

# Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO  
BRAVO**

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

novembro23

# 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\$ 232.507.202,26 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/05/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 10.751

## 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 novembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,419 milhão, ou R\$ 0,53/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,20/cota, que contaram com componente extraordinário, como comissão de novas locações e despesa de manutenção predial. Com isso, o Fundo apresentou resultado de R\$ 888 mil, ou R\$ 0,33/cota.

O montante representa 121,2% do resultado gerado no período e um dividend yield anualizado de 10,81%, considerando o preço de fechamento a cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 44,40/cota. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota, seguindo a linearização de rendimentos projetada pela gestão que considera o resultado caixa gerado no semestre como um todo. No acumulado do semestre, já foram distribuídos cerca de 85% do resultado gerado.

## Rio Bravo atuando como gestora imobiliária

### Melhoria dos Serviços do C.A. Rio Negro

Conforme informado no relatório de setembro, a Rio Bravo, em conjunto com a administradora predial do C.A. Rio Negro, e com o intuito de ampliar as facilidades oferecidas no empreendimento, 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.

A gestão fez uma leitura de demanda tanto de interessados na locação de espaços no empreendimento quanto de usuários que já estão no C.A. Rio Negro. Já no 2º mês de implantação, este novo serviço está beneficiando cerca de 448 usuários/dia.

Seguem algumas fotos com as vans em funcionamento:



# Comentários do gestor

## Comercial | Prospecção

O time de gestão do Fundo continua realizando um trabalho intensivo no processo de prospecção, com o objetivo de divulgar as disponibilidades de locação ao maior número de parceiros do mercado imobiliário e demonstrar a região de Alphaville como uma opção qualificada para instalações corporativas próximas a São Paulo, com ampla infraestrutura e custo de ocupação muito inferior.

A principal vantagem do portfólio do RNGO é que o empreendimento consegue atender demandas de 300 m<sup>2</sup> a quase 3.000 m<sup>2</sup> em áreas consecutivas e possui unidades na modalidade open space (ou seja, livre de layout e mobília), com layout e mobiliado. Com isso, o empreendimento está pronto para atender os mais diversos tipos de demandas e modelo de ocupação, absorvendo locatários de menor até maior porte de operação.

A Rio Bravo já realizou 7 locações em 2023 (3.132 m<sup>2</sup>) e está em negociação avançada para aproximadamente mais 2.000 m<sup>2</sup> de suas áreas disponíveis.

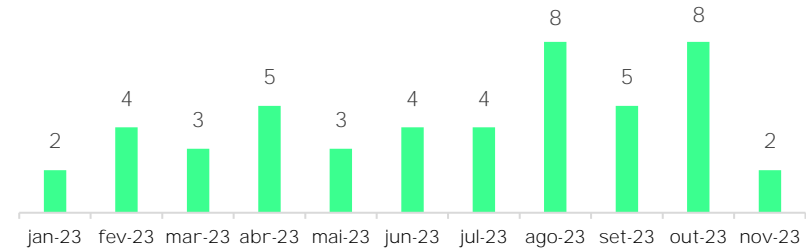
## Acompanhamento de visitas

Em relação ao processo de comercialização, continuamos em contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar ainda mais os nossos empreendimentos e disponibilidades de locação.

Em outubro, ultrapassamos o número total de visitas realizadas em 2022, que tinha sido de 44 visitas. Sendo assim, com as visitas de novembro, chegamos a 48 visitas em 2023. As visitas em novembro foram dos setores de saúde e financeiro.

Mesmo com o cenário desafiador de Alphaville, com alta taxa de vacância, a gestão do Fundo segue trabalhando para a redução gradativa da vacância.

Número de visitas



Por fim, o Fundo conta com dois vídeos tours do empreendimento: ( i ) laje open space (sem divisórias e mobília); ( ii ) área mobiliada. Clique nos ícones abaixo para conhecer o empreendimento:





