



## Investimentos Imobiliários

DEZEMBRO 2016

### COMENTÁRIOS DO GESTOR



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 • 5 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 Alto já locados ou que sejam considerados pelo Gestor como de boa liquidez para locação e revenda.

Em dezembro foram revisados os valores dos contratos de locação do ING Bank, locatário do 3º andar do edifício JK Financial Center e da Contour Global, locatária do 3º andar do edifício New Century. O impacto dessas renegociações, por contrato, representará uma redução imediata de -3,2% e -2,5% respectivamente no resultado financeiro do Fundo a partir de janeiro/2017.

Devido ao fato do contrato da Contour Global não estar em efetivo período de revisão conforme lei do inquilinato, em contrapartida, conseguimos renovar tal contrato por um período adicional de 5 anos e majoramos as penalidades no caso de rescisão antecipada.

As vacâncias física e financeira do Fundo no fechamento do mês são de 6,8% e 5,1%, representadas apenas pelo 24º andar do edifício Cetenco Plaza, localizado na Av. Paulista – SP, porém, com perspectiva de aumento para 16,6% e 17,7% após a desocupação do 1º andar do edifício Internacional Rio e do 2º andar do JK Financial Center.

### DADOS DO FUNDO

	dezembro-16	dezembro-15	dezembro-15
Valor da Cota	R\$ 1,66	R\$ 1,30	R\$ 1,30
Quantidade de Cotas	138.509.272	138.509.272	138.509.272
Valor de Mercado	R\$ 229.925.392	R\$ 180.062.054	R\$ 180.062.054

### LIQUIDEZ

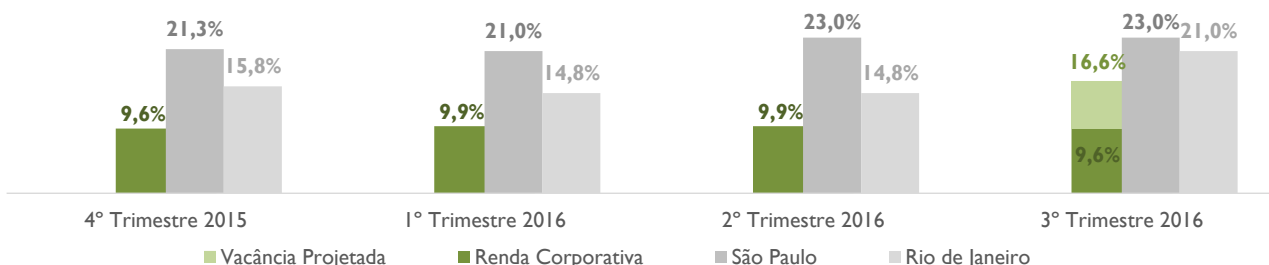
	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.295.525	R\$ 21.838.641	R\$ 21.838.641
Giro (% de cotas negociadas)	1,47%	11,56%	11,56%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

### RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 1.941.647	R\$ 23.425.713	R\$ 23.425.713
Receita Imobiliária	R\$ 1.739.881	R\$ 20.527.168	R\$ 20.527.168
Receita Financeira	R\$ 201.766	R\$ 2.898.545	R\$ 2.898.545

### 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 Nai Dworking.



### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de dezembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.620.558,48, o equivalente a R\$ 0,0117 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,5%, com base na cota em 30/12/2016.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2014	0,0118	0,0118	0,0120	0,0121	0,0125	0,0126	0,0128	0,0129	0,0132	0,0132	0,0132	0,0132	0,1514
2015	0,0132	0,0132	0,0132	0,0132	0,0132	0,0132	0,0127	0,0127	0,0127	0,0127	0,0127	0,0119	0,1547
2016	0,0119	0,0112	0,0112	0,0112	0,0112	0,0117	0,0117	0,0117	0,0117	0,0117	0,0117	0,0117	0,1386
Δ <sup>1</sup>	-9,9%	-15,2%	-15,2%	-15,2%	-15,2%	-11,4%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-1,7%	-10,4%

