

# Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO  
BRAVO**

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

fevereiro24

# 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\$ 221.387.103,66 (ref. fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/05/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 10.180

## 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 fevereiro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,232 milhão, ou R\$ 0,46/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,12/cota, apresentando resultado de R\$ 949 mil, ou R\$ 0,35/cota. Houve uma redução no total de receita imobiliária do mês ocasionado pelo não pagamento do aluguel de dois locatários do Fundo porém é importante destacar que esta inadimplência já foi sanada no início do mês de março de 2024.

Adicionalmente vale informar que apesar do conjunto 122 não ter ficado vago um único dia, entre a rescisão da Avus e a locação para a D+V, devido a carência de mercado da nova locação, não houve recebimento de aluguel para esta conjunto. A multa referente a rescisão contratual da Avus será recebida entre os meses de março a junho de 2024.

O rendimento anunciado em fevereiro foi de R\$ 0,38/cota, seguindo a linearização de rendimentos projetada para o primeiro semestre de 2024, divulgada no último relatório.

O montante distribuído representa 108% do resultado gerado no período e um dividend yield anualizado de 9,97%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 45,75/cota.

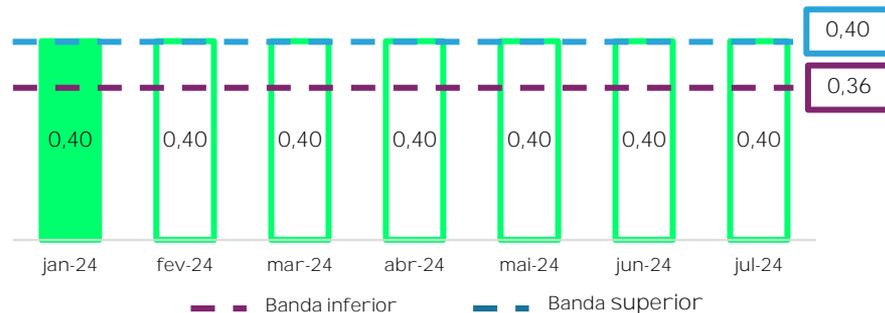
## Guidance 2024

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 médio mensal do Fundo fique dentro de range de R\$ 0,36/cota a R\$ 0,40/cota durante este 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 Distribuição<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

# Comentários do gestor

## Comercial | Prospecção

O time de Gestão do Fundo permanece 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.

O C.A. Rio Negro consegue atender a inúmeras demandas do mercado imobiliário, ou seja, de 300 m<sup>2</sup> a quase 3.000 m<sup>2</sup> em áreas consecutivas e também áreas *open space*, ou seja, livre de layout e mobília, ou com layout e mobiliado.

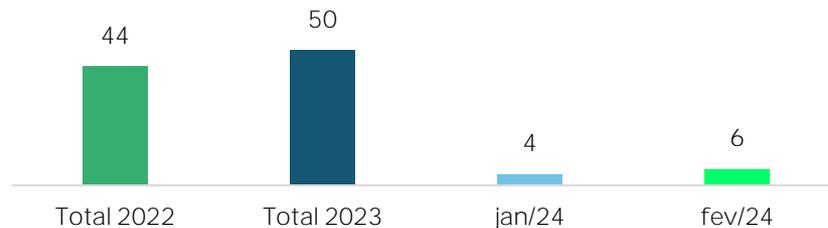
## Acompanhamento de visitas

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

Em fevereiro, o C.A. Rio Negro recebeu 06 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos de tecnologia, jurídico, engenharia e marketing digital.

