

Relatório Gerencial

Fevereiro/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\$ 234.118.556,50 (ref. Janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

NÚMERO DE COTISTAS • 14.562

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

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 1,2 milhões, ou R\$ 0,45/cota, gerando um resultado de R\$ 733 mil, ou R\$ 0,27/cota. O resultado médio do semestre corrente é de R\$ 0,36/cota e está em linha com o projetado pela equipe de gestão para o decorrer do primeiro semestre de 2022.

As despesas em fevereiro de R\$ 0,19/cota vieram acima da média pois consideram valores referentes à taxa condominial de janeiro, que teve efeito caixa apenas em fevereiro, de maneira extraordinária. Por consequência, as despesas ref. ao mês de janeiro ficaram abaixo da média. No consolidado do ano, o patamar das despesas está em linha com a média dos meses anteriores.

Seguindo a política de linearização dos rendimentos semestrais, a distribuição de rendimentos anunciada em fevereiro foi de R\$ 0,35/cota. A equipe de gestão reforça que esse patamar de rendimentos é sustentável e deve ser mantido para o restante do semestre, podendo ser impactado positivamente pelo recebimento da multa de rescisão antecipada da locatária Enjoei S.A. A entrega das chaves ocorreu em 18 de fevereiro de 2022 e a forma de pagamento da referida multa está em negociação.

VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

A equipe de gestão permanece com árduo objetivo de reduzir ainda mais a vacância do fundo. Por ser mais curto e que antecede o Carnaval, fevereiro não é um mês muito ativo para busca de informações dos imóveis e para agendamento e realização de visitas. De qualquer maneira, foram realizadas 2 visitas referentes a novas demandas.

ÁREA BOMA

Seguindo a estratégia do Fundo em estar sempre em linha com as melhores práticas do mercado imobiliário, realizamos a medição BOMA para os conjuntos corporativos do Fundo e, a partir de março de 2022, utilizaremos a metodologia BOMA como padrão para novas comercializações e renegociações. A área deste relatório já está atualizada para a área BOMA, aumentando assim a ABL total do Fundo em, aproximadamente, 3.523,8 m².

Conceito de Área BOMA: A *Buildings Owners and Managers Association* (BOMA) é uma associação de proprietários e administradores de imóveis americana, fundada em 1907, responsável pela criação e desenvolvimento de uma metodologia para padronizar a mensuração de áreas de um ativo imobiliário. Buscando uma exploração comercial mais eficaz, a metodologia BOMA considera a soma da área privativa de determinado ativo imobiliário com o rateio de suas áreas comuns.

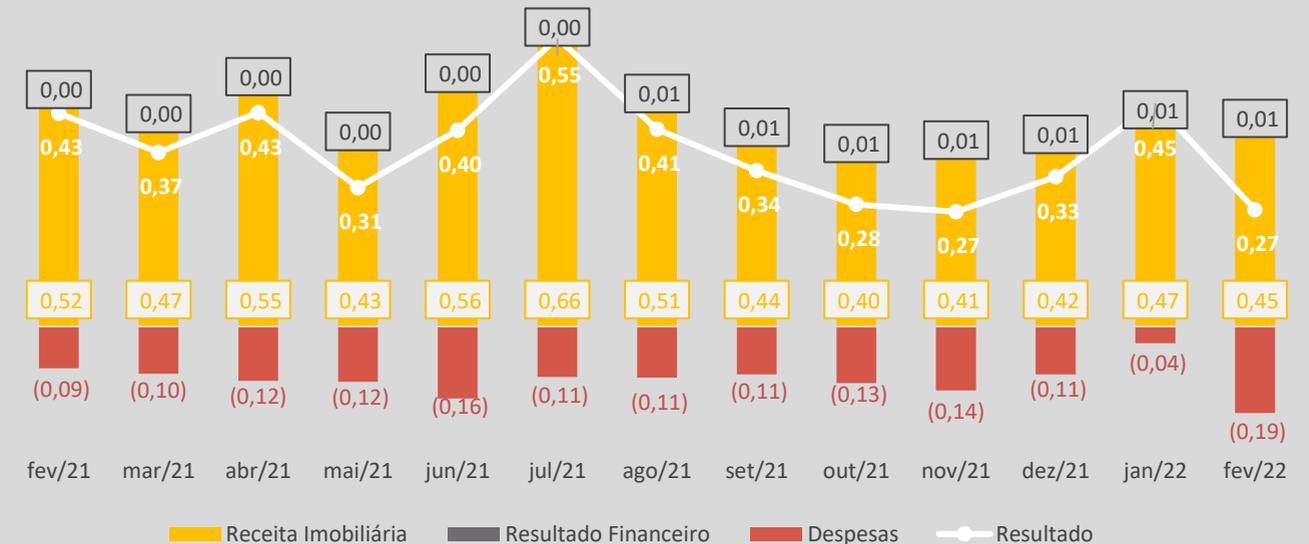
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.212.684	R\$ 2.476.445	R\$ 15.434.516
Receita Financeira	R\$ 33.123	R\$ 65.303	R\$ 219.427
Despesas	-R\$ 512.041	-R\$ 610.689	-R\$ 3.846.084
Resultado	R\$ 733.766	R\$ 1.931.059	R\$ 11.807.858
Resultado por cota	R\$ 0,27	R\$ 0,72	R\$ 4,41
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,35	R\$ 0,70	R\$ 4,31
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,08	R\$ 0,02	R\$ 0,10

