

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

fevereiro23

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\$ 231.716.213,79 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 11.931

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

Informe de Rendimentos

Os informes de rendimentos (IR) foram enviados aos investidores até o dia 28 de fevereiro de 2023 de forma física e digital, como detalhado abaixo.

Atendimento Digital

Para acessar o IR, basta entrar no autoatendimento digital da Rio Bravo.

Falar no WhatsApp

Também é possível enviar uma mensagem pelo **chatbot** do nosso website, localizado no canto inferior da tela.

O e-mail informe@riobravo.com.br também está disponível para receber as demandas dos investidores que desejam acessar seu extrato de IR.

Passo a passo para acesso à plataforma digital da Rio Bravo:

- 01 Clique [no link](#) e faça o seu login;
- 02 Caso seja o seu primeiro acesso, na tela de login clique em “**Primeiro Acesso**”;
- 03 Preencha seus dados pessoais; Selecione o melhor canal para receber o código de autenticação;
- 04 Digite o código de autenticação recebido;
- 05 Defina a sua senha e salve-a. Esta senha será importante para acessos futuros aos seus documentos;
- 06 Acesso criado! Você já pode acessar o Portal de Documentos da Rio Bravo Investimentos.

IMPORTANTE: A Via Digital é enviada considerando o endereço de e-mail cadastrado junto à B3, por meio das corretoras e agentes de custódia, e junto ao agente escriturador. É de extrema importância que os Cotistas mantenham os dados cadastrais atualizados.

Os investidores que não possuem e-mail disponível na base fornecida pela B3 receberão apenas a via física do IR. O prazo para recebimento pode variar conforme operação dos Correios.

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

No mês de fevereiro, o Fundo gerou R\$ 1,153 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 0,43/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 856 mil, ou R\$ 0,32/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,43/cota, representando 134% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 10,9% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 47,16.

O resultado deste mês foi impactado negativamente pelo atraso no recebimento do valor de locação de um dos inquilinos do Fundo. O montante foi recebido já no início do mês de março, quando irá compor as receitas imobiliárias do período. Ressaltamos que a variação pontual no resultado mensal do Fundo não trará impactos no *guidance* divulgado para o primeiro semestre de 2023, que considera uma distribuição de rendimentos lineares na casa de R\$ 0,43/cota até a metade do ano.

Comercial | Novas locações

Em fevereiro, após a divulgação do relatório de janeiro, o Fundo celebrou um Contrato de Locação dos **depósitos nº 01 a 19**, com a empresa de soluções de armazenamento, a **M3Storage Brasil Self Storage**, com área total de 230,30 m².

A locatária fará todo o investimento de modernização das unidades locadas, promovendo a melhora das instalações dos depósitos e proporcionando um serviço de qualidade aos atuais ocupantes do empreendimento e a outros interessados da região, proporcionando o aumento do fluxo de pessoas no C.A. Rio Negro.

O prazo do Contrato de Locação é de 36 meses, com início a partir de 10 de dezembro de 2022 e o valor de locação é variável e consiste em uma porcentagem da receita líquida mensal dos depósitos. Não é possível definir o impacto no resultado por cota, por se tratar de uma locação com valor locatício variável e que não irá consumir áreas consideradas locáveis. A informação do impacto financeiro da locação será divulgada oportunamente nos relatórios gerenciais futuros do Fundo.

Comentários do gestor

Comercial | Novas locações

Já em março, o Fundo celebrou mais dois contratos de locação de lojas do C.A. Rio Negro. O primeiro destes refere-se à locação das **lojas 3 e 4**, integrantes da loja A3, com área privativa de 83 m², foi locada para um **varejista do setor de beleza e cosméticos**.

Esta negociação apresenta condições comerciais compatíveis com as práticas de mercado de Alphaville e impactará positivamente o resultado anual do Fundo em aproximadamente R\$ 0,02/cota, após findo o período de carência e descontos, no segundo semestre de 2023. Com a nova locação, a vacância projetada do Fundo passou a ser de 26%.

