

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

maio23

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\$ 231.460.944,74 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 11.501

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

O que podemos esperar de Alphaville e do C.A. Rio Negro?

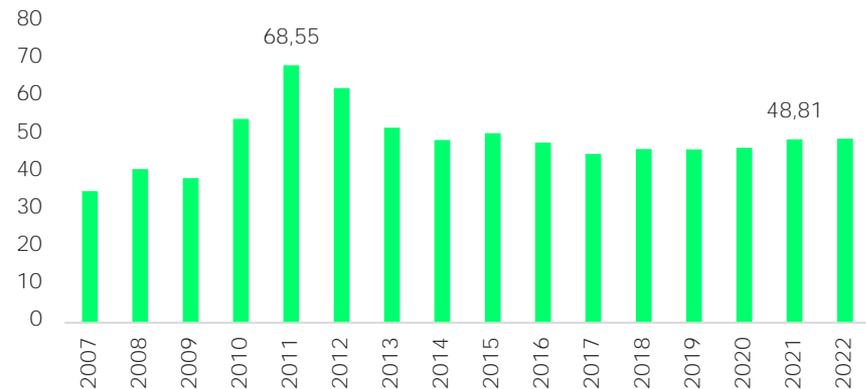
A região de Barueri é notadamente atrativa para grandes ocupantes, pela sua proximidade à capital de São Paulo, além de ser um importante polo comercial e industrial do Estado.

Entretanto, a demanda por espaços corporativos sofreu ao longo dos últimos anos com o fim da isenção do ISS (Imposto Sobre Serviços) para empresas sediadas em Barueri. O objetivo da política de isenção fiscal auxiliava no desenvolvimento rápido da região, trazendo dinamismo econômico para a cidade. Com o fim do benefício fiscal, partes relevantes dos inquilinos acabaram deixando a região e a demanda para novas locações reduziu significativamente, ao analisarmos a série histórica.

Com este movimento, a vacância física geral da região se manteve em patamares elevados, ao passo que o preço por m² de locação acabou sofrendo uma tendência de queda, à medida em que os proprietários veem seu poder de barganha diminuir e buscam não pressionar o valor de locação, com o objetivo de manter inquilinos e captarem novas locações.

No gráfico abaixo, podemos notar que no período de 2007 a 2011 houve um forte crescimento no preço pedido por m² médio de locação na região, acompanhando assim o amadurecimento econômico da cidade. Esse preço médio por m² atualmente está cerca de 34% abaixo do valor de locação em 2011 e 2012. O gráfico se refere a empreendimentos em Barueri de todas as categorias (AAA, BB+, etc).

Média de Preço Pedido (R\$/m²/mês)



²Fonte: Buildings, Rio Bravo. Dados referentes ao fechamento de cada ano.



Comentários do gestor

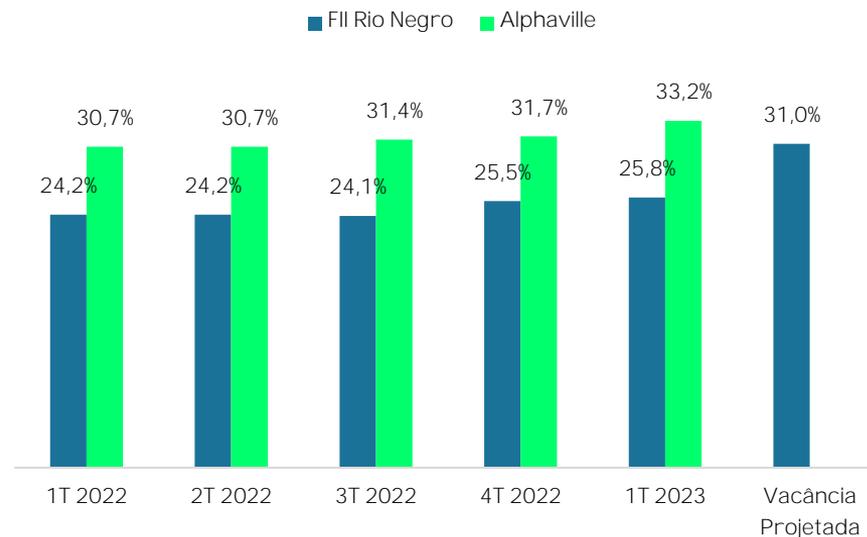
O que podemos esperar de Alphaville e do C.A. Rio Negro?

Além destes elementos, é importante destacar que Alphaville tem uma dependência estrutural do mercado imobiliário comercial de São Paulo, a medida em que é visível a maior busca por esta região quando os estoques e os valores por m² dos edifícios em São Paulo estão mais restritivos.

