

# Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO  
BRAVO**

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

agosto23

# 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\$ 231.625.120,49 (ref. julho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/05/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 11.056

## 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 agosto, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,737 milhão, ou R\$ 0,65/cota, perfazendo o resultado de R\$ 1,468 milhão, ou R\$ 0,55/cota. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,36/cota, que foi pago no dia 15 de setembro de 2023. O montante representa 65,6% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,15%, considerando o preço de fechamento a cota no último dia útil do mês, no valor de R\$47,21/cota.

Neste mês, o resultado do Fundo foi positivamente impactado pelo recebimento da multa de rescisão parcial da locatária Warner, que representa, aproximadamente, R\$ 0,08/cota. A locatária comunicou a intenção de rescindir parcialmente sua ocupação em abril deste ano. Ela ocupava o 8° e 9° andar do Edifício Padauri e após a rescisão parcial, permanecerá ocupando o 8° andar do edifício. A rescisão foi anunciada em abril de 2023 e os impactos a composição de resultado do Fundo já eram esperados pela equipe de gestão, não sendo esperados impactos no guidance de distribuição anunciado para o restante do ano.

A distribuição do mês está em linha com o guidance de distribuição anunciado aos cotistas e ao mercado em geral para o semestre corrente que deverá permanecer dentro do range entre R\$ 0,36/cota a R\$ 0,40/cota.

## Rio Bravo Inicia Como Gestora Imobiliária do RNGO

### Projeto Nova Identidade Visual

Conforme comunicado no relatório de julho, a Rio Bravo iniciou sua gestão imobiliária do portfólio do Fundo. Em conjunto com a administração predial do empreendimento, a equipe de gestão do Fundo liderou o projeto de modernização da identidade visual do C.A. Rio Negro, incluindo, mas não se limitando ao totem de entrada, placas internas de sinalização e todas as comunicações envolvendo o empreendimento.

O time de gestão do Fundo entende que o investimento nesta modernização se faz necessário para que o C.A. Rio Negro permaneça competitivo frente aos seus pares, principalmente em um mercado tão competitivo como o mercado imobiliário de Alphaville.

O projeto envolve a equipe de gestão do Fundo, a administradora predial, o conselho de proprietários do empreendimento e também especialistas de mercado. Após este intensivo trabalho, o Fundo apresenta as novas identidades visuais do CA. Rio Negro, que traz em sua concepção cores que relembram a região do Rio Negro, principal afluente do Amazonas e que origina o nome do nosso empreendimento.

## Comentários do gestor

Além de remeter a cores que reforçam o compromisso da equipe de gestão com práticas sustentáveis. Mais detalhes do projeto, assim como projeções das modernizações, serão compartilhados com os cotistas oportunamente.



### Comercial | Prospecção

O time de Gestão do Fundo vem aprimorando o seu processo de prospecção, seja estendendo o seu relacionamento com corretores autônomos ou consultorias imobiliárias, locais e nacionais, ou até mesmo adotando novas ferramentas para auxiliar na divulgação do empreendimento ao mercado.

Já em setembro realizamos um *Welcome Coffe* destinado aos corretores e consultorias imobiliárias para apresentar o empreendimento, suas unidades disponíveis para locação e a versatilidade das áreas para atender as mais diversas demandas.

Uma das vantagens do portfólio é conseguir atender demandas de 300 m<sup>2</sup> a quase 3.000 m<sup>2</sup> em áreas consecutivas. Além disso, o portfólio disponível do Fundo atende demandas para imóveis open space, ou seja, livre de layout e mobília, com layout e até totalmente mobiliado.

Apesar do cenário desafiador para o mercado, o time da gestão tem trabalhado arduamente na prospecção para novas locações e está em negociação avançada para aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup> para as suas áreas disponíveis.

### Acompanhamento de visitas

Dando continuidade em nosso processo de comercialização, continuamos em contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar ainda mais os nossos empreendimentos e disponibilidades de locação.

Resultado disso, o mês de agosto de 2023 foi um dos melhores dos últimos anos. Mais do que isso: em agosto, já estamos muito próximos de chegar próximo ao número total de visitas realizadas em 2022.

