

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

março23

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\$ 231.563.271,73 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 11.649

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\$ 1,383 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 0,52/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 1,032 mil, ou R\$ 0,39/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,43/cota, representando 111,5% do resultado do período e um *dividend yield* anualizado de 10,8% ao considerar o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 47,90.

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 de um dos andares do locatário WebPrêmios, ocupante do 12° e 13° andar do Edifício Demini, anunciada no último semestre e que ocorreu no final de março de 2023

Comercial | Novas locações

Conforme adiantado no último relatório, em março, o Fundo celebrou dois novos contratos de locação de lojas do C.A. Rio Negro. O primeiro contrato refere-se à locação das lojas 3 e 4, integrantes da loja A3, com área privativa de 83 m², 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 passa a ser de 26%.

O segundo contrato refere-se à locação das lojas 5 e 6, também integrantes da loja A3, com área privativa de 149 m², locada 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 estas novas locações, a vacância das unidades do varejo chega a 0%, o que não acontecia desde o início da pandemia, e no empreendimento como um todo a vacância projetada do Fundo passa a ser de **25,84%**.

Comentários do gestor

Comercial | Prospecção

Atualizando o acompanhamento de visitas, em março o empreendimento recebeu 3 visitas, todas referentes a novas demandas, de empresas do segmento de tecnologia, saúde e construção.

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



Consulta Formal nº01/2023

A **Rio Bravo Investimentos DTVM**, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, convoca os cotistas a participarem da Consulta Formal 01/2023, a fim de examinar, discutir e votar acerca das seguintes matérias:

Matéria (I)

Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis para consulta dos cotistas no site da Administradora e B3.

Matéria (II)

Autorização para que o informe de rendimentos não seja mais enviado por via física pelos correios, passando a ser enviado aos cotistas exclusivamente por meio digital..

As matérias acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

Comentários do gestor

Consulta Formal nº01/2023 - Continuação

Matéria (iii)

A contratação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., empresa do mesmo grupo econômico da Administradora, para realizar os serviços de consultoria imobiliária, por prazo indeterminado, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir tal aprovação, observado que a remuneração da consultoria imobiliária será paga diretamente pelo Fundo, sem dedução da remuneração devida à Administradora.

A matéria acima dependerá da aprovação por maioria dos votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas

Histórico do Consultor Imobiliário do Fundo Rio Negro

O FII Rio Negro conta com os serviços de um Consultor Imobiliário desde a sua criação, em 2012, para assessorar o Administrador Fiduciário do Fundo em serviços relacionados a:



Supervisão do seu portfólio



Atuação junto ao condomínio do empreendimento



Relacionamento com locatários

Importância do Consultor Imobiliário

O serviço prestado pelo Consultor se mostrou essencial desde a criação do Fundo, principalmente pelo elevado número de contratos na carteira do Fundo e do alto número de demandas provenientes dos ocupantes, o que permitiu a manutenção dos locatários do Fundo em um mercado tão competitivo quanto o de Alphaville

Comentários do gestor

Sobre a matéria (iii)

Está sendo proposta a troca do atual Consultor Imobiliário pela Rio Bravo, que também atua na gestão e administração fiduciária do Fundo. Queremos trazer **maior eficiência, agilidade e qualidade ao serviço prestado**, com redução de custos para o Fundo.

Por que contratar a Rio Bravo como Consultor Imobiliário?

Sendo uma das pioneiras no mercado de Fundos de Investimento Imobiliário, com mais de duas décadas de atuação, **a Rio Bravo estruturou uma equipe técnica, dedicada aos espaços corporativos e com vasta experiência no setor, somado ao uso de tecnologia**, com plataforma própria de gestão de empreendimentos.

