

# Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO  
BRAVO**

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

junho23

# 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\$ 231.423.039,83 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/05/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 11.263

## 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 Fundo

No mês de junho, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,707 milhão, ou R\$ 0,64/cota, perfazendo o resultado de R\$ 1,369 milhão, ou R\$ 0,51/cota. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota, que será pago no dia 14 de julho de 2023. O montante representa 78% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,6%, considerando o preço de fechamento a cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 49,94/cota.

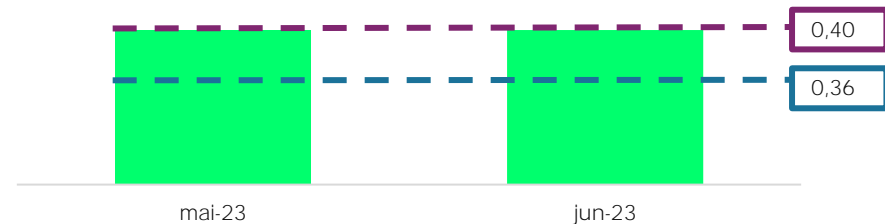
Este aumento de receita foi ocasionado pelo recebimento de aluguéis que estavam em atraso por uma das Locatárias do Fundo. O valor do aluguel foi recebido com todos os encargos previstos no referido contrato de locação. Em julho, a receita imobiliária voltará à normalidade, sem recebimentos extraordinários.

No decorrer do primeiro semestre, a equipe de gestão monitorou a evolução do resultado do Fundo e decidiu reavaliar o *guidance* de distribuição de rendimentos do semestre, divulgado no início do mesmo semestre, reduzindo o patamar de distribuição a partir de maio, após entender que linhas substanciais para a composição do resultado evoluíram aquém do projetado.

Dentre elas, se destacam o aumento realizado das despesas recorrentes condominiais em decorrência, principalmente, de (i) dissídios, (ii) reajustes para prestadores previstos contratualmente, (iii) aumento com as contas de consumo com concessionárias e (iv) gastos com manutenções extraordinárias do Centro Administrativo.

Além disso, as desocupações parciais anunciadas nas últimas semanas, melhor detalhadas no [último relatório gerencial](#), impactaram a projeção futura de resultados para os próximos semestres, sendo certo que houve a necessidade de ajustar a utilização de resultados acumulados dentro deste semestre.

Assim, o time de gestão estipulou novo patamar de distribuição mensal para os próximos meses, que deve permanecer dentro do range de R\$ 0,36/cota a R\$ 0,40/cota. Abaixo, as recentes distribuições anunciadas:



# Comentários do gestor

## Desempenho do Fundo

Esse nível de distribuição deverá consumir parte do saldo de resultados acumulados do Fundo, como já vem sendo realizado durante o atual semestre. O uso dos resultados acumulados busca suavizar a variação dos rendimentos entre os semestres de forma a antecipar os reajustes inflacionários previsto para a carteira de contratos do Fundo durante o ano, que impactarão positivamente o seu resultado recorrente.

Por fim, destacamos que, conforme informado nos últimos relatórios, apesar dos cotistas terem aprovado na Consulta Formal nº 01/2023 a contratação da Rio Bravo Investimentos para realizar aos serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo, esse papel só será desempenhado após a rescisão contratual com o atual prestador do serviço.

A Rio Bravo assumirá a consultoria imobiliária do Fundo ao longo do mês de julho, com o fim do período de aviso prévio do antigo prestador, quando passará a reportar as atividades pertinentes ao serviço nos relatórios gerenciais. Ressaltamos que a transição não trouxe nenhum impacto ao resultado, uma vez que não haverá sobreposição de custos.

