



# FII RIO NEGRO (RNGO11)

Investimentos Imobiliários

## 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.

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro, ocorreram as saídas das empresas VR Serviços e SmartNet Brasil, locatárias dos conjuntos 62 do Edifício Padauri e dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Demini, cujas rescisões contratuais já haviam sido informadas em relatórios mensais anteriores e conforme Fato Relevante publicado no dia 04/01/2019, foi firmado uma nova locação dos conjuntos 121, 122, 131 e 132 do Edifício Demini com a Web Prêmios, atual locatária dos conjuntos 11,71, 72 e 111 do Edifício Demini. Os novos contratos de locação terão prazo de 5 anos (01 de janeiro de 2019 até 31 de dezembro de 2024); valores de locação praticados pelo mercado e carência de 4 meses para execução de obras e os atuais contratos serão restituídos até 30 de abril de 2019, data em que se encerrará o período de carência dos Novos contratos de locação.

Com estes anúncios, a vacância projetada dos imóveis do Fundo chega a 19,0%, enquanto que a vacância atual é de 8,1% (edifícios e lojas) e a vacância do mercado de Alphaville está em 29,5%. A Rio Bravo está aplicando os maiores esforços para reduzir a vacância do empreendimento.

## DADOS DO FUNDO

	dez/18	dez/17	dez/17
Valor da Cota	R\$ 84,70	R\$ 92,89	R\$ 92,89
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 226.657.200	R\$ 248.573.640	R\$ 248.573.640

## LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.249.424	R\$ 85.879.536	R\$ 85.879.536
Giro (% de cotas negociadas)	2,35%	37,17%	37,17%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.720.336	R\$ 19.333.750	R\$ 19.333.750
Receita Financeira	R\$ 14.573	R\$ 157.392	R\$ 157.392
Despesas	-R\$ 265.539	-R\$ 2.747.179	-R\$ 2.747.179
Resultado	R\$ 1.469.369	R\$ 16.743.964	R\$ 16.743.964
Resultado por cota	R\$ 0,5491	R\$ 6,2571	R\$ 6,2571
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,4800	R\$ 6,1200	R\$ 6,1200
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0691	R\$ 0,1371	R\$ 0,1371

<sup>1</sup> Refere-se ao Período-Base do Relatório;

<sup>2</sup> Refere-se à Diferença entre o Resultado do Período e o Rendimento Anunciado no Período-Base do Relatório.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,44	0,52	0,48	0,48	0,48	0,48
2017	0,62	0,60	0,60	0,51	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,52	0,54	0,54
$\Delta^3$	-12,90%	-10,00%	-10,00%	5,88%	0,00%	0,00%	-18,52%	-3,70%	-11,11%	-7,69%	-11,11%	-11,11%