O segundo destes contratos refere-se à locação das **lojas 5 e 6**, também integrantes da loja A3, com área privativa de 149 m², locadas para uma franqueada da **Casa Bauducco**, aumentando e diversificando ainda mais o mix oferecido aos usuários do C.A. Rio Negro. Esta negociação também apresenta condições comerciais compatíveis com as práticas do mercado de Alphaville. A locação corresponde a aproximadamente R\$ 0,02/cota de impacto positivo no resultado anual do Fundo, após findo o período de carência e descontos, no segundo semestre de 2023.

Com a nova locação, a vacância das unidades do varejo chega a **0%** e no empreendimento como um todo, e a vacância projetada do Fundo passa a ser de **25,84%**.

Comercial | Prospecção

Atualizando o acompanhamento de visitas, em fevereiro o empreendimento recebeu 4 visitas, sendo uma delas referente a nova demanda, de empresas do segmento de varejo, tecnologia e automobilístico. Por fim, o Fundo conta com versão atualizada de vídeo tour do empreendimento. Clique no ícone abaixo para conhecer o empreendimento.



Comentários do gestor

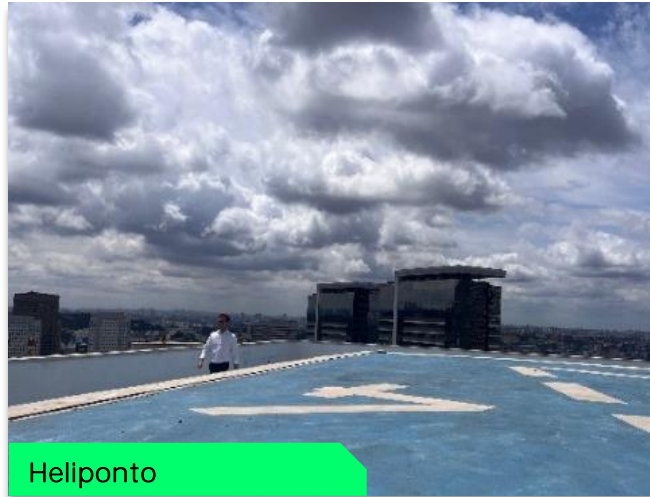
Evento | Conhecendo o C.A. Rio Negro

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.

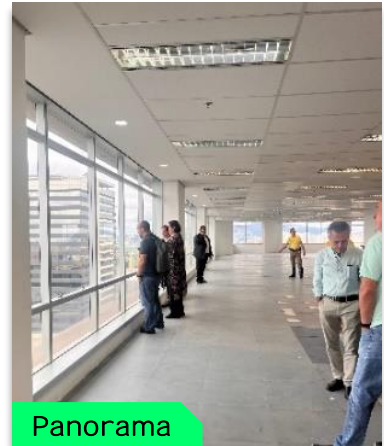
Além disso, realizamos um tour no empreendimento mostrando uma laje inteira, os novos conjuntos com áreas menores, o nosso sistema de ar-condicionado e finalizamos no heliponto. A seguir apresentamos algumas fotos do evento:



