

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho23

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\$ 231.423.039,83 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 11.263

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 Fundo

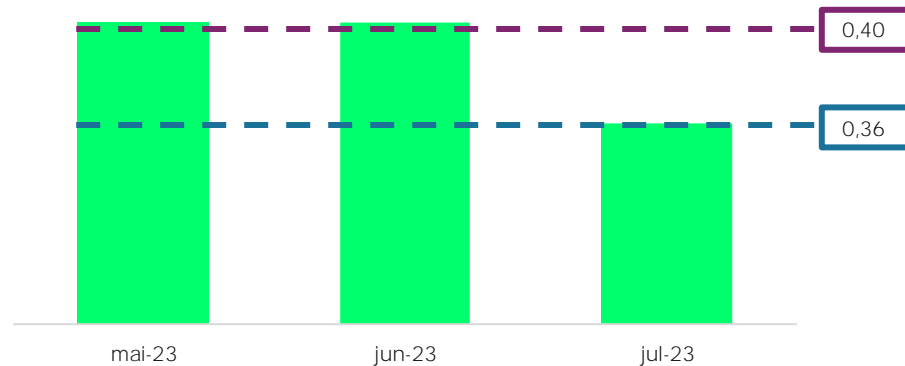
No mês de julho, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,095 milhão, ou R\$ 0,41/cota, perfazendo o resultado de R\$ 839 mil, ou R\$ 0,31/cota. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,36/cota, pago no dia 15 de agosto de 2023. O montante representa 114,7% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 8,7%, considerando o preço de fechamento a cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 49,45/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 para o segundo semestre deste ano, 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, melhor detalhadas no [relatório gerencial de maio](#), impactaram a projeção futura de resultados para os próximos semestres, sendo certo que houve a necessidade de ajustar a utilização de resultados acumulados dentro do primeiro 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. Abaixo, as recentes distribuições anunciadas:



Comentários do gestor

Desempenho do Fundo

Esse nível de distribuição deverá consumir parte do saldo de resultados acumulados do Fundo, como já vinha sendo realizado durante o primeiro semestre. O uso dos resultados acumulados busca suavizar a variação dos rendimentos entre os semestres, de forma a antecipar os reajustes inflacionários previstos para a carteira de contratos do Fundo durante o ano, que impactarão positivamente o seu resultado recorrente.

Rio Bravo inicia como gestora imobiliária do RNGO

A equipe do Fundo iniciou a gestão imobiliária entendendo quais são as necessidades iminentes do C.A. Rio Negro para auxiliar na prospecção de novas demandas. Após o recebimento de alguns *feedbacks* de corretores e consultorias imobiliárias, foi verificada a necessidade de modernizar a identidade e comunicação visual do empreendimento, incluindo desde o totem de entrada até placas internas.

Com isso, em conjunto com a administração predial, a equipe de gestão do Fundo está liderando este projeto de modernização. Nos últimos meses reunimos especialistas no assunto e o conselho dos proprietários do C.A. Rio Negro para unir forças e ideias em prol do empreendimento.

A nova marca do C.A. Rio Negro está pronta e será preservada até que o registro seja finalizado no INPI (Instituto Nacional da Propriedade Industrial). Iremos apresentá-la nos próximos relatórios!

Comercial | Prospecção

O time de Gestão do Fundo tem aprimorado o seu processo de prospecção, seja aumentando o relacionamento com corretores autônomos ou consultorias imobiliárias, locais e nacionais, ou até mesmo adotando ferramentas para auxiliar na divulgação do empreendimento no mercado.

Com isso, em setembro, faremos um café da manhã destinado aos corretores e consultorias imobiliárias para apresentar o empreendimento, as unidades disponíveis para locação e a nossa versatilidade de áreas para atender as mais diversas demandas.

Apesar do cenário desafiador para o mercado, o time da Gestão tem trabalhado arduamente na prospecção para novas locações e está em negociação de, aproximadamente, 2.000 m² para as suas áreas disponíveis.