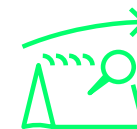
Localização | C.A. Rio Negro

Resultado 3T 2023  
Alphaville

29% de vacância

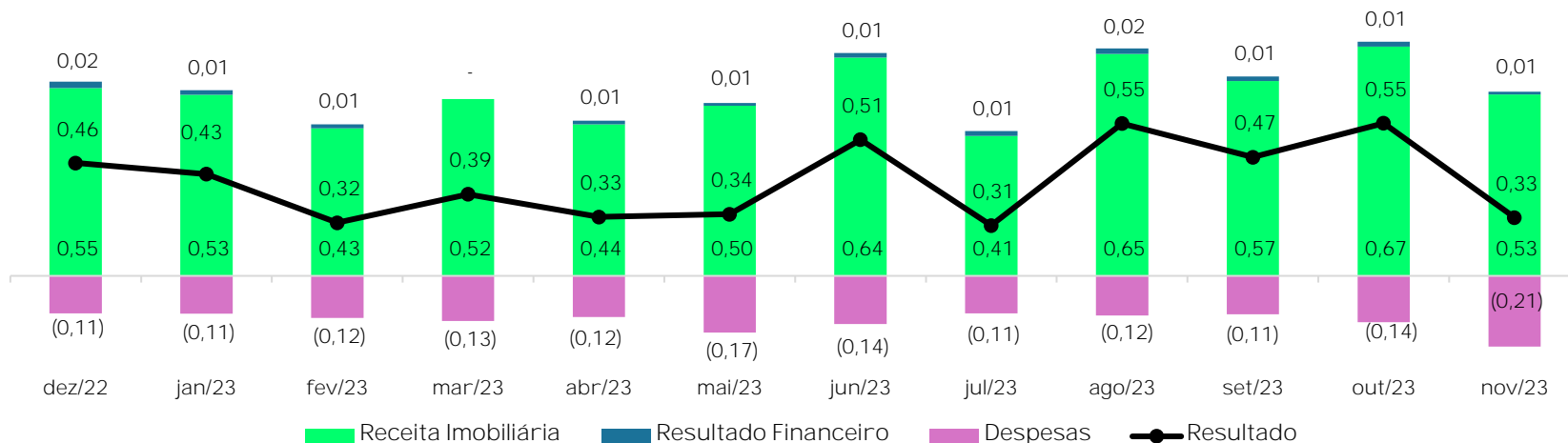
176,3 mil m<sup>2</sup>

Representa a vacância total da região.

0 m<sup>2</sup> de novo  
estoque4.971 mil m<sup>2</sup>  
Absorção Líquida8.194 mil m<sup>2</sup>  
Absorção Bruta

# Resultados

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



	mês	ano	12 meses
--	-----	-----	----------

Receita Imobiliária	R\$ 1.419.905	R\$ 15.746.898	R\$ 17.215.752
Receita Financeira	R\$ 21.221	R\$ 329.974	R\$ 379.318
Despesas	-R\$ 552.382	-R\$ 3.932.299	-R\$ 4.224.951
Resultado	R\$ 888.744	R\$ 12.144.572	R\$ 13.370.119
Resultado por cota	R\$ 0,33	R\$ 4,54	R\$ 5,00
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,40	R\$ 4,40	R\$ 4,83
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,07	R\$ 0,14	R\$ 0,17

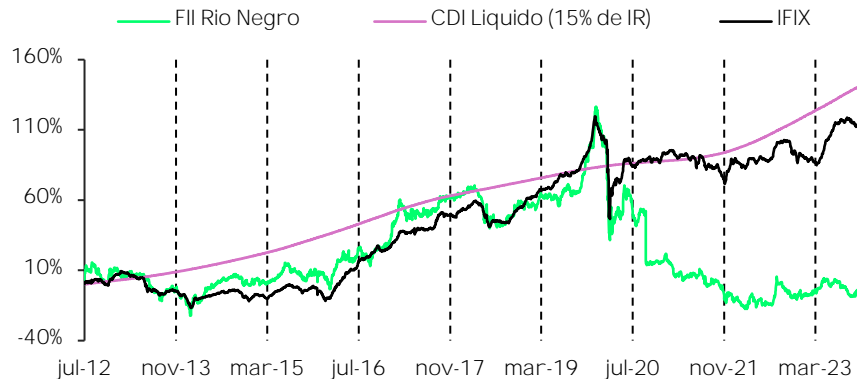
Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)