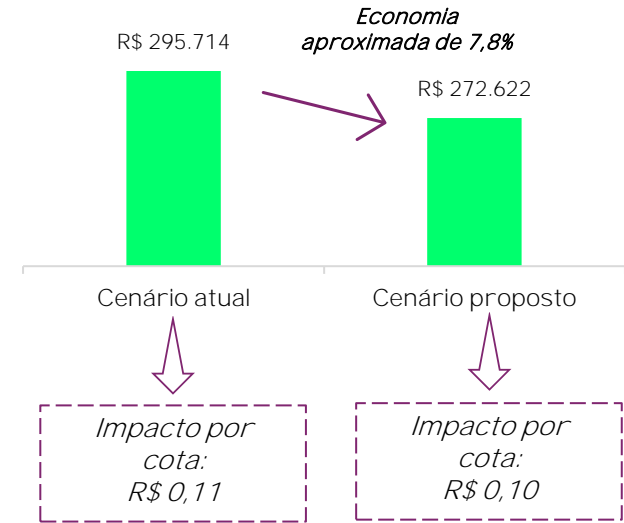
Atualmente, a Rio Bravo atua como Consultor Imobiliário, assessorando na gestão de aproximadamente R\$ 180 milhões em imóveis corporativos de alto padrão.

Benefícios da contratação da Rio Bravo como Consultor Imobiliário

Devido às sinergias existentes com o serviço de Administração Fiduciária já prestado pela Rio Bravo, vislumbramos o **aperfeiçoamento do escopo de trabalho em comparação ao atual prestador**, além da **redução estimada das despesas** arcadas pelo Fundo com o serviço, **impactando positivamente o resultado do Fundo**.

As matérias descritas neste material não necessariamente trazem a redação completa das pautas em votação. Sugerimos a leitura das matérias na íntegra na [Proposta de Administração](#) e no [Edital de Convocação](#).

Despesa anual do RNGO11 com Consultor Imobiliário

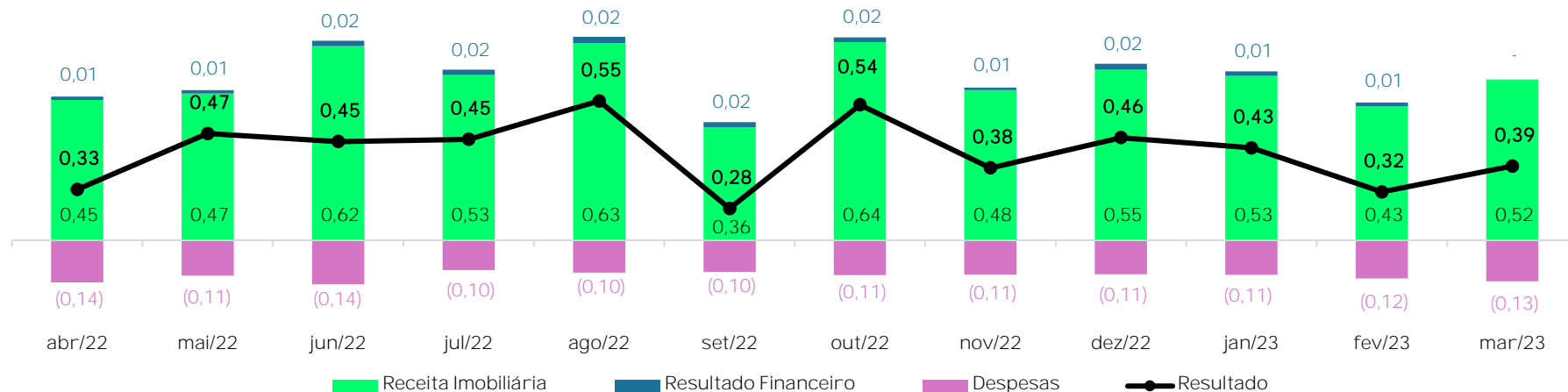


A economia ao Fundo com a contratação deverá ser ainda maior em 2023, a depender do desempenho do Consultor contratado

A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.383.805	R\$ 3.952.708	R\$ 16.652.757
Receita Financeira	R\$ 0	R\$ 68.891	R\$ 427.448
Despesas	-R\$ 351.749	-R\$ 976.356	-R\$ 3.708.429
Resultado	R\$ 1.032.056	R\$ 3.045.243	R\$ 13.371.777
Resultado por cota	R\$ 0,39	R\$ 1,14	R\$ 5,04
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,43	R\$ 1,29	R\$ 5,07
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,04	-R\$ 0,15	-R\$ 0,03

