

# Relatório Gerencial

*FII Rio Negro | RNGO11*

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)



**RIO  
BRAVO**

*junho*22

# Informações sobre o Fundo

CNPJ · 15.006.286/0001-90

PERFIL DE GESTÃO · Passiva

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR · Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO · 0,2% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 58.160,77 - data base 01/01/2022, reajustada

anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE · Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO · R\$ 234.408.796,13 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO · 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS · 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 1

NÚMERO DE COTISTAS · 13.176

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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.

Clique e acesse:

REGULAMENTO  
DO FUNDO

CADASTRE-SE  
NO MAILING

CONHEÇA A  
RIO BRAVO

## ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

No mês de junho, o Fundo totalizou R\$ 1,52 milhões de receita, ou R\$ 0,57/cota, gerando um resultado de aproximadamente R\$ 1,19 milhões, ou R\$ 0,45/cota. A distribuição de rendimentos anunciada em junho foi de R\$ 0,45/cota, equivalente a 100% do resultado do mês e que representa um *dividend yield* anualizado de aproximadamente 11,62%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 46,26.

Ressaltamos que a distribuição de junho não se refere exclusivamente ao resultado recorrente do Fundo, pois considera também componentes extraordinários referentes ao (i) recebimento da quarta e última parcela da multa de rescisão contratual da Enjoei S.A. e (ii) resultado retido durante o 1º semestre de 2022, bem como redução de despesas operacionais previstas para o período.

Desta forma, a distribuição sofreu pontualmente um impacto positivo para superar o mínimo de 95% do resultado caixa auferido no semestre.

## Comercial | Prospecção

O Vit Restaurante, locatário da loja 7 do Centro Administrativo Rio Negro, comunicou o Fundo em 22 de junho sobre a descontinuidade de sua operação no empreendimento, a despeito dos esforços despendidos pela equipe de gestão visando a manutenção da locação. A desocupação ocorrerá após aviso prévio de 1 mês e o locatário deverá cumprir condições contratuais para adequação da loja. Apesar do recente anúncio de desocupação, ressaltamos que existem negociações avançadas para novas operações.

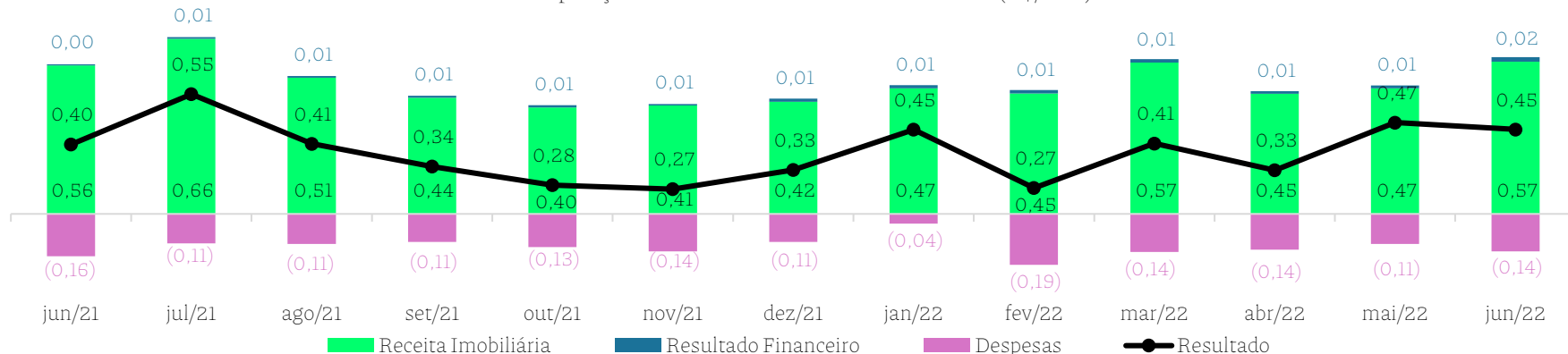
Ademais, permanecemos atuando intensamente para reduzir a vacância do Fundo através do relacionamento com consultorias imobiliárias, corretores, imobiliárias locais e divulgação ao mercado em geral.

Continuamente buscamos reavaliar nossas estratégias de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado. Diante disso, disponibilizamos ao mercado imobiliário o vídeo tour do C.A. Rio Negro. Consideramos o vídeo tour uma ferramenta fundamental no processo de comercialização, cativando possíveis ocupantes ao possibilitar que conheçam o empreendimento antes de uma visita presencial. Para conhecer o material, [clique aqui](#).

