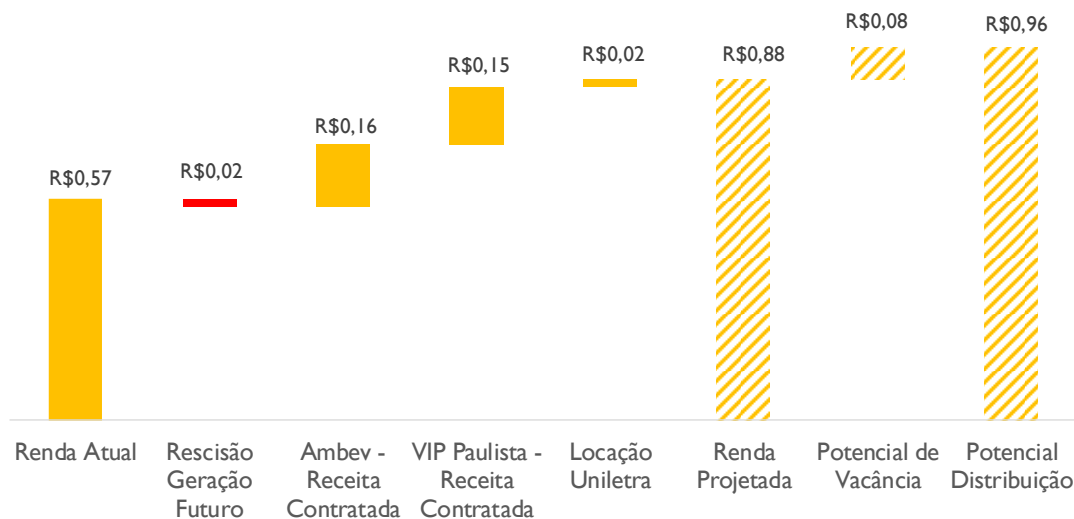
<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

## 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					
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
$\Delta^3$	-28,6%	-28,6%	-28,6%	38,3%	-38,3%	-28,6%	-21,9%					

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA



A distribuição projetada é uma estimativa da Administradora e não constitui promessa de distribuição futura

## RENTABILIDADE

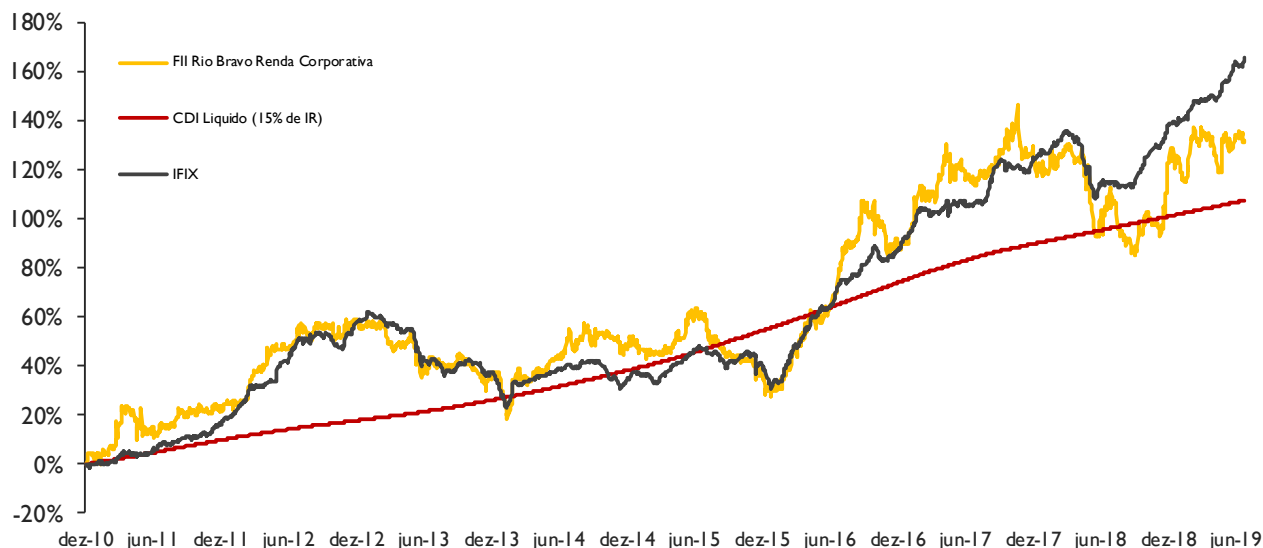
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,56%	10,31%	8,88%	132,10%
IFIX	1,27%	13,10%	23,45%	165,96%

