

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

agosto22

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\$ 234.637.920,50 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 12.725

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Rio Negro é proprietário do Edifício Padauni, 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 agosto, o Fundo totalizou R\$ 1,696 milhões em receitas, ou R\$ 0,63/cota, realizando o resultado aproximado de R\$ 1,473 milhões, ou R\$ 0,55/cota. A distribuição de rendimentos anunciada em agosto, com pagamento em 15 de setembro, foi de R\$ 0,43/cota, equivalente a 78% do resultado do mês e que representa um *dividend yield* 9,33%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 55,30.

Para o semestre corrente, reforçamos que o Fundo não conta com componentes extraordinários de resultado na sua distribuição. Dessa forma, a distribuição do semestre corrente será composta exclusivamente pelo seu resultado recorrente gerado no período.

Comercial | Gestão

Já no mês de setembro, [conforme divulgado via Fato Relevante](#), o Fundo celebrou Contrato de Locação para a Loja B, do Edifício Padauini, integrante do Centro Administrativo Rio Negro, com Locatário do setor alimentício, franqueado voltado à culinária mexicana.

O Contrato de locação é de 60 meses, com início a partir de 01º de setembro e tem o IPCA como índice de reajuste, além de prever aviso prévio de 120 dias. Com a locação, o resultado anual do Fundo será positivamente impactado em R\$ 0,06/cota, findo o período de carência e descontos acordados contratualmente. A taxa de vacância do Fundo passa a ser de 25,8%.

A Loja B estava disponível desde julho deste ano, após desocupação do antigo locatário. A conclusão da locação em menos de um mês de disponibilidade foi proporcionada pela expertise da equipe de gestão da Rio Bravo na comercialização do imóvel, além de demonstrar a qualidade e relevância do empreendimento.

Comentários do gestor

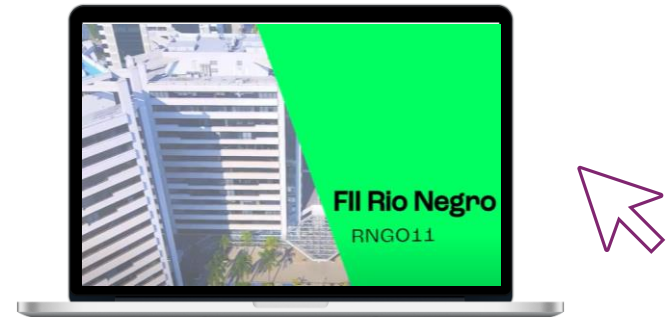
Comercial | Prospecção

Visando a redução da vacância atual do Fundo, a equipe de gestão permanece atuando constantemente junto a consultorias imobiliárias e corretores autônomos, além de divulgar as disponibilidades atuais ao mercado em geral. Ademais, regularmente revisitamos nossas estratégias de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado.

Atualmente contamos com versão atualizada do vídeo tour do empreendimento, sendo um material que entendemos ser fundamental para a comercialização do ativo, ao permitir que os ocupantes em potencial conheçam o imóvel previamente a uma visita presencial.

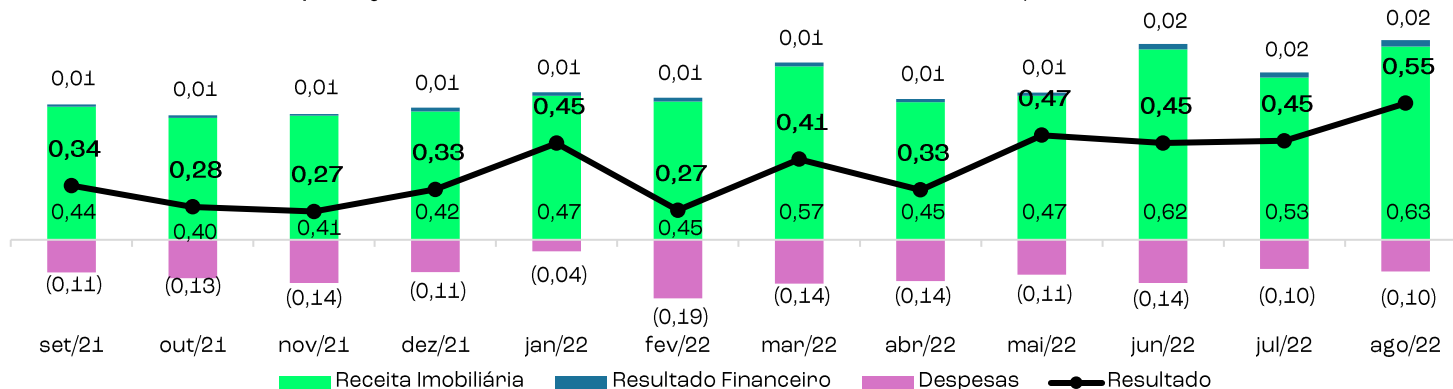
Atualizando o acompanhamento de visitas, o empreendimento teve 6 visitas em agosto, todas referentes a novas demandas, de empresas dos segmentos financeiro e tecnologia.

