

FII RIO NEGRO (RNGO11)

Investimentos Imobiliários

NOVEMBRO 2016 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 • Citibank

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, a Rio Bravo informou via Fato Relevante que assumirá também os serviços de gestão do Fundo, conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11/11/2016. Em sua primeira ação como gestora do Fundo, a Rio Bravo decidiu por manter a São Carlos como consultora imobiliária do Fundo.

Ainda em novembro, foi concluída a locação do conjunto III do Edifício Padauri com a empresa GFT Brasil, pelo prazo de 5 anos com valores e condições de mercado. Esta nova locação reduziu a vacância do Fundo de 16% para 14,1%.

DADOS DO FUNDO

	novembro-16	dezembro-15	novembro-15
Valor da Cota	R\$ 78,39	R\$ 75,00	R\$ 76,42
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 209.771.640	R\$ 200.700.000	R\$ 204.499.920

LIQUIDEZ

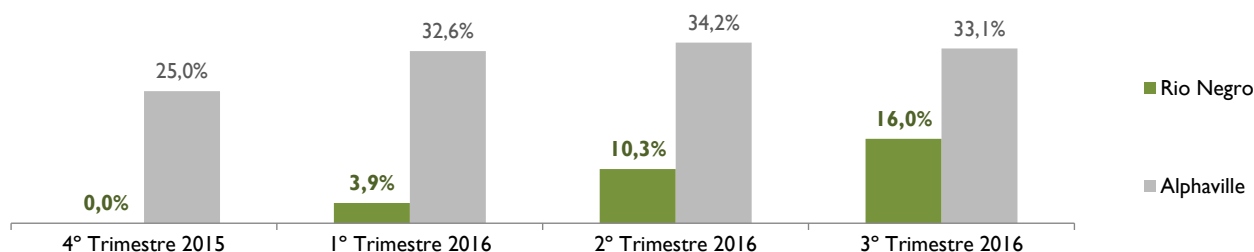
	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.346.389	R\$ 79.066.852	R\$ 84.449.351
Giro (% de cotas negociadas)	0,03%	0,75%	0,80%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 1.797.422	R\$ 22.348.503	R\$ 24.425.174
Receita Imobiliária	R\$ 1.773.196	R\$ 22.065.356	R\$ 24.115.238
Receita Financeira	R\$ 24.226	R\$ 283.147	R\$ 309.936

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: Jones Lang Lasalle.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de novembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.739.400, o equivalente a R\$ 0,65 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 10,0%, com base na cota em 30/11/2016.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2014	0,65	0,67	0,70	0,70	0,72	0,74	0,75	0,75	0,75	0,78	0,78	0,82	8,8100
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	9,2400
2016	0,68	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,74	0,65	0,65	0,65	0,65		7,6600
Δ ¹	-12,8%	-6,4%	-6,4%	-6,4%	-6,4%	-7,7%	-2,6%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%		