Sendo assim, entendemos que o mercado de Alphaville passa por um reequilíbrio, à medida em que os movimentos das empresas refletem o novo cenário, agora contando também com os reflexos pós-pandemia.

Neste contexto, o RNGO apresentou uma evolução histórica da vacância de maneira significativamente menor quando comparada ao mercado de Alphaville, provando que sua localização diferenciada e sua estrutura atualizada são pontos importantes na decisão por locação. Acreditamos que o empreendimento está preparado para captar todo o potencial de um ciclo imobiliário positivo na região.

Apesar do cenário desafiador para o mercado, o time da Rio Bravo tem trabalhado arduamente na prospecção de novas locações para os empreendimentos, como está melhor detalhado a seguir neste relatório.



**Fonte: Buildings, Rio Bravo.*



Comentários do gestor

Desempenho do Fundo

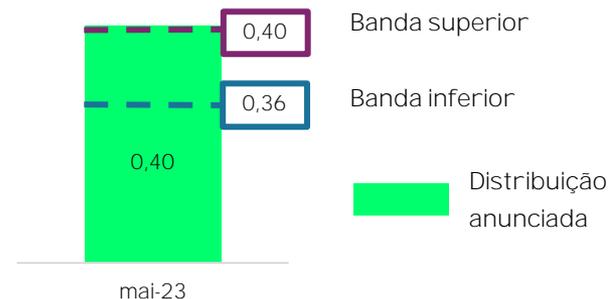
No mês de maio, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,330 milhão, ou R\$ 0,50/cota, perfazendo o resultado de R\$ 908 mil, ou R\$ 0,34/cota. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota, que será pago no dia 15 de junho de 2023. O montante representa 118% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,5%, considerando o preço de fechamento a cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 50,50/cota.

No decorrer do primeiro semestre, a equipe de gestão monitorou a evolução do resultado do Fundo e decidiu reavaliar o *guidance* de distribuição de rendimentos do semestre, divulgado no início do mesmo semestre, reduzindo o patamar de distribuição a partir de maio, após entender que linhas substanciais para a composição do resultado evoluíram aquém do projetado.

Dentre elas, se destacam o aumento realizado das despesas recorrentes condominiais em decorrência, principalmente, de (i) dissídios, (ii) reajustes para prestadores previstos contratualmente, (iii) aumento com as contas de consumo com concessionárias e (iv) gastos com manutenções extraordinárias do Centro Administrativo.

Além disso, as desocupações parciais anunciadas nas últimas semanas, que serão mais bem detalhadas no decorrer deste relatório, impactaram a projeção futura de resultados para os próximos semestres, sendo certo que houve a necessidade de ajustar a utilização de resultados acumulados dentro deste semestre.

Assim, o time de gestão estipulou novo patamar de distribuição mensal para os próximos meses, que deve permanecer dentro do range de R\$ 0,36/cota a R\$ 0,40/cota. Esse nível de distribuição deverá consumir parte do saldo de resultados acumulados do Fundo, como já vem sendo realizado durante o atual semestre.



Comentários do gestor

Desempenho do Fundo

O uso dos resultados acumulados busca suavizar a variação dos rendimentos entre os semestres de forma a antecipar os reajustes inflacionários previsto para a carteira de contratos do Fundo durante o ano, que impactarão positivamente o seu resultado recorrente.

Por fim, destacamos que, conforme informado no último relatório, apesar dos cotistas terem aprovado na Consulta Formal nº 01/2023 a contratação da Rio Bravo Investimentos para realizar aos serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo, esse papel só será desempenhado após a rescisão contratual com o atual prestador do serviço.

A Rio Bravo assumirá a consultoria imobiliária do Fundo em julho, com o fim do período de aviso prévio do antigo prestador, quando passará a reportar as atividades pertinentes ao serviço nos relatórios gerenciais. Ressaltamos que a transição não trouxe nenhum impacto ao resultado, uma vez que não haverá sobreposição de custos

Comercial | Gestão

Conforme divulgado através do [Fato Relevante](#), em abril, a Warner Bross, locatária do 8º e 9º andar do Edifício Padauri (2.712,72 m²), comunicou ao Fundo a intenção da rescisão antecipada parcial do contrato de locação, indicando a entrega das chaves do 9º andar, cujo prazo de locação originalmente terminaria em 31 de outubro de 2026.

O Locatário cumprirá o aviso prévio de 120 dias, conforme previsto contratualmente, realizará as obras de adequação do imóvel para entrega das chaves, além de pagar a multa contratual e ressarcimento dos descontos concedidos proporcionais ao período do contrato de locação não cumprido. A rescisão do contrato de locação representa um impacto negativo de aproximadamente R\$ 0,02/cota no resultado mensal do Fundo.