Para conhecer o vídeo tour do imóvel, clique no ícone abaixo:



Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.696.434	R\$ 11.258.047	R\$ 15.714.197
Receita Financeira	R\$ 54.247	R\$ 303.660	R\$ 391.396
Despesas	-R\$ 276.739	-R\$ 2.568.809	-R\$ 3.849.773
Resultado	R\$ 1.473.943	R\$ 8.992.898	R\$ 12.255.819
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 3,38	R\$ 4,59
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,43	R\$ 3,11	R\$ 4,51
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,12	R\$ 0,27	R\$ 0,08

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

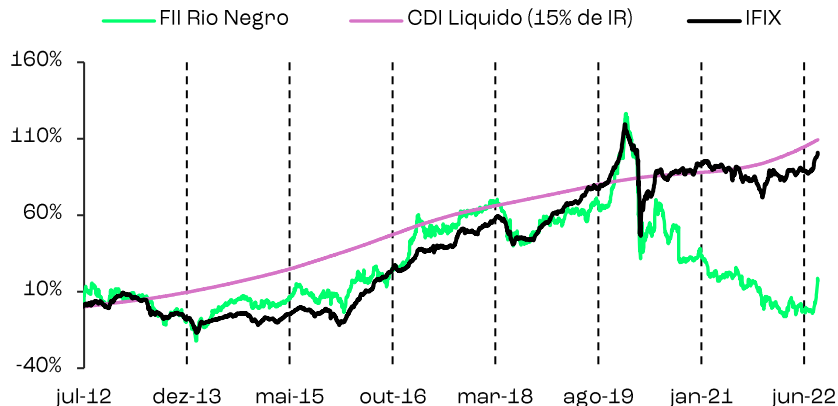
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

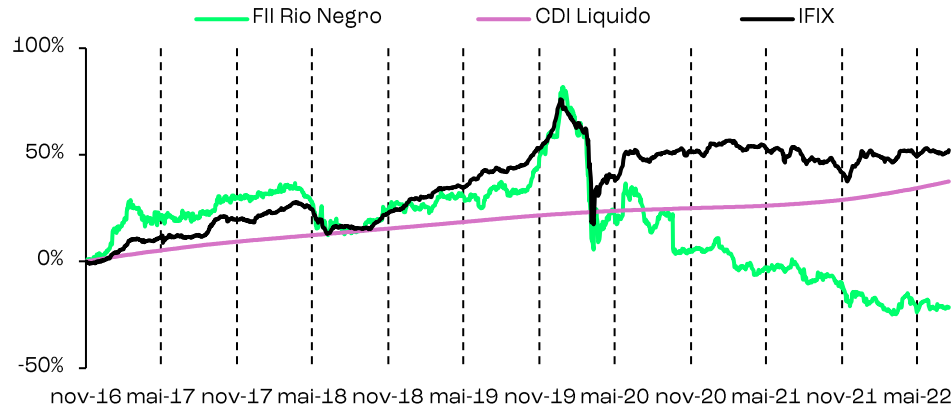
rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	19,41%	10,24%	3,96%	16,76%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	100,87%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,84%	5,72%	7,69%	72,00%
CDI líquido (15% de IR)	0,99%	6,58%	8,67%	109,34%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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)



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	0,40	0,43				
Δ ³	-10%	-15%	-10%	3%	5%	22%	14%	23%				

Δ: 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.

