

Relatório Gerencial

Março/2022

FII RIO NEGRO | RNGO11



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\$ 234.056.319,19 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 14.005

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

DESEMPENHO DO MÊS

Em março, o Fundo totalizou R\$ 1,435 milhões de receita, ou R\$ 0,54/cota, gerando um resultado de R\$ 1,087 milhões, ou R\$ 0,41/cota. Neste mês, a receita total do Fundo foi impactada positivamente pelo recebimento parcial da multa de rescisão antecipada da Enjoei S.A. O pagamento ocorrerá integralmente dentro do primeiro semestre de 2022, em quatro parcelas iguais de R\$ 133.215,09, entre março e junho, que totalizam R\$ 532.860,36, ou aproximadamente R\$ 0,20/cota.

A distribuição de rendimentos anunciada em março, que será paga no dia 15 de abril, foi de R\$0,35/cota. Entretanto, a equipe de gestão deverá elevar a distribuição de rendimentos para considerar o evento não recorrente no resultado do Fundo e realizar a distribuição de no mínimo 95% do resultado do semestre corrente.

Revisitando a projeção de resultado para o restante do primeiro semestre, a gestão estima uma linearização de R\$ 0,39/cota para se readequar as recentes alterações da carteira do Fundo.

COMERCIAL | PROSPECÇÃO

Já em abril, conforme Fato Relevante publicado em 11 de abril, o Fundo celebrou novo contrato de locação com a Lojas União, empresa atuante no ramo de varejo, para o conjunto 31, com área BOMA de 678,18 m², no 3º andar do Edifício Demini, integralmente do Centro Administrativo Rio Negro.

A Locatária atualmente já é ocupante do conjunto 32 do empreendimento e hoje passar a ocupar 1.356,36 m² de área BOMA, referente a 3,8% da área total das lajes corporativas do Fundo.

O Contrato tem prazo de vigência de 51 meses, com término em junho de 2026 e trará impacto positivo de, aproximadamente, R\$ 0,012/cota no resultado do Fundo, após o período de carência, e R\$ 0,013, findo os descontos contratuais. A vacância projetada do Fundo passa a ser de 25,7%.

VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

A equipe de gestão permanece atuando arduamente através de relacionamento com consultorias imobiliárias, divulgação ao mercado e negociações agressivas com o objetivo de reduzir ainda mais a vacância do portfólio do Fundo.

Regularmente analisamos a nossa estratégia de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado.

Dando continuidade ao acompanhamento de visitas, em março foram realizadas 4 visitas às unidades disponíveis para locação, sendo que todas referentes a novas demandas. Os segmentos das empresas que estiveram no empreendimento foram do setor de seguros, agronegócio e financeiro.

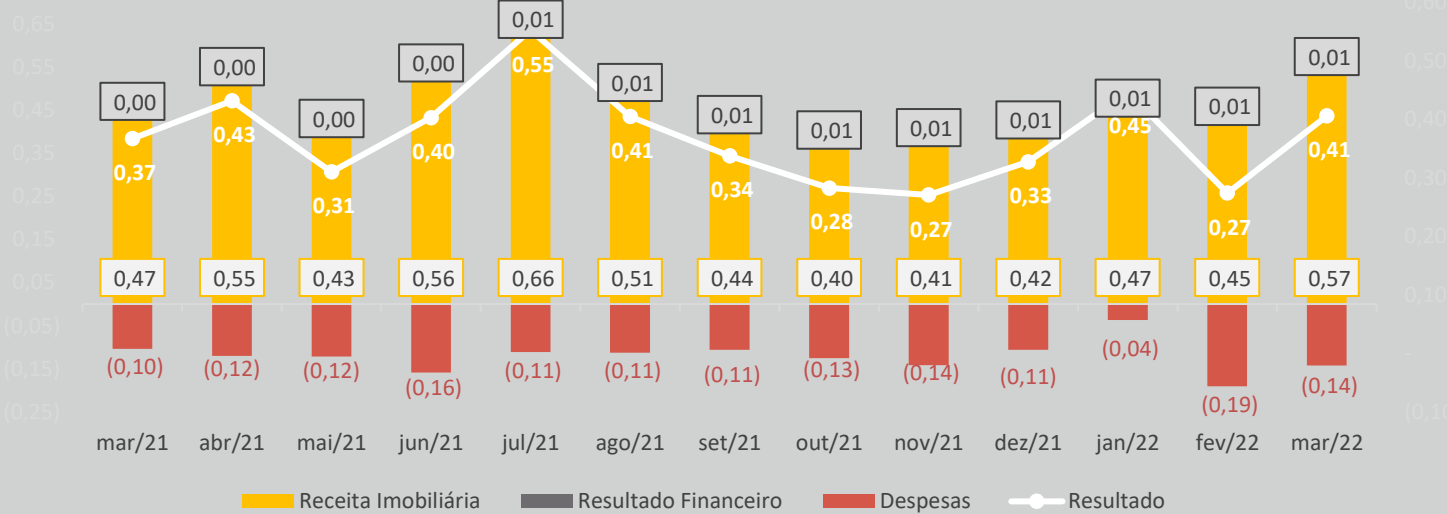
RESULTADOS
E DISTRIBUIÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.435.046	R\$ 3.911.491	R\$ 15.613.027
Receita Financeira	R\$ 34.676	R\$ 99.980	R\$ 248.304
Despesas	-R\$ 382.398	-R\$ 993.087	-R\$ 3.949.382
Resultado	R\$ 1.087.324	R\$ 3.018.384	R\$ 11.911.949
Resultado por cota	R\$ 0,41	R\$ 1,13	R\$ 4,45
Rendimento por cota¹	R\$ 0,35	R\$ 1,05	R\$ 4,27
Resultado Acumulado²	R\$ 0,06	R\$ 0,08	R\$ 0,18