Adicionalmente, também conforme divulgado através de [Fato Relevante](#), no início de junho, a Wipro do Brasil, locatária dos conjuntos 11, 12, 42 e 51, todos do Edifício Padauri (2.815,85 m²), comunicou ao Fundo a intenção da rescisão antecipada parcial do contrato de locação, indicando a entrega das chaves dos conjuntos 42 e 51, cujo prazo de locação originalmente terminaria em 19 de agosto de 2027.

Comentários do gestor

O Locatário cumprirá o aviso prévio de 180 dias e deverá pagar a multa contratual e ressarcimento dos descontos concedidos proporcionais ao período do contrato de locação não cumprido, conforme previsto contratualmente. Além disso, a Locatária devolverá os conjuntos com layout e mobiliário modernos e em bom estado de conservação, o que aumenta a liquidez e proporciona valores de locação mais atrativos.

A rescisão do contrato de locação representa um impacto negativo de aproximadamente R\$ 0,028/cota no resultado mensal recorrente do Fundo a partir da desocupação dos conjuntos, prevista para ocorrer em dezembro deste ano.

Reforçamos que tanto a Warner Bros quanto a Wipro do Brasil não manifestaram interesse na rescisão total do contrato, o que demonstra a atratividade do empreendimento em manter os seus Locatários, mesmo quando há determinações globais para redução de área locada.

Com a comunicação destas duas rescisões parciais, a vacância física projetada do Fundo será de 31% (trinta e cinco por cento) de seu ABL total.

A equipe de gestão permanece com árduo objetivo de reduzir ainda mais a vacância do Fundo, com empresas de qualidade e com risco de crédito baixo.

Comercial | Prospecção

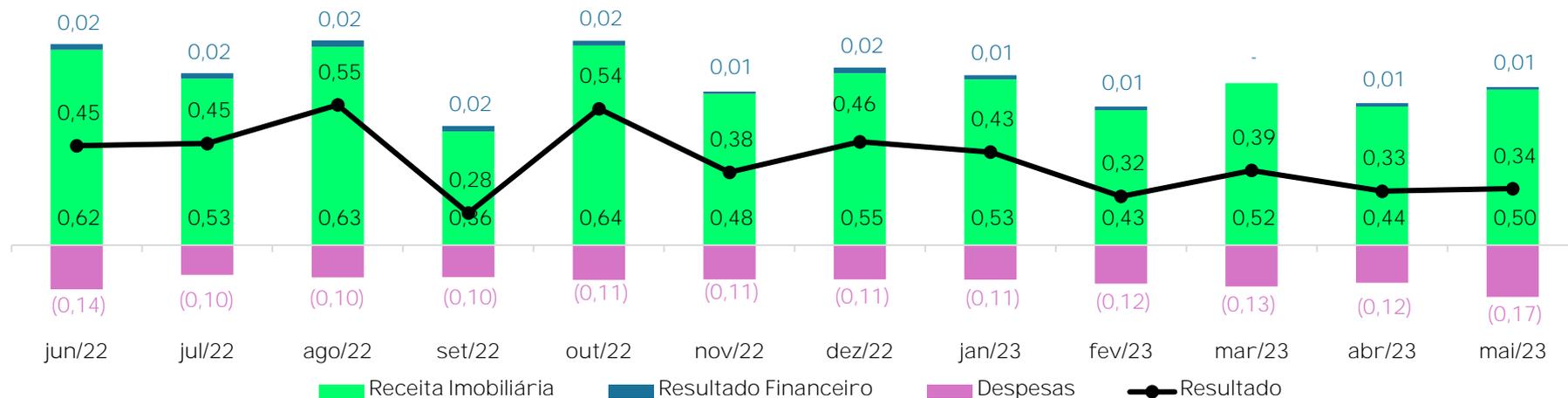
Atualizando o acompanhamento de visitas, em maio o empreendimento recebeu 3 visitas, todas referentes a novas demandas, de empresas do segmento financeiro, tecnologia e industrial.

Por fim, o Fundo conta com versão atualizada de vídeo tour do empreendimento. Clique no ícone abaixo para conhecer o empreendimento



Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.330.406	R\$ 6.468.906	R\$ 16.697.912
Receita Financeira	R\$ 21.932	R\$ 119.486	R\$ 422.262
Despesas	-R\$ 443.347	-R\$ 1.742.251	-R\$ 3.808.395
Resultado	R\$ 908.991	R\$ 4.846.141	R\$ 13.311.779
Resultado por cota	R\$ 0,34	R\$ 1,81	R\$ 4,92
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,40	R\$ 2,12	R\$ 5,12
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,06	-R\$ 0,31	-R\$ 0,20