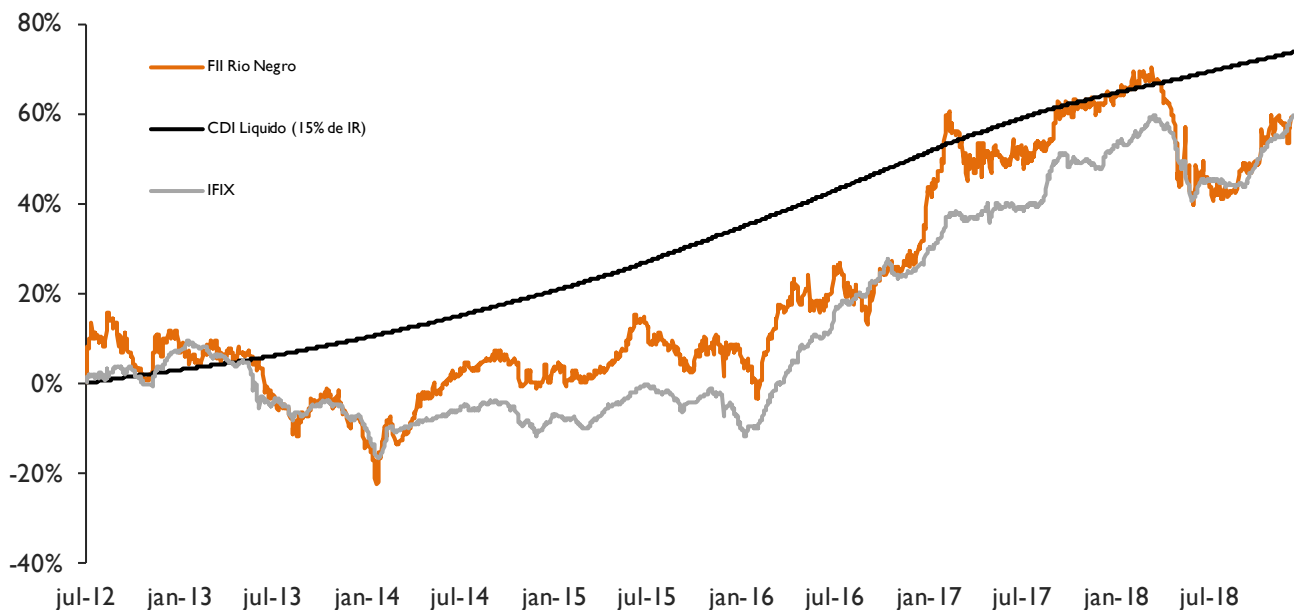
<sup>3</sup> Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

## RENTABILIDADE

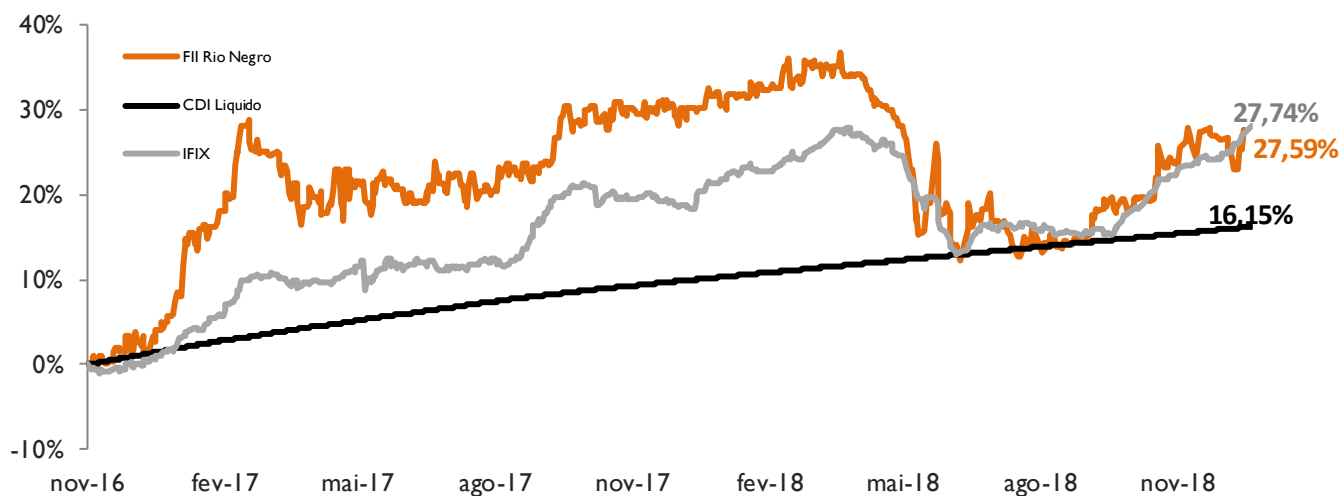
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,18%	-1,97%	-1,97%	59,00%
IFIX	2,22%	5,62%	5,62%	58,72%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,56%	6,07%	6,07%	53,13%
CDI líquido (15% de IR)	0,40%	5,44%	5,44%	73,53%

<sup>4</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da "cota ajustada", assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