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

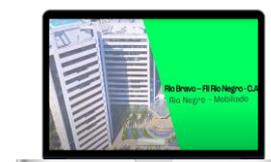
### Histórico de Visitas



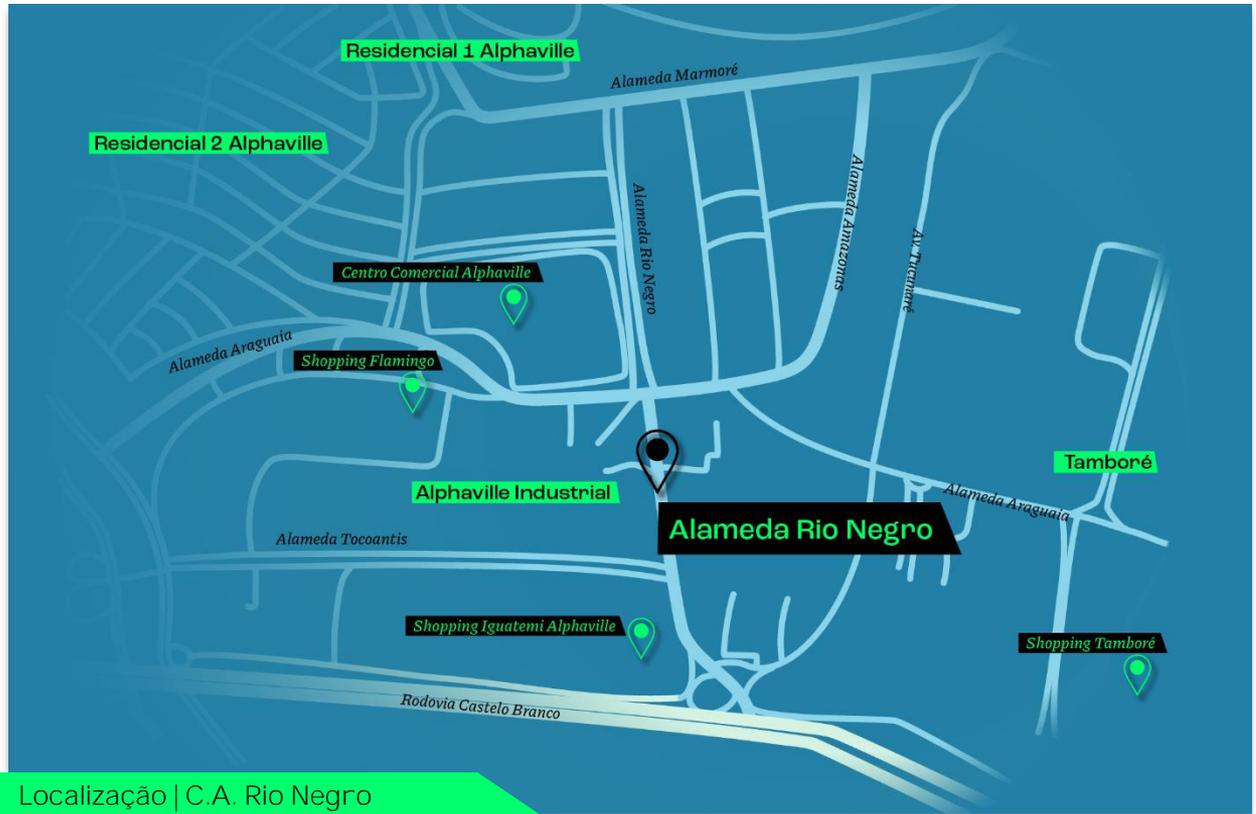
Por fim, o Fundo conta com dois vídeos tours do empreendimento:

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

Clique nos ícones abaixo para conhecer o empreendimento:



# Alphaville | Mercado Imobiliário 4T 2023



Localização | C.A. Rio Negro

Resultado 4T 2023  
Alphaville



29% de vacância

263,4 mil m<sup>2</sup>

Representa a vacância total da região.