Área Interna



Heliponto



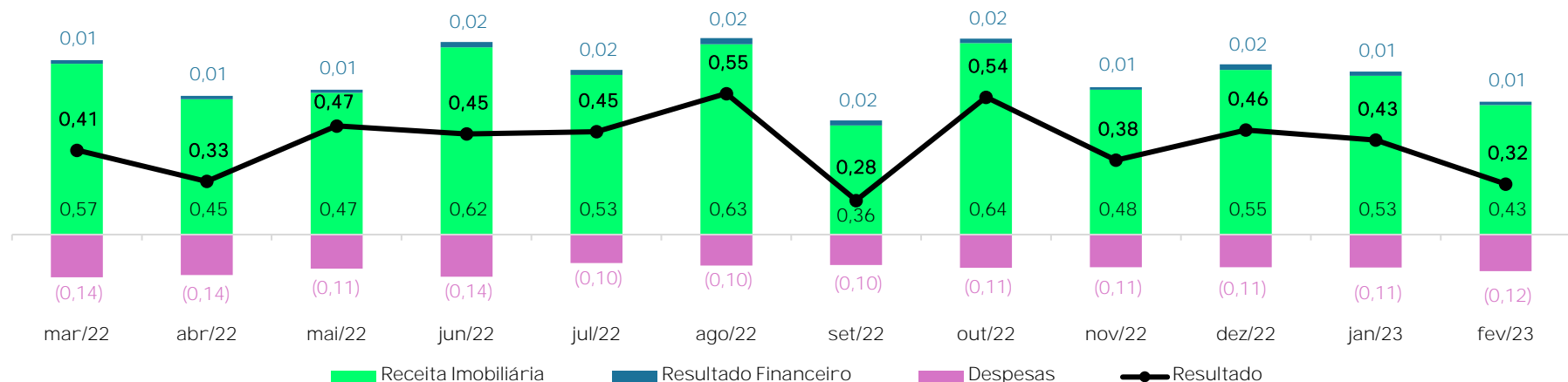
Panorama



Apresentação

Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.153.375	R\$ 2.568.902	R\$ 16.790.387
Receita Financeira	R\$ 31.779	R\$ 68.891	R\$ 462.125
Despesas	-R\$ 328.463	-R\$ 624.607	-R\$ 3.739.078
Resultado	R\$ 856.691	R\$ 2.013.186	R\$ 13.513.433
Resultado por cota	R\$ 0,32	R\$ 0,75	R\$ 5,06
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,43	R\$ 0,86	R\$ 4,99
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,11	-R\$ 0,11	R\$ 0,07

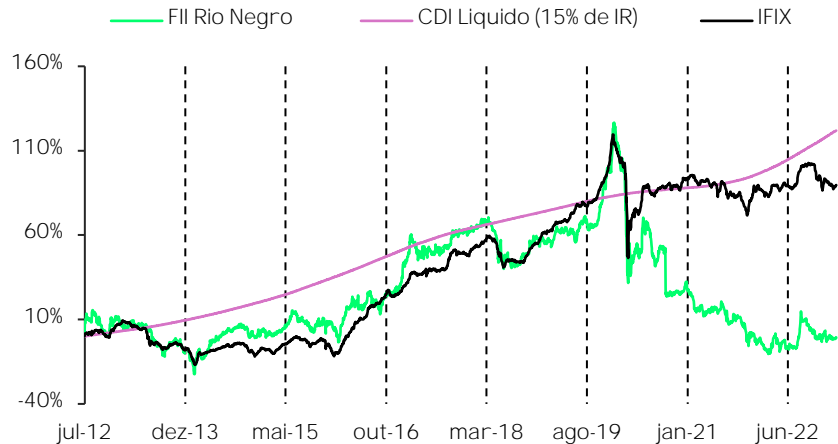
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

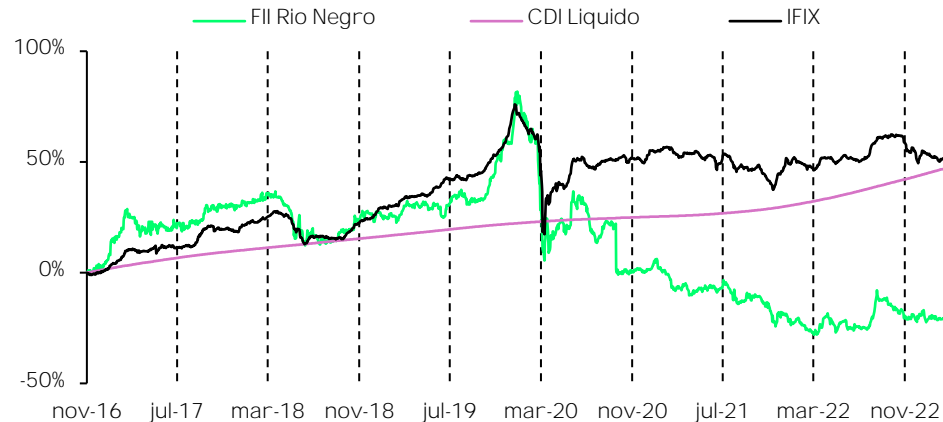
	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		-0,55%	-3,25%	7,46%	-0,56%
IFIX		-0,45%	-2,05%	2,45%	89,55%

	rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,82%	1,76%	10,30%	74,58%
CDI Líquido (15% de IR)		0,78%	1,74%	11,05%	121,87%