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

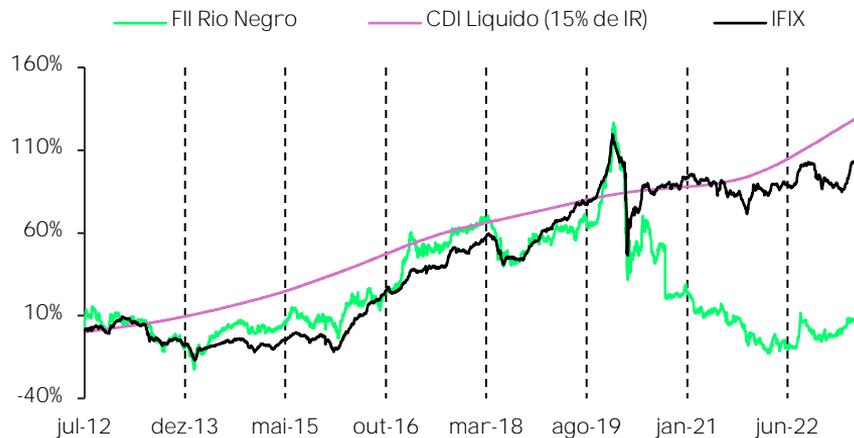
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

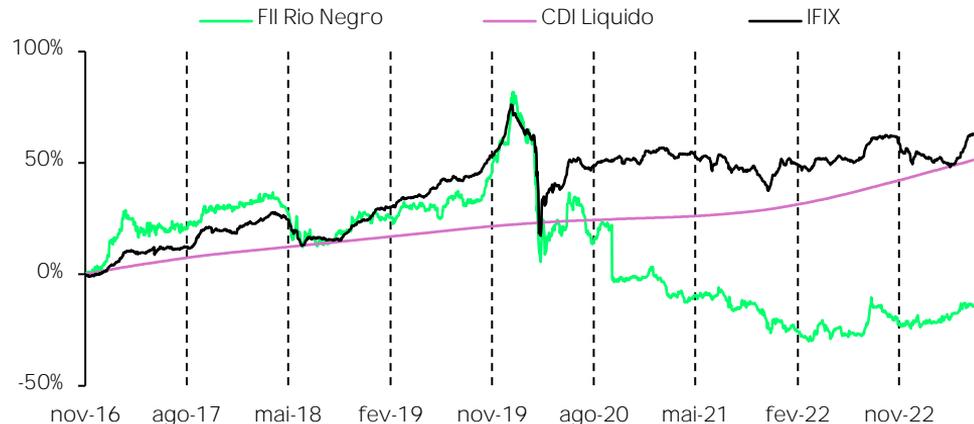
rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-1,47%	6,60%	12,82%	6,61%
IFIX	5,43%	5,10%	6,84%	103,39%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,77%	4,41%	10,45%	75,87%
CDI Líquido (15% de IR)	0,95%	4,56%	11,46%	128,59%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os 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.

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
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	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
2023	0,43	0,43	0,43	0,43	0,40							
Δ³	23%	23%	23%	10%	3%							

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

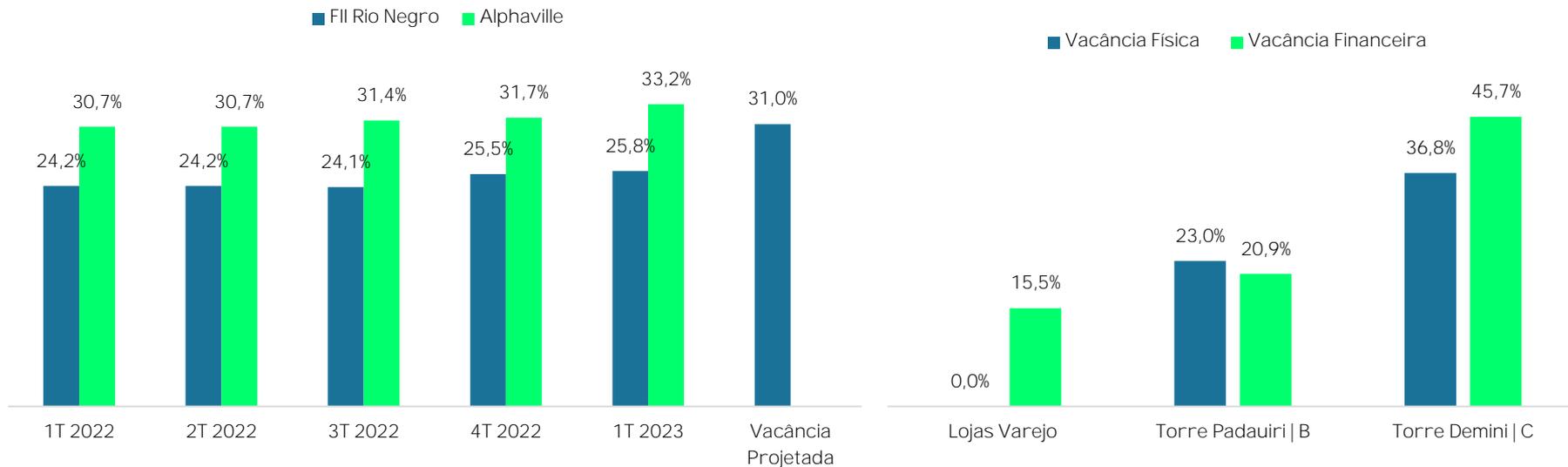
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido na caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



Fonte: Buildings.

