

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro22

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\$ 234.642.811,87 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 12.207

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 dezembro, o Fundo totalizou R\$ 1.468 mil em receitas, ou R\$ 0,55/cota, contemplando o resultado aproximado de R\$ 1.225 mil, ou R\$ 0,46/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,43/cota, representando aproximadamente 94% do resultado do mês e que representa um *dividend yield* anualizado de 10,6%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 48,73.

Por fim, ressaltamos que considerando o período transcorrido do 2º semestre deste ano, o Fundo distribuiu em torno de 96% do resultado realizado, em linha com o projetado para o período.

Comercial | Gestão

O mercado de Alphaville não teve muita movimentação de negócios ao longo de 2022. Esta pouca movimentação é justificada ainda pela alta vacância na Cidade de São Paulo (aproximadamente 20%) que conta com disponibilidade de imóveis com excelente infraestrutura, bem localizados, em regiões centralizadas e com condições comerciais atrativas.

A vacância de Alphaville iniciou 2022 em 31,71% e no 3º tri/2022 (último dado divulgado) fechou em 33%. A perspectiva é que a vacância do ano permaneça acima de 30%.

Apesar dos números não serem otimistas, o FII Rio Negro apresentou bons números ao longo de 2022. Recebemos 45 visitas ao longo do ano e assinamos 3 locações, reduzindo a vacância de 27,5% para 25,8%.

Vale destacar que iniciamos 2023 reduzindo a vacância para 25,4%, considerando a expansão de um dos nossos Locatários, conforme indicado ao longo deste relatório.

Para 2023, acreditamos que o mercado de Alphaville deve continuar sofrendo devido à baixa demanda para os empreendimentos locais, muito ocasionada, principalmente, pela ainda alta disponibilidade qualificada em São Paulo. A equipe de gestão tem buscado se adequar às novas necessidades das empresas para, assim como realizado em 2022, diminuir a vacância e finalizar o ano de 2023 com uma ocupação maior, através de boas negociações e novas locações, trazendo ao fundo e seus cotistas melhores resultados.

Comentários do gestor

Comercial | Prospecção

Em dezembro, o Fundo celebrou um Aditivo ao Contrato de Locação com o restaurante japonês OUE Sushi que expandirá a sua operação alugando a loja C, com área adicional de 113,25 m², totalizando a área locada de 1.307 m². Esta negociação apresenta condições comerciais compatíveis com as praticadas no mercado de Alphaville e impactará positivamente o resultado anual do Fundo em R\$ 0,02/cota, após findo o período de carência, no primeiro semestre de 2023.

Conforme adiantado em novembro, o Fundo celebrou novo Contrato de Locação com a Tivit S.A, empresa que atua no ramo de soluções tecnológicas, para parte do conjunto 71, com aproximadamente 339m², do 7° andar do Edifício Demini, integrante do C.A. Rio Negro. A locação está em linha com a nova estratégia de comercialização adotada pela equipe de gestão descrita na seção anterior.

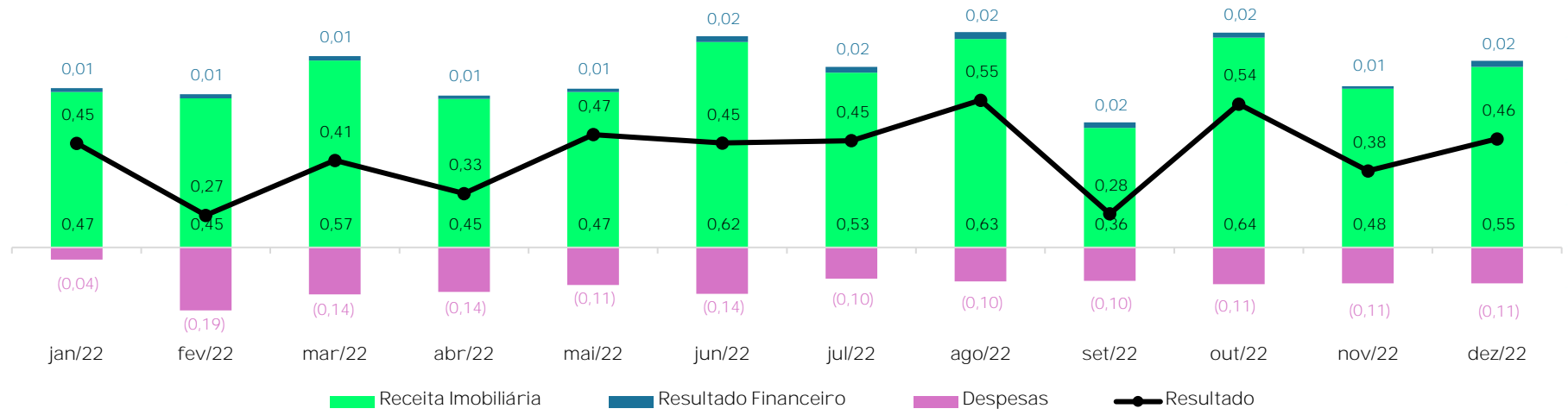
O novo Contrato apresenta condições comerciais compatíveis com as praticadas no mercado de Alphaville e impactará positivamente o resultado anual do Fundo aproximadamente em R\$ 0,12/cota, após findo o período de carência, no primeiro semestre de 2023. Para maiores informações acesse o Comunicado ao Mercado [clicando aqui](#).