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
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	0,43										
Δ³	23%	23%										

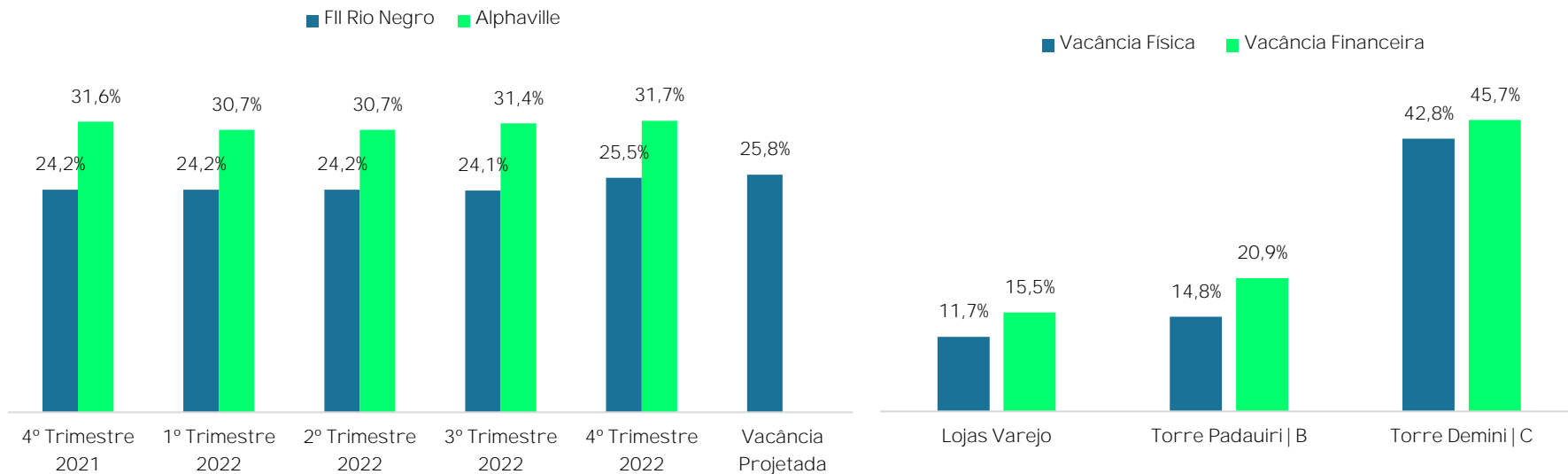
Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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.

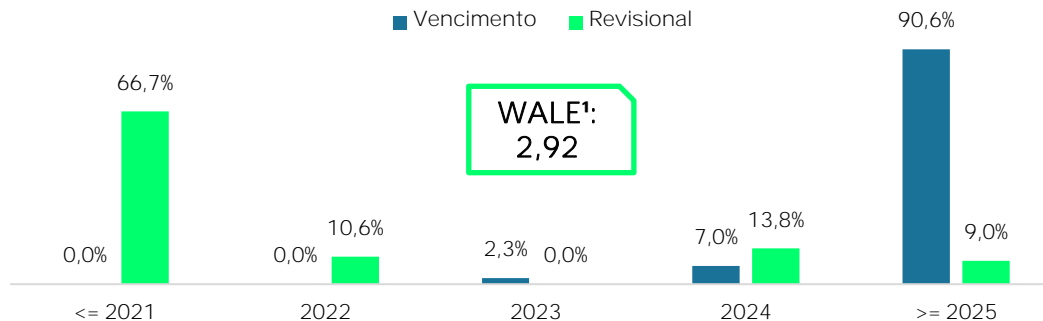
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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 FI.



