



FII RIO NEGRO (RNGO11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de setembro de 2020, o resultado do Fundo foi R\$ 0,45/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,42/cota. O resultado veio um pouco acima da distribuição por conta de efeito caixa de alguns aluguéis referentes ao mês anterior. A distribuição segue em linha com a estratégia de linearização da renda, baseado nas perspectivas para o segundo semestre, contemplando diferimentos a receber e negociações de contratos.

A gestão do Fundo segue envidando melhores esforços para a locação das áreas vagas dos empreendimentos. A vacância do Fundo, mesmo ao considerar-se a projetada, mantém-se abaixo da média da região. Acreditamos que isso dá-se pela boa qualidade do ativo, que há pouco tempo passou por um *retrofit* no hall de entrada, e pela oferta de serviços adjuntos ao prédio, como restaurantes e minimercado.

Durante o mês de setembro, a região de Barueri manteve a evolução vista no mês de julho e agosto com relação aos casos de coronavírus, seguindo na região amarela, de acordo com o Plano São Paulo, instituído pelo governo do Estado de São Paulo. A taxa de leitos ocupados está abaixo de 50%, um indicativo muito bom para a retomada das atividades, e o ritmo de contaminação continua em sua trajetória de queda. Assim, observamos a volta gradual do fluxo de pessoas no condomínio, com o retorno também das empresas e lojas que compõe o empreendimento.

O fundo também têm acompanhado de maneira muito próxima os impactos da pandemia no inquilinos do empreendimento que dependem do fluxo de pessoas, como os lojistas que promovem amenidades como restaurantes, cafés e salão de beleza. Implementamos planos condizentes com a situação econômica/financeira de cada empreendedor em busca de soluções tanto para o condomínio quanto para o fundo e seus locatários.

É importante destacar que o fundo manteve a estratégia para lidar da melhor forma com os efeitos da crise causada pelo COVID-19. Com a gradual retomada da circulação de pessoas no condomínio, foi intensificado a frequência da limpeza de locais de uso público como elevadores, catracas, balcões, corredores, bancos, áreas comuns e área externa. Mantemos ainda a liberação do estacionamento para funcionários, incentivando a preferências pelo transporte individual, diminuindo as chances de contágio com uso de transporte público. Seguimos ainda com rígido protocolo para proteger funcionários da recepção, atendimento e seguranças através de equipamentos como máscaras e protetor facial para melhor prevenção da doença. Contamos ainda com divulgação de orientações nos monitores da recepção e nos elevadores.

DADOS DO FUNDO

	set/20	dez/19	set/19
Valor da Cota	R\$ 71,95	R\$ 102,28	R\$ 83,90
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 192.538.200	R\$ 273.701.280	R\$ 224.516.400

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.199.421	R\$ 81.669.057	R\$ 114.499.189
Giro (%de cotas negociadas)	0,00%	34,76%	48,01%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.503.200	R\$ 13.387.348	R\$ 18.039.226
Receita Financeira	R\$ 3.386	R\$ 56.641	R\$ 88.662
Despesas	-R\$ 296.342	-R\$ 2.238.314	-R\$ 2.929.719
Resultado	R\$ 1.210.244	R\$ 11.205.675	R\$ 15.198.169
Resultado por cota	R\$ 0,4523	R\$ 4,1875	R\$ 5,6794
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4200	R\$ 3,9800	R\$ 5,4600
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0323	R\$ 0,2075	R\$ 0,2194

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
2020	0,47	0,47	0,42	0,42	0,42	0,52	0,42	0,42	0,42			
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
Δ^3	-2,08%	-2,08%	-12,50%	-14,29%	-14,29%	-5,45%	-14,29%	-14,29%	-14,29%			

