



Investimentos Imobiliários

NOVEMBRO 2017



RIO BRAVO

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 novembro, o Fundo encerrou a 6ª emissão de cotas, com a captação de R\$ 141.134.307,48. Ainda neste mês, o FII completou a aquisição da fração ideal equivalente a 37% do Edifício Morumbi Park, localizado na Rua Pedro Avancine, 73, Morumbi, Cidade e Estado de São Paulo. O imóvel é locado para a Avenues pelo período de 33 anos, encerrando-se em outubro de 2049. O Imóvel encontra-se atualmente em processo de retrofit com expansão de sua área computável para 28.190 m², com entrega prevista para meados de 2018, data na qual termina a carência no contrato de locação. O valor total da aquisição, já contemplados todos os custos e investimentos previstos, foi de R\$87.292.803,30

A distribuição de rendimentos paga em 15/12 foi reduzida para R\$ 0,80 por cota, devido a (i) alocação dos recursos no Edifício Morumbi Park, cujo contrato de locação ainda está em período de carência e por isso não vai gerar renda até meados de 2018 e (ii) vacância do Edifício Parque Cultural Paulista.

Ainda este mês, concluímos a reavaliação dos imóveis do portfólio do fundo à valor de mercado. Houve uma valorização de 2,67% em relação ao ano anterior que contabilmente representa 5,6 milhões. A empresa avaliadora contratada foi a CBRE.

DADOS DO FUNDO

	novembro-17	dezembro-16	novembro-16
Valor da Cota	R\$ 184,47	R\$ 166,00	R\$ 167,00
Quantidade de Cotas	2.170.000	1.385.092	1.385.092
Valor de Mercado	R\$ 400.299.900	R\$ 229.925.272	R\$ 231.310.364

LIQUIDEZ

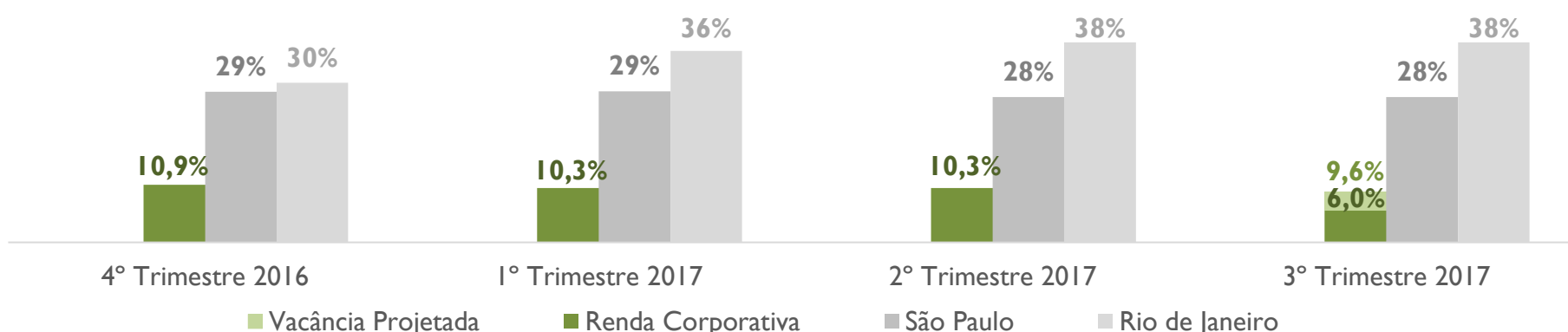
	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.160.664	R\$ 52.916.956	R\$ 56.212.481
Giro (% de cotas negociadas)	0,00%	6,26%	7,73%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 1.996.898	R\$ 20.737.643	R\$ 24.681.173
Receita Imobiliária	R\$ 1.461.680	R\$ 17.788.678	R\$ 21.347.239
Receita Financeira	R\$ 535.218	R\$ 2.948.965	R\$ 3.333.934

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 &



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de novembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.662.110,4, o equivalente a R\$ 1,20 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 7,8%, com base na cota em 30/11/2017.