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 DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,47	0,47	0,42	0,42	0,42	0,52	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,56
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									
Δ³	-10%	-15%	-10%									

A distribuição do Fundo é mensal. O anúncio de distribuição ocorre no último dia útil do mês e o pagamento ocorre no 6º dia útil do mês subsequente. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior.

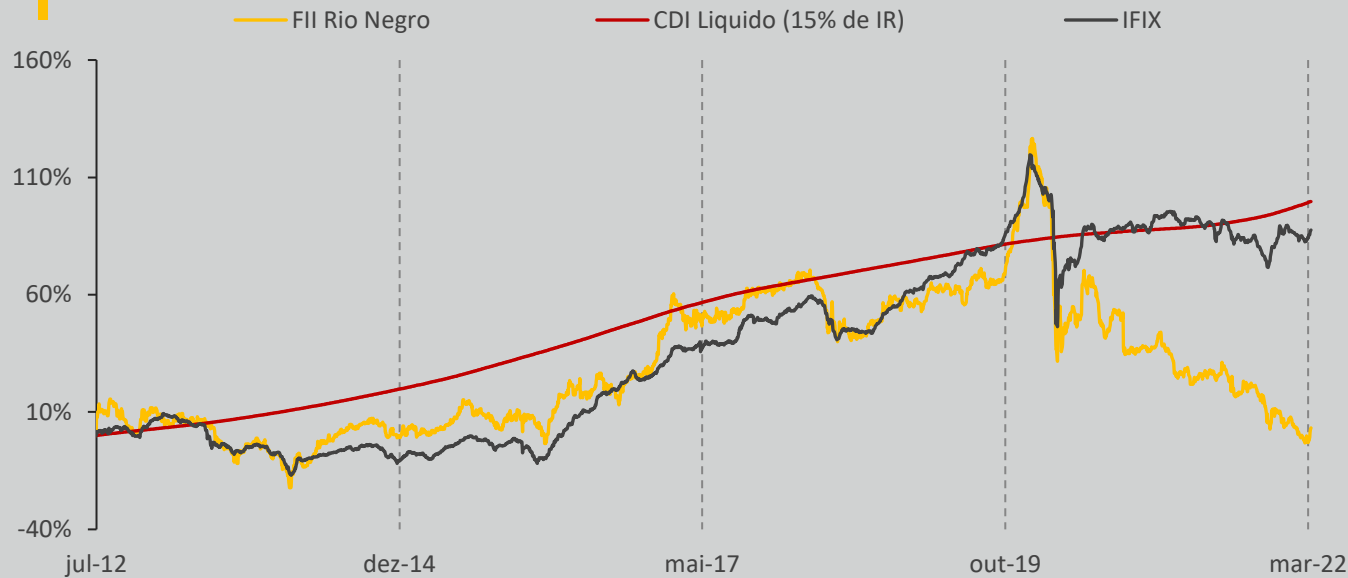
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)



Atualmente, o fundo não possui RMG (Receita Mínima Garantida) ou Alavancagem.

