

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro23

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\$ 221.150.649,84 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 10.460

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 dezembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,548 milhão, ou R\$ 0,58/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,45/cota, que contaram com expressivo componente extraordinário, como comissão de novas locações e despesa de manutenção predial. Com isso, o Fundo apresentou resultado de R\$ 369 mil, ou R\$ 0,14/cota. Ressaltamos que a variação do resultado gerado dentro do mês não impactou a distribuição de rendimentos projetada para o semestre, uma vez que a equipe de gestão busca linearizar a distribuição de resultados dentro do semestre, suavizando eventuais variações no resultado gerado decorridas de efeitos extraordinários no resultado.

O rendimento anunciado em dezembro 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. O montante distribuído representa 285,7% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 10,15%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 47,28/cota.

O Fundo encerra o semestre com a distribuição aproximada de 97% do resultado gerado no período.

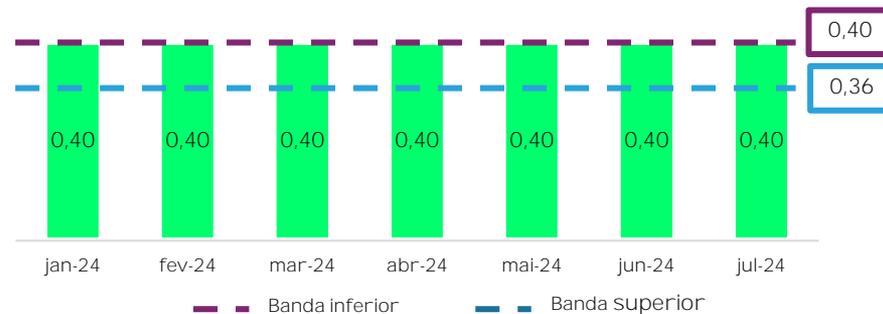
Guidance 2024

Conforme prática da equipe de gestão do Fundo, buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos para o próximo semestre, fornecemos *guidance* referente a distribuição de rendimentos esperada do Fundo para o primeiro semestre de 2024.

Projetamos que a distribuição de rendimentos média mensal do Fundo fique dentro de range de R\$ 0,36/cota a R\$ 0,40/cota durante a primeira metade do próximo ano.

A projeção é resultado exclusivo da geração recorrente de resultado do fundo com a atual composição da carteira de contratos, excluindo (i) efeitos não recorrentes e (ii) aumento da ocupação do portfólio.

Guidance de Distribuição¹



¹ Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

Gestão Imobiliária | Novas Locações no C.A. Rio Negro

No início de dezembro, o time de Gestão celebrou um novo Contrato de Locação no C.A. Rio Negro.

O novo contrato de locação foi celebrado com a IT Works Tecnologia e Informática S.A., empresa de inteligência fiscal que através da tecnologia promove o aumento de eficiência, produtividade e performance na área fiscal e tributária. A locação foi referente ao conjunto 71, localizado no 7º andar do Edifício Padauri, no formato *plug-and-play*, ou seja, com layout e mobiliário prontos para o Locatário. A área locável do conjunto é de 678,18 m² de área BOMA, correspondente a 1,7% da área própria do empreendimento.

Esta será a primeira locação no empreendimento feita no modelo *plug-and-play*, com layout e mobiliário prontos. O prazo de locação do Contrato é de 60 meses, com início a partir de 01 de dezembro de 2023 e término em 30 de novembro de 2028, e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado. O Contrato de Locação prevê carência de aluguel durante o período de obra, com duração estimada de 3 meses. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 180 dias da pretensa rescisão.

No início de janeiro, o time de Gestão celebrou mais um novo Contrato de Locação, com Andreza Simões Godoy, para operação de uma clínica de medicina e

segurança do trabalho, para o conjunto 71-A, localizado no 7º andar do Edifício Demini, com área BOMA de 339,39 m², referente a aproximadamente 1,0% da área BOMA total das lajes comerciais do Fundo.

O prazo de locação do Contrato é de 60 meses, com início a partir de 01 de janeiro de 2024 e término em 31 de dezembro de 2028, e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá solicitar com antecedência de 180 dias.

Com estas novas locações, a vacância física do Fundo passa de 24,1% para 23,2% e poderão impactar positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,02/cota (dois centavos), considerando aluguel e despesas de vacância, ao fim do período de carência e descontos.

Gestão Imobiliária | Comunicado Rescisão

Conforme divulgado através do [Fato Relevante](#), no início de dezembro, a Avus Descontos e Promoções Ltda., locatária do conjunto 122, localizado no 12º andar do Edifício Demini, cujo prazo de locação originalmente terminaria em abril de 2028, comunicou a sua intenção de rescisão contratual antecipada.

