



## FII RIO NEGRO (RNGO11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de maio de 2020, o resultado do Fundo foi R\$ 0,47/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,42/cota. O Fundo encerra o mês com uma vacância de 20,3% frente a uma vacância de mercado em torno de 29,3% (ver gráfico na página 3). A vacância projetada no gráfico já considera o anúncio de rescisão antecipada da C&A, conforme publicado via fato relevante em 16 de junho de 2020.

Em maio, a equipe de gestão manteve a estratégia para lidar da melhor forma com os efeitos da crise causada pelo COVID-19. Na parte estrutural e operacional do empreendimento foram tomadas diversas medidas, a saber: instalações de equipamentos com álcool em gel para uso público; intensificação da limpeza das áreas comuns e área externa; liberação do estacionamento para funcionários, incentivando a preferência momentânea pelo transporte individual, o que diminui chances de contágio com o uso do transporte público; funcionários da recepção, atendimento e seguranças respeitando todos os protocolos de prevenção da doença; divulgação de orientações nos monitores da recepção e nos elevadores.

Foram realizadas algumas negociações com relação aos aluguéis, de maneira extraordinária, no período. Avaliamos com cuidado a situação econômico-financeira dos nossos locatários e buscamos as melhores ações para proteção do retorno de longo prazo de nossos cotistas. Assim, no mês de maio tivemos 4,7% da receita contratada do Fundo diferida para pagamento no segundo semestre de 2020. Ainda, foi reportada, em fato relevante publicado em 05 de junho, a inadimplência da locatária C&A MODAS S.A. no mês de maio, cujo saldo em aberto foi quitado no mês de junho. A locatária representa 7,7% da receita imobiliária do Fundo. Como já enfatizado, a Rio Bravo entende que há grande solidez em sua situação econômico-financeira, tendo em vista que a locatária é totalmente consolidada em seu setor de atuação, uma das líderes no segmento de varejo, cadeia internacional de lojas de vestuário mundialmente conhecida e que, recentemente, recebeu um significativo aporte com a abertura de seu capital na bolsa de valores no país. Por isso, e tomando como primordial o compromisso que a Rio Bravo tem com seus investidores, a gestão buscou todas as alternativas possíveis para cobrança dos valores em atraso.

É importante destacar que os impactos do COVID-19 nas receitas do Fundo ainda são incertos. O Fundo tem como seu principal objetivo gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo a seus investidores, na medida que agrega valor ao seus locatários, através da gestão de um empreendimento bem localizado, seguro e atualizado. Com uma gestão diligente e com compromisso com os investidores, a gestão busca a melhor forma de manutenção dos aluguéis. Contudo, o cenário de incerteza dificulta a linearização de distribuição de resultados neste período específico, e há menor previsibilidade na distribuição no curto prazo.

Vale lembrar que o resultado do mês de janeiro contemplava receita extraordinária, referente ao pagamento da multa de rescisão da Yokogawa. Desconsiderando este último efeito, o resultado recorrente do Fundo no semestre é de aproximadamente R\$ 0,44/cota.

### DADOS DO FUNDO

	mai/20	dez/19	mai/19
Valor da Cota	R\$ 72,78	R\$ 102,28	R\$ 84,79
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 194.759.280	R\$ 273.701.280	R\$ 226.898.040

### LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.509.702	R\$ 46.611.877	R\$ 110.702.351
Giro (% de cotas negociadas)	2,84%	20,20%	47,44%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.458.246	R\$ 7.598.951	R\$ 18.290.240
Receita Financeira	R\$ 6.972	R\$ 32.079	R\$ 126.120
Despesas	-R\$ 212.841	-R\$ 1.178.168	-R\$ 2.761.023
Resultado	R\$ 1.252.378	R\$ 6.452.862	R\$ 15.655.336
Resultado por cota	R\$ 0,4680	R\$ 2,4114	R\$ 5,8503
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,4200	R\$ 2,2000	R\$ 5,7000
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0480	R\$ 0,2114	R\$ 0,1503

<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	0,47	0,47	0,42	0,42	0,42							
2019	0,48	0,48	0,48	0,49	0,49	0,55	0,49	0,49	0,49	0,50	0,49	0,49
$\Delta^3$	-2,08%	-2,08%	-12,50%	-14,29%	-14,29%							