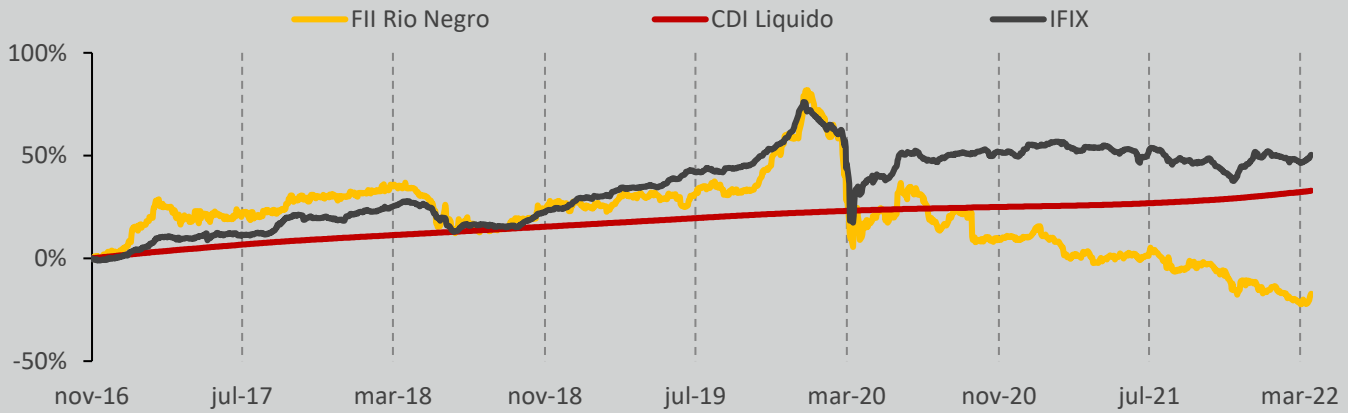
RENTABILIDADE



	mar/22	jan/21	mar/21
Valor da Cota	R\$ 48,86	R\$ 70,39	R\$ 64,51
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 130.749.360	R\$ 188.363.640	R\$ 172.628.760

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.240.313	R\$ 9.017.222	R\$ 44.062.343
Giro (% de cotas negociadas)	2,60%	6,95%	28,87%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO
(DESDE 14/11/2016)



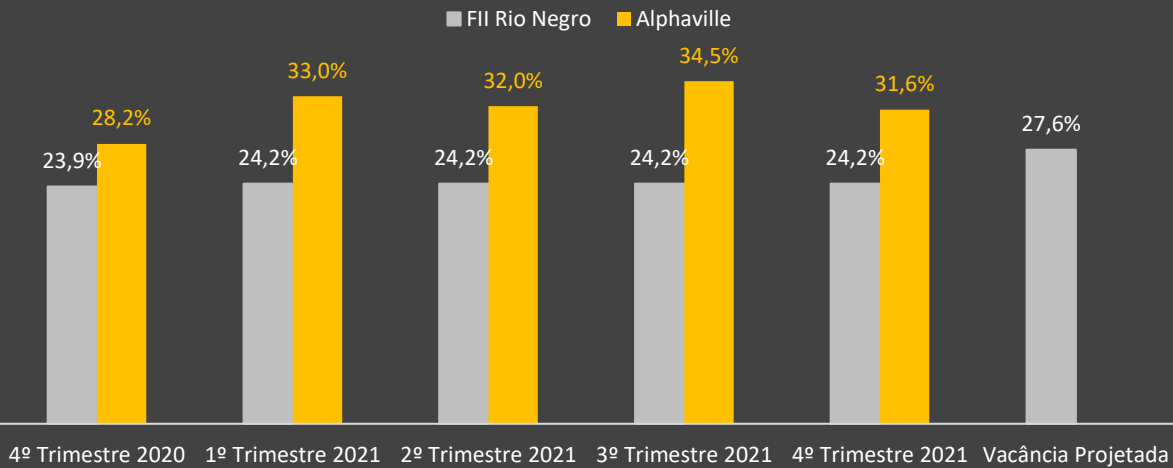
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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.