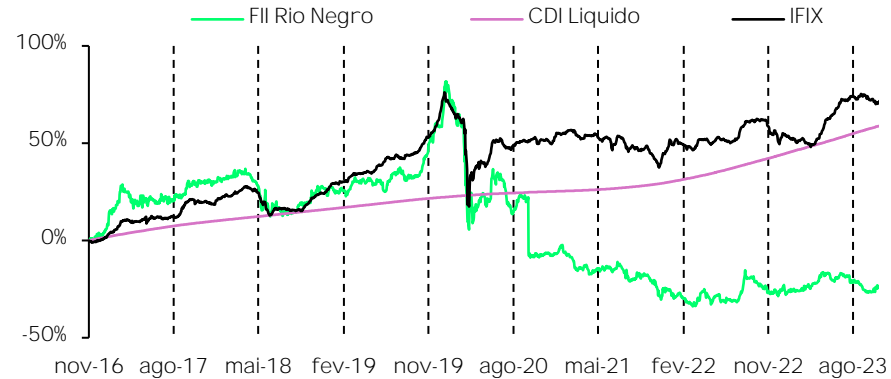
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.  
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

# Desempenho da cota e distribuição

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



## Rentabilidade

	rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		-1,53%	-0,04%	3,24%	-5,52%
IFIX		0,66%	10,79%	10,79%	114,39%

	rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,86%	9,09%	10,21%	78,15%
CDI Líquido (15% de IR)		0,78%	10,24%	11,31%	142,12%

<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.

## 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	0,40	
$\Delta^3$	23%	23%	23%	10%	3%	-11%	-10%	-16%	-16%	-7%	-7%	

$\Delta$ : Comparação entre os anos 2022 e 2023.

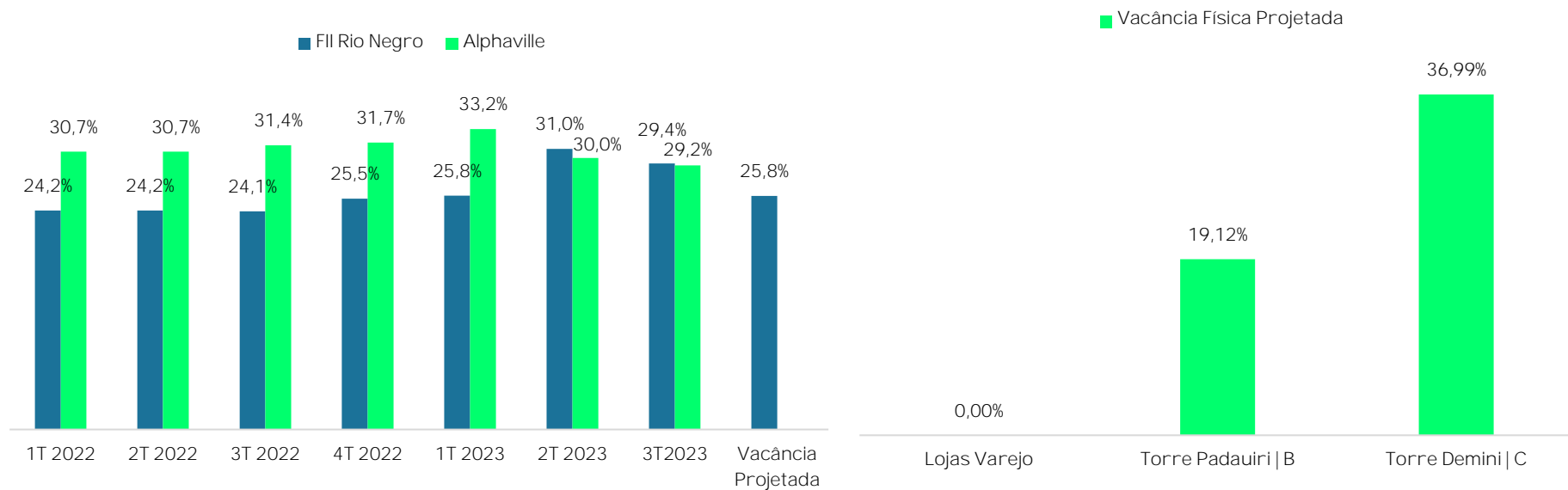
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

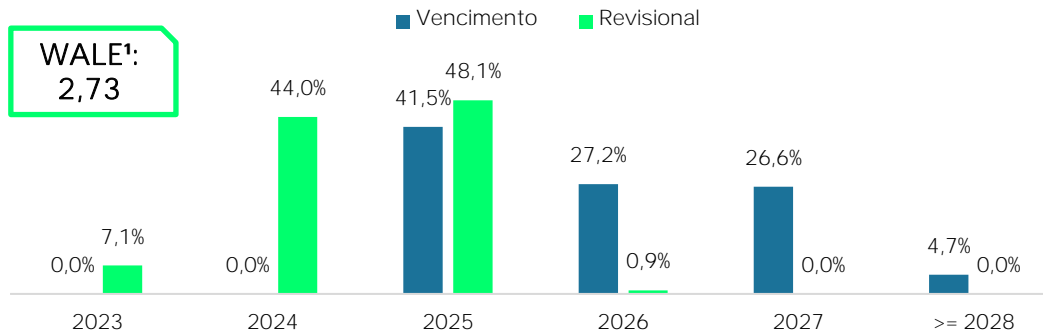
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FI.