Comentários do gestor

Acompanhamento de visitas

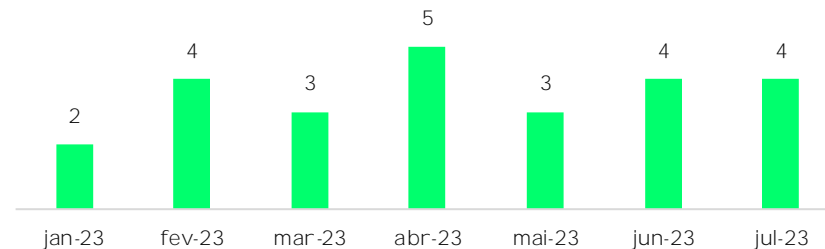
Tradicionalmente no mês de julho, por ser período de férias escolares, as demandas ficam em *stand by* e, naturalmente, o número de visitas cai. Apesar disso, em julho mantivemos a nossa média de 4 visitas no C.A. Rio Negro, sendo duas de novas demandas. As visitas realizadas foram dos setores de tecnologia e financeiro.

O perfil das demandas para Alphaville no pós-pandemia sofreu uma alteração: atualmente há muitas demandas para metragens entre 200 e 300 m². Há negociações em andamento para metragens maiores, que, entretanto, são mais escassas.

A vantagem do nosso portfólio é que conseguimos atender demandas que vão desde 300 m² a quase 3.000 m² em áreas consecutivas. Além disso, conseguimos atender demandas para imóveis *open space*, ou seja, livre de layout e mobília, com layout e até totalmente mobiliado.

Apesar do cenário em Alphaville ser desafiador, com alta vacância na região como um todo, a Gestão está otimista quanto à redução gradativa da vacância do Fundo.

Número de visitas

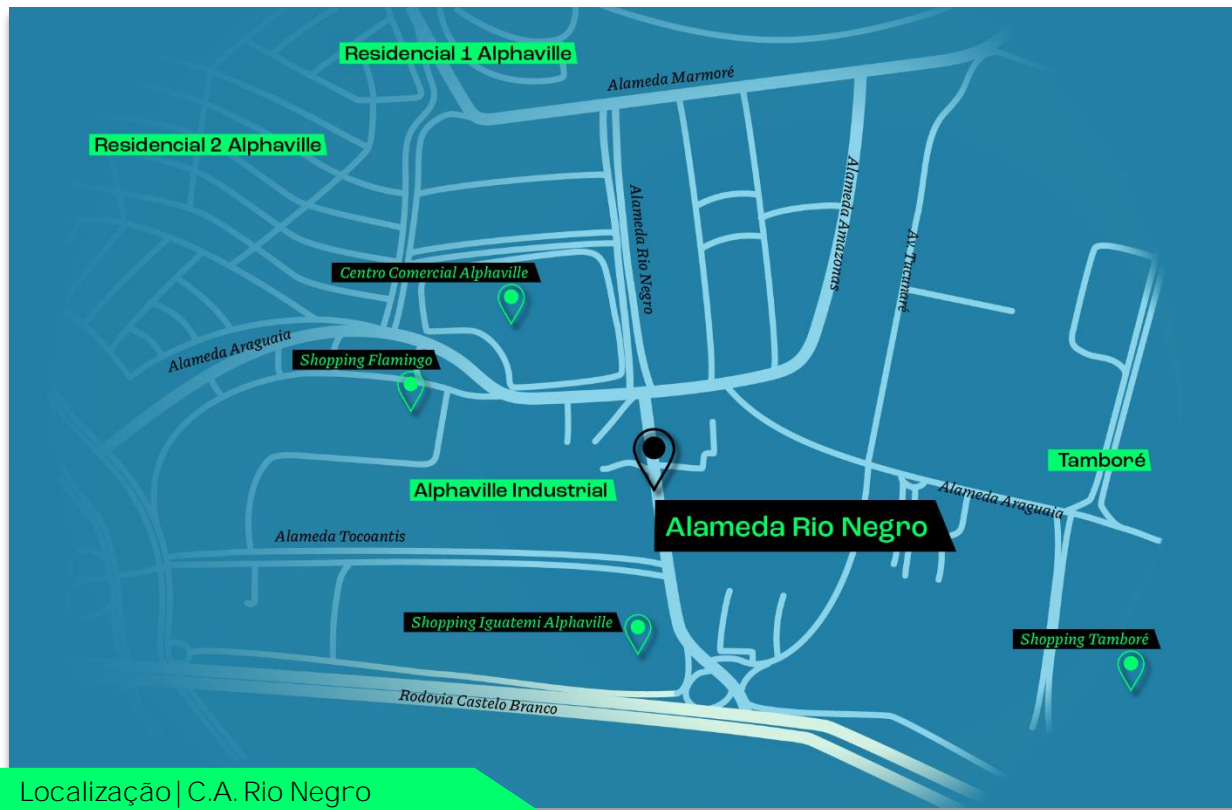


Por fim, o Fundo conta com dois vídeos tours do empreendimento:

- Laje *open space* (sem divisórias e mobília);
- Área mobiliada.

