

# Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII RIO NEGRO | RNGO11

## Relatório Gerencial

## RNGO11 | FII Rio Negro

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\$ 234.118.556,50**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

Em janeiro, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 1,2 milhões (R\$ 0,47 por cota), levando a um resultado de R\$ 1,1 milhões (R\$ 0,45 por cota).

A equipe de gestão do Fundo estima um resultado recorrente de R\$ 0,36 por cota durante o primeiro semestre de 2022, desconsiderando o impacto de eventos não-recorrentes, como a multa de rescisão antecipada da Locatária Enjoei S.A., que está programada para ser recebida ainda no semestre corrente.

O rendimento anunciado neste mês foi de R\$ 0,35 por cota e representa o patamar de rendimentos sustentável e recorrente para o Fundo durante o primeiro semestre de 2022. Ressaltamos que os rendimentos podem sofrer impacto positivo caso a desocupação da locatária prossiga de acordo com o planejado e a entrega das chaves ocorra até o fim deste semestre.

## VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

Continuamos ampliando a nossa rede de contatos nas consultorias e corretores imobiliários com o objetivo de divulgar as nossas disponibilidades de locação com mais eficiência e pluralidade. Hoje o nosso mailing conta com quase 400 contatos válidos.

Além disso, estamos em fase final da elaboração do tour virtual do C.A. Rio Negro. Esta ferramenta facilitará na experiência de conhecer o empreendimento com praticidade e segurança.

Finalizamos o mês de janeiro com 3 visitas realizadas de empresas dos segmentos de consultoria, TI e varejo.

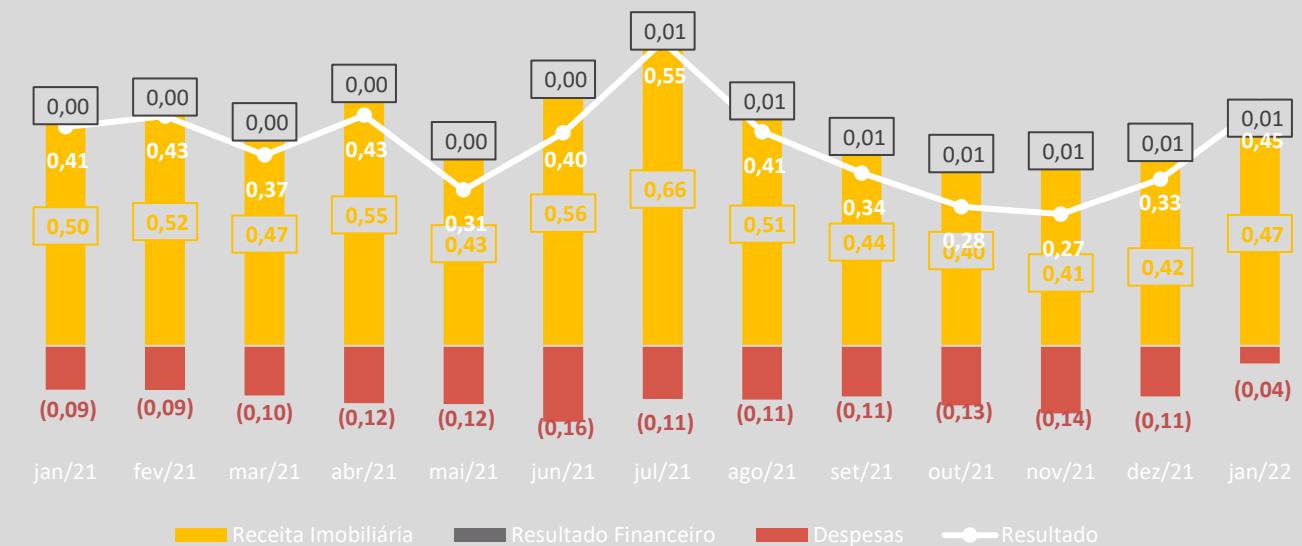
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.263.761	R\$ 1.263.761	R\$ 15.619.334
Receita Financeira	R\$ 32.180	R\$ 32.180	R\$ 188.909
Despesas	-R\$ 98.648	-R\$ 98.648	-R\$ 3.581.419
Resultado	R\$ 1.197.293	R\$ 1.197.293	R\$ 12.226.824
Resultado por cota	R\$ 0,45	R\$ 0,45	R\$ 4,57
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,35	R\$ 0,35	R\$ 4,37
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,20

<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 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											
Δ <sup>3</sup>	-10%											

