



ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Fundo de Investimento Imobiliário Rio
Bravo Renda Corporativa

24 de abril de 2017



São Paulo, 24 de março de 2017

Aos

Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

Ref.: Convocação para Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa

Prezados Senhores Cotistas,

A **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.683.056/0001-86 (“**Fundo**”), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, vem por meio desta convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 24 de abril de 2017, às 9:30 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º andar - Vila Olímpia, a fim de examinar, discutir e votar, a respeito:



Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

São Paulo, 24 de março de 2017.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Flávio Serpejante Peppe
Contador CRC-1SP172167/O-6



Ativo	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>
Circulante		21.973	8,66%	27.627	10,86%
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.846	1,56%	313	0,12%
Ativos Financeiros Não Imobiliários					
Cotas de fundos de investimentos	5	607	0,25%	409	0,16%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Aplicações Financeiras	6.a	15.761	6,39%	25.269	10,08%
Contas a Receber de Aluguéis	6.b	1.698	0,69%	1.540	0,61%
Impostos a Compensar		61	0,02%	96	0,04%
Não Circulante		225.600	91,49%	223.655	89,22%
Investimento		225.600	91,49%	223.655	89,22%
Propriedades para Investimento		225.600	91,49%	223.655	89,22%
Imóveis Acabados	7	225.600	91,49%	223.655	89,22%
Total do Ativo		247.573	100,15%	251.282	100,08%



Passivo	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>	<u>2015</u>	<u>% PL</u>
Circulante		791	0,32%	189	0,08%
Taxa de Administração a pagar	11	128	0,05%	104	0,04%
Fornecedores de materiais e serviços		97	0,04%	3	0,01%
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	9.b	109	0,04%	82	0,03%
Demais Valores a Pagar		457	0,19%	-	0,00%
Não Circulante		187	0,08%	409	0,16%
Adiantamento de Valores de Aluguéis	5	187	0,08%	409	0,16%
Total do Passivo		978	0,40%	598	0,24%
Patrimônio Líquido		246.595	100,00%	250.684	100,00%
Cotas Integralizadas	8	199.141	80,76%	199.141	79,44%
Gastos com colocação de cotas	8.c	(6.208)	-2,52%	(6.208)	-2,48%
Amortização do valor das cotas		(10.287)	-4,17%	(10.287)	-4,10%
Reserva de lucros		244	0,10%	244	0,10%
Lucros acumulados		63.705	25,83%	67.794	27,04%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		247.573	100,40%	251.282	100,24%



	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	6.b	20.336	21.408
Despesas com propriedades para investimento	14	(1.488)	(852)
Ajuste a Valor Justo	7.b	(4.585)	(13.775)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>14.263</u>	<u>6.781</u>
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>14.263</u>	<u>6.781</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida		2.907	3.046
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	11	(1.420)	(1.399)
Despesas Tributárias	12	(88)	(64)
Despesas com Serviços de Terceiros	13	(715)	(477)
Despesas Administrativas	15	(9)	(12)
Outras Receitas		<u>170</u>	<u>8</u>
Lucro Líquido do Exercício		<u>15.108</u>	<u>7.883</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>138.509.272</u>	<u>138.509.272</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>0,11</u>	<u>0,06</u>

Características do Fundo

- **Início de Funcionamento:** 1999
- **Taxa de Administração:** 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado.
- **Área Locável:** 14.768 m²
- **Patrimônio Líquido:** R\$ 247.1 MM
- **Valor de Mercado:** R\$ 246,5 MM
- **Objetivo do Fundo:** Aquisição de Lajes corporativas para auferir ganhos através de locações e/ou ganho de capital
- **Locatários:**

 **Sumitomo Corporation**

PIMCO

Regus

Roland Berger
Strategy Consultants

Mondelēz
International



MAERSK

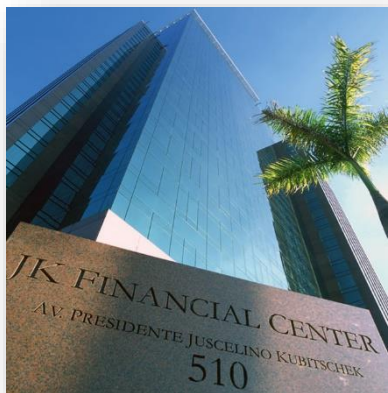


BNP PARIBAS

ING 

G F **GERAÇÃO FUTURO**
CORRETORA DE VALORES





JK Financial Center
(6 andares)



