

FII RIO NEGRO (RNGO11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

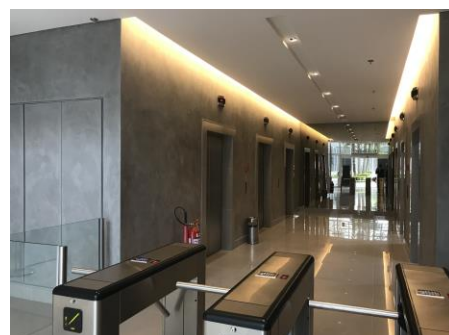
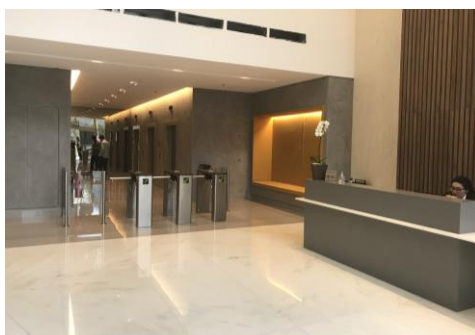
COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de setembro de 2019, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,45/cota, contra um resultado de R\$ 0,53 por cota no mês anterior. A diferença se deu por conta de um adiantamento de receita realizado por um dos locatários. Excluído este efeito, a média de resultado dos dois meses foi de R\$ 0,49, em linha com a distribuição de rendimentos. No mês de setembro a vacância fechou em 19,5% contra uma vacância de mercado de 29,8% (ver gráfico na página 3).

Conforme informado no Fato Relevante divulgado em 08 de outubro, o Fundo também assinou contrato de expansão da empresa de tecnologia Wipro, locatária dos conjuntos 11 e 12 do Edifício Padauri, que passou a ocupar mais 2 conjuntos do mesmo edifício, 42 e 51, totalizando 4 conjuntos locados para a empresa. O prazo de vigência de locação dos 4 conjuntos ocupados pela locatária foi prorrogado por mais 7 anos, até agosto de 2026. O impacto na distribuição deverá ser de R\$ 0,03/cota, sendo R\$ 0,01/cota de impacto imediato devido à diminuição dos custos de vacância, e R\$ 0,02/cota após o fim do período de carência. Desta forma, a vacância atual do fundo cai para 15,9%, com vacância projetada de 21,2% após a saída da Yokogawa, conforme detalhado no Relatório Gerencial de agosto/19. O impacto das movimentações recentes na distribuição de resultados foram resumidos no gráfico da página 3 para melhor entendimento. O quadro de locatários da página 4 já considera a expansão da Wipro. Ainda, é esperado uma multa de rescisão da Yokogawa, que deverá ter um impacto extraordinário na distribuição de rendimentos de dezembro de 2019, em aproximadamente R\$0,15/cota.

A ampliação do espaço locado para um locatário atual do edifício demonstra o trabalho da gestora não só em estreitar a relação com os atuais inquilinos, como também em ampliar a ocupação dos locatários que já possuem operações consolidadas na região, além da preocupação constante de prospecção de novos locatários para os conjuntos vagos, tendo como objetivo minimizar a vacância dos imóveis do Fundo. Neste sentido, há negociações avançadas para locação da Loja 2, que possui aproximadamente 292 m². Quaisquer novidades em relação às futuras locações serão comunicadas aos cotistas via Fato Relevante e/ou Relatório Mensal.

Além disso, em setembro, conforme previsto, foi finalizada a reforma dos *halls* de entrada dos edifícios Padauri e Demini. Ajustes pontuais ainda serão feitos brevemente, como instalação das grades das saídas de ar, barra em portas corta-fogo e instalações de telas. A gestão acredita que a modernização da entrada traz mais conforto, sofisticação e competitividade aos edifícios do Fundo.



DADOS DO FUNDO

	set/19	dez/18	set/18
Valor da Cota	R\$ 83,90	R\$ 84,70	R\$ 80,48
Quantidade de Cotas	2.676.002	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 224.516.568	R\$ 226.657.200	R\$ 215.364.480

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.270.290	R\$ 60.792.067	R\$ 78.009.573
Giro (% de cotas negociadas)	2,82%	27,26%	35,07%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.417.711	R\$ 14.023.401	R\$ 18.625.671
Receita Financeira	R\$ 12.252	R\$ 131.388	R\$ 168.656
Despesas	-R\$ 222.949	-R\$ 1.930.118	-R\$ 2.704.109
Resultado	R\$ 1.207.014	R\$ 12.224.671	R\$ 16.090.218
Resultado por cota	R\$ 0,4511	R\$ 4,5683	R\$ 6,0128
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4900	R\$ 4,4400	R\$ 5,8800
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0389	R\$ 0,1283	R\$ 0,1328

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² 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
2019	0,48	0,48	0,48	0,49	0,49	0,55	0,49	0,49	0,49			
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
Δ^3	-11,1%	-11,1%	-11,1%	-9,26%	-9,26%	1,85%	11,36%	-5,77%	2,08%			

