

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

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\$ 234.681.074,42 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 12.351

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 outubro, o Fundo gerou um total de R\$ 1.705 mil de receitas, ou R\$ 0,64/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 1.448 mil, ou R\$ 0,54/cota. Neste mês, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,43/cota, equivalente a 79% do resultado do mês, representando um *dividend yield* de 10,5%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 49,04.

O resultado do mês foi impactado por receitas que estavam previstas para serem recebidas em setembro, conforme divulgado no relatório do mês anterior, ficando assim extraordinariamente acima do resultado recorrente do Fundo. Contudo, essa variação pontual não deve impactar a linearização da distribuição no semestre corrente. Ressaltamos que considerando o período decorrido do 2º semestre deste ano, o Fundo distribuiu aproximadamente 92% do resultado realizado.

Ademais, reforçamos que o Fundo não conta com componentes extraordinários de resultado na sua distribuição para o atual semestre. Assim, a projeção da equipe de gestão para a linearização da distribuição se mantém em R\$ 0,43/cota para o restante de 2022.

Comercial | Gestão

Durante o mês de outubro não ocorreram alterações na ocupação do Fundo e na sua carteira de contratos. Ademais, buscando aumentar a ocupação dos empreendimentos 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 e local. Adicionalmente, regularmente revisitamos nossas estratégias de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado.

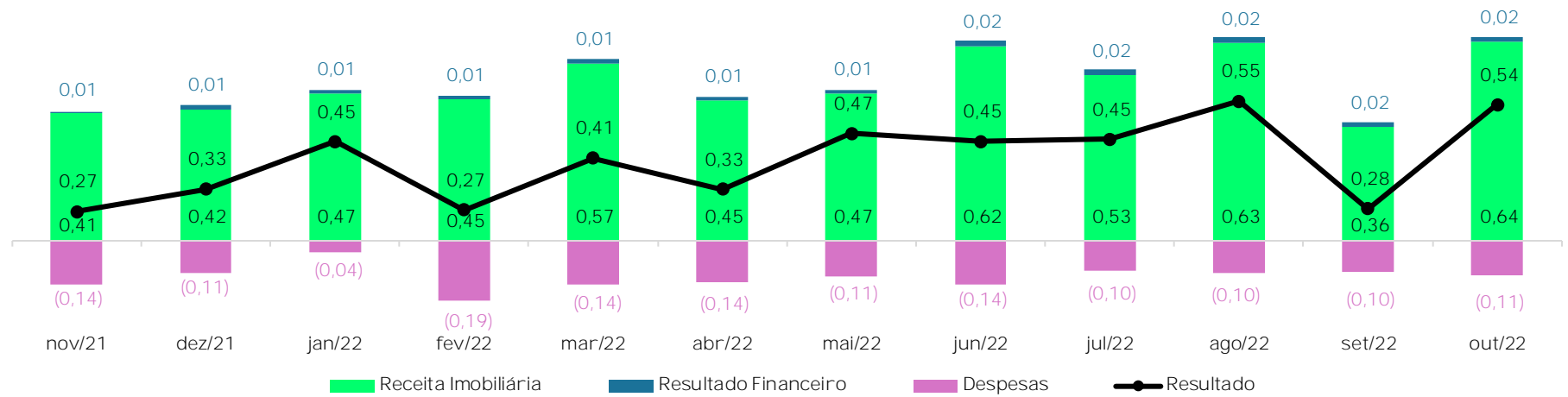
Atualizando o acompanhamento de visitas, em outubro o empreendimento recebeu 8 visitas, todas referentes a novas demandas, de empresas dos segmentos de saúde, varejo, segurança, *self storage*.