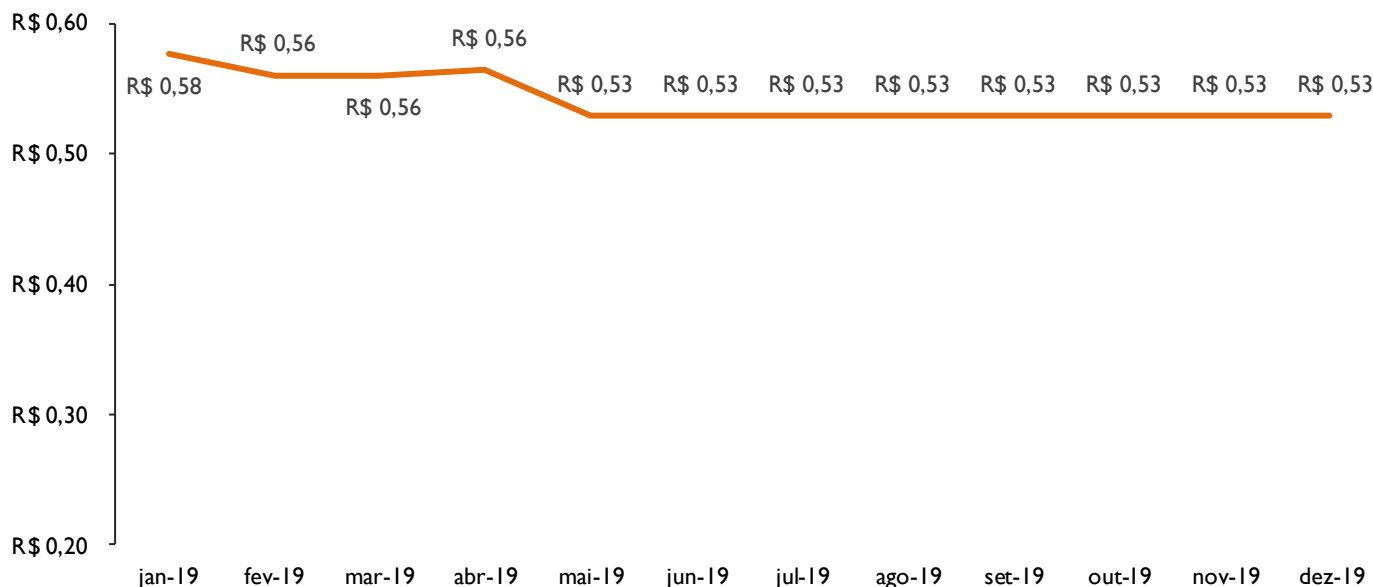
<sup>5</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos, divididos pelo valor da cota de fechamento apurada através das negociações efetuadas no mercado secundário. A apuração é feita com base no fim do mês anterior comparado ao Período-Base do Relatório.