Fonte: Buildings.

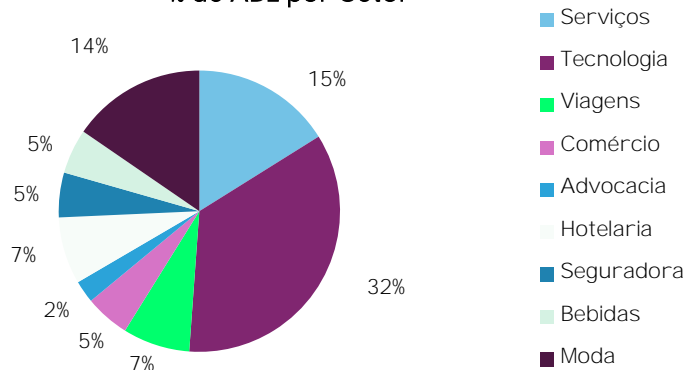
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



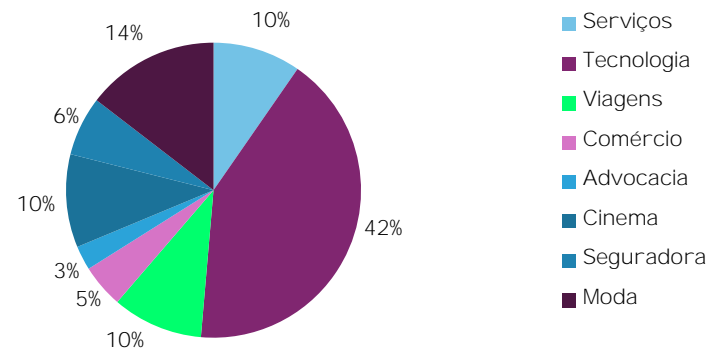
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

