

FII RIO NEGRO (RNGO11)

Investimentos Imobiliários

AGOSTO 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.

No mês de agosto de 2017, a Rio Bravo recebeu a confirmação que a empresa Ciranda Cultural, locatária do conjunto 42 do edifício Padauri (Bloco B), deverá permanecer no imóvel até o final de 2017. Até lá, o contrato permanece vigente por prazo indeterminado e o inquilino responsável pelos alugueis e encargos locatícios. O outro contrato que está vigorando por tempo indeterminado, da empresa CSAV, está sendo renegociado. Qualquer evolução nestes assuntos serão informados aos cotistas através dos relatórios mensais.

Ainda no mês de agosto, o Fundo recuperou todos os valores que estavam inadimplentes até então. A distribuição de rendimentos anunciado no mês foi de R\$ 0,54 por cota e a vacância em 15,6%.

DADOS DO FUNDO

| | agosto-17 | dezembro-16 | agosto-16 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 88,97 | R\$ 79,95 | R\$ 77,75 |
| Quantidade de Cotas | 2.676.000 | 2.676.000 | 2.676.000 |
| Valor de Mercado | R\$ 238.083.720 | R\$ 213.946.200 | R\$ 208.059.000 |

LIQUIDEZ

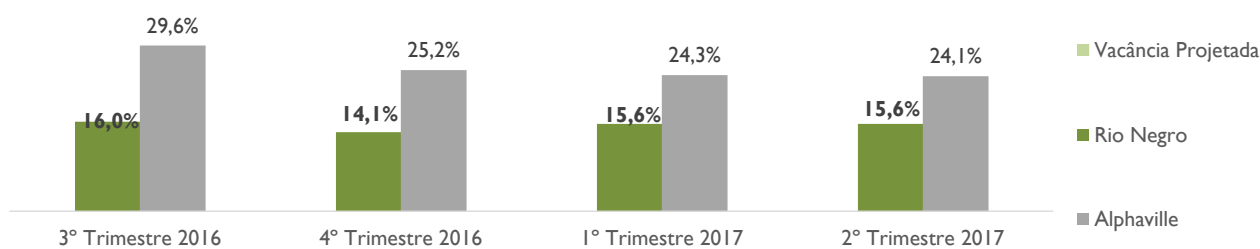
| | Mês | Ano | 12 meses |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | R\$ 5.205.104 | R\$ 42.640.582 | R\$ 67.547.442 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 2,2% | 17,9% | 30,0% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

RECEITAS

| | Mês | Ano | 12 meses |
|---------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta Total | R\$ 1.743.027 | R\$ 13.925.193 | R\$ 23.889.602 |
| Receita Imobiliária | R\$ 1.724.279 | R\$ 13.765.977 | R\$ 23.601.463 |
| Receita Financeira | R\$ 18.748 | R\$ 159.216 | R\$ 288.140 |

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: Cushman & Wakefield.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de agosto, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.445.040, o equivalente a R\$ 0,54 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 7,3%, com base na cota em 31/08/2017.

| 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 | 6,2000 |
| 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 | 5,7100 |
| 2017 | 0,62 | 0,60 | 0,60 | 0,51 | 0,54 | 0,54 | 0,54 | 0,54 | | | | | 4,4900 |
| Δ ¹ | -8,8% | -17,8% | -17,8% | -30,1% | -26,0% | -25,0% | -27,0% | -16,9% | | | | | -21,4% |

¹ Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017

RENTABILIDADE

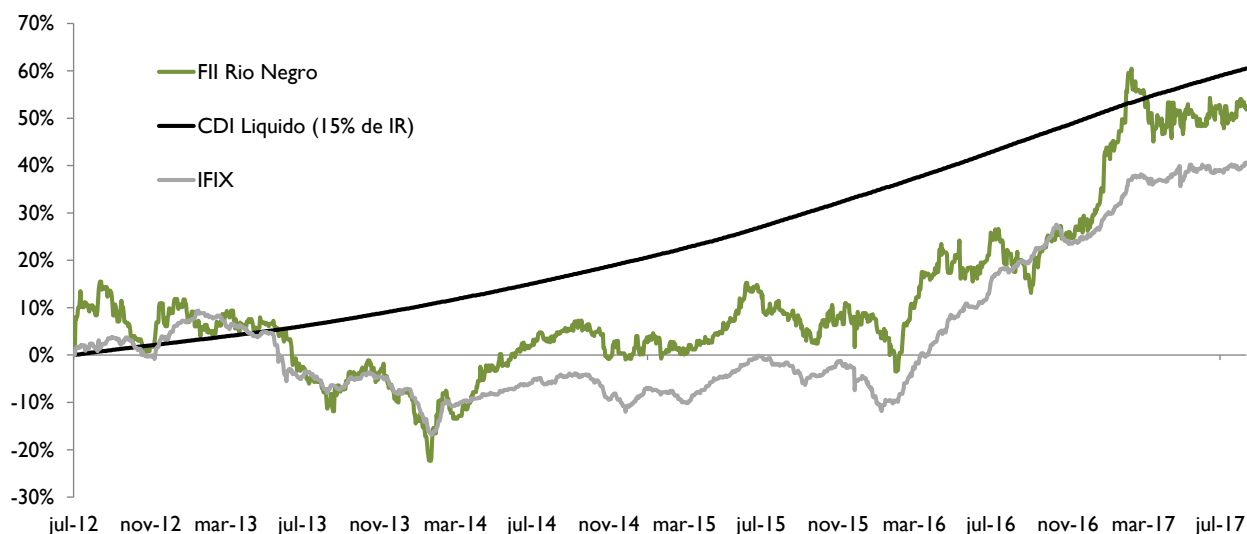
| | Mês | Ano | 12 meses | 24 meses | Desde o Início (20/07/2012) |
|---|-------|--------|----------|----------|--------------------------------|
| <i>Rentabilidade Total ¹</i> | | | | | |
| FII Rio Negro | 0,55% | 17,18% | 24,63% | 39,68% | 51,82% |
| IFIX | 0,87% | 11,77% | 17,93% | 42,92% | 40,65% |