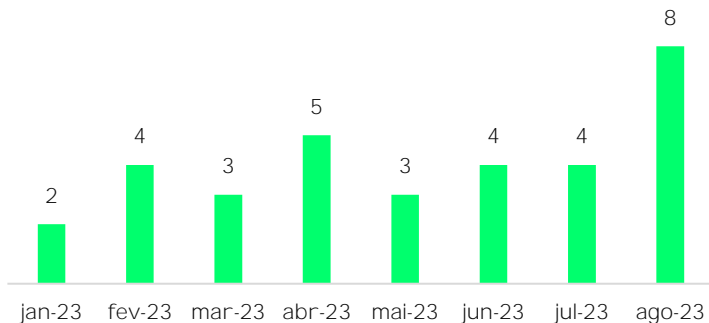
# Comentários do gestor

## Acompanhamento de visitas

Sendo assim, em agosto foram realizadas 8 visitas, de empresas dos setores: financeiro, coaching, tecnologia e telecom.

Apesar do cenário em Alphaville ser desafiador, com altas vacâncias, a Gestão do Fundo está otimista na redução gradativa da vacância.

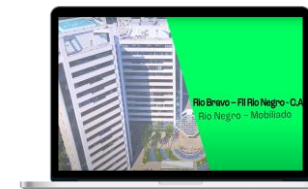
Número de visitas



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

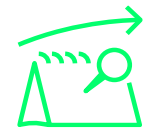
Resultado 2T 2023  
Alphaville



30% de vacância

203,0 mil m<sup>2</sup>

Representa a vacância total da região.



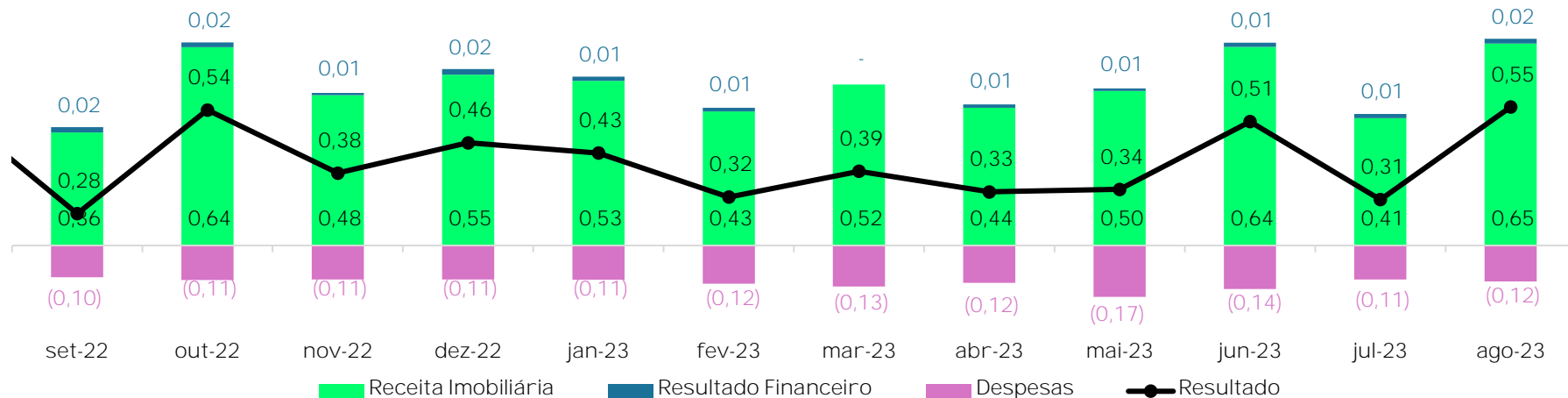
0 m<sup>2</sup> de novo  
estoque

22,5 mil m<sup>2</sup>  
Absorção Líquida

27,2 mil m<sup>2</sup>  
Absorção Bruta

# Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.736.949	R\$ 11.009.090	R\$ 16.448.972
Receita Financeira	R\$ 41.083	R\$ 234.222	R\$ 389.099
Despesas	-R\$ 309.210	-R\$ 2.719.647	-R\$ 3.875.997
Resultado	R\$ 1.468.821	R\$ 8.523.666	R\$ 12.962.074
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 3,19	R\$ 4,84
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,36	R\$ 3,24	R\$ 4,96
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,19	-R\$ 0,05	-R\$ 0,12