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		14,27
Δ ¹	-1,7%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%	130,8%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%		

¹ Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017

RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total ¹</i>					
FII Rio Bravo Renda Corporativa	-1,97%	20,23%	20,37%	61,43%	130,97%
IFIX	-0,59%	18,69%	20,46%	52,35%	121,31%

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

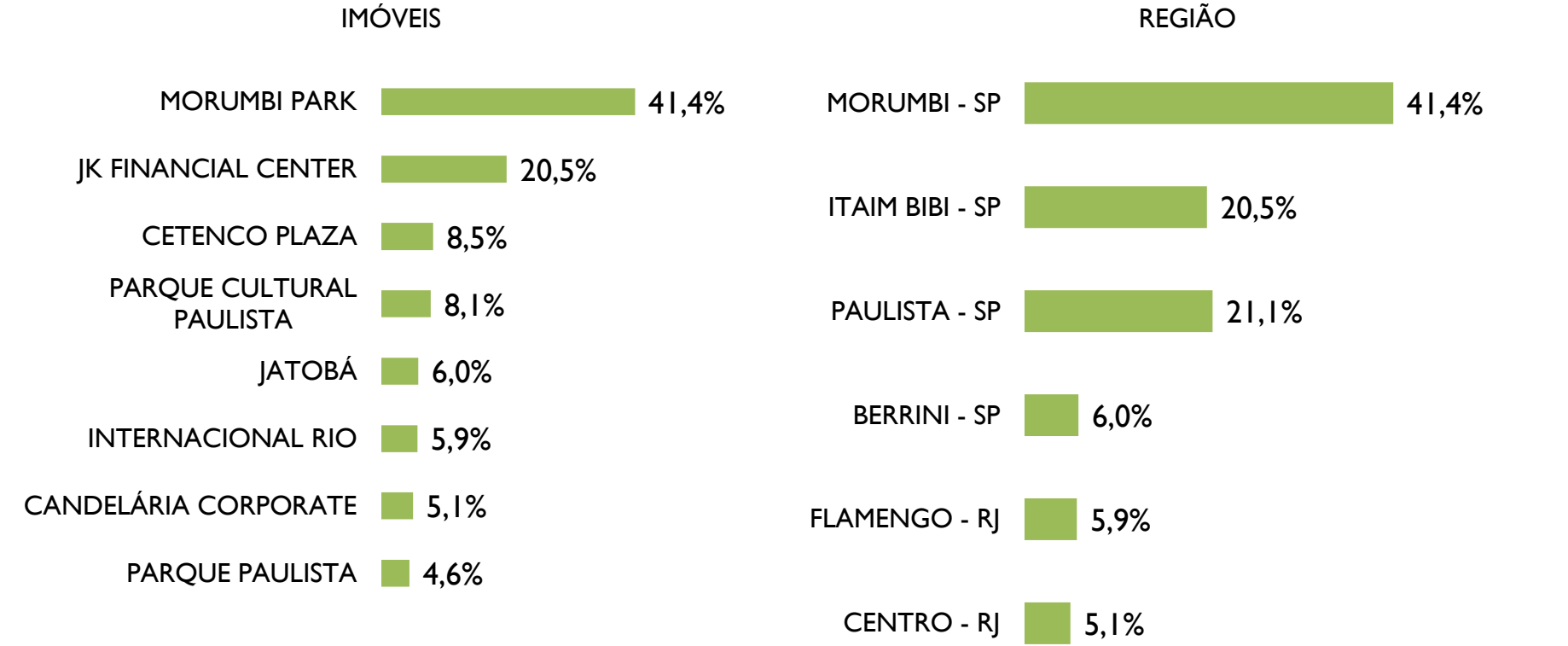
Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,63%	8,60%	9,25%	21,40%	66,30%
CDI Liquido (15% de IR)	0,48%	7,94%	8,98%	22,18%	88,86%

