

# Relatório Gerencial

Outubro/2021

RCRB11

FII Rio Bravo Renda Corporativa

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – OUTUBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

### GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

#### SENSAÇÃO DE DESCONTROLE

O grande personagem do mês de outubro de 2021 foi o teto de gastos públicos, tal como definido pela EC95 de 2016 (doravante “o Teto”), ou, na verdade, a percepção sobre o que foi feito do Teto, um tanto exageradamente pessimista talvez, pela qual não apenas o Teto, mas a política fiscal genericamente restou arruinada depois da conclusão (ou quase) das negociações sobre a PEC23, conhecida como PEC dos Precatórios.

A percepção sobre o desfecho da conversa sobre o Teto foi pior que a realidade, seja porque no ambiente de polarização política em que estamos tudo parece sempre mais controverso aos olhos do outro lado (ou mesmo por quem está no meio), seja porque o mecanismo do Teto não era tudo aquilo que se falava e seu prazo de validade estava mesmo expirado.

Há muitos temas fiscais em discussão em pelo menos quatro esferas diferentes (e interrelacionadas): há questões orçamentárias, as questões pertinentes ao “espaço debaixo do teto”, a questão do espaço macroeconômico (ou para o conteúdo expansionista da política fiscal sem que se provoque o descontrole da inflação) e há a dimensão política.

A PEC dos Precatórios (PEC23, ainda não promulgada) é a terceira emenda constitucional que navega entre essas quatro esferas, a primeira foi a chamada PEC do “orçamento de guerra” (EC106 de maio de 2020) e a segunda foi a “PEC Emergencial” (EC109, de março de 2021).

De fato, a EC95 (o Teto) engessou o orçamento, mesmo que não tivesse o condão de cancelar ou mesmo diminuir gastos. O Teto era uma referência apenas, um limite que, uma vez alcançado (ou alcançada certa proximidade crítica), disparava gatilhos e consequências adversas de natureza variada. Tal como se fosse uma cerca eletrificada que não se pode tocar ou mesmo chegar muito perto.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

### ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em outubro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) continuou apresentando volatilidade. A discussão sobre uma possível abertura no teto de gastos resultou em um aumento da preocupação frente a uma deterioração fiscal das contas públicas e mudanças na expectativa dos níveis de taxa de juros para o final do ciclo de aperto monetário.

Com isso, o IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -1,5%, e o acumulado do ano com um retorno negativo de -6,8%. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, isso significa que o seu retorno é calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice, ajustado aos rendimentos distribuídos. Ao considerarmos apenas as valorizações e desvalorização das cotas, no ano de 2021, há perda de aproximadamente -13,1%.

Apesar do ambiente mais volátil, analisando os fundamentos e o cenário do mercado imobiliário para os próximos anos, continuamos com perspectivas positivas. Neste momento, o Brasil se encontra com mais de 50% da sua população totalmente imunizada, com quase nenhuma medida restritiva de circulação e com controle dos casos de COVID-19. Os shoppings já estão operando com 100% do horário de funcionamento e as empresas já começam a traçar um panorama de reocupação de seus escritórios. Além disso, a pandemia foi um catalisador para a alteração de hábitos e comportamentos das pessoas, impulsionando o crescimento das operações de e-commerce e fazendo as empresas repensarem a maneira que organizam seus escritórios.

Em que pese essa conjuntura favorável, temos observado mês após mês realização dos fundos imobiliários, principalmente os fundos de tijolo. Hoje, temos um cenário muito parecido com o de 2017/2018, com ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição ou valor efetivo transacionado. Isso quer dizer que, comprando ativos imobiliários através de FIIs, em muitos casos o investidor pagará menos do que custaria para comprar esse mesmo ativo diretamente ou abaixo do valor que custaria para construí-lo.

Ainda que o cenário para o longo prazo seja positivo, não estamos vendo o reflexo positivo nas cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário. É importante mencionar que um dos principais motivos, o qual já abordamos na edição de agosto da Carta Estratégias, é a migração de recursos saindo da renda variável e indo para ativos de renda fixa. No ano, os fundos de renda fixa tiveram captação líquida de R\$ 237,1 bilhões.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

## DESTAQUES

Área (m <sup>2</sup> )	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>40.495</b>	<b>14,4%</b>	<b>3.690.695</b>	<b>R\$ 0,95</b>	<b>7,8%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m <sup>2</sup> (R\$) <sup>2</sup>	Número de Investidores
<b>145,79</b>	<b>538,1</b>	<b>739,5</b>	<b>11.444</b>	<b>30.061</b>

<sup>1</sup>Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

<sup>2</sup>Valor negociado/m<sup>2</sup> considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de outubro, o Fundo apresentou resultado de R\$0,61/cota e distribuição de R\$ 0,95/cota. Para o semestre corrente, a gestão estima uma linearização de R\$ 0,95/cota.

Vale ressaltar que o resultado ainda não contempla a receita potencial do Edifício Bravo! Paulista, ainda em fase de *retrofit* e estimada em um valor entre R\$ 0,15/cota e R\$ 0,22/cota.

### ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DO PORTFÓLIO DO FUNDO

O Fundo concluiu em 05 de novembro de 2021 a alienação do 12° e 24° andar do Edifício Cetenco Plaza, ambos locados ao Banco Daycoval S.A., localizado na Av. Paulista, 1.842, em São Paulo/SP, com área BOMA de 2.304,24 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 33,5 milhões, pago em parcela única.

Os andares foram adquiridos em momentos diferentes, ao preço médio de R\$ 10,98 mil/m<sup>2</sup> e o desinvestimento teve o patamar de R\$ 14,53 mil/m<sup>2</sup>, acima do valor patrimonial e do valor pelo qual o Fundo é negociado atualmente na B3. Com isso, o Fundo gerou ganho de capital de aproximadamente R\$ 7,2 milhões, equivalente a R\$ 1,95/cota.

As operações geraram taxas internas de retorno (TIR) de 14,04% a.a. e 8,14% a.a. para os investidores, que foram iguais ou superiores ao Ibovespa, IFIX e CDI no mesmo período, conforme demonstrado no Anexo I do Fato Relevante publicado em 03 de novembro de 2021, e demonstra a capacidade de geração de valor com o ativismo e expertise da gestão atrelado à excelência e qualidade dos ativos do portfólio do Fundo.

Parte do montante do principal (valor inicial do investimento) já está comprometido com a aquisição do Edifício JK Financial Center, operação que será detalhada posteriormente neste relatório, seguindo à estratégia do Fundo e conforme previsto no Objeto e na política de Investimentos do seu regulamento. Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

### AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme [Fato Relevante](#) de 21 de outubro de 2021, o Fundo assinou Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para aquisição de 4.863,7 m<sup>2</sup> de área BOMA do Edifício JK Financial Center, localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, Cidade e Estado de São Paulo, correspondente aos andares 8°, 9°, 10°, 11° e 12° e respectivas vagas de garagem. O Fundo já era proprietário de 6 andares do Edifício, com participação de 39%, e com esta aquisição passa a ser proprietário de 10.411,5 m<sup>2</sup>, ou aproximadamente 73% do Edifício, tornando-se investidor majoritário do empreendimento.

O Imóvel encontra-se 100% locado para as empresas Wald, escritório de advocacia; FINEP, empresa pública de fomento à ciência e inovação; Lifetime, escritório de agentes autônomos de investimentos; e Arteris, empresa de concessão rodoviária. Todos os contratos de locação em questão são reajustados anualmente pelo índice IGP-M e têm vencimento entre 2023 e 2024.

O valor total da operação é de aproximadamente R\$ 124 milhões e os recursos necessários para a aquisição são provenientes de (i) caixa – no montante de cerca de 20% do valor da transação (exposição de caixa); e (ii) da securitização de recebíveis imobiliários com lastro no CCV (“CRI”) – no montante de cerca de 80% do valor da transação. Diante da operação de CRI, o retorno sobre o capital investido (ROIC) bruto<sup>1</sup> será de aproximadamente 8,0% a.a. As partes também pactuaram uma Renda Mínima Garantida, paga pela vendedora ao Fundo mensalmente pelo prazo de 18 meses, que contempla um excedente de aproximadamente 24% aos valores praticados nos contratos de locação vigentes.

A conclusão da aquisição está condicionada ao resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados ao Imóvel a serem fornecidos pelo proprietário (*Due Diligence*) e o não exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel, no prazo legal.

$${}^1\text{ROIC} = (\text{aluguel} - \text{juros}) \times 12 / \text{exposição de caixa}$$

## ENCERRAMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

A ANTT (Agência Nacional de Transportes Terrestres), ocupante do Conjunto 82 do Edifício Parque Cultural Paulista, comunicou formalmente o Fundo em 01 de novembro de 2021 que não tem a intenção de renovar o seu contrato de locação e que desocupará o imóvel no encerramento do contrato.

O conjunto possui 559,30 m<sup>2</sup>, representa em torno de 1,4% da ABL total do Fundo e a locatária representa 1,8% da receita de locação. Por representar menos de 3% da receita do Fundo, a informação não está sujeita a publicação de um Fato Relevante, de acordo com a Política de Fatos Relevantes da Rio Bravo. Não haverá impacto na distribuição do 2º semestre de 2021, visto que o contrato tem vigência até 22 de março de 2022. Somente após a sua desocupação no 1º semestre de 2022, a receita do Fundo será impactada negativamente em menos de R\$ 0,01/cota. A vacância projetada do fundo passa a ser de 20% sem considerar a área do Edifício Bravo! Paulista, ainda em fase final de *retrofit*.

A área Comercial de Real Estate do FII Rio Bravo Renda Corporativa já está trabalhando a comercialização do edifício e envidando melhores esforços para sua locação.

## RETROFIT BRAVO! PAULISTA

As obras foram encerradas em 30 de outubro de 2021. Todas as questões técnicas do *retrofit* foram finalizadas pela construtora, restando apenas a conclusão de duas intervenções. A primeira é a obra de arte e do paisagismo da fruição que liga a Avenida paulista a Alameda Santos. O objetivo desta intervenção é criar um acesso que valorize o empreendimento e seja aderente ao ambiente cultural da Avenida Paulista, trazendo fluxo de pessoas para as lojas e demanda de locação para os escritórios. A segunda é a intervenção civil na câmara transformadora da concessionária de energia, que solicitou mudanças no projeto original no decorrer do *retrofit*. As contas de consumo, condomínio e IPTU serão alocadas como investimento, até a emissão do Habite-se, quando então passarão a impactar o resultado o Fundo como despesa operacional, caso o Edifício não esteja locado.