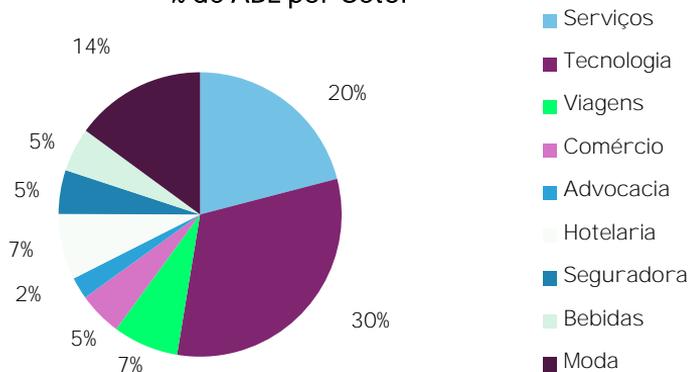
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



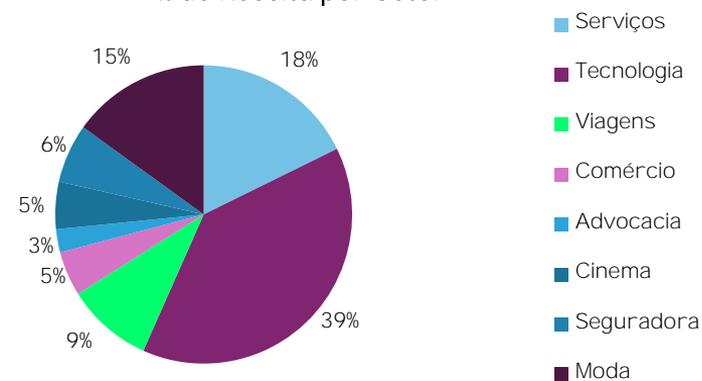
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

