



ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

26 de abril de 2018



- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento

- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento

São Paulo, 26 de março de 2018.

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, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia 26 de abril de 2018, às 14:00 horas, na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, CEP: 04551-065, a fim de examinar, discutir e votar acerca da seguinte matéria: Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2017.

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis para consulta dos Cotistas no site da administradora e B3.

A matéria acima dependerá da aprovação da por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento

- **Início de Funcionamento:** 1999
- **Taxa de Administração:** 0,7% a.a. sobre o Valor de Mercado.
- **Área Locável:** 14.768 m²
- **Patrimônio Líquido:** R\$ 384,0 MM
- **Valor de Mercado:** R\$ 386,4 MM
- **Capital Disponível para Investimentos:** R\$ 165 MM
- **Objetivo do Fundo:** Aquisição de Lajes corporativas para auferir ganhos através de locações e/ou ganho de capital
- **Locatários:**

 *Sumitomo Corporation*

P I M C O

 **Regus**

ING 

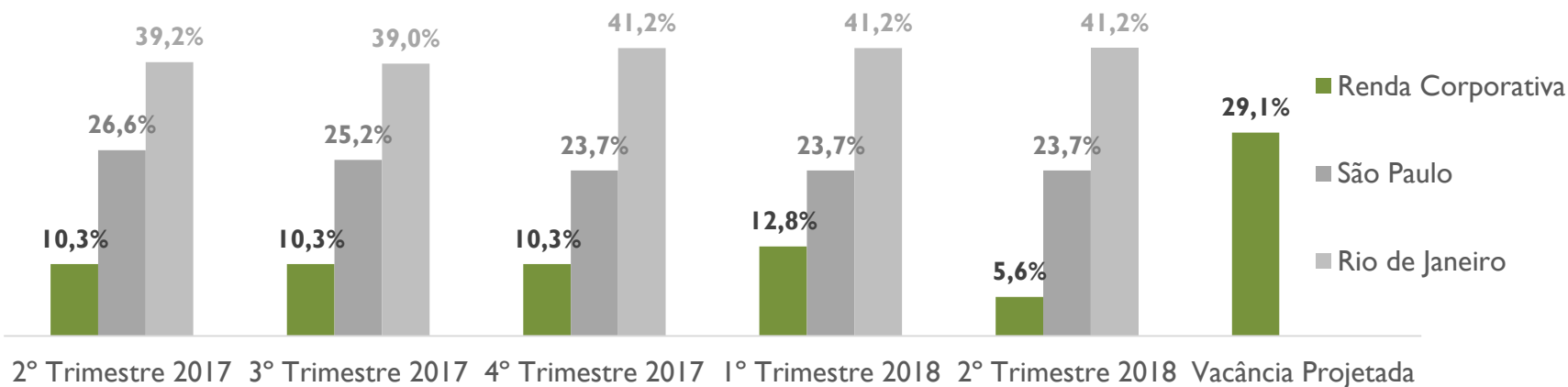
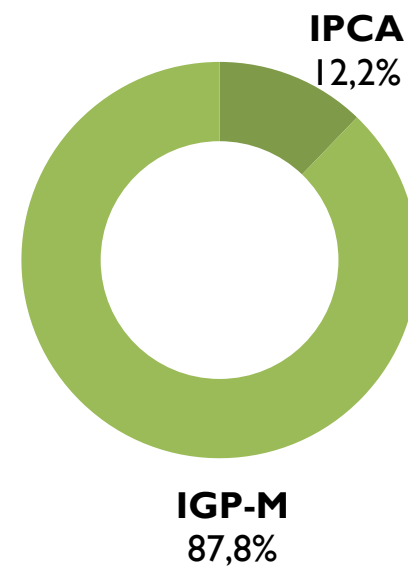
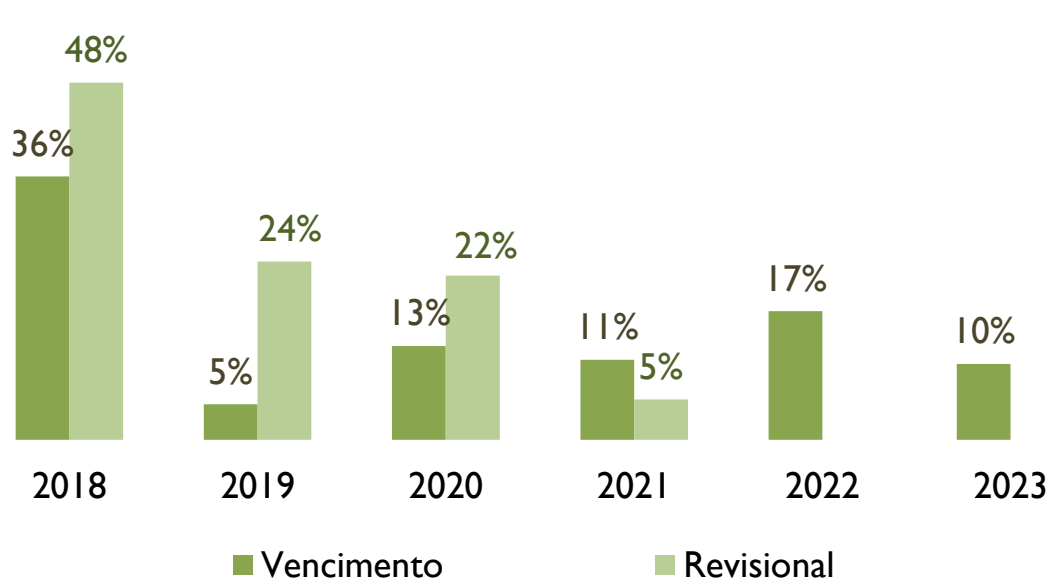
 **Mondelez**
International