Atualmente contamos com versão atualizada do vídeo tour do empreendimento. Para conhecer o material, clique no ícone:



Resultados

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



| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 1.705.719 | R\$ 13.936.811 | R\$ 16.154.377 |
| Receita Financeira | R\$ 41.120 | R\$ 388.930 | R\$ 435.415 |
| Despesas | -R\$ 297.941 | -R\$ 3.139.649 | -R\$ 3.801.801 |
| Resultado | R\$ 1.448.898 | R\$ 11.186.091 | R\$ 12.787.990 |
| Resultado por cota | R\$ 0,54 | R\$ 4,19 | R\$ 4,79 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,43 | R\$ 3,97 | R\$ 4,67 |
| Resultado Acumulado ² | R\$ 0,11 | R\$ 0,22 | R\$ 0,12 |

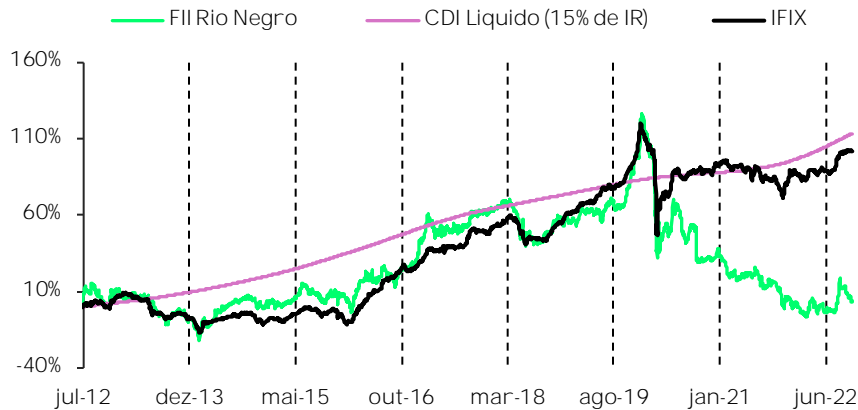
Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)



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).

Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

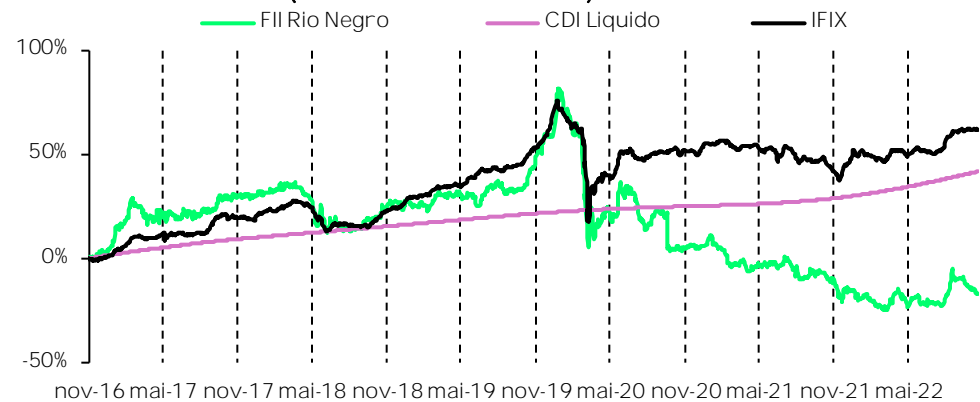
| rentabilidade total ⁴ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Rio Negro | -5,61% | -2,33% | -7,61% | 3,44% |
| IFIX | 0,02% | 6,66% | 11,80% | 101,90% |

| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|-------|-------|----------|----------------|
| FII Rio Negro | 0,75% | 7,34% | 8,09% | 72,86% |
| CDI Líquido (15% de IR) | 0,87% | 8,50% | 9,77% | 113,43% |

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

² 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 | 0,43 | 0,43 | | |
| Δ^3 | -10% | -15% | -10% | 3% | 5% | 22% | 14% | 23% | 23% | 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.

