

# Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro23

# 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\$ 231.840.612,68 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/05/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 12.047

## 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 janeiro, o Fundo gerou R\$ 1.415 mil em receitas, ou R\$ 0,53/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 1.156 mil, ou R\$ 0,43/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,43/cota, representando 100% do resultado do período, e um *dividend yield* anualizado de 10,8%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 47,42.

Para o primeiro semestre de 2023, o time de gestão projeta a distribuição de rendimentos linearizados em R\$ 0,43/cota até o fim do período. Ressaltamos que a previsão já considera a desmobilização parcial do locatário WebPrêmios, ocupante do 12° e 13° andar do Edifício Demini, anunciada no último semestre e com previsão de ocorrer até o fim do primeiro trimestre de 2023.

## Evento | Conhecendo o C.A. Rio Negro

Em janeiro, a equipe de gestão do Fundo convidou seus cotistas para conhecer o empreendimento C.A. Rio Negro. No evento apresentamos os principais indicadores do mercado de Alphaville em comparação aos números do C.A. Rio Negro, além de sanar dúvidas e dialogar com cotistas sobre as perspectivas do Fundo.

Além disso, realizamos um tour no empreendimento mostrando uma laje inteira, os novos conjuntos com áreas menores, o nosso sistema de ar-condicionado e finalizamos no heliponto. Abaixo apresentamos algumas fotos do evento:

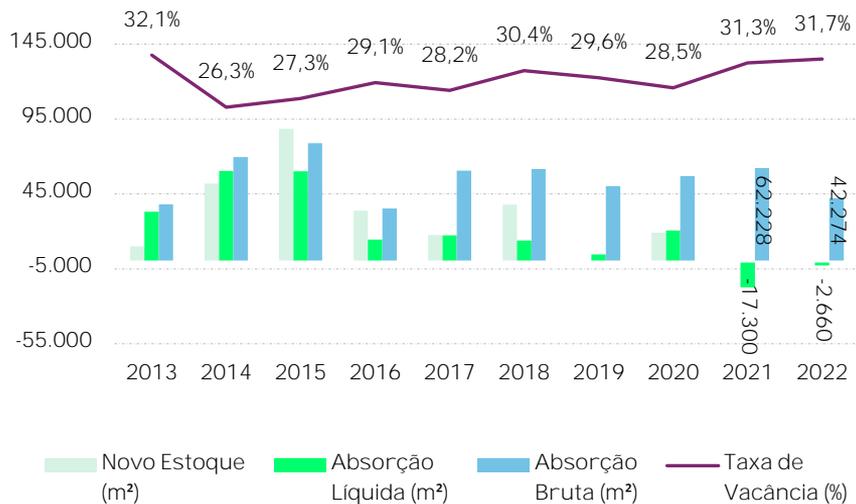


# Comentários do gestor

## Comercial | Gestão

O mercado de Alphaville em 2022 não teve muita movimentação de negócios, muito justificado 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.

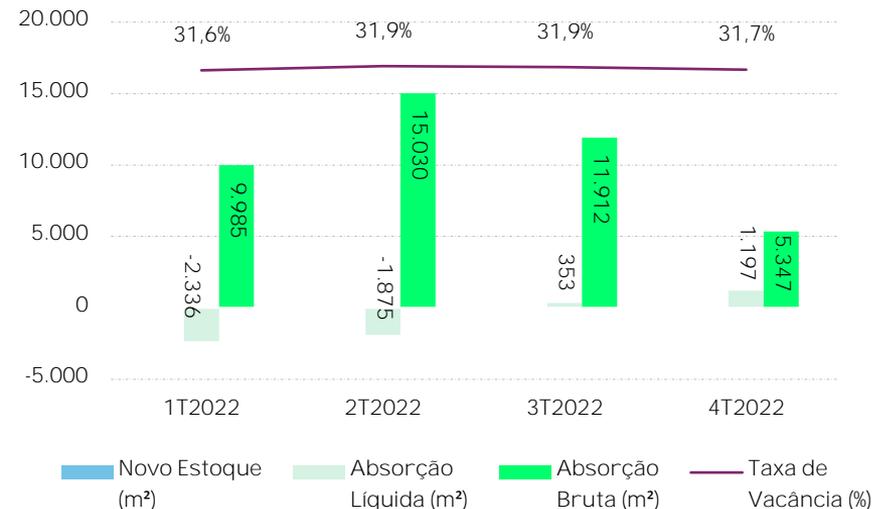
### Principais indicadores | Alphaville



Fonte: Buildings, Rio Bravo.

