

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho22

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\$ 234.408.796,13 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 13.176

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

Neste mês, o Fundo totalizou R\$ 1,422 milhões em receitas, ou R\$ 0,53/cota, realizando o resultado aproximado de R\$ 1,214 milhões, ou R\$ 0,45/cota. A distribuição de rendimentos anunciada em julho, com pagamento em 12 de agosto, foi de R\$ 0,40/cota, equivalente a 89% do resultado do mês e que representa um *dividend yield* 10,36%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 46,35.

Ressaltamos que a partir do 2º semestre de 2022, o Fundo não contará com componentes extraordinários de resultado na sua distribuição. Dessa forma, a distribuição do semestre corrente será composta exclusivamente pelo seu resultado recorrente gerado no período. Para o restante do ano, a equipe da gestão estima a linearização da distribuição de R\$ 0,40/cota.

Comercial | Gestão

Ao fim do mês de julho, o VIT Restaurante, antigo locatário da loja 7 do Centro Administrativo Rio Negro, rescindiu seu contrato de locação, após cumprido o aviso prévio de 30 dias, apesar dos esforços despendidos pelo Fundo para sua manutenção no empreendimento. Concomitantemente, a Administradora ressalta que está com negociações avançadas em andamento para a locação da loja.

Ademais, o Fundo formalizou aditamento ao contrato de locação com a Gol Smiles S.A, locatária do 21º, 22º e 41º conjuntos da Torre Padauri, renovando seu vínculo por 60 meses adicionais, além de manter o valor de locação em linha com o praticado na região de Alphaville. A Gol Smiles figura atualmente como uma das maiores locatárias do Fundo, ocupando mais de 2.000 m² de área locável.

Comercial | Prospeção

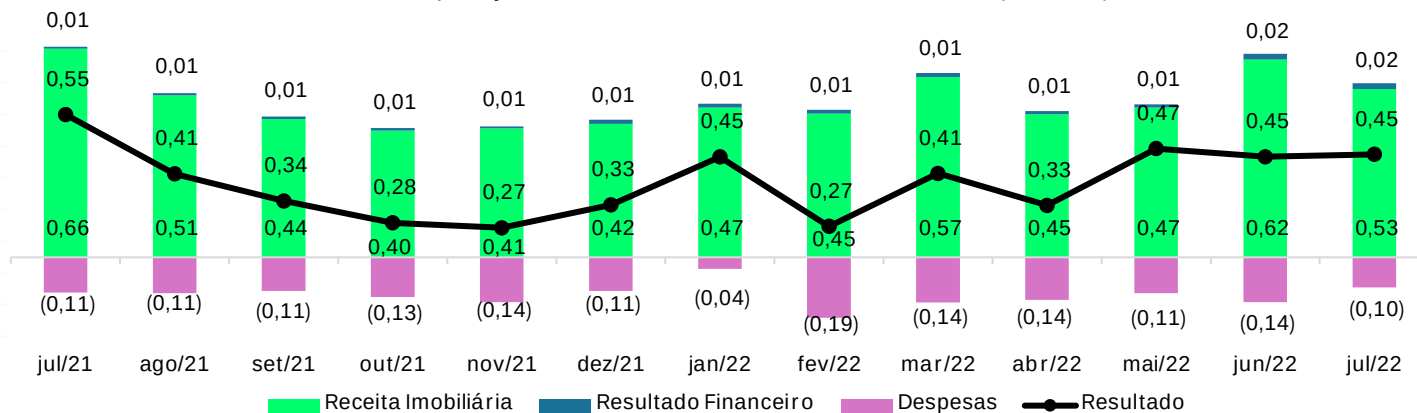
A equipe de gestão permanece atuando arduamente para reduzir a atual vacância do Fundo, através de relacionamento com consultorias imobiliárias e corretores autônomos, além da divulgação frequente das disponibilidades do Fundo a mercado. Ademais, regularmente analisamos a nossa estratégia de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado.

O vídeo tour do C.A. Rio Negro foi concluído e já divulgamos para os nossos parceiros para auxiliar nas demandas e negociações. Para conhecer o empreendimento, [cliquei aqui](#).