Fonte: Buildings.



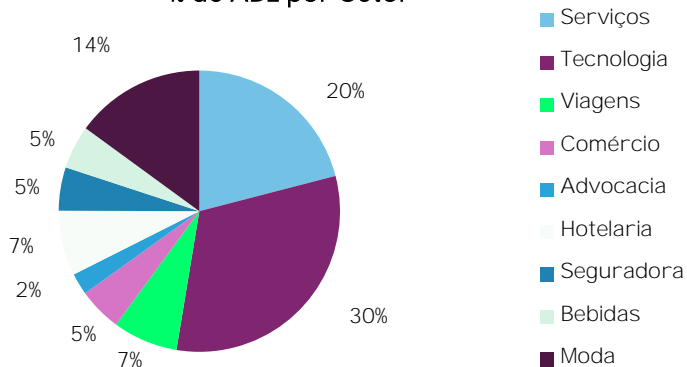
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



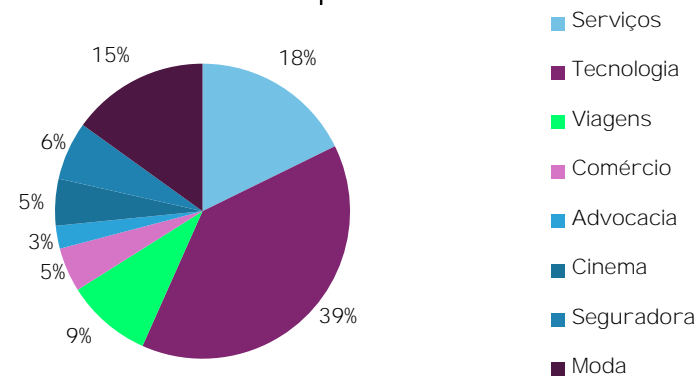
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