As intervenções remanescentes deverão ser finalizadas até o fim do ano e não impactam o andamento de possíveis locações no Bravo! Paulista, cuja comercialização já está sendo feita pela Rio Bravo. Diante das mudanças solicitadas pela concessionária de energia, o Habite-se deverá ser emitido até o final deste ano.

Após um intenso trabalho da Rio Bravo no reposicionamento do Edifício, a Buildings, principal consultoria imobiliária de classificação de prédios, alterou a classificação do Bravo Paulista de C para A, confirmando a expectativa da Rio Bravo em relação a qualidade do *retrofit* realizado.

## VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

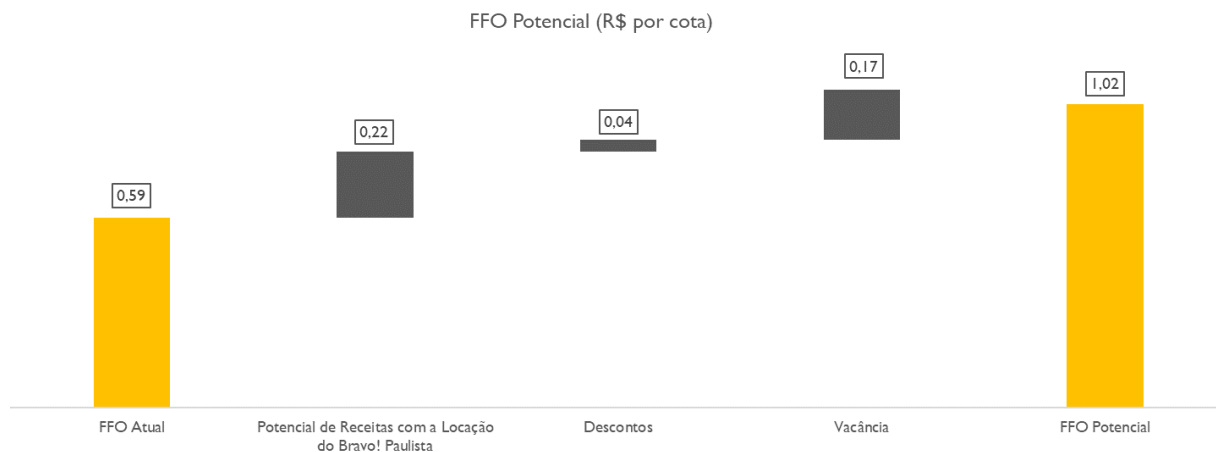
O mercado imobiliário permanece aquecido considerando a busca por informações de disponibilidade de locação e para pedidos de agendamentos de visitas. A tomada de decisão continua lenta, porém estamos otimistas com a melhora nos próximos meses. As empresas que ainda estão em home office já voltaram a indicar datas de retorno ao trabalho presencial, seja pelo modelo híbrido ou presencial full time. A movimentação nos prédios começou a aumentar o que traz vida ao ambiente corporativo. Ao longo do mês de outubro/2021, recebemos 7 visitas nos nossos imóveis com disponibilidade de empresas dos segmentos TI, logística, financeiro e varejo.

## SOBRE O PORTFÓLIO - CERTIFICAÇÃO LEED

A Rio Bravo busca aumentar a participação do portfólio em edifícios com certificação LEED, com atuação direta com os condomínios e síndicos, observadas as limitações de participação no empreendimento e custos de implantação. A seguir, um breve resumo das certificações LEED dos prédios onde o Rio Bravo Renda Corporativa detém participação:

Ativos	Cetenco Plaza	Continental Square	Girassol 555	Jatobá	JK Financial Center	Parque Cultural Paulista	Parque Santos	Candelária Corporate	Internacional Rio
Certificação LEED	Em andamento	Não	Não	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não

## FFO POTENCIAL



O gráfico de FFO considera o potencial de geração de resultado operacional, conforme a categoria detalhada. Em relação ao potencial de receita de locação do edifício Bravo! Paulista, o cenário aqui apresentado é otimista e considera locação média de R\$ 130/m<sup>2</sup>. Em um cenário conservador, considerando um aluguel de ~R\$ 90/m<sup>2</sup>, o FFO potencial seria de R\$ 0,95/cota. **Este estudo não deve ser considerado, em qualquer hipótese, promessa de resultado futuro do fundo.**