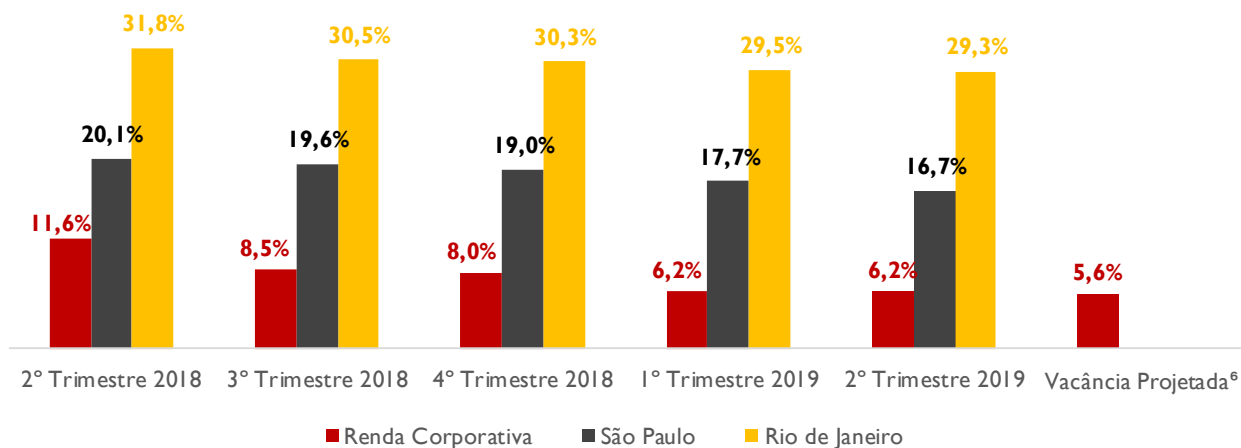
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,33%	2,25%	4,12%	74,61%
CDI líquido (15% de IR)	0,48%	3,13%	5,39%	107,75%

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

<sup>5</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.