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

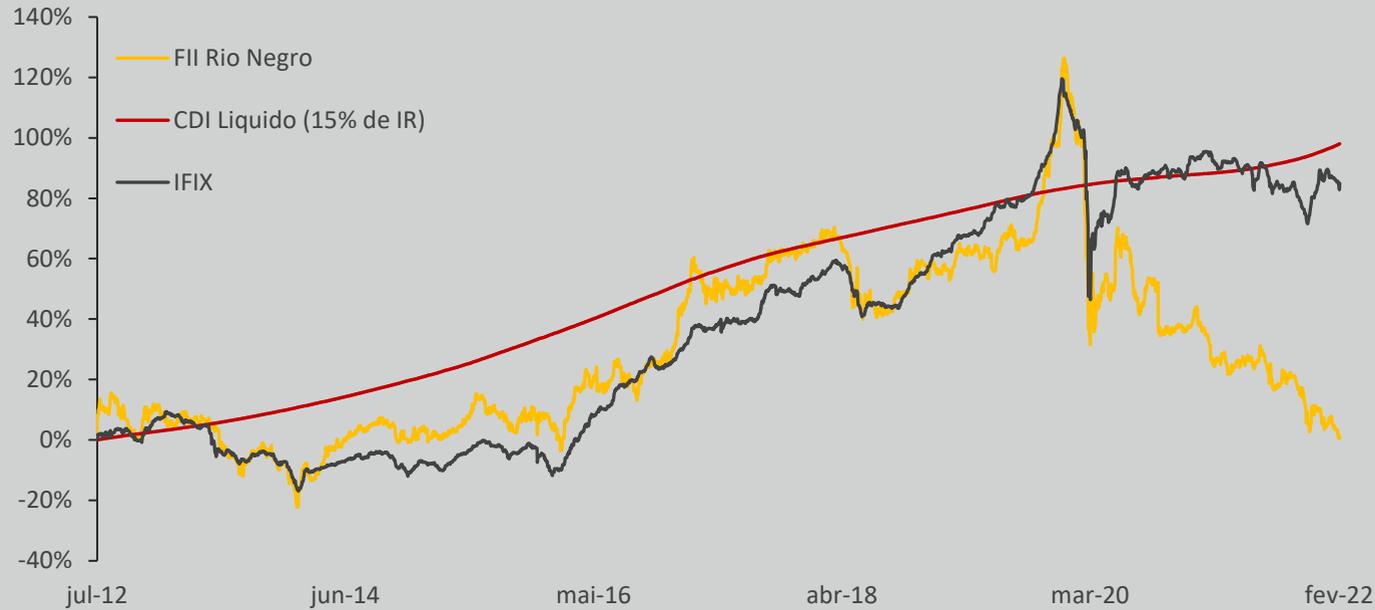
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,47	0,47	0,42	0,42	0,42	0,52	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,56
2021	0,39	0,41	0,39	0,38	0,37	0,37	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
2022	0,35	0,35										
Δ^3	-10%	-15%										