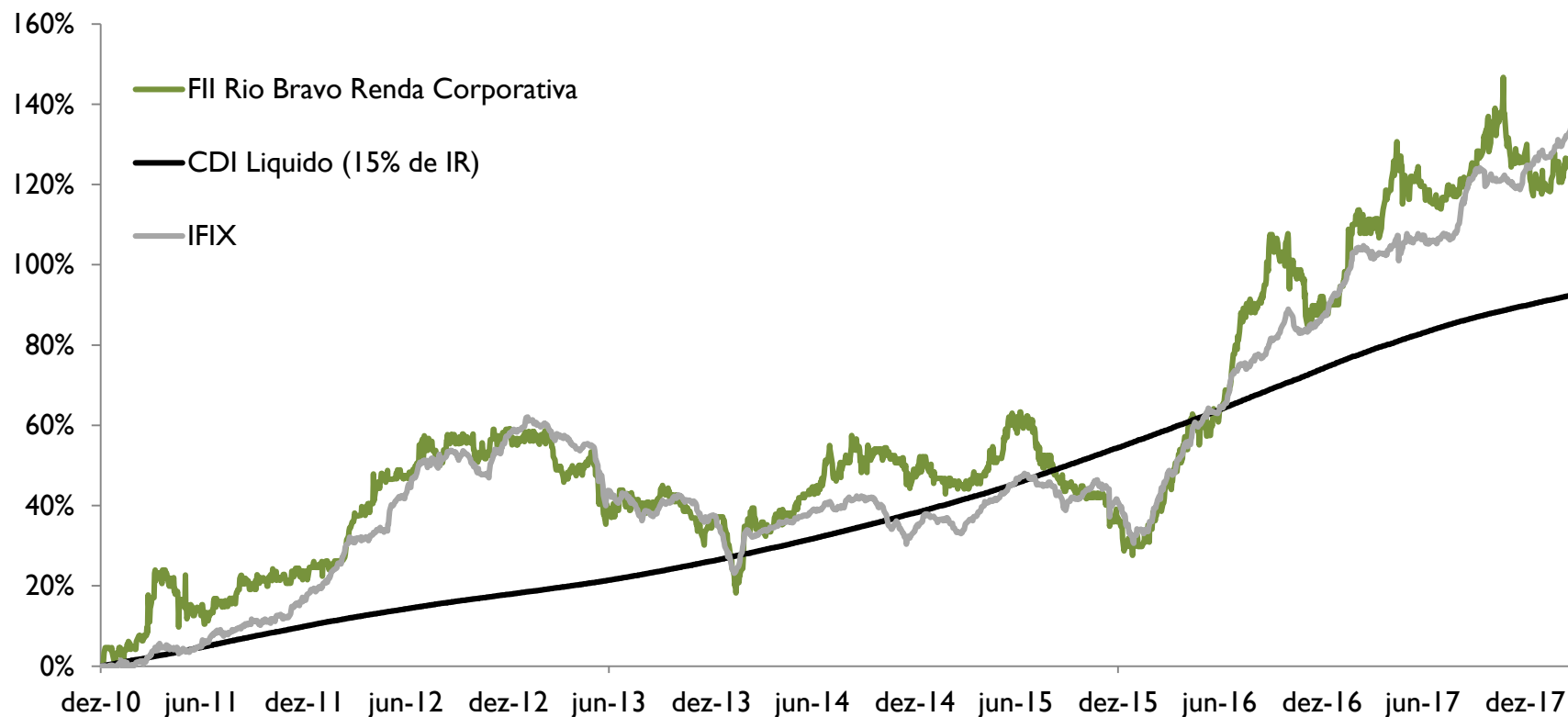
 **GERAÇÃO
FUTURO**
CORRETORA DE VALORES

Roland Berger
Strategy Consultants

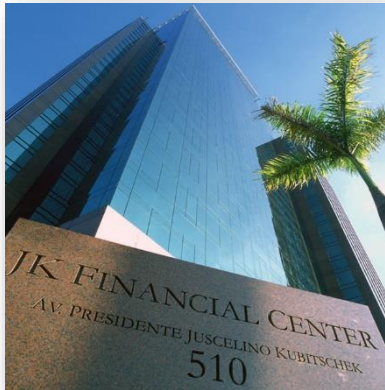
ASUS®

CAIXA





	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total ¹</i>					
FII Rio Bravo Renda Corporativa	0,67%	0,45%	8,09%	53,16%	127,15%
IFIX	2,00%	5,89%	15,97%	58,68%	135,75%
CDI Liquido (15% de IR)	0,45%	1,37%	7,13%	19,80%	92,57%



JK Financial Center
(6 andares)



Jatobá



Parque Paulista
(2 andares)



Cetenco Plaza
(2 andares)



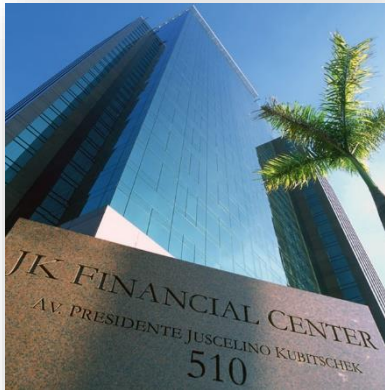
Internacional Rio
(2 andares)



Candelária Corporate
(2 andares)



Parque Cultural Paulista
(2 andares)



JK Financial Center
(6 andares)



Jatobá



Parque Paulista
(2 andares)



Cetenco Plaza
(2 andares)



Internacional Rio
(2 andares)



Candelária Corporate
(2 andares)



Parque Cultural Paulista
(2 andares)



Manutenção da Fachada



Implantação do Controle de Acesso Junto à Porta do Lobby

Troca dos Elevadores



1. Contratação da CBRE para comercialização dos andares vagos.
2. Média de 2 visitas por semana, com potenciais locatários.



