

FII RIO NEGRO (RNGO11)

Investimentos Imobiliários

ABRIL 2017 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

Administrador e Gestor • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Escriturador das Cotas • Itaú Unibanco

Taxa de Administração e Gestão •

0,20% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance • Não há

Objetivo e Política do Fundo

O FII Rio Negro é proprietário do Edifício Padauri, Edifício Demini e Deck Park do Condomínio

Centro Administrativo Rio Negro.

O objetivo primário do Fundo

é auferir renda imobiliária

através de contratos de locação

com inquilinos dos imóveis e

distribuir aos cotistas do Fundo.

Em abril/2017, a distribuição de rendimentos foi reduzida para R\$ 0,51/cota, devido principalmente a (i) inadimplência de três locatários representando R\$ 0,021/cota; e (ii) renegociação do contrato de locação de um importante locatário. Conforme Fato Relevante divulgado em 28 de abril de 2017, os valores que foram pagos a maior desde o início das negociações geraram um crédito que compensará a locação por aproximadamente dois meses e meio. Haverá um efeito não recorrente de R\$ 0,037/cota por cota, durante as próximas duas distribuições e um efeito recorrente de R\$ 0,026/cota. Dois dos três locatários inadimplentes já quitaram os seus débitos e os valores serão distribuídos em maio/2017, ficando em aberto somente R\$0,003 por cota. Também neste mês, a Rio Bravo contratou a CBRE como responsável pela comercialização, com exclusividade, do edifício Rio Negro, uma iniciativa que deverá trazer mais visibilidade para as áreas vagas e agilidade na locação destes espaços.

A vacância do Fundo no fechamento de março/2017 ficou em 15,6%. Considerando a saída da Connect Car, a vacância projetada ficará em 17,5%.

DADOS DO FUNDO

	abril-17	dezembro-16	abril-16
Valor da Cota	R\$ 92,00	R\$ 79,95	R\$ 80,95
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 246.192.000	R\$ 213.946.200	R\$ 216.622.200

LIQUIDEZ

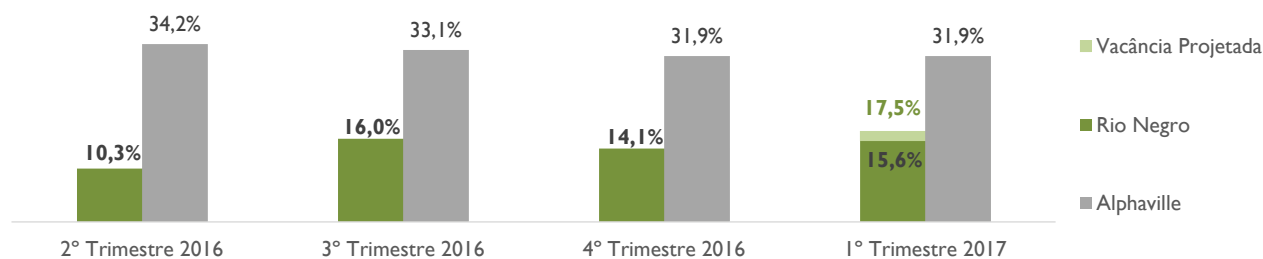
	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.316.736	R\$ 16.384.585	R\$ 83.087.782
Giro (% de cotas negociadas)	1,4%	6,8%	39,0%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 1.595.906	R\$ 7.146.389	R\$ 25.587.420
Receita Imobiliária	R\$ 1.576.700	R\$ 7.057.391	R\$ 25.262.885
Receita Financeira	R\$ 19.206	R\$ 88.997	R\$ 324.535

VACÂNCIA

Comparação entre a vacância e a média dos mercados de lajes corporativas de Alphaville no fechamento do trimestre. A vacância do Fundo é obtida através da razão entre a área vaga e a área total do FII.