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

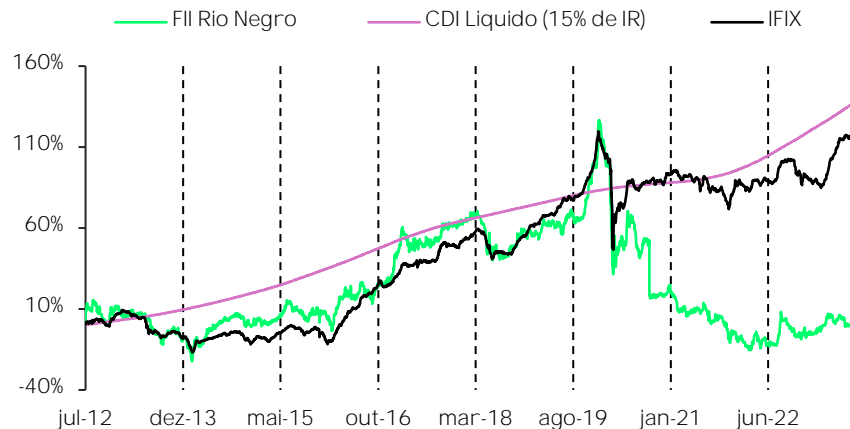
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



# Desempenho da cota e distribuição

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



### Rentabilidade

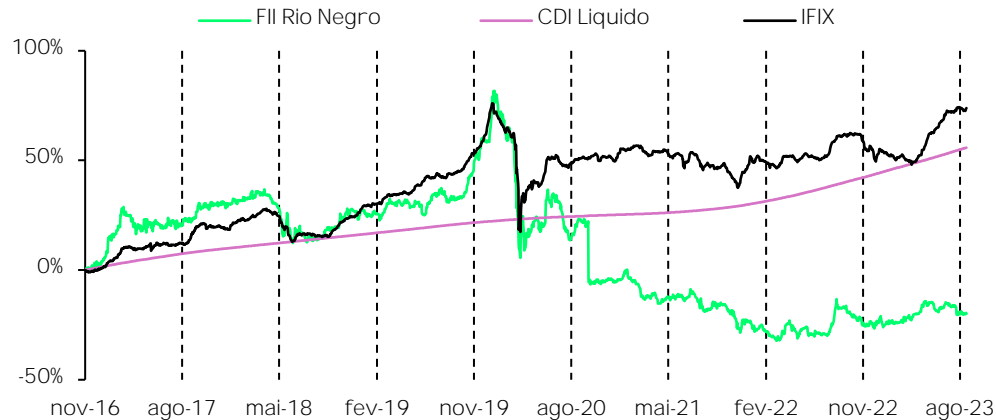
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-4,56%	2,90%	-6,19%	-0,30%
IFIX	0,49%	12,06%	7,95%	116,84%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,79%	6,79%	9,10%	77,03%
CDI Líquido (15% de IR)	0,97%	7,54%	11,52%	135,68%

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

## 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	0,40	0,36	0,36				
<b>Δ<sup>a</sup></b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>	<b>-11%</b>	<b>-10%</b>	<b>-16%</b>				