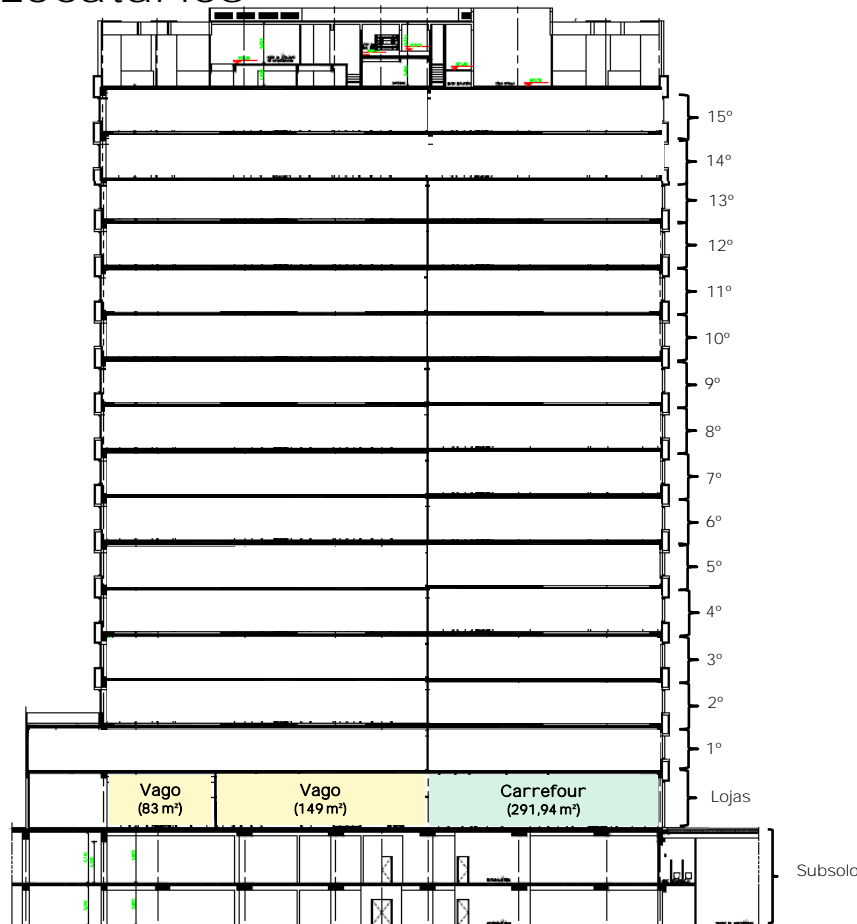
% de ABL por Setor



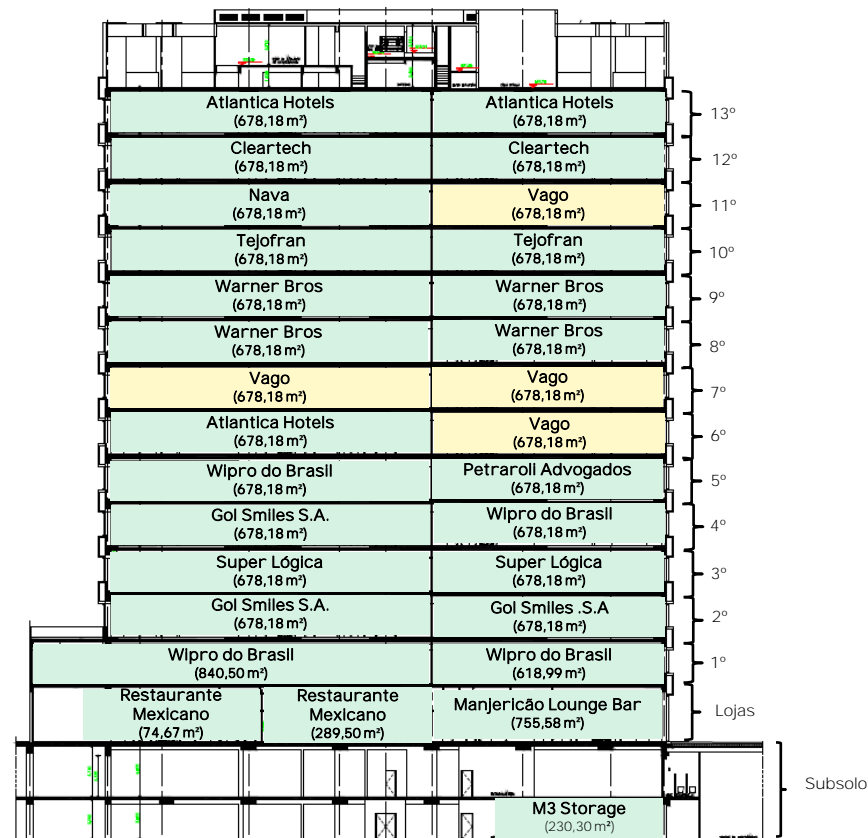