Dando continuidade ao acompanhamento de visitas, em julho tivemos 6 visitas ao empreendimento, todas referentes a novas demandas, de empresas dos segmentos financeiro, varejo e tecnologia.

Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.422.568	R\$ 9.561.613	R\$ 15.386.090
Receita Financeira	R\$ 46.427	R\$ 249.412	R\$ 355.692
Despesas	-R\$ 254.863	-R\$ 2.292.070	-R\$ 3.875.464
Resultado	R\$ 1.214.132	R\$ 7.518.956	R\$ 11.866.318
Resultado por cota	R\$ 0,45	R\$ 2,82	R\$ 4,45
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,40	R\$ 2,68	R\$ 4,43
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,05	R\$ 0,14	R\$ 0,02

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

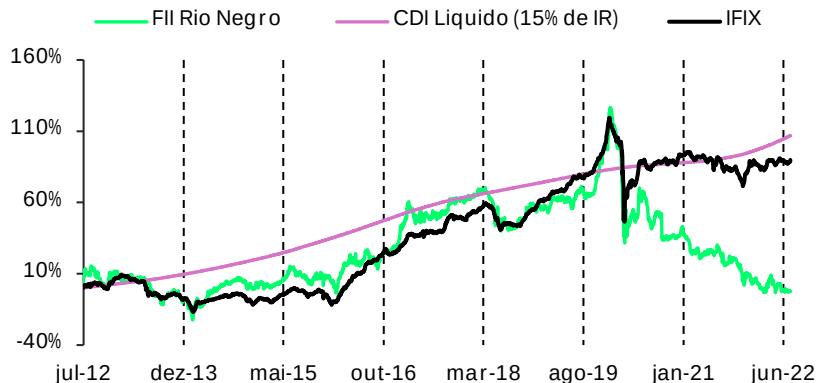
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

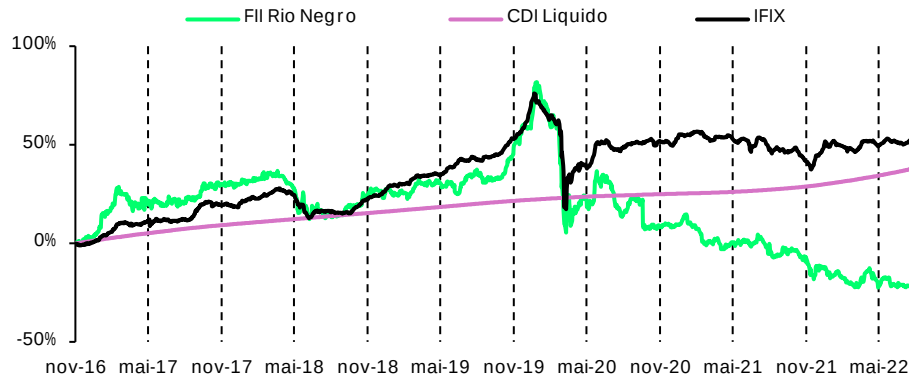
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,31%	-10,79%	-21,85%	-2,22%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	89,93%

rentabilidade das distribuições	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,84%	4,97%	7,02%	71,60%
CDI líquido (15% de IR)	0,88%	5,52%	7,98%	107,10%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² 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
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	0,39	0,39	0,45	0,40					
Δ ³	-10%	-15%	-10%	3%	5%	22%	14%					

Δ: Comparação entre os anos 2021 e 2022.

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.