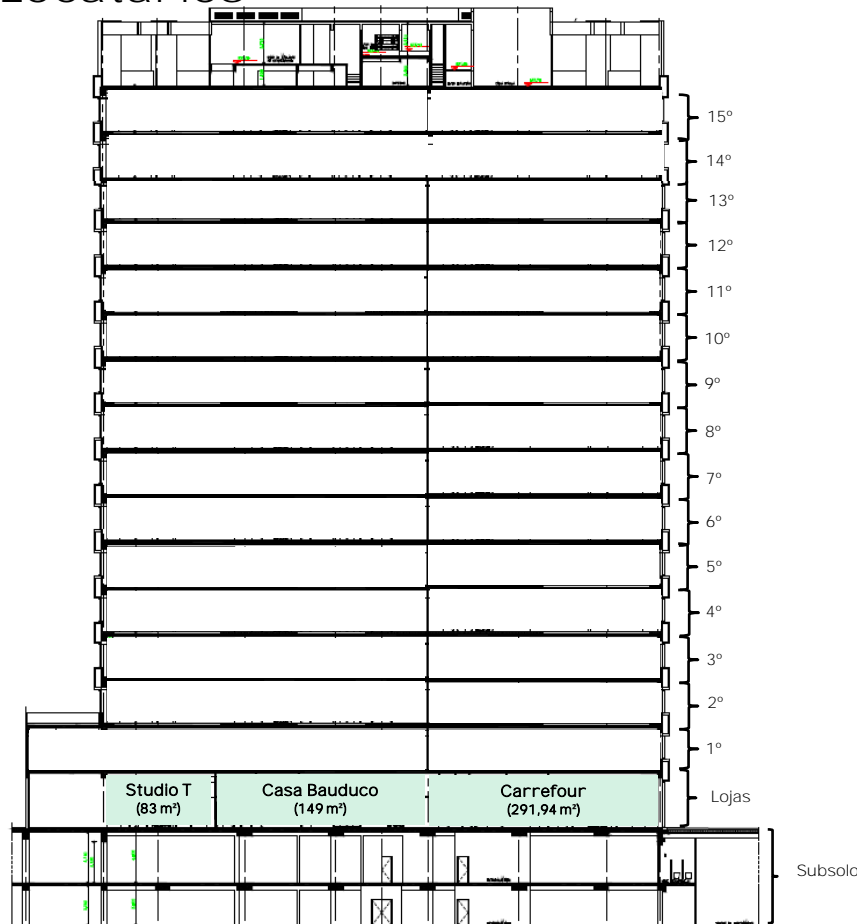
% de ABL por Setor



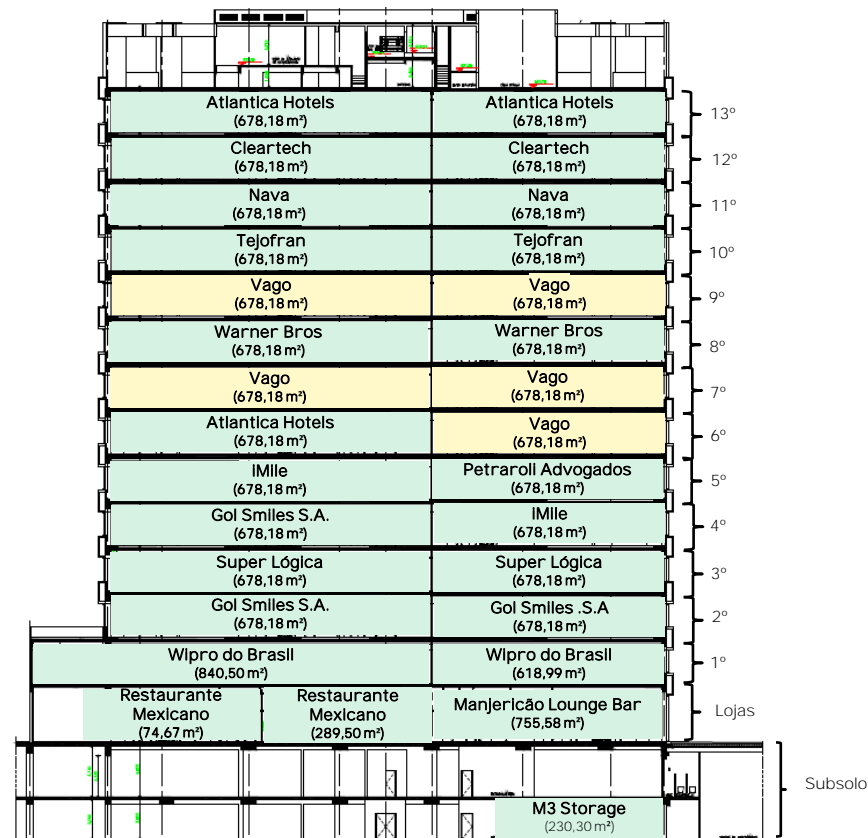
% de Receita por Setor



# Locatários



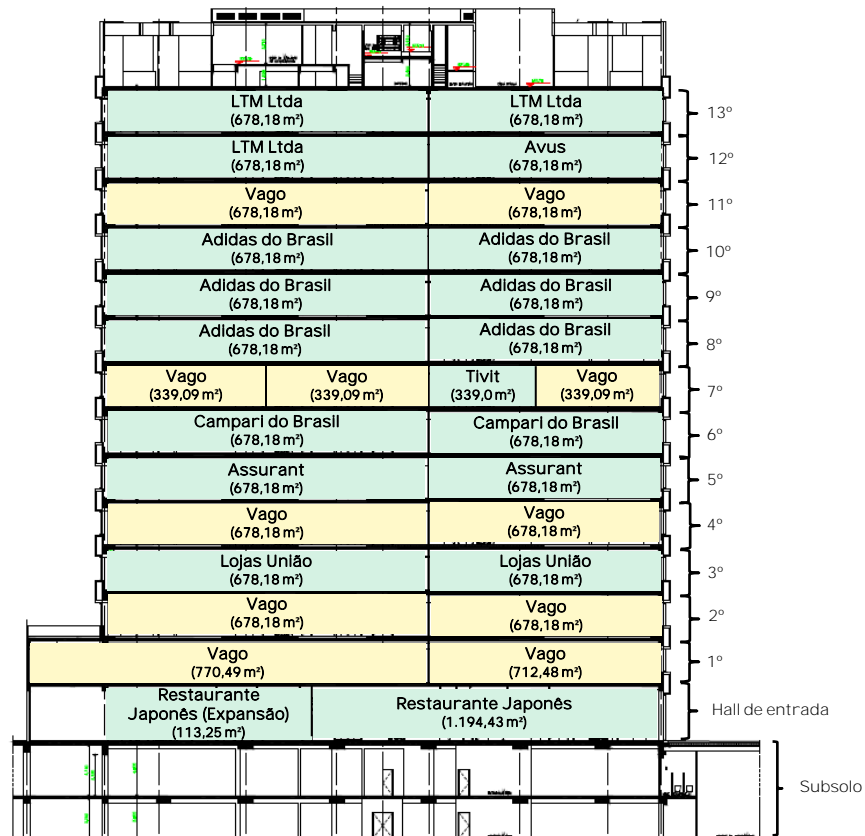
## Edifício Padora (Bloco B)





