

Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

março24

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\$ 221.442.302,12 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 9.985

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

Mensagem do gestor ao Investidor



Desempenho do Fundo

- Receita de R\$ 1,546 milhão em março.
- Rendimento de R\$ 0,38/cota anunciado.
- Dividend yield anualizado de 9,31%
- Guidance de rendimentos de R\$ 0,36 a R\$ 0,40/cota



Gestão Imobiliária

- Novo contrato de locação com a BK Consultoria.
- Trail comunica rescisão parcial antecipada de contrato.
- Gestão focada em reduzir vacância do Fundo.



Prospecção e Visitas

- Intensiva prospecção para locação
- C.A. Rio Negro recebeu 3 vistas em março
- Otimismo na redução gradativa da vacância.



Recertificação LEED

- Torres Padauri e Demini recebem upgrade LEED.
- Padauri -primeira certificação Platinum em Alphaville.
- Melhorias reforçam compromisso ESG.

DESTAQUES

Comentários do gestor

Desempenho do Fundo

No mês de março, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,546 milhão, ou R\$ 0,58/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,17/cota, apresentando resultado de R\$ 1,125 milhão, ou R\$ 0,42/cota.

Conforme adiantado no relatório de fevereiro, houve o recebimento de aluguéis que estavam em atraso e adicionalmente o Fundo começou a receber o pagamento da penalidade pela rescisão antecipada do conjunto 122, locado anteriormente pela Avus. A multa será recebida entre os meses de março a junho de 2024.

O rendimento anunciado em março foi de R\$ 0,38/cota, seguindo a linearização de rendimentos projetada para o primeiro semestre de 2024, divulgada pela equipe de Gestão no início de 2024.

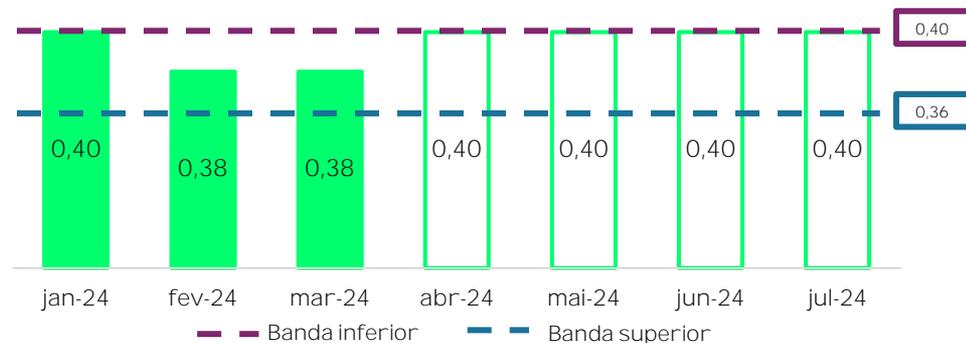
O montante distribuído representa 90,48% do resultado gerado no período e um dividend yield anualizado de 9,31%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 49,00/cota.

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.



* Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

Comentários do gestor

Gestão Imobiliária | Nova Locação no C.A. Rio Negro

O Fundo celebrou um novo Contrato de Locação com a BK Consultoria e Serviços Ltda. referente ao conjunto 42, localizado no 4º andar do Edifício Demini, integrante do Centro Administrativo Rio Negro, com área BOMA de 678,18 m², referente a aproximadamente 1,9% da área BOMA total das lajes comerciais do Fundo.

A BK é uma consultoria que atua principalmente com terceirização de processos de negócios e recrutamento e seleção, e tem como clientes grandes empresas brasileiras e multinacionais.

O prazo de locação do Contrato é de 60 meses, com início a partir de 01 de abril de 2024 e término em 31 de março de 2029, e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado de Alphaville. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá avisar com antecedência mínima de 120 dias, além de ressarcir a carência e descontos concedidos, de forma integral, devidamente atualizados. O índice de reajuste do Contrato de Locação é o IPCA/IBGE.

Com a nova locação, a vacância física do Fundo será reduzida de 23,2% para 21,4%, abaixo da vacância da região.