Jatobá



Parque Paulista
(2 andares)



New Century



Cetenco Plaza
(2 andares)



Internacional Rio
(2 andares)



Candelária Corporate
(2 andares)



Parque Cultural Paulista
(2 andares)



JK Financial Center
(6 andares)



Jatobá



Parque Paulista
(2 andares)



New Century



Cetenco Plaza
(2 andares)



Internacional Rio
(2 andares)



Candelária Corporate
(2 andares)



Parque Cultural Paulista
(2 andares)



Pontos favoráveis a aquisição:

- Valor de Aquisição: R\$ 11.500/m²
- Aumento da participação no empreendimento
- Locatário com estabilidade
- Preço de locação a mercado
- O ativo já passou por melhorias nos últimos anos. Não serão necessário investimentos relevantes



JK Financial Center
(6 andares)



Jatobá



Parque Paulista
(2 andares)



New Century



Cetenco Plaza
(2 andares)



Internacional Rio
(2 andares)

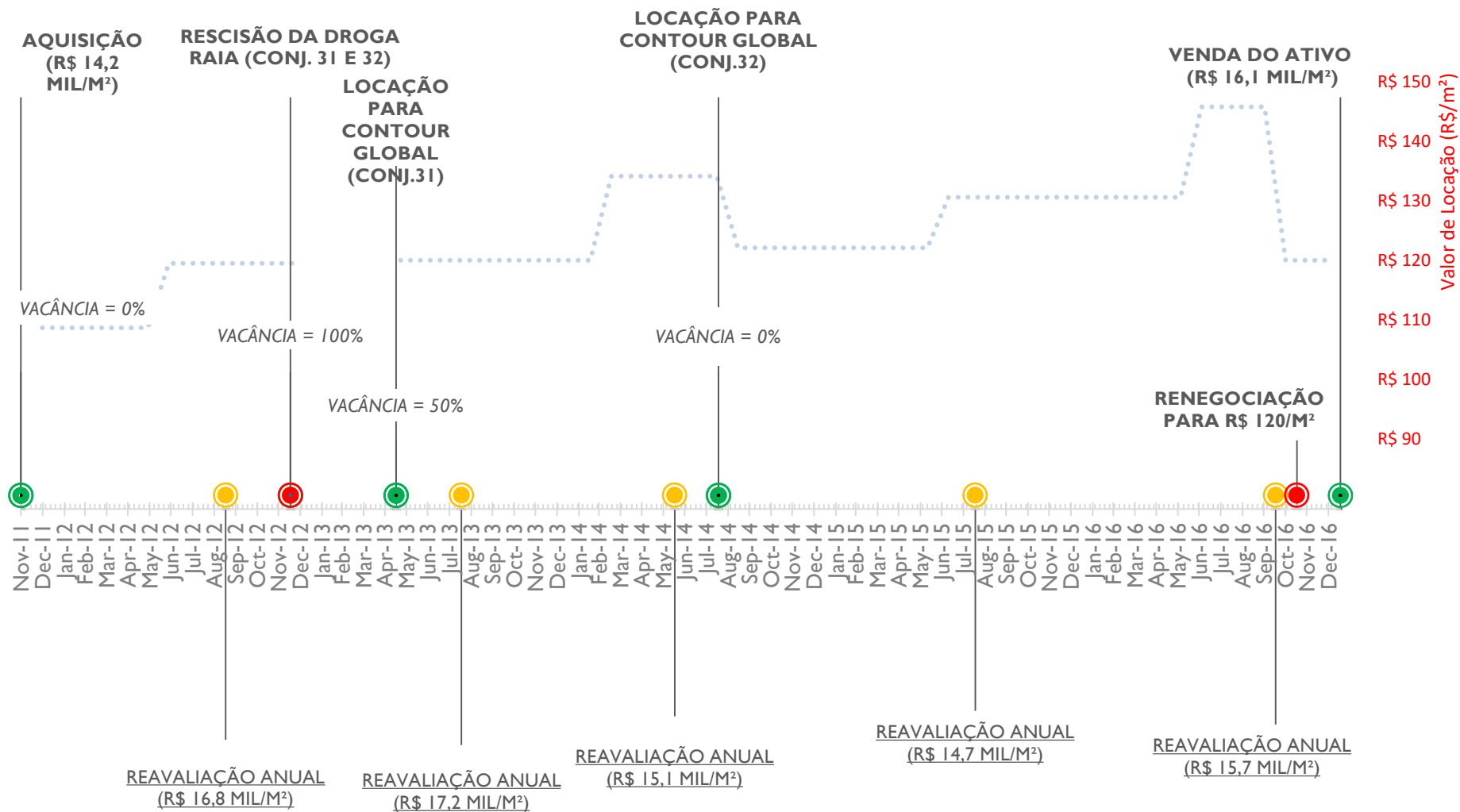


Candelária Corporate
(2 andares)



Parque Cultural Paulista
(2 andares)

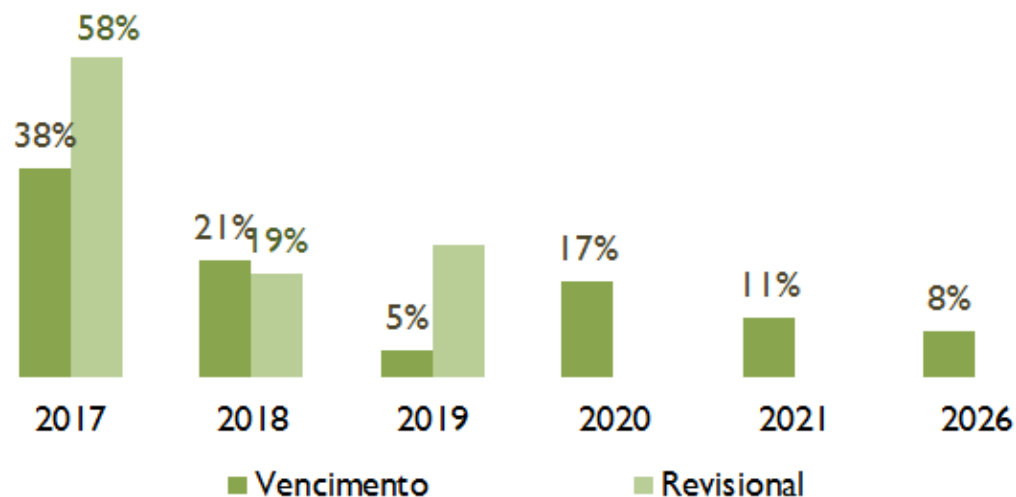
Venda New Century –Timeline



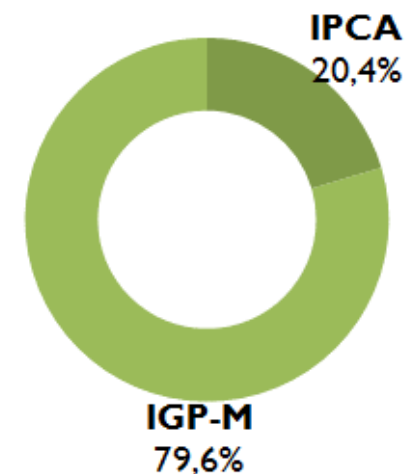


Data de Aquisição	dez-11
Valor de Aquisição (R\$/m ²)	R\$ 14.175
Valor Líquido da Proposta (R\$/m ²)	R\$ 16.100
Ganho de Capital	13,5% no período
TIR	11,1% ao ano
Rentabilidade	102% do CDI