Fonte da vacância de Alphaville: Jones Lang Lasalle.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de abril, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.364.760, o equivalente a R\$ 0,51 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 6,7%, com base na cota em 28/04/2017.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2015	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	9,2400
2016	0,68	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,74	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	8,3100
2017	0,62	0,60	0,60	0,51									2,3300
Δ ¹	-8,8%	-17,8%	-17,8%	-30,1%									-72,0%

¹ Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017

RENTABILIDADE

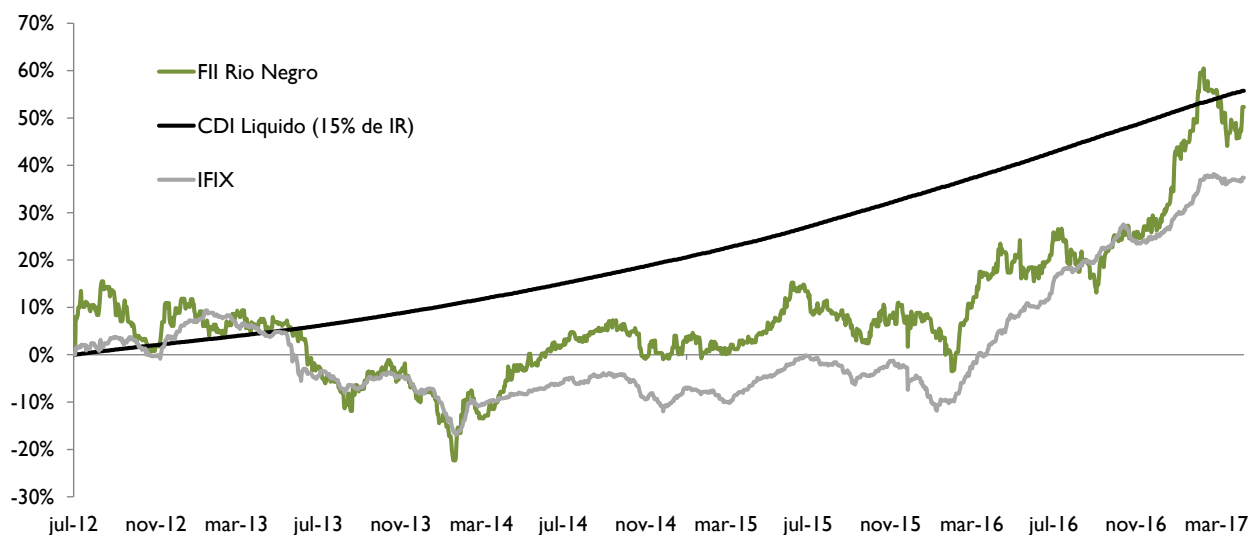
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (20/07/2012)
<i>Rentabilidade Total ¹</i>					
FII Rio Negro	0,81%	17,56%	24,57%	48,39%	52,31%
IFIX	0,15%	9,18%	30,99%	45,72%	37,41%

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

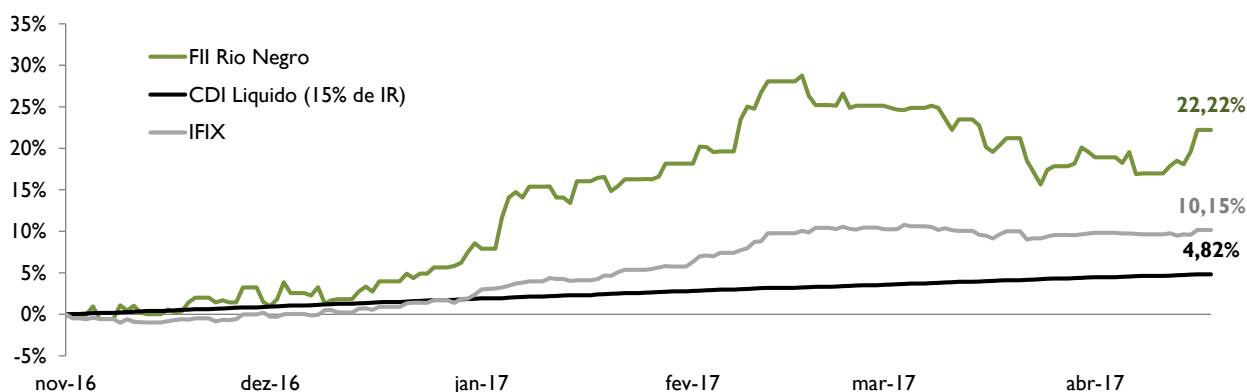
Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

FII Rio Negro	0,56%	2,91%	9,60%	21,88%	43,21%
CDI Liquido (15% de IR)	0,67%	3,31%	11,44%	24,79%	55,74%