Comentários do gestor

A Avus ocupa 678,18 m², ou 1,7% da área BOMA total do Fundo. Com o anúncio da rescisão antecipada, a Locatária deverá manter a sua ocupação integral até o final de março de 2024, cumprindo o aviso prévio de 120 dias, quando o Fundo terá direito à multa equivalente de 3 aluguéis proporcionais ao período remanescente ao contrato e ao ressarcimento de carência e descontos concedidos.

No mesmo Fato Relevante, foi informada a intenção da rescisão antecipada da Petraroli Advogados Associados, locatária do conjunto 52, localizado no 5º andar do Edifício Padauri, cujo prazo de locação originalmente terminaria em junho de 2026. A Petraroli também ocupava 678,18 m². Com o anúncio da rescisão antecipada, a Locatária deverá manter a sua ocupação integral até o final de maio de 2024, cumprindo o aviso prévio de 180 dias, quando o Fundo terá direito à multa equivalente de 3 aluguéis vigentes.

Com estas duas rescisões antecipadas, se não houver formalização de novas locações até o total cumprimento do aviso prévio de cada uma delas, a vacância física do Fundo passará para 26,68% e poderão impactar positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,01/cota (um centavo), considerando aluguel e despesas de vacância.

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

O time de Gestão do Fundo continua realizando um trabalho intenso 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. O C.A. Rio Negro possui unidades na modalidade *open space*, ou seja, livre de layout e mobília, com layout e mobiliado.

Apesar da formalização de locação de 11 locações em 2023 (4.150 m², além dos depósitos e vagas do deck-park), a Rio Bravo está em negociação avançada para aproximadamente mais 1.000 m² de suas áreas disponíveis.



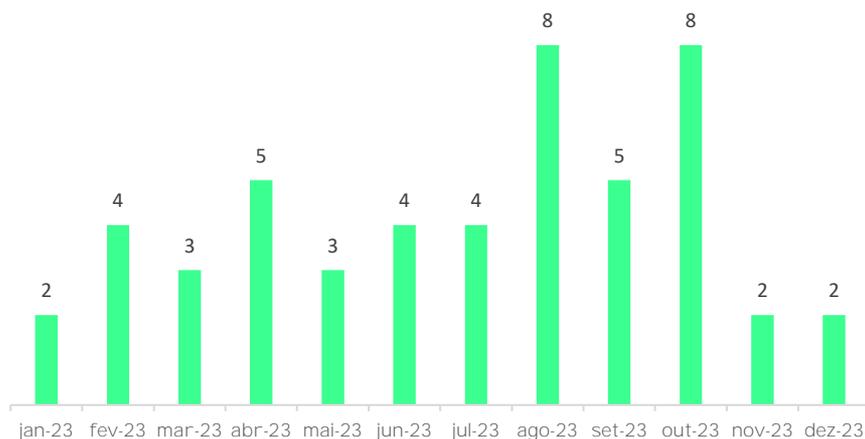
Comentários do gestor

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.

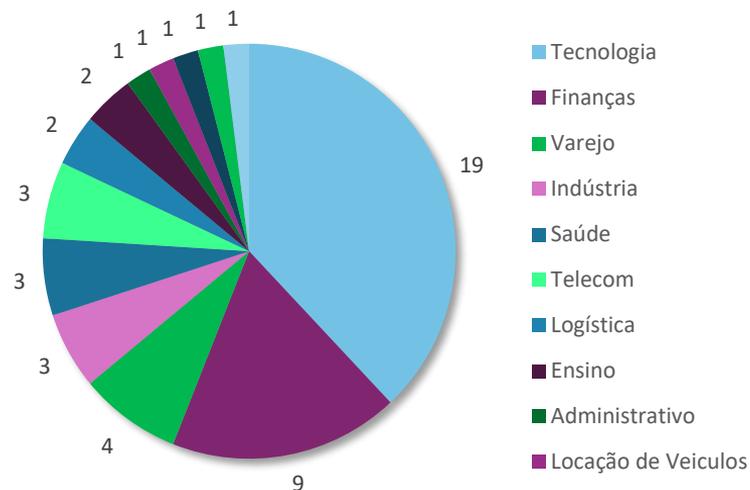
Fechamos 2023 com o total de visitas 50 visitas, o maior registrado até o momento. Em dezembro foram duas visitas, ambas do setor de tecnologia. Apesar do cenário em Alphaville ser desafiador, com altas vacâncias, a Gestão do Fundo está otimista na redução gradativa da vacância.

