



## FII RIO NEGRO (RNGO11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de fevereiro de 2020, o resultado do Fundo foi R\$ 0,37/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,47/cota, em linha com o estabelecido pela gestão desde janeiro de 2020. O resultado deste mês veio abaixo da média em que o fundo performava devido a algumas questões: saída da Yokogawa, o que reflete em menor receita, em conjunto com a carência de outros contratos recentemente celebrados e pagamento de aluguéis de alguns locatários com efeito caixa apenas no mês seguinte, reequilibrando o resultado. Vale lembrar que o resultado do mês de janeiro contempla receita extraordinária, referente ao pagamento da multa de rescisão da Yokogawa. Desconsiderando este último efeito, o resultado recorrente do Fundo será de R\$ 0,44/cota.

Entre os meses de dezembro e janeiro foi celebrado a renovação do contrato de locação da empresa Campari, ocupante dos conjuntos 61 e 62 do edifício Demini. A empresa assinou contrato com vencimento em julho de 2025. O impacto no resultado do fundo será de - R\$ 0,01 por cota, pois o contrato foi celebrado a preços atuais de mercado, porém o prazo foi estendido garantindo a manutenção do locatário no Edifício.

O Fundo encerra o mês com uma vacância de 20,3% frente a uma vacância de mercado em torno de 29,8% (ver gráfico na página 3). No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL, em decorrência da avaliação patrimonial periódica do Fundo, com valorização de aproximadamente R\$ 23 milhões (+9%) na alínea "Imóveis" no balancete. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 93,78 (outubro) para R\$ 102,43. Em setembro foi finalizada a reforma dos halls de entrada dos edifícios Padauri e Demini. A gestão acredita que a modernização da entrada traz mais conforto, sofisticação e competitividade aos edifícios do Fundo (ver fotos na página 5).

É importante destacar que os impactos do novo corona vírus nas receitas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro ainda são incertos. O fundo têm como seu principal objetivo gerar renda imobiliária sustentável e de longo prazo a seus investidores, na medida que agrega valor ao seus locatários, através da gestão de um empreendimento bem localizado, seguro e atualizado. Com uma gestão diligente e com compromisso com os investidores, a gestão busca a melhor forma de manutenção dos aluguéis.

### DADOS DO FUNDO

	fev/20	dez/19	fev/19
Valor da Cota	R\$ 105,74	R\$ 96,28	R\$ 82,00
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 282.960.240	R\$ 257.645.280	R\$ 219.432.000

### LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.287.714	R\$ 22.583.153	R\$ 101.194.124
Giro (% de cotas negociadas)	3,10%	8,05%	41,75%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.216.859	R\$ 3.387.784	R\$ 19.023.262
Receita Financeira	R\$ 8.726	R\$ 21.324	R\$ 155.632
Despesas	-R\$ 231.783	-R\$ 477.082	-R\$ 2.699.904
Resultado	R\$ 993.802	R\$ 2.932.026	R\$ 16.478.990
Resultado por cota	R\$ 0,3714	R\$ 1,0957	R\$ 6,1581
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,4700	R\$ 0,9400	R\$ 5,9000
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0986	R\$ 0,1557	R\$ 0,2581

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> 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
2020	0,47	0,47										
2019	0,48	0,48	0,48	0,49	0,49	0,55	0,49	0,49	0,49	0,50	0,49	0,49
$\Delta^3$	-2,08%	-2,08%										

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

### RENTABILIDADE

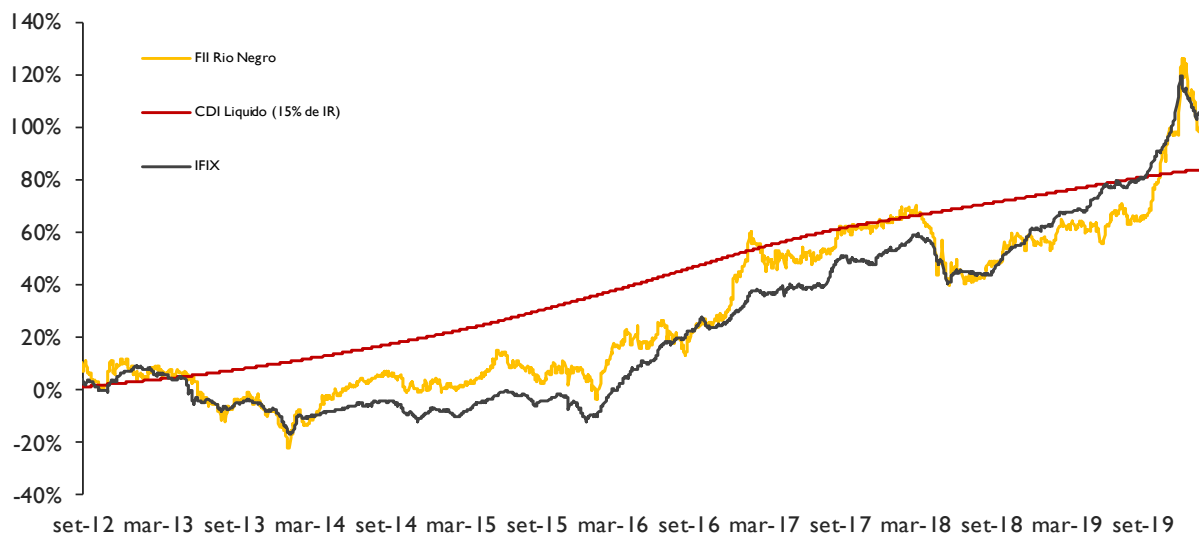
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-5,99%	-2,56%	28,82%	100,61%
IFIX	-3,41%	-7,04%	22,09%	100,62%