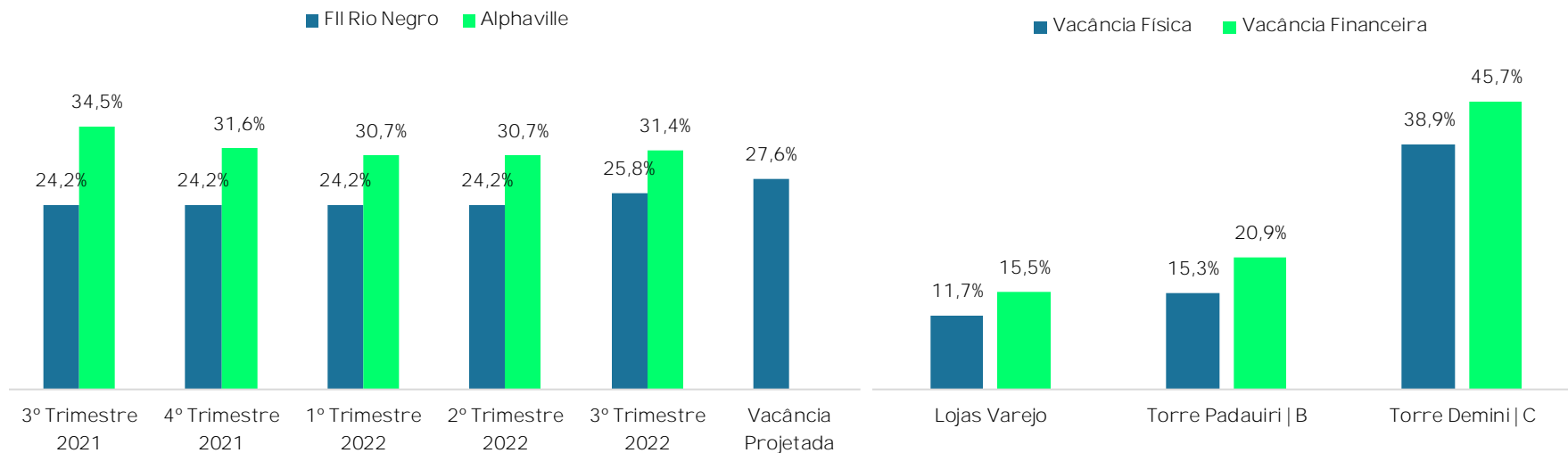
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



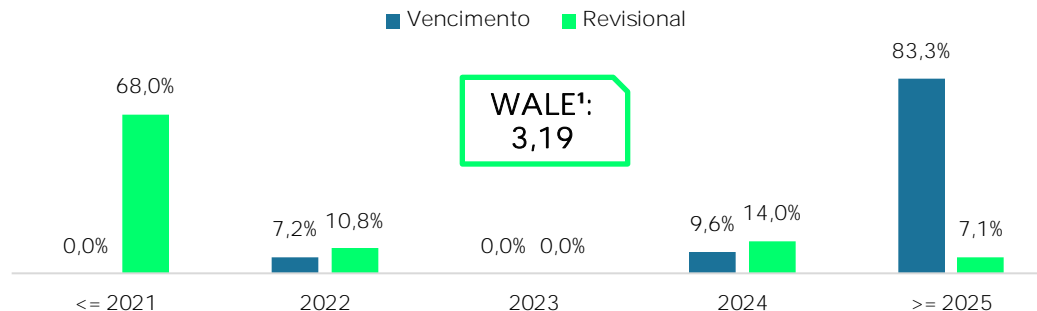
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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.



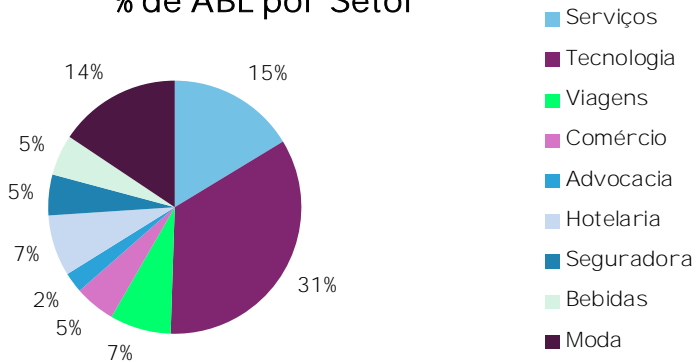
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