Clique nos ícones abaixo para conhecer o empreendimento:





Localização | C.A. Rio Negro

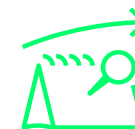
Resultado 2T 2023
Alphaville



30% de vacância

203,0 mil m²

Representa a vacância total da região.



0 m² de novo
estoque

22,5 mil m²

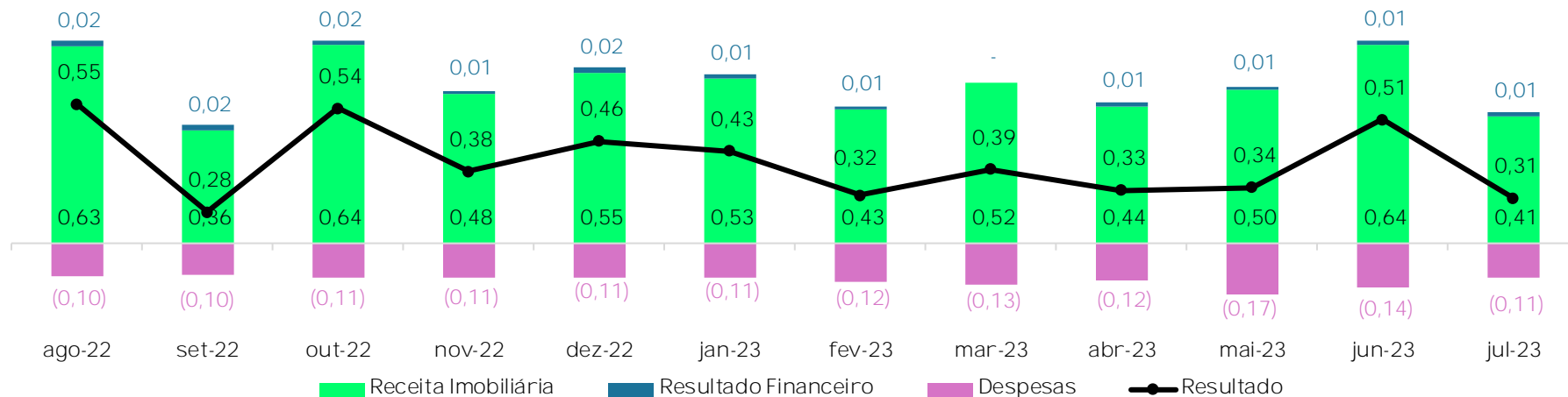
Absorção Líquida

27,2 mil m²

Absorção Bruta

Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.095.599	R\$ 9.272.142	R\$ 16.408.457
Receita Financeira	R\$ 37.021	R\$ 193.139	R\$ 402.264
Despesas	-R\$ 293.033	-R\$ 2.410.436	-R\$ 3.843.526
Resultado	R\$ 839.588	R\$ 7.054.845	R\$ 12.967.195
Resultado por cota	R\$ 0,31	R\$ 2,64	R\$ 4,85
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,36	R\$ 2,88	R\$ 5,03
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,05	-R\$ 0,24	-R\$ 0,18