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

-1.181,93 m<sup>2</sup>

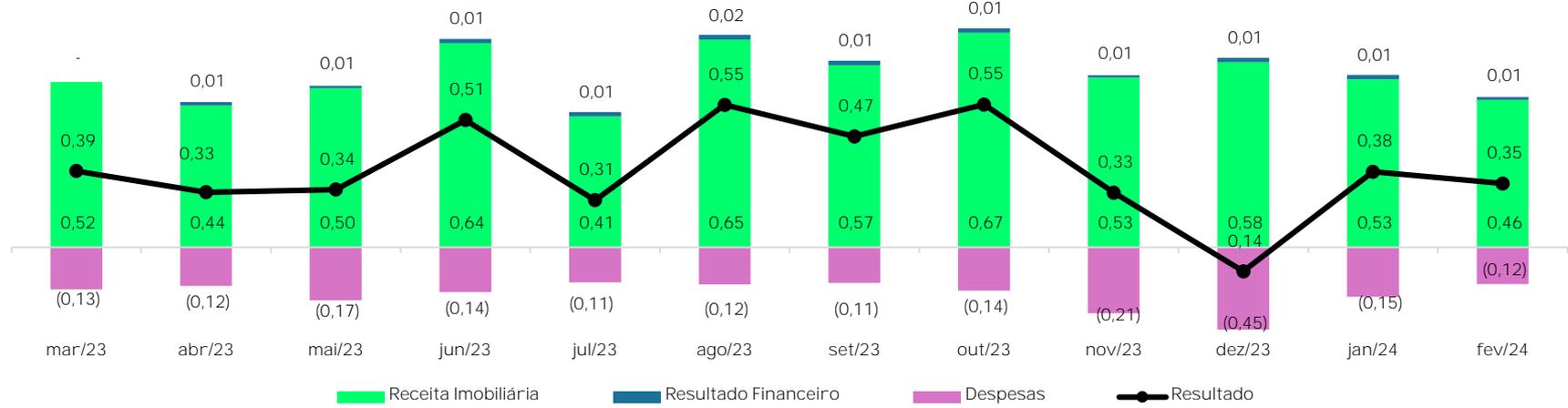
Absorção Líquida

15.515,37 m<sup>2</sup>

Absorção Bruta

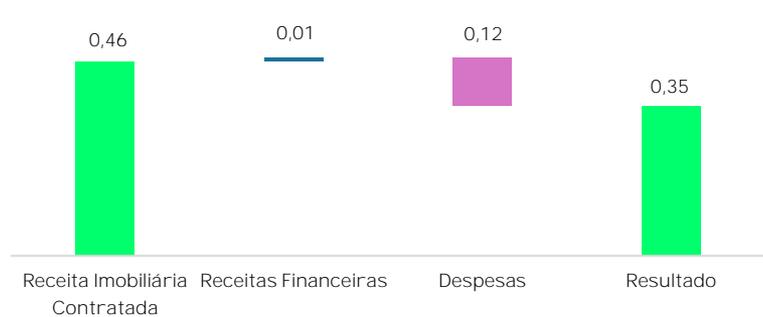
# Resultados

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



|  | mês           | ano           | 12 meses       |
|--|---------------|---------------|----------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>             | R\$ 1.232.766 | R\$ 2.638.536 | R\$ 17.364.668 |
| <b>Receita Financeira</b>              | R\$ 25.743    | R\$ 62.116    | R\$ 359.744    |
| <b>Despesas</b>                        | -R\$ 308.839  | -R\$ 723.483  | -R\$ 5.246.128 |
| <b>Resultado</b>                       | R\$ 949.670   | R\$ 1.977.169 | R\$ 12.478.285 |
| <b>Resultado por cota</b>              | R\$ 0,35      | R\$ 0,74      | R\$ 4,66       |
| <b>Rendimento por cota<sup>1</sup></b> | R\$ 0,38      | R\$ 0,76      | R\$ 4,70       |
| <b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b> | -R\$ 0,03     | -R\$ 0,02     | -R\$ 0,04      |