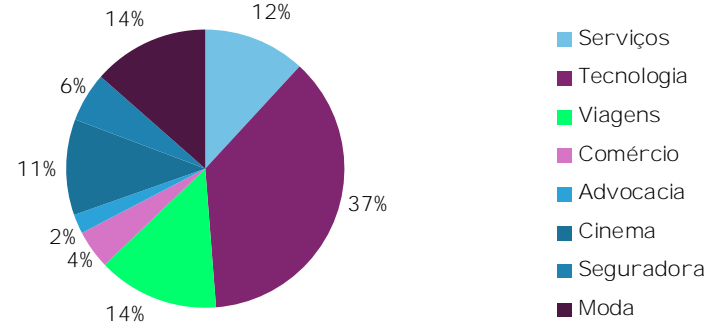
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

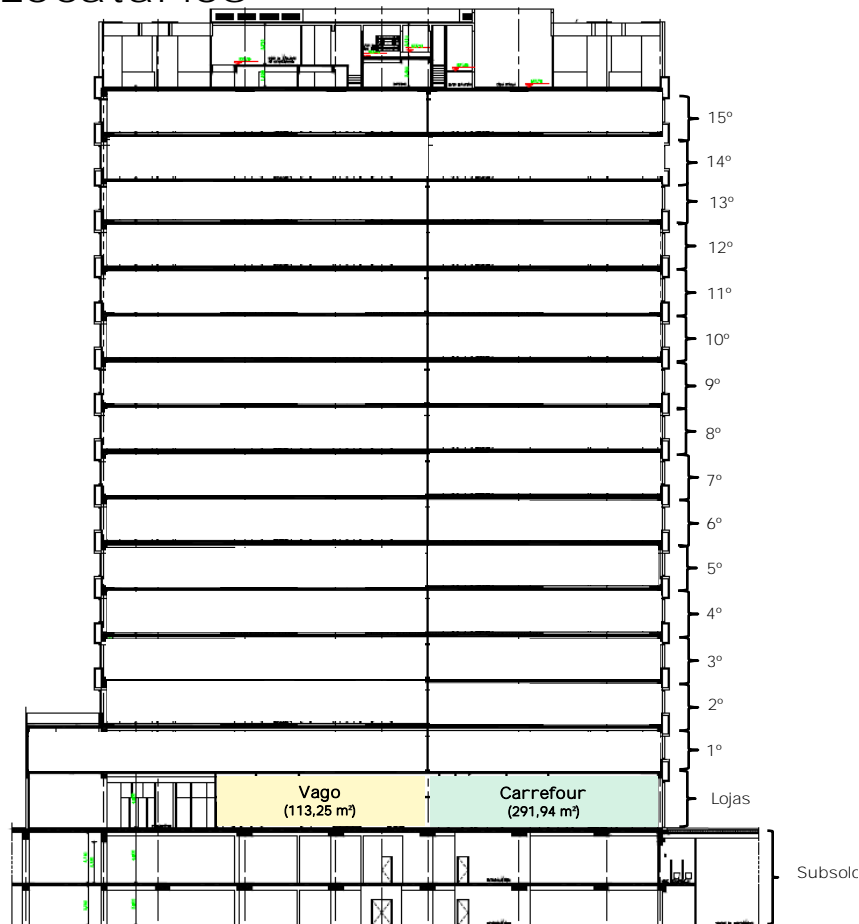
% de ABL por Setor