# Locatários

## Edifício Demini (Bloco C)



### Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m <sup>2</sup>
Área BOMA Vaga	3.390,90 m <sup>2</sup>
Vacância do Edifício Padauri	19,12 %

### Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m <sup>2</sup>
Área BOMA Vaga	6.569,62 m <sup>2</sup>
Vacância do Edifício Demini	36,99 %

### Lojas

Área Privativa Total	3.107,53 m <sup>2</sup>
Área Privativa Vaga	0 m <sup>2</sup>
Vacância das Lojas	0%

### Vacância no mês

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

## 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



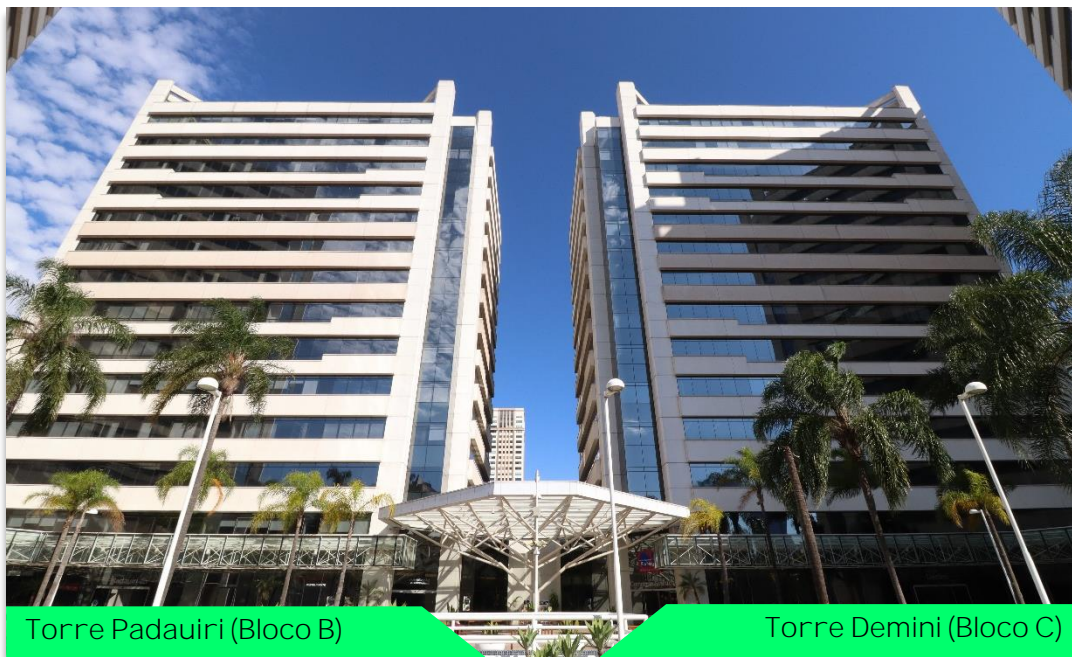
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



Torre Padauri (Bloco B)

Torre Demini (Bloco C)

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?



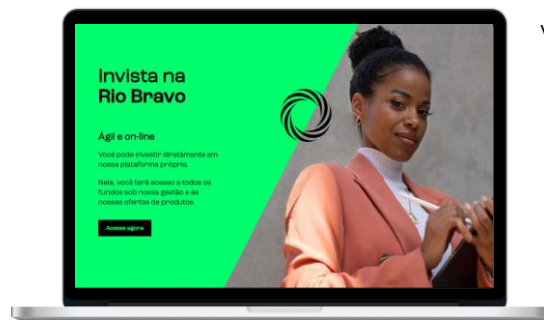
Via corretora:



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.