% de Receita por Setor



Locatários



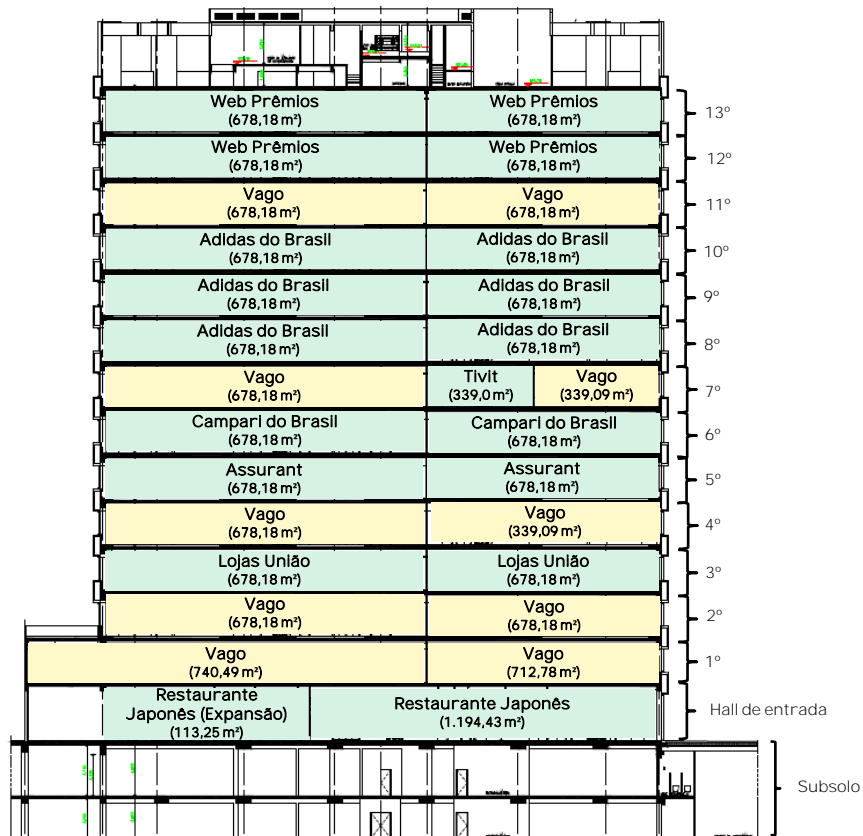
Edifício Padauri (Bloco B)