## Comercial | Prospecção

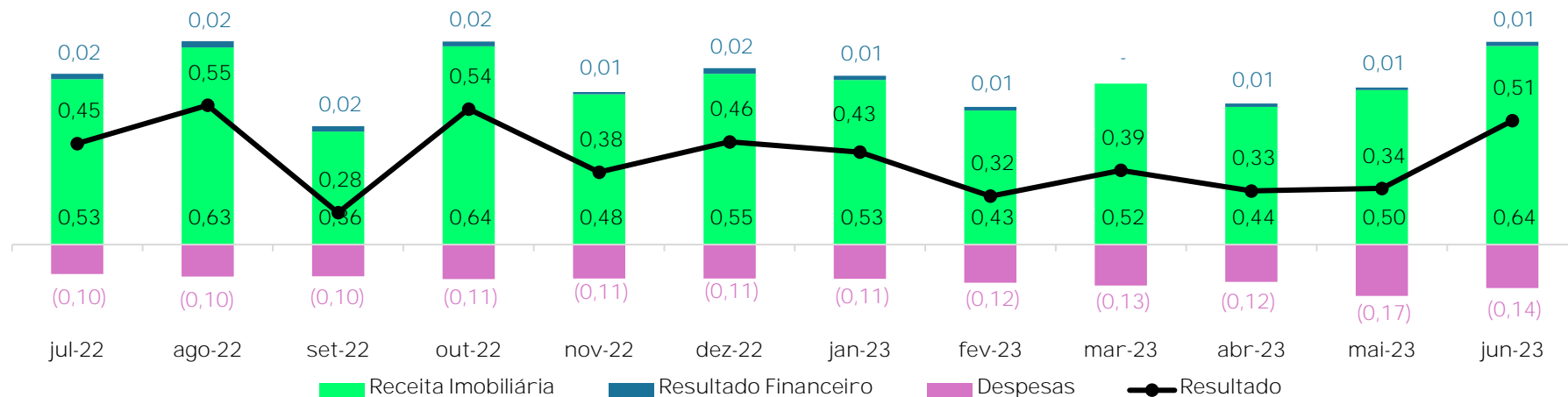
Atualizando o acompanhamento de visitas, em junho o empreendimento recebeu 4 visitas, referentes a demandas já existentes, todas de empresas de tecnologia.

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\$ 1.707.637	R\$ 8.176.543	R\$ 16.735.427
Receita Financeira	R\$ 36.632	R\$ 156.118	R\$ 411.670
Despesas	-R\$ 375.153	-R\$ 2.117.404	-R\$ 3.805.356
Resultado	R\$ 1.369.116	R\$ 6.215.257	R\$ 13.341.740
Resultado por cota	R\$ 0,51	R\$ 2,32	R\$ 4,99
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,00	R\$ 2,12	R\$ 4,67
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,51	R\$ 0,20	R\$ 0,32

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

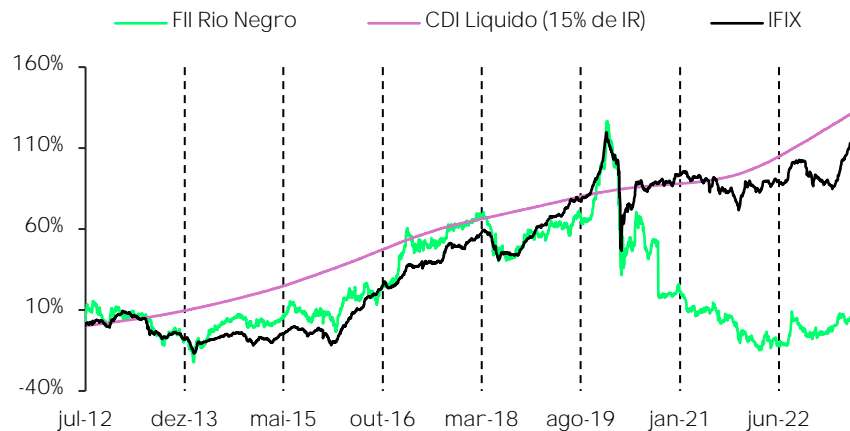
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



