

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro23

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\$ 232.395.692,21 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 10.893

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 outubro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,793 milhão, ou R\$ 0,67/cota, perfazendo o resultado de R\$ 1,471 milhão, ou R\$ 0,55/cota. A receita imobiliária recebida está acima do patamar costumeiro tendo em vista o recebimento de dois aluguéis do período anterior. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota. O montante representa 72,7% do resultado gerado no mês e um *dividend yield* anualizado de 10,55%, considerando o preço de fechamento a cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 45,49/cota. No semestre, o Fundo distribuiu 95,1% do resultado caixa gerado.

Rio Bravo atuando como gestora imobiliária

Novas Locações – iMile

Em outubro, a Rio Bravo, como nova gestora imobiliária do portfólio do Fundo, formalizou mais uma locação no C.A. Rio Negro.

O contrato foi celebrado com a iMile Delivery Brazil Limitada, referente aos conjuntos 42 e 51, localizados do Bloco Padauri, integrante do Centro Administrativo Rio Negro, que corresponde a 678,18 m² por conjunto, totalizando 1.356,36 m², aproximadamente 3,50% da área BOMA da área locável própria do Empreendimento.

Importante mencionar que ambos os conjuntos atualmente estavam ocupados pela Wipro do Brasil, que anunciou a rescisão antecipada do contrato de locação para ambos os conjuntos em maio de 2023, com desocupação prevista para o final do ano. Com uma atuação ágil da gestão da Rio Bravo, foi possível comercializar os conjuntos mobiliados antes mesmo que ficassem vagos, sem que houvesse aumento da vacância física do Fundo, permanecendo em 25,80%.

A nova locação corresponde a aproximadamente R\$ 0,03/cota de impacto positivo no resultado mensal do Fundo, considerando o resultado no cenário de vacância projetada, após findo o período de carência e descontos, no segundo semestre de 2023.

Melhoria dos Serviços do C.A.

Conforme informado no relatório de setembro, a Rio Bravo, em conjunto com a administradora predial do C.A. Rio Negro, iniciou a operação de transporte aos usuários até a estação da CPTM Barueri, nos horários de maior fluxo nos períodos da manhã e no final da tarde. Esta demanda veio através de contato com interessados na locação de espaços no empreendimento e de usuários que já estão no C.A. Rio Negro.

Comentários do gestor

Apesar de estarmos em um mês com muitos feriados e considerando que também a operação está em fase inicial, o novo serviço oferecido está beneficiando 145 usuários/dia.

Seguem algumas fotos com as vans em funcionamento:



Comercial | Prospecção

O time de Gestão do Fundo continua realizando um trabalho intensivo no processo de prospecção, com o objetivo de divulgar as suas disponibilidades de locação ao maior número de parceiros do mercado imobiliário.

Vale lembrar que a vantagem do nosso portfólio é que conseguimos atender demandas de 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 da formalização da locação da Nava, iMile e M3, a Rio Bravo está em negociação avançada para aproximadamente 1.000 m² de 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.

Comentários do gestor

Acompanhamento de visitas

Em outubro, ultrapassamos o número total de visitas realizadas em 2022, que tinha sido de 44 visitas

Sendo assim, em outubro foram realizadas 8 visitas, sendo dos setores de logística, financeiro, administrativo, tecnologia e saúde.

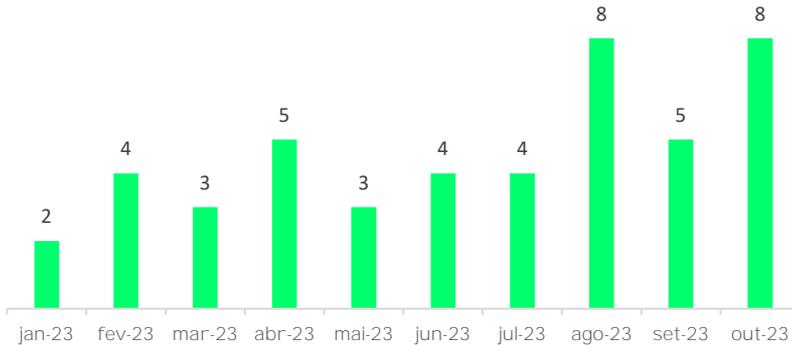
Apesar do cenário em Alphaville ser desafiador, com altas vacâncias, a Gestão do Fundo está otimista na redução gradativa da vacância.