A nova locação do Imóvel poderá impactar positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,01/cota (um centavo), considerando aluguel e despesas de vacância, ao fim do período de carência e descontos

Gestão Imobiliária | Comunicado de Rescisão Parcial

Em março, a Trail Infraestrutura Eireli (também conhecida como Tejofran), locatária dos conjuntos 101 e 102, localizados no 10º andar do Edifício Padauri, cujo prazo de locação originalmente terminará em setembro de 2026, comunicou a sua intenção de rescisão contratual parcial antecipada. A Trail ocupa 1.356,18 m², ou 3,4% da área BOMA total do Fundo e rescindir 678,18 m². Com o anúncio da rescisão antecipada parcial, a Locatária deverá manter a sua ocupação integral até agosto de 2024, cumprindo o aviso prévio de 150 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, devidamente atualizados pelo índice do contrato e proporcional a metragem que está sendo devolvida.

Com esta rescisão parcial antecipada, se não houver formalização de nova locação até o total cumprimento do aviso prévio, a vacância física do Fundo passará 23,2% e poderá impactar negativamente 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.



Comentários do gestor

Comercial | Prospecção

O time de Gestão do Fundo permanece 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.

O C.A. Rio Negro consegue atender a inúmeras demandas do mercado imobiliário, ou seja, de 300 m² a quase 3.000 m² em áreas consecutivas e áreas open space, ou seja, livre de layout e mobília, ou com layout e mobiliado.

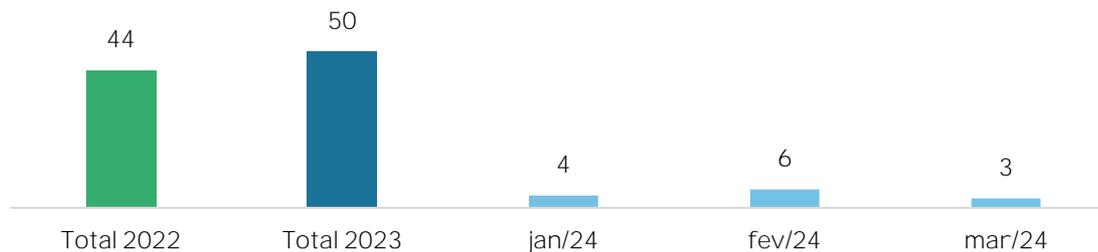
Acompanhamento de visitas

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 março, o C.A. Rio Negro recebeu 03 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos de tecnologia e financeiro.

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

Histórico de Visitas



Comentários do gestor

Gestão Imobiliária | Recertificação Leed | Certificação Inédita

O time de gestão, em parceria com a administração predial do empreendimento, obteve a renovação das Certificações Leed das Torres Padauri e Demini. A novidade é que melhoramos as certificações de cada uma das torres em um nível, ou seja, a Padauri melhorou da certificação Gold para Platinum, sendo a primeira em toda Alphaville. A Demini teve o seu upgrade de Silver para Gold.

Além de demonstrar o compromisso da equipe de Gestão do Fundo em busca das melhores práticas de ESG e trazer este compromisso aos empreendimentos em que ela atua na gestão imobiliária, trará ao C.A. Rio Negro mais um diferencial comercial para às futuras demandas comerciais de empresas que também se preocupam com estas práticas.

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

| [Laje *open space* \(sem divisórias e mobília\):](#)

| [Área mobiliada – Já locada.](#)

Edifício Padauri Upgrade de Gold para Platinum



Edifício Demini Upgrade de Silver para Gold



Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.546.946	R\$ 4.185.482	R\$ 17.527.809
Receita Financeira	R\$ 25.743	R\$ 87.859	R\$ 385.487
Despesas	-R\$ 447.572	-R\$ 1.171.056	-R\$ 5.341.952
Resultado	R\$ 1.125.116	R\$ 3.102.285	R\$ 12.571.345
Resultado por cota	R\$ 0,42	R\$ 1,16	R\$ 4,70
Rendimento por cota¹	R\$ 0,38	R\$ 1,14	R\$ 4,65
Resultado Acumulado²	R\$ 0,04	R\$ 0,02	R\$ 0,05