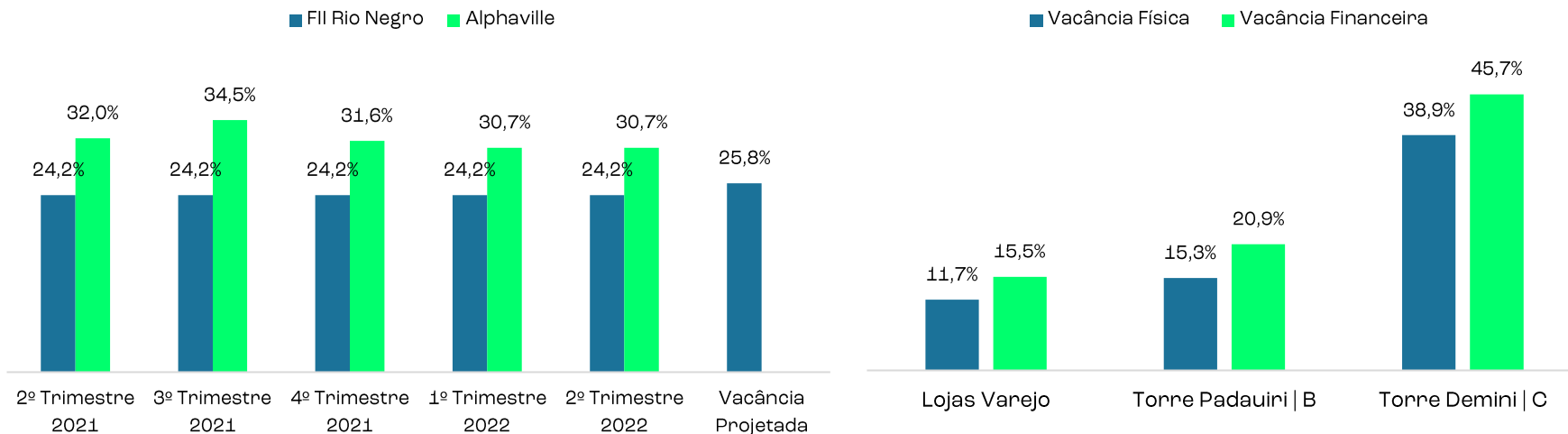


Vacância

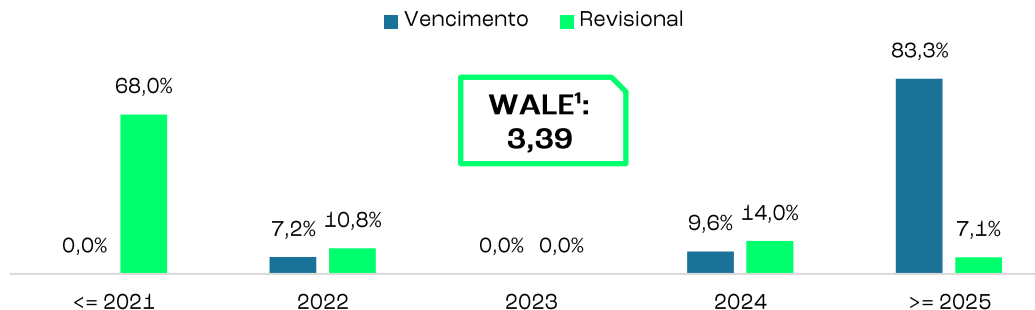
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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.



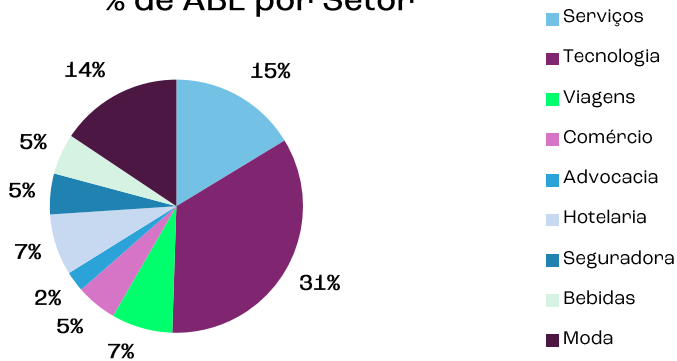
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



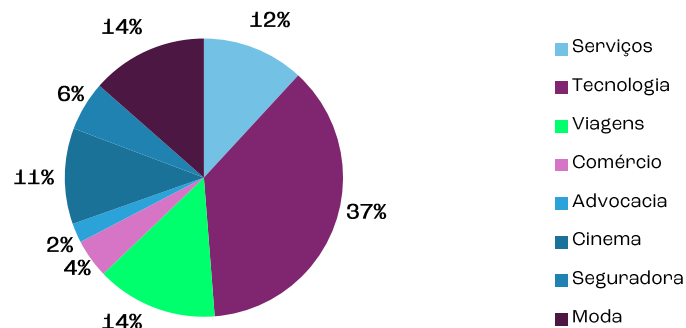
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

