

Relatório Gerencial

Abril/2022

FII RIO NEGRO | RNGO11



Relatório Gerencial

RNGO11 | FII Rio Negro

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\$ 234.144.090,11 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 13.648

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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 RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

DESEMPENHO DO MÊS

No mês de abril, o Fundo gerou R\$ 1.207 mil de receita, ou R\$ 0,45/cota, perfazendo um resultado de R\$ 874 mil, ou R\$ 0,33/cota.

O Fundo recebeu a segunda parcela da multa de rescisão da Enjoei S.A. na primeira semana de maio, não impactando o resultado de abril, mas entrando na composição do resultado semestral utilizada como base para a distribuição de rendimentos do semestre corrente.

Conforme projeção de resultado para a continuidade do primeiro semestre de 2022 divulgada no último relatório gerencial, a distribuição de rendimentos anunciada em abril foi de R\$ 0,39/cota, equivalente a 119% do resultado do período e que representa um *dividend yield* de aproximadamente 9,34%, considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 50,10.

COMERCIAL | GESTÃO

Em abril, o Fundo assinou Aditamento ao Contrato de Locação da locatária BPP Instituição de Pagamentos S.A. ocupante do 3º andar da Torre Padauri do Centro Administrativo Rio Negro.

O Aditivo prevê a cessão dos direitos e obrigações do Contrato de Locação da BPP para a empresa Super Lógica, ambas do mesmo grupo comercial, além de prever a repactuação do valor de locação vigente, de acordo com os patamares praticados na região de Alphaville e em linha com as últimas transações ocorridas no Edifício. Ademais, houve a prorrogação do prazo de vigência de locação por 60 meses, contados a partir de maio de 2022, com término em abril de 2027.

COMERCIAL | PROSPECÇÃO

Conforme adiantando no último relatório gerencial e divulgado a mercado via 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, integrante do Centro Administrativo Rio Negro. A Locatária atualmente já é ocupante do conjunto 32 do empreendimento e hoje passa 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 25,8%.

VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

Buscando reduzir a atual vacância do Fundo, a equipe de gestão permanece atuando arduamente através de relacionamento com consultorias imobiliárias, divulgação ao mercado e negociações.

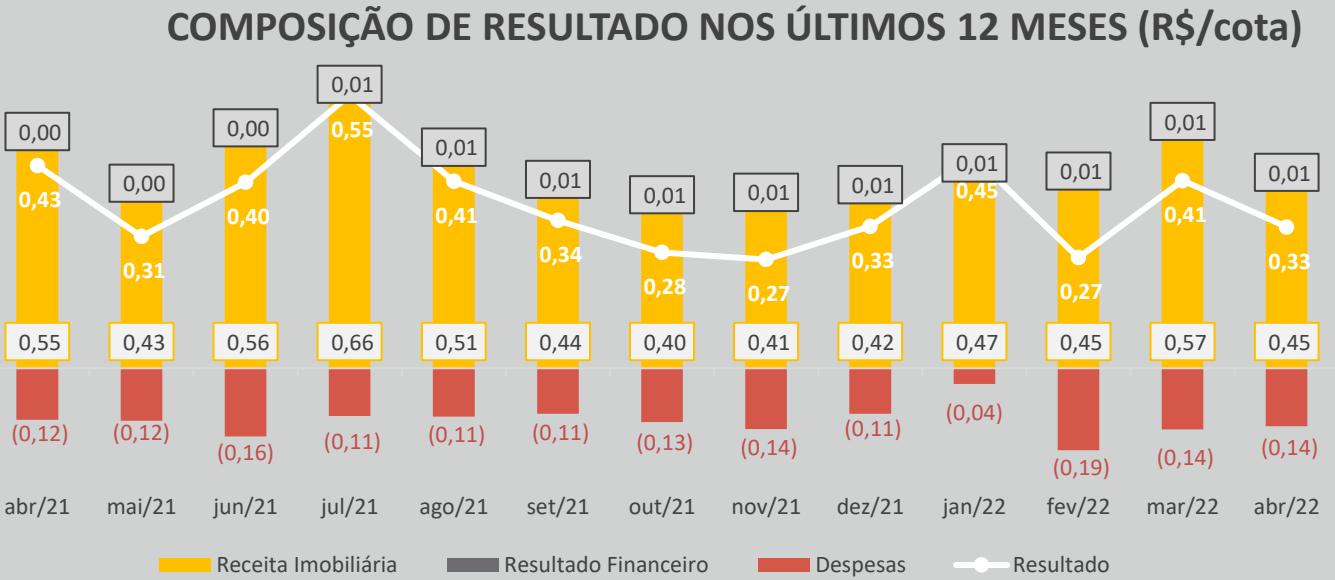
Regularmente analisamos a nossa estratégia de marketing e comercialização para adotar as melhores práticas de mercado.

