



## FII MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL (DRIT11B)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O objetivo do Fundo é a de investimentos de longo prazo em bens imóveis não residenciais, podendo, ainda, adquirir cotas de outros fundos de investimento imobiliário – FII, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas (“Ativos Imobiliários”).

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

A distribuição de rendimento do mês de agosto foi de R\$ 0,55/cota, acima do resultado no período de R\$ 0,4254/cota. A distribuição acima do resultado foi motivada pela imprevisibilidade de receitas durante o período de pandemia. Em específico, a gestão se preparava para a saída de um dos locatários que decidiu por manter a locação do imóvel.

O cenário de incerteza causado pela pandemia do Coronavirus dificulta a linearização de distribuição de resultados costumeira neste período específico, e há menor previsibilidade na distribuição no curto prazo. Contudo, reforçamos a importância da manutenção da cobrança integral do aluguel dos locatários, de forma a manter o compromisso do Fundo de gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo a seus investidores.

No primeiro semestre do ano, o Fundo recebeu multa de rescisão da Peugeot, antiga locatária do imóvel Nações Unidas, o que impactou positivamente o resultado de janeiro em aproximadamente R\$ 0,37/cota. Ainda, conforme reportado via Fato Relevante, a Wappa, locatária do edifício Minneapolis, inadimpliu os aluguéis com vencimento março, abril, maio, junho e julho. O Fundo recebeu, no mês de maio, comunicação formal de rescisão antecipada da mesma locatária, que desocupou o empreendimento em julho. A Rio Bravo está tomando todas as medidas necessárias para preservar os direitos e interesses do Fundo e de seus cotistas, incluindo a aplicação das penalidades contratuais relacionadas à rescisão antecipada e aos aluguéis não quitados da locatária.

Em setembro, foi anunciada a celebração de contrato de locação com a Kovi Tecnologia, nova locatária do Nações Unidas, com prazo de vigência de 120 meses da locação, com início em 27 de julho de 2020, com valores de locação e demais condições em linha com o mercado da região. Com a movimentação de locatários, a vacância física do Fundo passou a ser de 14,3%.

### DADOS DO FUNDO

|                     | ago/20         | dez/19         | ago/19         |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Valor da Cota       | R\$ 145,69     | R\$ 177,00     | R\$ 155,00     |
| Quantidade de Cotas | 463.277        | 463.277        | 463.277        |
| Valor de Mercado    | R\$ 67.494.826 | R\$ 82.000.029 | R\$ 71.807.935 |

### LIQUIDEZ

|                              | mês        | ano         | 12 meses    |
|------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Volume Negociado             | R\$ 10.368 | R\$ 301.117 | R\$ 479.573 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,02%      | 0,48%       | 0,71%       |
| Presença em Pregões          | 43%        | 63%         | 63%         |

### RESULTADO

|                                  | mês         | ano           | 12 meses      |
|----------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Receita Imobiliária              | R\$ 246.687 | R\$ 2.212.554 | R\$ 3.475.059 |
| Receita Financeira               | R\$ 10.794  | R\$ 146.022   | R\$ 184.605   |
| Despesas                         | -R\$ 60.413 | -R\$ 615.249  | -R\$ 837.551  |
| Resultado                        | R\$ 197.068 | R\$ 1.743.327 | R\$ 2.822.113 |
| Resultado por cota               | R\$ 0,4254  | R\$ 3,7630    | R\$ 6,0916    |
| Rendimento por cota <sup>1</sup> | R\$ 0,5500  | R\$ 4,2600    | R\$ 6,6300    |
| Resultado Acumulado <sup>2</sup> | -R\$ 0,1246 | -R\$ 0,4970   | -R\$ 0,5384   |

<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  |
|------------|--------|-------|------|--------|--------|--------|--------|-------|------|------|------|------|
| 2020       | 0,55   | 0,81  | 0,70 | 0,45   | 0,30   | 0,30   | 0,30   | 0,55  |      |      |      |      |
| 2019       | 0,84   | 0,67  | 0,67 | 0,64   | 0,64   | 0,64   | 0,50   | 0,50  | 0,50 | 0,35 | 0,75 | 0,77 |
| $\Delta^3$ | -34,5% | 20,9% | 4,5% | -29,7% | -53,1% | -53,1% | -40,0% | 10,0% |      |      |      |      |