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2015 e 2016

## RENTABILIDADE

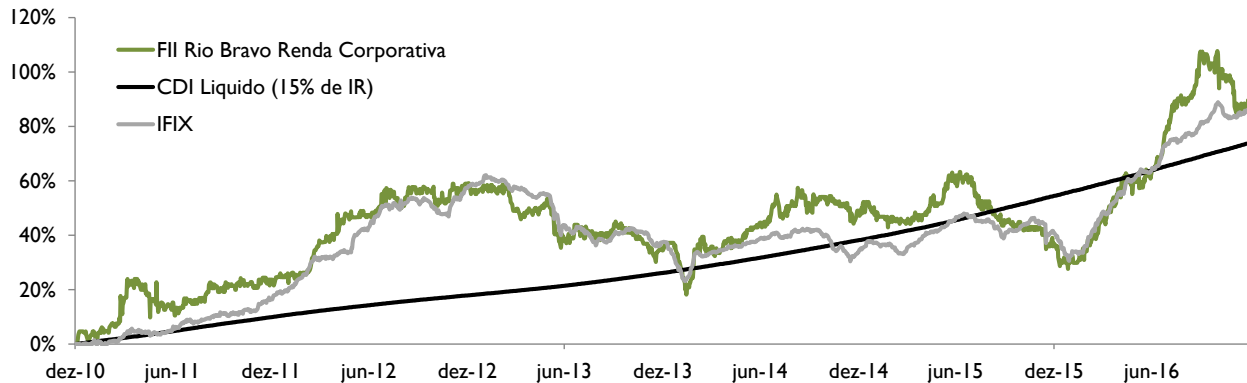
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total <sup>1</sup></i>					
FII Rio Bravo Renda Corporativa	-0,60%	39,26%	39,26%	27,98%	90,73%
IFIX	1,50%	32,34%	32,34%	39,49%	86,46%

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>*

FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,70%	10,66%	10,66%	18,68%	56,91%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	11,90%	11,90%	24,72%	74,00%

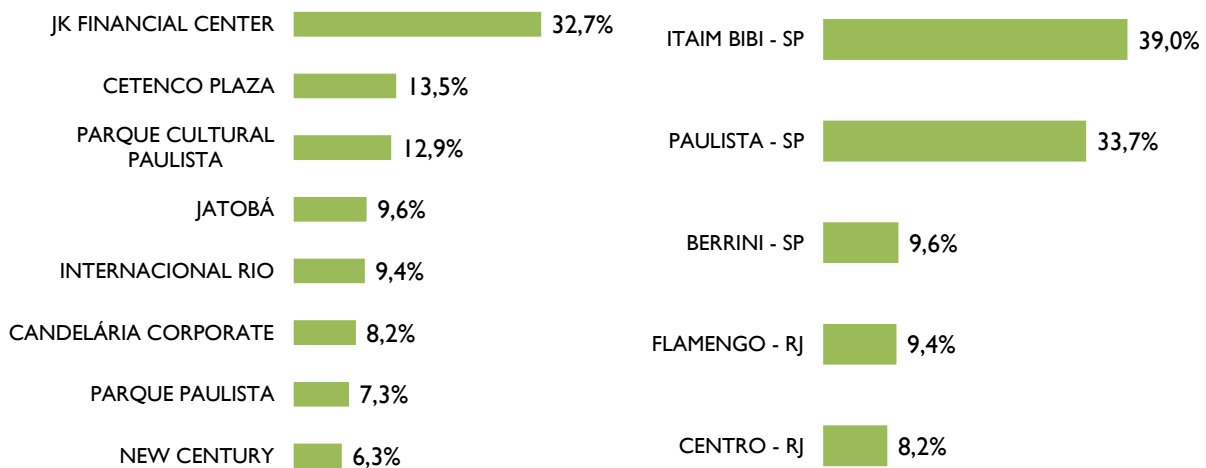
<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



## DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

IMÓVEIS

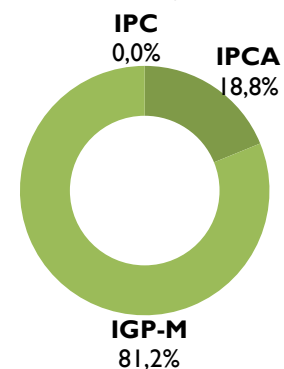
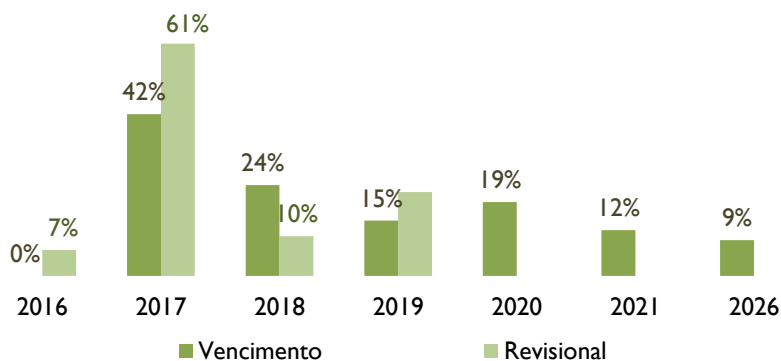
REGIÃO