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

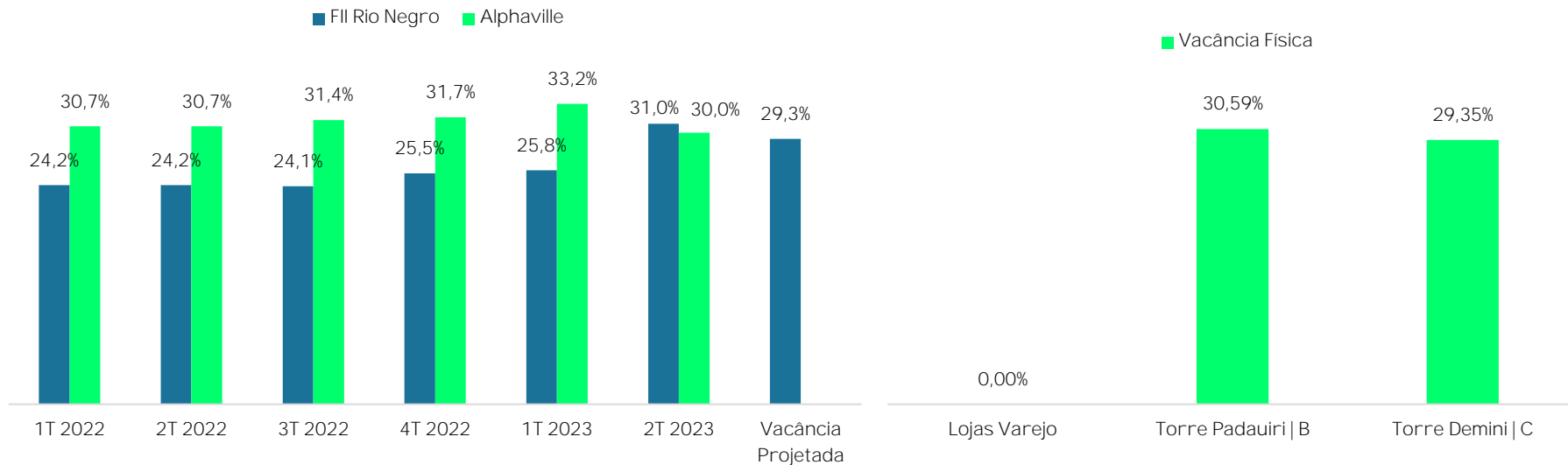
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



## VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

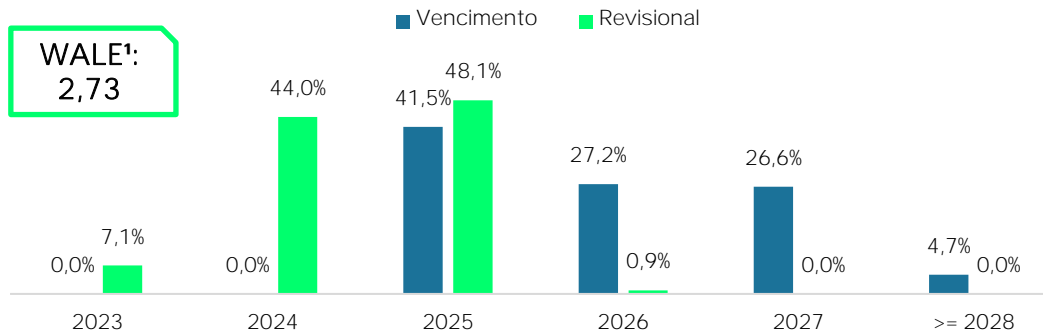
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



Fonte: Buildings.

# Contratos

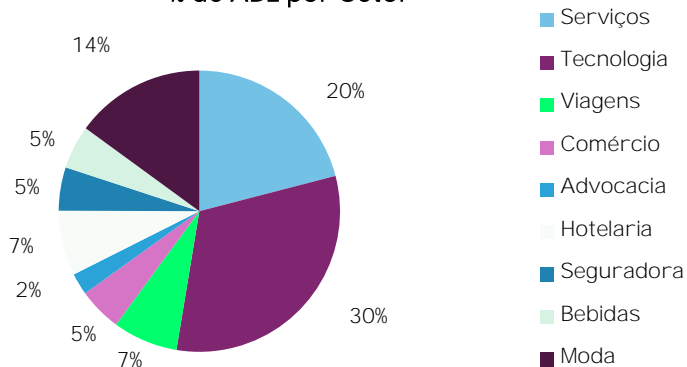
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



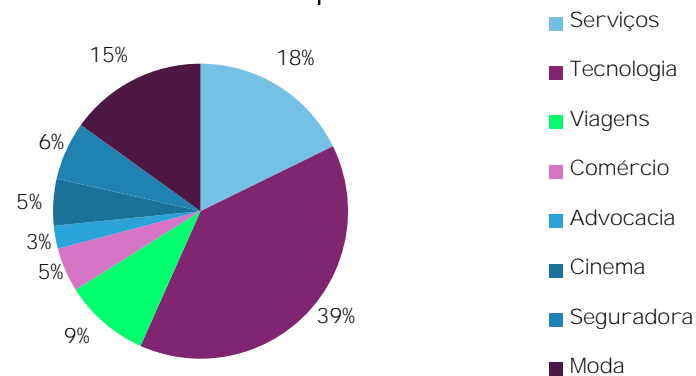
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