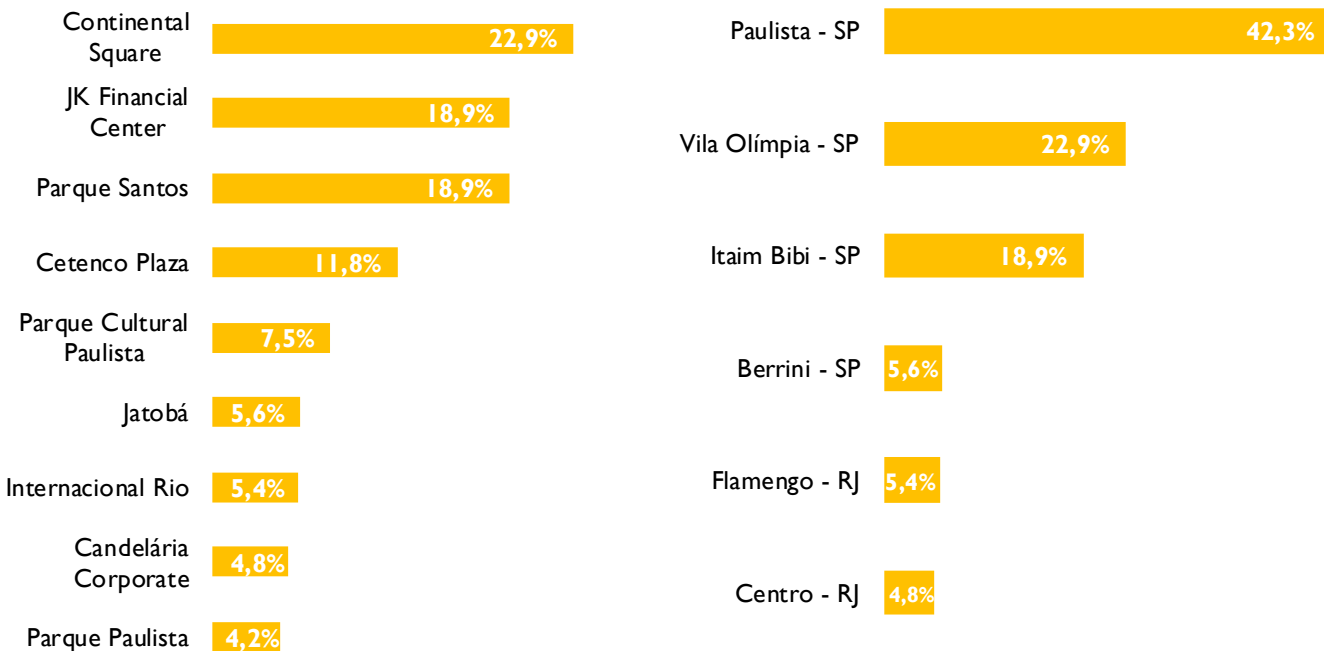
## VACÂNCIA



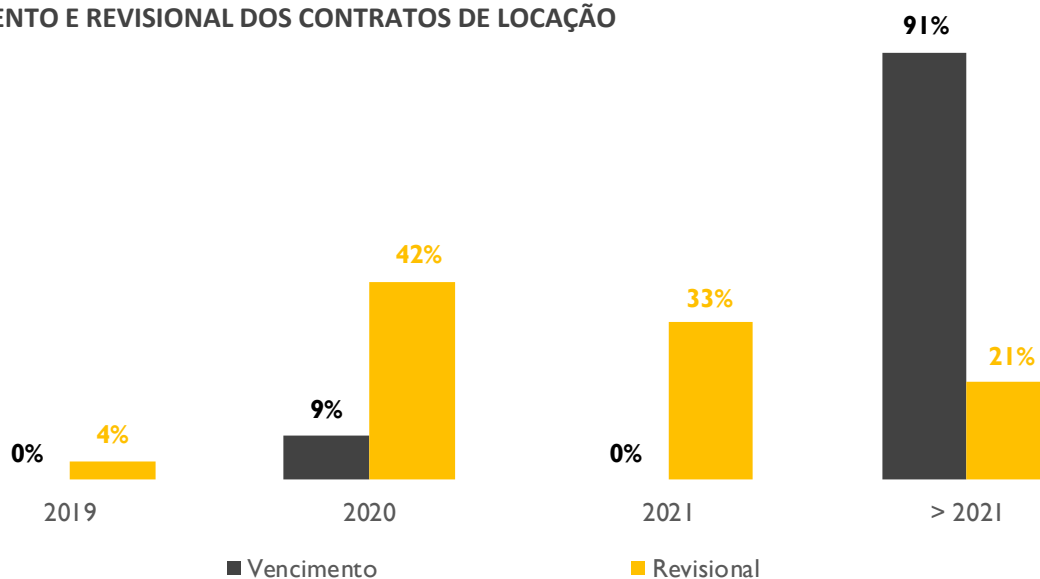
<sup>6</sup> A vacância Projetada contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado.

A vacância de São Paulo considera lajes corporativas AAA, AA, A e B, e a vacância do Rio de Janeiro, lajes AAA, AA, A, B e BB. Fonte de dados: Buildings.

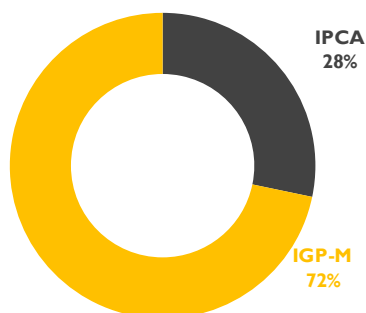
### DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



### VENCIMENTO E REVISIONAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



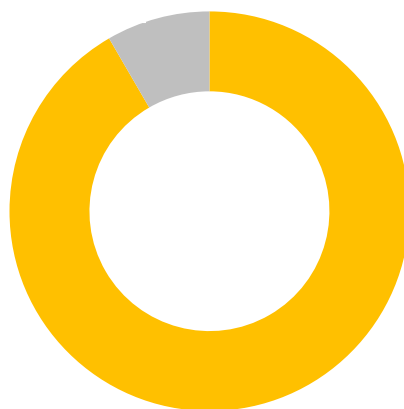
### ÍNDICE DE REAJUSTE



## 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 abaixo. Valores em milhões.

Disponível para  
Investimento  
R\$ 13,81



Capital  
Alocado  
R\$ 151,19

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de 27.217 m² de ABL divididos entre os seguintes prédios:

### 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%

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
1º andar	Ambev
2º andar	Oncoclinicas
3º andar	Ambev
13º andar	Ambev
14º andar	Ambev
15º andar	Roland Berger

## 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%

## PAVIMENTO

8° andar

## LOCATÁRIO

Mondelez Brasil

## 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%

## PAVIMENTO

8° andar

10° andar

## LOCATÁRIO

Fairfax Brasil

Muriel Medici Franco Advogados

## 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%

## PAVIMENTO

14° andar

15° andar

## LOCATÁRIO

Sumitomo Corporation

ASUS

## 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 e 04/10/2018  
**Vacância da Participação:** 0%

## PAVIMENTO

## LOCATÁRIO

12° andar

Banco Daycoval

20° andar

Caixa Econômica Federal

24° andar

Banco Daycoval

## PARQUE SANTOS



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

## PAVIMENTO

## LOCATÁRIO

1° ao 11° andar

VIP Paulista

## 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:** 46%

## PAVIMENTO

## LOCATÁRIO

1° andar - Conj. A e B

JCR do Brasil Empreendimentos

1° andar - Conj. C

Galt Capital

2° andar - Conj. D

SIN

2° andar - Conj. A, B, e C

Disponível para Locação

**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:** 66%

**PAVIMENTO****LOCATÁRIO**

16º andar

Disponível para Locação

17º andar

Uniletra

**CONTINENTAL SQUARE**

**Localização:** Rua Olimpíadas, 205, Vila Olímpia

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 6.246,10 m<sup>2</sup>

**Participação:** 22,8%

**Vagas de Garagem:** 203

**Data de Aquisição:** 28/02/2019

**Vacância da Participação:** 0%

**PAVIMENTO****LOCATÁRIO**

Conj. 52, 6º e 7º andares

Heineken

Conj. 91 e 94

Votorantim

Conj. 92 e 93

Flix Media

Conj. 54

Amadeus



## OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

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.

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**ESTILO GESTÃO** • Ativa

**ADMINISTRADOR** • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 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)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.170.000

**QUANTIDADE DE COTISTAS** • 10.724

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 372.607.813,88

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3529 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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 expresso 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.