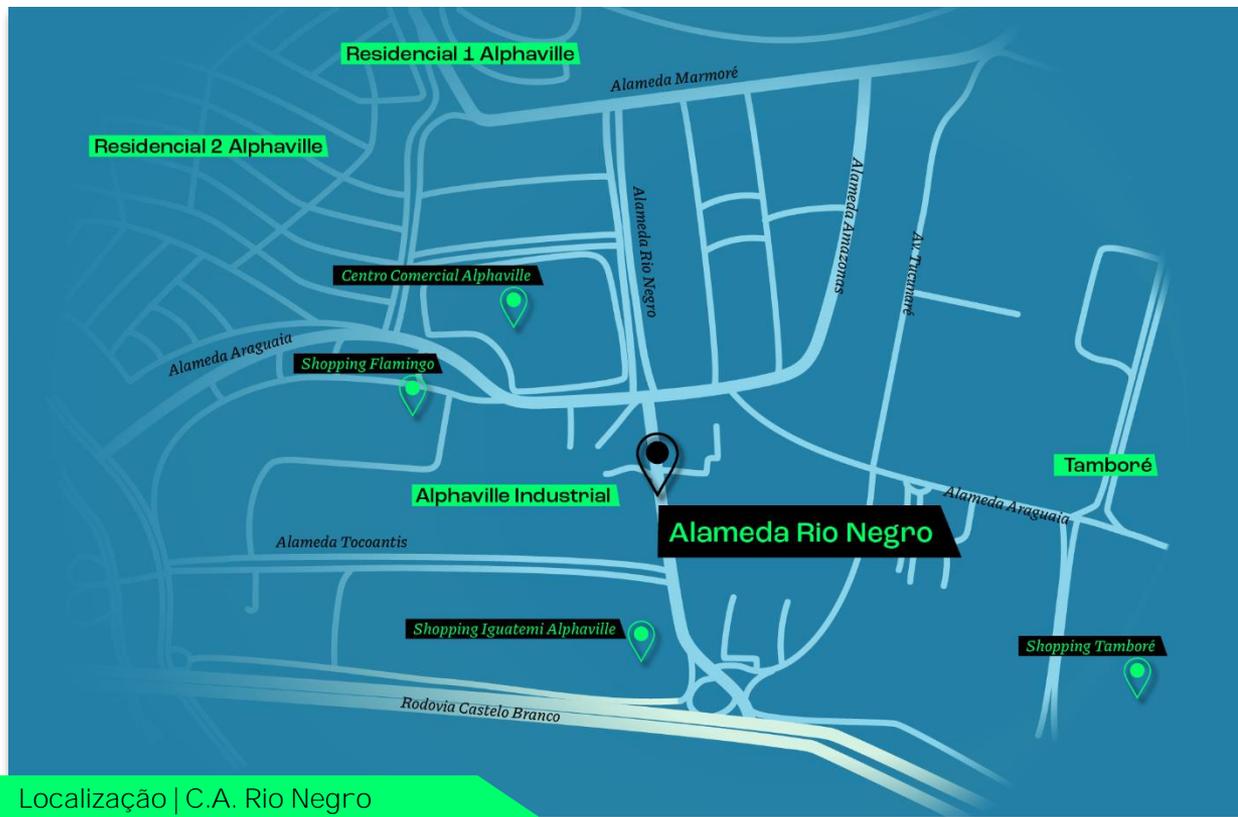
Por fim, o Fundo conta com dois vídeos tours do empreendimento:

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

Clique nos ícones abaixo para conhecer o empreendimento:

Número de visitas





Localização | C.A. Rio Negro

Resultado 3T 2023
Alphaville



29% de vacância

176,3 mil m²

Representa a vacância total da região.