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

### RENTABILIDADE

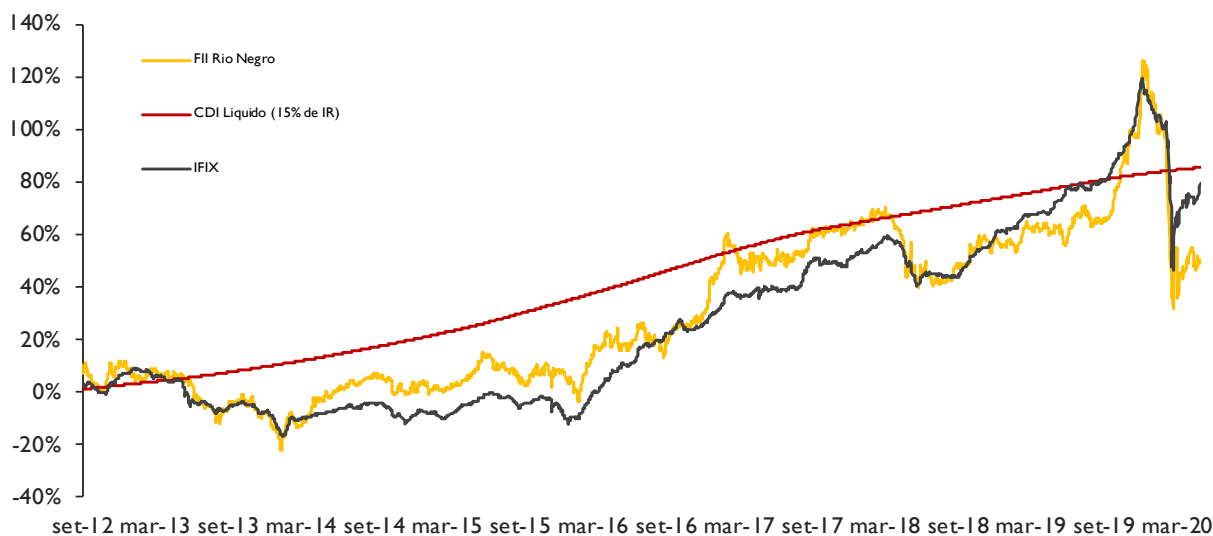
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-1,79%	-27,48%	-8,87%	49,30%
IFIX	1,41%	-17,43%	3,43%	78,20%

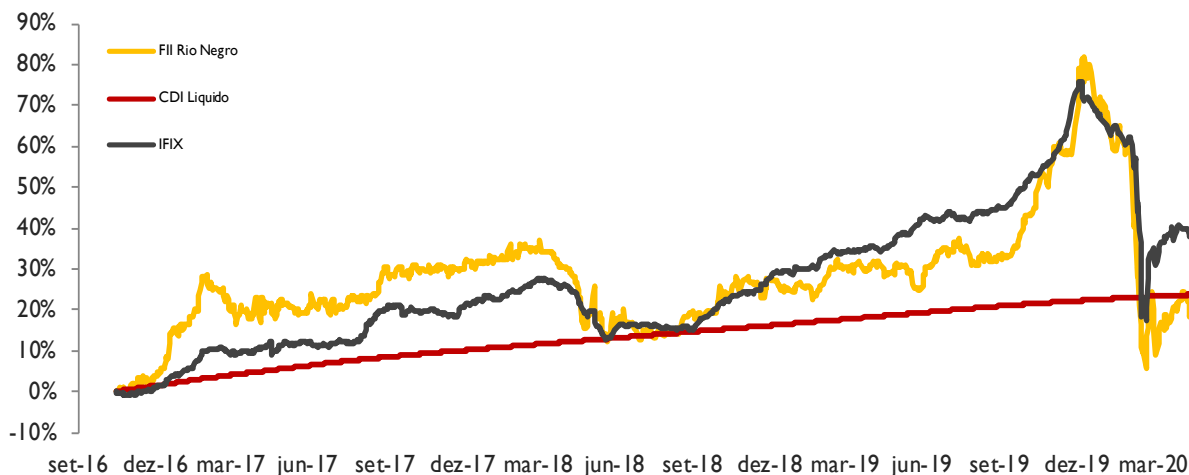
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	1,13%	2,63%	7,30%	61,73%
CDI líquido (15% de IR)	0,19%	1,31%	4,13%	85,59%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada.

<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.