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

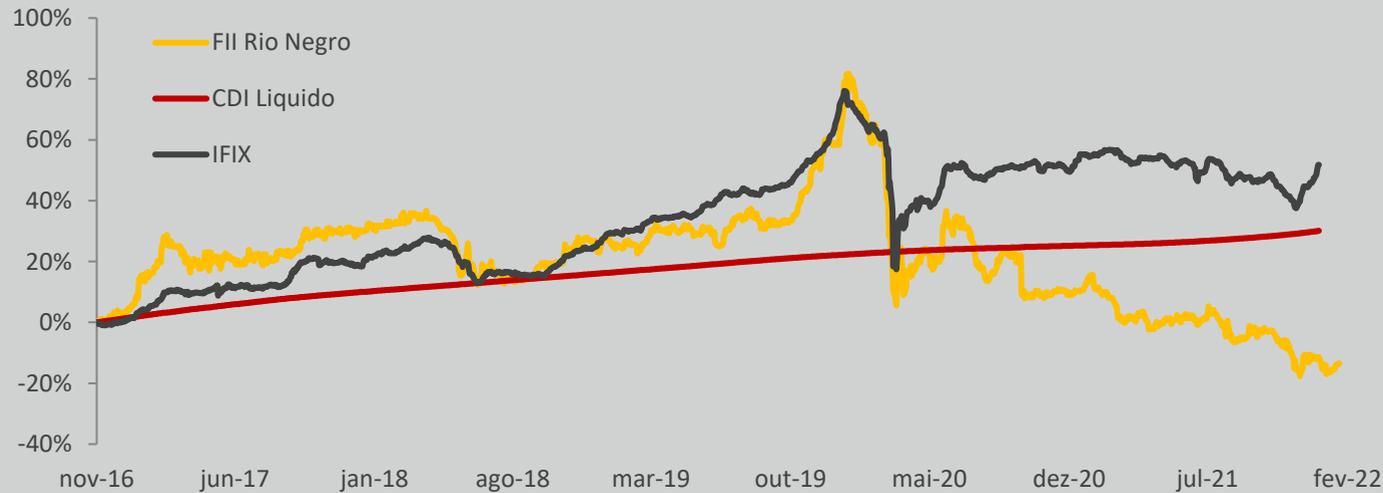
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

Relatório Gerencial
RNGO11 | FII Rio Negro

RENTABILIDADE



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



	fev/22	dez/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 47,66	R\$ 52,97	R\$ 64,49
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 127.538.160	R\$ 141.747.720	R\$ 172.575.240

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.353.326	R\$ 5.776.909	R\$ 47.160.386
Giro (% de cotas negociadas)	2,56%	4,35%	29,97%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-5,74%	-10,09%	-21,50%	0,68%
IFIX	-1,65%	-2,27%	-5,04%	85,01%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,78%	1,32%	6,78%	69,67%
CDI líquido (15% de IR)	1,20%	1,26%	4,80%	98,07%

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.

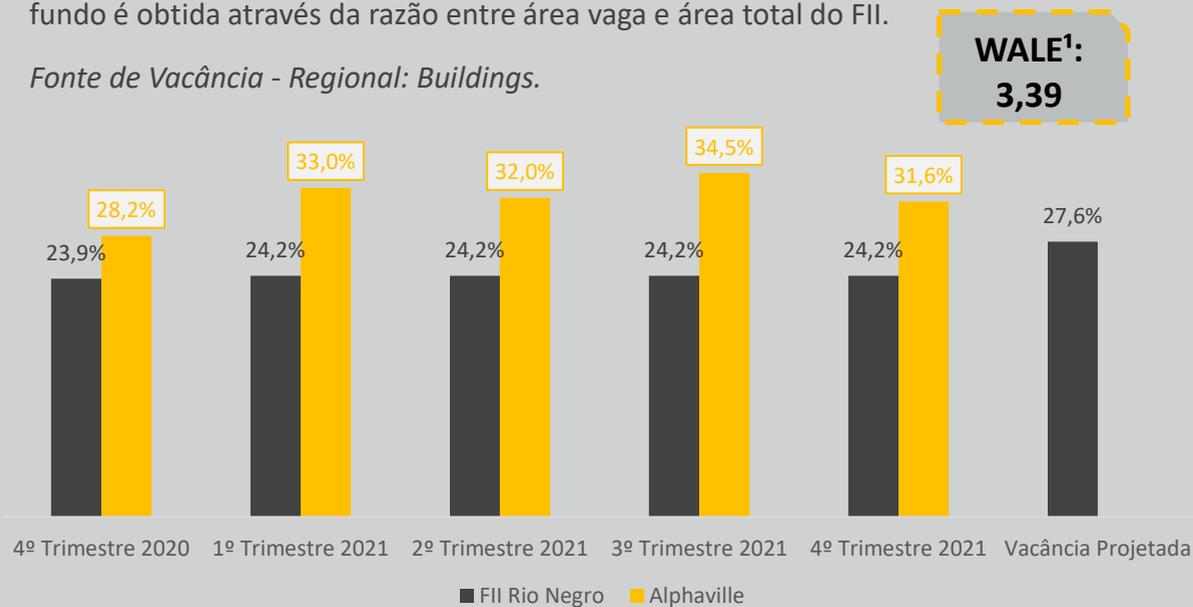
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