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

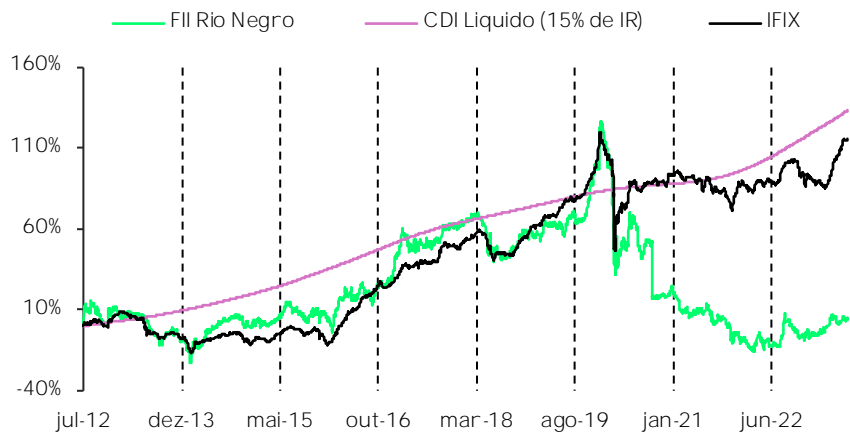
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

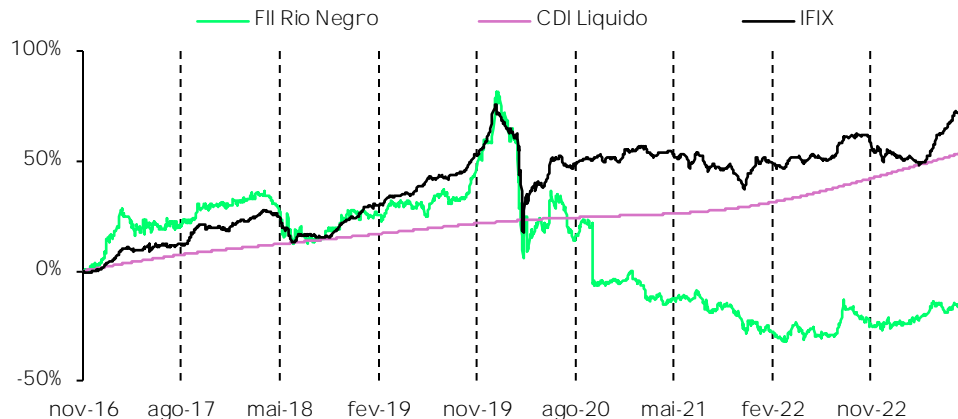


Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade sob Gestão Rio Bravo (Desde 14/11/2016)



Rentabilidade

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-0,91%	7,04%	17,44%	4,46%
IFIX	1,33%	11,51%	13,61%	115,79%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,78%	6,05%	10,94%	76,67%
CDI Líquido (15% de IR)	0,91%	6,49%	11,55%	133,19%

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	0,40	0,36					
Δ^a	23%	23%	23%	10%	3%	-11%	-10%					

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 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.

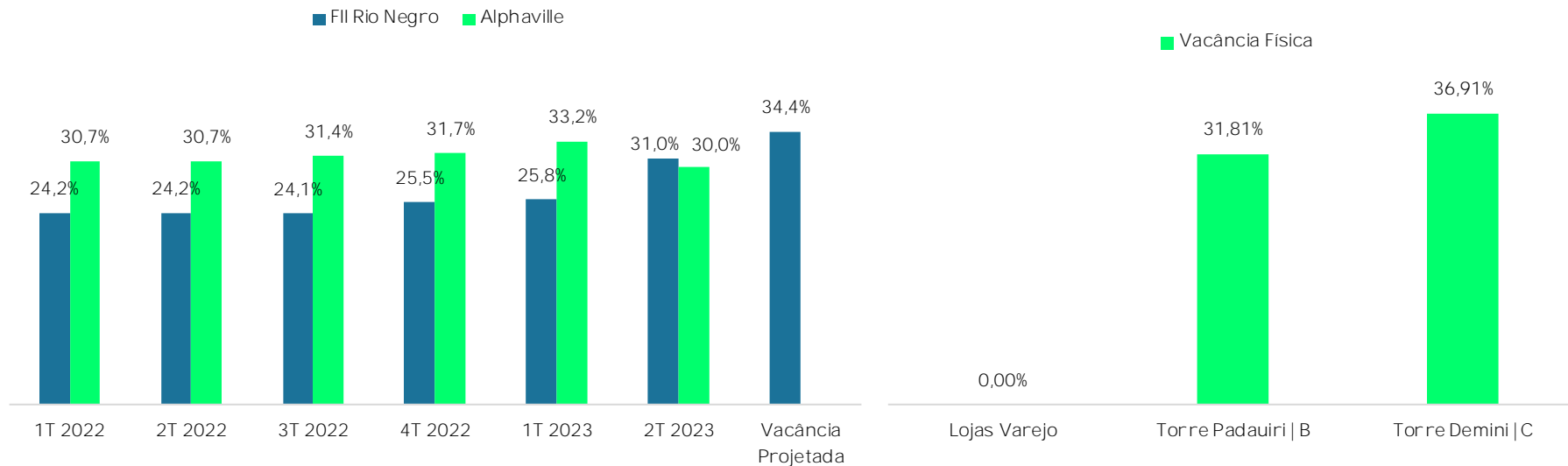
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