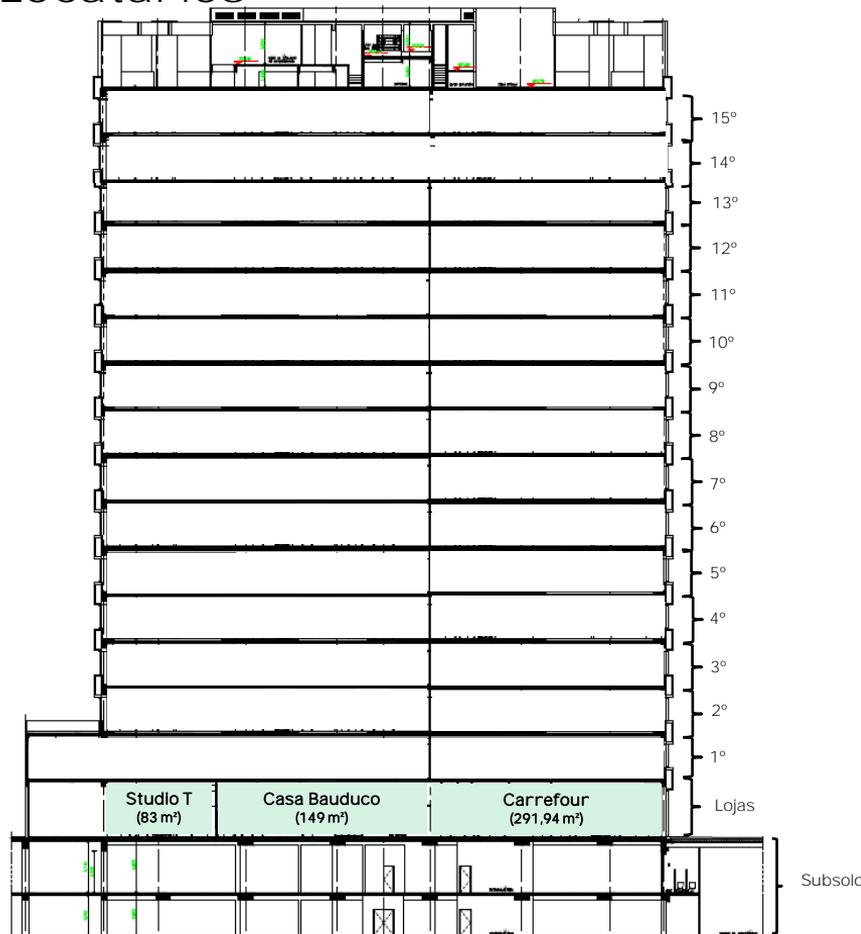
% de ABL por Setor



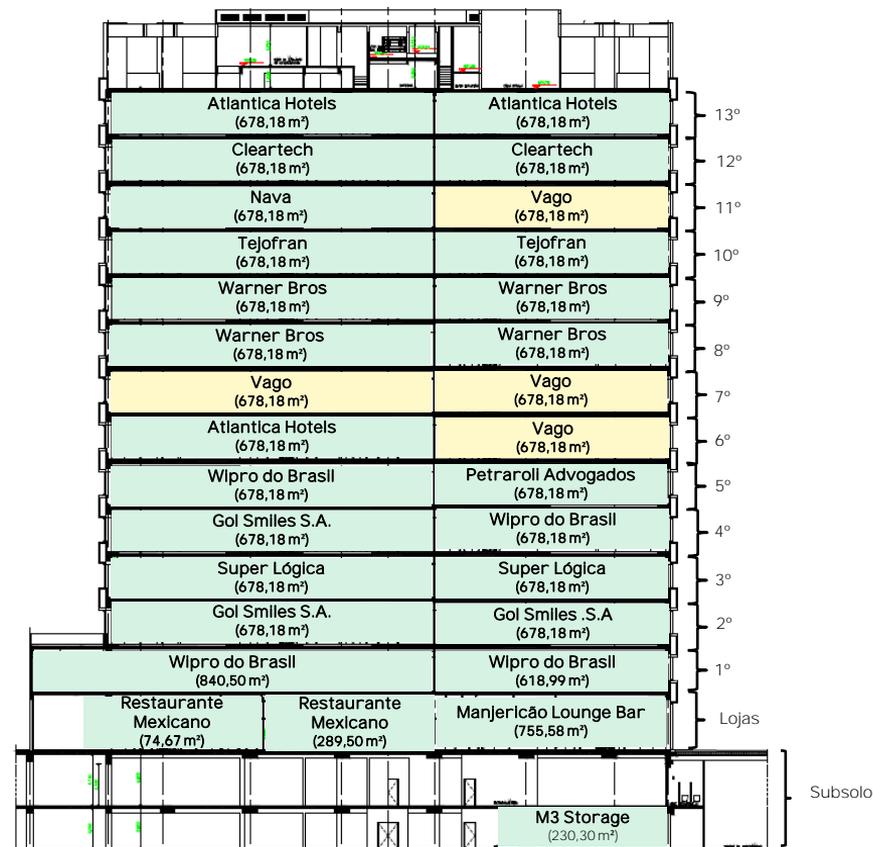
% de Receita por Setor



Locatários

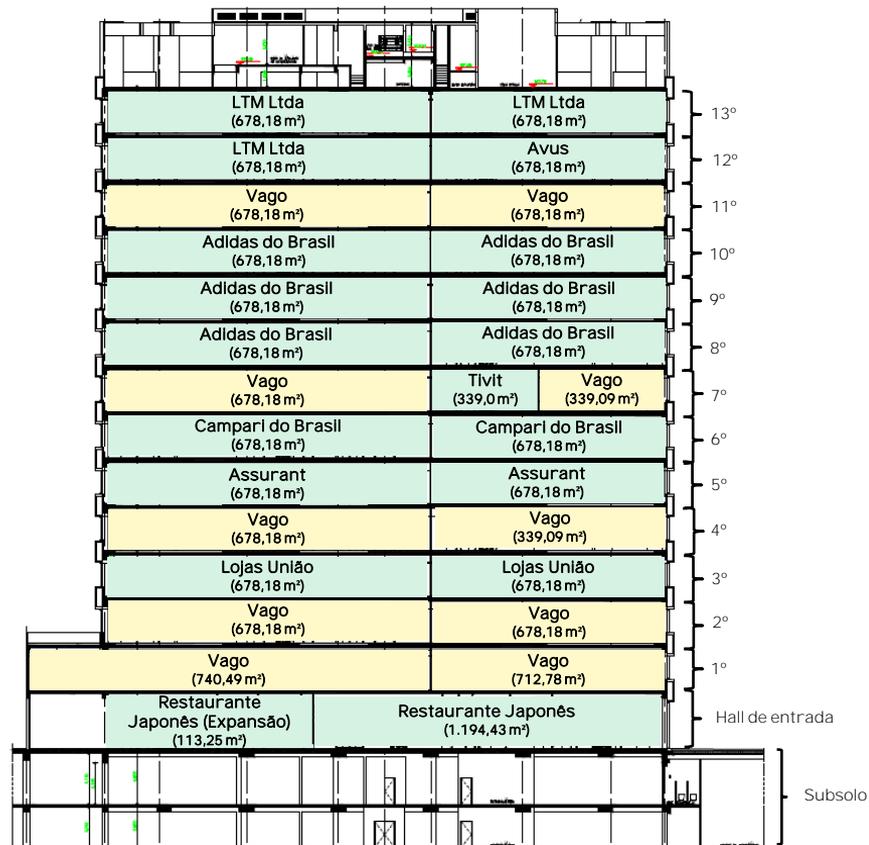


Edifício Padauri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m ²
Área BOMA Vaga	2.297 m ²
Vacância do Edifício Padauri	22,94%

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m ²
Área BOMA Vaga	4.817 m ²
Vacância do Edifício Demini	36,99%

Lojas

Área Privativa Total	2.952 m ²
Área Privativa Vaga	0 m ²
Vacância das Lojas	0%

Vacância no mês

Edifícios	27,4%
Edifícios + Lojas	27,4%

Ficha técnica dos imóveis

	Edifício Padauri (Bloco B)	Edifício Demini (Bloco C)
Fachada	Acabamentos em pastilhas	
Lobby de entrada	Recepção retrofitada e sistema de controle de acesso modernizado	
Forro	Forro modular	
Gerador	Gerador de área comum	
Piso Elevado	Possui	
Certificação LEED	Gold	Silver
Habite-se	Emitido em abril de 2004	
Automação e Supervisão Predial	Possui sala de manutenção, sala de administração e refeitório	
Ar-Condicionado	Central de água gelada	
Elevadores	Possui 6 elevadores com capacidade para 5 pessoas e carga máxima de 300kg	
Segurança Contra Incêndio	Possui sala de bombeiro e sistema de incêndio	
Serviços Adicionais	Caixa eletrônico, salão de beleza, restaurantes e minimercado	
Ações de sustentabilidade	Coleta seletiva de resíduos e água de reuso	