VACÂNCIA E CONTRATOS

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.

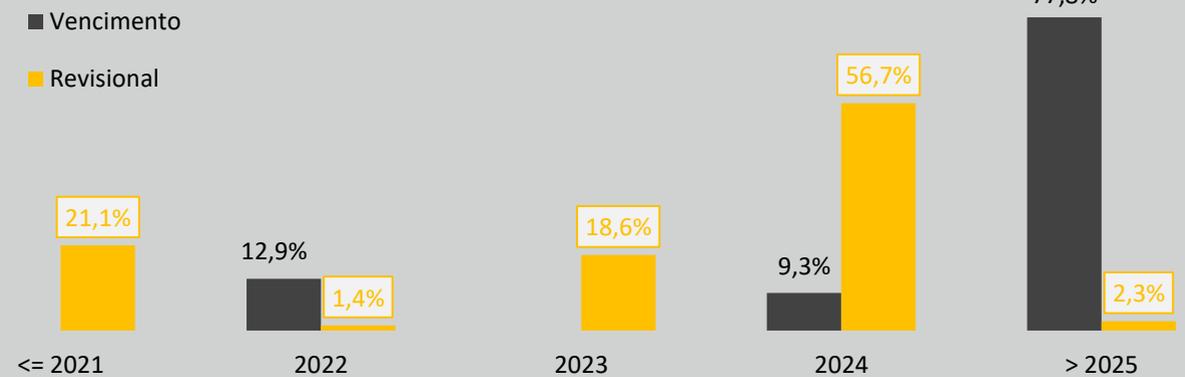


VACÂNCIA FÍSICA e VACÂNCIA FINANCEIRA



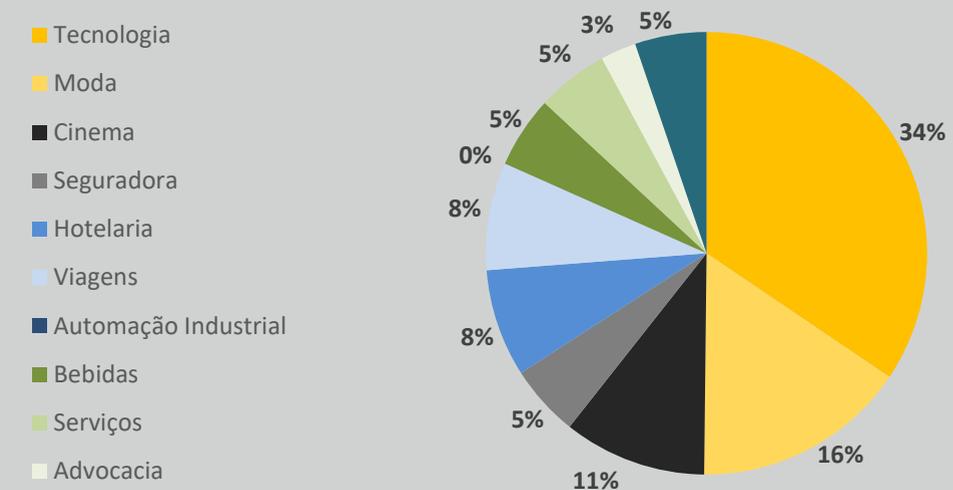
CONTRATOS

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



Todos os contratos estão na modalidade típica.

A Área BOMA por setor de atuação dos Locatários:



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 Pauri		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%

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.*





R I O B R A V O



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