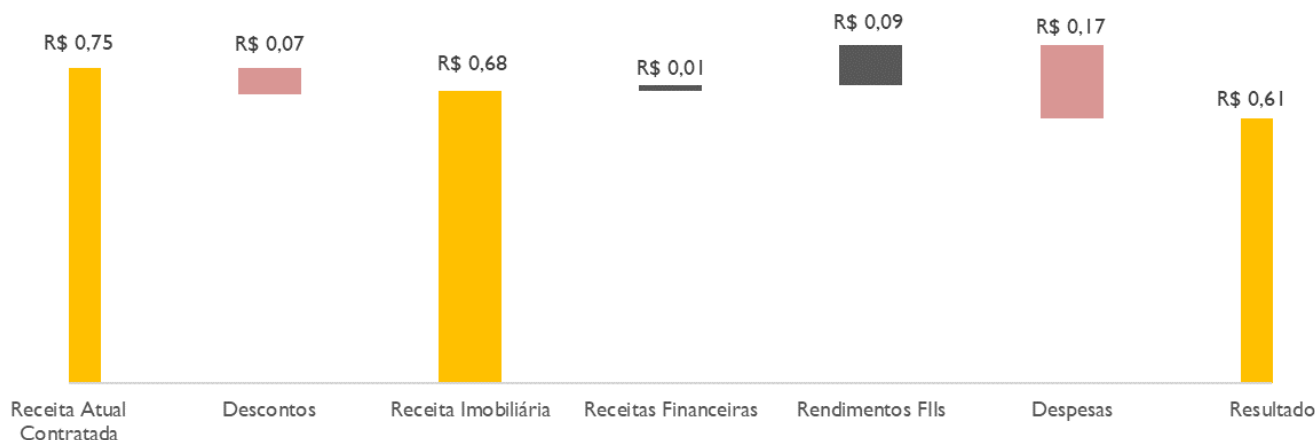
## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.498.475	R\$ 10.117.124	R\$ 30.815.873
Rendimentos de FIs	R\$ 354.571	R\$ 1.561.333	R\$ 3.227.240
Resultado Não Operacional	R\$ 49.683	R\$ 224.923	R\$ 469.403
Despesas	-R\$ 642.083	-R\$ 2.677.459	-R\$ 6.887.447
Resultado	R\$ 2.260.647	R\$ 9.225.921	R\$ 27.625.069
Rendimentos distribuídos	R\$ 3.506.160	R\$ 12.548.363	R\$ 30.263.699
Resultado por cota	R\$ 0,61	R\$ 2,50	R\$ 7,49
Rendimento por cota	R\$ 0,95	R\$ 3,40	R\$ 8,20
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	-R\$ 0,34	-R\$ 0,90	-R\$ 0,71
Proporção distribuída	155%	136%	110%

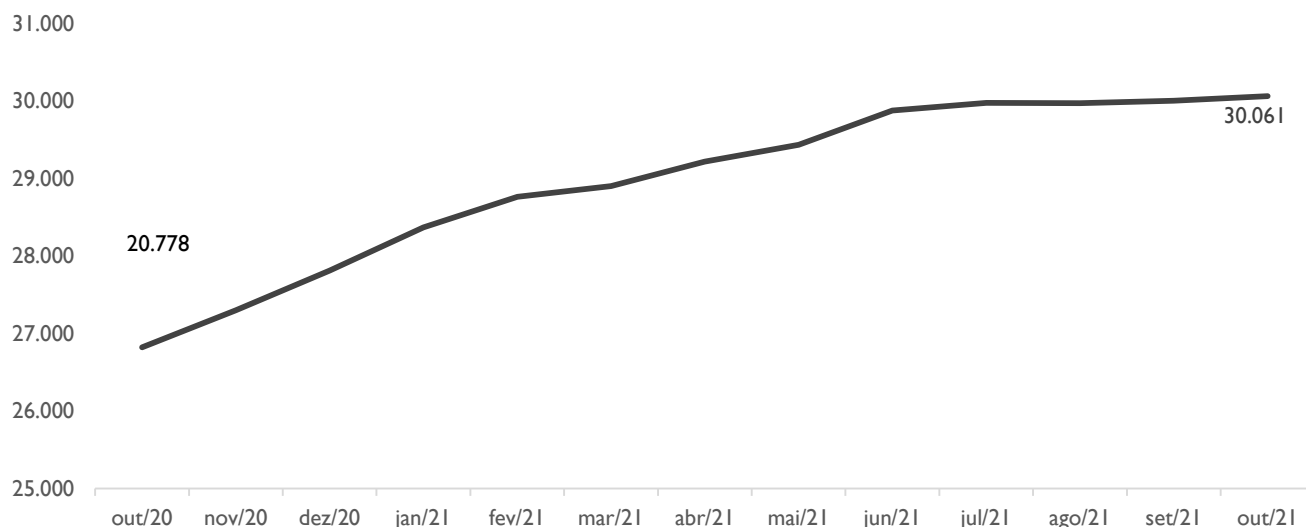
**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

<sup>3</sup> Resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos no período.