## CONTRATOS

VENCIMENTO E REVISIONAL

INDICE DE REAJUSTE



## PATRIMONIO DO FUNDO

### JK FINANCIAL CENTER



**Localização:** Av. Juscelino Kubitschek, 510, Itaim Bibi, São Paulo/SP

**Área Bruta Locável (ABL):** 5.155 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 182

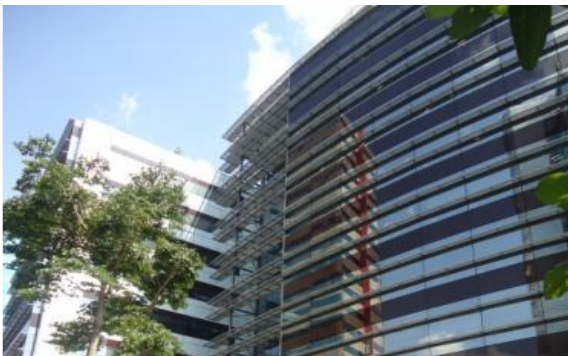
**Participação no empreendimento:** 38,9%

**Ocupação:** 100%

**Data de Aquisição:** 29/09/2000

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

### JATOBÁ



**Localização:** Rua Surubim, 373, Brooklin Novo, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 1.520 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 49

**Participação no empreendimento:** 11,9%

**Data de Aquisição:** 17/11/2010

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
8º andar	Mondelez Brasil

### PARQUE PAULISTA



**Localização:** Alameda Santos, 1940, Cerqueira César, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 1.151 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 44

**Participação no empreendimento:** 13,5%

**Data de Aquisição:** 01/03/2011 e 01/08/2016

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

### NEW CENTURY



**Localização:** Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, Itaim Bibi, São Paulo/SP

**Ocupação:** 100%

**Área Bruta Locável (ABL):** 999 m<sup>2</sup>

**Vagas de garagem:** 38

**Participação no empreendimento:** 5,7%

**Data de Aquisição:** 15/12/2011

PAVIMENTO	LOCATÁRIO
3º andar	Contour Global

#### CETENCO PLAZA



**Localização:** Avenida Paulista 1842, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP  
**Ocupação:** 100%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 2.135 m<sup>2</sup>  
**Vagas de garagem:** 32  
**Participação no empreendimento:** 3,9%  
**Data de Aquisição:** 01/08/2012

#### PAVIMENTO

20º andar  
24º andar

#### LOCATÁRIO

Caixa Econômica Federal  
Disponível para locação

#### INTERNACIONAL RIO



**Localização:** Praia do Flamengo nº 154, Flamengo, Rio de Janeiro/RJ  
**Ocupação:** 100%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 1.480 m<sup>2</sup>  
**Vagas de garagem:** 23  
**Participação no empreendimento:** 13,8%  
**Datas de Aquisição:** 04/01/2013 e 16/04/2013

#### PAVIMENTO

1º andar  
2º andar

#### LOCATÁRIO

Allianz (Em desocupação)  
Maersk Supply Service

#### CANDELÁRIA CORPORATE



**Localização:** Rua da Candelária nº 65, Centro, Rio de Janeiro/RJ  
**Ocupação:** 66%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 1.297 m<sup>2</sup>  
**Vagas de garagem:** 5  
**Participação no empreendimento:** 7,73%  
**Data de Aquisição:** 03/06/2013

#### PAVIMENTO

16º andar  
17º andar  
Antena

#### LOCATÁRIO

Regus do Brasil  
Geração Futuro  
Uol Diveo

#### PARQUE CULTURAL PAULISTA



**Localização:** Avenida Paulista, 37, São Paulo/SP  
**Ocupação:** 100%  
**Área Bruta Locável (ABL):** 2.031 m<sup>2</sup>  
**Vagas de garagem:** 36  
**Participação no empreendimento:** 9,38%  
**Data de Aquisição:** 03/09/2013

#### PAVIMENTO

14º andar  
15º andar

#### LOCATÁRIO

Sumitomo Corporation  
Albert Einstein

**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 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.