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.

VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

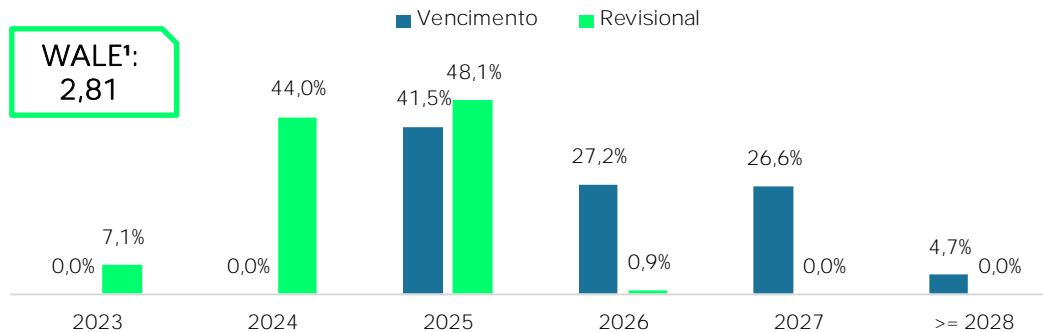
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



Fonte: Buildings.

Contratos

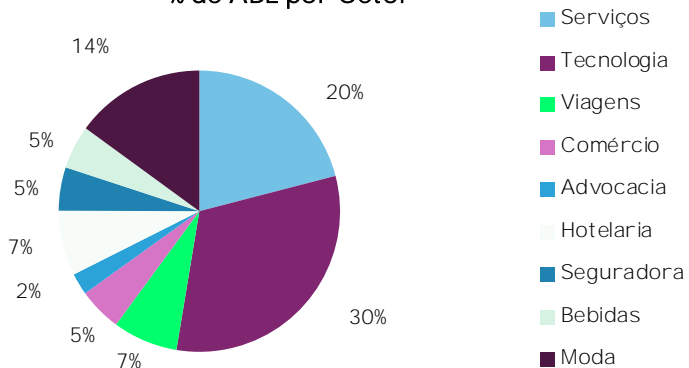
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



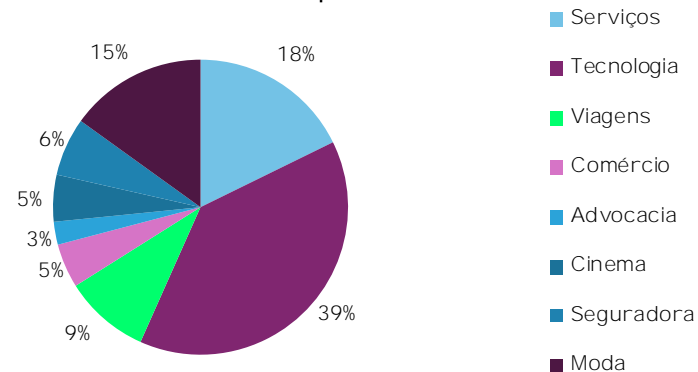
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