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

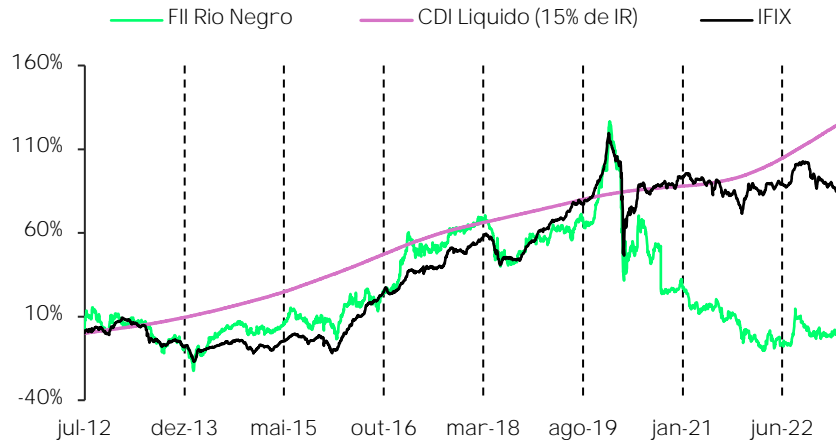
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

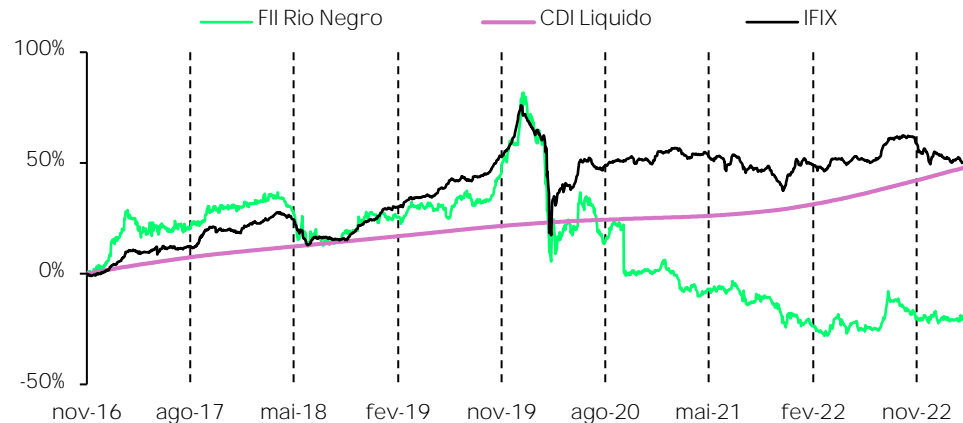
rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	1,58%	-1,72%	5,70%	1,02%
IFIX	-1,69%	-3,70%	-0,68%	86,34%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,83%	2,65%	10,21%	75,01%
CDI Líquido (15% de IR)	1,00%	2,76%	11,29%	124,30%

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	0,43									
Δ³	23%	23%	23%									