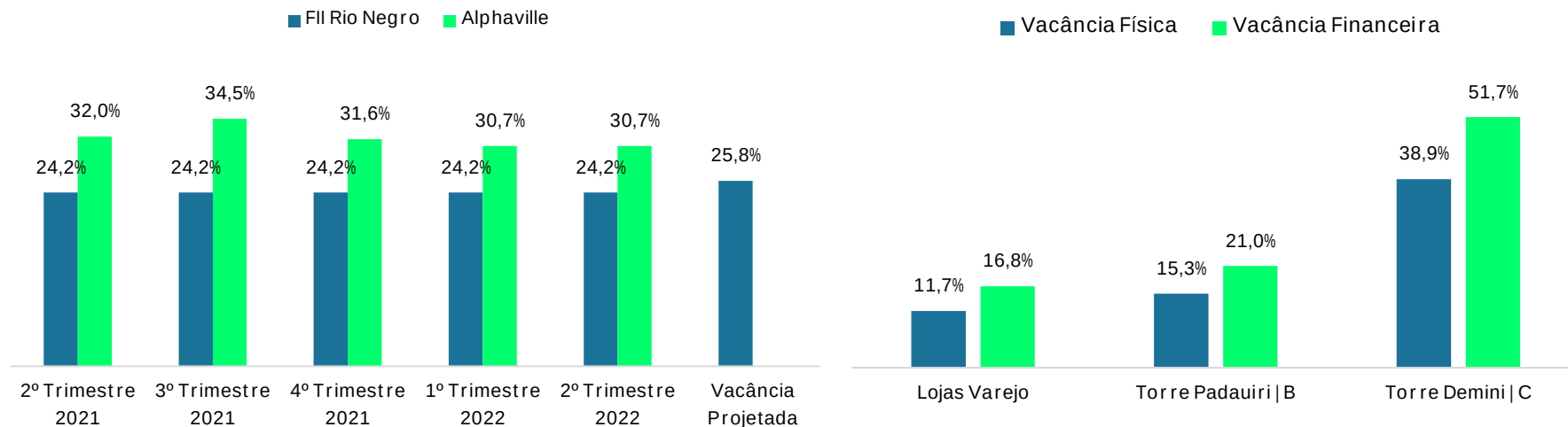


Vacância

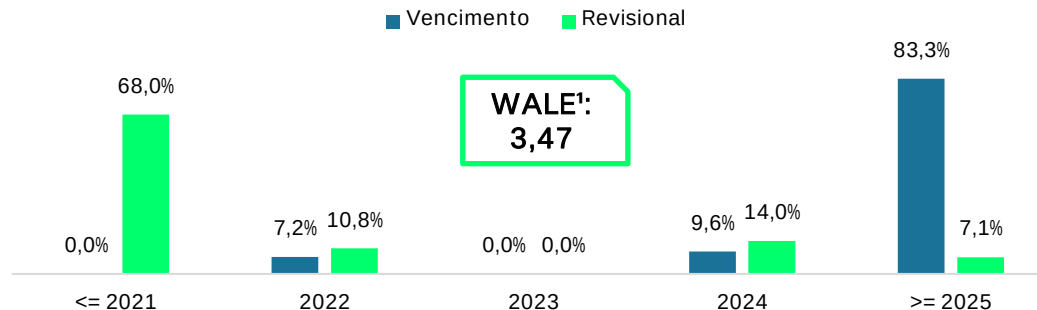
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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 FII.

Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



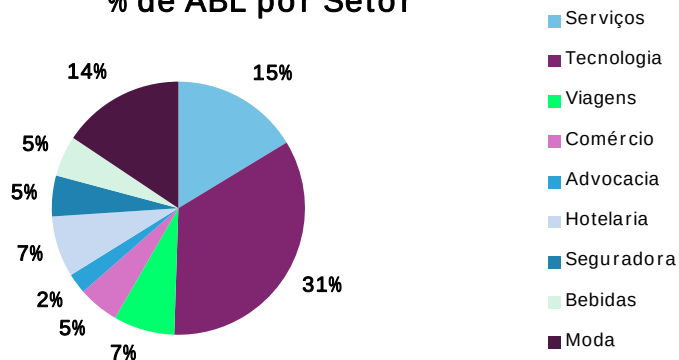
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



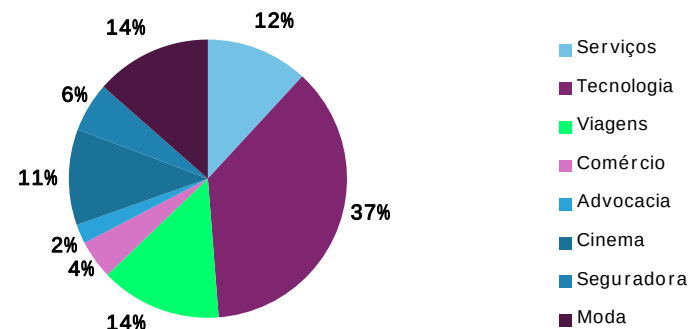
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