Vencimento e Revisional



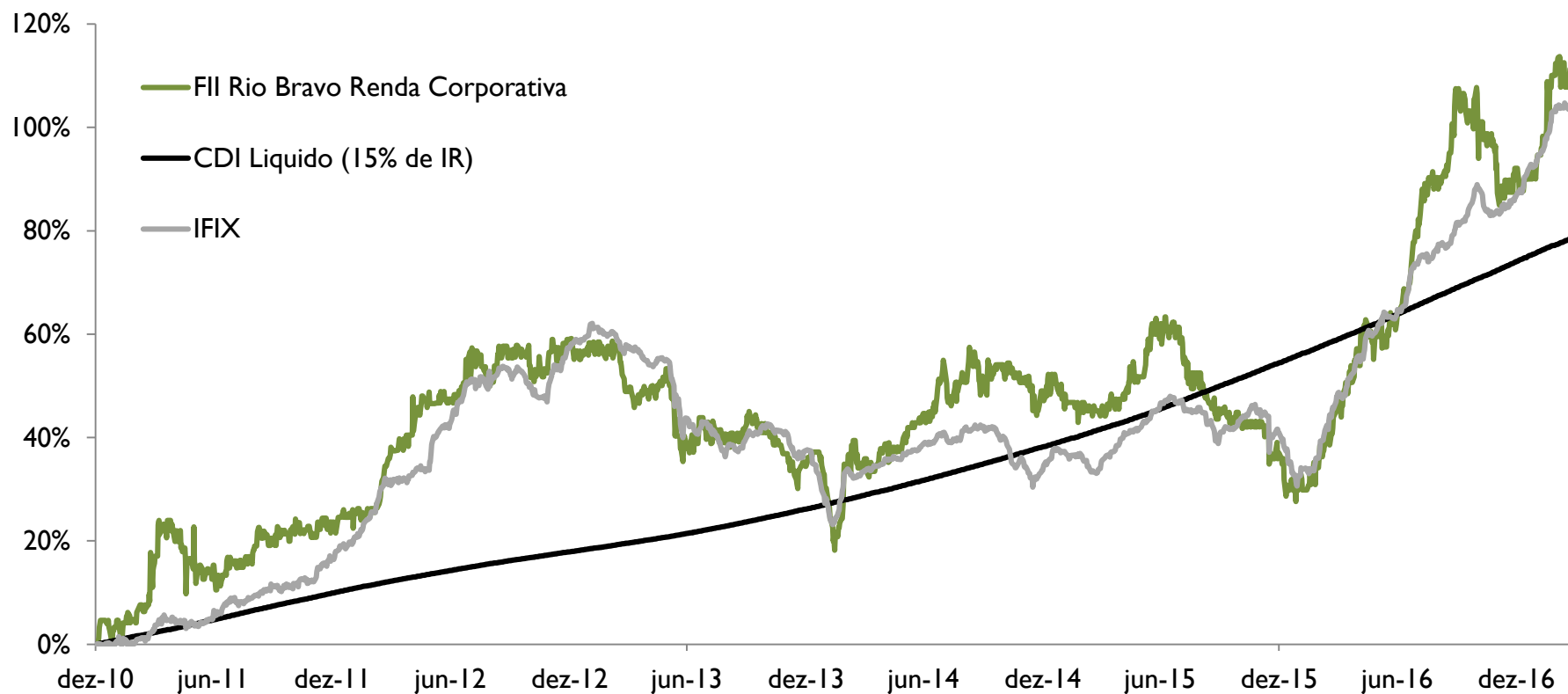
Índice de Reajuste