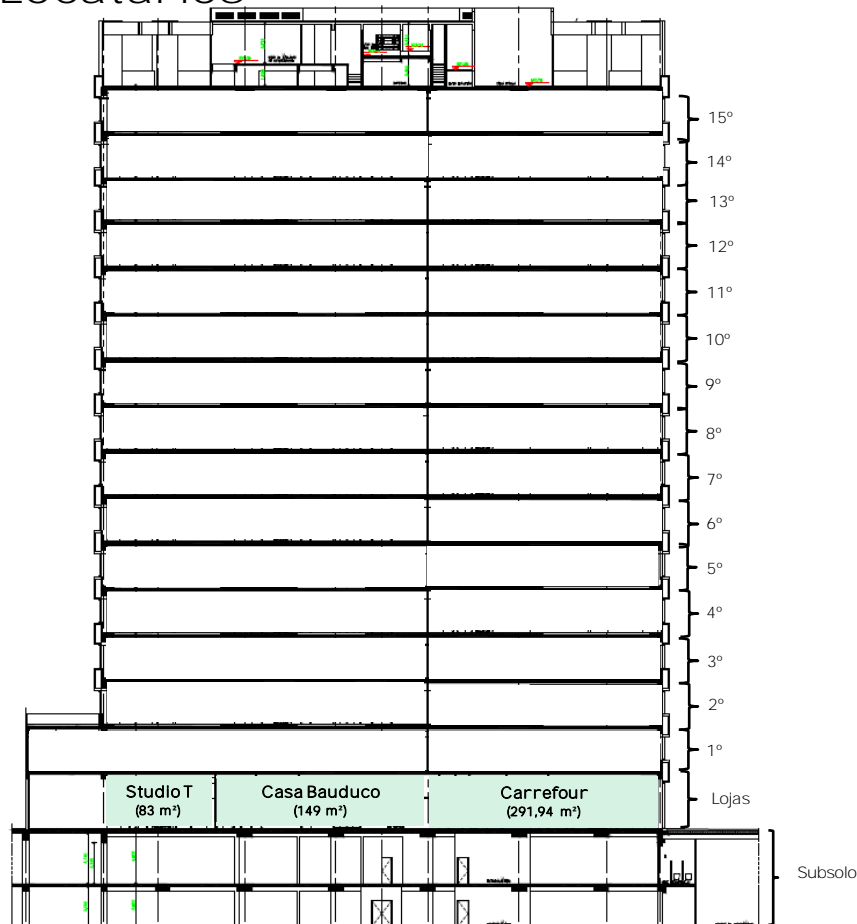
% de ABL por Setor



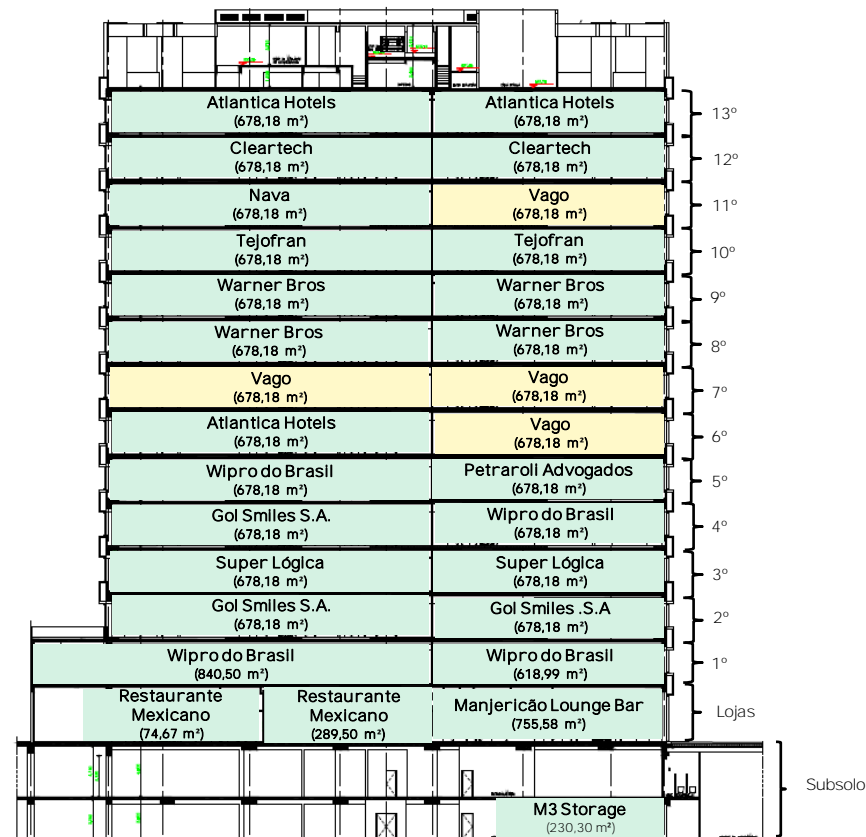
% de Receita por Setor



Locatários

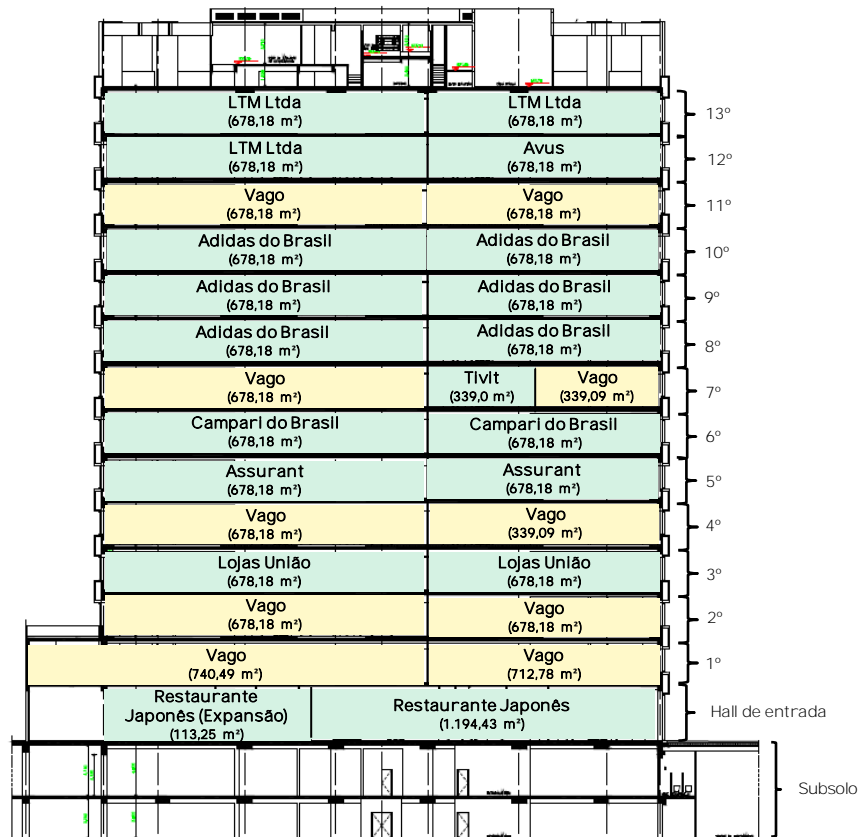


Edifício Padora (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.057,63 m ²
Área BOMA Vaga	2.712,72 m ²
Vacância do Edifício Padauri	15,9%

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.735,81 m ²