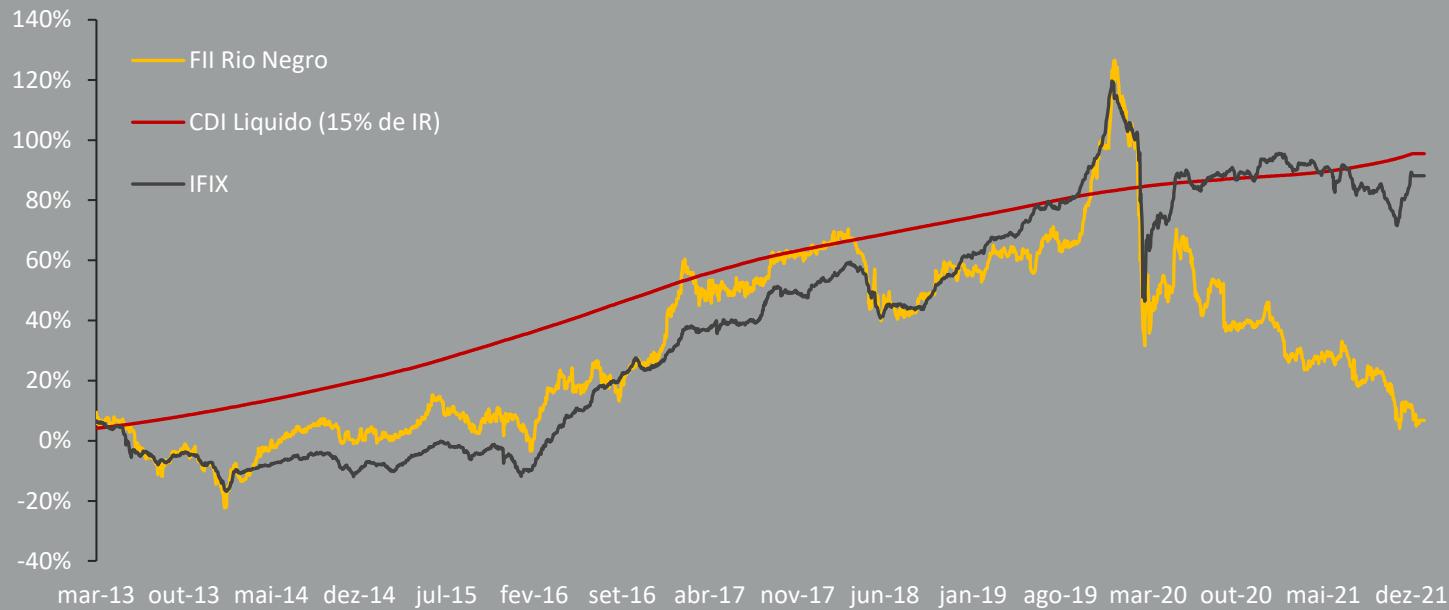
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da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



	jan/22	dez/21	jan/21
Valor da Cota	R\$ 50,19	R\$ 52,97	R\$ 70,39
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 134.308.440	R\$ 188.363.640	R\$ 188.363.640

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.423.584	R\$ 2.423.584	R\$ 50.191.700
Giro (% de cotas negociadas)	1,79%	1,79%	30,91%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-4,62%	-4,62%	-23,27%	6,81%
IFIX	-0,63%	-0,63%	-3,20%	88,12%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,74%	0,66%	6,27%	69,32%
CDI líquido (15% de IR)	0,06%	0,06%	3,67%	95,51%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o 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.

