



## FII RIO NEGRO (RNGO11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro de 2020, o resultado do Fundo foi R\$ 0,50/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,56/cota. No acumulado do semestre, o fundo distribuiu cerca de 96% do resultado gerado no período.

O resultado do mês de dezembro veio acima do ordinário devido ao pagamento antecipado de aluguel de um locatário, representando cerca de 6,5% da receita ordinária do fundo, além dos pagamentos ocorridos no mês de diferimentos negociados no primeiro semestre, representando, aproximadamente, 2% da receita ordinária do fundo em dezembro.

Os diferimentos tiveram como objetivo aliviar o fluxo de caixa das empresas em um momento de extrema incerteza. A gestão acredita que a estratégia atingiu seu objetivo, uma vez que, ao se considerar o ano completo de 2020, o empreendimento contou com apenas uma rescisão contratual. A gestão do fundo segue envidando melhores esforços para a locação das áreas vagas dos empreendimentos. A vacância do Fundo, que chega a 23,9%, mantém-se abaixo da média da região.

É importante ressaltar que, após a desocupação da C&A, antiga locatária do Fundo, o FFO, ou resultado operacional do fundo, é de cerca de R\$ 1,08 milhões, ou R\$ 0,40/cota.

### PERSPECTIVAS

Como perspectiva para os próximos meses, a gestão acredita que a preocupação com a situação pandêmica ainda ecoará por alguns meses em parte do primeiro semestre, favorecendo, assim, uma retomada mais devagar do fluxo de pessoas no empreendimento do que era previsto para o primeiro semestre de 2021. Assim, acreditamos que é saudável o fundo manter discussões sobre descontos e diferimentos para os lojistas que compõem as galerias voltadas para o consumo e oferta de serviços no condomínio e que estão com dificuldades financeiras, com o objetivo de manter estes *players* para a boa composição e oferta de amenidades no empreendimento. Tais lojistas representavam cerca de 4% da receita ordinária do fundo em dezembro.

Por outro lado, temos notado que as empresas estão com o horizonte de médio prazo mais bem definido e não vislumbramos nenhuma concessão de diferimentos ou descontos para o primeiro semestre, salvo negociações extraordinárias para benefício do fundo e seus cotistas.

Ao longo do mês de dezembro o empreendimento recebeu cerca de 3 visitas de diferentes empresas que buscam mudar suas sedes e se instalarem em Alphaville. Os processos estão em fase de *test fit* e em processo competitivo de preço e condições, onde o empreendimento aparece como um dos finalistas em todos.

A região de Barueri é atrativa para empresas que procuram preços de locação e IPTU atrativos com uma oferta de edifícios de boa qualidade. Ainda, é uma região próxima de São Paulo, além de ser um importante polo comercial e industrial do Estado.

A Rio Bravo, porém, acredita que a região tem múltiplos benefícios que vão desde ótima malha viária dentro da região com fácil acesso a capital, passando pela boa estrutura de segurança pública, até as ótimas estruturas oferecidas pelas diversas torres comerciais da região. A região também se destaca por ser bastante competitiva em termos de preços por m<sup>2</sup> agregando na análise custo-benefício. Além disso, conforme a percepção de esgotamento das principais regiões da cidade de São Paulo avança, a região de Alphaville gradualmente se torna a primeira alternativa em busca de conforto e bom preço.

Dentro de Alphaville, a gestão acredita que o empreendimento Rio Negro se destaca pela sua localização, principalmente pelo fácil acesso a Rodovia Castelo Branco através da Alameda Rio Negro, o que permite a todos os usuários do condomínio uma facilidade de mobilidade com o acesso rápido a capital. Além disso, o empreendimento oferece uma relação custo-benefício muito atrativa, se comparado com outros empreendimentos na região, quando se leva em consideração a oferta de vagas de garagem, infraestrutura atualizada e amenidades como restaurantes, salão de beleza e minimercados.