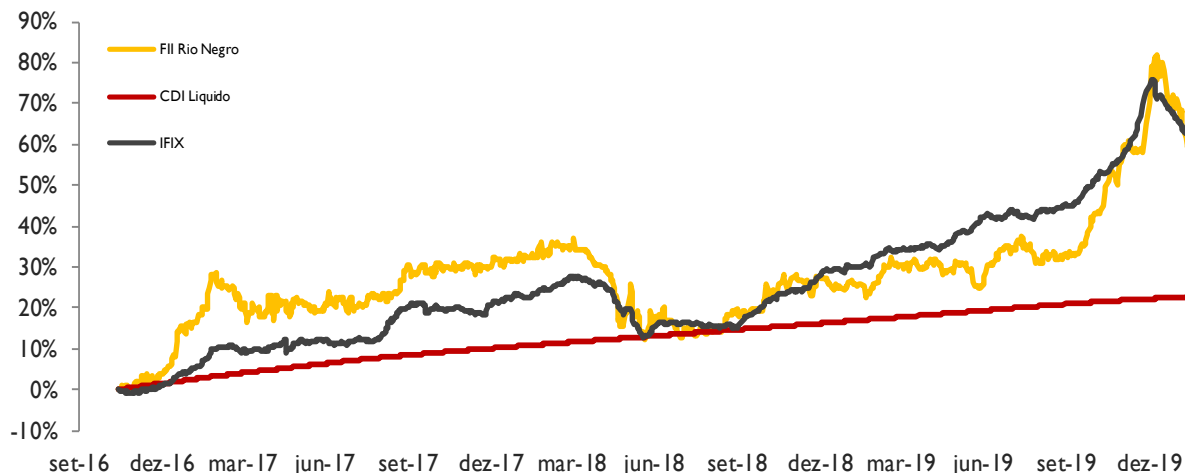
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,44%	0,94%	7,21%	60,00%
CDI líquido (15% de IR)	0,24%	0,57%	4,72%	84,13%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada.

<sup>5</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.