Dando continuidade ao acompanhamento de visitas, apesar de abril contar apenas 18 dias úteis em decorrência de feriados nacionais, houve no C.A. Rio Negro 3 visitas referentes a novas demandas, dos segmentos financeiro e logístico.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.207.069	R\$ 5.204.948	R\$ 15.433.555
Receita Financeira	R\$ 28.606	R\$ 128.585	R\$ 271.706
Despesas	-R\$ 361.452	-R\$ 1.354.539	-R\$ 3.988.890
Resultado	R\$ 874.222	R\$ 3.978.994	R\$ 11.716.371
Resultado por cota	R\$ 0,33	R\$ 1,45	R\$ 4,35
Rendimento por cota¹	R\$ 0,39	R\$ 1,44	R\$ 4,28
Resultado Acumulado²	-R\$ 0,06	R\$ 0,01	R\$ 0,07

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).



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								
Δ³	-10%	-15%	-10%	3%								

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.

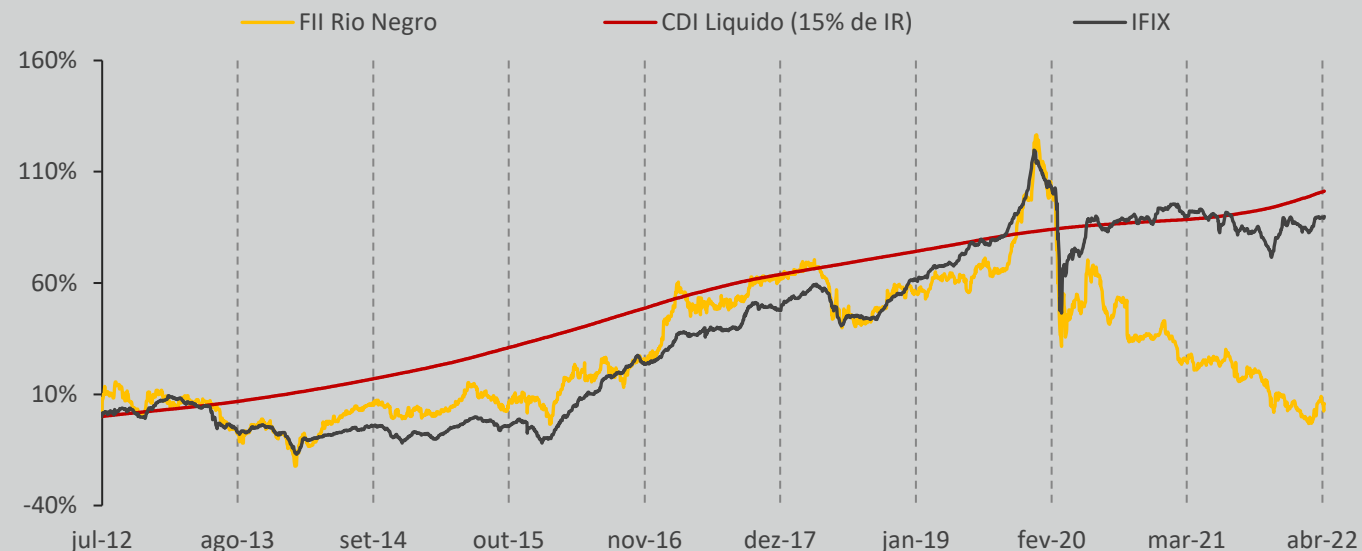


Atualmente, o fundo não possui RMG (Receita Mínima Garantida) ou Alavancagem.