Um indicador que demonstra a pouca movimentação no mercado de Alphaville é a absorção líquida ter sido negativa (-2.660 m²), ou seja, houve mais devoluções de área do que novas locações. A vacância de Alphaville iniciou 2022 em 31,6% e finalizou em 31,7%, conforme indicado abaixo:

### Principais indicadores de mercado | 2022



# Comentários do gestor

## Comercial | Gestão

2022 foi um ano marcado por poucas transações, com a menor absorção bruta desde 2016 – para um total de 42.274m<sup>2</sup>.

Vale lembrar que apesar dos números não serem otimistas, o ano de 2022 do FII Rio Negro foi bom. 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 mais à frente no relatório.

Para 2023 acreditamos que o mercado de Alphaville continuará sofrendo devido a pouca oferta para os empreendimentos locais, muito ocasionado pela alta disponibilidade em São Paulo porém a equipe de gestão tem buscado se adequar às novas necessidades das empresas para finalizar o ano de 2023 com uma vacância ainda menor, através de boas negociações, trazendo aos nossos cotistas melhores resultados.

## Comercial | Prospecção

Em janeiro, o Fundo celebrou um Aditivo ao Contrato de Locação com o locatário MS Restaurante Mexicano, que expandirá a sua operação alugando mais uma parte da loja B, com área adicional de 74,67 m<sup>2</sup>, totalizando a área locada de 364,17 m<sup>2</sup>. Esta negociação apresenta condições comerciais compatíveis com as praticadas no mercado de Alphaville e impactará o resultado anual do Fundo em R\$ 0,01/cota, após findo o período de carência, no primeiro semestre de 2023. Com esta locação, ficarão disponíveis somente mais duas lojas do nosso centro comercial localizado no térreo. Informamos que já há negociações em andamento para mais locações.

Ademais, atualizando o acompanhamento de visitas, em janeiro o empreendimento recebeu 2 visitas, todas referentes a novas demandas, de empresas do segmento de varejo.

Por fim, o Fundo conta com versão atualizada de vídeo tour do empreendimento. Clique no ícone ao lado para conhecer o empreendimento.



# Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.415.528	R\$ 1.415.528	R\$ 16.849.695
Receita Financeira	R\$ 37.112	R\$ 37.112	R\$ 463.469
Despesas	-R\$ 296.145	-R\$ 296.145	-R\$ 3.922.656
Resultado	R\$ 1.156.495	R\$ 1.156.495	R\$ 13.390.509
Resultado por cota	R\$ 0,43	R\$ 0,43	R\$ 5,02
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,43	R\$ 0,43	R\$ 4,91
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,11

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

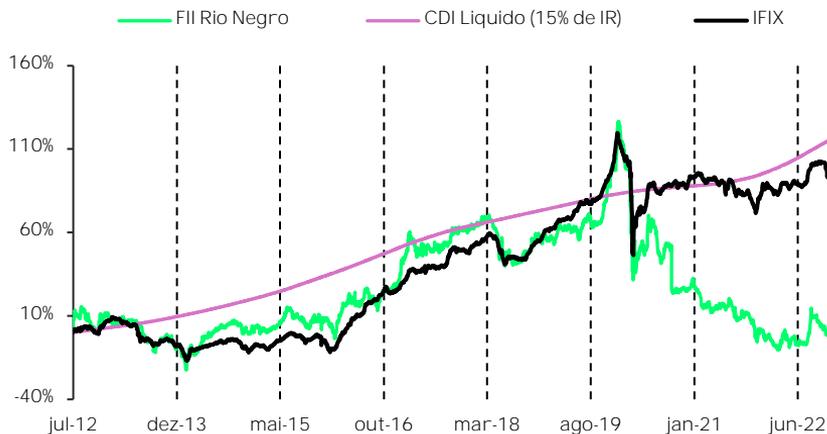
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