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 intensificada 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

	dez/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 71,00	R\$ 102,28	R\$ 96,50
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 189.996.000	R\$ 273.701.280	R\$ 258.234.000

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.902.268	R\$ 98.006.107	R\$ 98.006.107
Giro (% de cotas negociadas)	3,11%	46,60%	46,60%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.582.931	R\$ 17.969.006	R\$ 17.969.006
Receita Financeira	R\$ 8.628	R\$ 72.217	R\$ 72.217
Despesas	-R\$ 243.613	-R\$ 3.079.759	-R\$ 3.079.759
Resultado	R\$ 1.347.946	R\$ 14.961.464	R\$ 14.961.464
Resultado por cota	R\$ 0,5037	R\$ 5,5910	R\$ 5,5910
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,5600	R\$ 5,3800	R\$ 5,3800
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0563	R\$ 0,2110	R\$ 0,2110

<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	0,42	0,42	0,42	0,52	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,56
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%	-12,50%	-14,29%	-14,29%	-5,45%	-14,29%	-14,29%	-14,29%	-16,00%	-14,29%	14,29%

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

**RENTABILIDADE**

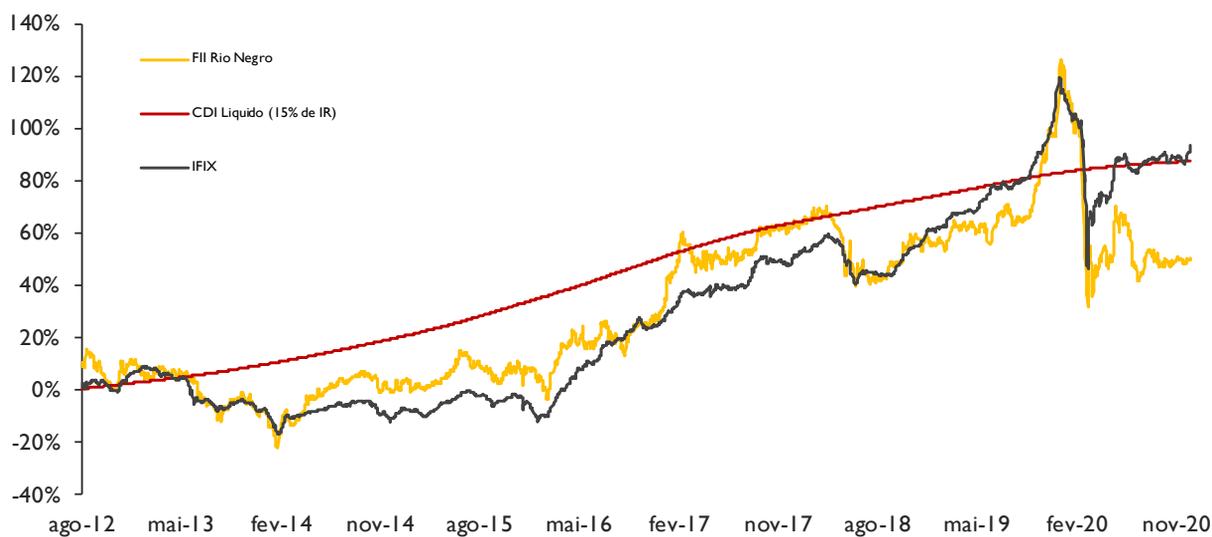
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-0,14%	-27,19%	-27,19%	49,90%
IFIX	2,19%	-10,24%	-10,24%	93,71%