Área BOMA Vaga	6.545,84 m ²
Vacância do Edifício Demini	36,91%

Lojas

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

Vacância no mês

Edifícios	26,6%
Edifícios + Lojas	26,6%

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



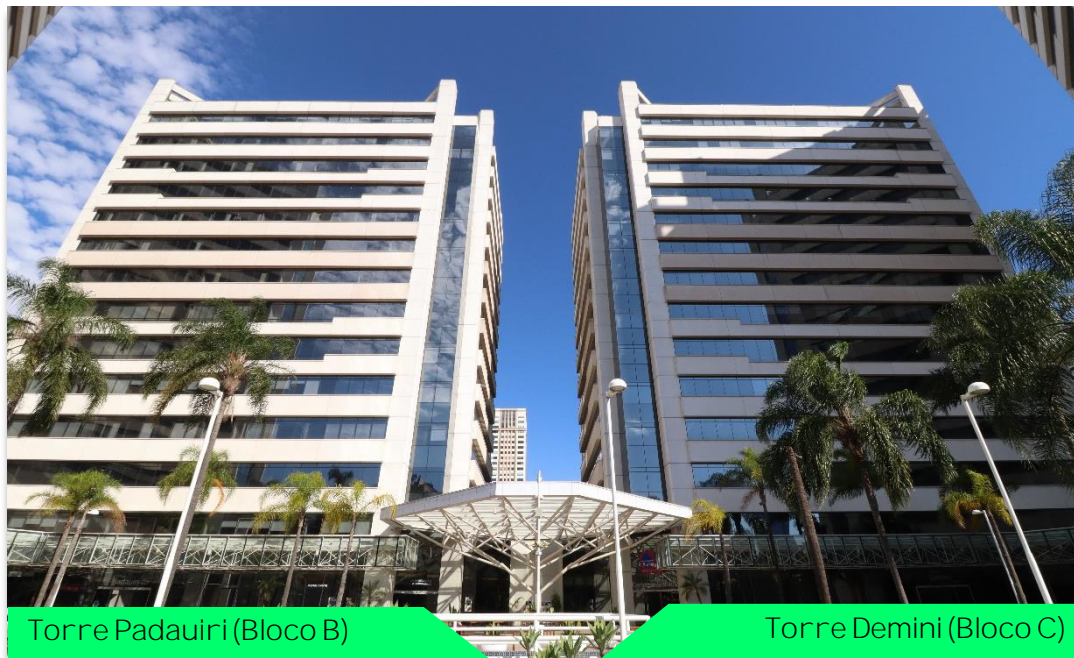
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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?