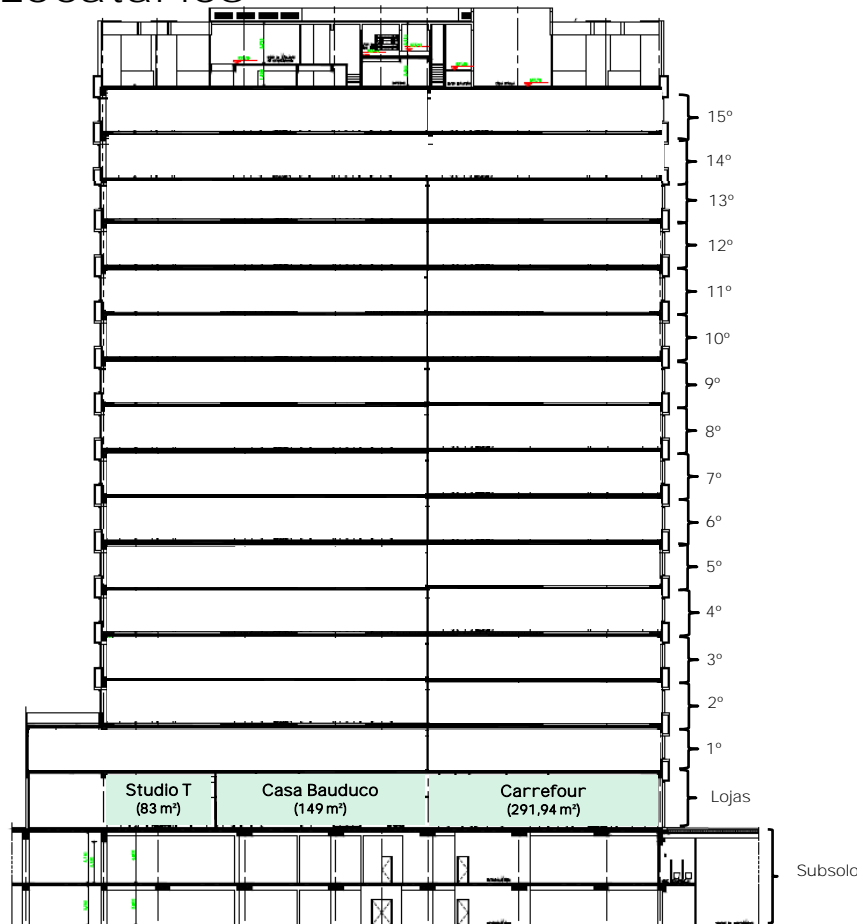
% de ABL por Setor



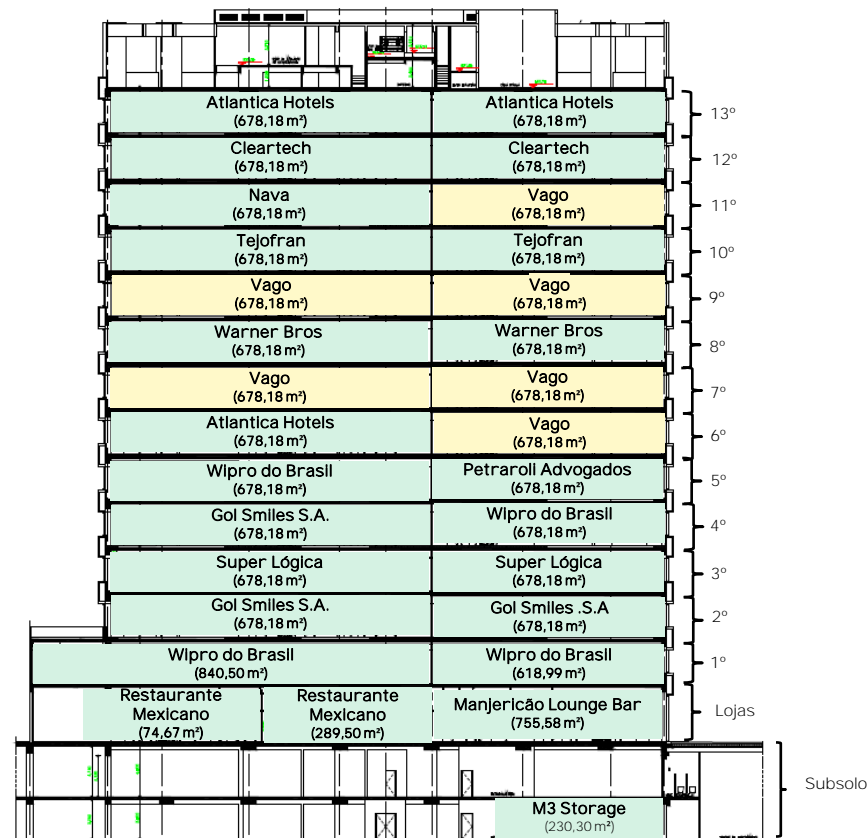
% de Receita por Setor



# Locatários



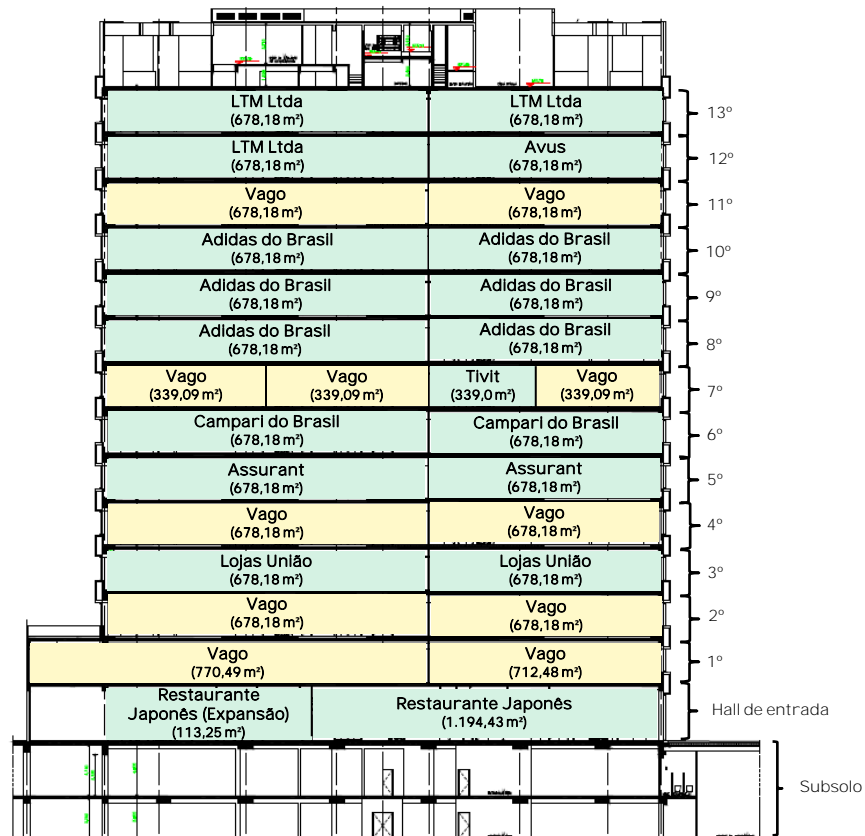
## Edifício Padora (Bloco B)





# Locatários

## Edifício Demini (Bloco C)



### Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	4.069,08 m²
Vacância do Edifício Padauri	30,59 %

### Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m²
Área BOMA Vaga	5.213,26 m²
Vacância do Edifício Demini	29,35 %

### Lojas

Área Privativa Total	3.107,53 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%