Número de visitas



¹ Dados referente ao ano de 2023

Visitas por setor¹





Comentários do gestor

Retrospectiva 2023

Ao iniciar 2023, o time de gestão do Fundo sabia que o mercado de Alphaville teria mais um ano desafiador. Ainda muito sensibilizado devido a pandemia, as taxas de vacância iniciaram o ano em 31,7%. O Fundo iniciou o ano com a vacância física de 25,8%. Apesar das perspectivas realistas do início de 2023, a equipe de gestão do FII Rio Negro conseguiu realizar acontecimentos significativos para o Fundo.

Em julho/2023, a Rio Bravo iniciou o seu trabalho como Gestora Imobiliária do Fundo com o objetivo de focar na prospecção e redução de vacância. Em paralelo, foi muito importante retomar os contatos com os locatários atuais do empreendimento e organizar toda a gestão.

Em 2023 foram realizadas 11 locações, sendo algumas bem emblemáticas conforme as destacadas abaixo:

- Zeramos a vacância do varejo, o que não acontecia desde antes da pandemia. Trouxemos nomes importantes como Casa Bauducco, Mexicaníssimo, a expansão do OUE Sushi e melhoramos os serviços oferecidos com Studio T;
- Locamos todos os depósitos disponíveis para a operação da M3 Storage que está evoluindo muito bem;
- Locamos 381 vagas do deck-park para a operação da Localiza. Em um primeiro momento a locação seria de somente 6 meses porém já foi renovado;

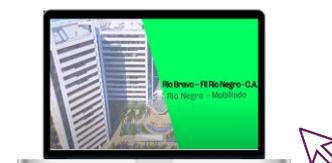
- Locação de 3.730 m² em conjuntos corporativos, seja de expansão de atuais locatários do empreendimento ou novas empresas.

Apesar de todo este extensivo trabalho, também tivemos a comunicação de algumas rescisões parciais ou totais no C.A. Rio Negro:

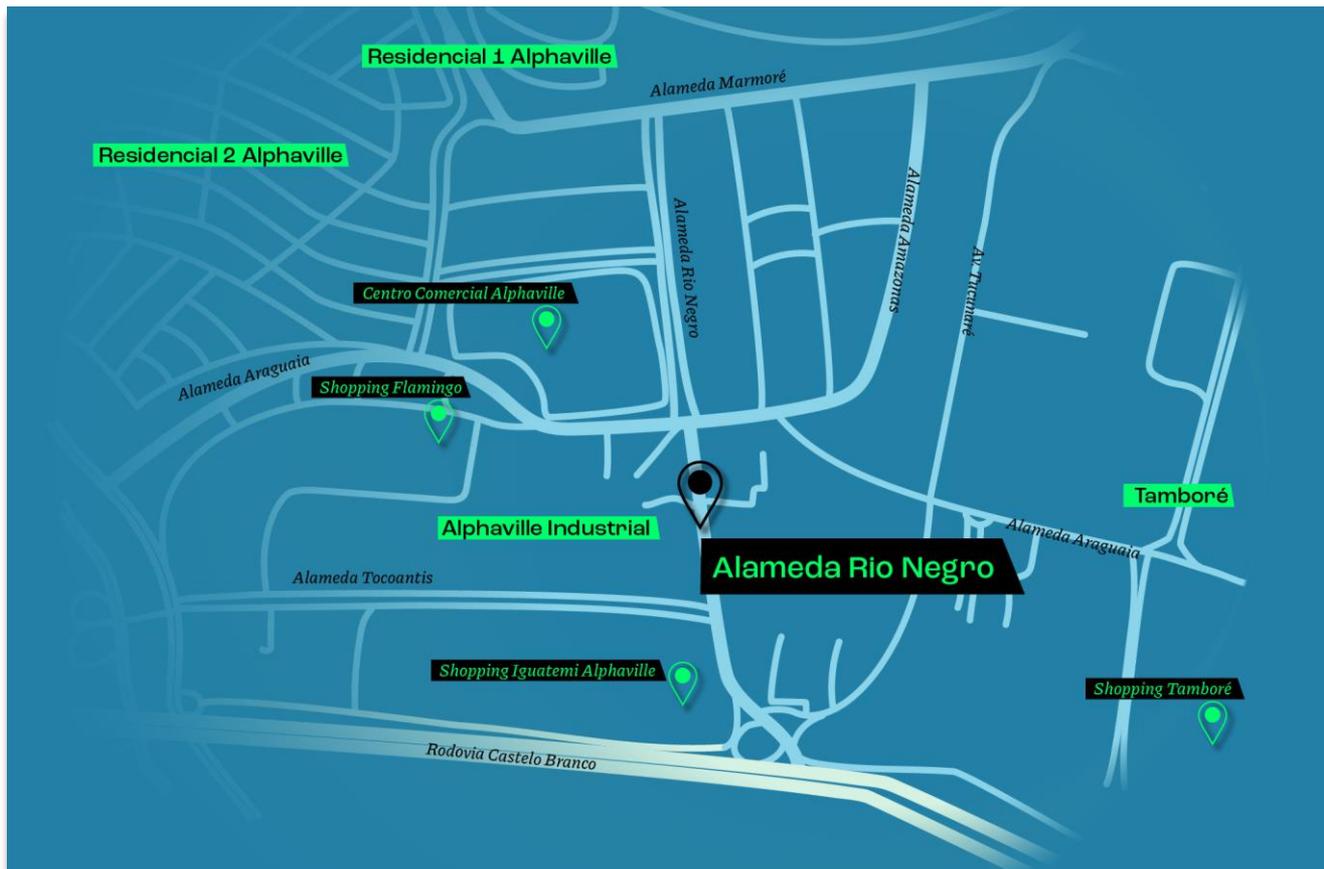
Rescisão 2023	
Locatário	ABL
Wipro do Brasil	1.356,36
Warner Bros	1.356,36
Petraroli Advogados	678,18
Avus	678,18
Total	4.069,08m²