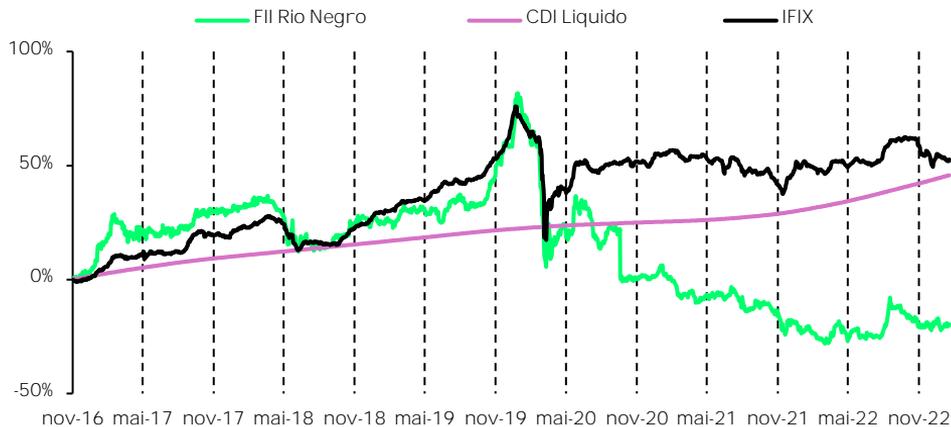


# Desempenho da cota e distribuição

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



### Rentabilidade

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-2,71%	-2,71%	0,85%	0,00%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	90,41%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,80%	0,88%	9,39%	74,15%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	0,95%	10,89%	119,98%

### Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2023	0,43											
<b>Δ<sup>3</sup></b>	<b>23%</b>											

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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 na 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.

<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.

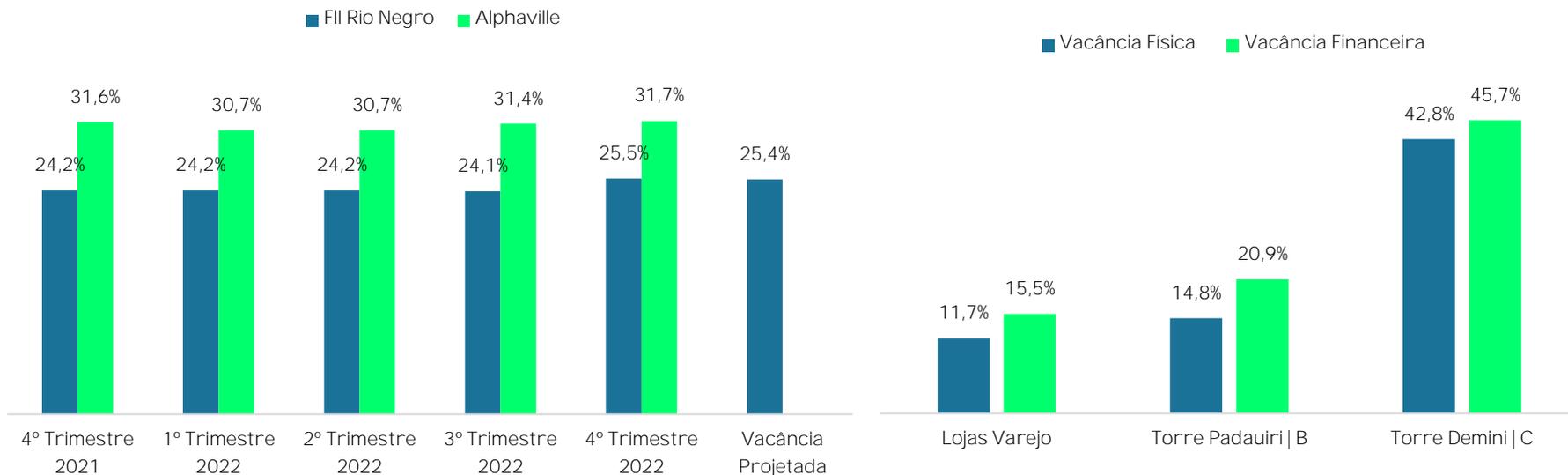
<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



# 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: Buildings.

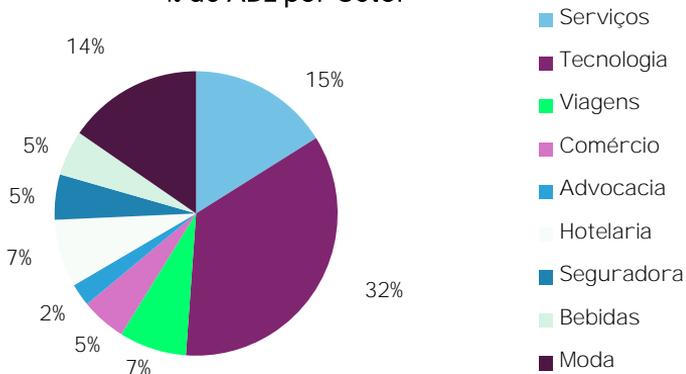
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