## Composição do resultado no mês (R\$ por cota)



## NÚMERO DE COTISTAS



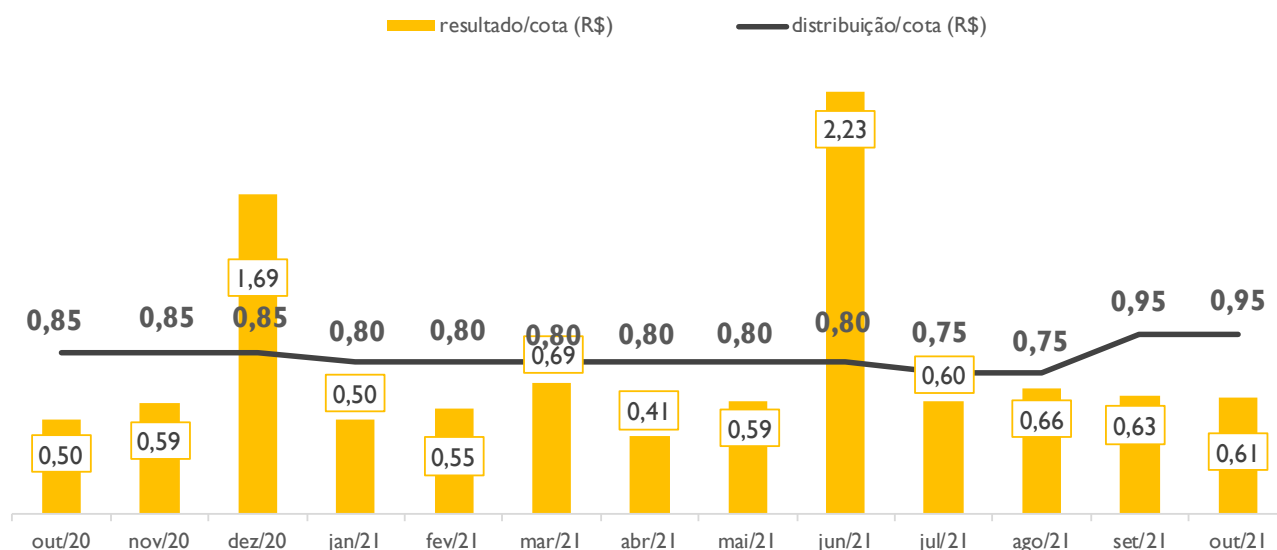
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,75	0,75	0,95	0,95	-	-
2020	0,72	0,72	0,80	0,75	0,75	1,55	0,80	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Δ	11,1%	11,1%	0,0%	6,7%	6,7%	-48,4%	-6,3%	-11,8%	11,8%	11,8%	-	-

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.

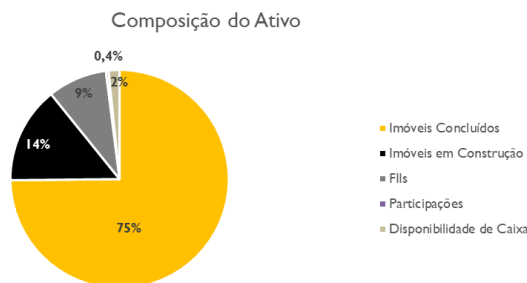
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

### Distribuição no semestre (R\$ por cota)



## COMPOSIÇÃO DO ATIVO

O Fundo detém participações diretas e indiretas em ativos-objeto da política de investimento do fundo: imóveis corporativos. No gráfico ao lado, detalhamos a composição do ativo. Os ativos performados, dos quais o Fundo detém a participação direta na propriedade, aparecem em “imóveis concluídos”, enquanto o Bravo! Paulista, que passa por *retrofit*, faz parte da conta “imóveis em construção”.



Dados referentes setembro/2021.

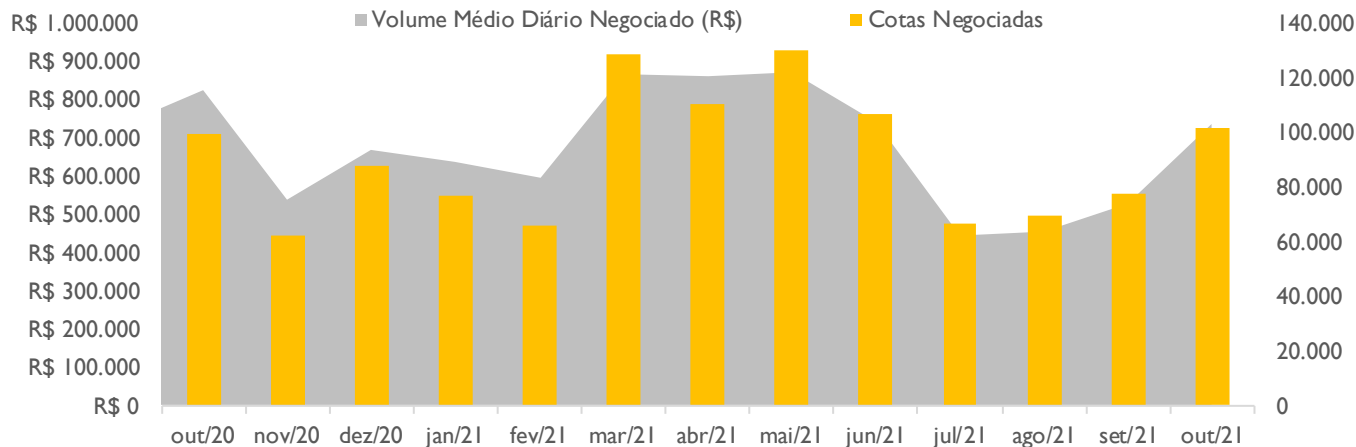
## RCRB11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 14.789.987	R\$ 140.536.007	R\$ 166.070.102
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 739.499	R\$ 675.654	R\$ 664.280
Giro (% de cotas negociadas)	2,75%	25,36%	29,85%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	out/21	jan/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 145,79	R\$ 168,00	R\$ 171,48
Quantidade de Cotas	3.690.695	3.690.695	3.690.695
Valor de Mercado	R\$ 538.066.424	R\$ 620.036.760	R\$ 632.880.379

Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de outubro teve acréscimo de 2% frente ao mesmo período do ano anterior e o volume médio diário negociado no mês também teve decréscimo de 11% no mesmo período.



## DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	167,57%
IBOV	-6,74%	-13,04%	10,16%	49,34%
CDI líquido de IR (15%)	0,46%	2,62%	2,89%	123,70%
RCRB11	2,7%	-8,0%	-10,0%	112,3%

Período	RCRB11	IFIX	IBOV
12 meses	-10,0%	-3,29%	10,16%
ano	-8,0%	-6,78%	-13,04%
mês	2,7%	-1,47%	-6,74%





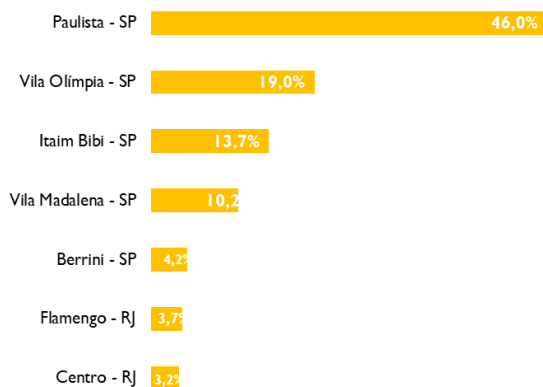
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



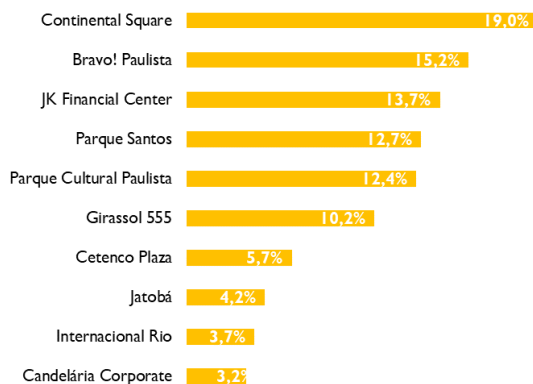
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 10 ativos localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. 93,1% estão concentrados em São Paulo e 6,9%, no Rio de Janeiro. O Fundo tem exposição de praticamente 82,9% de seu ABL ao 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 19% do ABL do Fundo e o inquilino de maior peso, 15,8%.

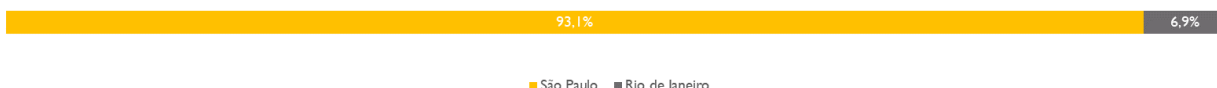
Diversificação por região (% ABL)



Diversificação por ativo (% ABL)



Diversificação Geográfica (% ABL)



## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS EM SÃO PAULO



## SÃO PAULO

## ✓ CETENCO PLAZA



**Localização:** Av. Paulista, 1.842 – Paulista  
**Área BOMA:** 2.304,24 m<sup>2</sup>  
**Participação do FII:** 2,6%  
**Vagas de Garagem:** 32  
**Data de Aquisição:** 01/08/2012 e 04/10/2018  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Locatários:** Banco Daycoval  
**Classificação Buildings:** A

## ✓ CONTINENTAL SQUARE



**Localização:** Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia  
**Área BOMA:** 7.696,08 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 22,8%  
**Vagas de Garagem:** 203  
**Data de Aquisição:** 28/02/2019  
**Vacância da Participação:** 50%  
**Locatários:** Heineken, Flix Media e Amadeus  
**Classificação Buildings:** AA

## ✓ GIRASSOL 555



**Localização:** Rua Girassol, 555 – Vila Madalena  
**Área Privativa:** 4.114,34 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 34,9%  
**Vagas de Garagem:** 87  
**Data de Aquisição:** 22/10/2019 e 08/02/2021  
**Vacância da Participação:** 0%  
**Locatários:** WeWork  
**Classificação Buildings:** B

## ✓ JATOBÁ



**Localização:** Rua Surubim, 373 – Brooklin Novo  
**Área BOMA:** 1.712,49 m<sup>2</sup>  
**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

**Área BOMA:** 5.547,81 m<sup>2</sup>

**Participação:** 39%

**Vagas de Garagem:** 182

**Data de Aquisição:** 29/09/2000

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** Ambev, Oncoclinicas e Roland Berger

