

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

abril23

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\$ 231.460.944,74 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 11.501

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

Carta do gestor

Caros cotistas,

Em 27 de abril de 2023, anunciamos o resultado da Consulta Formal nº 01/2023, realizada com os cotistas, que aprovaram a **contratação da Rio Bravo Investimentos LTDA.** para realizar os serviços de consultoria imobiliária do Fundo. Os serviços em questão estão relacionados à supervisão do portfólio, à atuação junto ao condomínio do empreendimento, bem como ao relacionamento com os locatários.

Com a contratação, **a Rio Bravo Investimentos passa a ter tanto o mandato quanto a responsabilidade de atuar como consultor imobiliário, em busca de maior eficiência, agilidade e qualidade ao serviço prestado, com redução de custos para o Fundo.** 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.

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.

Agradecemos a confiança dos cotistas depositada na Rio Bravo, que passará a fazer o trabalho de consultoria imobiliária e terá o **desafio de comercializar os ativos, buscar novos inquilinos e estudar os cenários de locação, em busca da melhor rentabilização possível.** Já comunicamos a atual gestora imobiliária sobre a rescisão e será cumprido o aviso prévio determinado em contrato. A Rio Bravo assumirá a gestão imobiliária no início de julho de 2023 quando passará a incluir no relatório as informações pertinentes à gestão imobiliária do Fundo.

Time de gestão da Rio Bravo

Comentários do gestor

Consulta Formal nº01/2023

A Rio Bravo Investimentos DTVM, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII, informa aos cotistas o resultado da Consulta Formal nº01/2023:

Matéria (i)

90,82% (noventa vírgula oitenta e dois por cento) dos cotistas considerados aptos **aprovaram** as demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Matéria (ii)

97,37% (noventa e sete vírgula trinta e sete por cento) dos cotistas aptos a votar **aprovaram** a 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.

Matéria (ii)

89,32% (oitenta e nove vírgula trinta e dois por cento) dos cotistas aptos a votar **aprovaram** a contratação da Rio Bravo Investimentos Ltda. para realizar os serviços de consultoria imobiliária do Fundo.

[Clique aqui](#) para acessar o Sumário das Decisões na íntegra.

Desempenho do Mês

No mês de abril, o Fundo gerou R\$ 1,185 mil em receitas imobiliárias, ou R\$ 0,44/cota, perfazendo o resultado aproximado de R\$ 891 mil, ou R\$ 0,33/cota. Os rendimentos anunciados e pagos este mês foram de R\$ 0,43/cota, representando 130% 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\$ 50,85.

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

Comentários do gestor

Comercial | Novas locações

Em abril, o Fundo celebrou um novo Contrato de Locação com a Avus Descontos e Promoções Ltda., plataforma de soluções e benefícios em saúde com rede credenciada de atuação em todo o Brasil, para o conjunto 122, localizado no 12º andar do Edifício Demini. O conjunto possui a área boma de 678,18 m², referente a aproximadamente 1,7% da área BOMA total das lajes comerciais do Fundo.

O prazo de locação do Contrato é de 60 meses, com início em 01 de maio de 2023, e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá solicitar com antecedência de 120 dias, além de ressarcir a carência e descontos concedidos, de forma integral, devidamente atualizados. O índice de reajuste do Contrato é o IPCA.

A nova locação corresponde a aproximadamente R\$ 0,017/cota de impacto positivo no resultado mensal do Fundo, após findo o período de carência, que deverá ocorrer no segundo semestre de 2023. Com a nova locação, a vacância projetada do Fundo passa a ser de **27,61%**.

O conjunto 122 foi entregue mobiliado pela antiga locatária no final de março de 2023. A nova locação do conjunto mobiliado praticamente um mês após a devolução demonstra a valorização do imóvel e seu diferencial ao agregar valor aos locatários, acompanhando e atendendo suas demandas e necessidades de mercado.