Ademais, atualizando o acompanhamento de visitas, em dezembro o empreendimento recebeu 1 visita, de empresa do segmento de varejo. Por fim, o Fundo conta com versão atualizada de vídeo tour do empreendimento. Clique no ícone abaixo para conhecer o empreendimento.



Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.468.854	R\$ 16.697.929	R\$ 16.697.929
Receita Financeira	R\$ 49.344	R\$ 458.537	R\$ 458.537
Despesas	-R\$ 292.652	-R\$ 3.725.159	-R\$ 3.725.159
Resultado	R\$ 1.225.547	R\$ 13.431.306	R\$ 13.431.306
Resultado por cota	R\$ 0,46	R\$ 5,03	R\$ 5,03
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,43	R\$ 4,83	R\$ 4,83
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,03	R\$ 0,20	R\$ 0,20

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

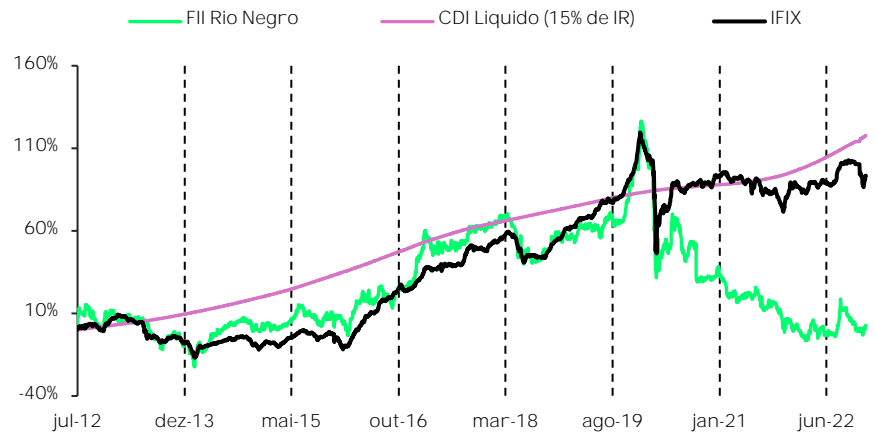
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

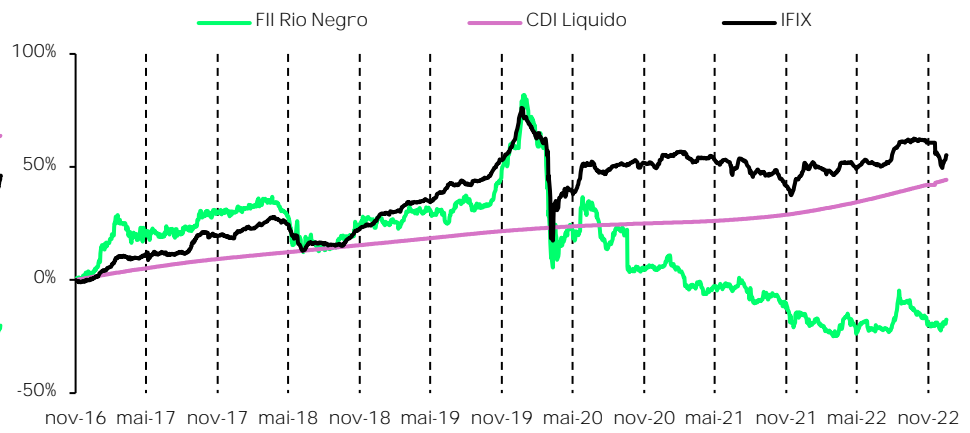


Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



Rentabilidade

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	2,37%	-2,96%	-2,96%	2,78%
IFIX	-3,44%	2,22%	2,22%	93,51%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,82%	8,97%	8,97%	73,72%
CDI Líquido (15% de IR)	1,57%	10,52%	10,52%	117,71%

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

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.