0 m² de novo
estoque

4.971 mil m²

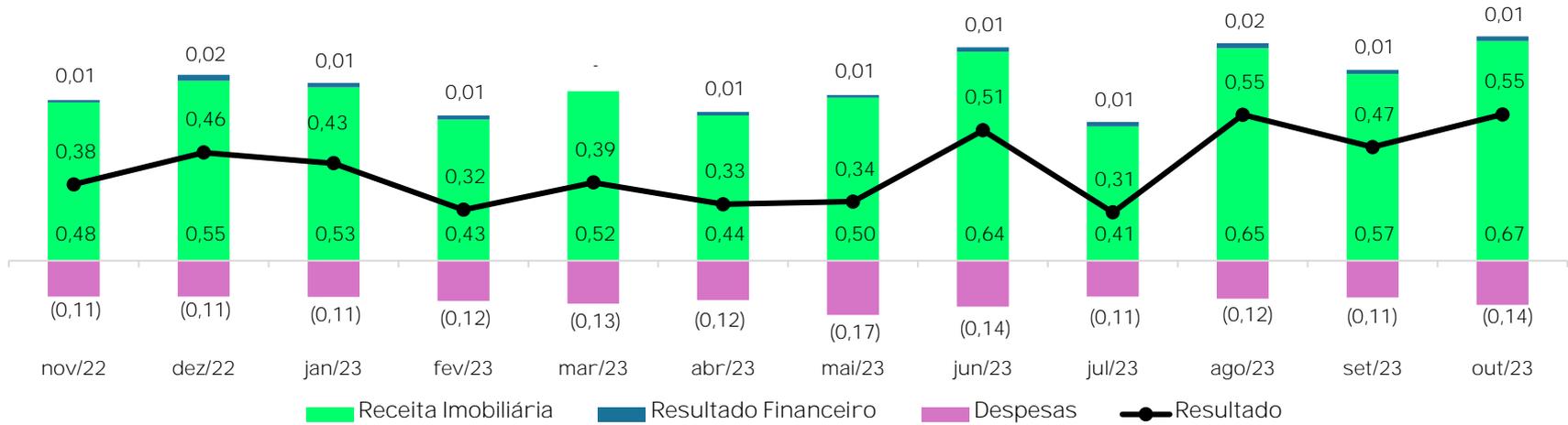
Absorção Líquida

8.194 mil m²

Absorção Bruta

Resultados

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



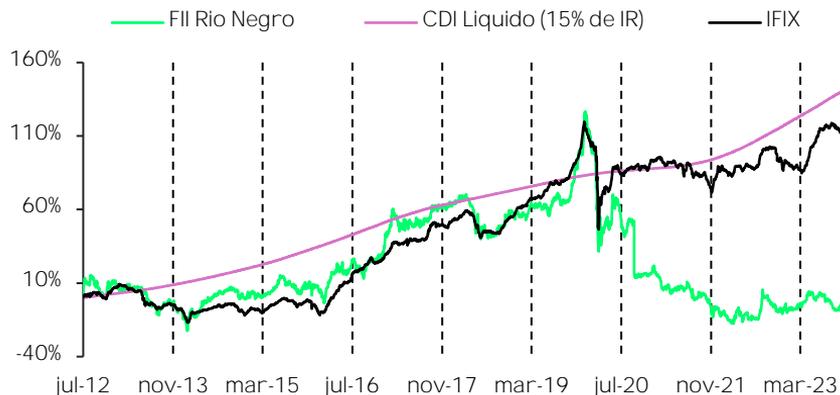
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.793.685	R\$ 14.326.993	R\$ 17.088.111
Receita Financeira	R\$ 38.654	R\$ 308.752	R\$ 378.359
Despesas	-R\$ 361.281	-R\$ 3.379.917	-R\$ 3.965.427
Resultado	R\$ 1.471.058	R\$ 11.255.828	R\$ 13.501.043
Resultado por cota	R\$ 0,55	R\$ 4,21	R\$ 5,05
Rendimento por cota¹	R\$ 0,40	R\$ 4,00	R\$ 4,86
Resultado Acumulado²	R\$ 0,15	R\$ 0,21	R\$ 0,19



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).

Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

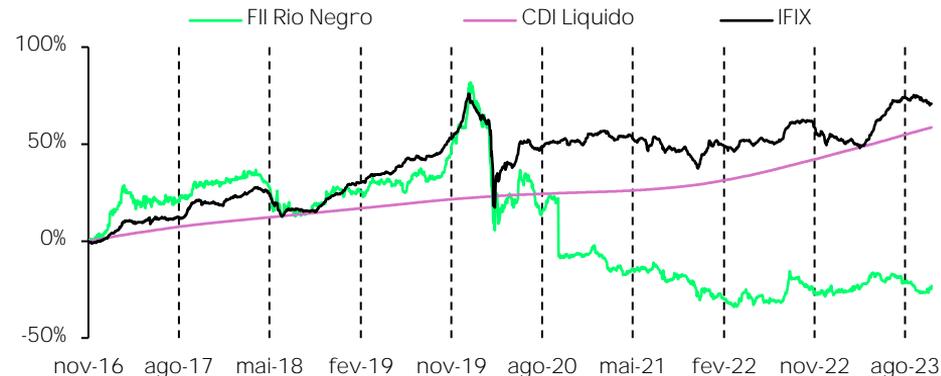
	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		4,45%	1,51%	2,69%	-4,05%
IFIX		-1,97%	10,06%	5,49%	112,99%

	rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,89%	8,27%	9,97%	77,75%
CDI Líquido (15% de IR)		0,85%	9,37%	11,40%	140,05%

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	0,40	0,36	0,36	0,36	0,40		
Δ³	23%	23%	23%	10%	3%	-11%	-10%	-16%	-16%	-7%		

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

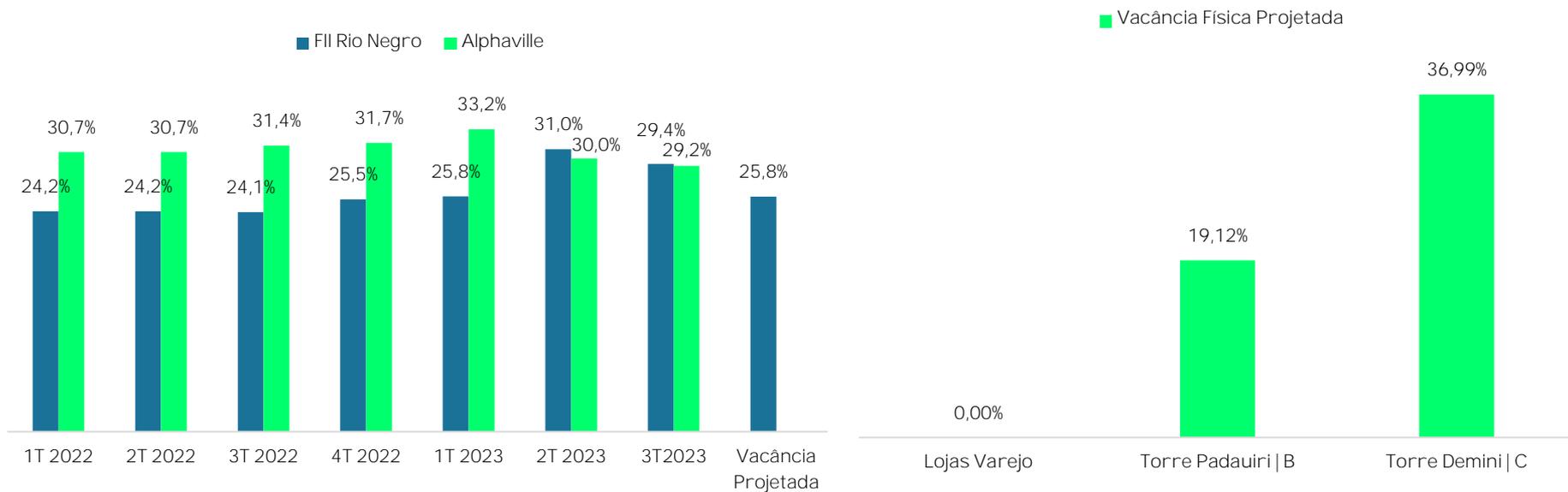
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