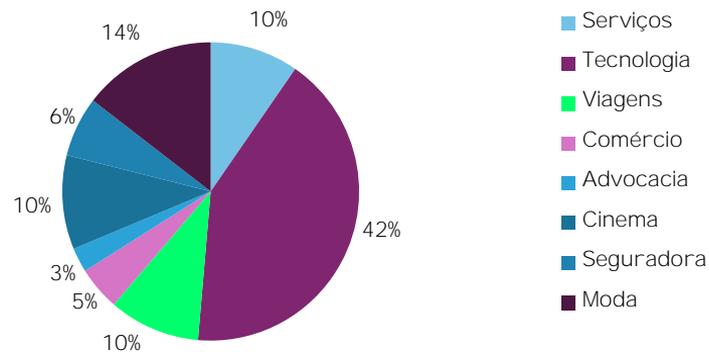
Todos os contratos estão na modalidade típica.

<sup>1</sup>WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

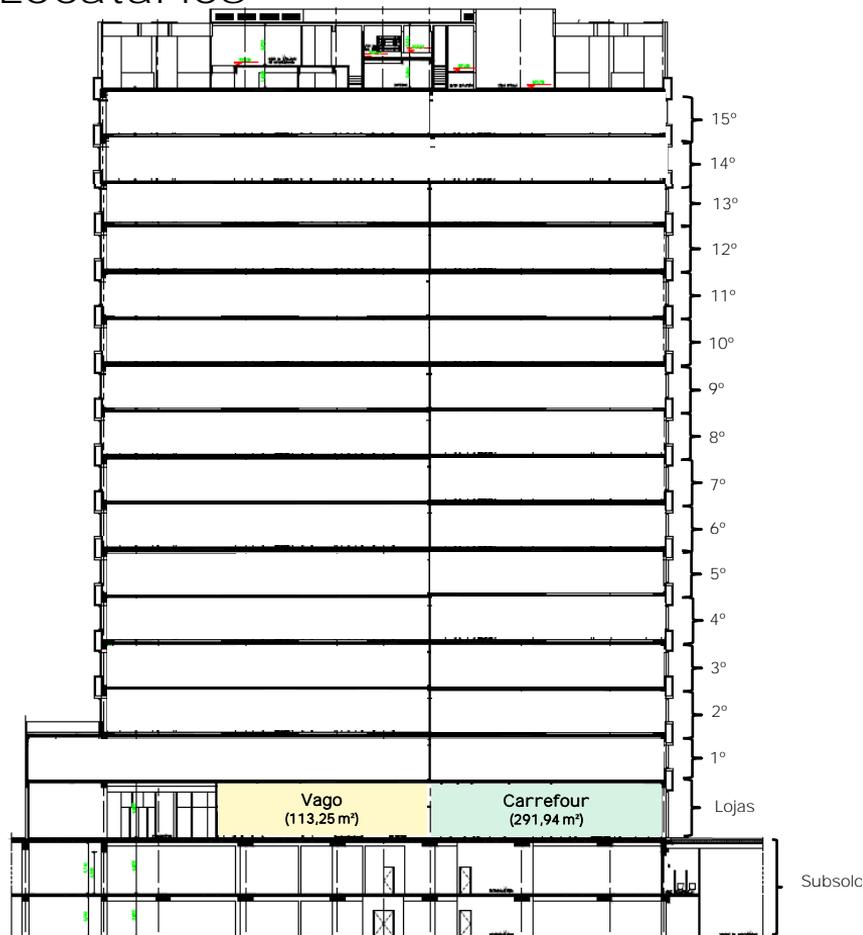