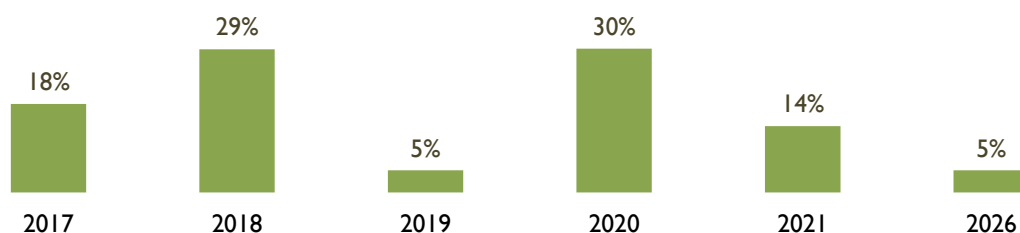
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



RENTABILIDADE SOB GESTÃO DA RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS



Todos os contratos são reajustados por IGP-M

PATRIMONIO DO FUNDO



O FII é proprietário de duas das quatro torres comerciais do Centro Administrativo Rio Negro, além do Deck Park (torre destinada a estacionamento) e das lojas. Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

ABL: 31.972 m²

Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park + 1.566 do condomínio

EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)			
Conj.	Locatário	ABL	Vencimento
1º - 11	Vago	751	
1º - 12	Vago	551	
2º - 21	Gol Smiles S.A	611	25/08/2018
2º - 22	Gol Smiles S.A	611	25/08/2018
3º - 31	Vago	611	
3º - 32	Vago	611	
4º - 41	Vago	611	
4º - 42	Ciranda Cultural	611	09/09/2017
5º - 51	Vago	611	
5º - 52	Petraroli Advogados	611	31/10/2019
6º - 61	Adidas do Brasil	611	30/04/2020
6º - 62	VR Servicos	611	31/03/2018
7º - 71	C&A Aodas Ltda	611	30/06/2019
7º - 72	Vago	611	
8º - 81	Warner Bros	611	31/12/2021
8º - 82	Warner Bros	611	31/12/2021
9º - 91	Warner Bros	611	31/12/2021
9º - 92	Warner Bros	611	31/12/2021
10º - 101	GFT Brasil	611	30/09/2020
10º - 102	GFT Brasil	611	30/09/2020
11º - 111	GFT Brasil	611	30/11/2021
11º - 112	Vago	611	
12º - 121	Cleartech Ltda	611	31/01/2026
12º - 122	Cleartech Ltda	611	31/01/2026
13º - 131	Atlantica Hotels	611	30/06/2020
13º - 132	Atlantica Hotels	611	30/06/2020
ABL Total		15.964 m²	
ABL Vago		4.968 m²	
Vacância do Edifício Padauri		31,1%	

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)			
Conj.	Locatário	ABL	Vencimento
1º - 11	Web Prêmios	772	31/01/2020
1º - 12	Yokogawa	574	31/03/2021
2º - 21	Yokogawa	611	31/03/2021
2º - 22	Yokogawa	611	31/03/2021
3º - 31	Assurant	611	30/11/2020
3º - 32	Assurant	611	30/11/2020
4º - 41	Neoris do Brasil	611	30/06/2020
4º - 42	SVI	611	05/05/2018
5º - 51	CSAV Group	611	28/02/2017
5º - 52	CSAV Group	611	28/02/2017
6º - 61	Campari do Brasil	611	31/07/2020
6º - 62	Campari do Brasil	611	31/07/2020
7º - 71	Web Prêmios	611	31/07/2020
7º - 72	Web Prêmios	611	31/07/2020
8º - 81	Adidas do Brasil	611	30/04/2020
8º - 82	Adidas do Brasil	611	30/04/2020
9º - 91	Adidas do Brasil	611	30/04/2020
9º - 92	Adidas do Brasil	611	30/04/2020
10º - 101	Adidas do Brasil	611	30/04/2020
10º - 102	Adidas do Brasil	611	30/04/2020
11º - 111	Web Prêmios	611	31/07/2020
11º - 112	C&A Modas Ltda	611	31/12/2018
12º - 121	Connect Car	611	31/08/2017
12º - 122	Simm Soluções	611	24/02/2018
13º - 131	Smart Net Brasil	611	31/03/2018
13º - 132	Smart Net Brasil	611	31/03/2018
ABL Total		16.008 m²	
ABL Vago		0 m²	
Vacância do Edifício Demini		0,0%	

Vacância em abril 15,6%

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.