

# FII RIO NEGRO (RNGO11)

## Investimentos Imobiliários

### NOVEMBRO 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 novembro de 2017, a distribuição de rendimentos do Fundo permaneceu em R\$ 0,52/cota.

Atualmente, o Fundo possui dois contratos que, por já terem passado a data de vencimento, estão vigentes por tempo indeterminado: (i) Ciranda Cultural, inquilina do Conj. 42 do Bloco B e (ii) CSAV Group, inquilina do 5º andar do Bloco C. A Rio Bravo está em contato com os locatários para tentar uma possível renovação. Quaisquer novidades serão informadas via Fato Relevante e/ou Relatório Mensal.

A vacância do Fundo em novembro fechou em 11,7%, contra uma vacância de mercado de aproximadamente 22%, segundo dados da consultoria Cushman & Wakefield.

#### DADOS DO FUNDO

	novembro-17	dezembro-16	novembro-16
Valor da Cota	R\$ 93,00	R\$ 79,95	R\$ 77,80
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 248.868.000	R\$ 213.946.200	R\$ 208.192.800

#### LIQUIDEZ

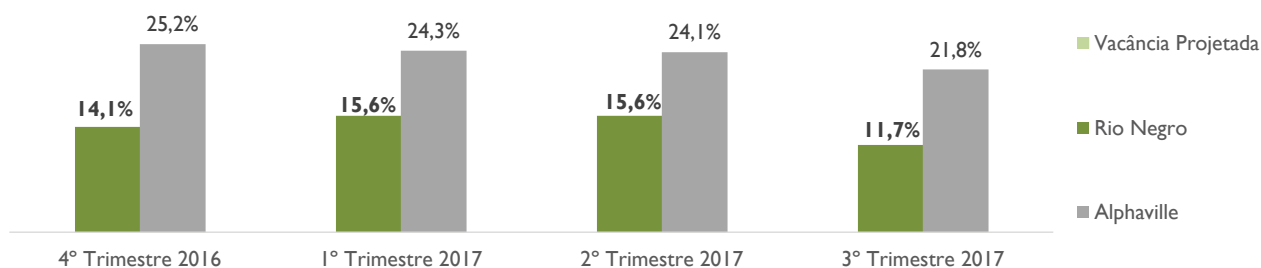
	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 7.770.651	R\$ 65.843.161	R\$ 71.283.672
Giro (% de cotas negociadas)	3,1%	27,3%	29,9%
Presença em Pregões	95%	100%	100%

#### RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 1.666.363	R\$ 18.972.297	R\$ 22.981.244
Receita Imobiliária	R\$ 1.658.779	R\$ 18.770.450	R\$ 22.726.821
Receita Financeira	R\$ 7.583	R\$ 201.846	R\$ 254.423

#### 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 novembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.391.520, o equivalente a R\$ 0,52 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 6,7%, com base na cota em 30/11/2017.

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	8,4800
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	7,6600
2017	0,62	0,60	0,60	0,51	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,52	0,52	0,52	6,0700
Δ <sup>1</sup>	-8,8%	-17,8%	-17,8%	-30,1%	-26,0%	-25,0%	-27,0%	-16,9%	-16,9%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,8%

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2016 e 2017

## RENTABILIDADE

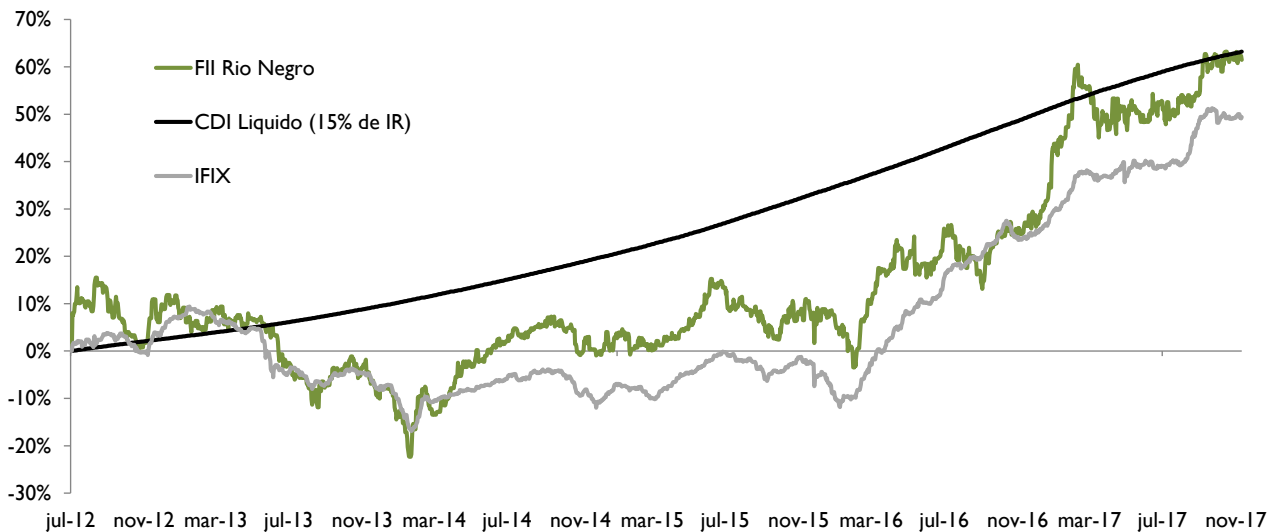
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início (20/07/2012)
<i>Rentabilidade Total <sup>1</sup></i>					
FII Rio Negro	0,67%	24,64%	29,17%	47,10%	61,49%
IFIX	-0,59%	18,69%	20,46%	52,35%	49,37%