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

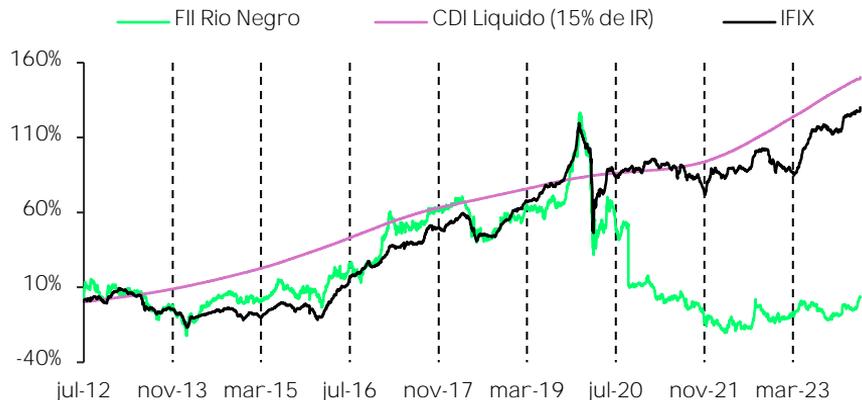
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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

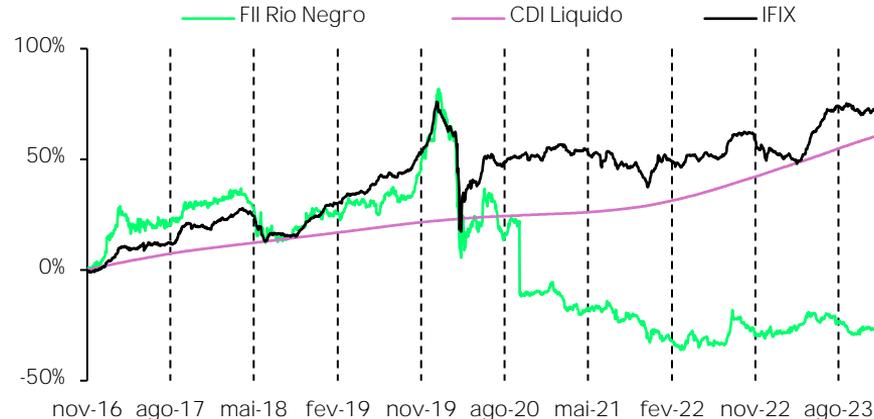


Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



Rentabilidade

rentabilidade total*	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	7,16%	5,45%	12,14%	3,46%
IFIX	1,43%	2,92%	23,44%	130,03%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,85%	2,45%	9,81%	79,71%
CDI líquido (15% de IR)	0,71%	2,23%	10,51%	150,17%

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.

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	0,38									
Δ³	-12%	-12%	-12%									

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 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.