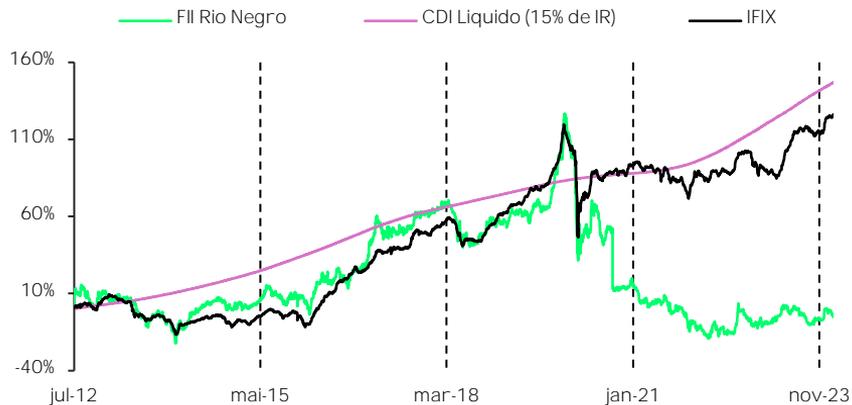
Composição do Resultado no Mês (R\$/cota)



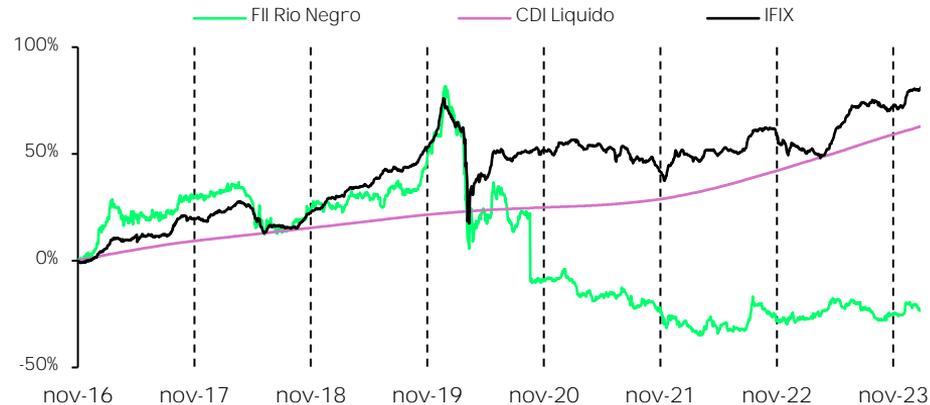
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.  
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

# 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                    | -0,59% | -3,22% | 5,50%    | -3,45%         |
| IFIX                             | 0,79%  | 1,47%  | 19,64%   | 126,78%        |

| rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup> | mês   | ano   | 12 meses | desde o início |
|--|-------|-------|----------|----------------|
| FII Rio Negro  | 0,85% | 1,65% | 10,07%   | 79,33%         |
| CDI Líquido (15% de IR)                                    | 0,68% | 1,51% | 10,83%   | 148,23%        |

<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  |
|----------------------|-------------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 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 |
| 2024                 | 0,38        | 0,38        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>Δ<sup>3</sup></b> | <b>-12%</b> | <b>-12%</b> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

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.