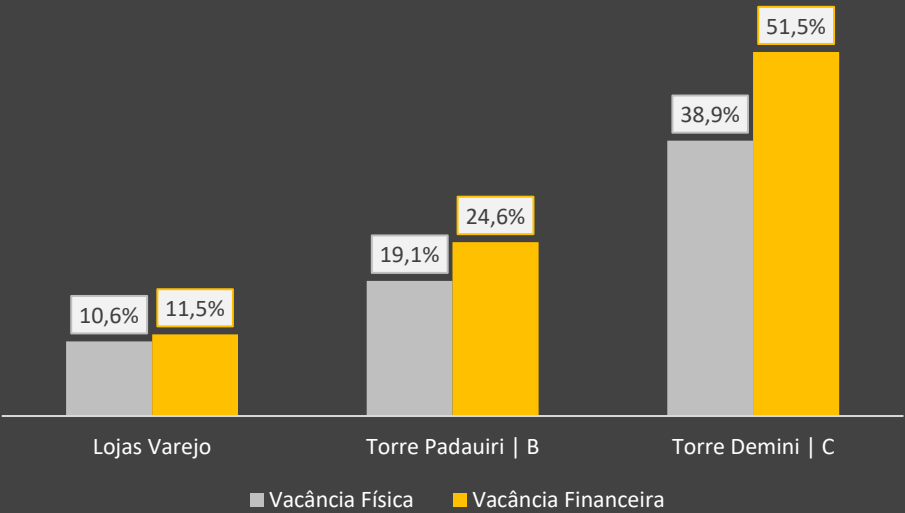
VACÂNCIA DO FUNDO E DA REGIÃO

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.

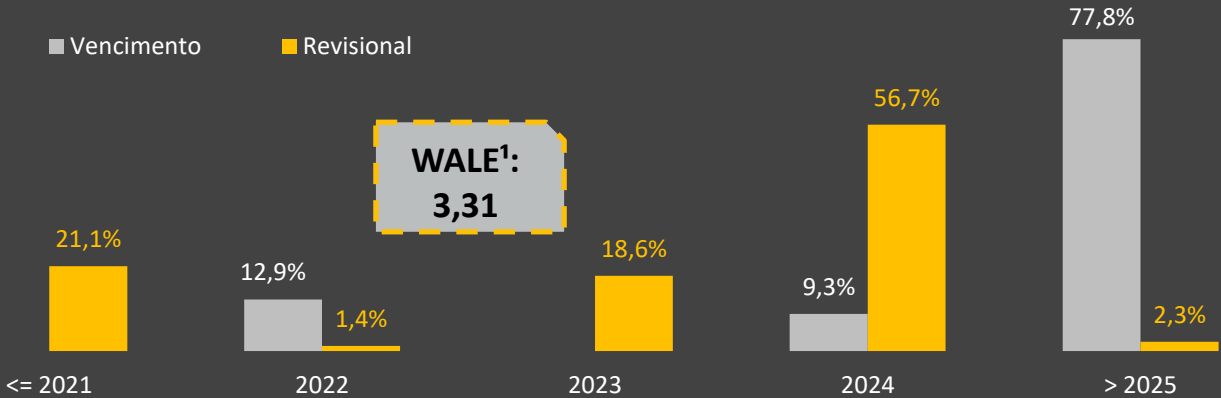
Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