Dando continuidade ao acompanhamento de visitas, em junho tivemos 5 visitas ao empreendimento, todas referentes a novas demandas, de empresas dos segmentos financeiro, varejo, beleza e bem-estar.

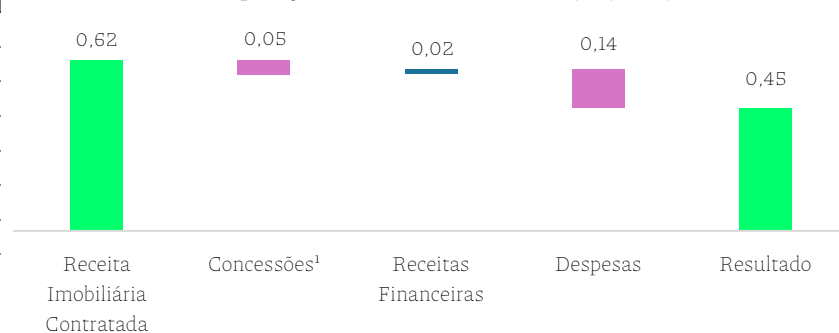
# Resultados

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses (R\$/cota)



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.529.562	R\$ 7.998.485	R\$ 15.585.179
Receita Financeira	R\$ 47.224	R\$ 202.985	R\$ 325.493
Despesas	-R\$ 378.191	-R\$ 2.037.207	-R\$ 3.919.100
Resultado	R\$ 1.198.595	R\$ 6.164.263	R\$ 11.991.572
Resultado por cota	R\$ 0,45	R\$ 2,37	R\$ 4,55
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,45	R\$ 2,28	R\$ 4,38
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,09	R\$ 0,17

Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)

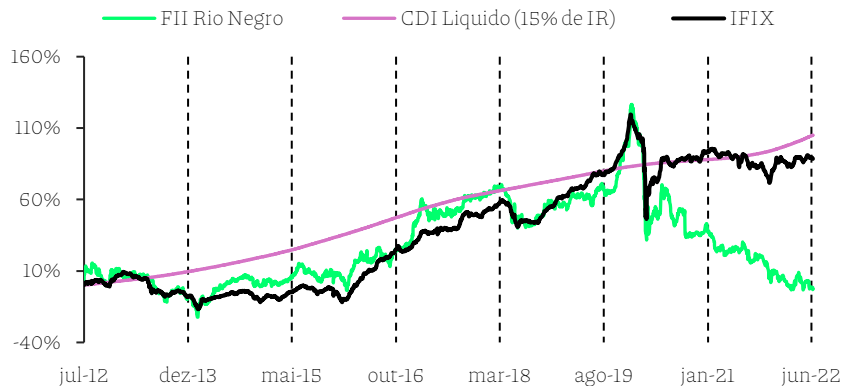


<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

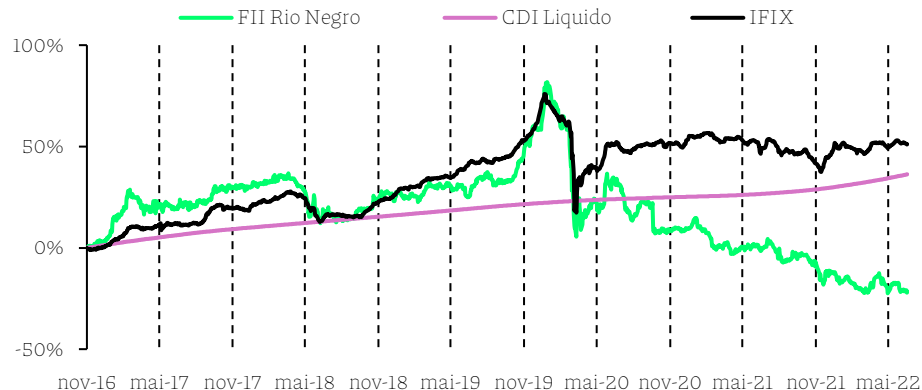
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos). <sup>1</sup> Carências, descontos e outros.

# Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade sob Gestão Rio Bravo (Desde 14/11/2016)



## Rentabilidade

rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-5,59%	-11,06%	-20,94%	-2,52%
IFIX	-0,88%	-0,33%	1,48%	88,68%

rentabilidade das distribuições de	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,80%	4,12%	6,96%	71,15%
CDI líquido (15% de IR)	0,86%	4,59%	7,36%	105,13%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>2</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.