¹ Variação comparativa entre meses de 2015 e 2016

RENTABILIDADE

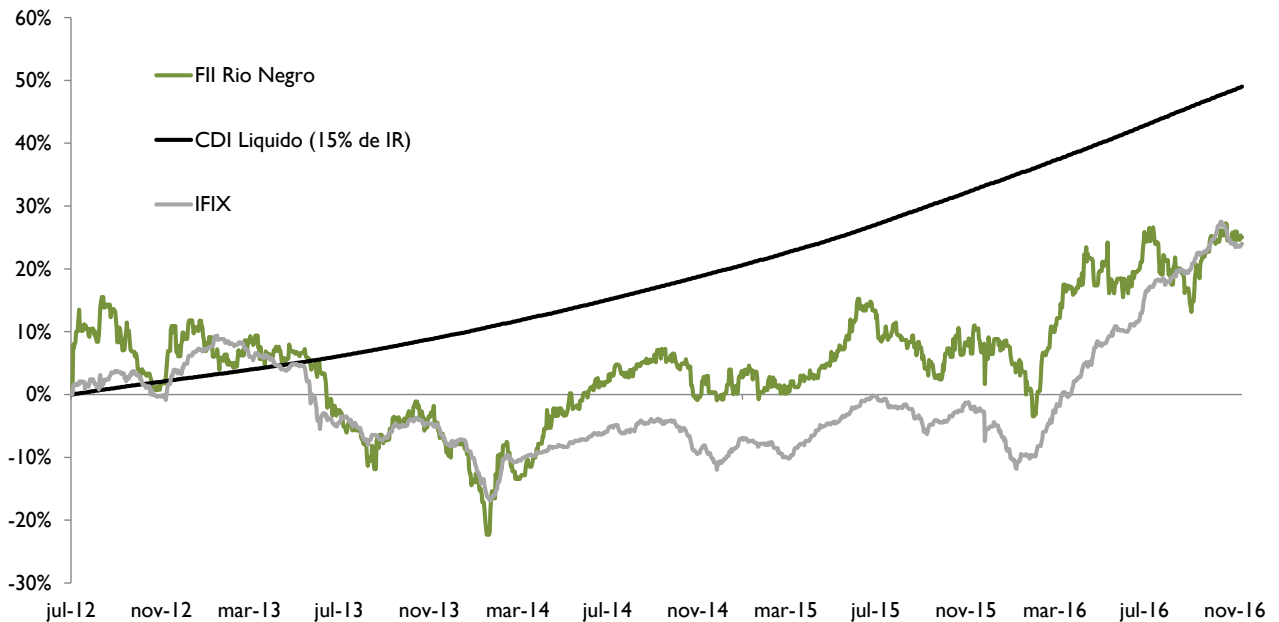
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde o Início
<i>Rentabilidade Total</i> ¹					
FII Rio Negro	-0,05%	14,88%	13,88%	21,59%	25,02%
IFIX	-2,54%	30,38%	26,47%	34,93%	23,99%

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

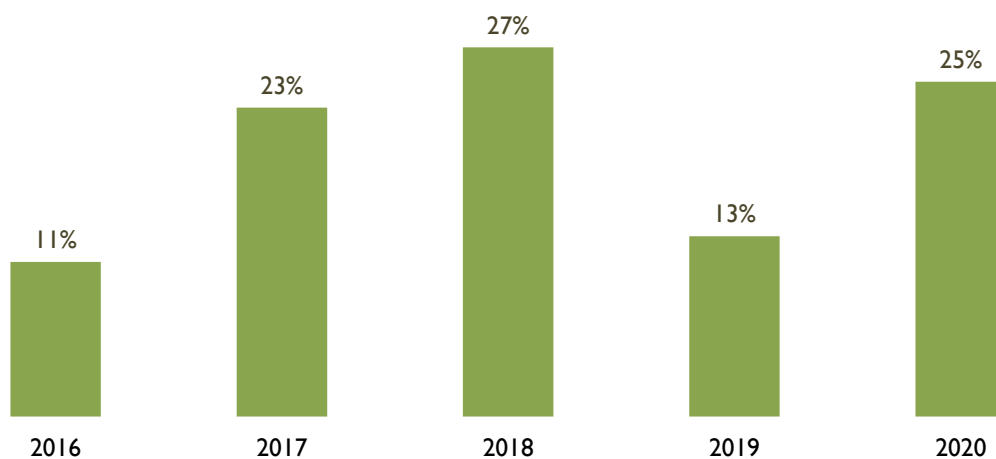
FII Rio Negro	0,83%	9,35%	11,16%	22,12%	39,58%
CDI Liquido (15% de IR)	0,88%	10,83%	11,94%	24,54%	49,02%

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.



CONTRATOS

VENCIMENTOS



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	25/08/2018
2° - 22	Gol Smiles S.A	611	25/08/2018
3° - 31	Vago	611	
3° - 32	Vago	611	
4° - 41	Oesp Mídia Digital	611	30/11/2018
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	31/03/2017
7° - 71	C&A Aodas Ltda	611	30/06/2019
7° - 72	Banco Com Invest	611	17/01/2019
8° - 81	Warner Bros	611	09/11/2019
8° - 82	Warner Bros	611	09/11/2019
9° - 91	Warner Bros	611	09/11/2019
9° - 92	Warner Bros	611	09/11/2019
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		3.746 m²	
Vacância do Edifício Padauri		23,5%	

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)			
Conj.	Locatário	ABL	Vencimento
1° - 11	Vago	772	
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	5WI	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	Connect Car	611	31/08/2017
12° - 122	Simm Soluções	611	24/02/2018
13° - 131	Smart Net Brasil	611	31/03/2017
13° - 132	Smart Net Brasil	611	31/03/2017
ABL Total		16.008 m²	
ABL Vago		772 m²	
Vacância do Edifício Demini		4,8%	

Vacância Atual do Fundo | 14,1%

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 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.