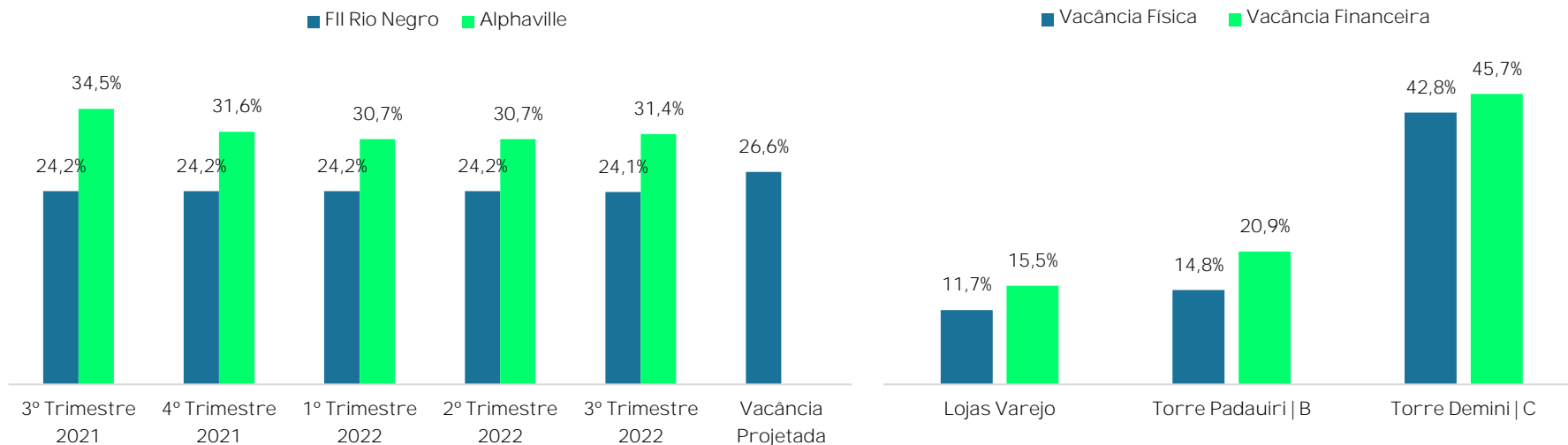


Vacância

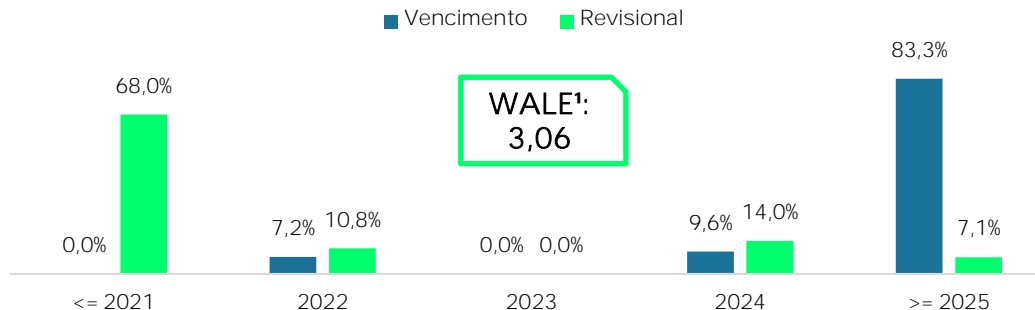
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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.



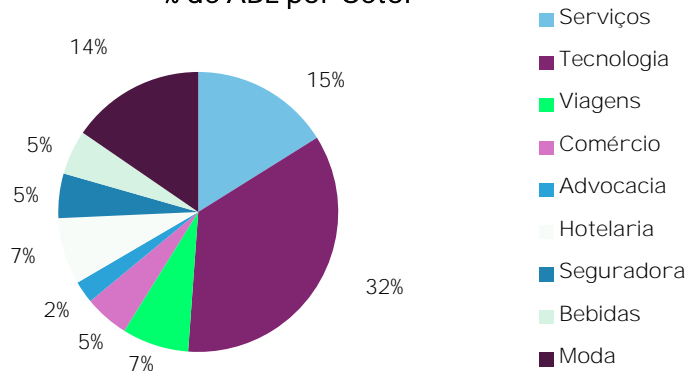
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