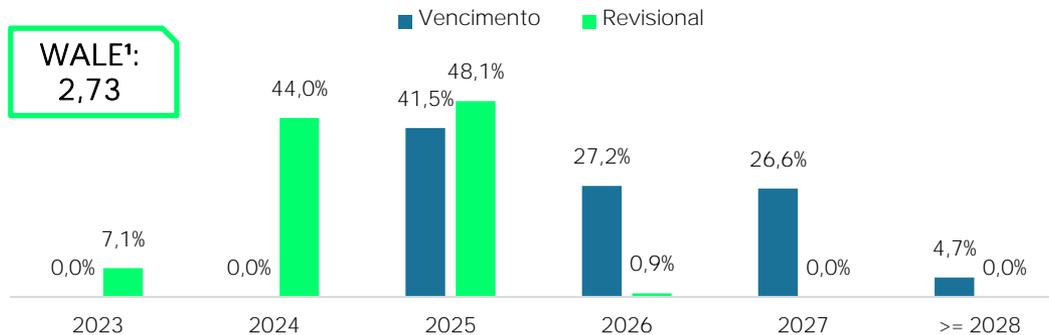
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FI.



Fonte: Buildings.

Contratos

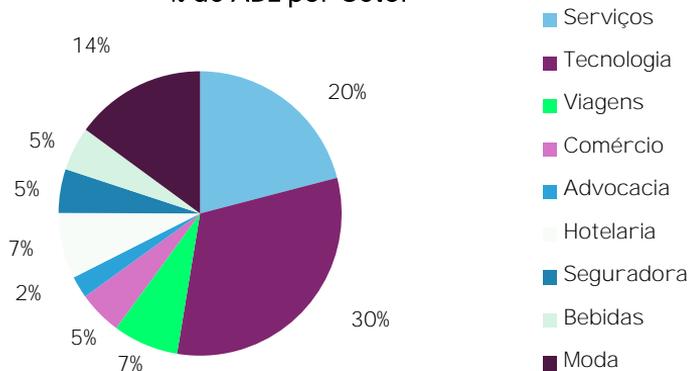
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



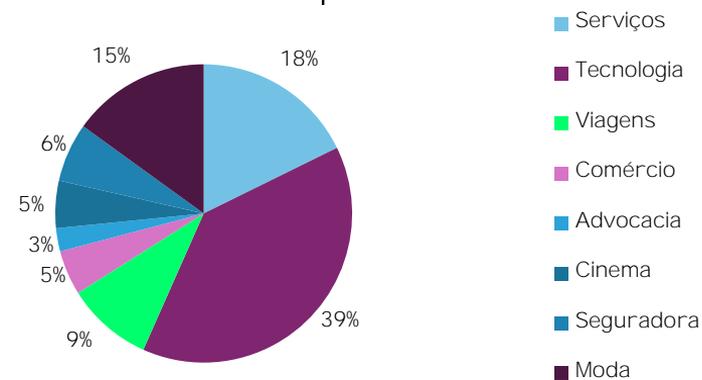
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