A nova locação no C.A. Rio Negro demonstra também a qualidade e relevância do empreendimento e a expertise da equipe de gestão, trabalhando arduamente com o objetivo de reduzir ainda mais a vacância do Fundo.

Comercial | Prospecção

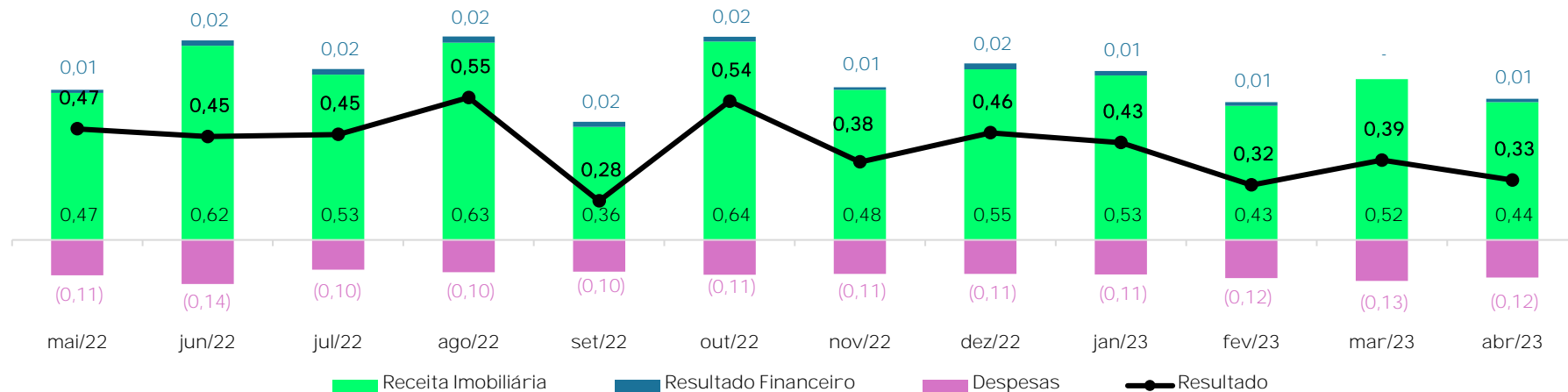
Atualizando o acompanhamento de visitas, em abril o empreendimento recebeu 5 visitas, sendo de 3 novas demandas, de empresas do segmento de coworking, ensino, indústria e administrativo.

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\$ 1.185.793	R\$ 5.138.500	R\$ 16.631.481
Receita Financeira	R\$ 28.662	R\$ 97.553	R\$ 427.505
Despesas	-R\$ 322.547	-R\$ 1.298.903	-R\$ 3.669.523
Resultado	R\$ 891.908	R\$ 3.937.150	R\$ 13.389.463
Resultado por cota	R\$ 0,33	R\$ 1,47	R\$ 5,05
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,43	R\$ 1,72	R\$ 5,11
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,10	-R\$ 0,25	-R\$ 0,06

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

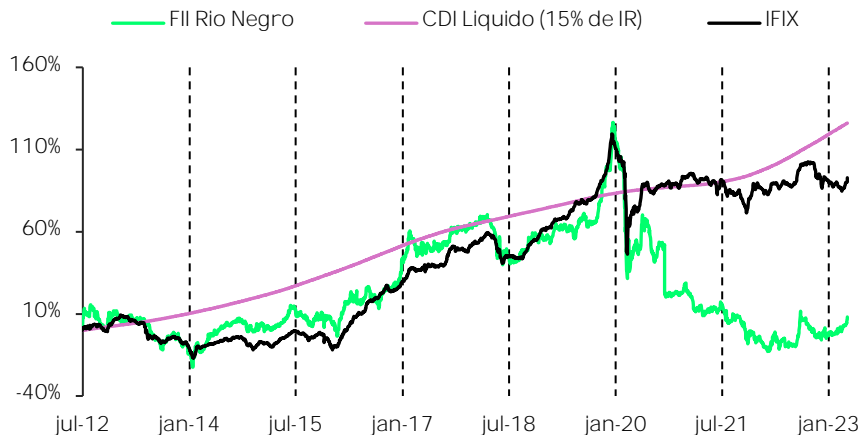
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