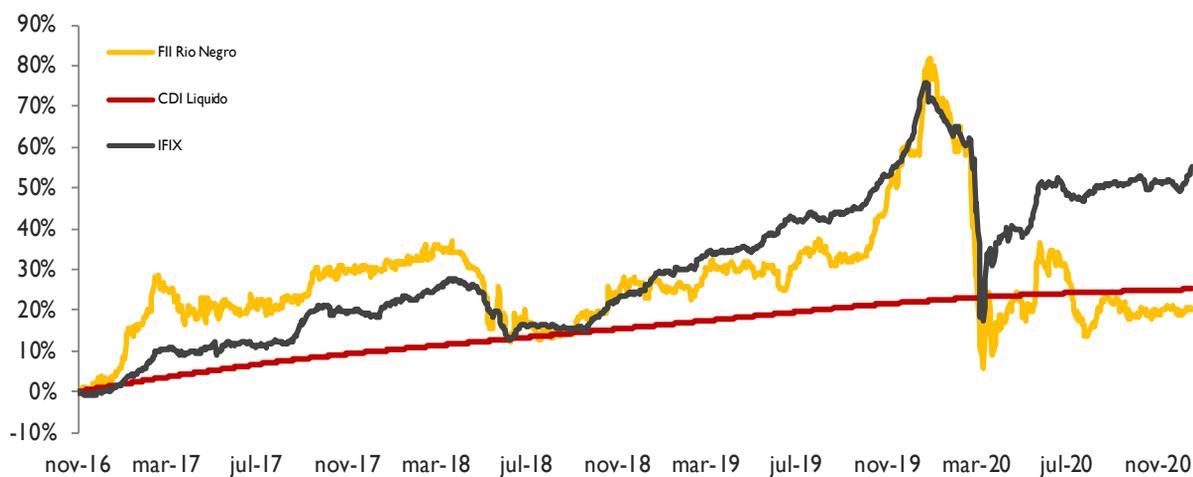
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,59%	5,19%	5,19%	64,35%
CDI líquido (15% de IR)	0,14%	2,36%	2,36%	87,66%

<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.

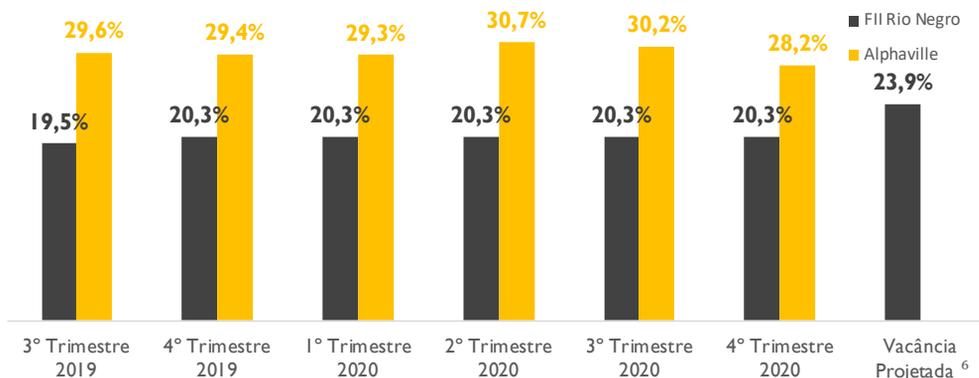


**RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)**



## VACÂNCIA

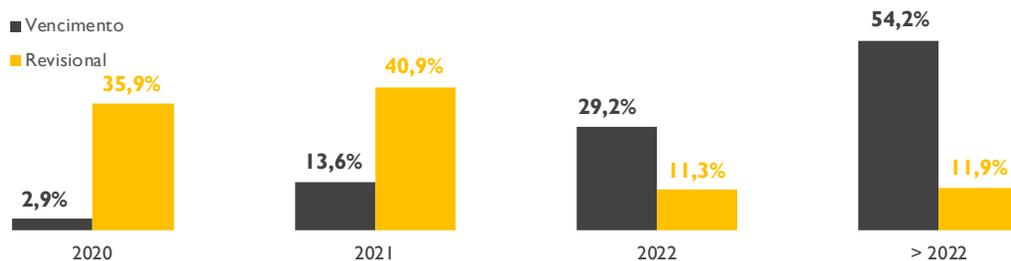
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