% de ABL por Setor



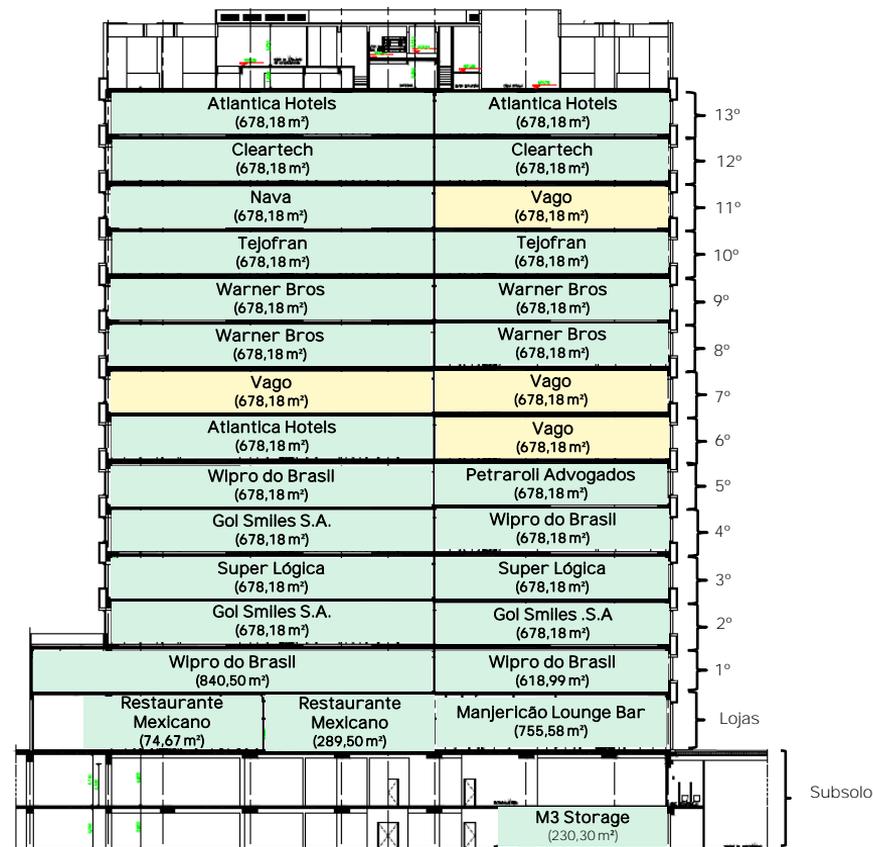
% de Receita por Setor



# Locatários



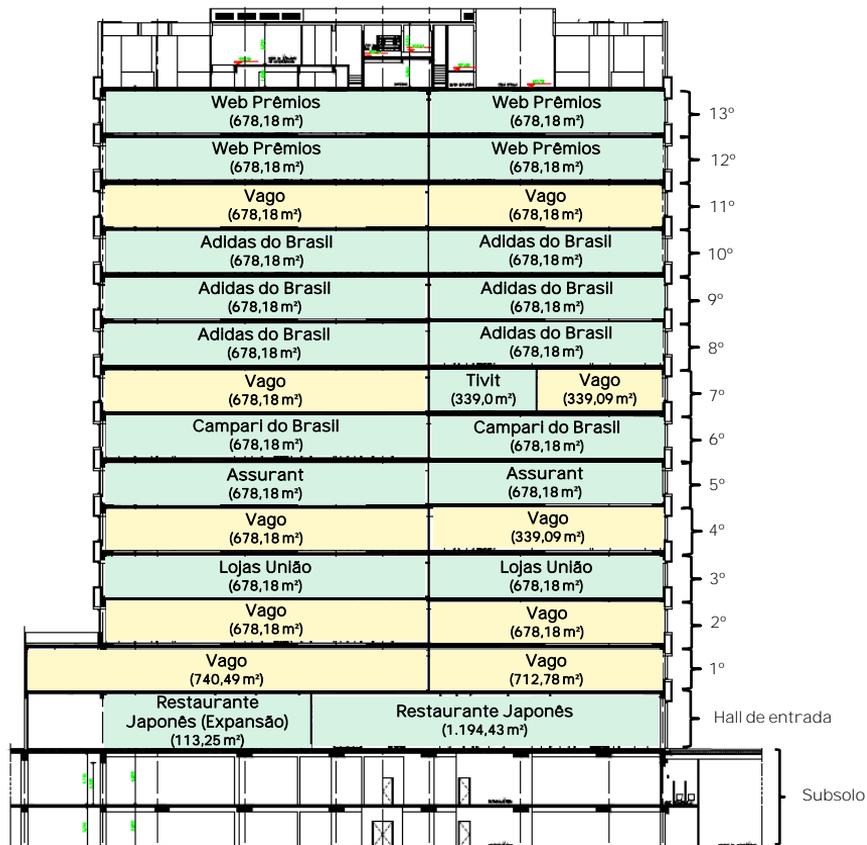
## Edifício Padauri (Bloco B)