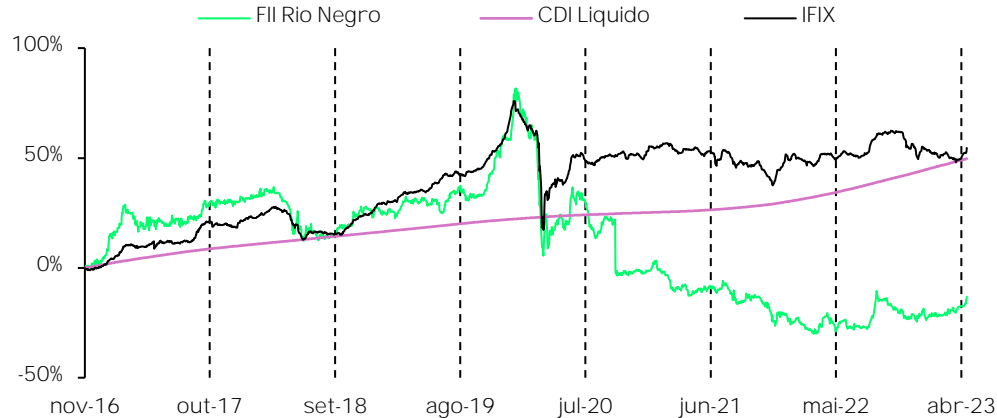
rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	7,12%	8,19%	12,67%	8,21%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	92,91%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,81%	3,53%	10,12%	75,44%
CDI Líquido (15% de IR)	0,78%	3,57%	11,37%	126,22%

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	0,43								
Δ³	23%	23%	23%	10%								

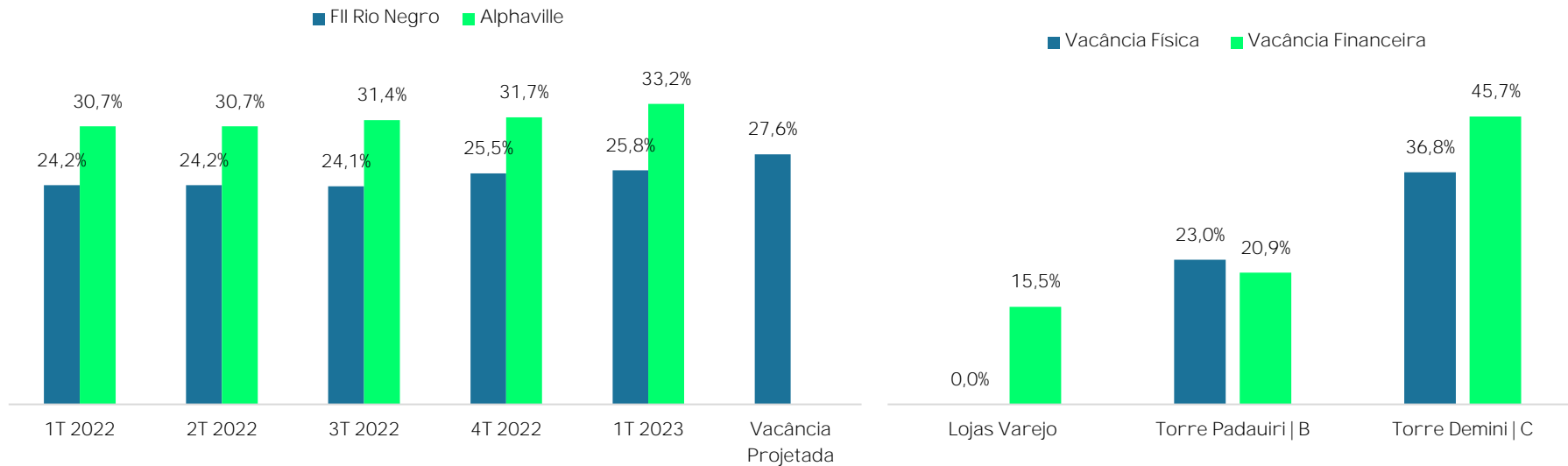
Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