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

## RENTABILIDADE

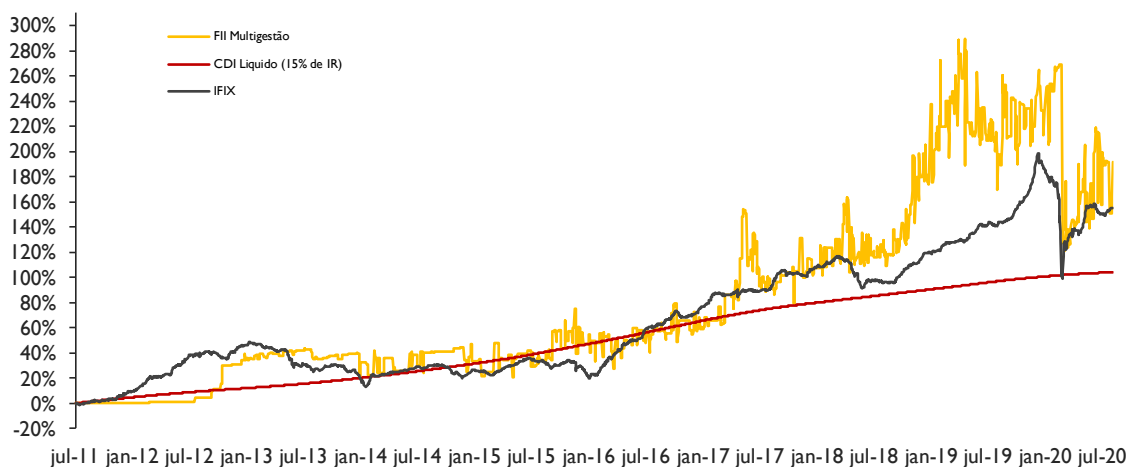
| rentabilidade total <sup>4</sup> | mês   | ano     | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|-------|---------|----------|----------------|
| FII Multigestão                  | 0,86% | -15,50% | -2,09%   | 191,57%        |
| IFIX                             | 1,79% | -12,99% | 4,72%    | 155,35%        |

| rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup> | mês   | ano   | 12 meses | desde o início |
|--|-------|-------|----------|----------------|
| FII Multigestão  | 0,38% | 2,41% | 4,28%    | 79,85%         |

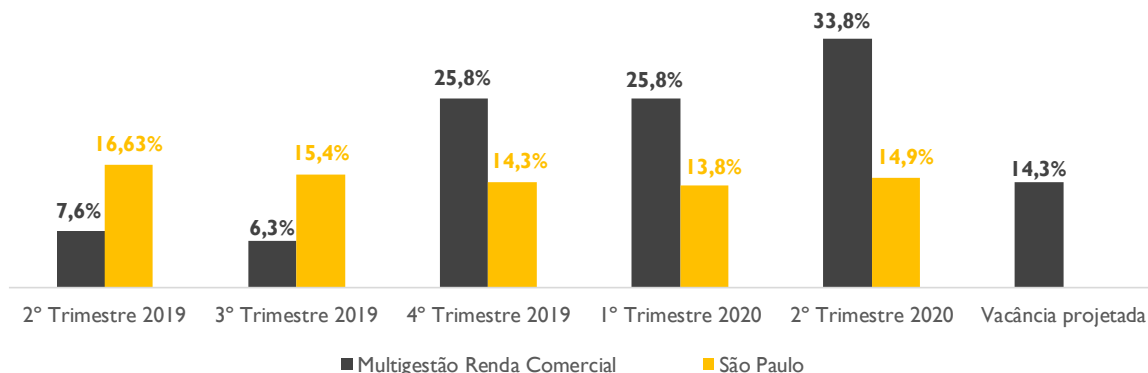
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<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.



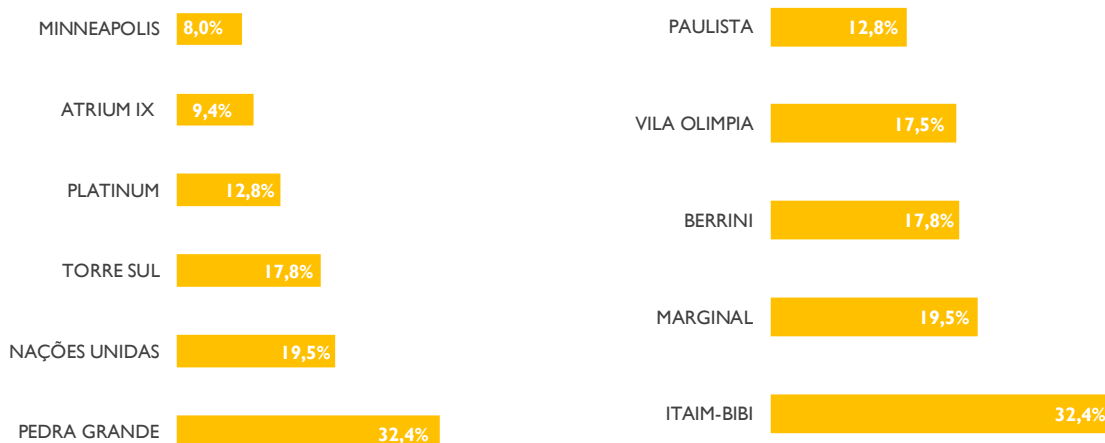
## VACÂNCIA

Refere-se à comparação entre a vacância dos empreendimentos do fundo e o mercado de lajes corporativas de classe AA, A, BB e B de São Paulo no fechamento do trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância Regional: Buildings.