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

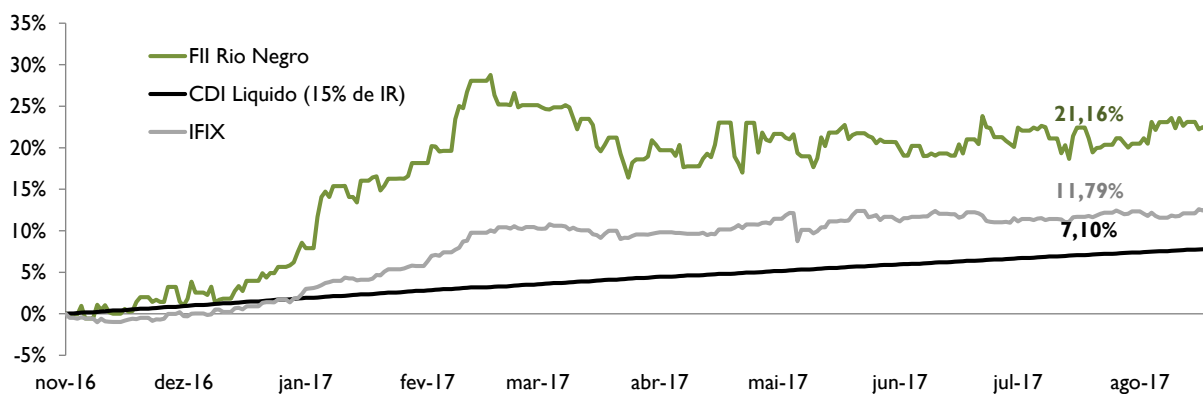
Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²

| | | | | | |
|-------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| FII Rio Negro | 0,61% | 5,62% | 9,12% | 20,31% | 45,37% |
| CDI Liquido (15% de IR) | 0,68% | 6,29% | 10,24% | 23,70% | 60,50% |

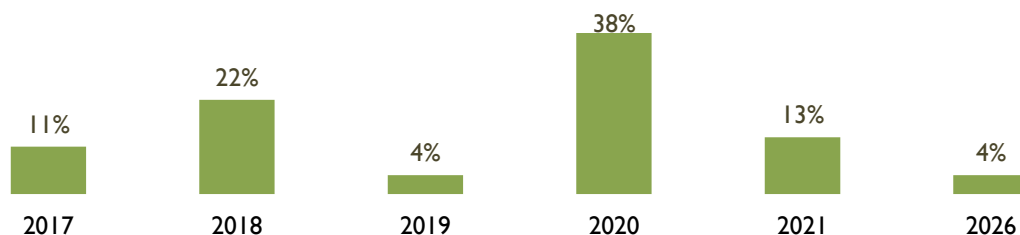
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



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 |
| 1° - 11 | Vago | 751 | |
| 1° - 12 | Vago | 551 | |
| 2° - 21 | Gol Smiles S.A | 611 | 31/07/2022 |
| 2° - 22 | Gol Smiles S.A | 611 | 31/07/2022 |
| 3° - 31 | Vago | 611 | |
| 3° - 32 | Vago | 611 | |
| 4° - 41 | Gol Smiles S.A | 611 | 31/07/2022 |
| 4° - 42 | Ciranda Cultural | 611 | 09/09/2017 |
| 5° - 51 | Vago | 611 | |
| 5° - 52 | Petraroli Advogados | 611 | 31/10/2019 |
| 6° - 61 | Adidas do Brasil | 611 | 30/04/2020 |
| 6° - 62 | VR Servicos | 611 | 31/03/2018 |
| 7° - 71 | C&A Modas Ltda | 611 | 30/06/2019 |
| 7° - 72 | Vago | 611 | |
| 8° - 81 | Warner Bros | 611 | 31/12/2021 |
| 8° - 82 | Warner Bros | 611 | 31/12/2021 |
| 9° - 91 | Warner Bros | 611 | 31/12/2021 |
| 9° - 92 | Warner Bros | 611 | 31/12/2021 |
| 10° - 101 | GFT Brasil | 611 | 30/09/2020 |
| 10° - 102 | GFT Brasil | 611 | 30/09/2020 |
| 11° - 111 | GFT Brasil | 611 | 30/11/2021 |
| 11° - 112 | Vago | 611 | |
| 12° - 121 | Cleartech Ltda | 611 | 31/01/2026 |
| 12° - 122 | Cleartech Ltda | 611 | 31/01/2026 |
| 13° - 131 | Atlantica Hotels | 611 | 30/06/2020 |
| 13° - 132 | Atlantica Hotels | 611 | 30/06/2020 |
| ABL Total | | 15.964 m² | |
| ABL Vago | | 4.357 m² | |
| Vacância do Edifício Padauri | | 27,3% | |

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

Vacância em agosto **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.