Patrimônio do Fundo



C. A. Rio Negro – Vista de Frente



C. A. Rio Negro – Vista Aérea



C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

Patrimônio do Fundo



C. A. Rio Negro – Áreas Externas

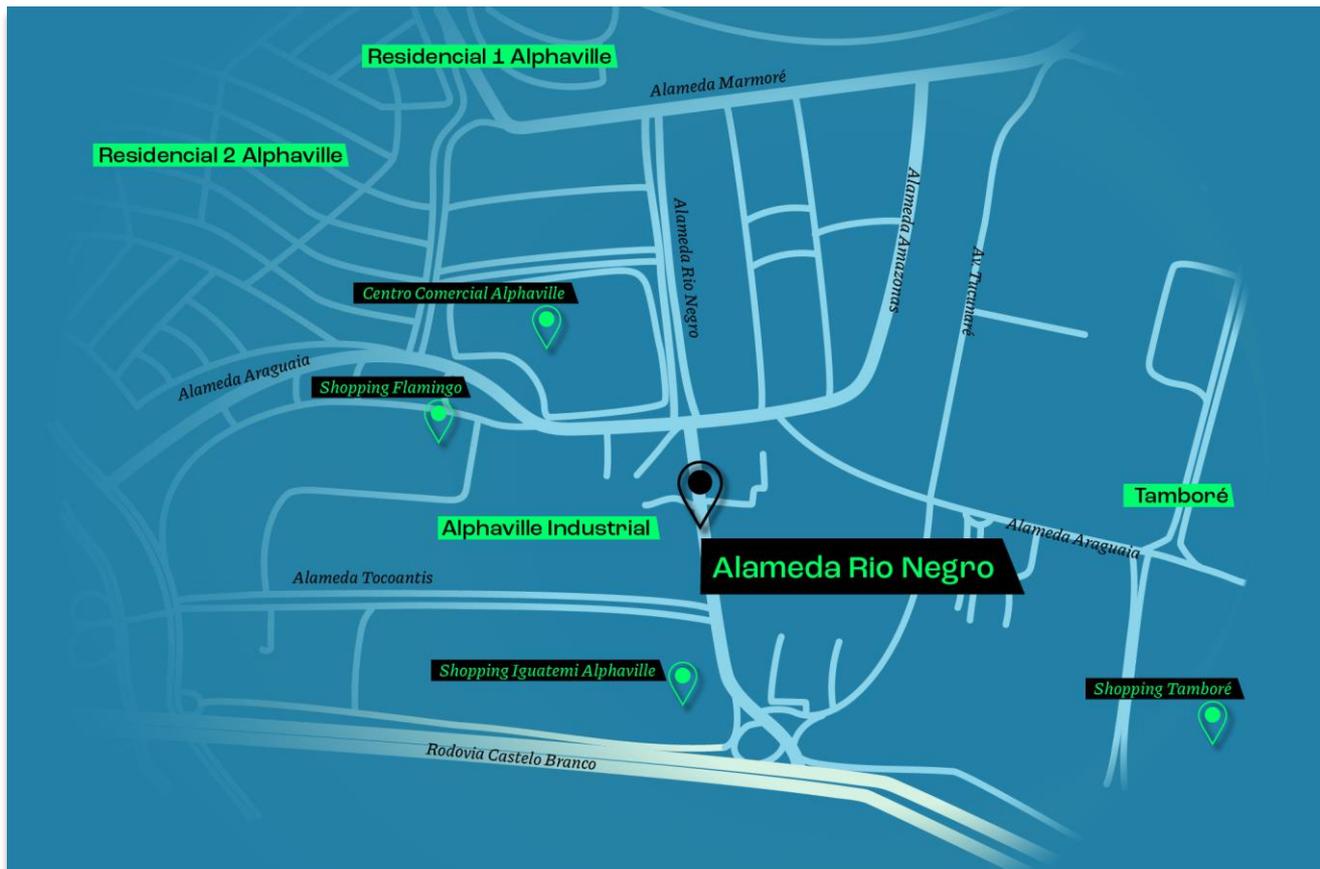


C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas

Localização do Centro Administrativo Rio Negro





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*: 38.796,58 m²

Área Deck Park: 17.905 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?



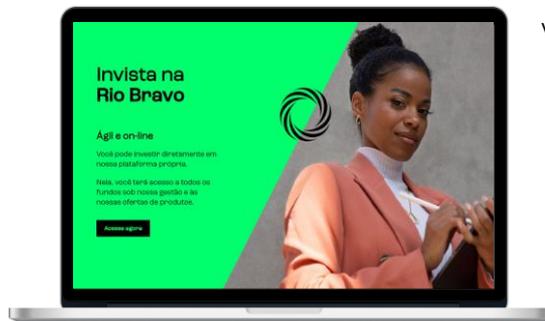
Via corretora:



Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker*:

RINGO11

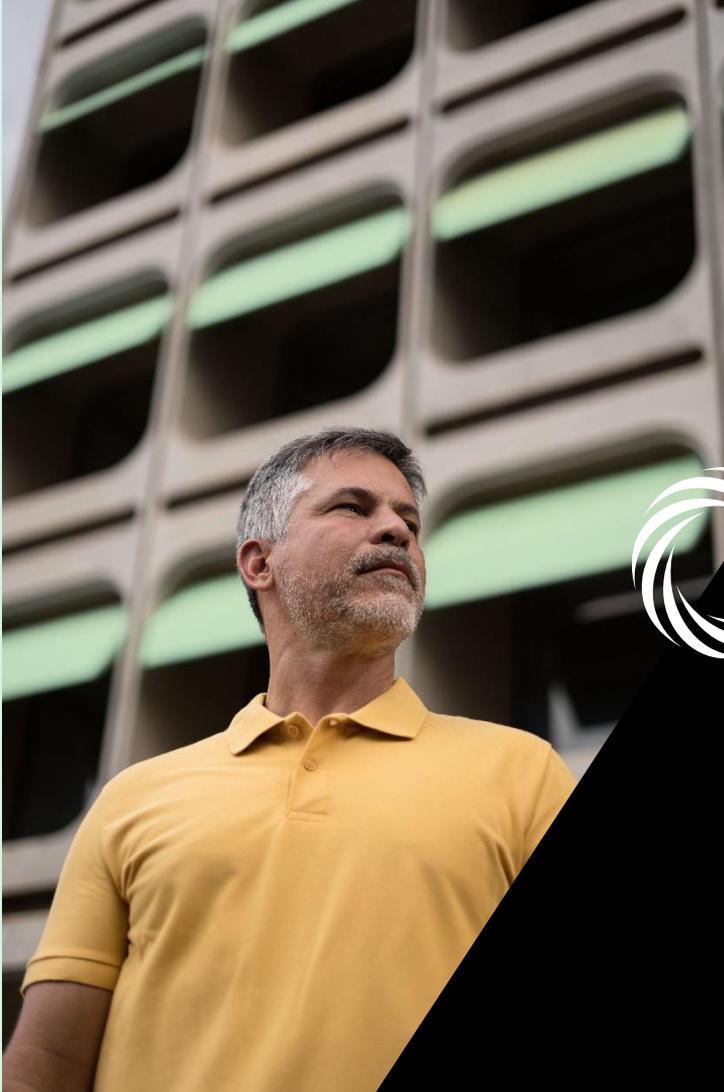
Invista conosco:



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





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. · A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.