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



## EXPECTATIVA FUTURA DE RECEITA IMOBILIÁRIA

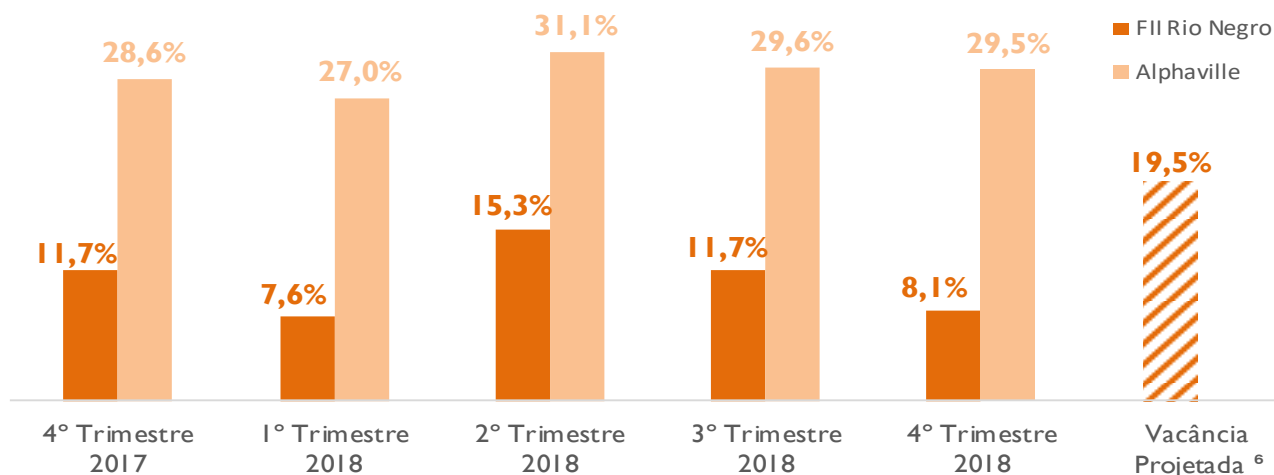


(I) A expectativa futura de receita com aluguel contida no gráfico acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, às condições de mercado;

(II) A expectativa ora demonstrada não contempla eventuais desembolsos com a intermediação e/ou reajuste anual de locação, representando apenas o valor que o Fundo receberá de aluguel sem que sejam consideradas quaisquer despesas, não se tratando de garantia de rendimento;

## VACÂNCIA

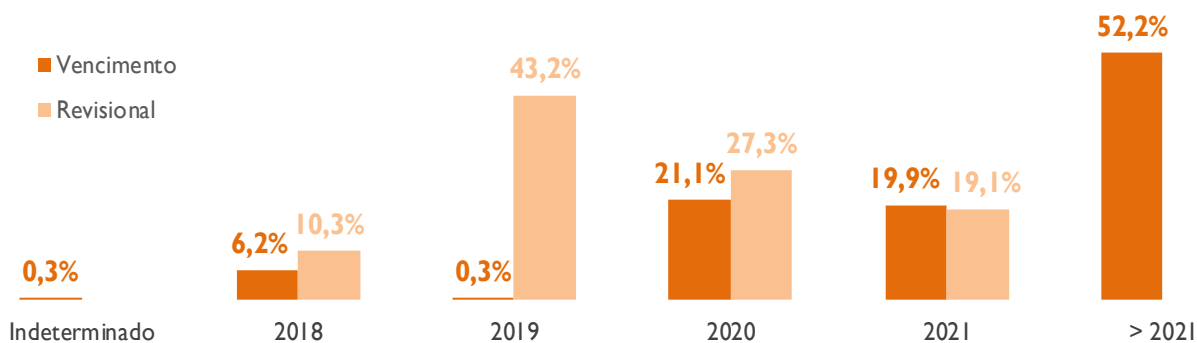
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância Regional: Buildings.



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

## CONTRATOS

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



Todos os contratos são reajustados por IGP-M (FGV) e são de característica Típica.