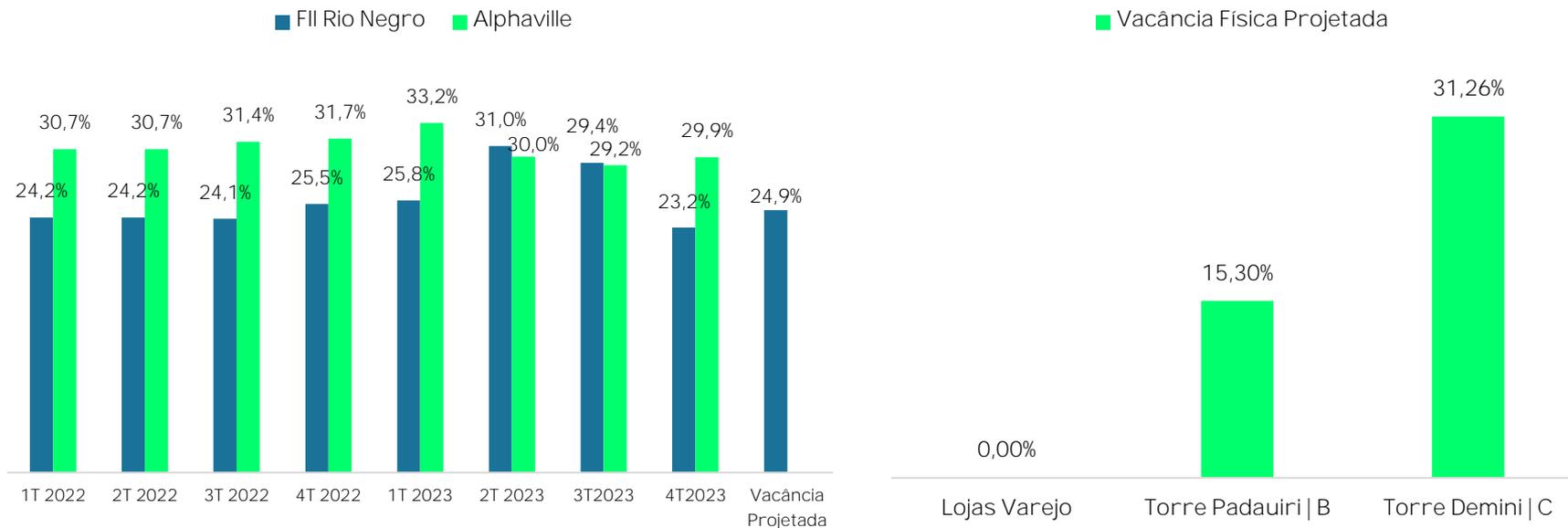
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



Vacância

VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

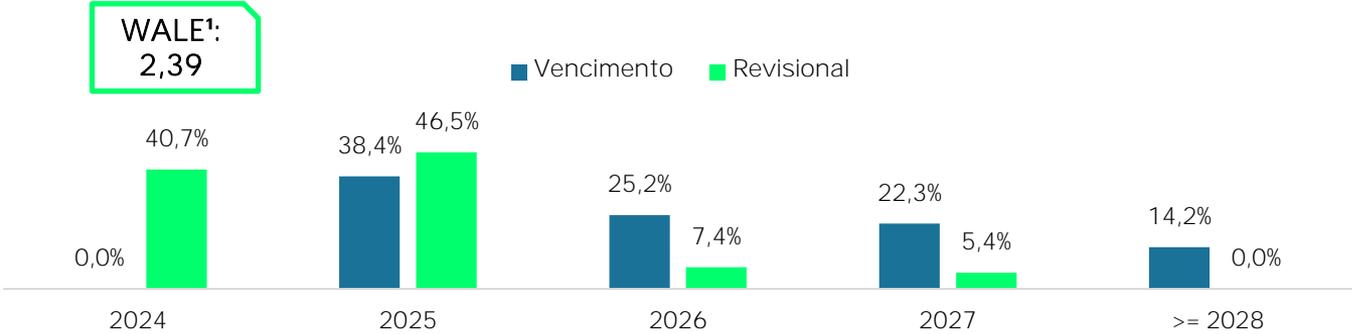
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FI.



Fonte: Buildings.

Contratos

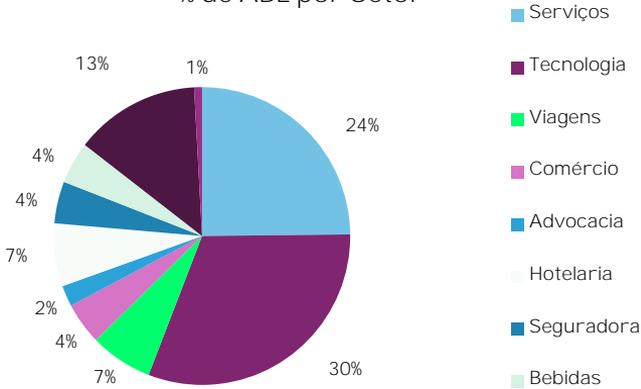
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