Melhoria Esplanada



Melhoria Esplanada



Melhoria Esplanada



Implantação Docas

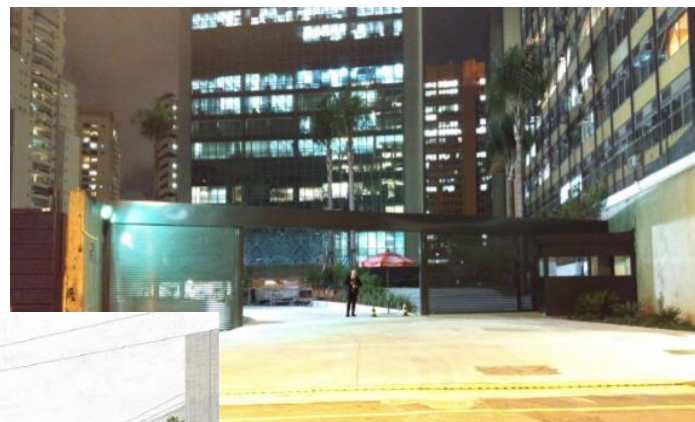


Sistema de Geração de Energia em Operação

Projetos aprovados



Recepção Paulista



Fechamento Esplanada
Frei Caneca



Recepção Frei Caneca



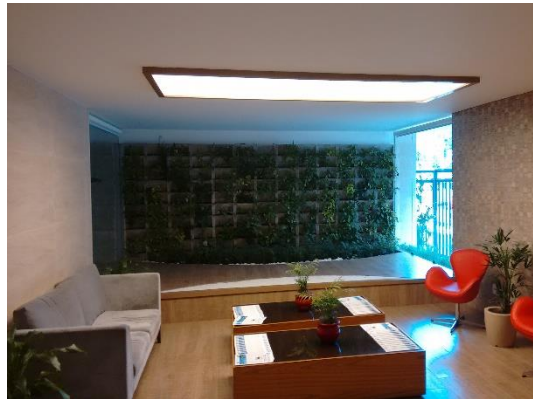
Fechamento Esplanada
Paulista



Fechamento Esplanada
Ministro



Reforma da Recepção Principal



Retrofit Elevadores



Substituição Ar Condicionado
Áreas Privativas



Reforma das Torres – Em andamento



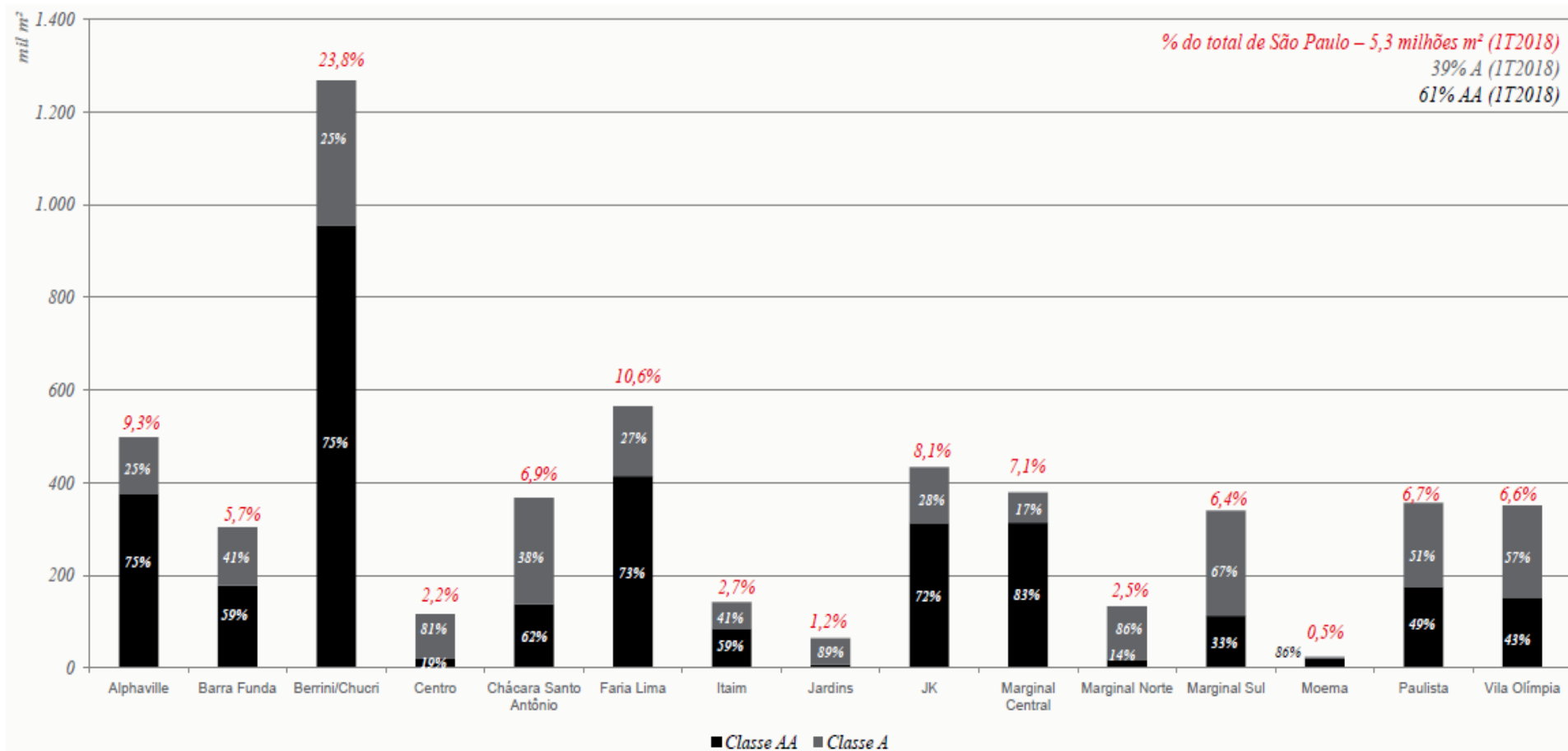
1. Contratação da CBRE para comercialização dos andares vagos.
2. Média de 3 visitas por mês, com potenciais locatários.