# Desempenho da cota e distribuição

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



### Rentabilidade

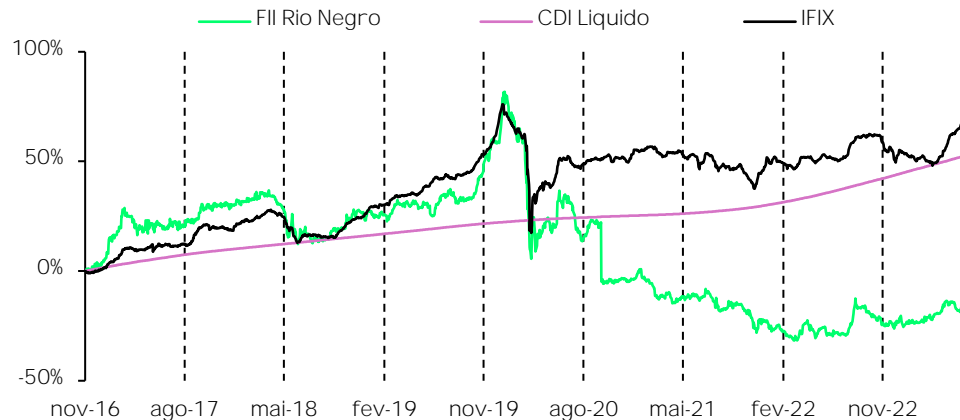
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-0,32%	8,02%	19,91%	5,42%
IFIX	4,71%	10,05%	12,87%	112,96%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,77%	5,23%	11,07%	76,27%
CDI Líquido (15% de IR)	0,91%	5,52%	11,51%	130,88%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</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.

## 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	0,40	0,40						
<b>Δ<sup>3</sup></b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>	<b>-11%</b>						

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

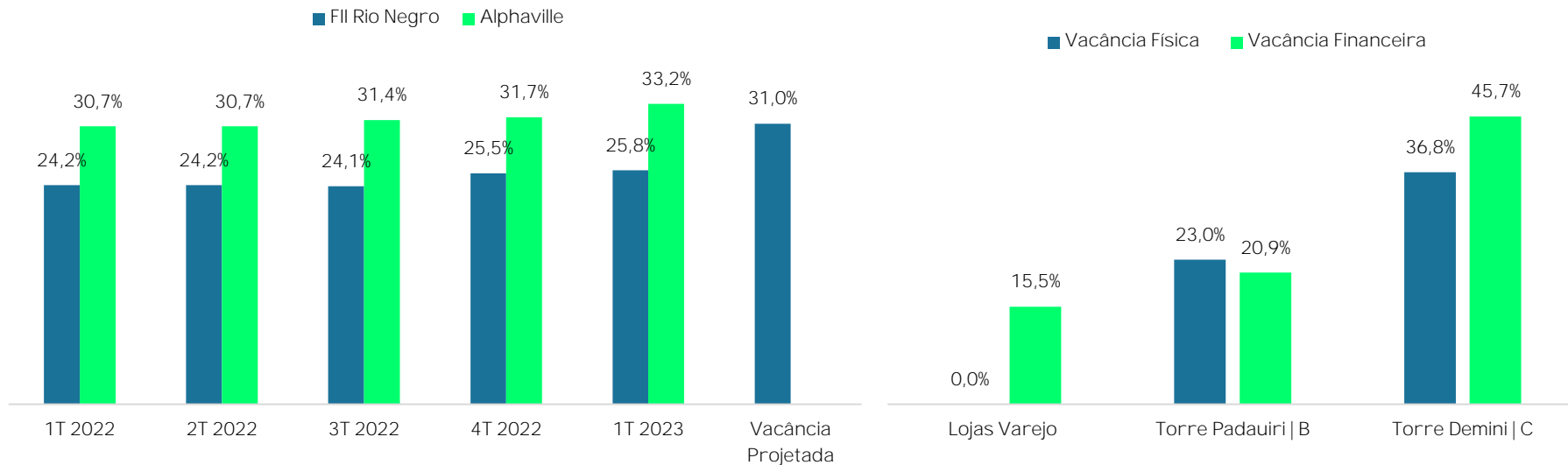
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido na caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

# Vacância

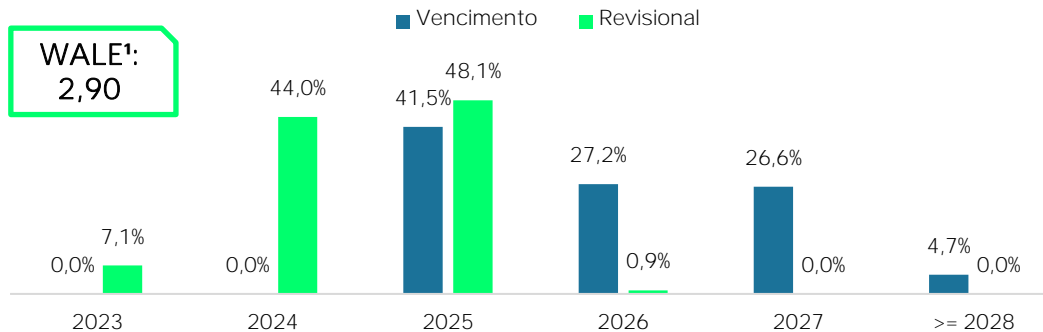
## VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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 FI.