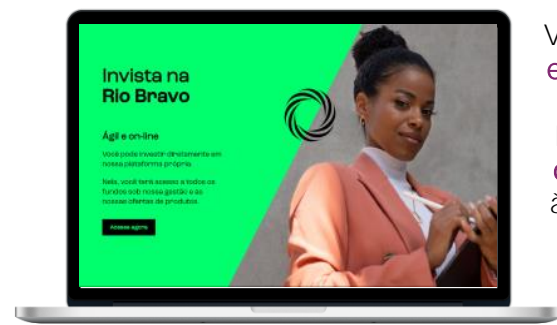
Via corretora:



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

RINGO11

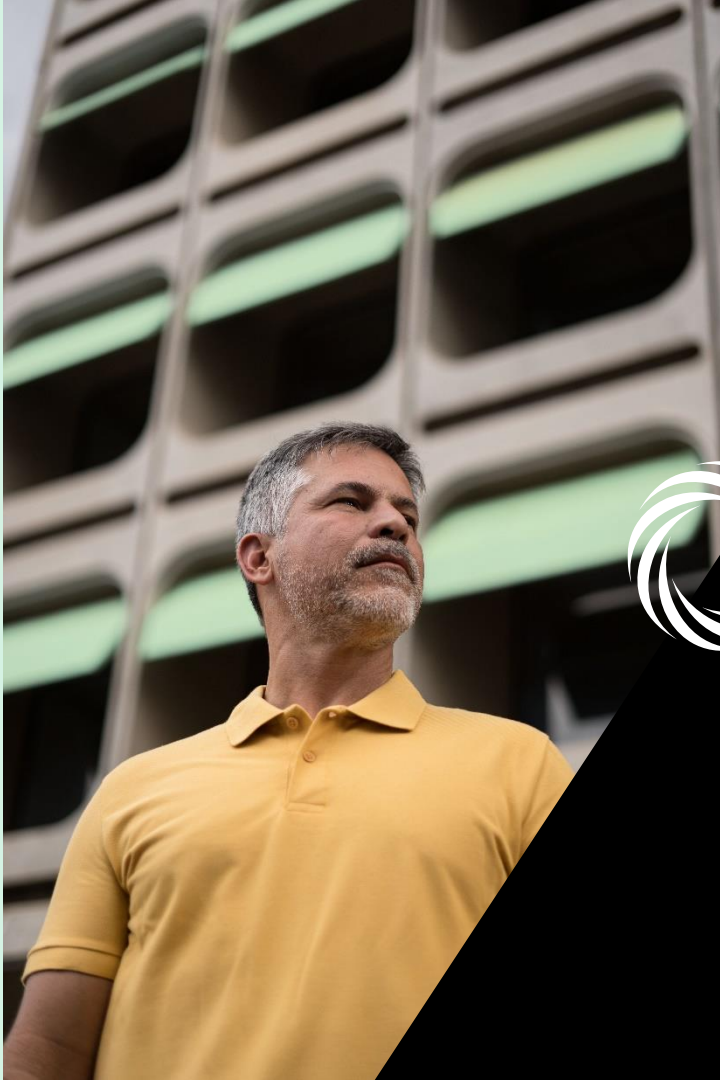
Invista conosco:



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, C.J.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





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 expresse 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.