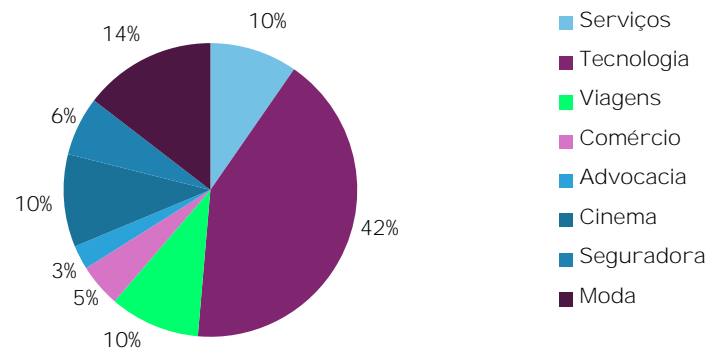
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

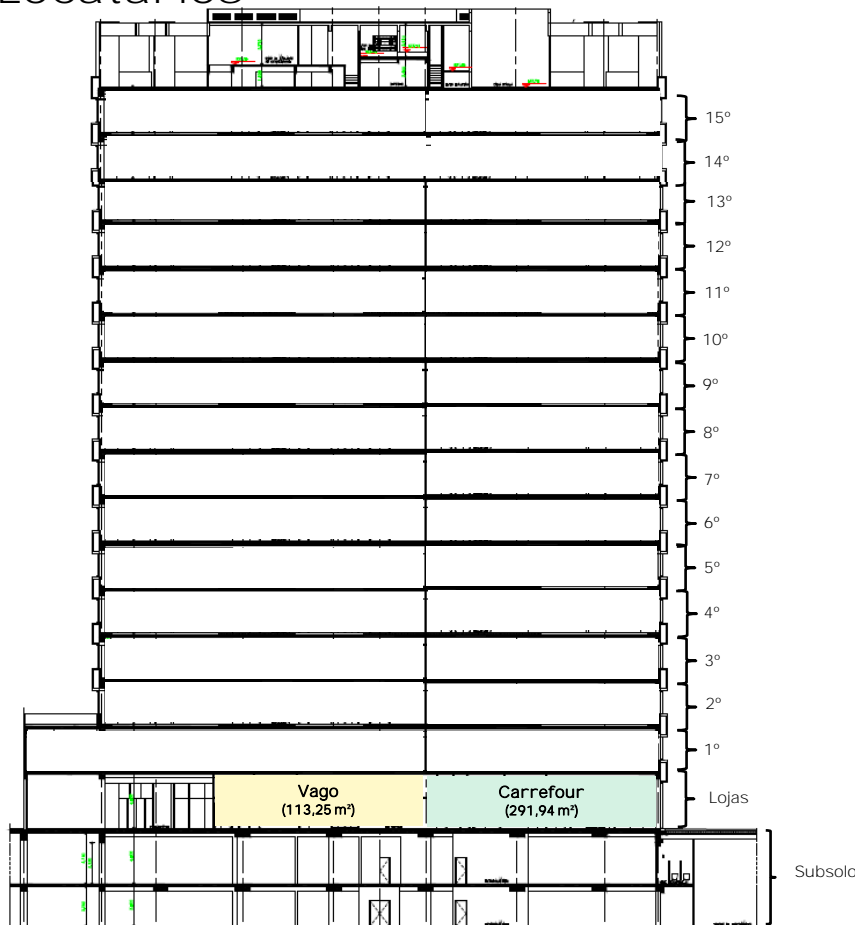
% de ABL por Setor



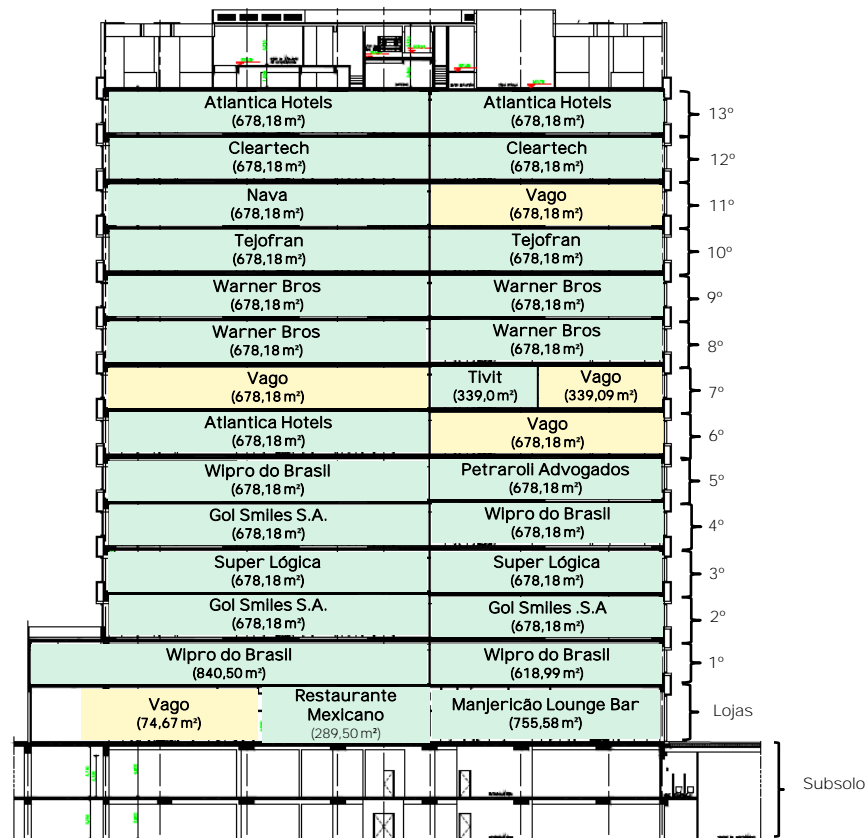
% de Receita por Setor



Locatários



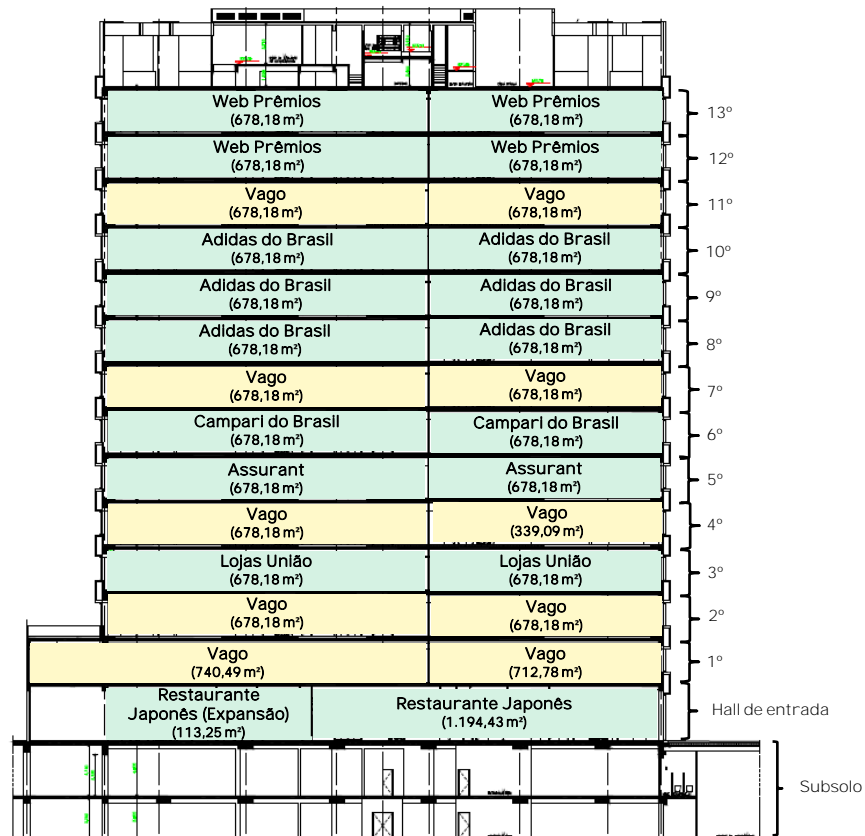
Edifício Padora (Bloco B)





Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.736 m²
Área BOMA Vaga	2.373 m²
Vacância do Edifício Padauri	14,84%

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.760 m²
Área BOMA Vaga	7.586 m²
Vacância do Edifício Demini	42,75%

Lojas

Área Privativa Total	2.952 m²
Área Privativa Vaga	346 m²
Vacância das Lojas	11,71%