## Histórico de 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
2021	0,39	0,41	0,39	0,38	0,37	0,37	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
2022	0,35	0,35	0,35	0,39	0,39	0,45						
$\Delta^3$	-10%	-15%	-10%	3%	5%	22%						

$\Delta$ : Comparação entre os anos 2021 e 2022.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

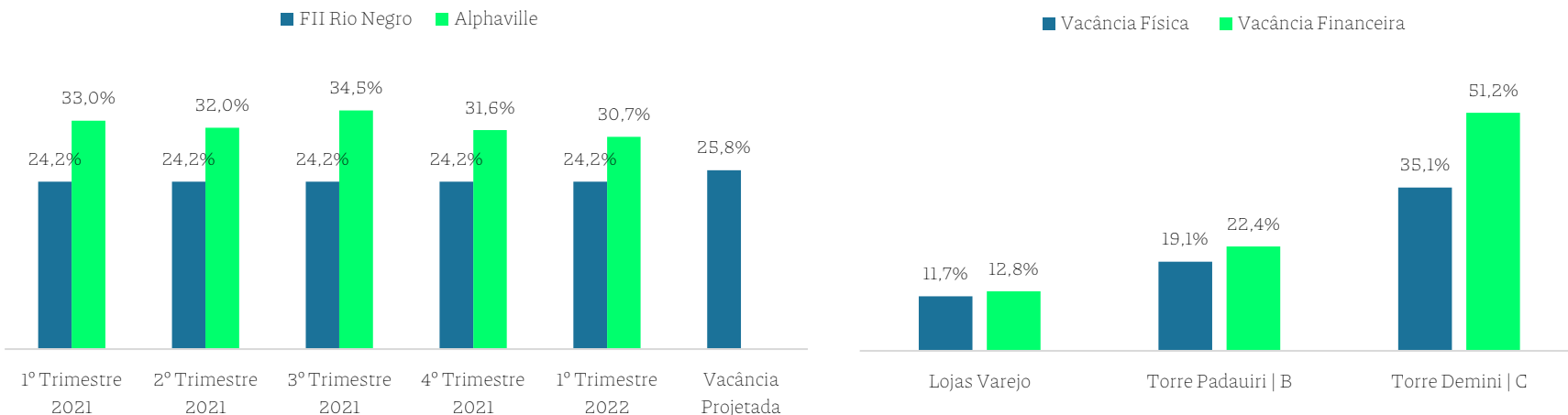


# Vacância

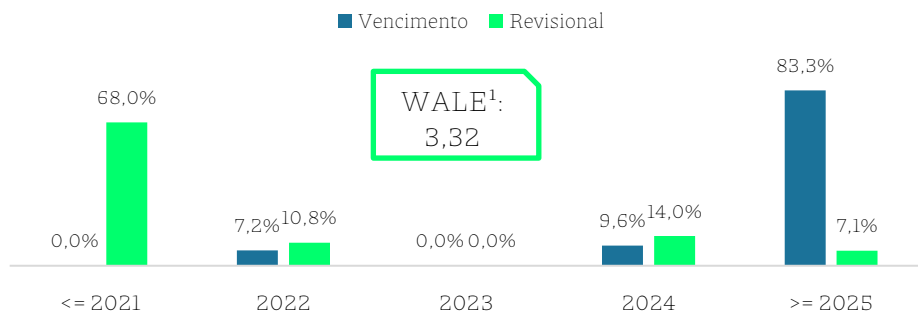
## VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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.



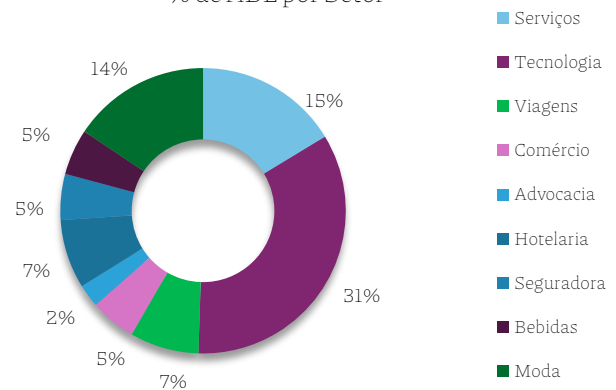
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