Vale destacar que apesar destas comunicações, 33% já foi alugado e quase 17% já está em negociação avançada.

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 do Centro Administrativo Rio Negro



Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.548.137	R\$ 17.295.034	R\$ 17.295.034
Receita Financeira	R\$ 36.546	R\$ 366.520	R\$ 366.520
Despesas	-R\$ 1.214.953	-R\$ 5.147.252	-R\$ 5.147.252
Resultado	R\$ 369.730	R\$ 12.514.302	R\$ 12.514.302
Resultado por cota	R\$ 0,14	R\$ 4,68	R\$ 4,68
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,40	R\$ 4,80	R\$ 4,80
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,26	-R\$ 0,12	-R\$ 0,12

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

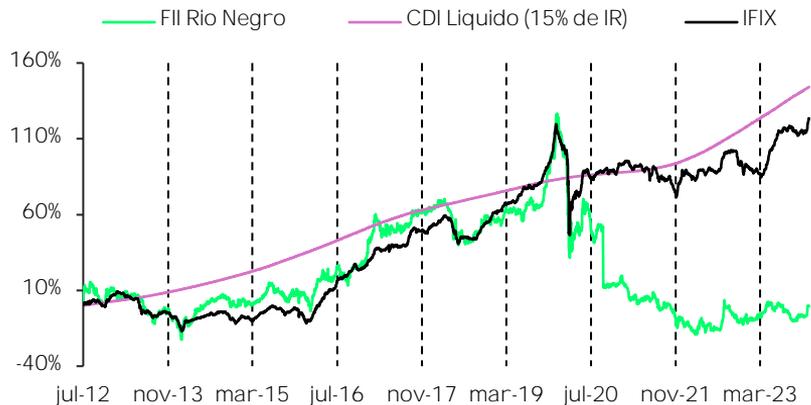
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade

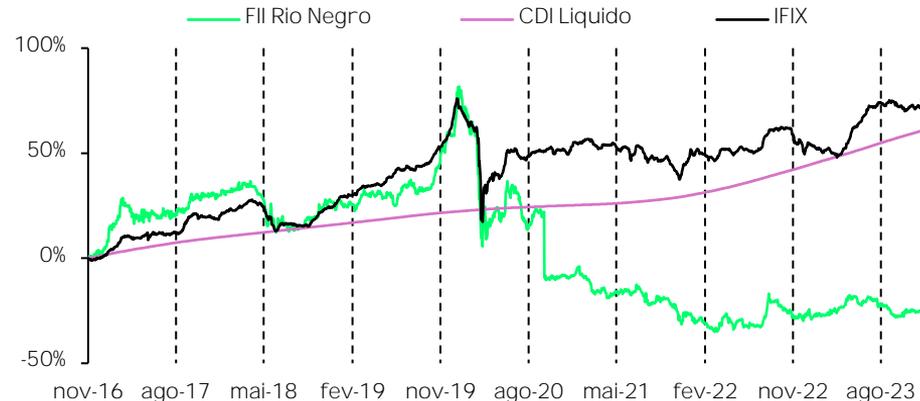
	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		7,45%	7,41%	7,41%	-0,24%
IFIX		4,25%	15,50%	15,50%	123,50%

	rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,88%	9,91%	9,91%	78,55%
CDI Líquido (15% de IR)		0,76%	11,09%	11,09%	144,15%

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

Δ: Comparação entre os anos 2022 e 2023.