Fonte: Buildings.

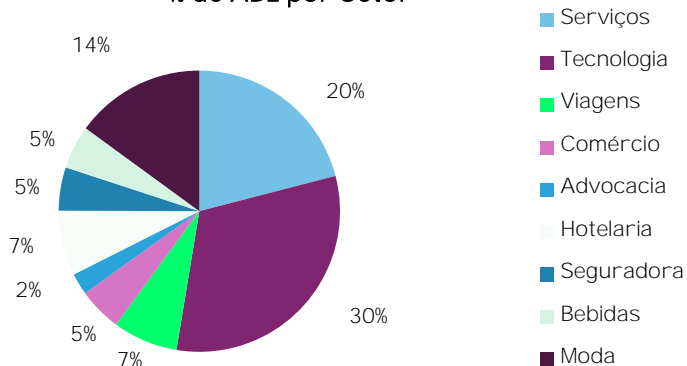
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



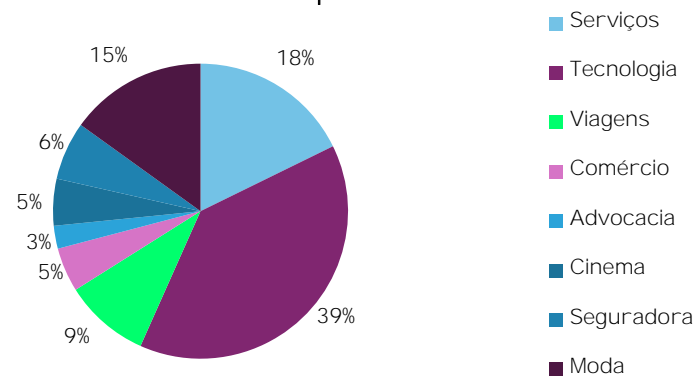
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