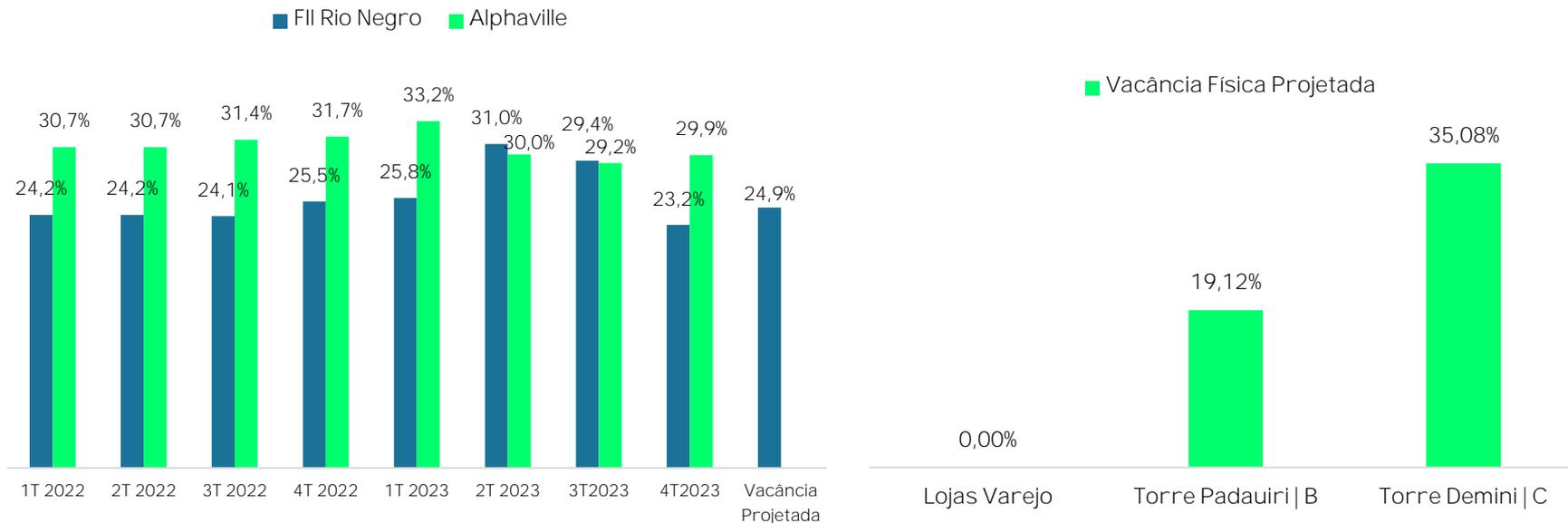
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



Fonte: Buildings.

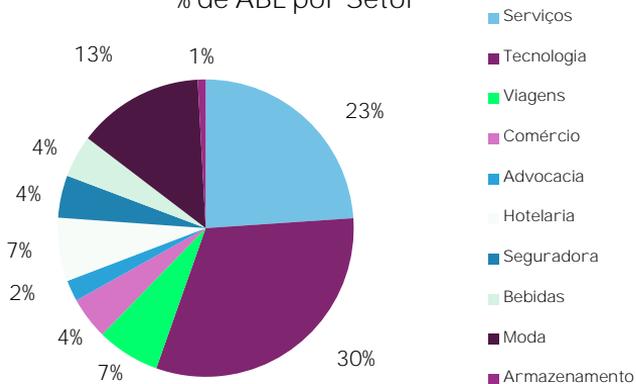
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



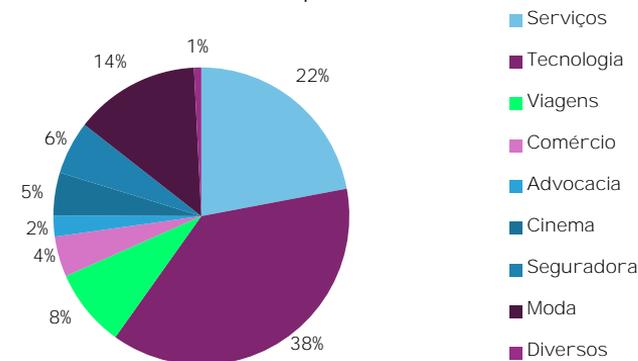
Todos os contratos estão na modalidade típica.