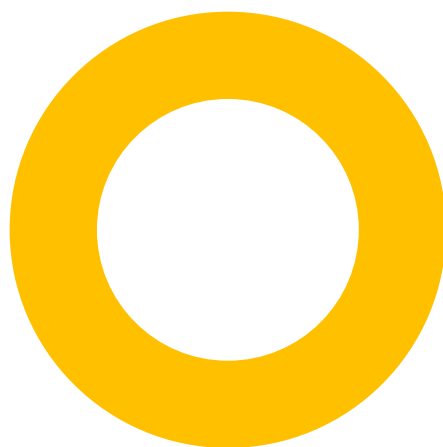
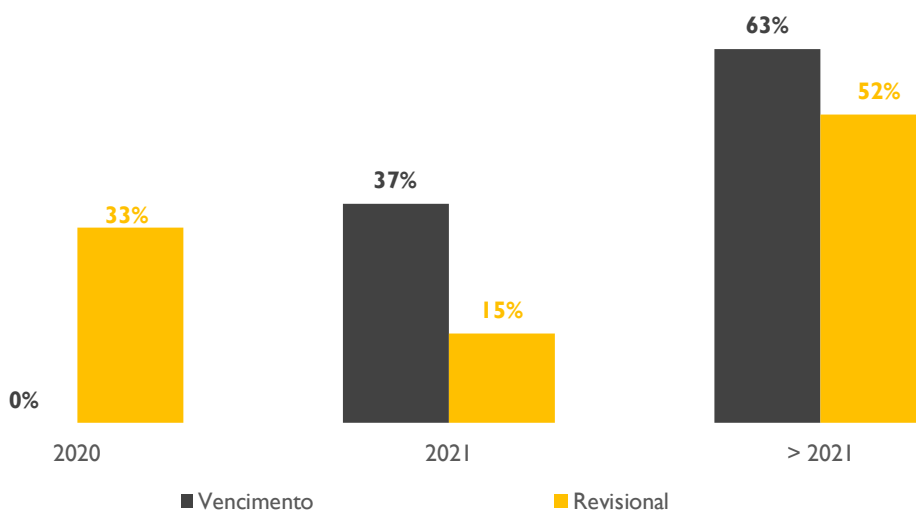


<sup>6</sup> A vacância projetada contempla todas as movimentações de inquilinos divulgadas ao mercado até a data de referência do relatório.

### DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO



### CONTRATOS



**IGP-M**  
100%

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

O FII é proprietário de 4.862 m<sup>2</sup> de ABL divididos entre os seguintes prédios:

### NAÇÕES UNIDAS



**Localização:** Av. Nações Unidas, 20000, Brooklin Novo, São Paulo  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 947.36 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 13,5%  
**Vagas de Garagem:** 24  
**Data de Aquisição:** 30.06.2011/01.10.2012  
**Vacância da Participação:** 0%

#### PAVIMENTO

Conj. 03  
 Conj. 04

#### LOCATÁRIO

Kovi Tecnologia  
 Kovi Tecnologia

### TORRE SUL



**Localização:** Rua James Joule, 65, Berrini, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 865,58m<sup>2</sup>  
**Participação:** 5%  
**Vagas de Garagem:** 18  
**Data de Aquisição:** 28.01.2011  
**Vacância da Participação:** 35%

#### PAVIMENTO

Conj. 171  
 Conj. 172

#### LOCATÁRIO

IFC  
 IFC

**PEDRA GRANDE**

**Localização:** Av. Brig. Faria Lima, 1306, Itaim Bibi, São Paulo/SP

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 1.576,34 m<sup>2</sup>

**Participação:** 22,6%

**Vagas de Garagem:** 26

**Data de Aquisição:** 15.10.2010/27.05.2013

**Vacância da Participação:** 0%

**PAVIMENTO**

Conj. 51

Loja e Sobre Loja

**LOCATÁRIO**

UP Brasil

CSU Cardsystem

**PLATINUM**

**Localização:** Alameda Santos, 787, Bela Vista, São Paulo

**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 623,70 m<sup>2</sup>

**Participação:** 7,2%

**Vagas de Garagem:** 15

**Data de Aquisição:** 27.03.2015

**Vacância da Participação:** 0%

**PAVIMENTO**

Conj. 131

Conj. 132

**LOCATÁRIO**

Adecco RH

Mega Leilões



## MINNEAPOLIS



**Localização:** Rua Ramos Batista, 198, Vila Olímpia, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 391,00 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 7,7%  
**Vagas de Garagem:** 10  
**Data de Aquisição:** 09/08/2019  
**Vacância da Participação:** 100%

## PAVIMENTO

Conj. 111

Conj. 112

## LOCATÁRIO

Vago

Vago



## ATRIUM IX



**Localização:** Rua do Rócio, 350, Vila Olímpia, São Paulo/SP  
**Área Bruta Locável Própria (ABL):** 457,52 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 7,8%  
**Vagas de Garagem:** 13  
**Data de Aquisição:** 14/08/2019  
**Vacância da Participação:** 0%

## PAVIMENTO

Conj. 71

Conj. 72

## LOCATÁRIO

Target Trading

Target Trading

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

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

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,5% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 10.000,00 - data base 01/05/2010, reajustada anualmente pela variação do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**OFERTAS CONCLUÍDAS** • 3

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/12/2008

**QUANTIDADE DE COTAS** • 463.277

**QUANTIDADE DE COTISTAS** • 303

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 60.561.962,30

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

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

### OUVIDORIA

11 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 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.