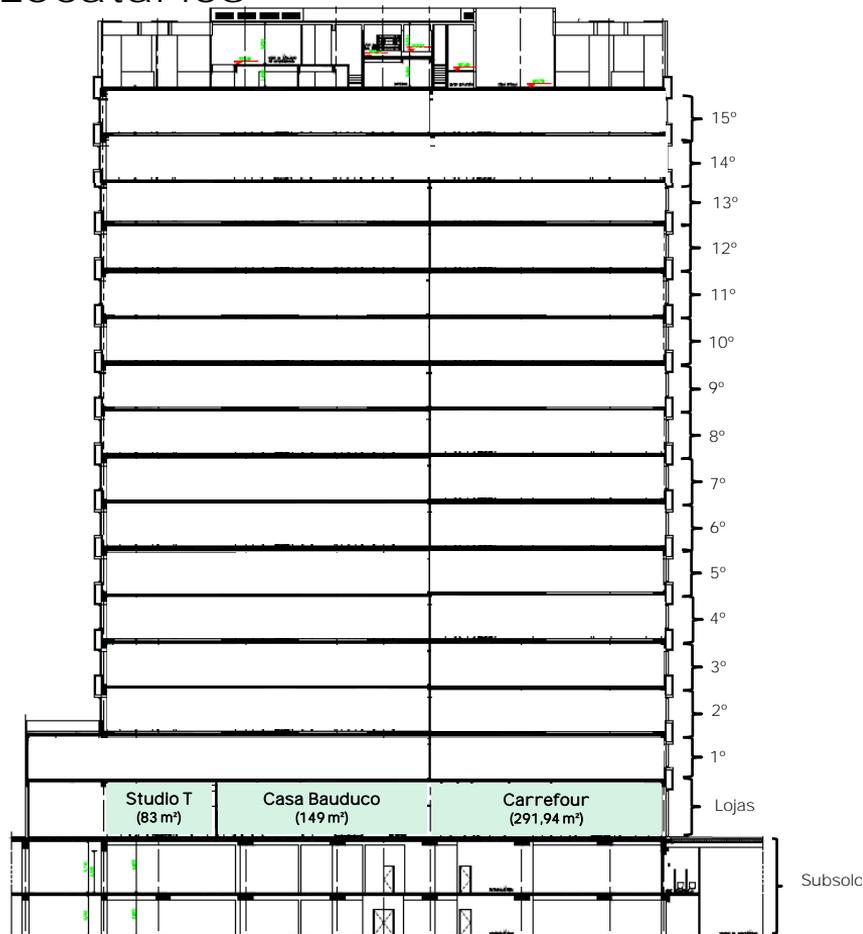
% de ABL por Setor



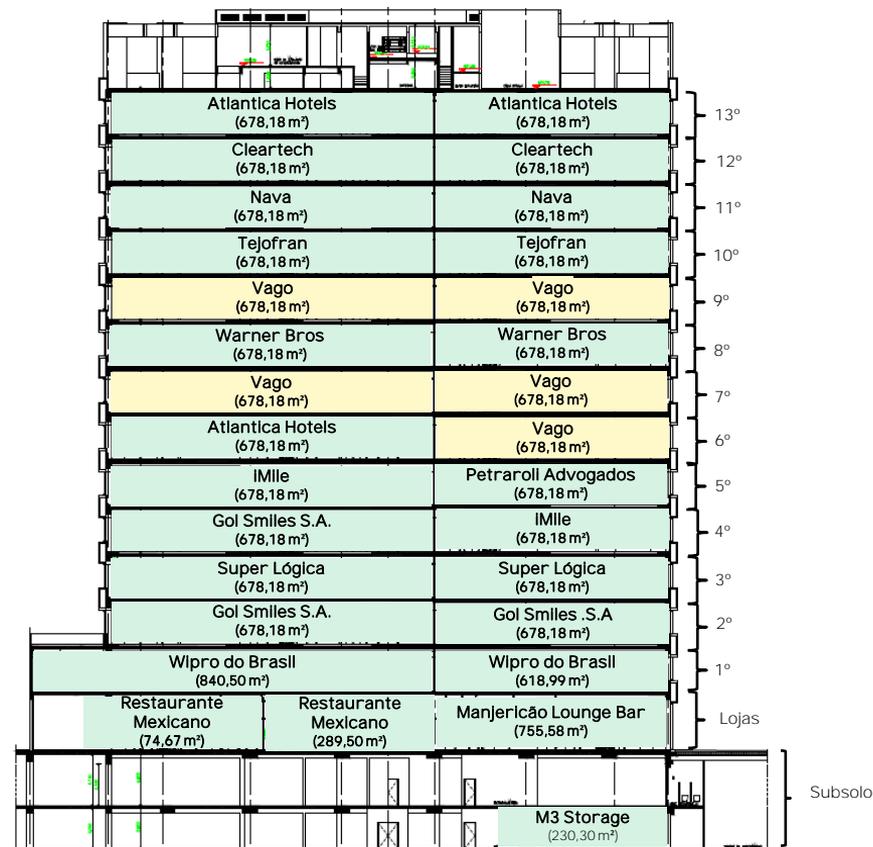
% de Receita por Setor



Locatários

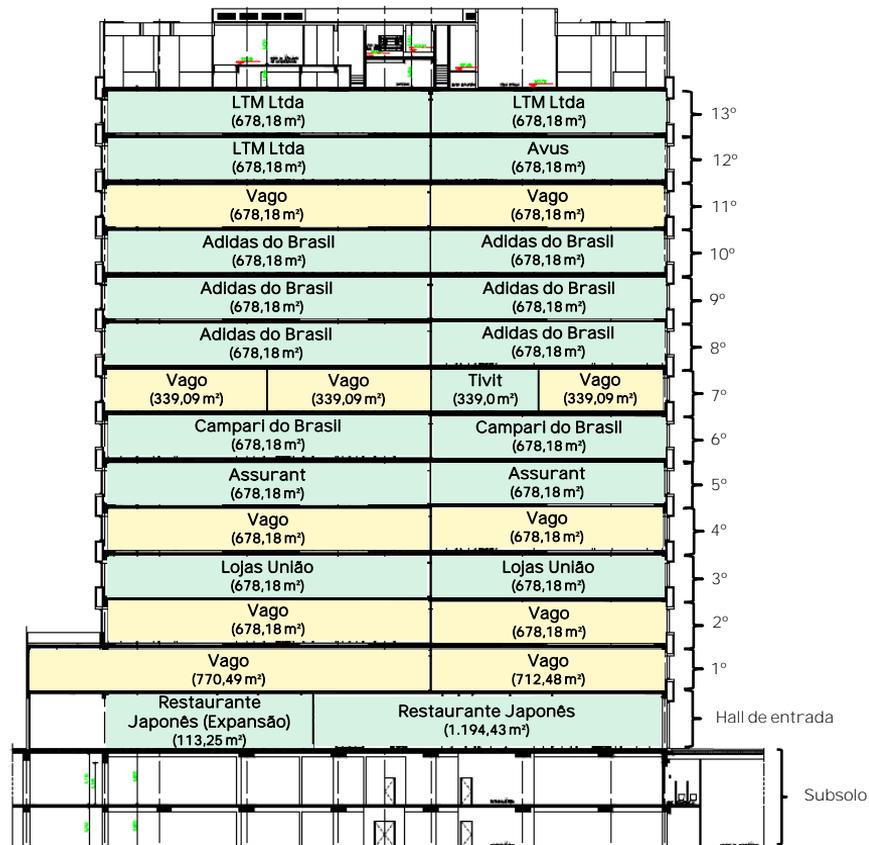


Edifício Padoauri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	3.390,90 m²
Vacância do Edifício Padauri	19,12 %

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m²
Área BOMA Vaga	6.569,62 m²
Vacância do Edifício Demini	36,99 %