**Classificação Buildings:** A

✓ PARQUE CULTURAL PAULISTA



**Localização:** Av. Paulista, 37 – Paulista

**Área BOMA:** 5.033,52 m<sup>2</sup>

**Participação:** 20,3%

**Vagas de Garagem:** 36

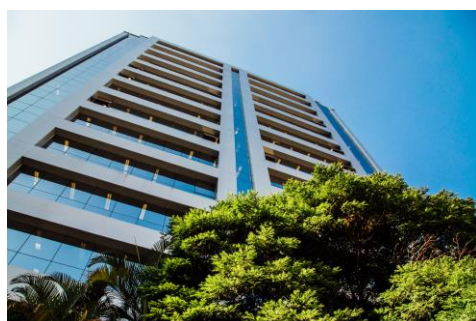
**Data de Aquisição:** 03/09/2013 e 23/12/2019

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** ANTT, Sumitomo Corporation e ASUS

**Classificação Buildings:** BB

✓ PARQUE SANTOS



**Localização:** Alameda Santos, 1.163 – Cerqueira César

**Área BOMA:** 5.135,0 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vagas de Garagem:** 54

**Data de Aquisição:** 25/07/2018

**Vacância da Participação:** 0%

**Locatários:** VIP Paulista

**Classificação Buildings:** B



## SÃO PAULO

### ✓ BRAVO! PAULISTA



**Localização:** Alameda Santos, 1.800 – Jardins

**Área BOMA:** 6.174,49 m<sup>2</sup>

**Participação:** 100%

**Vagas de Garagem:** 64

**Data de Aquisição:** 17/02/2020

**Vacância da Participação:** 100% (em retrofit)

**Classificação Buildings:** A

Imagem do projeto meramente ilustrativa

## RIO DE JANEIRO

### ✓ CANDELÁRIA CORPORATE



**Localização:** Rua da Candelária, 65 – Centro

**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:** 100%

**Locatários:** Vago

**Classificação Buildings:** BB

### ✓ INTERNACIONAL RIO



**Localização:** Praia do Flamengo, 154 – Flamengo

**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

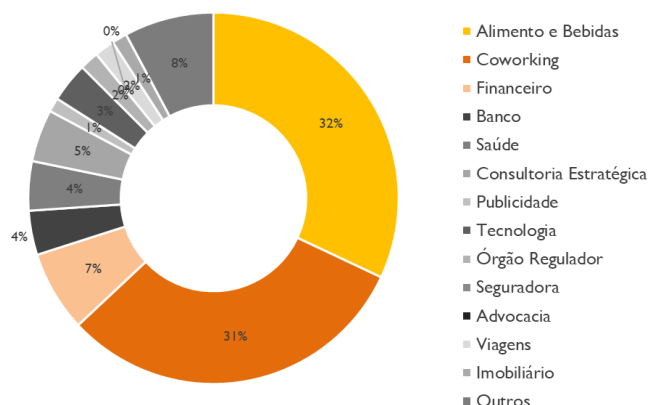
**Vacância da Participação:** 46%

**Locatários:** JCR, ROARK 154 e SIN

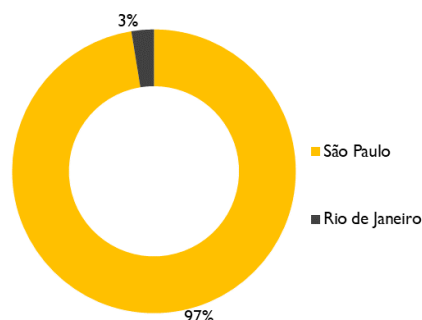
**Classificação Buildings:** BB

## INFORMAÇÕES DO PORTFÓLIO

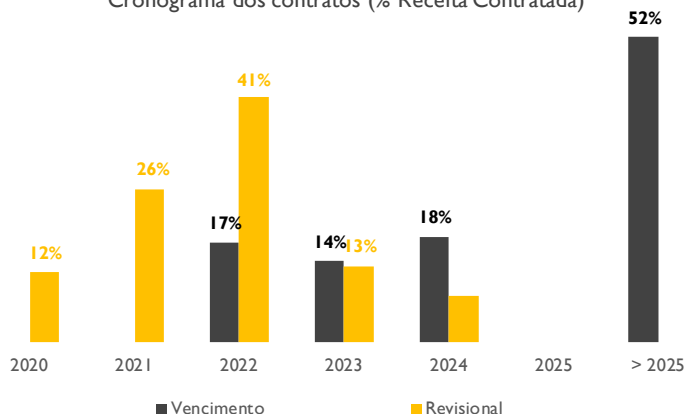
Setor de Atuação (% Receita Contratada)



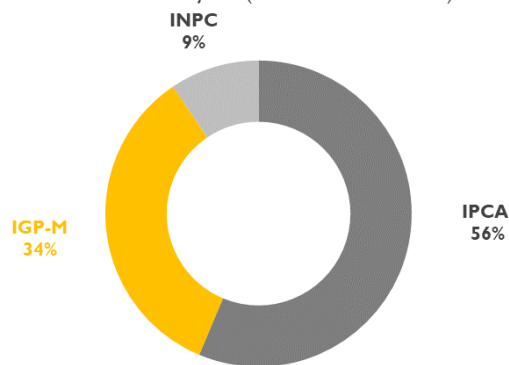
Diversificação Geográfica (% Receita Contratada)