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

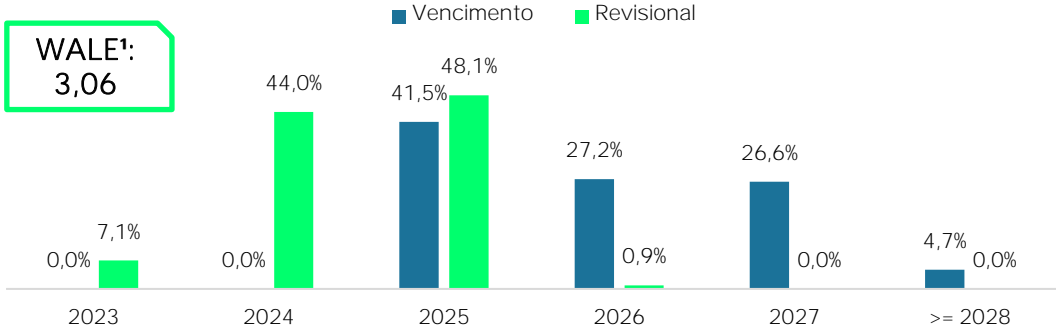
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FI.



Fonte: Buildings.

Contratos

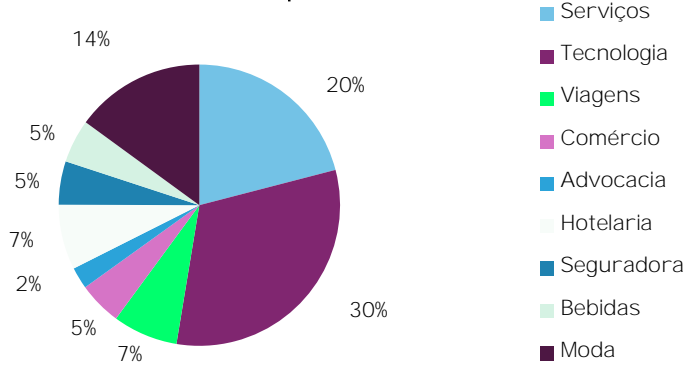
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



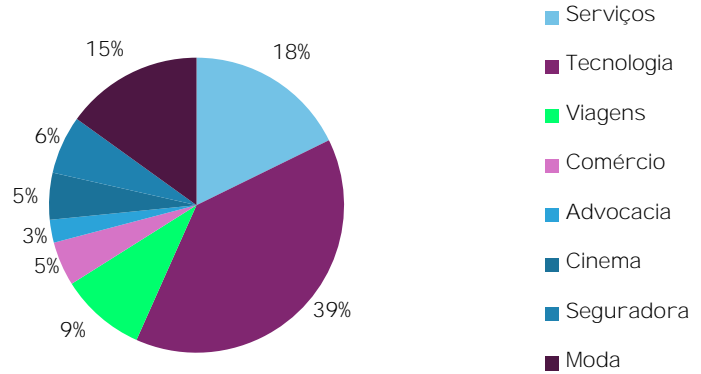
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