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



C. A. Rio Negro – Áreas Externas

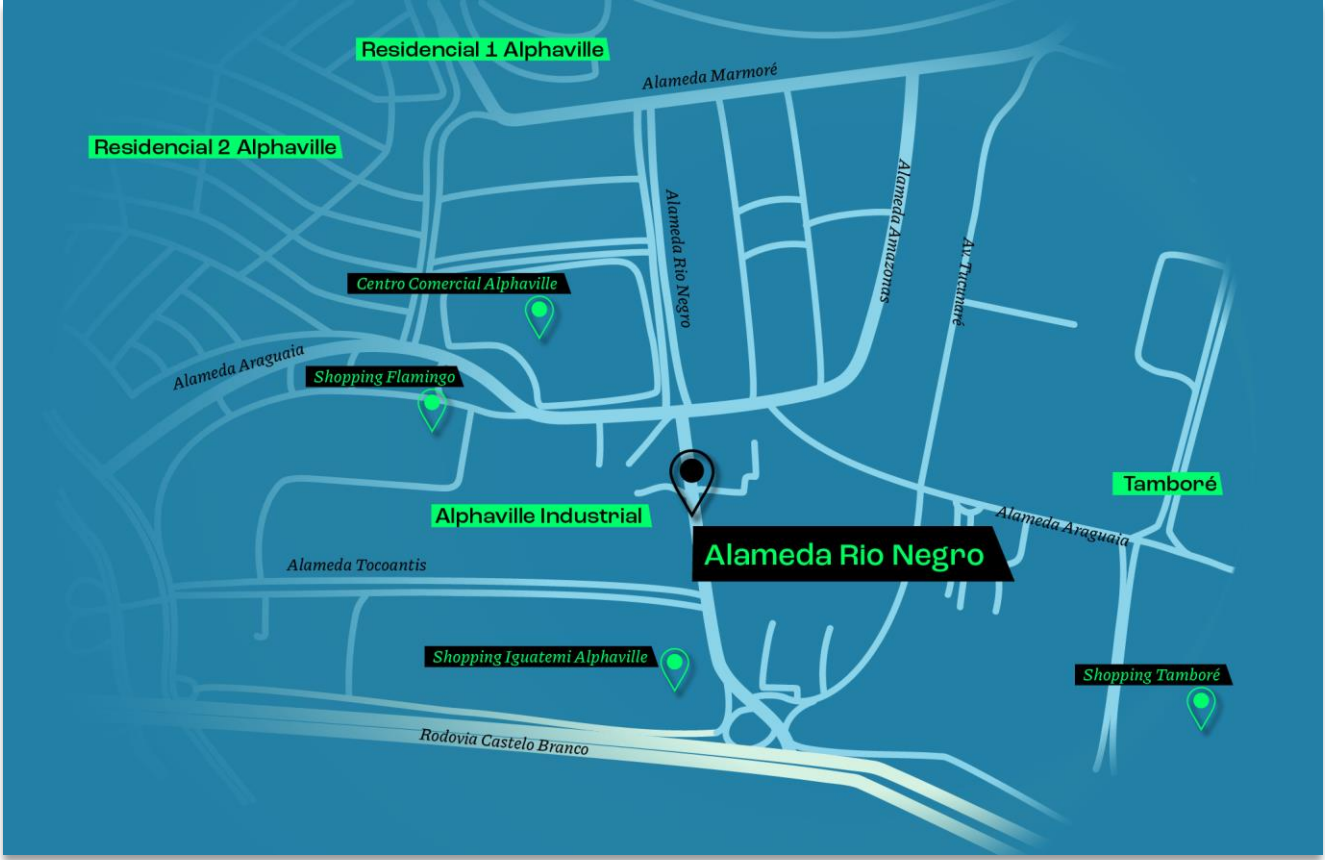


C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas

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?



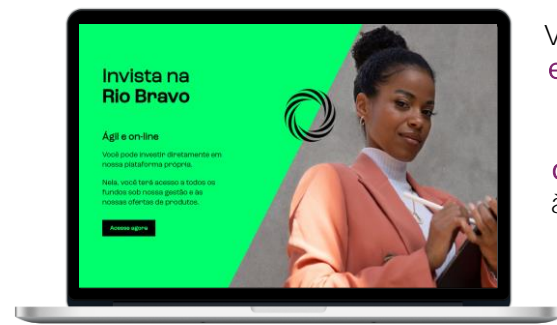
Via corretora:



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.