³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

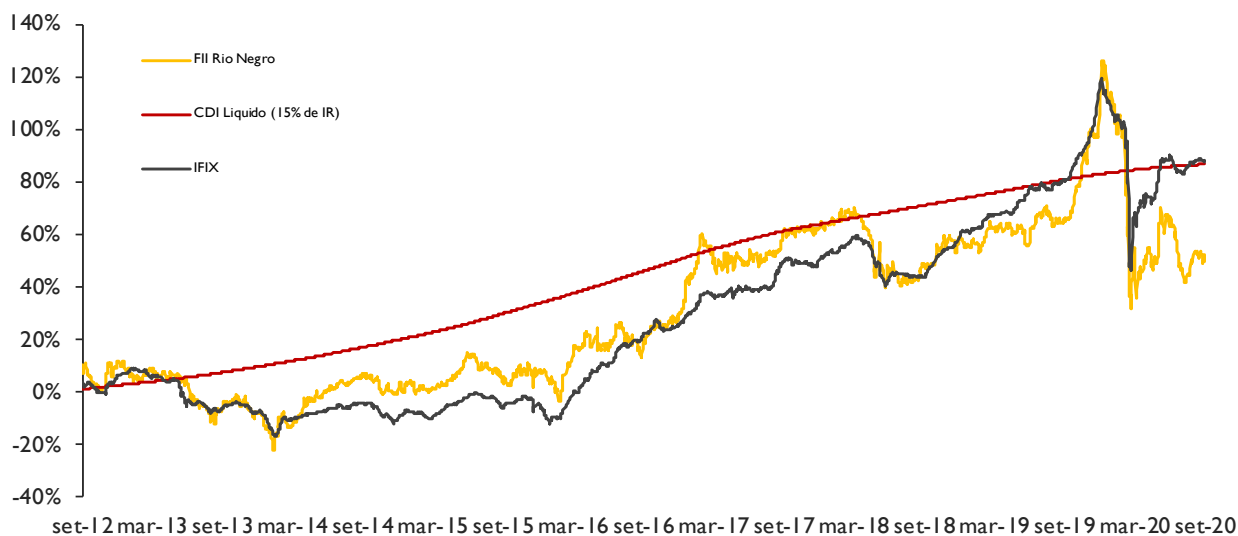
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-0,14%	-26,07%	-8,36%	52,22%
IFIX	0,46%	-12,59%	4,12%	88,63%

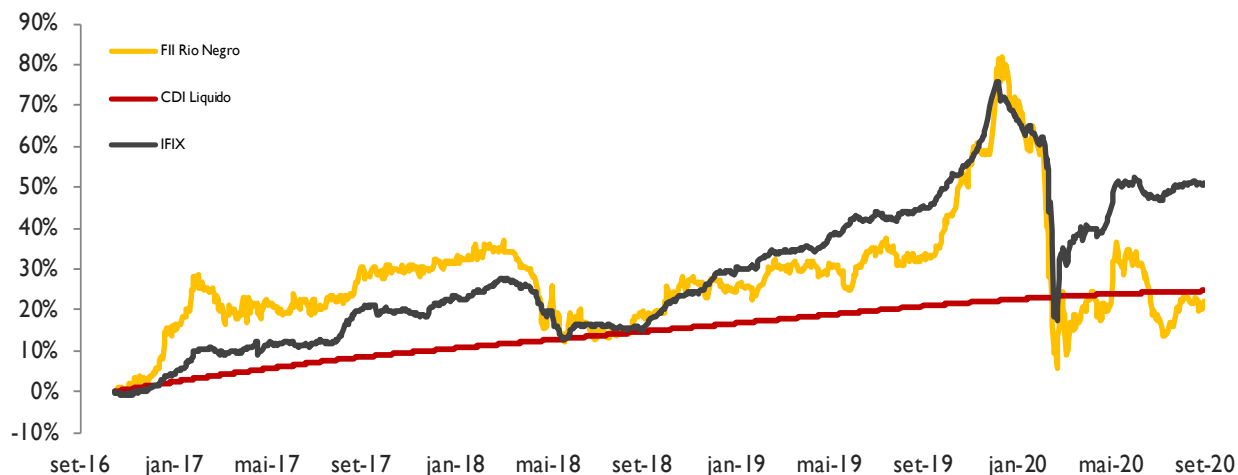
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,58%	3,96%	6,59%	63,09%
CDI líquido (15% de IR)	0,13%	1,95%	3,01%	86,85%

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.

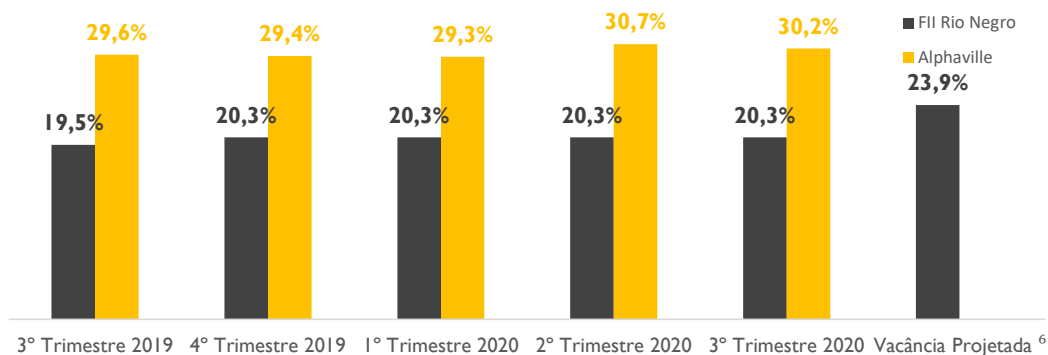


RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)