Lojas

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

Vacância no mês

Edifícios	25,8 %
Edifícios + Lojas	25,8 %

Ficha técnica dos imóveis

	Edifício Padora (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

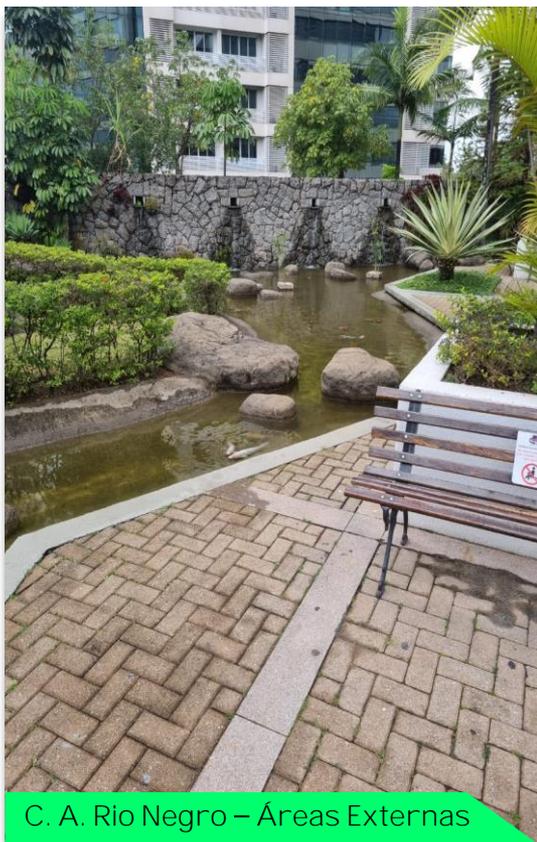


C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



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

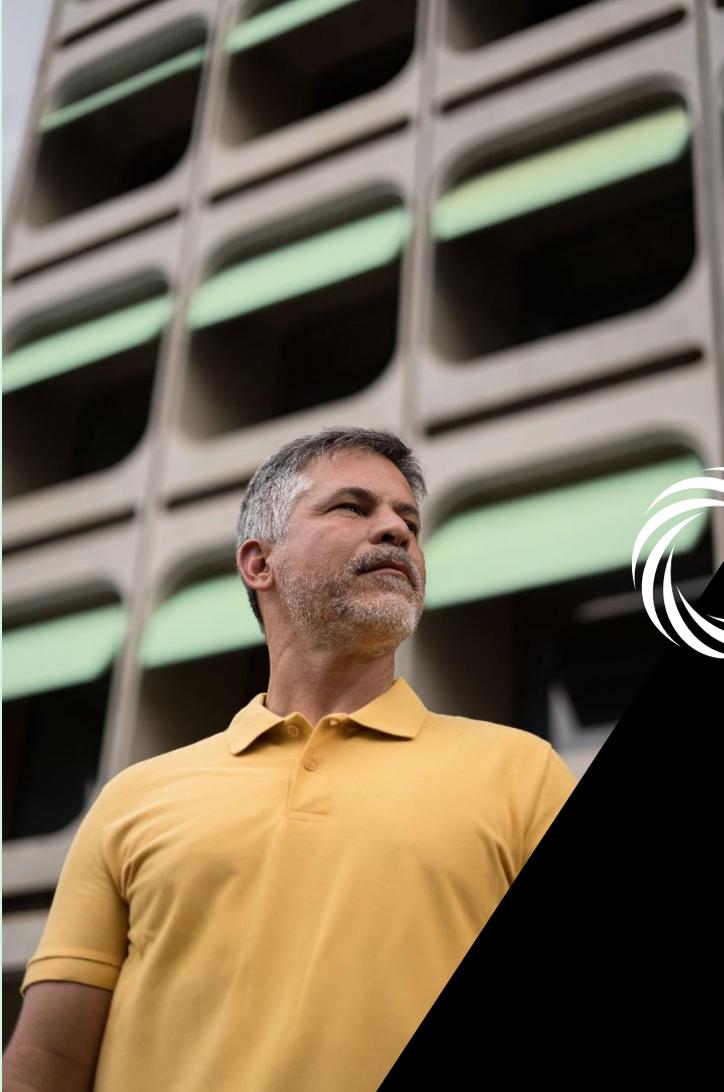
Invista conosco:



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, CJ.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 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.