% de ABL por Setor

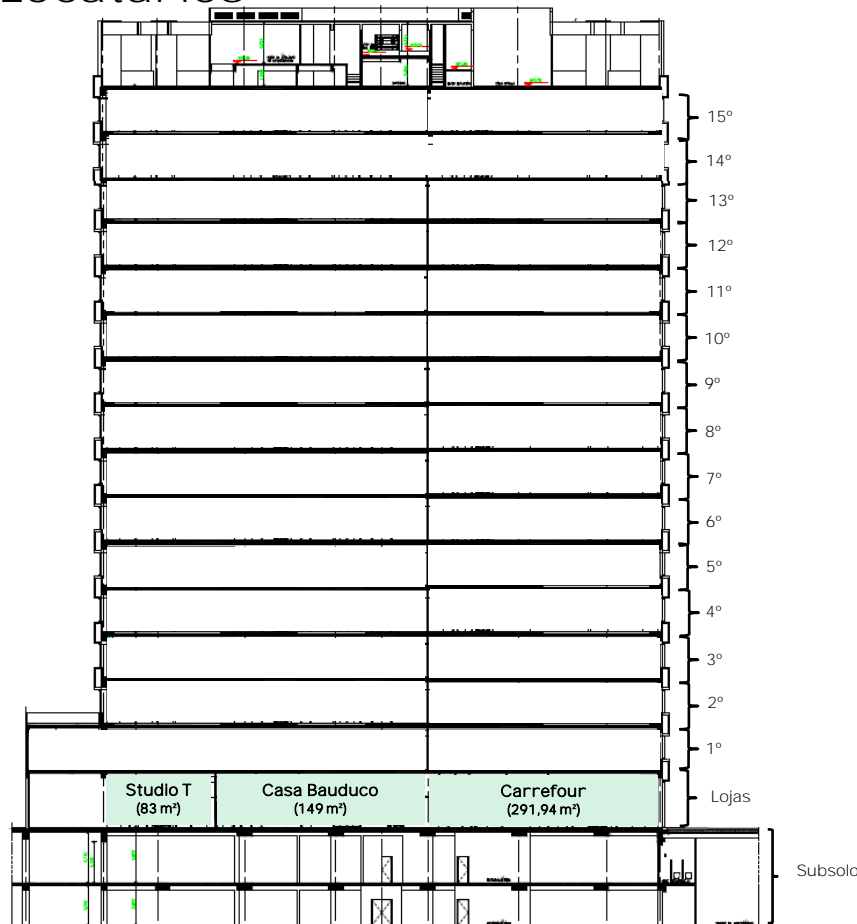


% de Receita por Setor

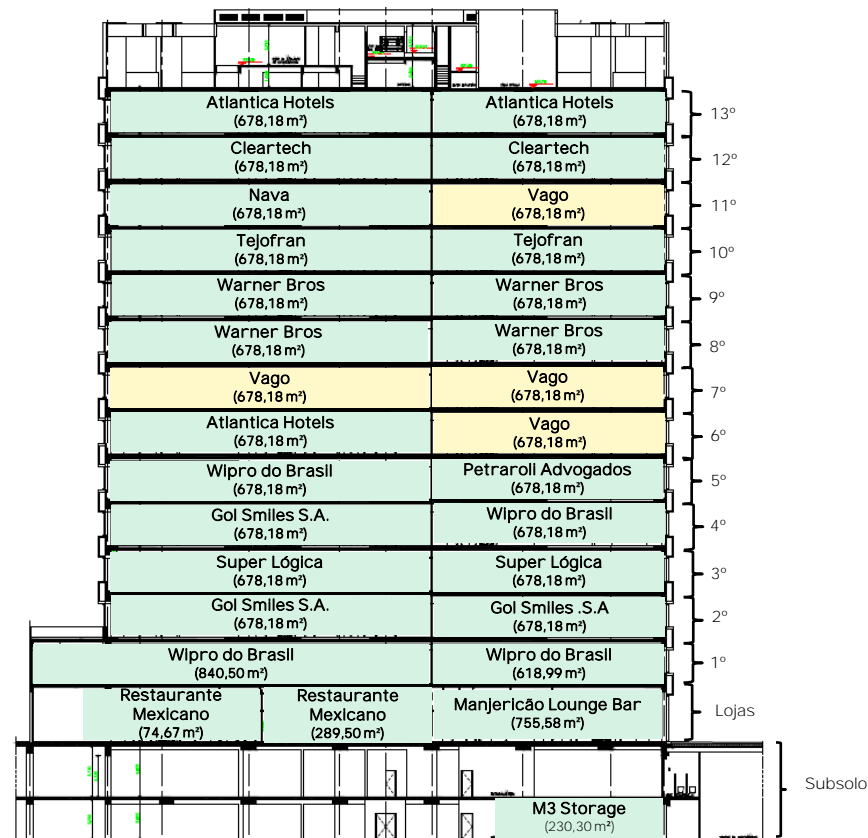




# Locatários



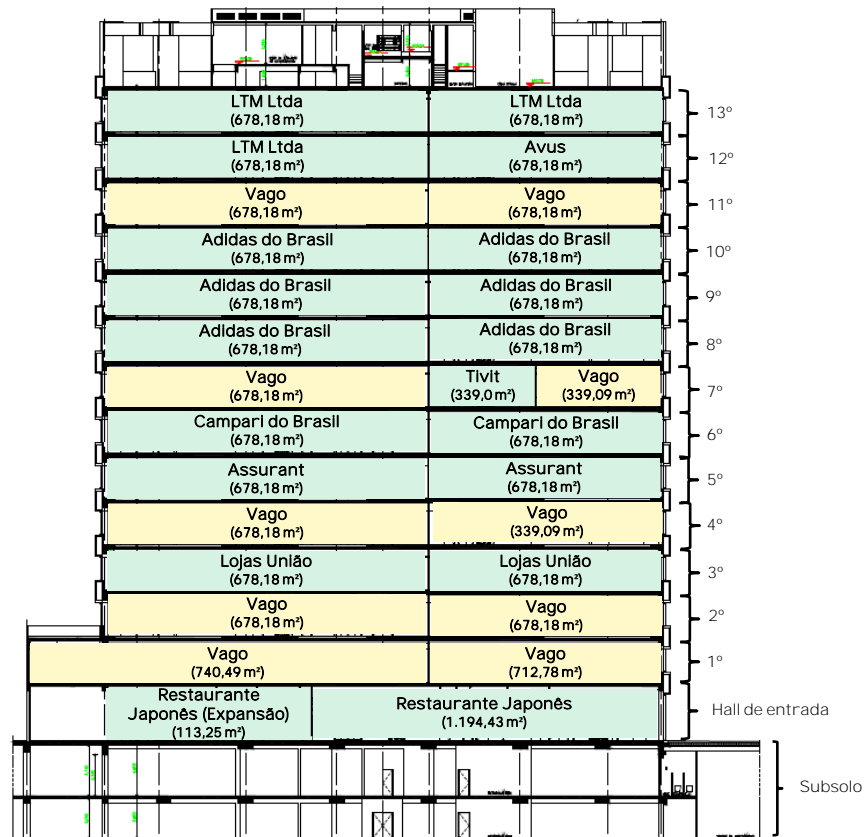
## Edifício Padauri (Bloco B)