BancoDaycoval

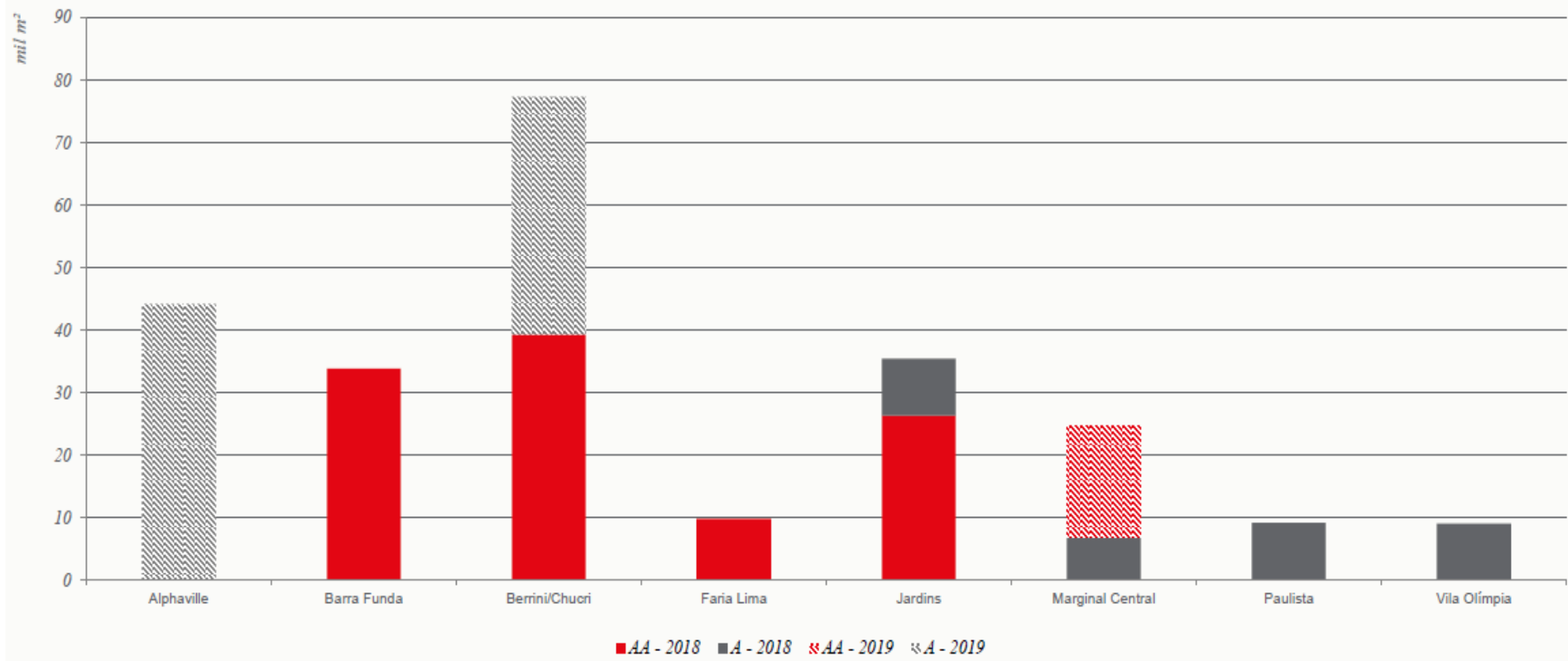
- Locação: 25/04/2018
- Contrato de 6 anos
- ABL: 7%
- Aumento de distribuição: R\$0,05 por cota.

- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento

Distribuição atual do estoque AA e A por região

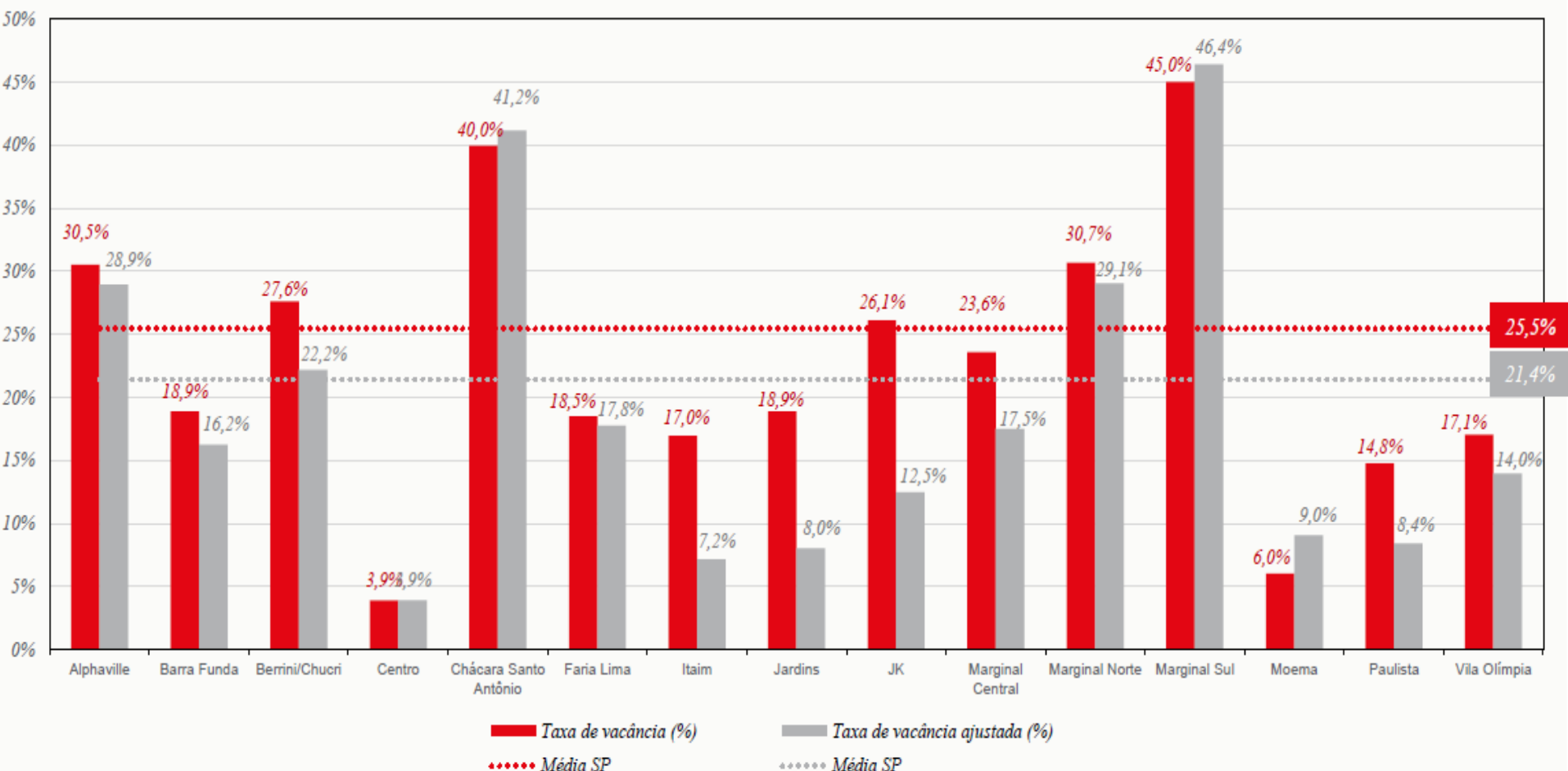


Previsão de novo estoque por região e classe



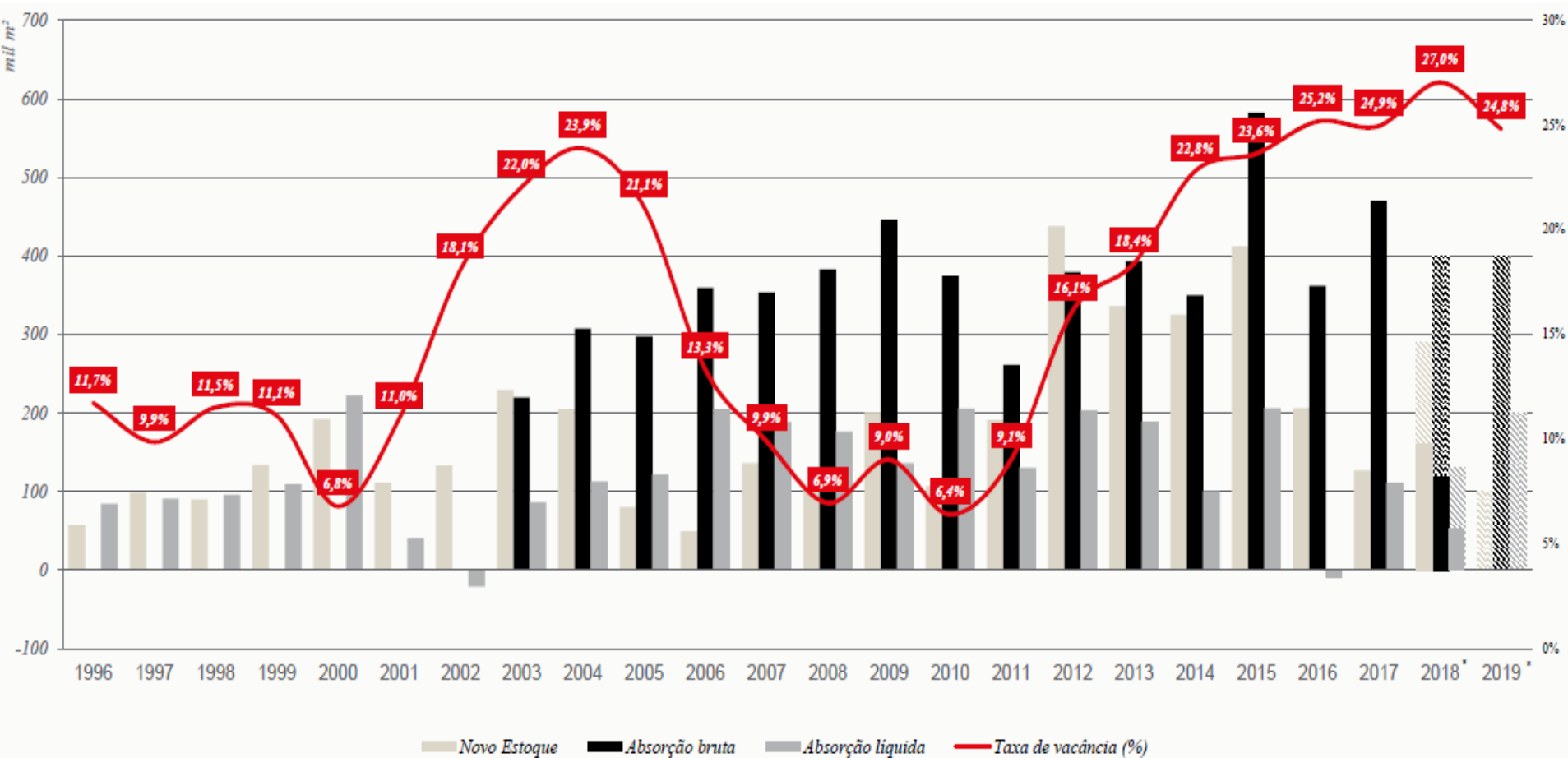
Nota: Os novos estoques de 2018 e 2019 representam, respectivamente 8 e 6 edifícios.