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

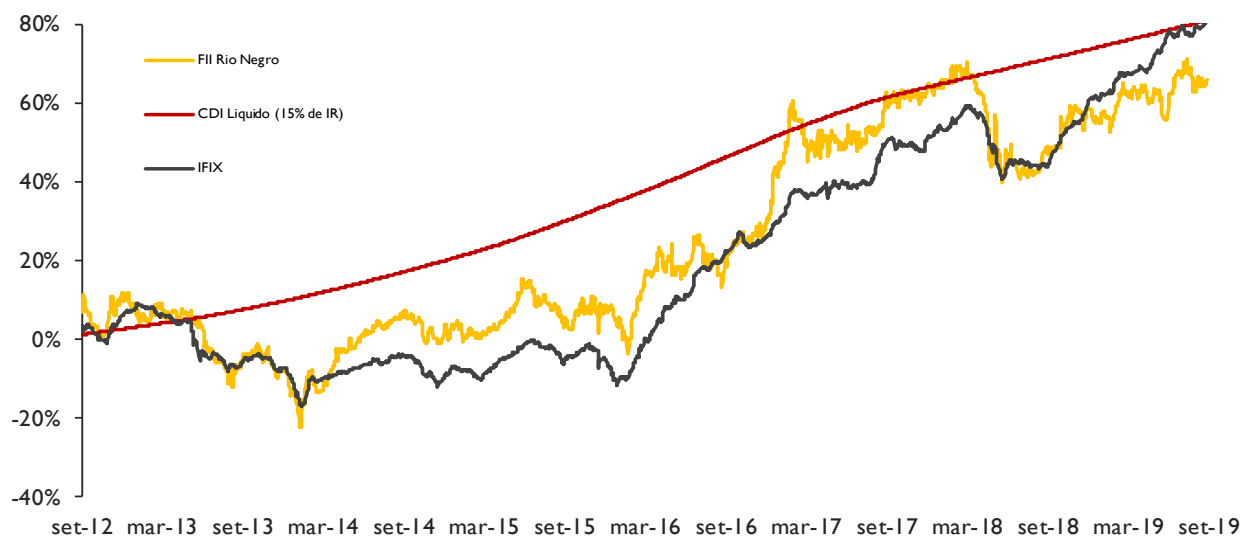
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	1,00%	4,47%	11,89%	66,11%
IFIX	1,04%	14,15%	25,74%	81,17%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,59%	5,23%	7,29%	57,56%
CDI líquido (15% de IR)	0,39%	3,99%	5,33%	80,97%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada.

⁵ 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.

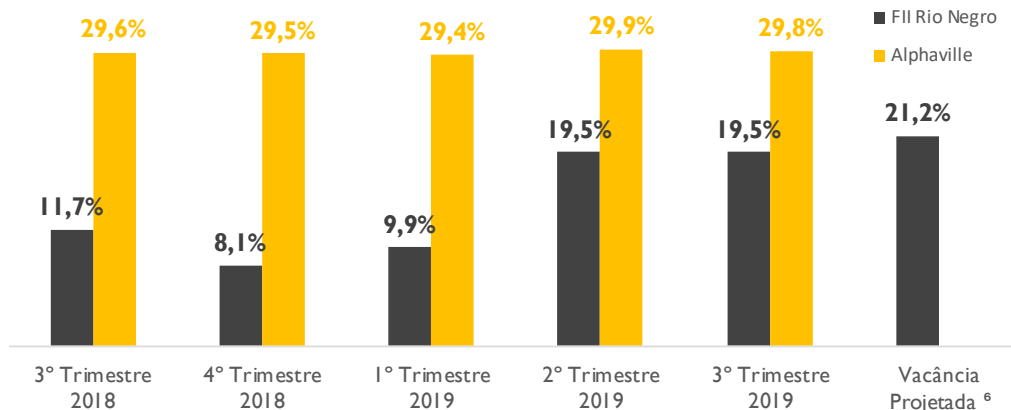


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)



VACÂNCIA

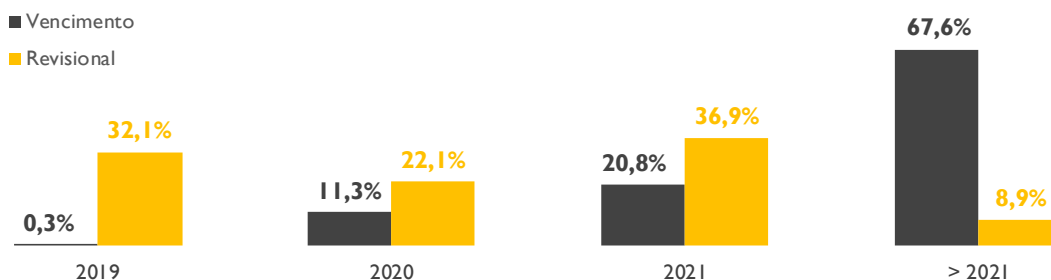
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



⁶ A Vacância Projetada contempla todas as movimentações de inquilinos divulgadas ao mercado.