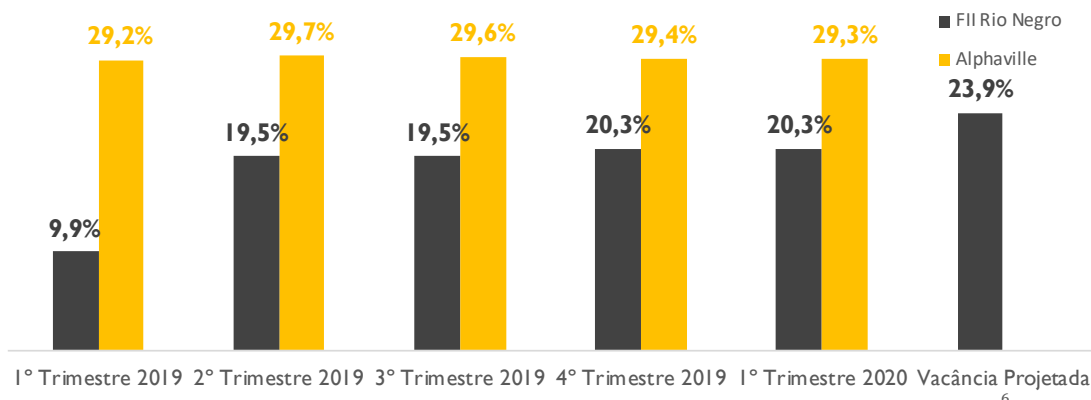


### RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)



## VACÂNCIA

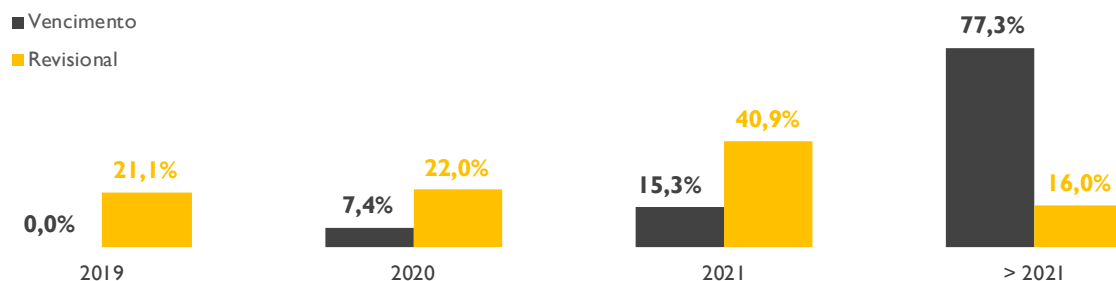
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



<sup>6</sup> A Vacância Projetada contempla todas as movimentações de inquilinos divulgadas ao mercado.

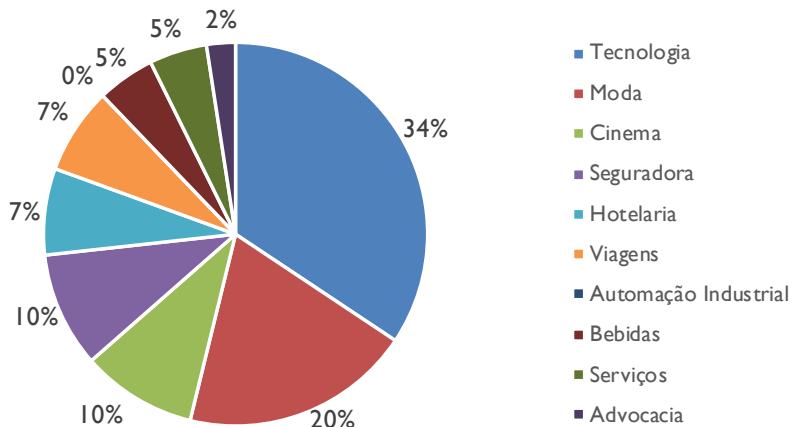
## CONTRATOS<sup>7</sup>

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela área bruta locável (ABL):



<sup>7</sup> Todos os contratos são reajustados por IGP-M (FGV) e são de característica típica.