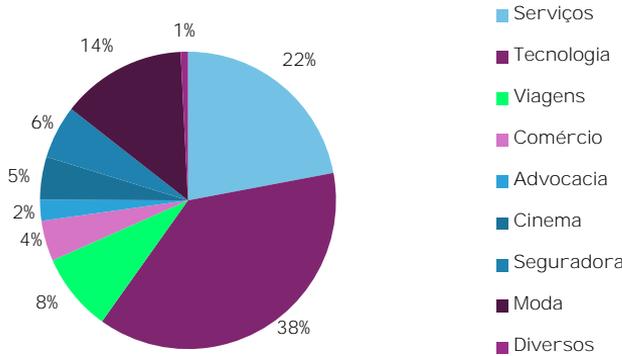
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

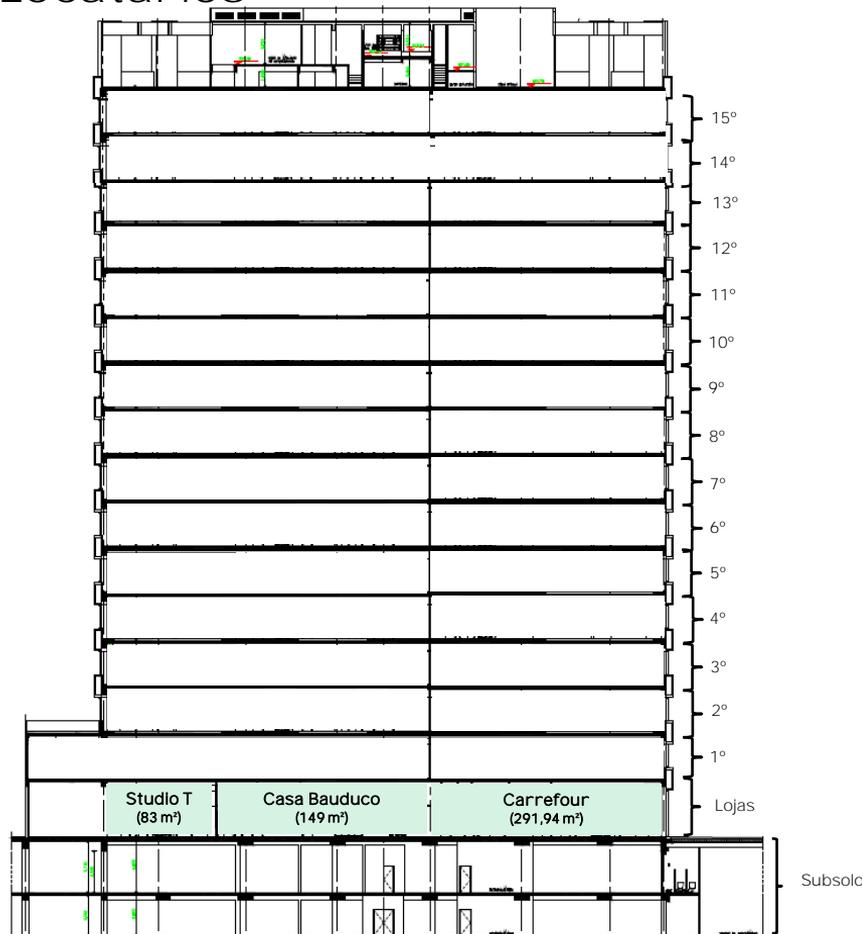
% de ABL por Setor