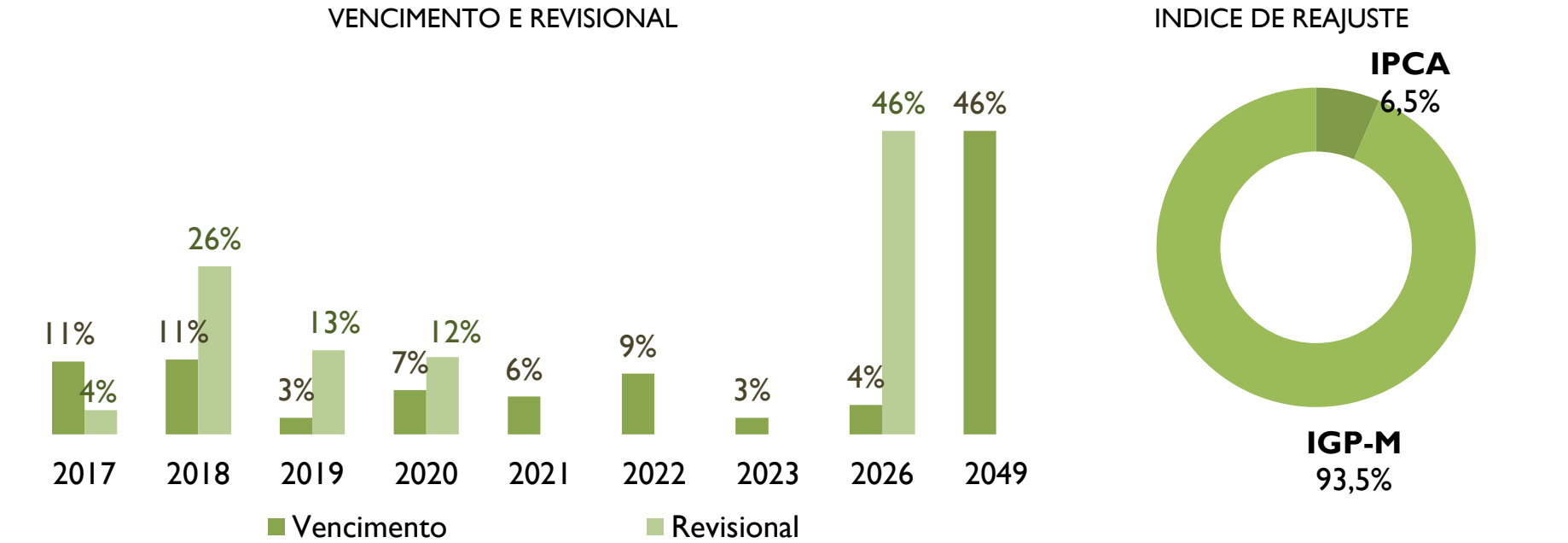
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



CONTRATOS



PATRIMONIO DO FUNDO

JK FINANCIAL CENTER



Localização: Av. Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo/SP
Área Bruta Locável (ABL): 5.155 m²
Vagas de garagem: 182
Participação no empreendimento: 38,9%
Ocupação: 100%
Data de Aquisição: 29/09/2000

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

JATOBÁ



Localização: Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo/SP
Ocupação: 100%
Área Bruta Locável (ABL): 1.520 m²
Vagas de garagem: 49
Participação no empreendimento: 11,9%
Data de Aquisição: 17/11/2010

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
8° andar	Mondelez Brasil

PARQUE PAULISTA



Localização: Alameda Santos, 1940, Cerqueira César, São Paulo/SP
Ocupação: 100%
Área Bruta Locável (ABL): 1.151 m²
Vagas de garagem: 44
Participação no empreendimento: 13,5%
Data de Aquisição: 01/03/2011 e 01/08/2016

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

PARQUE CULTURAL PAULISTA



Localização: Avenida Paulista, 37, São Paulo/SP
Ocupação: 100%
Área Bruta Locável (ABL): 2.031 m²
Vagas de garagem: 36
Participação no empreendimento: 9,38%
Data de Aquisição: 03/09/2013

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
14° andar	Sumitomo Corporation
15° andar	Vago

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	LOCATÁRIO
20º andar	Caixa Econômica Federal
24º andar	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	LOCATÁRIO
1º andar - Conj. A e B	Disponível para locação
1º andar - Conj. C	PIMCO
2º andar	Maersk Supply Service

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	LOCATÁRIO
16º andar	Regus do Brasil
17º andar	Geração Futuro
Antena	Uol Diveo

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	LOCATÁRIO
1º ao 8º andar	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.