# Locatários

## Edifício Demini (Bloco C)



### Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.297 m²
Vacância do Edifício Padauri	22,94%

### Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m²
Área BOMA Vaga	4.817 m²
Vacância do Edifício Demini	36,99%

### Lojas

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

### Vacância no mês

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

## Ficha técnica dos imóveis

	Edifício Padora (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



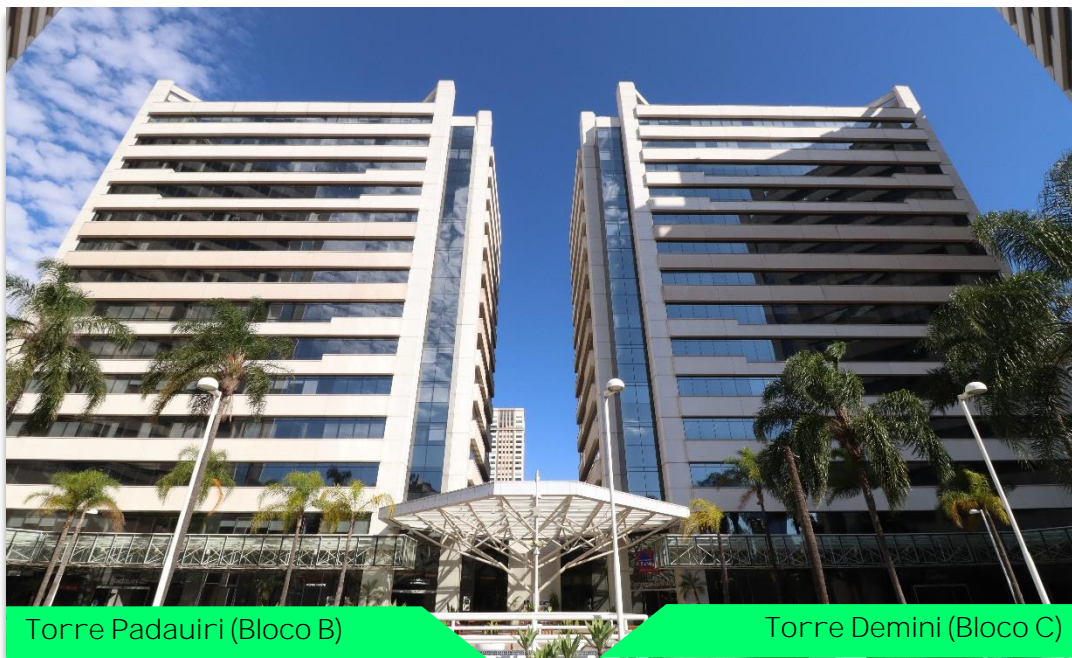
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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\***: 38.796,58 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?



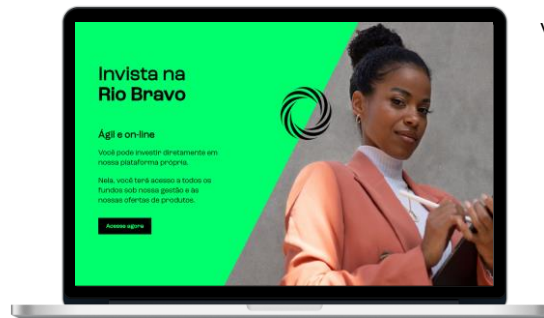
Via corretora:



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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 6600





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.