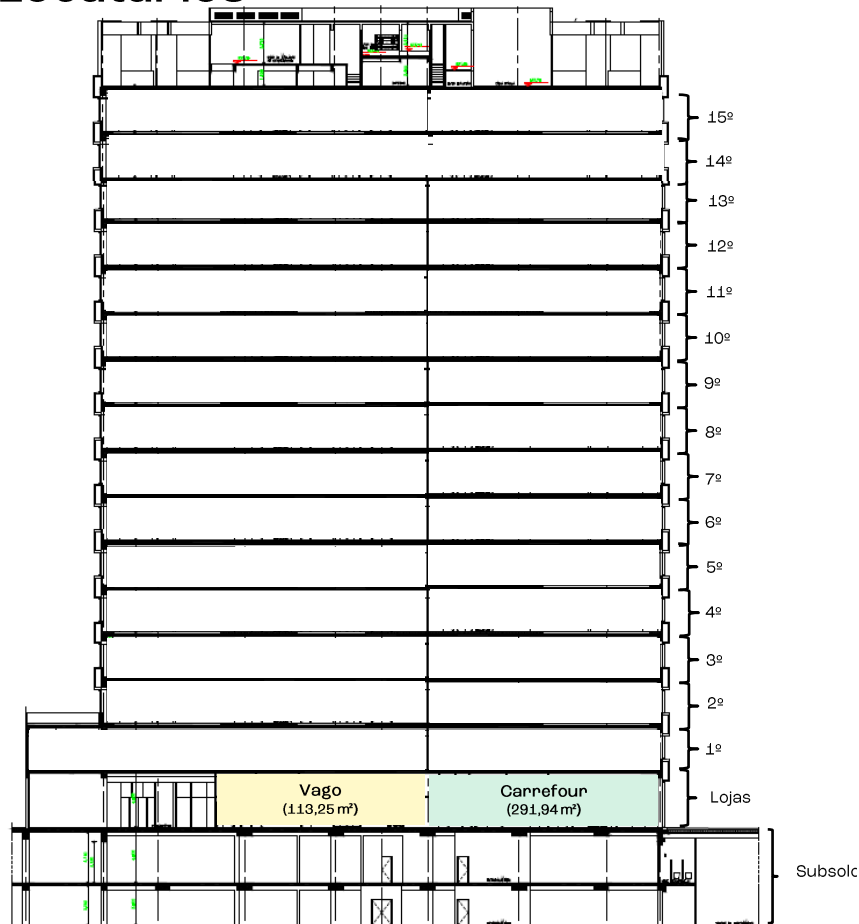
% de ABL por Setor



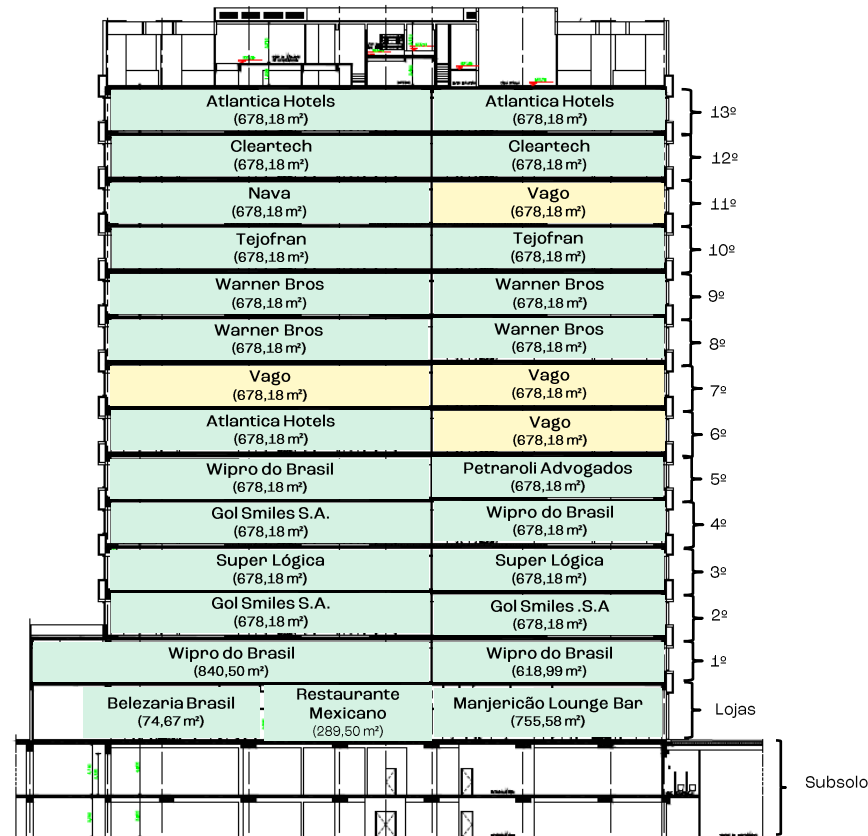
% de Receita por Setor



Locatários

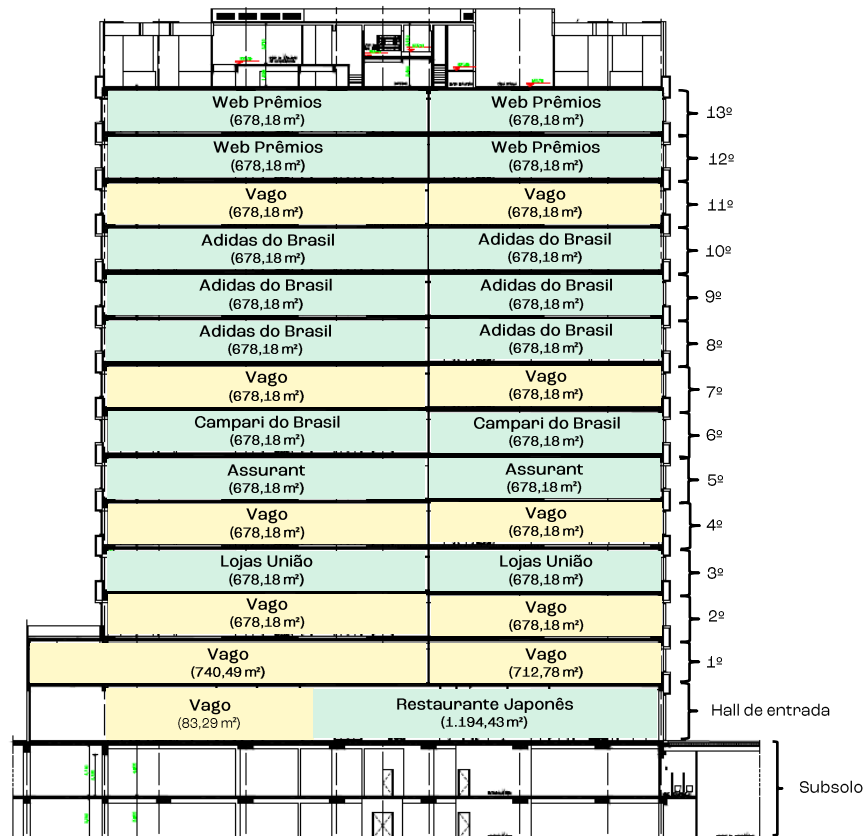


Edifício Padauri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.736 m ²
Área BOMA Vaga	2.713 m ²
Vacância do Edifício Padauri	15,3%

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.760 m ²
Área BOMA Vaga	6.909 m ²
Vacância do Edifício Padauri	38,9%

Lojas

Área Privativa Total	2.952 m ²
Área Privativa Vaga	346 m ²
Vacância do Edifício Padauri	11,7%

Vacância no mês

Edifícios	27,1%
Edifícios + Lojas	25,8%

Ficha técnica dos imóveis

	Edifício Padauri (Bloco B)	Edifício Demini (Bloco C)
Fachada	Acabamentos em pastilhas	
Lobby de entrada	Sistema de controle de acesso modernizado	
Forno	Forno modular	
Gerador	Gerador de área comum	
Piso Elevado	Possui	
Certificação LEED	Gold	Silver
Habite-se	Emitido em abril de 2004	