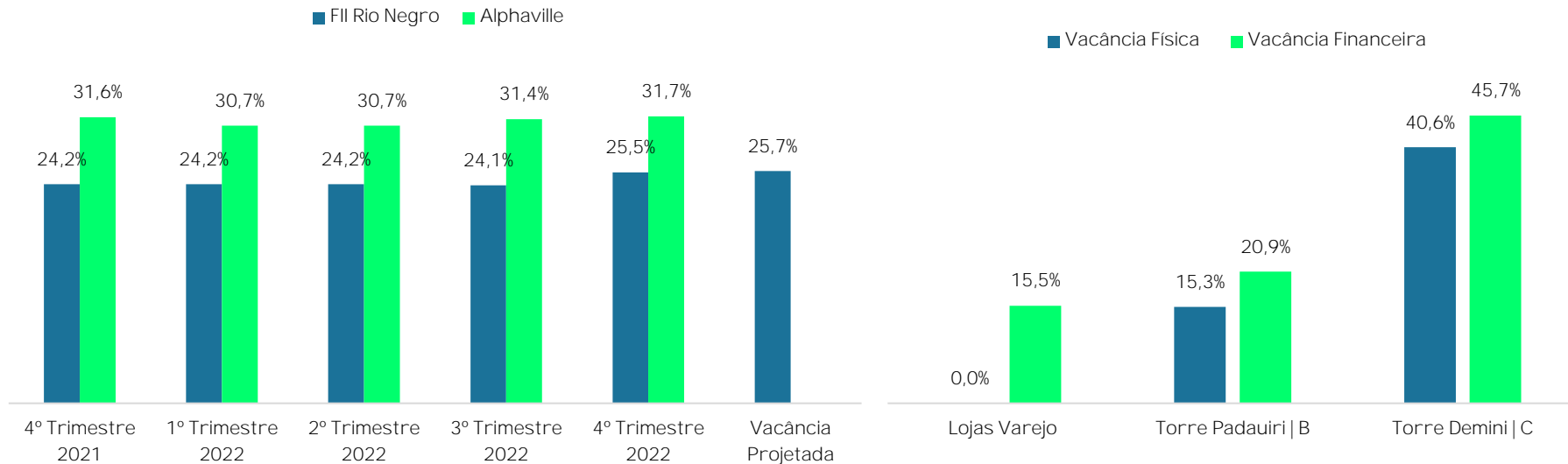
Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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.

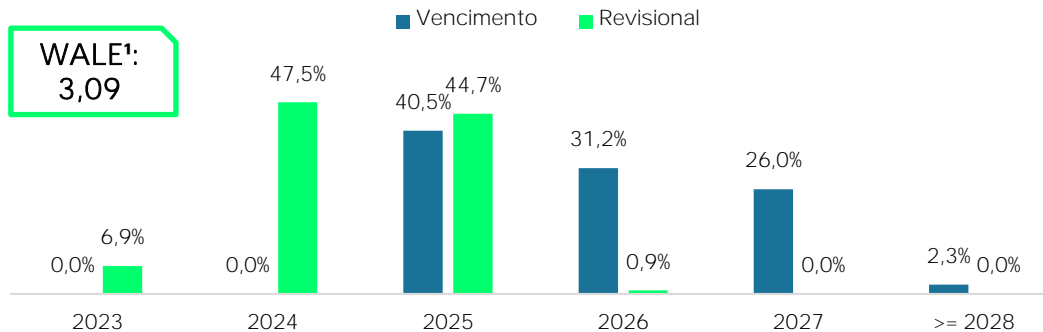
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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.

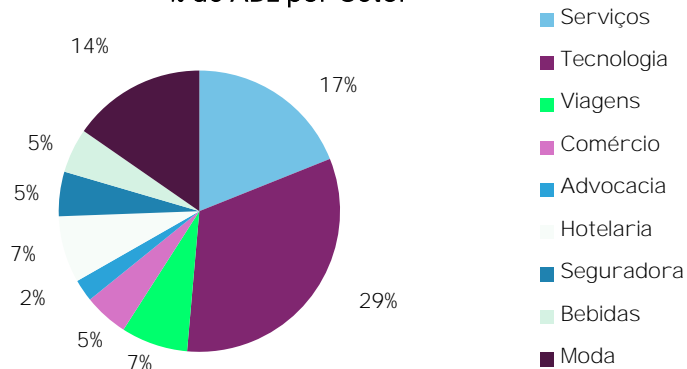
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



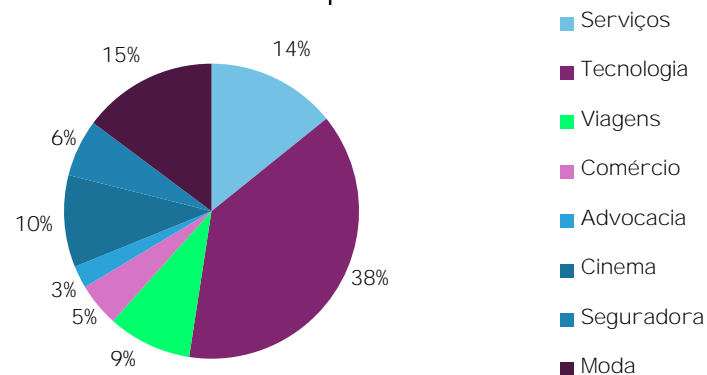
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