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

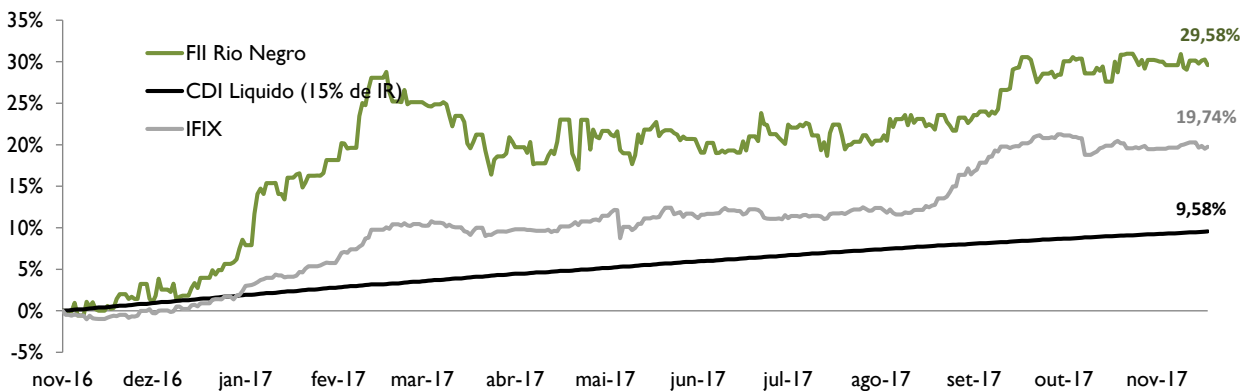
*Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos <sup>2</sup>*

FII Rio Negro	0,56%	7,59%	8,64%	19,81%	46,95%
CDI Líquido (15% de IR)	0,48%	7,98%	8,98%	22,18%	63,21%

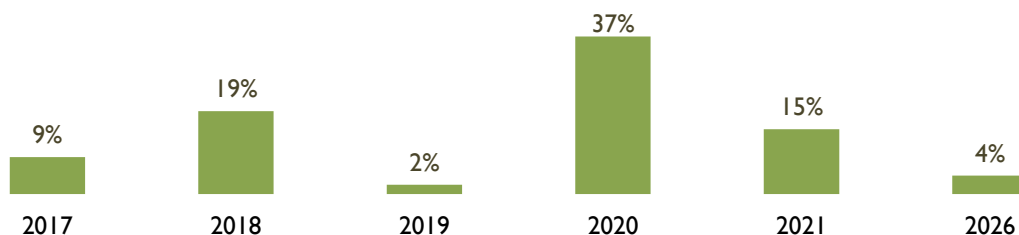
<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



## RENTABILIDADE SOB GESTÃO 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 m<sup>2</sup>

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	Brasil Pré Pagamentos	611	31/10/2022
3° - 32	Brasil Pré Pagamentos	611	31/10/2022
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	30/09/2022
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
<b>ABL Total</b>		<b>15.964 m<sup>2</sup></b>	
<b>ABL Vago</b>		<b>3.135 m<sup>2</sup></b>	
<b>Vacância do Edifício Padauri</b>		<b>19,6%</b>	

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
<b>ABL Total</b>		<b>16.008 m<sup>2</sup></b>	
<b>ABL Vago</b>		<b>611 m<sup>2</sup></b>	
<b>Vacância do Edifício Demini</b>		<b>3,8%</b>	

**Vacância em novembro** | **11,7%**

**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.