Taxa de vacância por região – AA e A



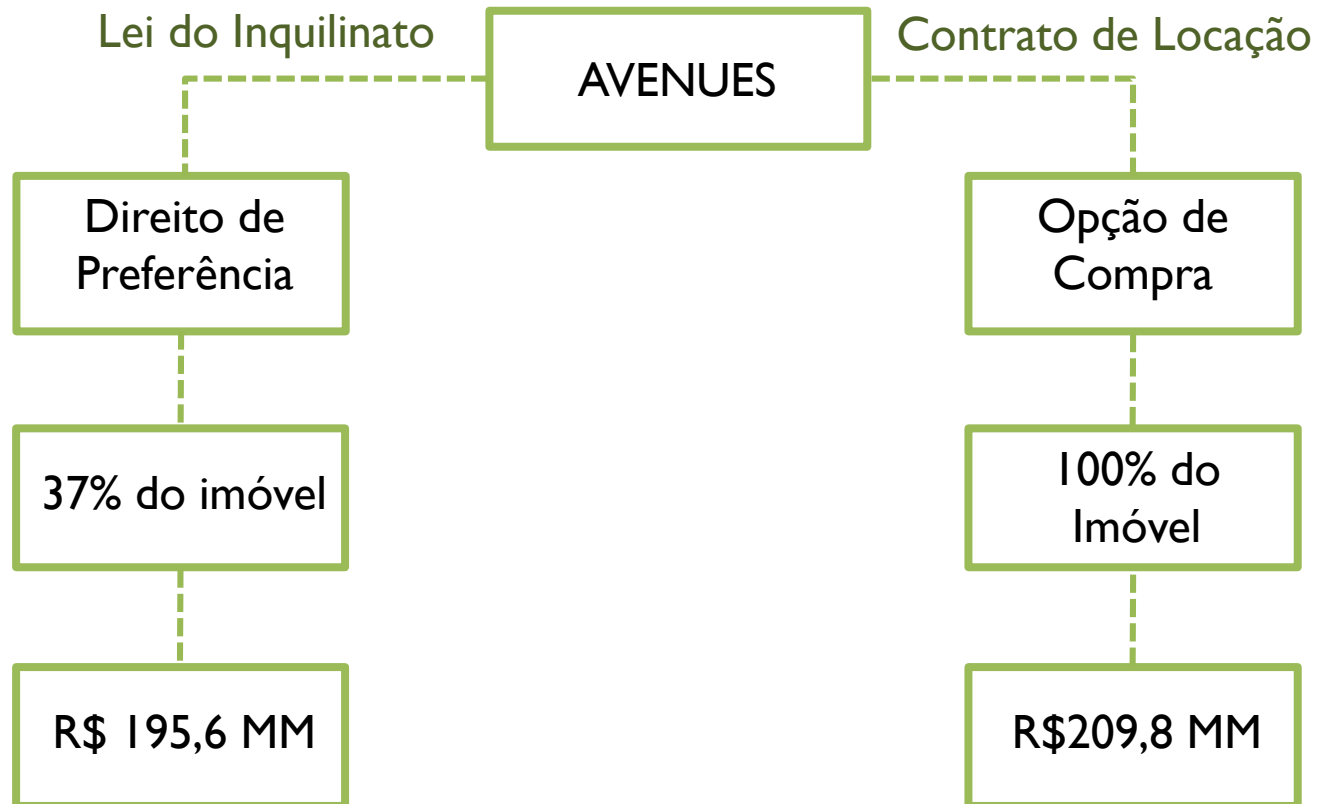
* Vacância ajustada: considera pré-locações e espaços a serem devolvidos.

Absorções e vacância histórica – AA e A



* Barras hachuradas representam projeções para 2018.

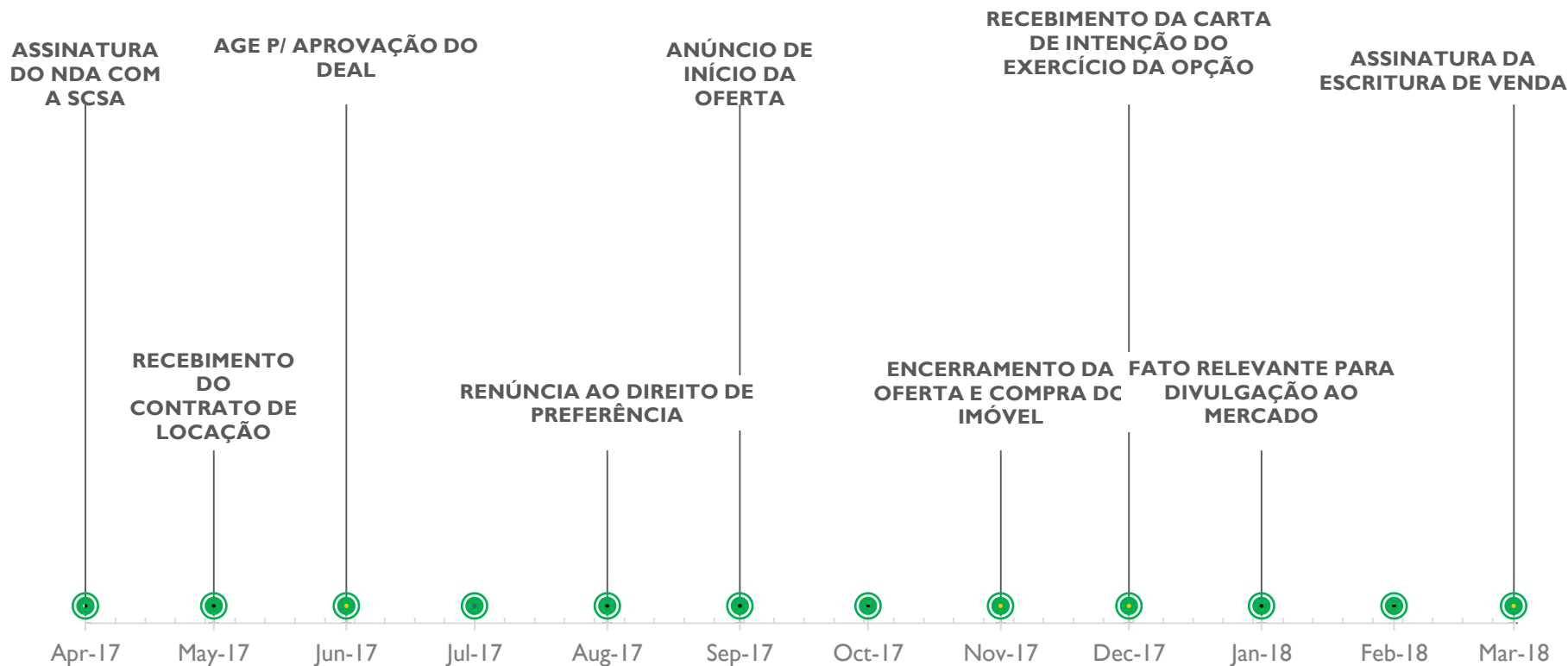
- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento



Recusado pela Avenues
em agosto/2017



Aceito pela Avenues
em dezembro/2017

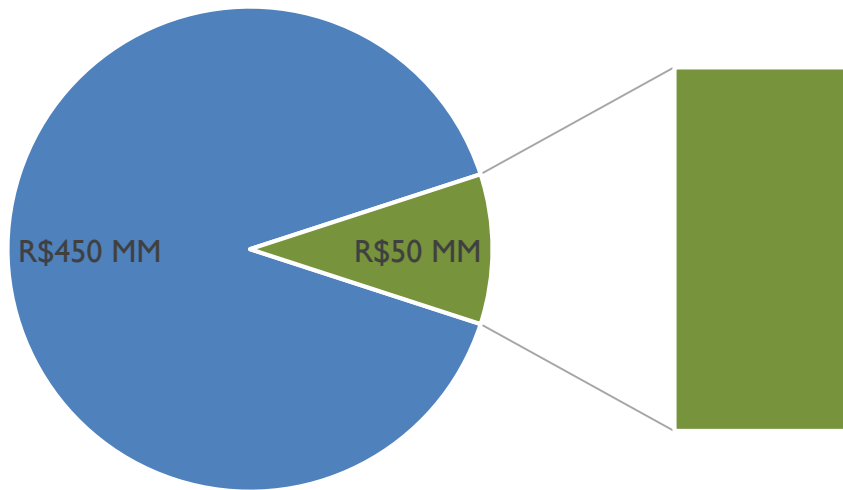


Valor de Compra (com CAPEX): R\$ 81,7 MM

Valor de Venda (com CAPEX): R\$ 82,5 MM

Resultado da Operação: R\$ 784 mil ou R\$ 0,3615 por cota

- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento

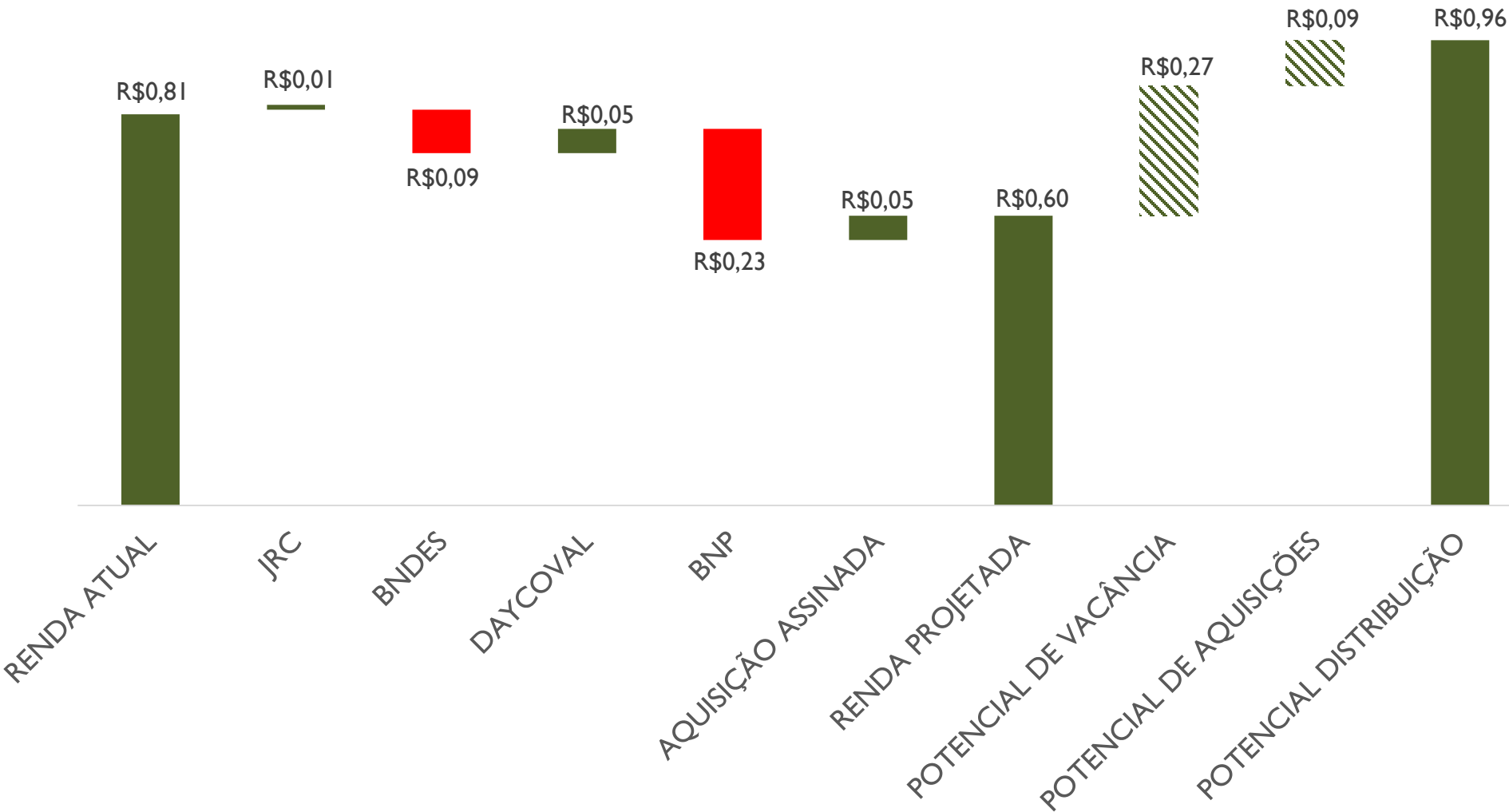


■ Propostas Enviadas ■ Propostas Assinadas

1. Imóvel localizado na região da Av. Paulista
2. Valor do Investimento: R\$ 48 MM + ITBI
3. Proposta valida por 75 dias corridos
4. Condicionada a D.D.

- Pipeline: R\$ 450 MM
- Perspectiva de alocação: 180 dias
- Ativos com relação risco e retorno condizente com a carteira do Renda Corporativa

- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento



- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento

- 1) Quanto representa a locação do BNP por cota?
- 2) Quanto representa a locação do BNDES por cota?
- 3) Já encerrou a carência da ASUS?
- 4) Qual será a vacância após as saídas confirmadas?
- 5) Haverá capital disponível para investir os R\$ 500 MM em propostas enviadas?
- 6) Qual o motivo da distribuição extraordinária de R\$ 0,3615/cota?
- 7) Qual o valor médio de locação do Fundo?

- 1) Quanto representa a locação do BNP por cota? **R\$ 0,23/cota**
- 2) Quanto representa a locação do BNDES por cota? **R\$ 0,09/cota**
- 3) Já encerrou a carência da ASUS? **Sim**
- 4) Qual será a vacância após as saídas confirmadas? **29%**
- 5) Haverá capital disponível para investir os R\$ 500 MM em propostas enviadas?
Não. Os ativos serão selecionados conforme estratégia da Rio Bravo
- 6) Qual o motivo da distribuição extraordinária de R\$ 0,3615/cota?
Referente a venda do Edifício Morumbi Park. Distribuição extraordinária
- 7) Qual o valor médio de locação do Fundo? **R\$ 112/m²**

- Abertura da Assembleia
- O Fundo
- Mercado de Escritórios Corporativos
- Transação Morumbi Park
- Pipeline de aquisição
- Renda Projetada
- Perguntas e Respostas
- Encerramento

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

Ativo	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>	<u>2016</u>	<u>% PL</u>
Circulante		<u>88.968</u>	<u>5,60%</u>	<u>21.973</u>	<u>8,66%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.908	0,76%	3.846	1,56%
Ativos Financeiros Não Imobiliários					
Cotas de fundos de investimentos	5	67.496	17,60%	607	0,25%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Aplicações Financeiras	6.a	17.092	4,46%	15.761	6,39%
Contas a Receber de Aluguéis	6.b	1.449	0,38%	1.698	0,69%
Impostos a Compensar		20	0,01%	61	0,02%
Outros Valores a Receber		3	0,00%	-	0,00%
Não Circulante		<u>302.792</u>	<u>78,93%</u>	<u>225.600</u>	<u>91,49%</u>