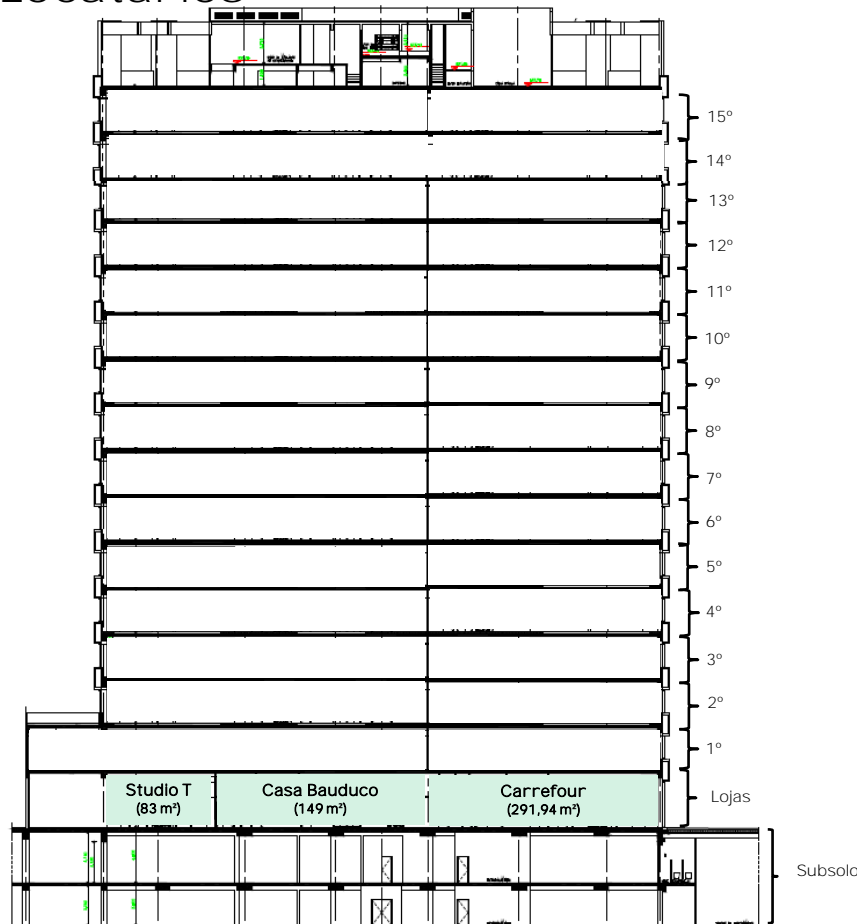
% de ABL por Setor



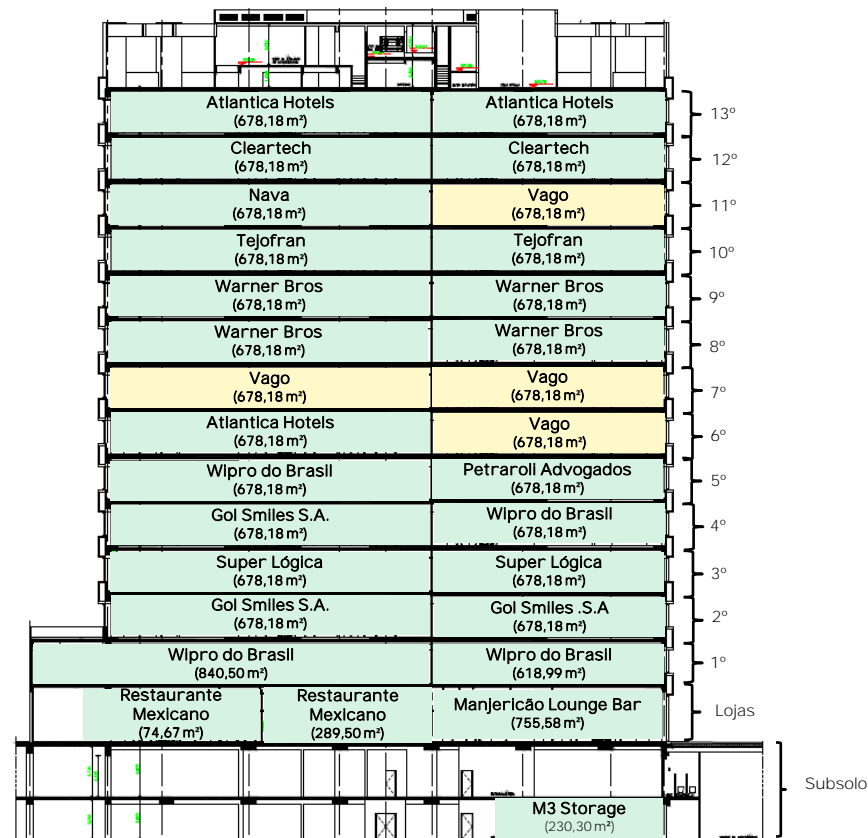
% de Receita por Setor



Locatários



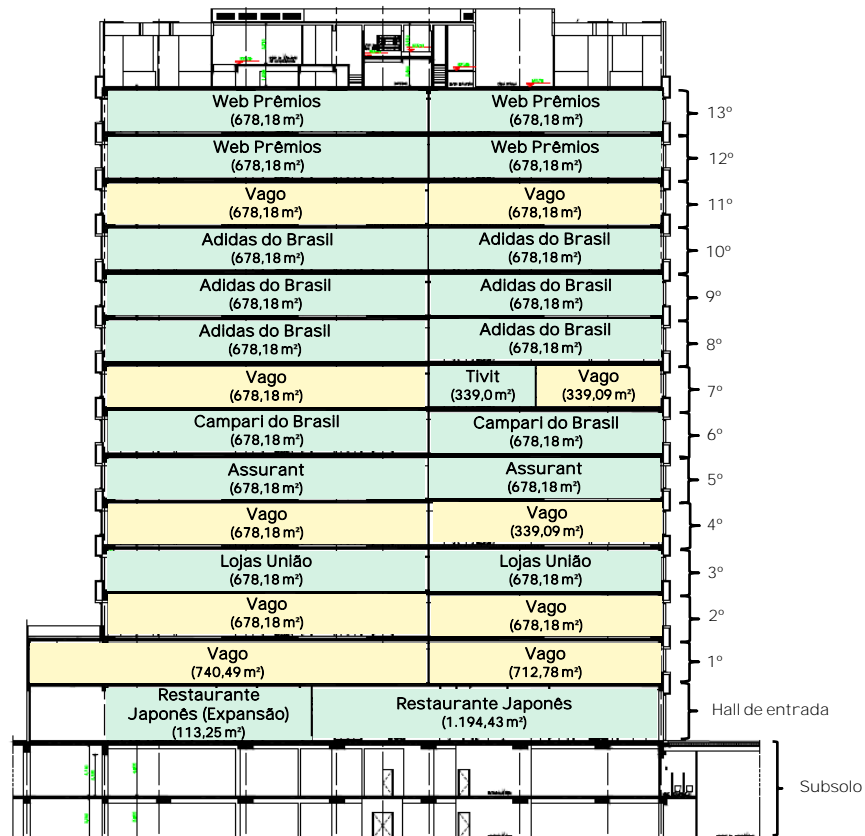
Edifício Padauri (Bloco B)





Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.713 m²
Vacância do Edifício Padauri	15,3%

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m²
Área BOMA Vaga	7.248 m²
Vacância do Edifício Demini	40,81%

Lojas

Área Privativa Total	2.952 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%