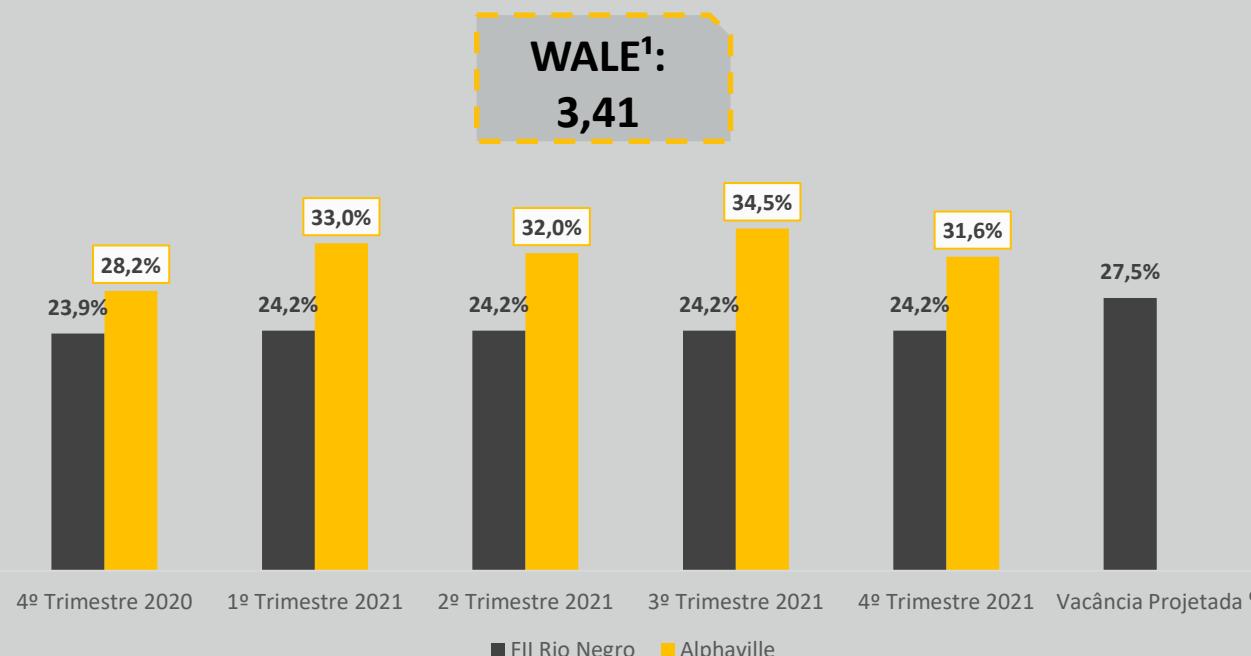
## Relatório Gerencial

### RNGO11 | FII Rio Negro

# VACÂNCIA E CONTRATOS

## VACÂNCIA

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.

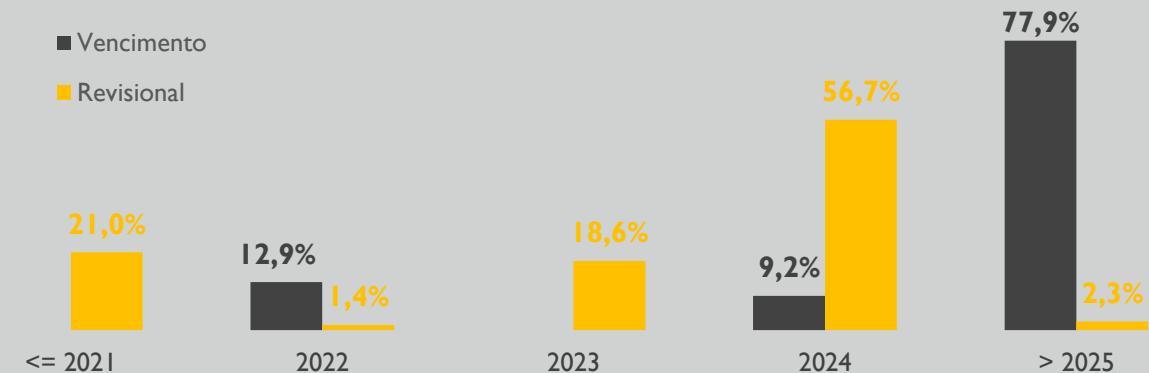


Fonte de Vacância - Regional: Buildings.