Relatório Gerencial

RNGO11 | FII Rio Negro

RENTABILIDADE

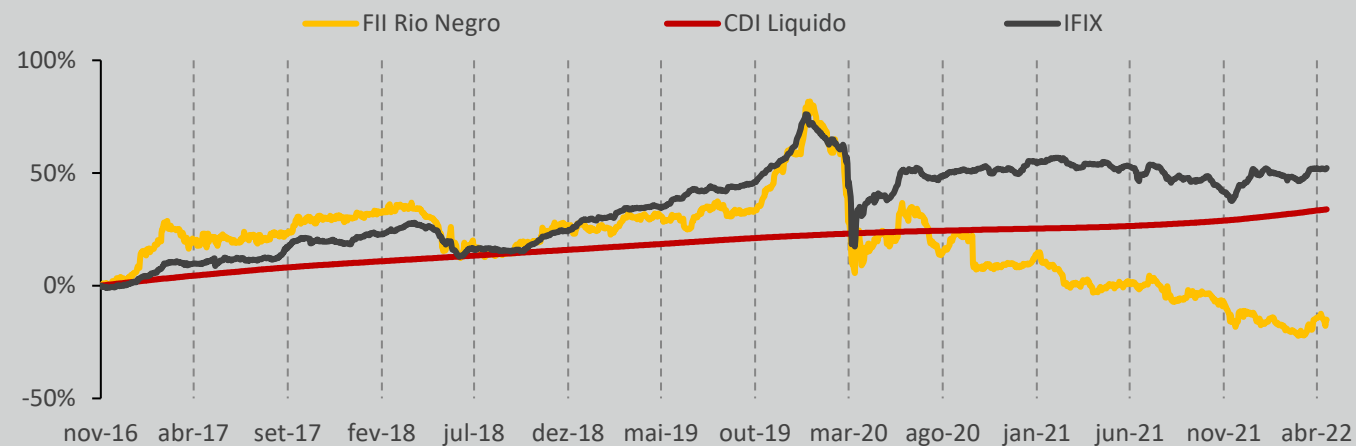


	abr/22	jan/22	abr/21
Valor da Cota	R\$ 50,10	R\$ 51,42	R\$ 62,50
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 134.067.600	R\$ 137.599.920	R\$ 167.250.000

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.405.917	R\$ 11.423.139	R\$ 41.019.171
Giro (% de cotas negociadas)	1,80%	8,76%	27,42%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO

(DESDE 14/11/2016)



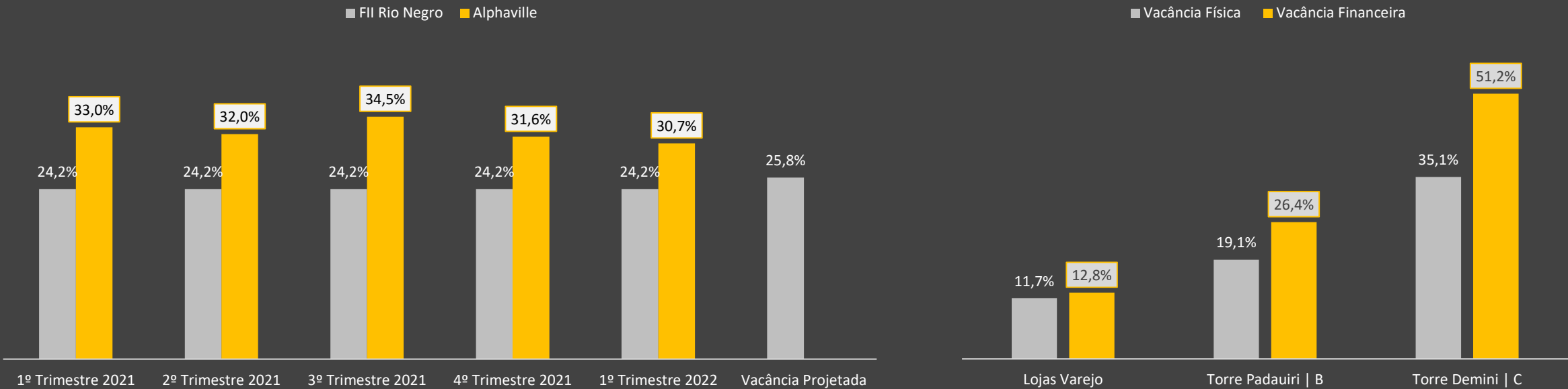
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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

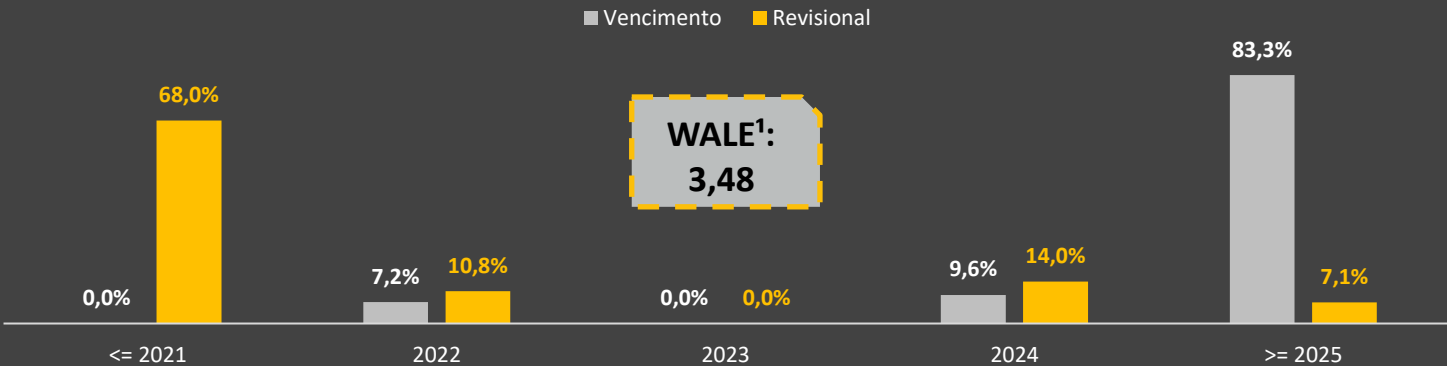
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.

Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

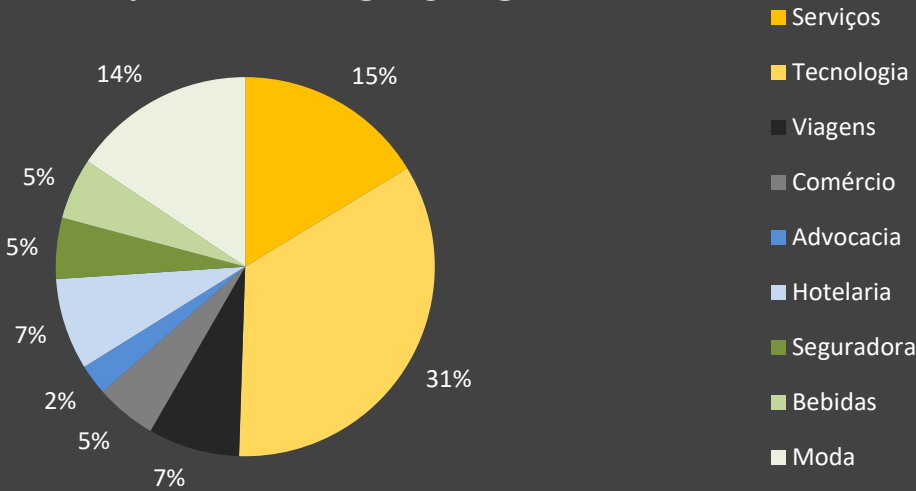
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



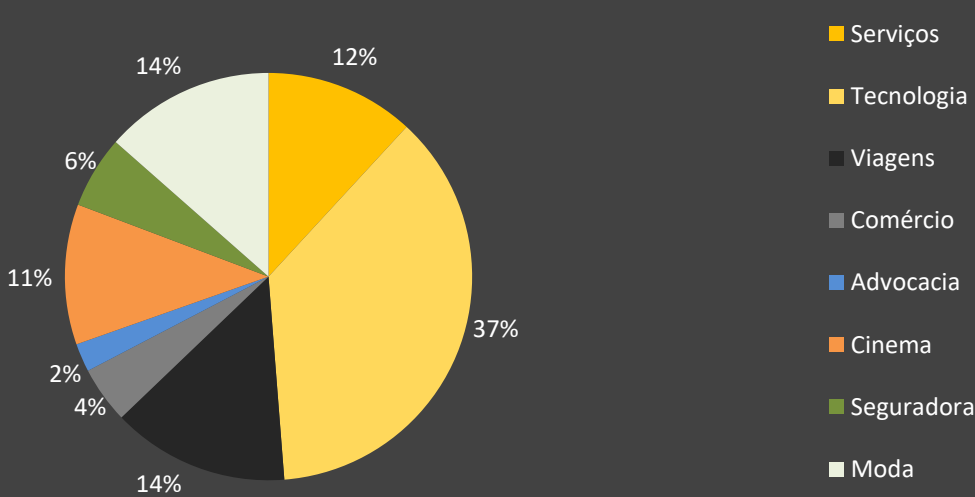
Todos os contratos estão na modalidade típica.

O gráfico considera a atualização dos valores de locação vigentes e as mudanças de locatário ocorridas recentemente até o mês de abril.

% DE ABL POR SETOR



% 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	Super Lógica	678,18
3º - 32	Super Lógica	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	Tejofran	678,18
10º - 102	Tejofran	678,18
11º - 111	Nava	678,18
11º - 112	Vago	678,18
12º - 121	Cleartech	678,18
12º - 122	Cleartech	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	Lojas União	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	Vago	678,18
11º - 112	Vago	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		6.909 m²
Vacância do Edifício Demini		38,9%

LOJAS		
Núm.	Locatário	Área Privativa (m²)
1	Vago	113,25
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		2.952 m²
Área Privativa Vaga		346 m²
Vacância das Lojas		11,7%
Vacância no mês		
Edifícios		27,1%
Edifícios + Lojas		25,8%

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.*





RIO BRAVO



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



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.