Automação e Supervisão Predial	Possui sala de manutenção, sala de administração e refeitório	
Ar-Condicionado	Central de água gelada	
Elevadores	Possui 6 elevadores com capacidade para 5 pessoas e carga máxima de 300kg	
Segurança Contra Incêndio	Possui sala de bombeiro e sistema de incêndio	
Serviços Adicionais	Caixa eletrônico, salão de beleza, restaurantes e cafés	
Ações de sustentabilidade	Coleta seletiva de resíduos e água de reuso	

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 m²

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.*

Como investir?



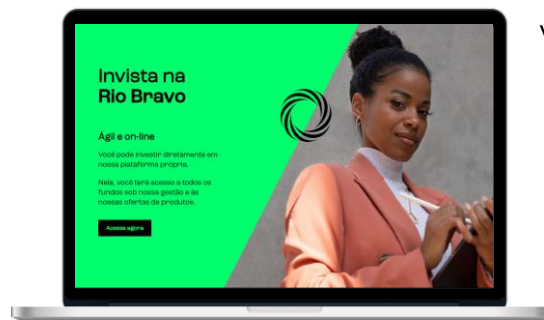
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RINGO11

Invista conosco:



Você pode investir **diretamente** em nossa plataforma própria.

Nela, você terá acesso a **todos os fundos sob nossa gestão** e às nossas ofertas de produtos.

Para acessar, [clique aqui](#).



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