<sup>1</sup>WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

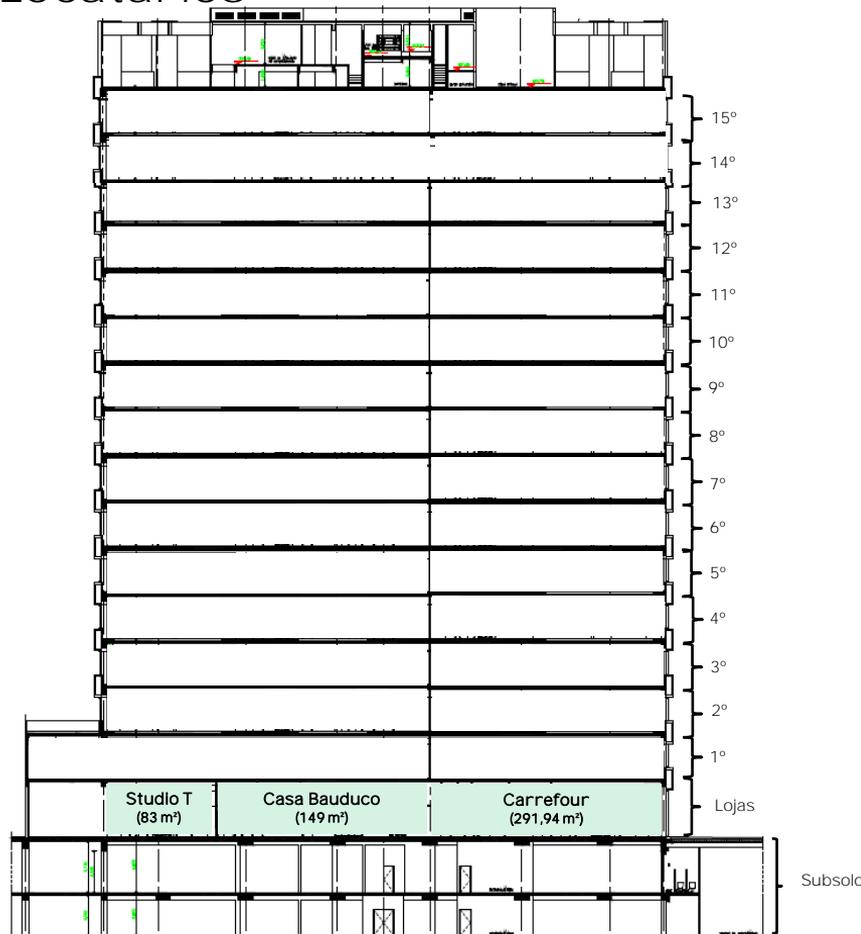
% de ABL por Setor



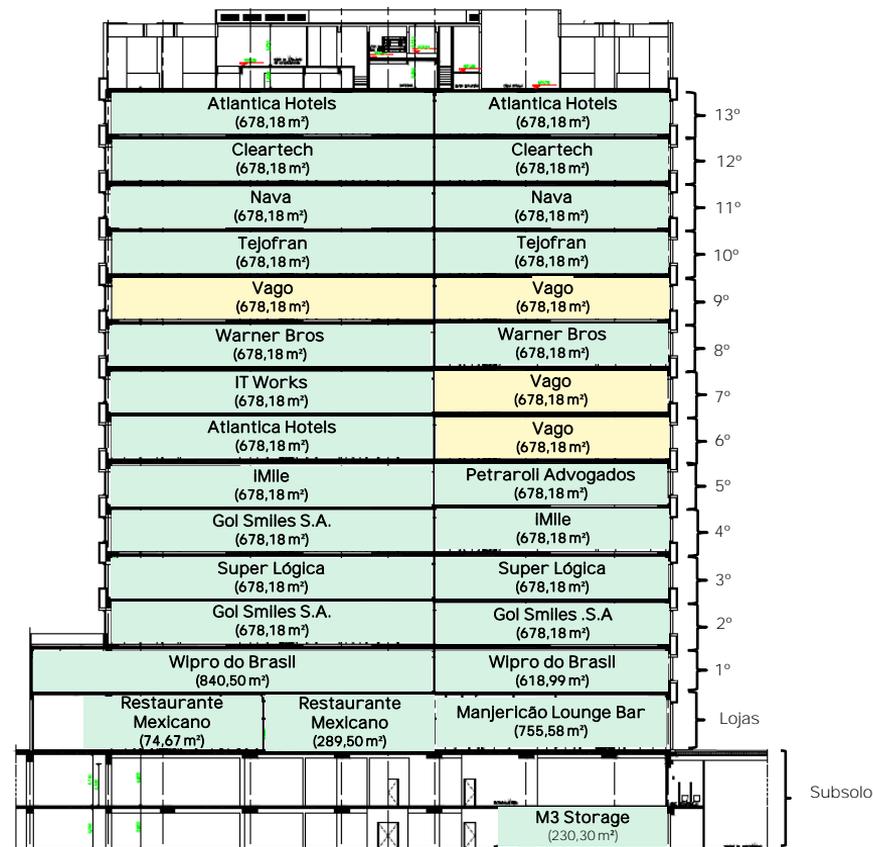
% de Receita por Setor



# Locatários



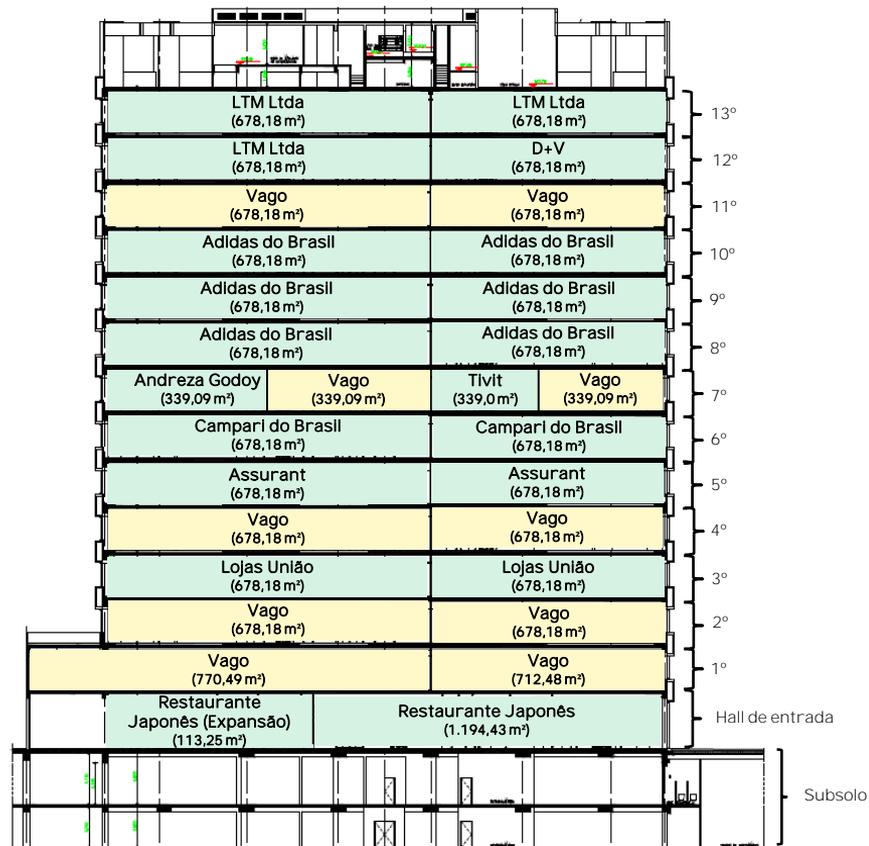
## Edifício Padora (Bloco B)





# Locatários

## Edifício Demini (Bloco C)



### Edifício Padauri (Bloco B)

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Área BOMA Total              | 17.735,81 m² |
| Área BOMA Vaga               | 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