Vacância no mês

Edifícios	25,7%
Edifícios + Lojas	25,7%

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

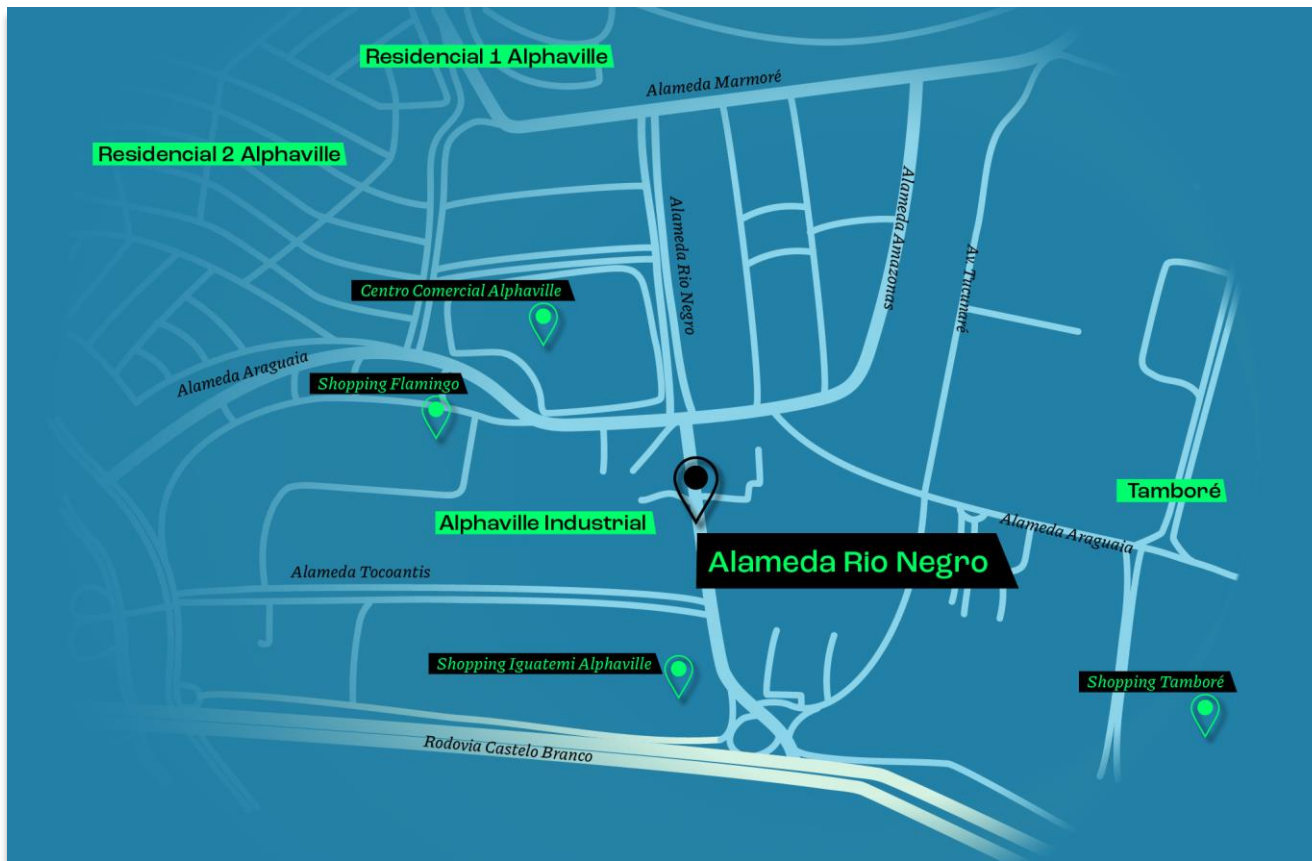


C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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*: 38.796,58 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?



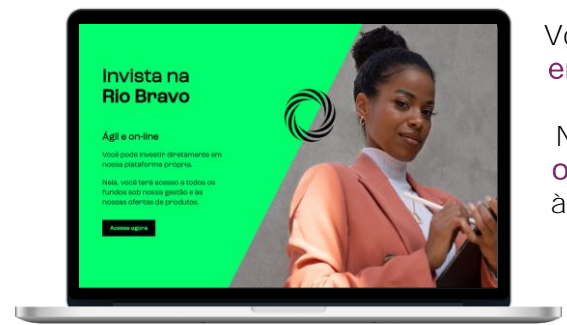
Via corretora:



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.