Quantidade de Locatários: 14

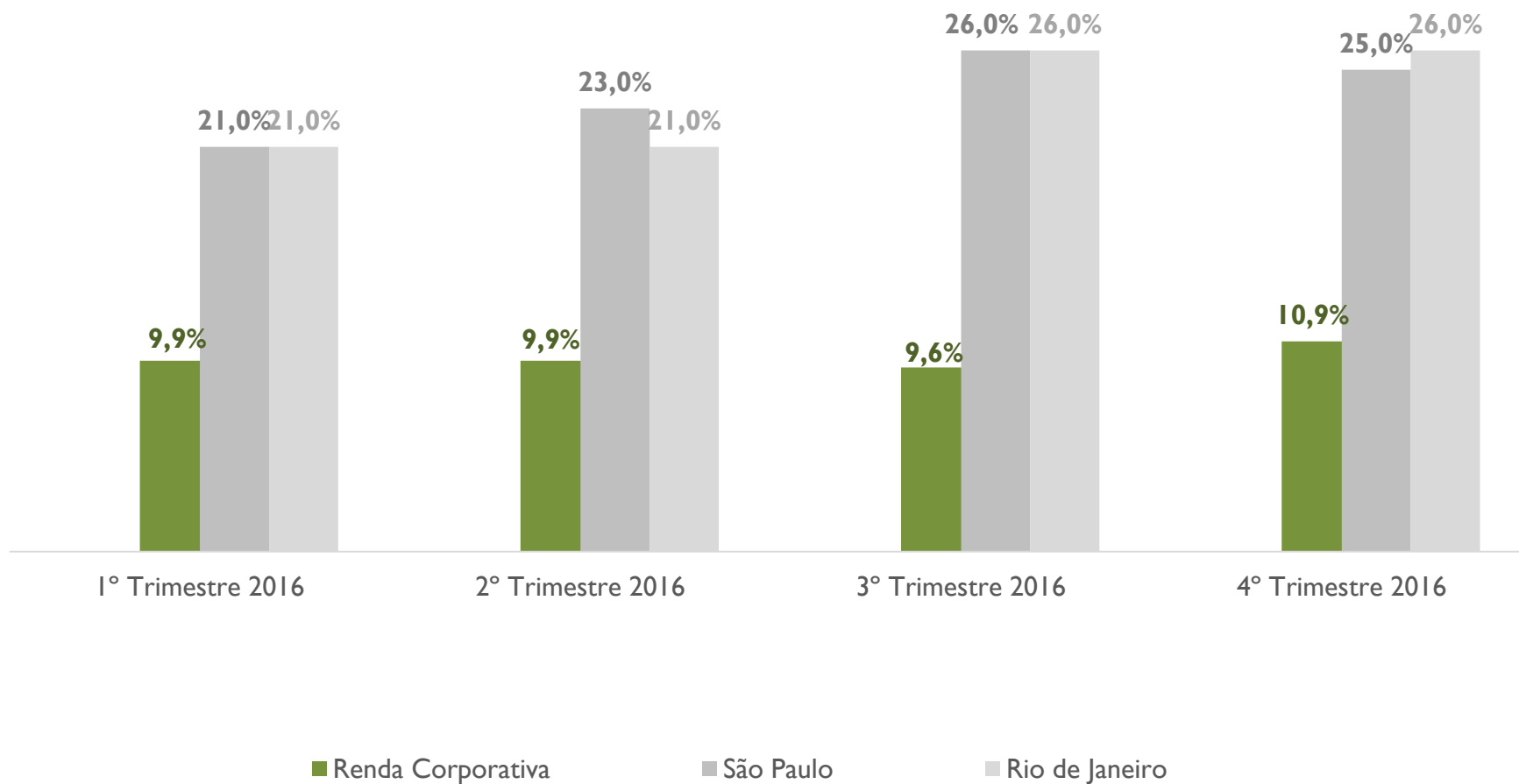
Valor Médio de Locação Vigente: R\$ 125,00/m²