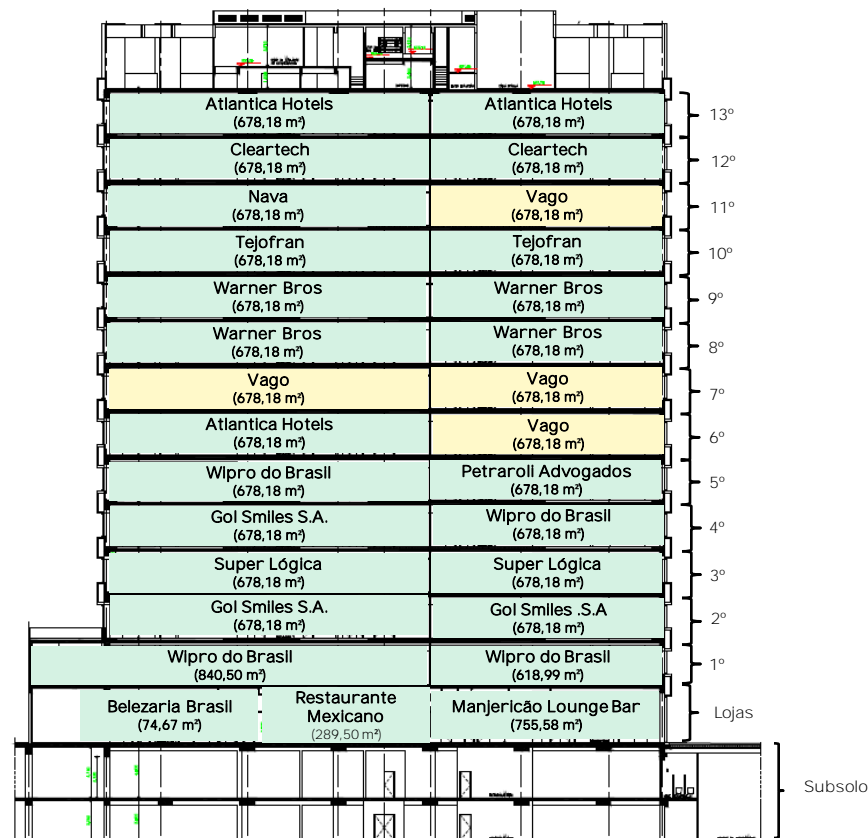
% de Receita por Setor



Locatários

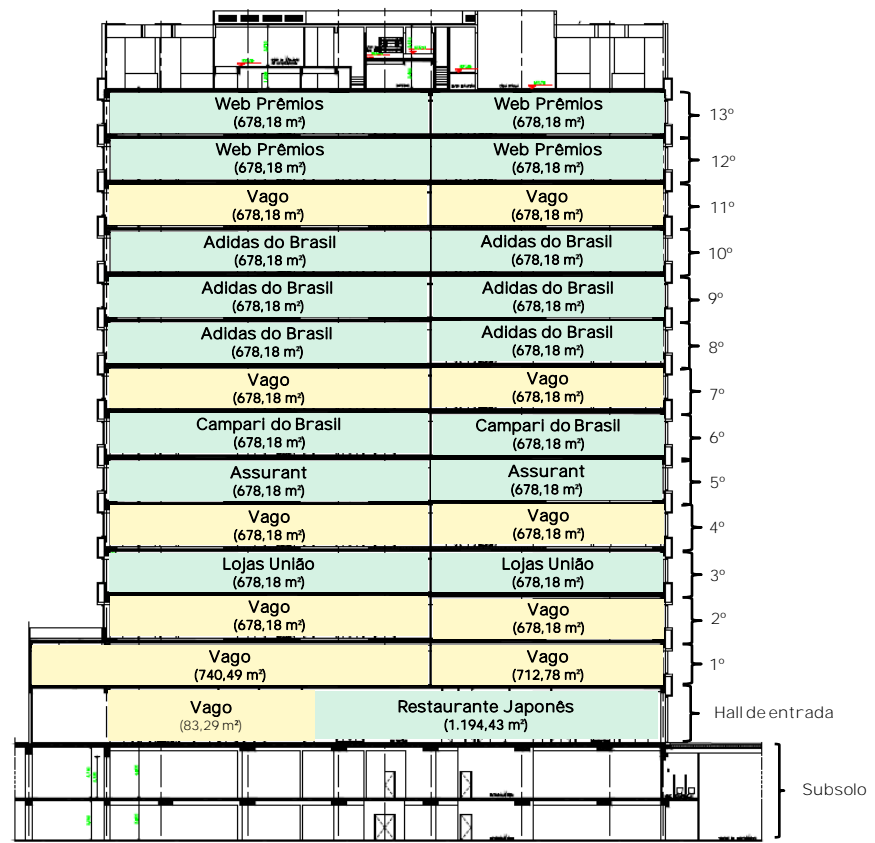


Edifício Patauiri (Bloco B)