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	0%

Vacância no mês

Edifícios	25,8%
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

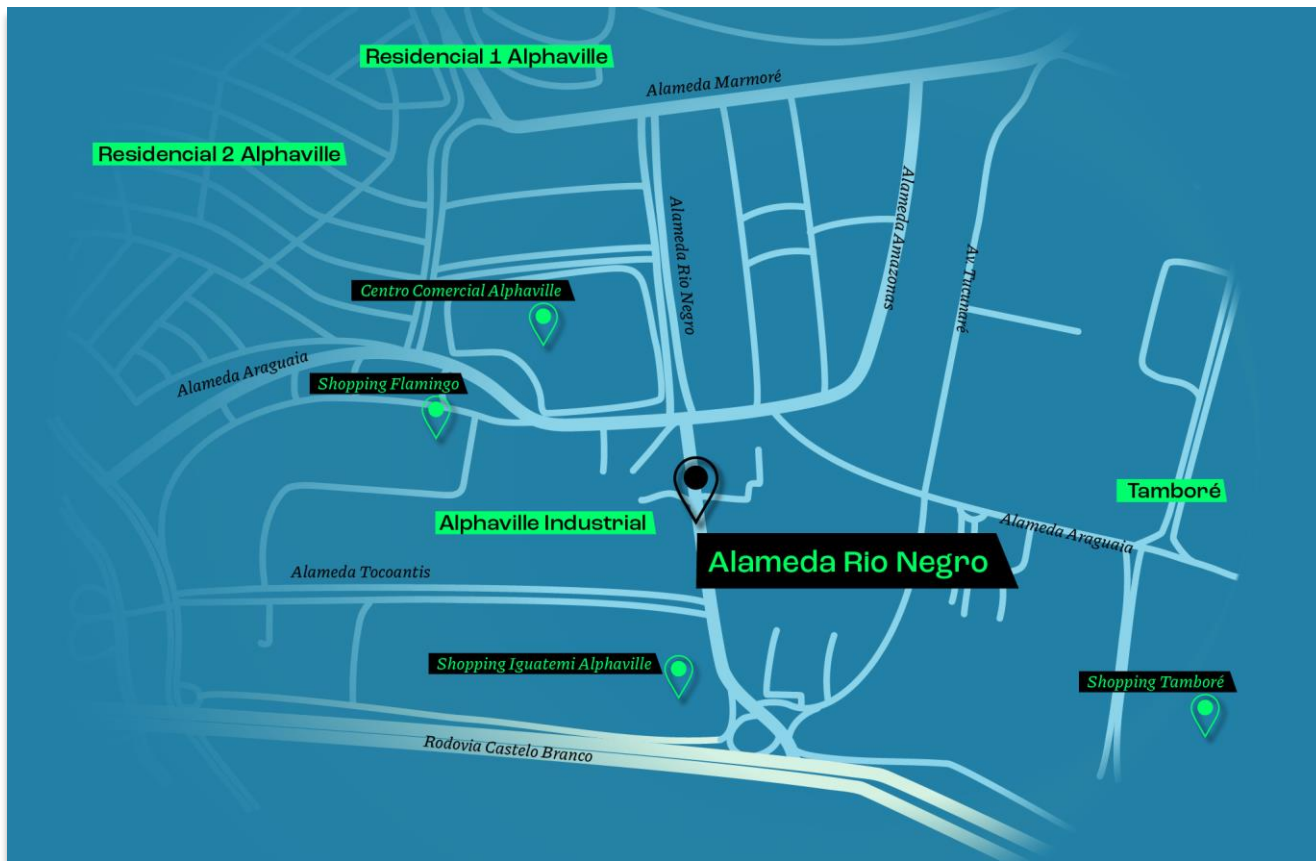


C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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 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?



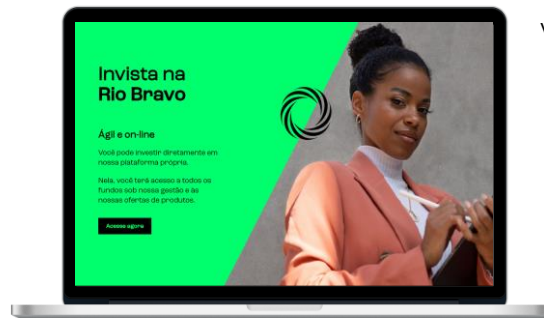
Via corretora:



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

RINGO11

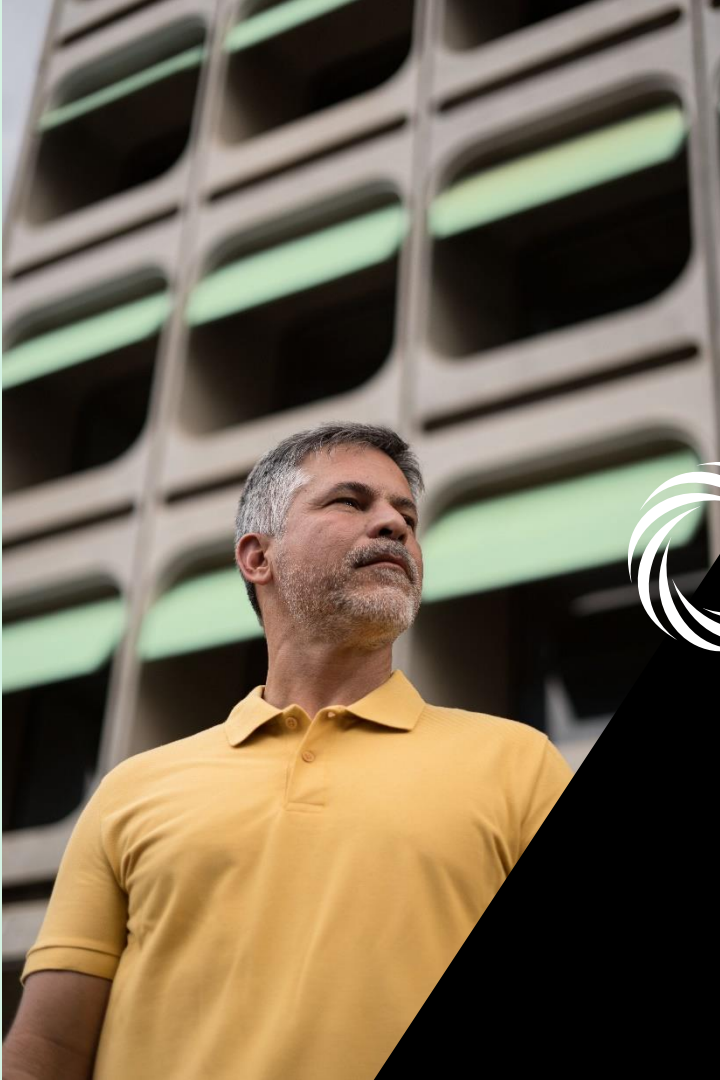
Invista conosco:



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.