Data Base: março/2017



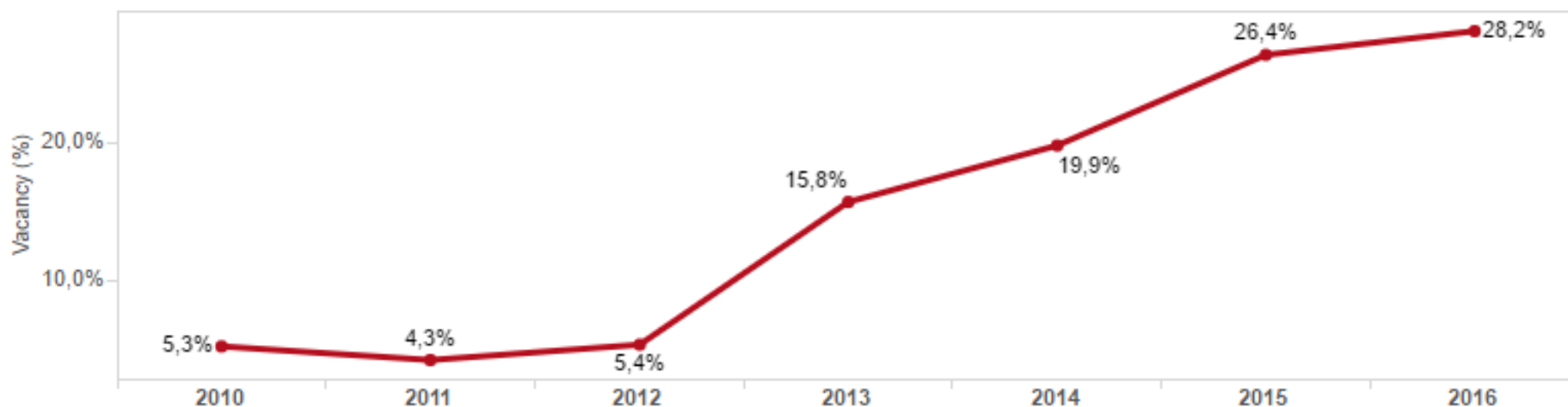
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,05%	9,39%	41,70%	44,79%	110,16%
IFIX	0,20%	9,02%	36,82%	50,84%	103,28%
CDI Liquido (15% de IR)	0,89%	2,58%	11,70%	24,96%	78,82%

Vacância Mercado x Renda Corporativa



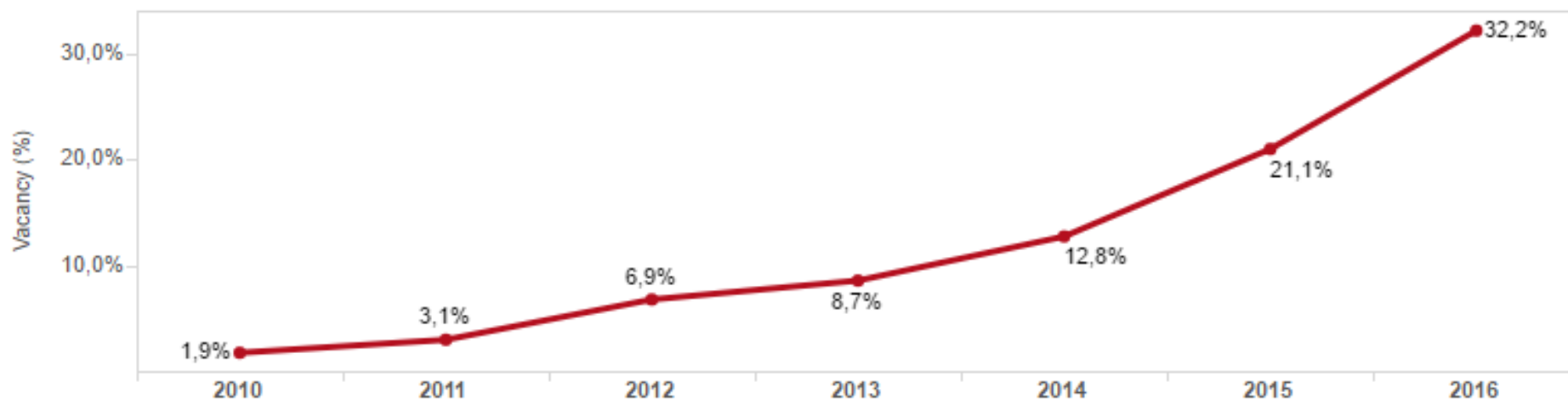
Estoque São Paulo (CBD AA+) - 2.872.000 m²

	2015	2016
Absorção Líquida (m ²)	122.000	92.000 ↓
Novo Estoque (m ²)	288.000	199.000 ↓
Preço Pedido (R\$/m ²)	106,00	96,00 ↓
Vacância (%)	26%	28% ↑



Estoque Rio de Janeiro (CBD AA+) - 1.431.000 m²

	2015	2016
Absorção Líquida (m ²)	28.000	-48.000 ↓
Novo Estoque (m ²)	153.000	236.000 ↑
Preço Pedido (R\$/m ²)	119,00	114,00 ↓
Vacância A e AAA (%)	23%	32% ↑





Disclaimer

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.