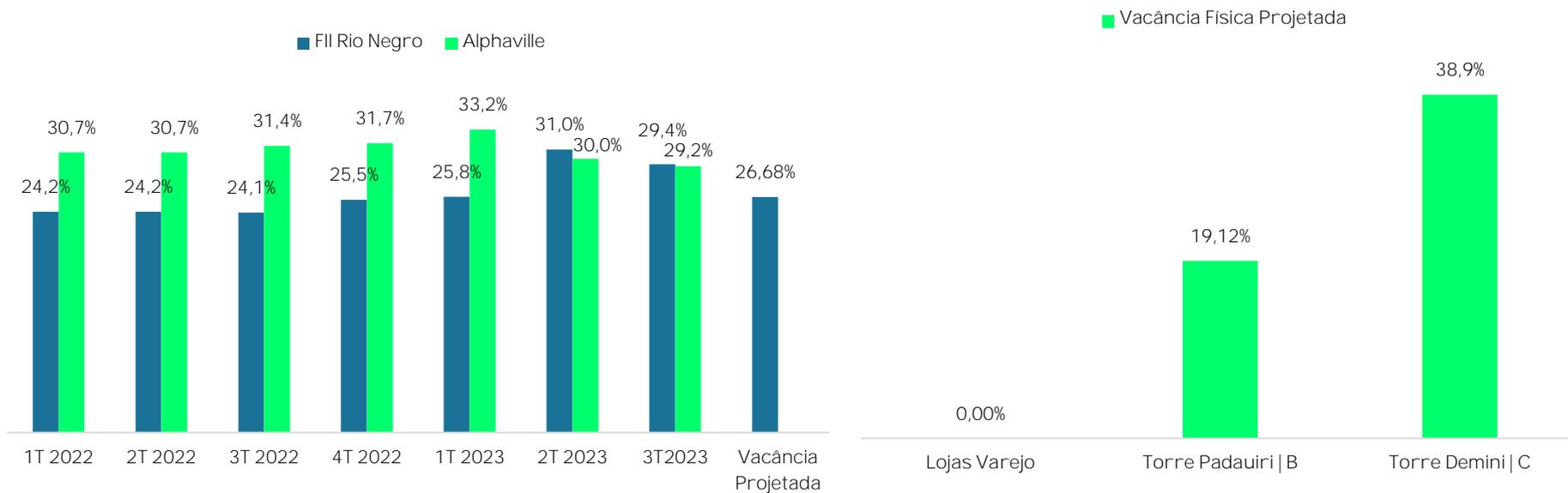
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido na caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

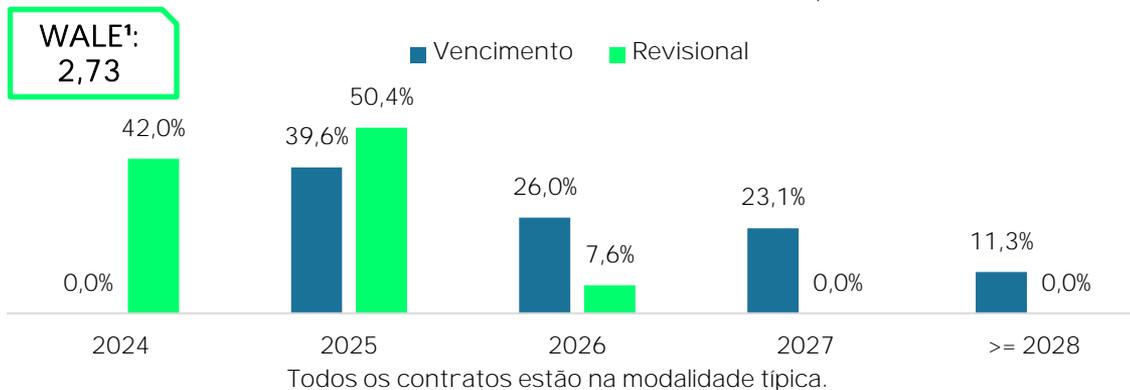
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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 FII.