% de ABL por Setor

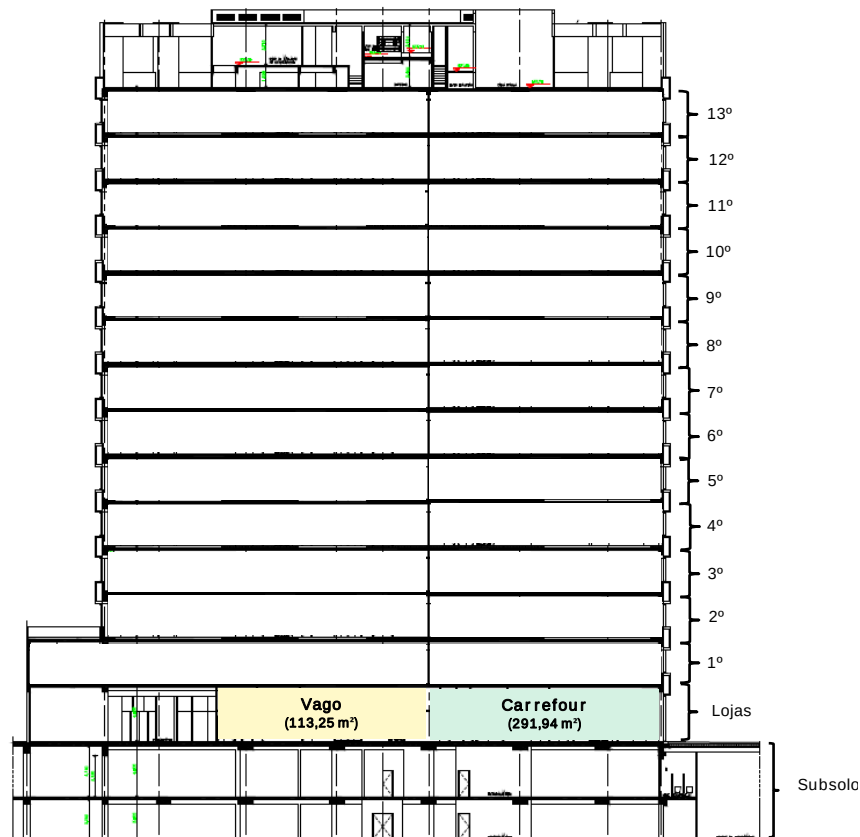


% de Receita por Setor

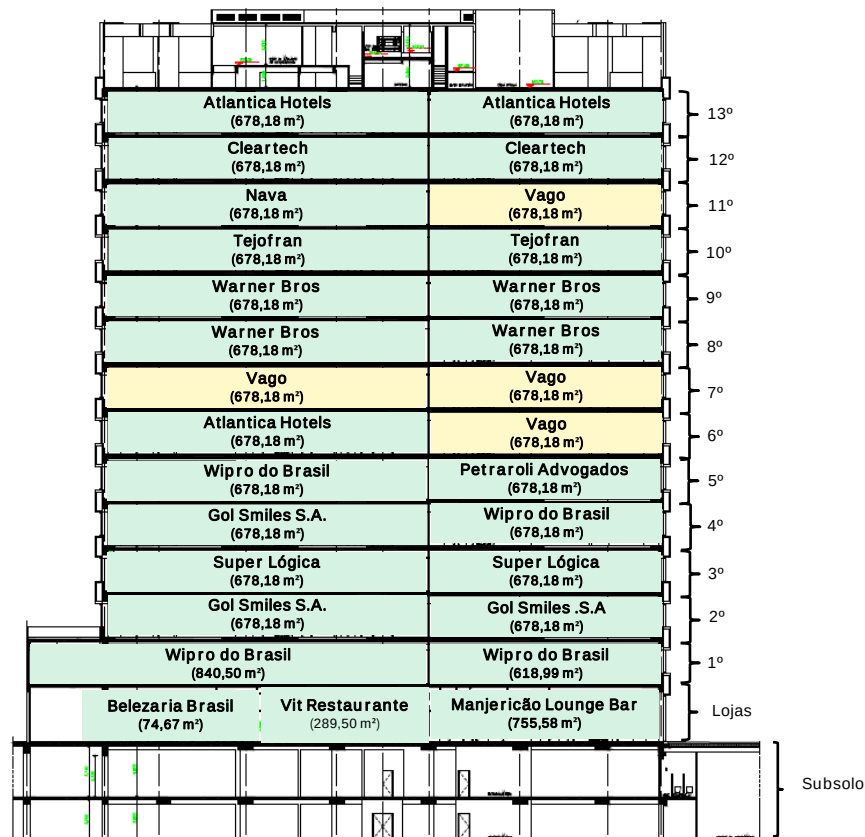


Locatários

Edifício Jaçari (Bloco A)

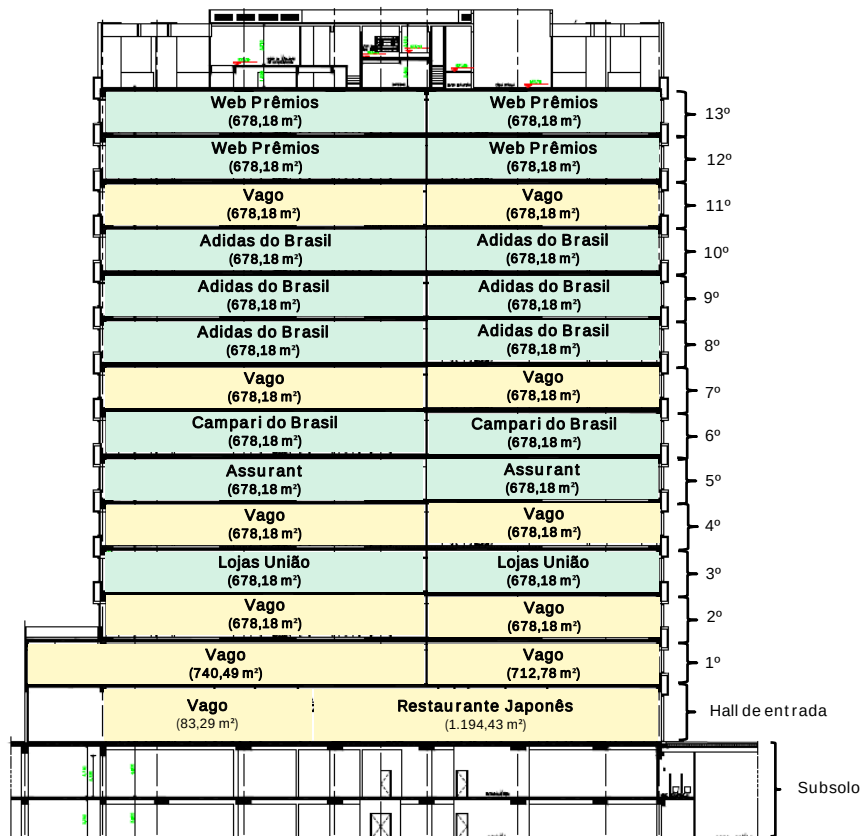


Edifício Padauri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.736 m²
Área BOMA Vaga	2.713 m²
Vacância do Edifício Padauri	15,3%

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.760 m²
Área BOMA Vaga	6.909 m²
Vacância do Edifício Padauri	38,9%

Lojas

Área Privativa Total	2.952 m²
Área Privativa Vaga	346 m²
Vacância do Edifício Padauri	11,7%

Vacância no mês

Edifícios	27,1%
Edifícios + Lojas	25,8%



Patrimônio do Fundo



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.*



Como investir?



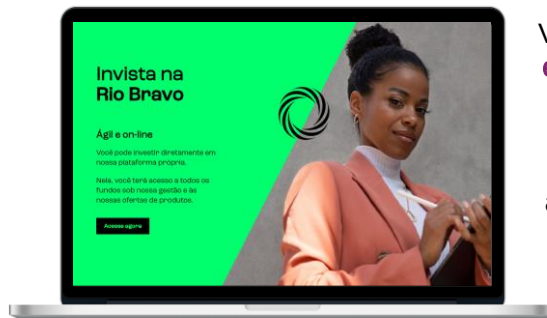
Via corretora:



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