<sup>1</sup>WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

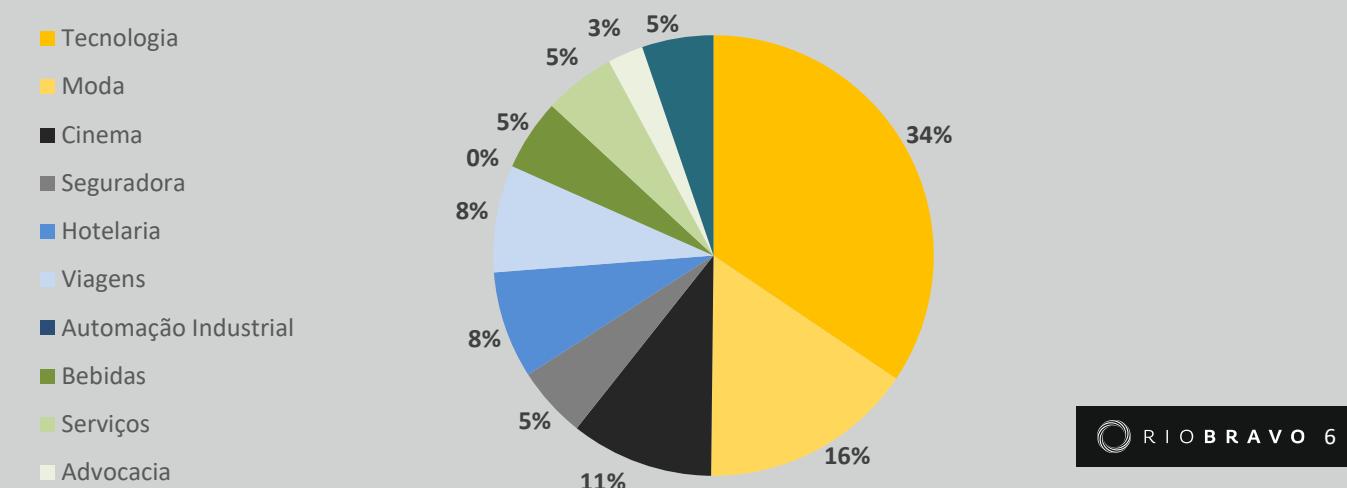
## CONTRATOS

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela área bruta locável (ABL):



Todos os contratos estão na modalidade típica.

A Área Bruta locável (ABL) por setor de atuação dos Locatários:



## Relatório Gerencial

## RNGO11 | FII Rio Negro

## LOCATÁRIOS

EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)		
Conj.	Locatário	Área Privativa (m <sup>2</sup> )
1º - 11	Wipro do Brasil	751
1º - 12	Wipro do Brasil	551
2º - 21	Gol Smiles S.A	611
2º - 22	Gol Smiles S.A	611
3º - 31	Brasil Pré Pagamentos	611
3º - 32	Brasil Pré Pagamentos	611
4º - 41	Gol Smiles S.A	611
4º - 42	Wipro do Brasil	611
5º - 51	Wipro do Brasil	611
5º - 52	Petraroli Advogados	611
6º - 61	Atlantica Hotels	611
6º - 62	Vago	611
7º - 71	Vago	611
7º - 72	Vago	611
8º - 81	Warner Bros	611
8º - 82	Warner Bros	611
9º - 91	Warner Bros	611
9º - 92	Warner Bros	611
10º - 101	Trail Infraestrutura	611
10º - 102	Trail Infraestrutura	611
11º - 111	Nava Serviços	611
11º - 112	Vago	611
12º - 121	Cleartech Ltda.	611
12º - 122	Cleartech Ltda.	611
13º - 131	Atlantica Hotels	611
13º - 132	Atlantica Hotels	611
<b>Área Privativa Total</b>		<b>15.964 m<sup>2</sup></b>
<b>Área Privativa Vaga</b>		<b>2.444 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Padauri</b>		<b>15,3%</b>

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)		
Conj.	Locatário	Área Privativa (m <sup>2</sup> )
1º - 11	Vago	772
1º - 12	Vago	574
2º - 21	Vago	611
2º - 22	Vago	611
3º - 31	Vago	611
3º - 32	Lojas União	611
4º - 41	Vago	611
4º - 42	Vago	611
5º - 51	Assurant	611
5º - 52	Assurant	611
6º - 61	Campari do Brasil	611
6º - 62	Campari do Brasil	611
7º - 71	Vago	611
7º - 72	Vago	611
8º - 81	Adidas do Brasil	611
8º - 82	Adidas do Brasil	611
9º - 91	Adidas do Brasil	611
9º - 92	Adidas do Brasil	611
10º - 101	Adidas do Brasil	611
10º - 102	Adidas do Brasil	611
11º - 111	Enjoei	611
11º - 112	Enjoei	611
12º - 121	Web Prêmios	611
12º - 122	Web Prêmios	611
13º - 131	Web Prêmios	611
13º - 132	Web Prêmios	611
<b>Área Privativa Total</b>		<b>16.008 m<sup>2</sup></b>
<b>Área Privativa Vaga</b>		<b>5.622 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Demini</b>		<b>35,1%</b>

LOJAS		
N.º	Locatário	Área Privativa (m <sup>2</sup> )
1	Vago	75
2	Carrefour	292
3	Belezaria Brasil	75
4	Majericão Lounge Bar	756
5	Vago	83
6	Vago	149
7	Vit Restaurante	290
8	Restaurante Japones	1194
<b>Área Privativa Total</b>		<b>2.913 m<sup>2</sup></b>
<b>Área Privativa Vaga</b>		<b>308 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância das Lojas</b>		<b>10,6%</b>

Vacância no mês	
Edifícios	25,2%
Edifícios + Lojas	24,0%

## Relatório Gerencial

### RNGO11 | FII Rio Negro

# 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

ABL\*: 34.885 m<sup>2</sup>

Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park + 1.566 do condomínio

*\*Não considera a área do Deck Park*



R I O B R A V O



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