A Área Bruta locável (ABL) por setor de atuação dos Locatários:



**LOCATÁRIOS**

<b>EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)</b>		
Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Wipro do Brasil	751
1° - 12	Wipro do Brasil	551
2° - 21	Gol Smiles S.A	611
2° - 22	Gol Smiles S.A	611
3° - 31	Brasil Pré Pagamentos	611
3° - 32	Brasil Pré Pagamentos	611
4° - 41	Gol Smiles S.A	611
4° - 42	Wipro do Brasil	611
5° - 51	Wipro do Brasil	611
5° - 52	Petraroli Advogados	611
6° - 61	Atlantica Hotels	611
6° - 62	Vago	611
7° - 71	C&A Modas Ltda.	611
7° - 72	Vago	611
8° - 81	Warner Bros	611
8° - 82	Warner Bros	611
9° - 91	Warner Bros	611
9° - 92	Warner Bros	611
10° - 101	GFT Brasil	611
10° - 102	GFT Brasil	611
11° - 111	GFT Brasil	611
11° - 112	Vago	611
12° - 121	Cleartech Ltda.	611
12° - 122	Cleartech Ltda.	611
13° - 131	Atlantica Hotels	611
13° - 132	Atlantica Hotels	611
<b>ABL Total</b>		<b>15.964 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>1.833 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Pauri</b>		<b>11,5%</b>

<b>LOJAS</b>		
Núm.	Locatário	ABL
1	Banco Bradesco S/A	75
2	Carrefour	292
3	Belezaria Brasil	75
4	Majerição Louge Bar	756
5	Mattos Cafeteria	83
6	Oliveira e Dauria Rest.	149
7	Vit Restaurante	290
<b>ABL Total</b>		<b>1.719 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância das Lojas</b>		<b>0,0%</b>

<b>EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)</b>		
Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Vago	772
1° - 12	Vago	574
2° - 21	Vago	611
2° - 22	Vago	611
3° - 31	Assurant	611
3° - 32	Assurant	611
4° - 41	Vago	611
4° - 42	5WI	611
5° - 51	Assurant	611
5° - 52	Assurant	611
6° - 61	Campari do Brasil	611
6° - 62	Campari do Brasil	611
7° - 71	Vago	611
7° - 72	Vago	611
8° - 81	Adidas do Brasil	611
8° - 82	Adidas do Brasil	611
9° - 91	Adidas do Brasil	611
9° - 92	Adidas do Brasil	611
10° - 101	Adidas do Brasil	611
10° - 102	Adidas do Brasil	611
11° - 111	Vago	611
11° - 112	C&A Modas Ltda.	611
12° - 121	Web Prêmios	611
12° - 122	Web Prêmios	611
13° - 131	Web Prêmios	611
13° - 132	Web Prêmios	611
<b>ABL Total</b>		<b>16.008 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>5.011 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Demini</b>		<b>31,3%</b>

<b>Vacância no mês</b>	
<b>Edifícios</b>	<b>21,4%</b>
<b>Edifícios + Lojas</b>	<b>20,3%</b>

## PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FII é proprietário de duas das quatro torres comerciais do denominado “Centro Administrativo Rio Negro”, além do “Deck Park” (torre destinada a estacionamento) e das lojas.

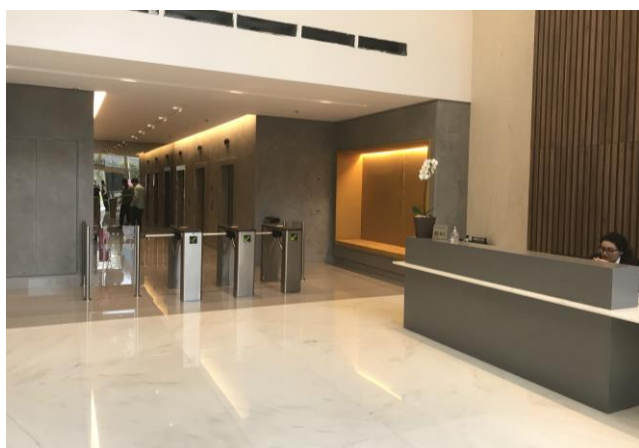
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

### Dados Técnicos dos Empreendimentos

ABL<sup>8</sup>: 33.691 m<sup>2</sup>

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

<sup>8</sup> Não considera a área do Deck Park



## 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.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam:

- I. títulos públicos federais,
- II. operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- III. títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos de Renda Fixa”, e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”).

A aquisição de Ativos de Renda Fixa de emissão da Instituição Administradora e da Gestora, se houver, dependerá de aprovação prévia dos Cotistas em Assembleia Geral, e desde que possuam classificação de risco superior a “AA” pela Standard & Poor’s, pela Fitch ou pela Moody’s, em escala local.

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

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

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,2% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 25.000,00 - data base 01/01/2012, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE COTISTAS** • 15.198

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 274.498.647,10

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

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

### OUIDORIA

|| 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 site 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 site. • 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 expresse 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.