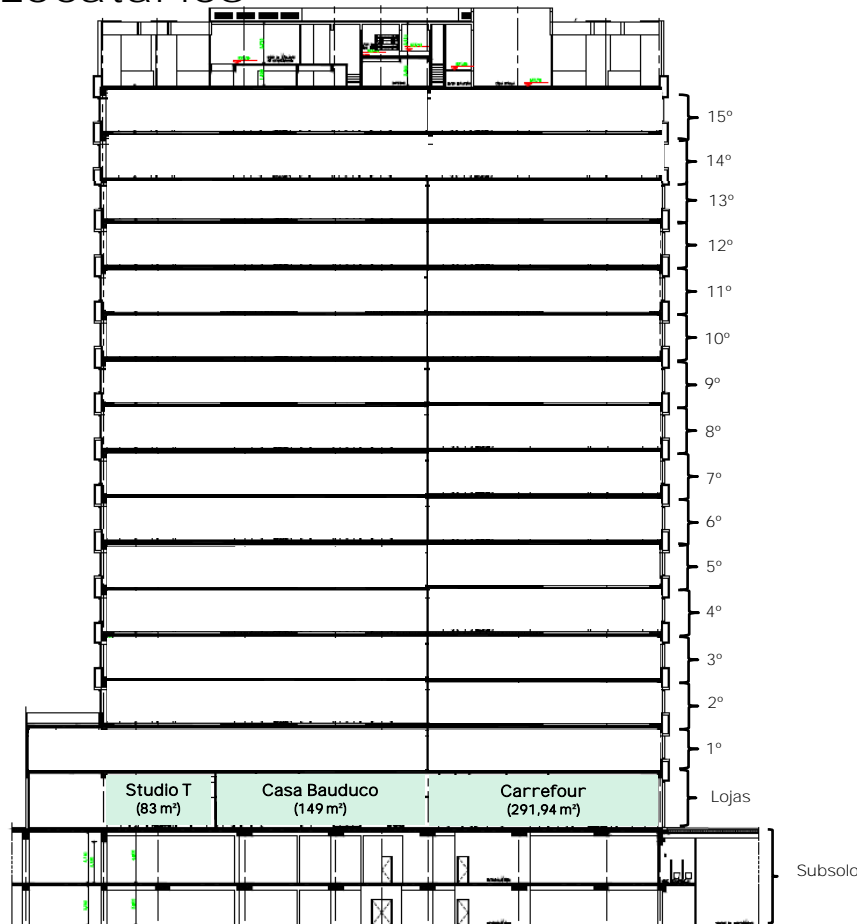
% de ABL por Setor



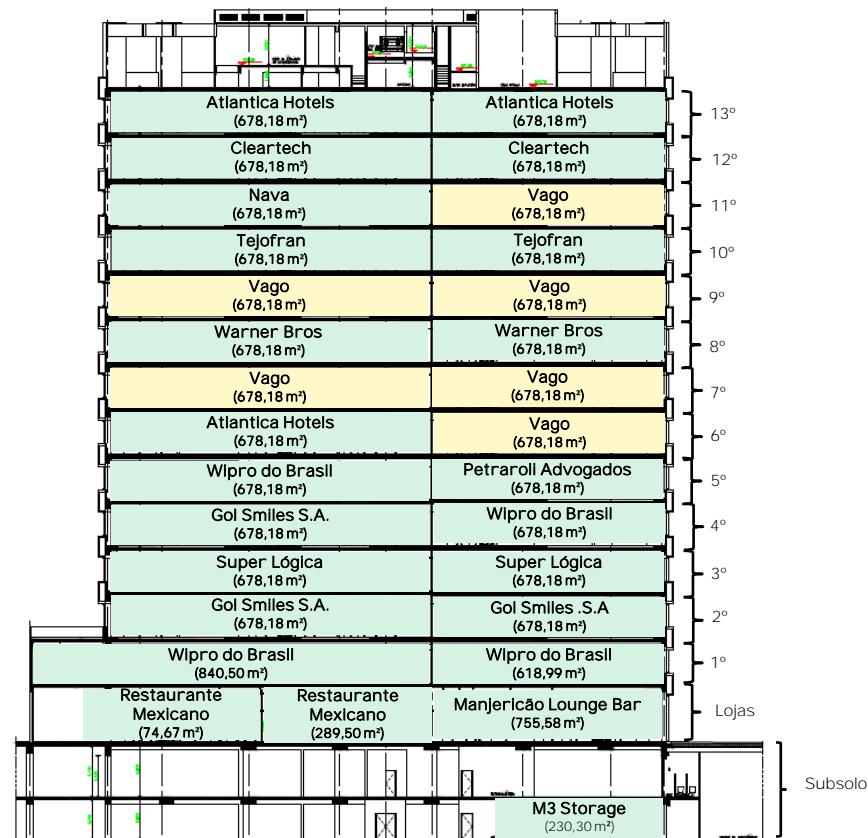
% de Receita por Setor



Locatários

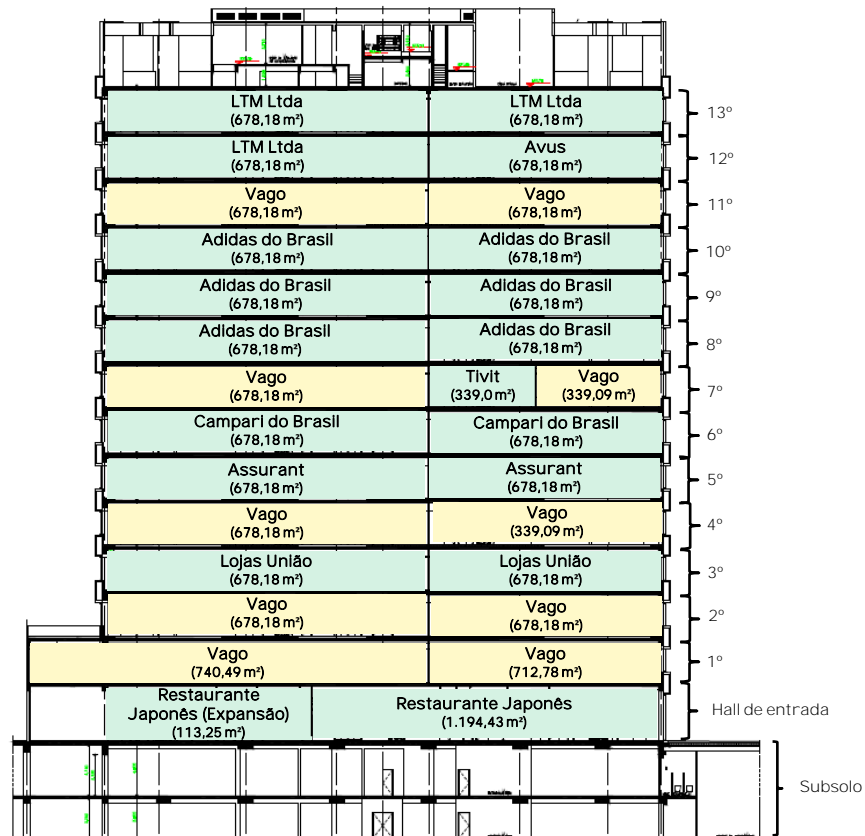


Edifício Padora (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m ²
Área BOMA Vaga	2.297 m ²
Vacância do Edifício Padauri	22,94%

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m ²
Área BOMA Vaga	4.817 m ²
Vacância do Edifício Demini	36,99%