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 Demini | 38,9% |

Lojas

| | |
|----------------------|----------------------|
| Área Privativa Total | 2.952 m ² |
| Área Privativa Vaga | 346 m ² |
| Vacância das Lojas | 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 | Recepção retrofitada e sistema de controle de acesso modernizado | |
| Forro | Forro 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 minimercado | |
| Ações de sustentabilidade | Coleta seletiva de resíduos e água de reuso | |

Patrimônio do Fundo



C. A. Rio Negro – Vista de Frente



C. A. Rio Negro – Vista Aérea



C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

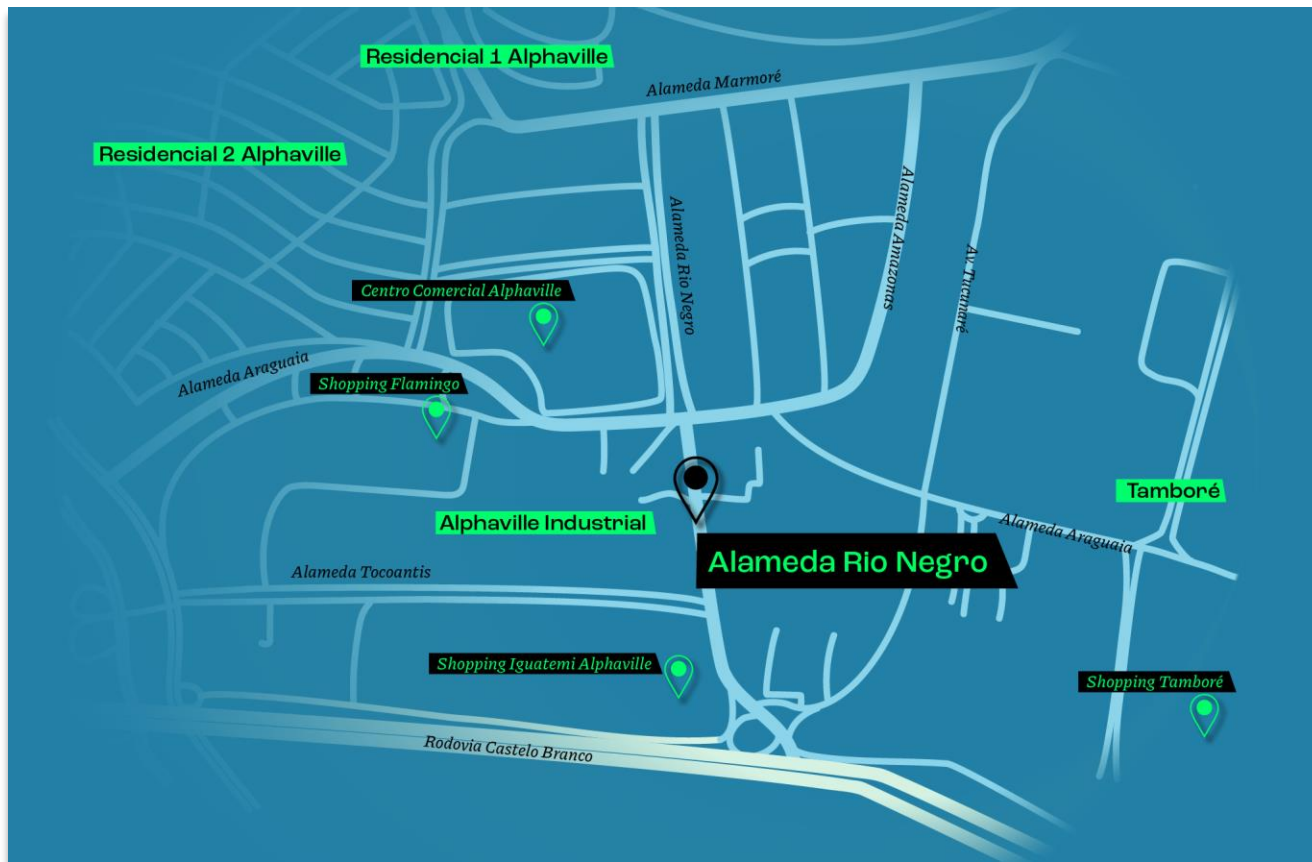


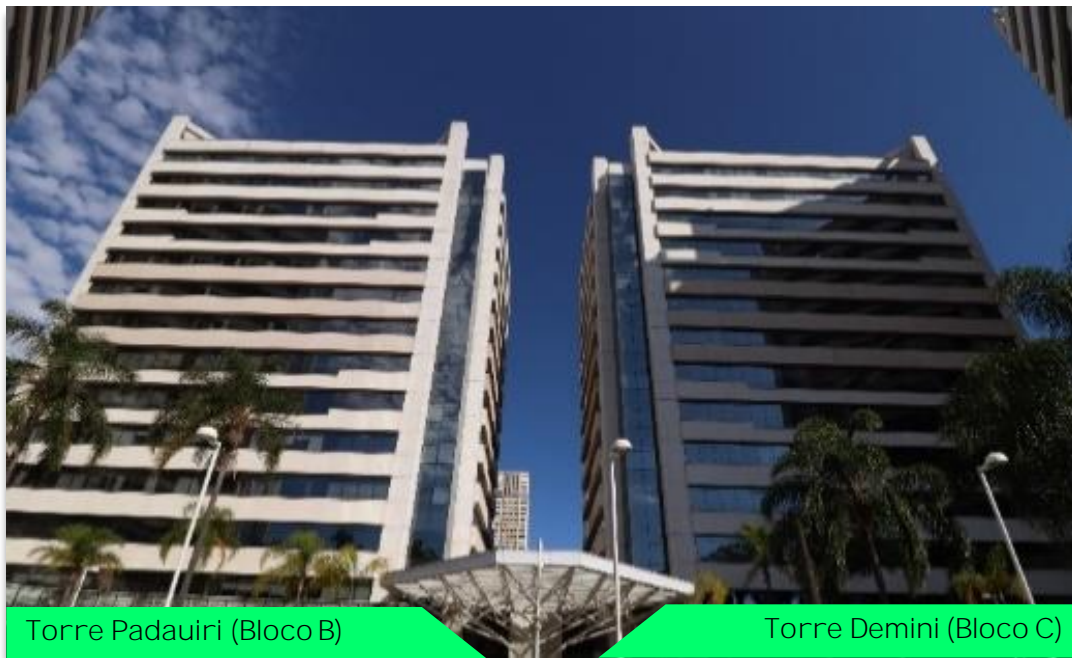
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

Patrimônio do Fundo



Localização do Centro Administrativo Rio Negro





Torre Padauri (Bloco B)

Torre Demini (Bloco C)

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

Área Deck Park: 17.905 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?



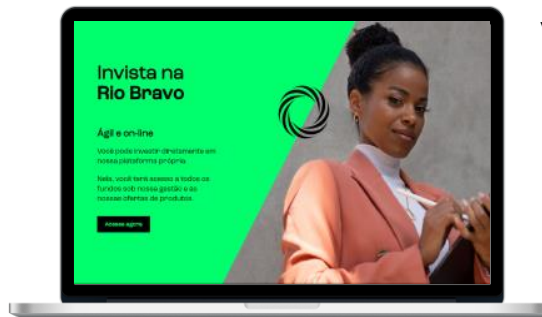
Via corretora:



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





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Este material 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 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.