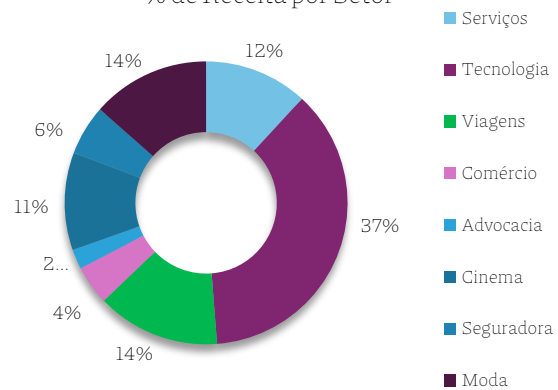
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

% de ABL por Setor



% de Receita por Setor





# Locatário

EDIFÍCIO PADAURI (BLOCOB)		
Conj.	Locatário	Área BOMA (m²)
1º - 11	Wipro do Brasil	840,50
1º - 12	Wipro do Brasil	618,99
2º - 21	Gol Smiles S.A	678,18
2º - 22	Gol Smiles S.A	678,18
3º - 31	Super Lógica	678,18
3º - 32	Super Lógica	678,18
4º - 41	Gol Smiles S.A	678,18
4º - 42	Wipro do Brasil	678,18
5º - 51	Wipro do Brasil	678,18
5º - 52	Petraroli Advogados	678,18
6º - 61	Atlantica Hotels	678,18
6º - 62	Vago	678,18
7º - 71	Vago	678,18
7º - 72	Vago	678,18
8º - 81	Warner Bros	678,18
8º - 82	Warner Bros	678,18
9º - 91	Warner Bros	678,18
9º - 92	Warner Bros	678,18
10º - 101	Tejofran	678,18
10º - 102	Tejofran	678,18
11º - 111	Nava	678,18
11º - 112	Vago	678,18
12º - 121	Cleartech	678,18
12º - 122	Cleartech	678,18
13º - 131	Atlantica Hotels	678,18
13º - 132	Atlantica Hotels	678,18
Área BOMA Total		17.736 m²
Área BOMA Vaga		2.713 m²
Vacância do Edifício Padauri		15,3%

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCOC)		
Conj.	Locatário	Área BOMA (m²)
1º - 11	Vago	770,49
1º - 12	Vago	712,78
2º - 21	Vago	678,18
2º - 22	Vago	678,18
3º - 31	Lojas União	678,18
3º - 32	Lojas União	678,18
4º - 41	Vago	678,18
4º - 42	Vago	678,18
5º - 51	Assurant	678,18
5º - 52	Assurant	678,18
6º - 61	Campari do Brasil	678,18
6º - 62	Campari do Brasil	678,18
7º - 71	Vago	678,18
7º - 72	Vago	678,18
8º - 81	Adidas do Brasil	678,18
8º - 82	Adidas do Brasil	678,18
9º - 91	Adidas do Brasil	678,18
9º - 92	Adidas do Brasil	678,18
10º - 101	Adidas do Brasil	678,18
10º - 102	Adidas do Brasil	678,18
11º - 111	Vago	678,18
11º - 112	Vago	678,18
12º - 121	Web Prêmios	678,18
12º - 122	Web Prêmios	678,18
13º - 131	Web Prêmios	678,18
13º - 132	Web Prêmios	678,18
Área BOMA Total		17.760 m²
Área BOMA Vaga		6.909 m²
Vacância do Edifício Demini		38,9%

LOJAS		
Núm.	Locatário	Área Privativa (m²)
1	Vago	113,25
2	Carrefour	291,94
3	Belezaria Brasil	74,67
4	Majerício Louge Bar	755,58
5	Vago	83,29
6	Vago	149,00
7	Vit Restaurante	289,50
8	Restaurante Japones	1194,43
Área Privativa Total		2.952 m²
Área Privativa Vaga		346 m²
Vacância das Lojas		11,7%

Vacância no mês	
Edifícios	27,1%
Edifícios + Lojas	25,8%



# Patrimônio do fundo

TORRE PADAUIRI (BLOCO B)      TORRE DEMINI (BLOCO C)



DECK PARK



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:

Área BOMA\*: 38.409,2 m<sup>2</sup>

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

*\*Não considera a área do Deck Park. As áreas das lojas não estão em área BOMA.*



riobravo.com.br



Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32  
04551-065, São Paulo - SP - Brasil  
+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