Lojas

Área Privativa Total	2.952 m ²
Área Privativa Vaga	0 m ²
Vacância das Lojas	0%

Vacância no mês

Edifícios	27,4%
Edifícios + Lojas	27,4%

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

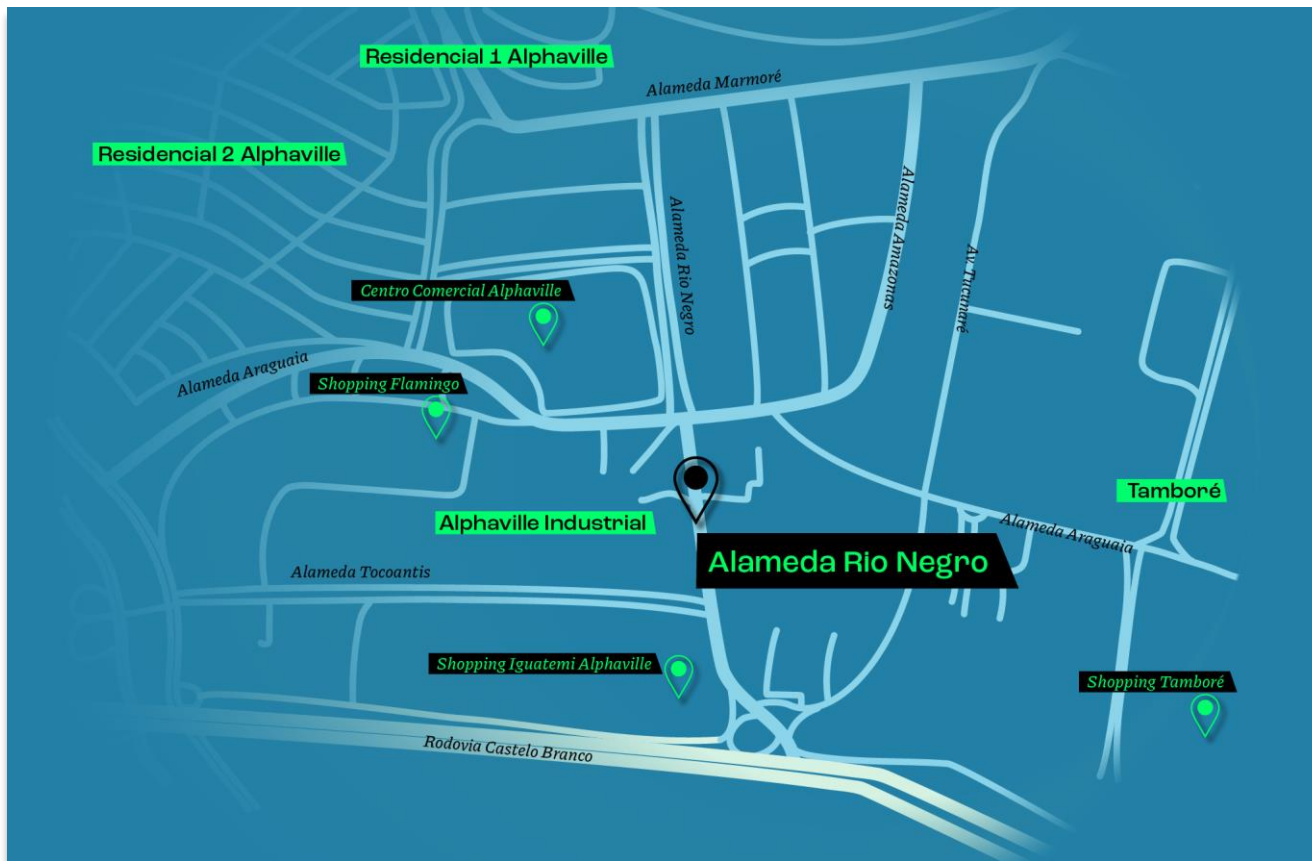


C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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?



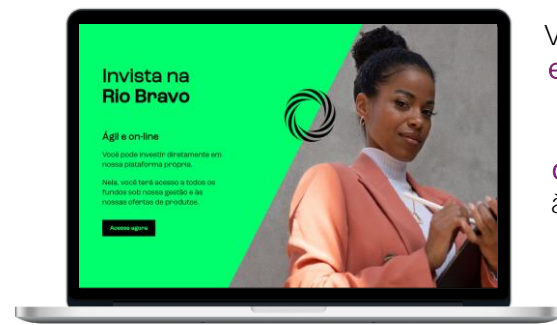
Via corretora:



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.