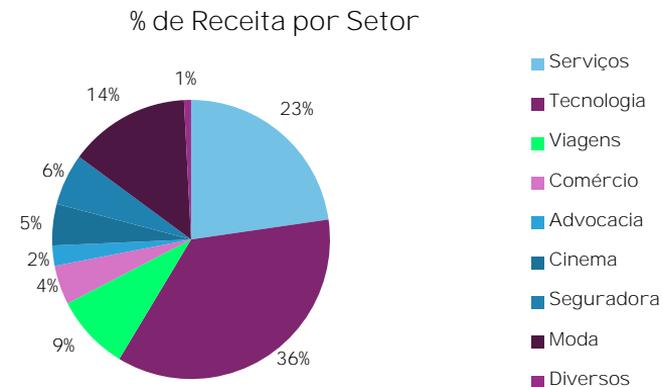
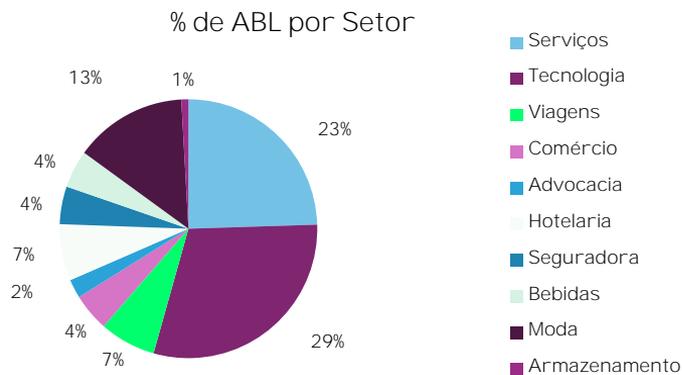


Fonte: Buildings.

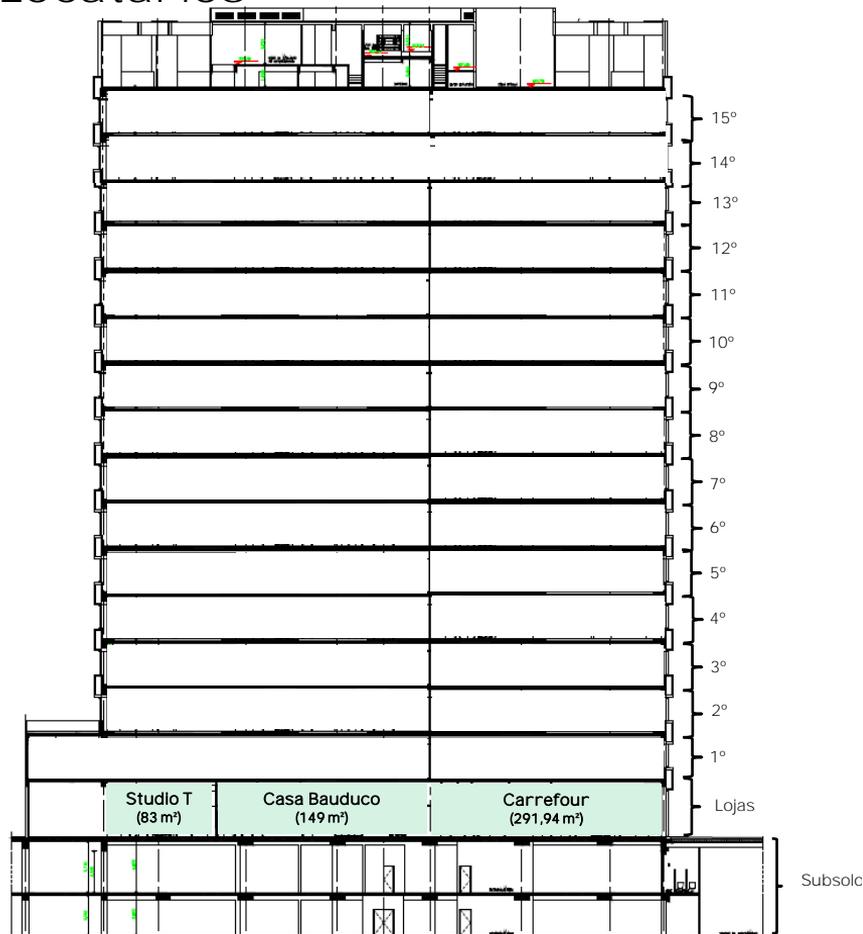
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