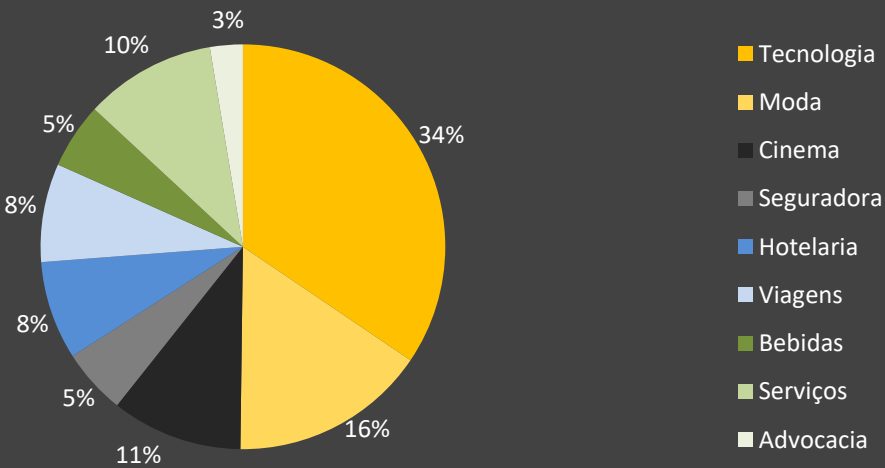


Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



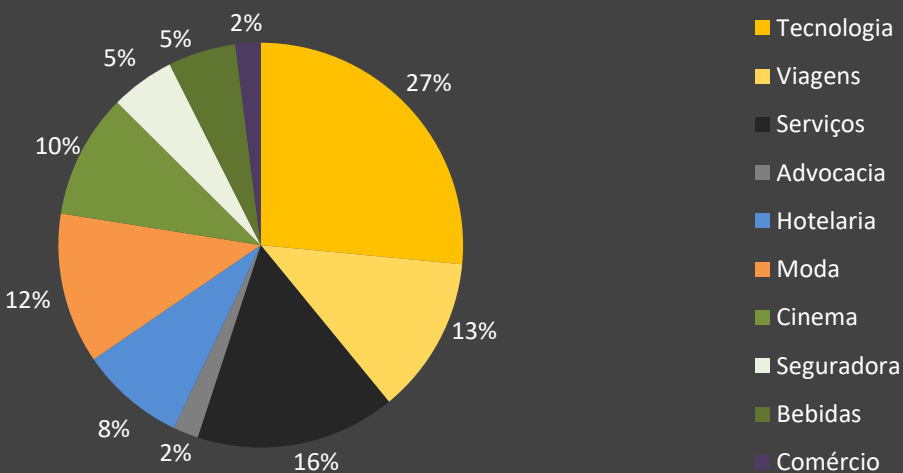
Todos os contratos estão na modalidade típica.

% DE ABL POR SETOR



Total de Locatários: 20

% DE RECEITA POR SETOR



Relatório Gerencial

RNGO11 | FII Rio Negro

LOCATÁRIOS

EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)		
Conj.	Locatário	Área BOMA (m²)
1º - 11	Wipro do Brasil	840,50
1º - 12	Wipro do Brasil	618,99
2º - 21	Gol Smiles S.A	678,18
2º - 22	Gol Smiles S.A	678,18
3º - 31	Brasil Pré Pagamentos	678,18
3º - 32	Brasil Pré Pagamentos	678,18
4º - 41	Gol Smiles S.A	678,18
4º - 42	Wipro do Brasil	678,18
5º - 51	Wipro do Brasil	678,18
5º - 52	Petraroli Advogados	678,18
6º - 61	Atlantica Hotels	678,18
6º - 62	Vago	678,18
7º - 71	Vago	678,18
7º - 72	Vago	678,18
8º - 81	Warner Bros	678,18
8º - 82	Warner Bros	678,18
9º - 91	Warner Bros	678,18
9º - 92	Warner Bros	678,18
10º - 101	Trail Infraestrutura	678,18
10º - 102	Trail Infraestrutura	678,18
11º - 111	Nava Serviços	678,18
11º - 112	Vago	678,18
12º - 121	Cleartech Ltda.	678,18
12º - 122	Cleartech Ltda.	678,18
13º - 131	Atlantica Hotels	678,18
13º - 132	Atlantica Hotels	678,18
Área BOMA Total		17.736 m²
Área BOMA Vaga		2.713 m²
Vacância do Edifício Padauri		15,3%

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)		
Conj.	Locatário	Área BOMA (m²)
1º - 11	Vago	770,49
1º - 12	Vago	712,78
2º - 21	Vago	678,18
2º - 22	Vago	678,18
3º - 31	Vago	678,18
3º - 32	Lojas União	678,18
4º - 41	Vago	678,18
4º - 42	Vago	678,18
5º - 51	Assurant	678,18
5º - 52	Assurant	678,18
6º - 61	Campari do Brasil	678,18
6º - 62	Campari do Brasil	678,18
7º - 71	Vago	678,18
7º - 72	Vago	678,18
8º - 81	Adidas do Brasil	678,18
8º - 82	Adidas do Brasil	678,18
9º - 91	Adidas do Brasil	678,18
9º - 92	Adidas do Brasil	678,18
10º - 101	Adidas do Brasil	678,18
10º - 102	Adidas do Brasil	678,18
11º - 111	Enjoei	678,18
11º - 112	Enjoei	678,18
12º - 121	Web Prêmios	678,18
12º - 122	Web Prêmios	678,18
13º - 131	Web Prêmios	678,18
13º - 132	Web Prêmios	678,18
Área BOMA Total		17.760 m²
Área BOMA Vaga		6.231 m²
Vacância do Edifício Demini		35,1%

LOJAS		
Núm.	Locatário	Área Privativa (m²)
1	Vago	75,37
2	Carrefour	291,94
3	Belezaria Brasil	74,67
4	Majerição Louge Bar	755,58
5	Vago	83,29
6	Vago	149,00
7	Vit Restaurante	289,50
8	Restaurante Japones	1194,43
Área Privativa Total		2.914 m²
Área Privativa Vaga		308 m²
Vacância das Lojas		10,6%
Vacância no mês		
Edifícios		25,2%
Edifícios + Lojas		24,1%

Relatório Gerencial
RNGO11 | FII Rio Negro

PATRIMÔNIO DO FUNDO

TORRE PADAUIRI
(BLOCO B)

TORRE DEMINI
(BLOCO C)



DECK PARK



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

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.*





www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600