## 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.

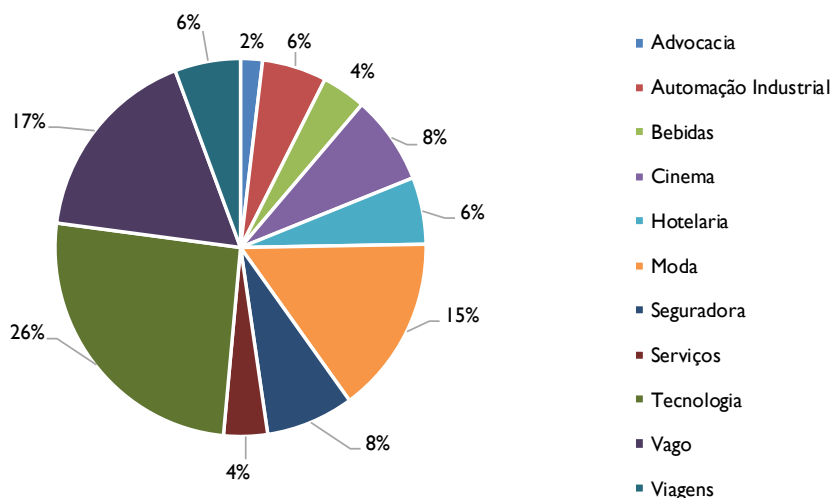
### Dados Técnicos dos Empreendimentos

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

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

## LOCATÁRIOS

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



EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)			
Conj.	Locatário	ABL	Vencimento
1° - 11	Wipro do Brasil	751	28/02/2025
1° - 12	Wipro do Brasil	551	28/02/2025
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	Vago	611	
5° - 51	Vago	611	
5° - 52	Petraroli Advogados	611	30/09/2022
6° - 61	Atlantica Hotels	611	28/02/2023
6° - 62	Vago	611	
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	28/02/2023
13° - 132	Atlantica Hotels	611	28/02/2023
<b>ABL Total</b>		<b>15.964 m<sup>2</sup></b>	
<b>ABL Vago</b>		<b>3.055 m<sup>2</sup></b>	
<b>Vacância do Edifício Pauri</b>		<b>19,1%</b>	

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)			
Conj.	Locatário	ABL	Vencimento
1° - 11	Web Prêmios (em desocupação)	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	31/07/2023
3° - 32	Assurant	611	31/07/2023
4° - 41	Neoris (em desocupação)	611	30/06/2020
4° - 42	5WI	611	31/07/2021
5° - 51	Assurant	611	31/07/2023
5° - 52	Assurant	611	31/07/2023
6° - 61	Campari do Brasil	611	31/07/2020
6° - 62	Campari do Brasil	611	31/07/2020
7° - 71	Web Prêmios (em desocupação)	611	31/07/2020
7° - 72	Web Prêmios (em desocupação)	611	31/07/2020
8° - 81	Adidas do Brasil	611	31/12/2022
8° - 82	Adidas do Brasil	611	31/12/2022
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 (em desocupação)	611	31/07/2020
11° - 112	C&A Modas Ltda	611	31/12/2018
12° - 121	Web Prêmios	611	31/12/2024
12° - 122	Web Prêmios	611	31/12/2024
13° - 131	Web Prêmios	611	31/12/2024
13° - 132	Web Prêmios	611	31/12/2024
<b>ABL Total</b>		<b>16.008 m<sup>2</sup></b>	
<b>ABL Vago</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>	
<b>Vacância do Edifício Demini</b>		<b>0,0%</b>	

LOJAS			
Núm.	Locatário	ABL	Vencimento
1	Banco Bradesco S/A	75	01/06/2024
2	Vago	292	
3	Belezeria Brasil	75	31/10/2019
4	Majerição Louge Bar	756	22/07/2020
5	Mattos Cafeteria	83	22/04/2000
6	Oliveira e Dauria Rest.	149	31/03/2021
7	Vit Restaurante	290	31/05/2021
<b>ABL Total</b>		<b>1.719 m<sup>2</sup></b>	
<b>ABL Vago</b>		<b>292 m<sup>2</sup></b>	
<b>Vacância das Lojas</b>		<b>17,0%</b>	

Vacância em Dezembro	
<b>Edifícios</b>	<b>9,6%</b>
<b>Edifícios + Lojas</b>	<b>9,9%</b>

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

---

Administrador e Gestor • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itau Securities Services

Taxa de Administração e Gestão • 0,2% a.a. sobre o Patrimônio Líquido – Mín. Mensal R\$ 25.000,00;

Taxa de Performance • Não há

Patrimônio Líquido (Mês de Referência) • R\$ 250.387.659,65 (Nov/18)

Número de Cotistas (Mês de Referência) • 11.760 (Nov/18)

## CONTATOS

---

### Relação com Investidores

(11) 3509-6600  
ri@riobravo.com.br

### Ouvidoria

0800 722 9910  
ouvidoria@riobravo.com.br

## DEMAIS INFORMAÇÕES

---

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

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.