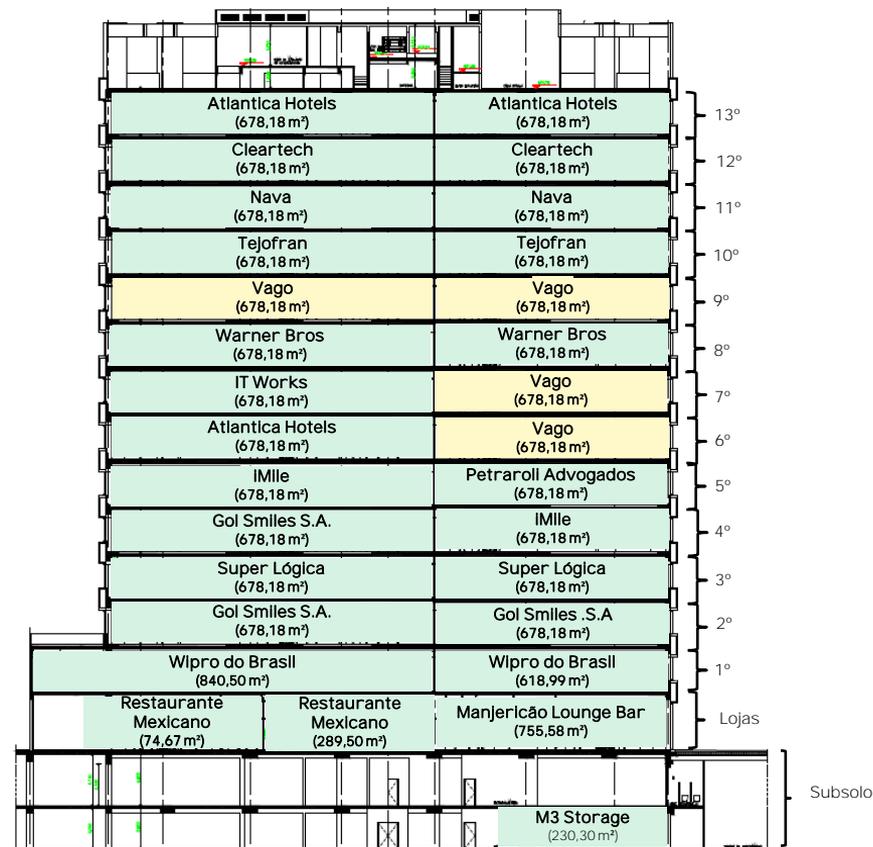
¹WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.



Locatários



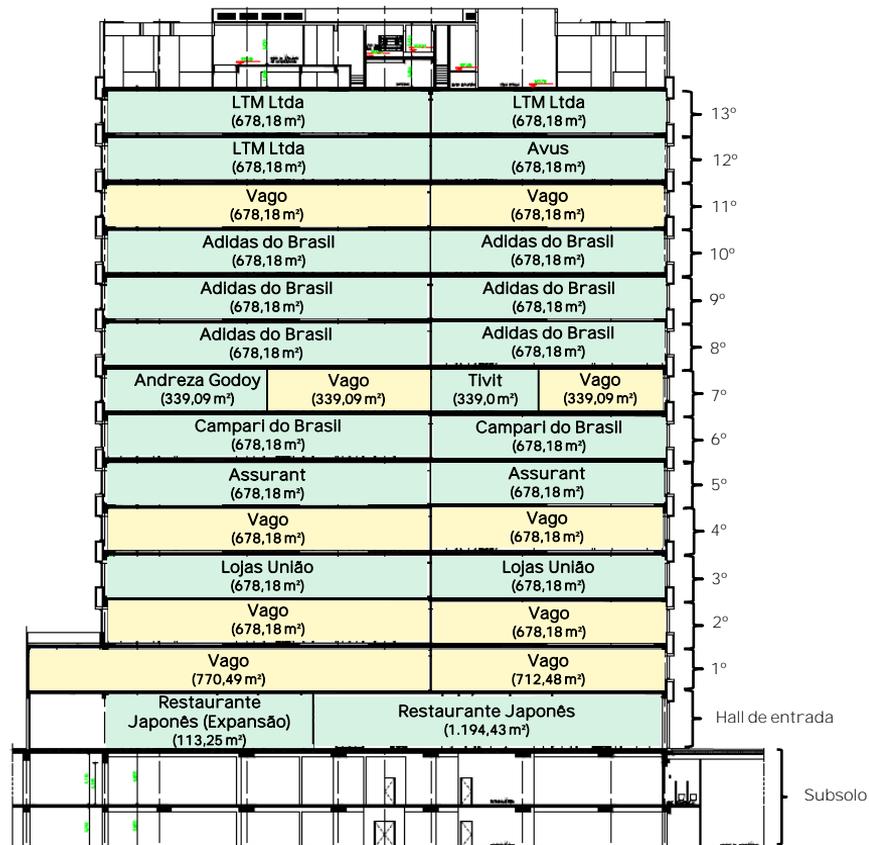
Edifício Padoauri (Bloco B)





Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.712,72 m²
Vacância do Edifício Padauri	15,30 %

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m²
Área BOMA Vaga	6.230,53 m²
Vacância do Edifício Demini	35,08 %

Lojas

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

Vacância no mês

Edifícios	23,2%
Edifícios + Lojas	23,2%

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

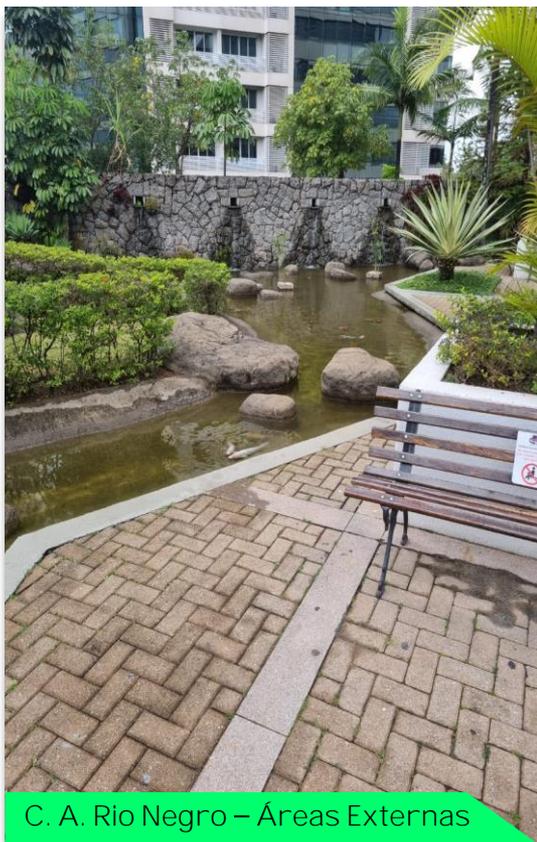


C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



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

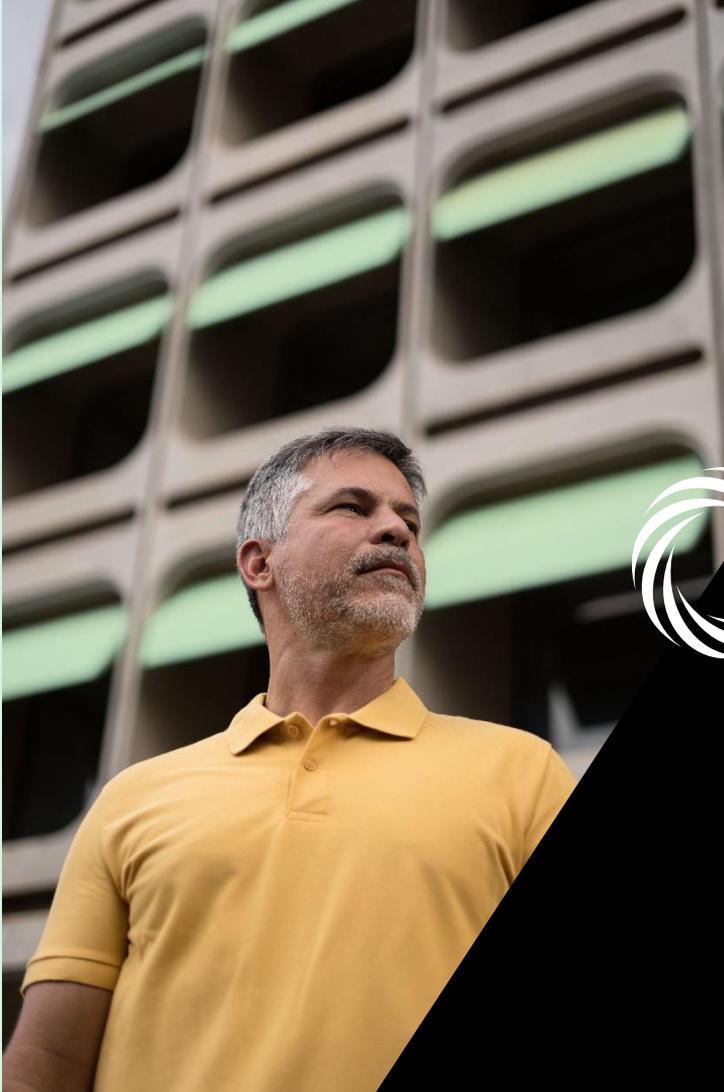
Invista conosco:



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, 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.