Cronograma dos contratos (% Receita Contratada)

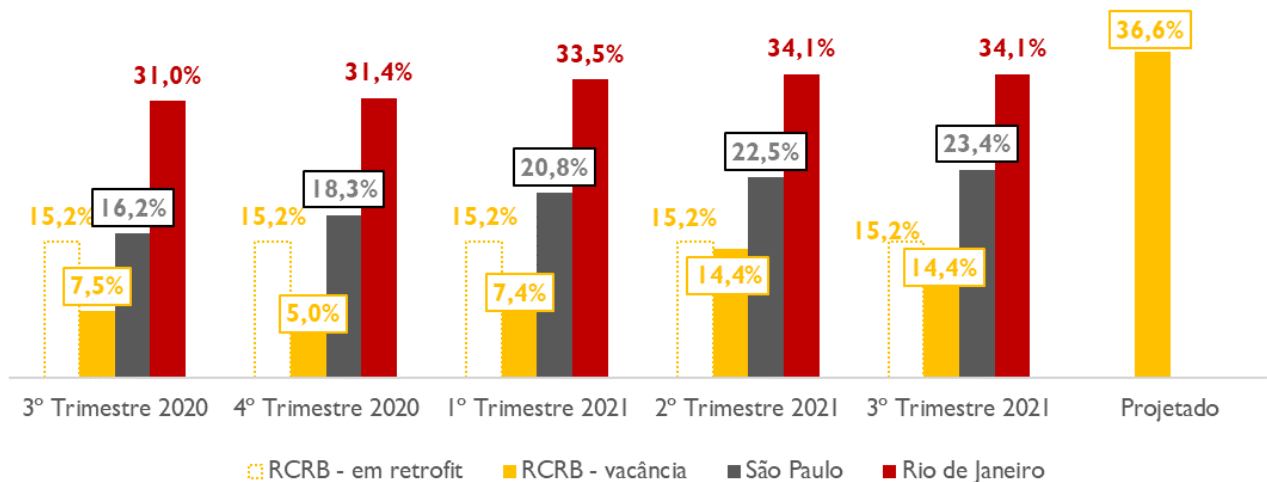


Índice de Reajuste (% Receita Contratada)



## 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. A parcela em *retrofit* é obtida através da razão entre área em *retrofit* e área total do FII. O projetado contempla todas as movimentações de inquilinos já divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório. Fonte de vacância do mercado: Buildings.



A vacância projetada já considera a desocupação da ANTT do Edifício Parque Cultural Paulista

## LOCATÁRIOS

### JK FINANCIAL CENTER

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
1º andar	Ambev	972,74
2º andar	Oncoclinicas	972,74
3º andar	Ambev	972,74
13º andar	Ambev	876,53
14º andar	Ambev	876,53
15º andar	Roland Berger	876,53

### JATOBÁ

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
8º andar	Mondelez Brasil	1712,5

### PARQUE CULTURAL PAULISTA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
8º andar - conj. 82	ANTT	559,28
11º andar	Sumitomo Corporation	1118,56
12º andar	Sumitomo Corporation	1118,56
14º andar	Sumitomo Corporation	1118,56
15º andar	ASUS	1118,56

### CETENCO PLAZA

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
12º andar	Banco Daycoval	1152,12
24º andar	Banco Daycoval	1152,12

### INTERNACIONAL RIO

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
1º andar - Conj. A e B	JCR do Brasil Empreendimentos	436,00
1º andar - Conj. C	ROARK 154	218,00
2º andar - Conj. D	SIN	150,32
2º andar - Conj. A, B, e C	Disponível para Locação	675,68

### CANDELÁRIA CORPORATE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
16º andar	Disponível para Locação	858,0
17º andar	Disponível para Locação	438,8

### PARQUE SANTOS

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
1º ao 11º andar	VIP Paulista	5135,0

### CONTINENTAL SQUARE

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
Conj. 52	Disponível para Locação	562,85
6º andar	Heineken	2198,88
7º andar	Disponível para Locação	2198,88
Conj. 91, 93 e 94	Disponível para Locação	1636,03
Conj. 92	Flix Media	562,85
Conj. 54	Amadeus	536,59

### GIRASSOL 555

PAVIMENTO	LOCATÁRIO	ÁREA (M <sup>2</sup> )
Bloco A - 1º andar	WeWork	874,6
Bloco A - 2º andar	WeWork	947,6
Bloco C (Jardim) - Part térreo - 1º Andar	WeWork	1044,7
Bloco C - 2º andar	WeWork	484,9
Bloco C - 4º andar	WeWork	762,5

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 716.832.509,12 (ref. setembro)

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**INÍCIO DO FUNDO** • 23/12/1999

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 3.690.695

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

**NÚMERO DE COTISTAS** • 30.061

(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.

## HISTÓRICO DO FUNDO



## RIO BRAVO - LINKS

- [CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING LIST](#)



## 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\$ 12 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com cerca de 30 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 6500

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

### OUIDORIA

|| 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 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 - FGC. • 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. • 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.