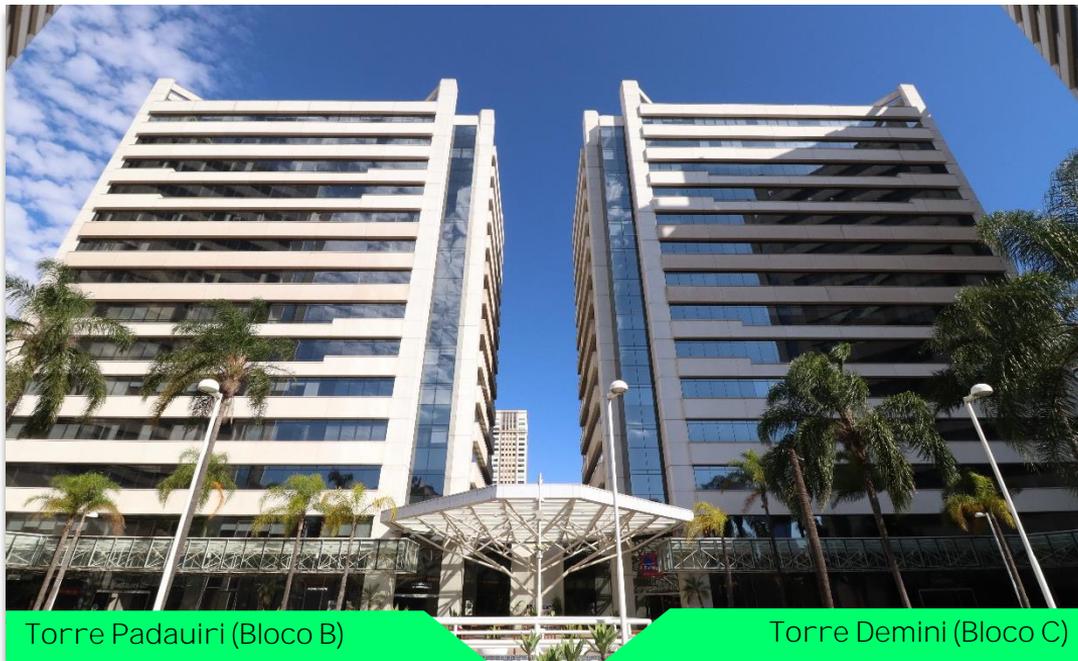
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

# Patrimônio do Fundo





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**

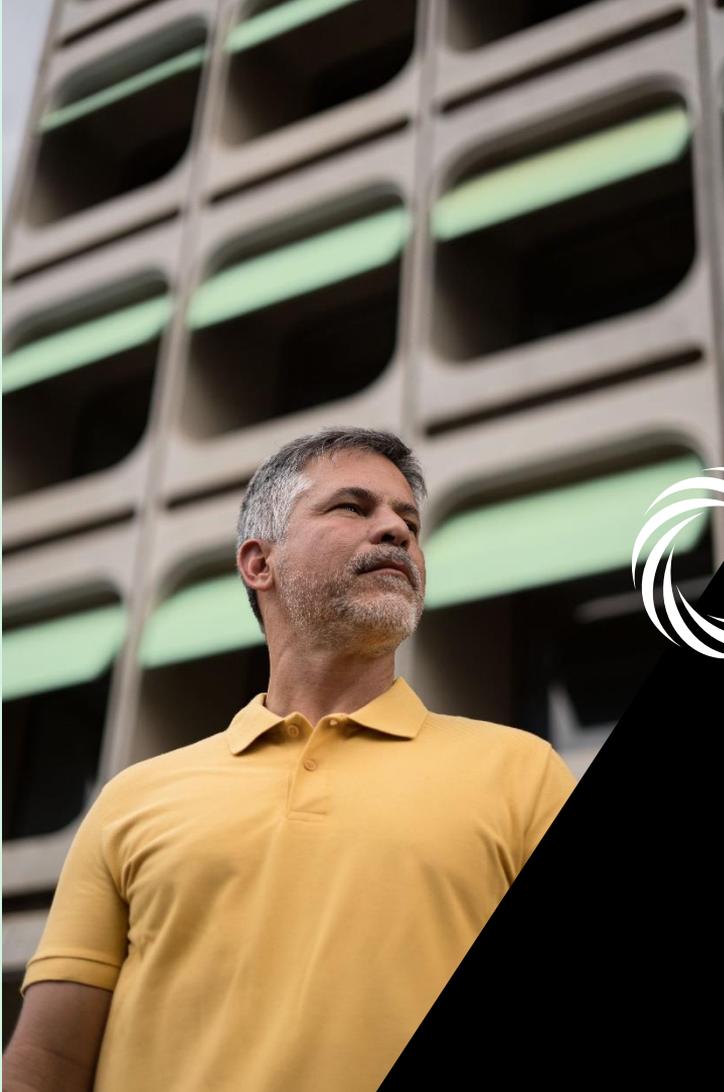
Invista conosco:



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.