Investimento		<u>302.792</u>	<u>78,93%</u>	<u>225.600</u>	<u>91,49%</u>
Propriedades para Investimento		302.792	78,93%	225.600	91,49%
Imóveis Acabados	7	302.792	78,93%	225.600	91,49%
Total do Ativo		<u>391.760</u>	<u>84,53%</u>	<u>247.573</u>	<u>100,15%</u>

Passivo

Circulante		7.794	0,14%	791	0,31%
Taxa de Administração a pagar	10	310	0,08%	128	0,04%
Fornecedores de materiais e serviços		4	0,00%	97	0,04%
Distribuições de resultados e amortização	9.b	143	0,04%	109	0,04%
Obrigações por aquisição de imóveis		7.263	1,89%	-	0,00%
Demais Valores a Pagar		74	0,02%	457	0,19%
Não Circulante		365	0,10%	187	0,08%
Adiantamento de Valores de Aluguéis		365	0,10%	187	0,08%
Total do Passivo		8.159	0,23%	978	0,38%
Patrimônio Líquido	8	383.601	100,00%	246.595	100,00%
Cotas Integralizadas	8.b	340.205	88,69%	199.141	80,76%
Gastos com colocação de cotas	8.c	(12.992)	-3,39%	(6.208)	-2,52%
Amortização do valor das cotas		(10.287)	-2,68%	(10.287)	-4,17%
Reserva de lucros		244	0,06%	244	0,10%
Lucros acumulados		66.431	17,32%	63.705	25,83%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		391.760	100,23%	247.573	100,38%

Demonstrações dos Resultados

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	6.b	19.222	20.336
Despesas com Manutenção e Conservação		(544)	(1.488)
Receita Líquida de Venda de Propriedade p/Investimento		17.000	-
Custo de aquisição de propriedade para investimento vendida		(15.700)	-
Outras receitas com propriedades para investimentos		120	-
Outras despesas com propriedades para investimentos		(1.937)	-
Ajuste a Valor Justo	7.b	5.600	(4.585)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>23.761</u>	<u>14.263</u>
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>23.761</u>	<u>14.263</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	5	3.390	2.907
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	10	(1.857)	(1.420)
Despesas Tributárias	11	(359)	(88)
Despesas com Serviços de Terceiros	12	(539)	(715)
Despesas Administrativas	13	(18)	(9)
Outras Receitas e Despesas		<u>(10)</u>	<u>170</u>
Lucro Líquido do Exercício		<u>24.368</u>	<u>15.108</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>21.700.000</u>	<u>138.509.272</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>1,12</u>	<u>0,11</u>

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 2017 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 2017, 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, 26 de março de 2018.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



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

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.

OBRIGADO!