# Locatários

## Edifício Demini (Bloco C)



### Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.736 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

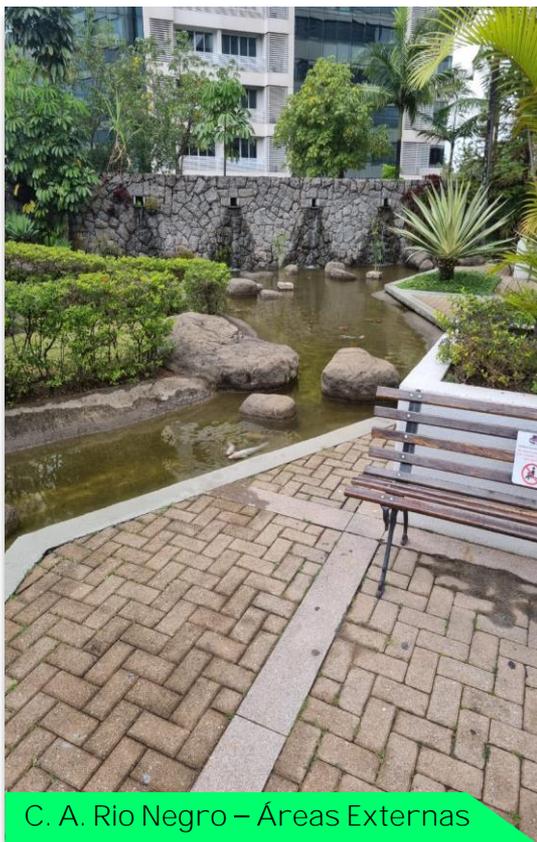


C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



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





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>

**Área Deck Park:** 17.905 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.*

# Como investir?



Via corretora:



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

**RINGO11**

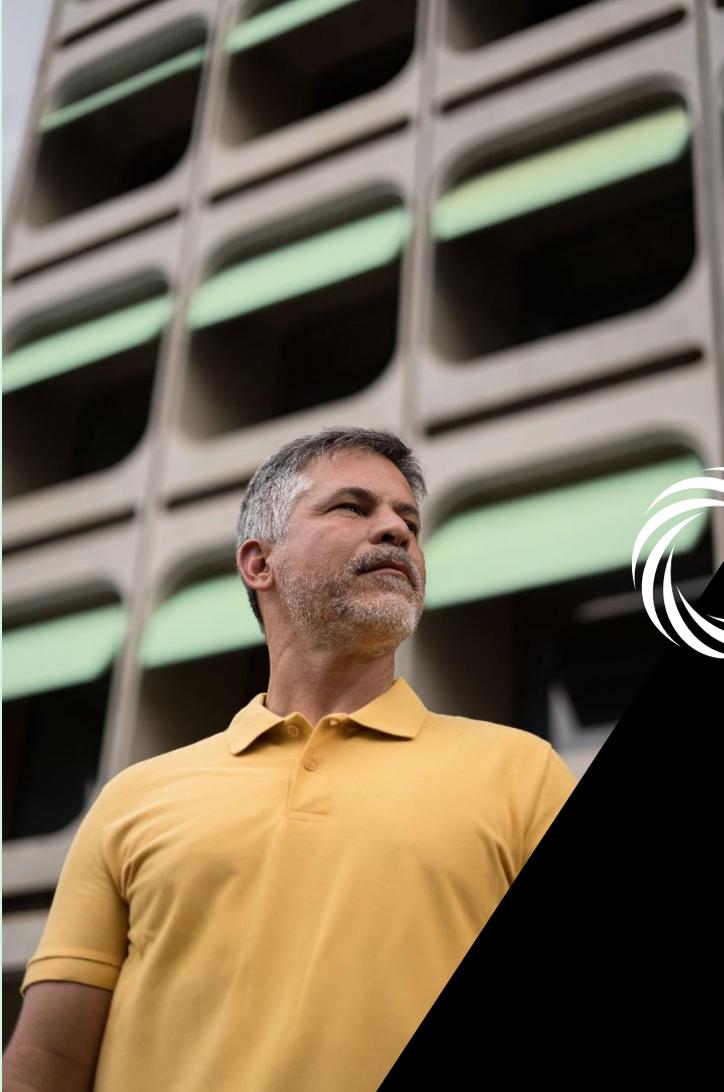
Invista conosco:



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.