VACÂNCIA

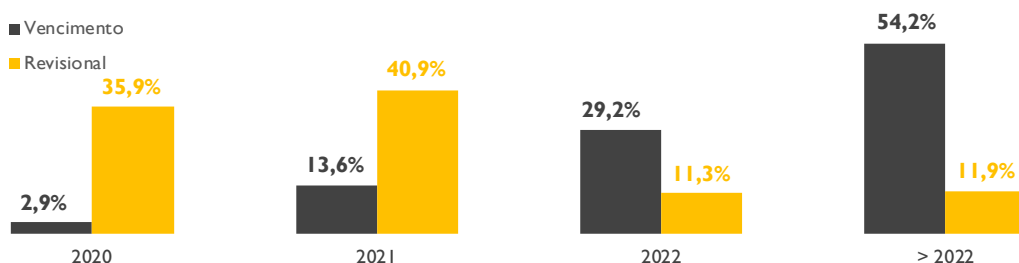
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

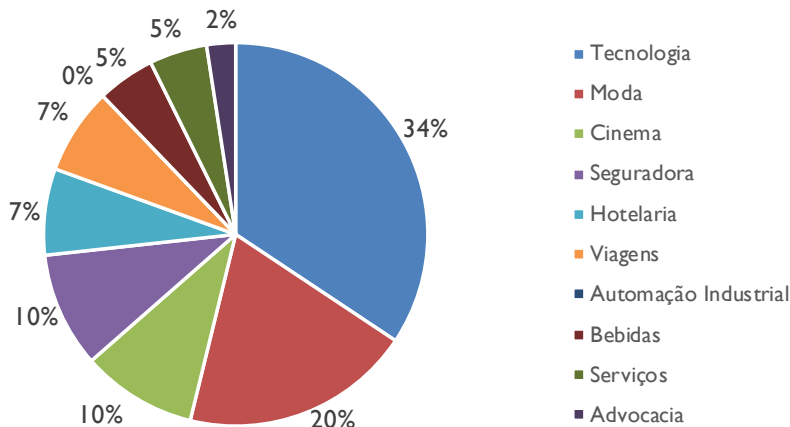
CONTRATOS⁷

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.

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
ABL Total		15.964 m²
ABL Vago		1.833 m²
Vacância do Edifício Padauri		11,5%

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
ABL Total		1.719 m²
ABL Vago		0 m²
Vacância das Lojas		0,0%

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
ABL Total		16.008 m²
ABL Vago		5.011 m²
Vacância do Edifício Demini		31,3%

Vacância no mês	
Edifícios	21,4%
Edifícios + Lojas	20,3%

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.

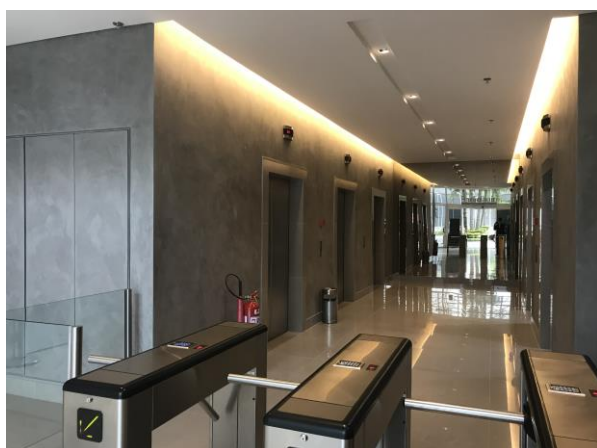
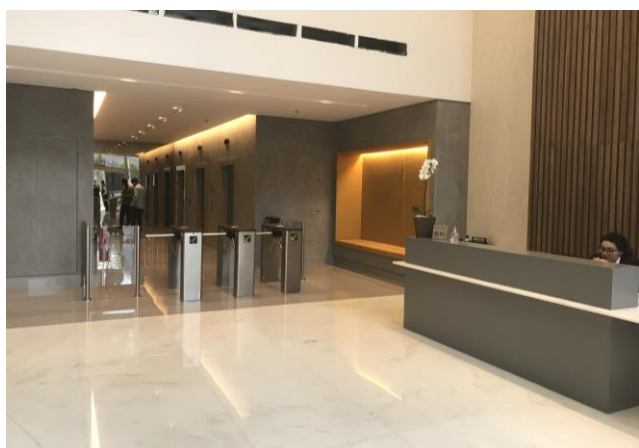
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

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 • 15.375

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 274.569.615,68

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

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 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 - FGC. • 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. • Não é permitido qualquer tipo de 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.