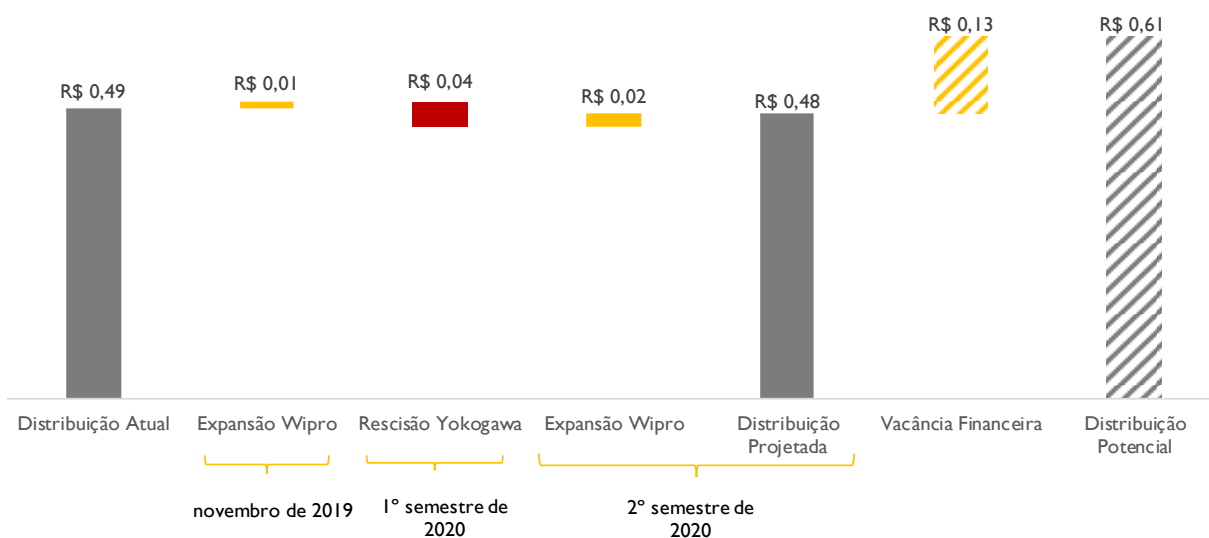
CONTRATOS⁷

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



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

POTENCIAL DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)



(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 distribuição de rendimentos do Fundo poderá ser linearizada com base no fluxo de caixa gerado no semestre, podendo assim ser suportada dentro da diferença de 5% do resultado em regime de caixa conforme previsto na Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993.

LOCATÁRIOS

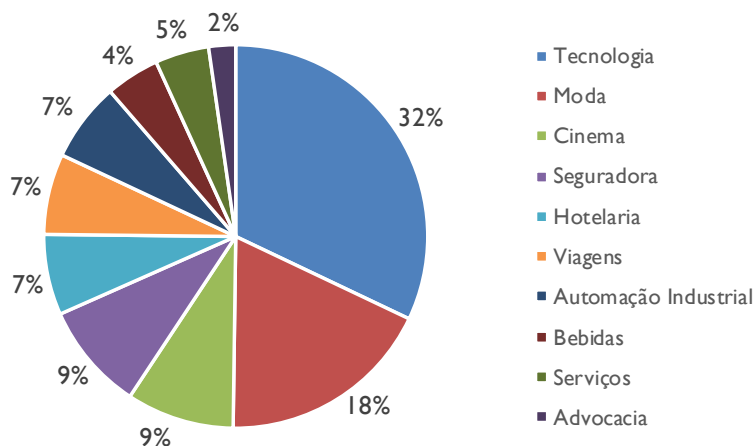
EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)		
Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Wipro do Brasil	751
1° - 12	Wipro do Brasil	551
2° - 21	Gol Smiles S.A	611
2° - 22	Gol Smiles S.A	611
3° - 31	Brasil Pré Pagamentos	611
3° - 32	Brasil Pré Pagamentos	611
4° - 41	Gol Smiles S.A	611
4° - 42	Wipro do Brasil	611
5° - 51	Wipro do Brasil	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
ABL Total		15.964 m²
ABL Vago		1.833 m²
Vacância do Edifício Pauri		11,5%

LOJAS		
Núm.	Locatário	ABL
1	Banco Bradesco S/A	75
2	Vago	292
3	Belezaria Brasil	75
4	Majerição Louge Bar	756
5	Mattos Cafeteria	83
6	Oliveira e Dauria Rest.	149
7	Vit Restaurante	290
ABL Total		1.719 m²
ABL Vago		292 m²
Vacância das Lojas		17,0%

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)		
Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Vago	772
1° - 12	Yokogawa	574
2° - 21	Yokogawa	611
2° - 22	Yokogawa	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
ABL Total		16.008 m²
ABL Vago		3.216 m²
Vacância do Edifício Demini		20,1%

Vacância em Setembro	
Edifícios	15,8%
Edifícios + Lojas	15,9%

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



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

ABL⁸: 33.691 m²

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

⁸ 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 • 12.856

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 250.952.614,66

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

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.