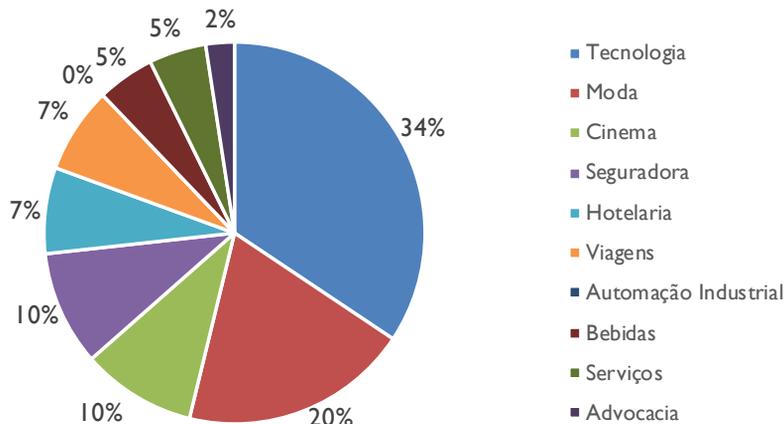
## CONTRATOS<sup>7</sup>

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	Vencimento
1° - 11	Wipro do Brasil	751	19/08/2026
1° - 12	Wipro do Brasil	551	19/08/2026
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	Wipro do Brasil	611	19/08/2026
5° - 51	Wipro do Brasil	611	19/08/2026
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	00/01/1900
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	30/05/2023
10° - 102	GFT Brasil	611	31/05/2023
11° - 111	GFT Brasil	611	01/06/2023
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>1.833 m<sup>2</sup></b>	
<b>Vacância do Edifício Pauri</b>		<b>11,5%</b>	

LOJAS			
Núm.	Locatário	ABL	Vencimento
1	Banco Bradesco S/A	75	01/06/2024
2	Carrefour	292	30/10/2029
3	Belezaria Brasil	75	31/10/2019
4	Majerição Louge Bar	756	22/07/2020
5	Mattos Cafeteria	83	22/04/2022
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>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>

Vacância no mês	
<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.

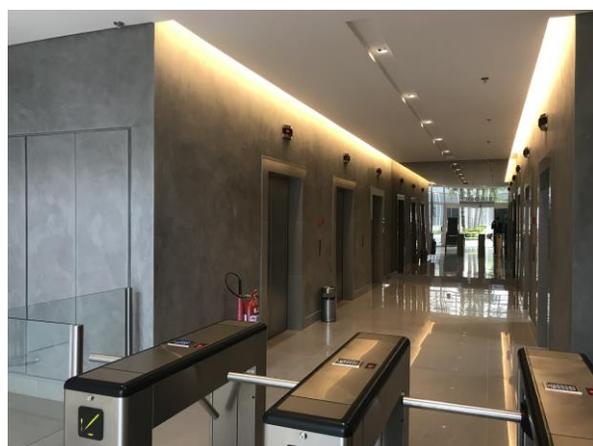
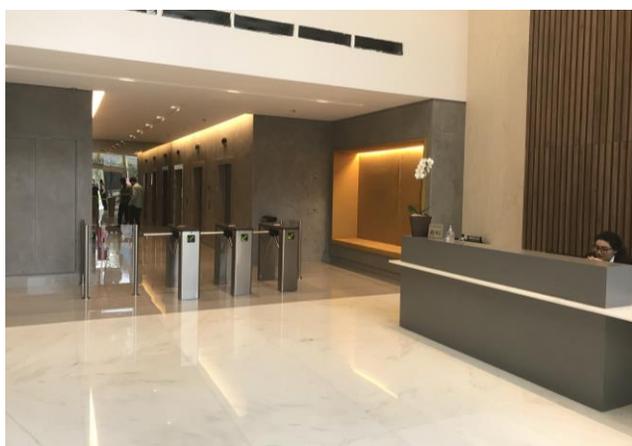
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

### 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

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**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** • 15.249

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 270.659.139,28

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

[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 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.