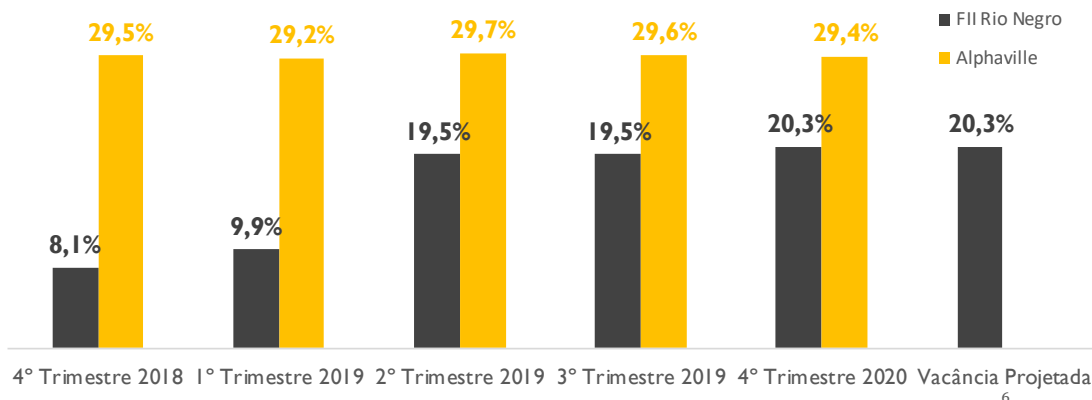


### RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)



## VACÂNCIA

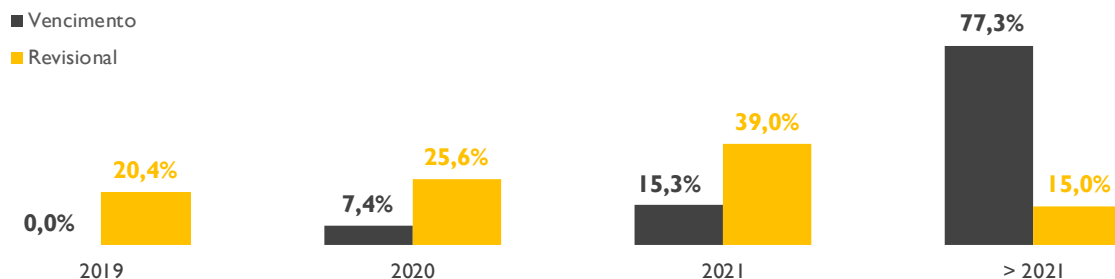
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

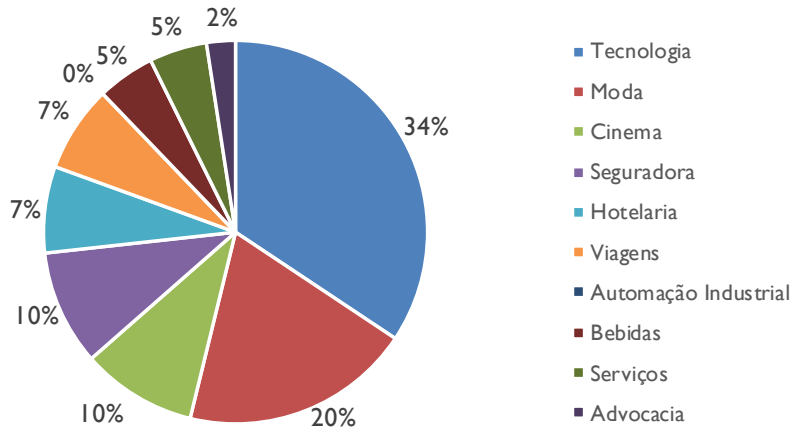
## CONTRATOS<sup>7</sup>

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



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

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



## 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
<b>ABL Total</b>		<b>15.964 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>1.833 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Padauri</b>		<b>11,5%</b>

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

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)		
Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Vago	772
1° - 12	Vago	574
2° - 21	Vago	611
2° - 22	Vago	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
<b>ABL Total</b>		<b>16.008 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>5.011 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Demini</b>		<b>31,3%</b>

#N/A	
<b>Edifícios</b>	<b>21,4%</b>
<b>Edifícios + Lojas</b>	<b>20,3%</b>

## 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.

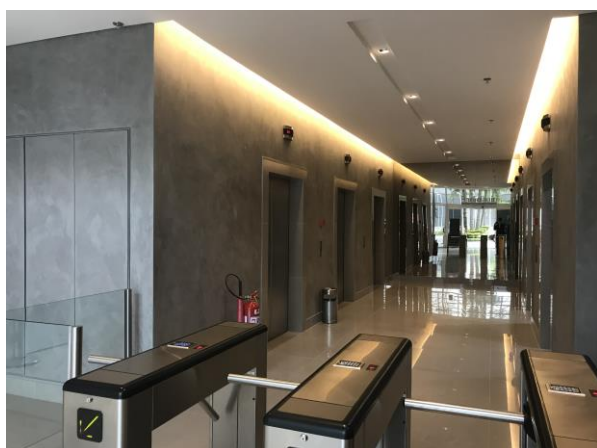
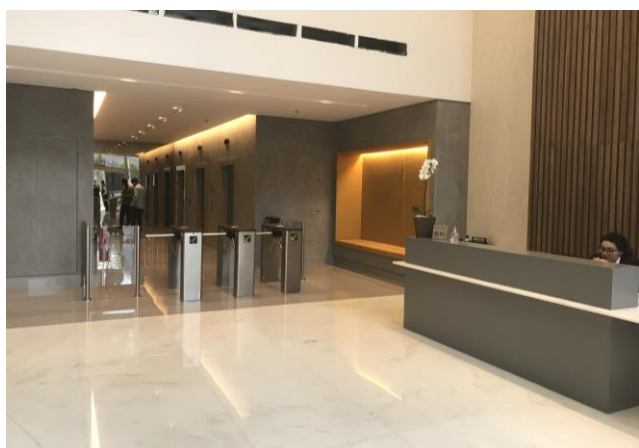
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

### Dados Técnicos dos Empreendimentos

ABL<sup>8</sup>: 33.691 m<sup>2</sup>

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

<sup>8</sup> 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** • 15.477

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 274.336.064,39

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.