### Vacância no mês

Edifícios	27,56 %
Edifícios + Lojas	27,56 %

## 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

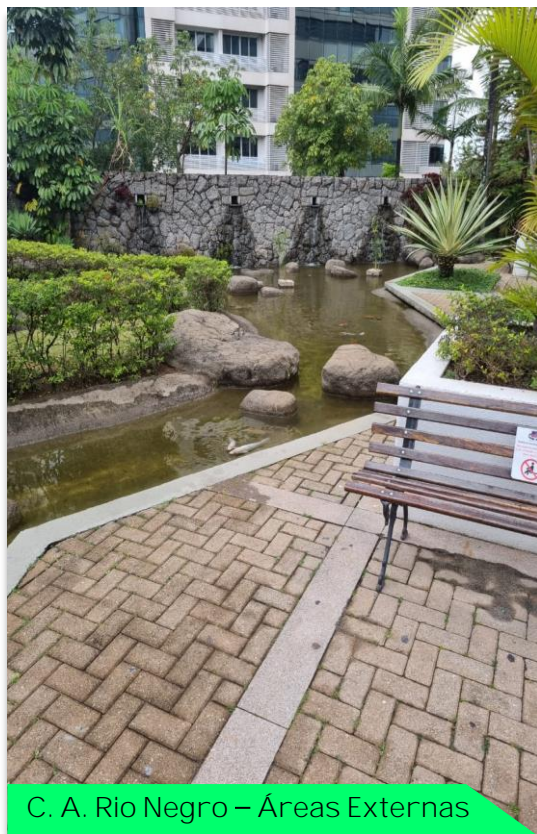


C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

# Patrimônio do Fundo



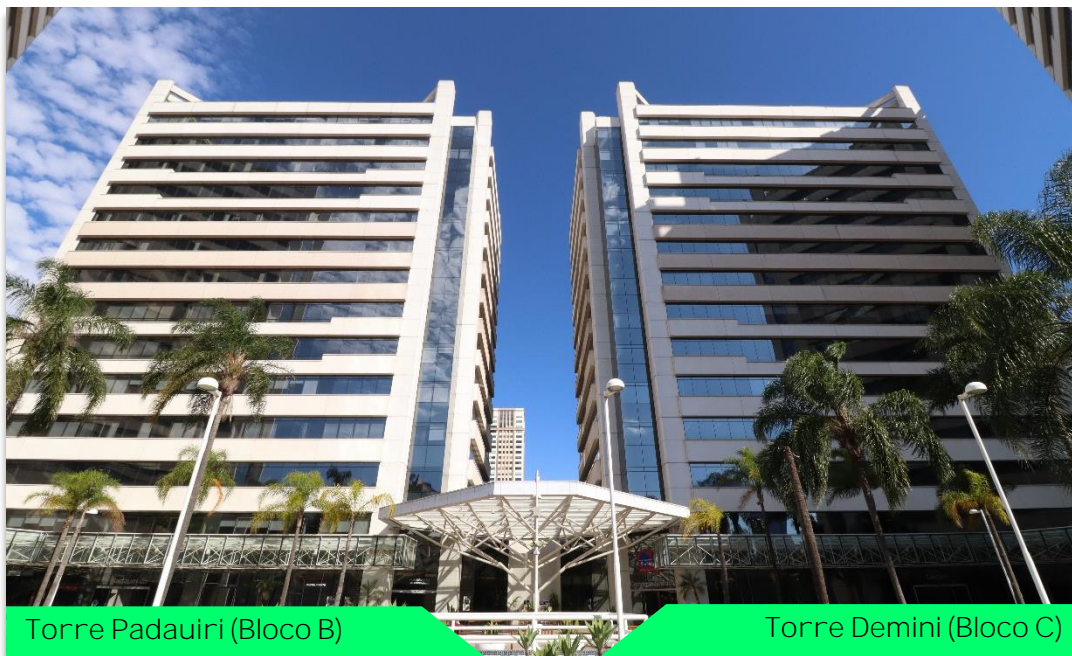
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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 m<sup>2</sup>

**Área Deck Park**: 17.905 m<sup>2</sup>

**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?



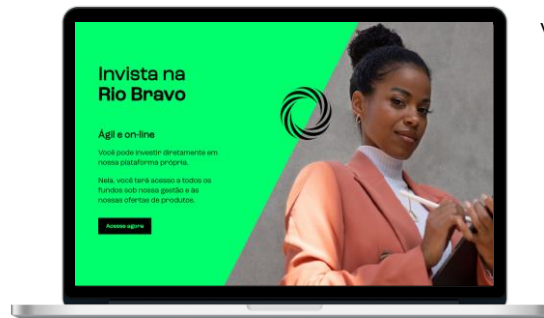
Via corretora:



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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto: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 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.