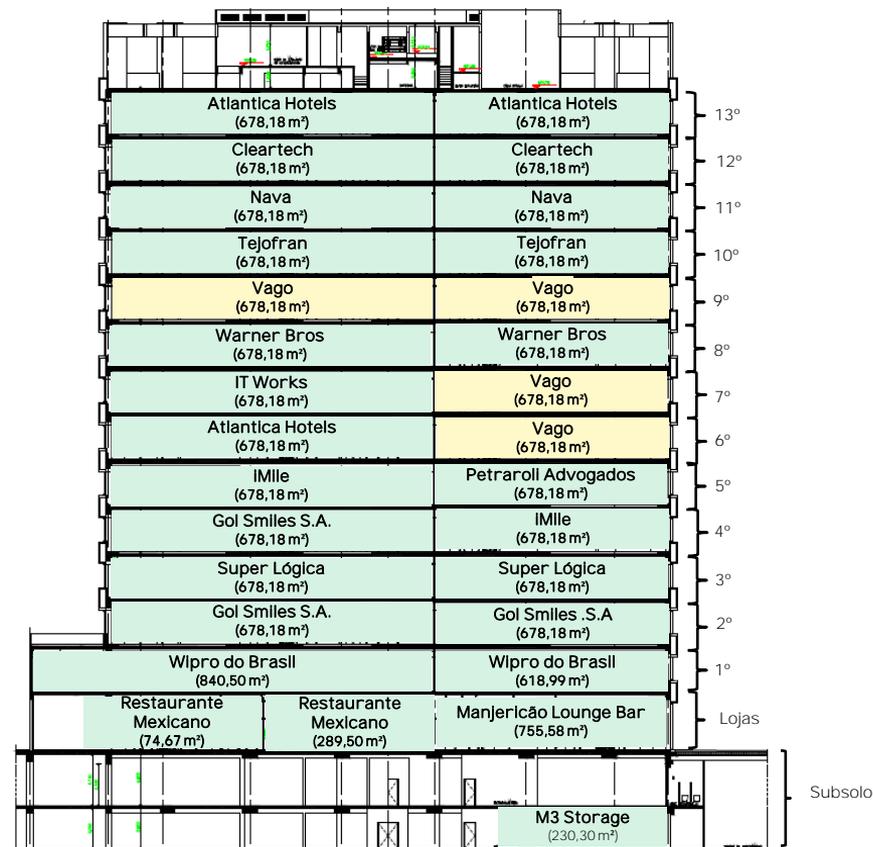
% de Receita por Setor



Locatários

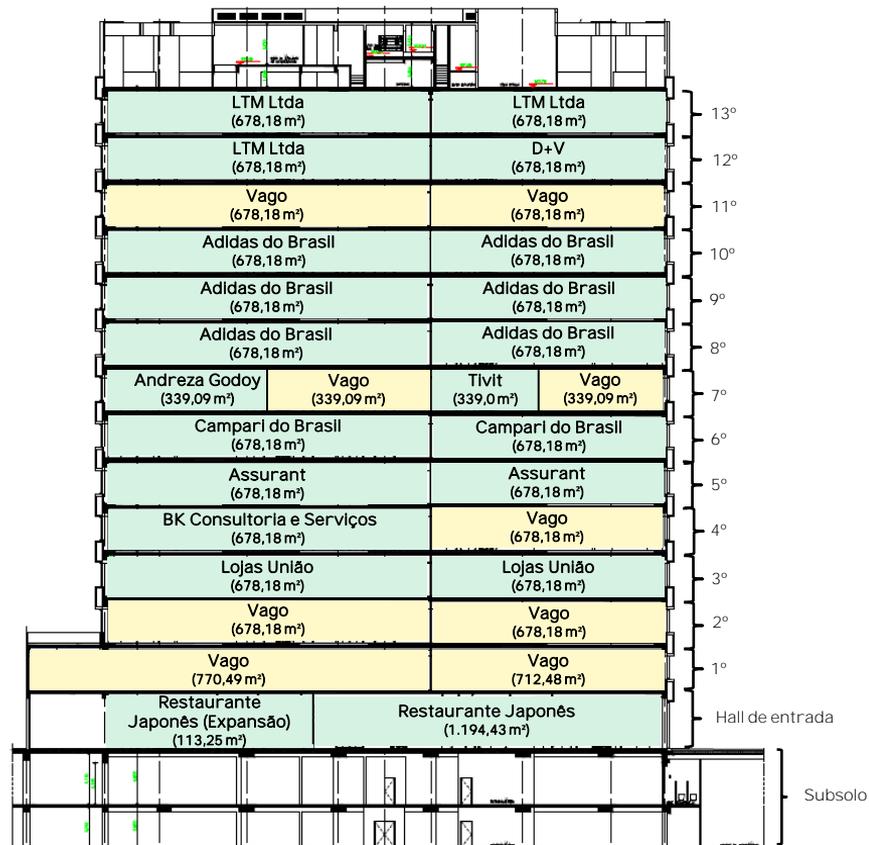


Edifício Padoauri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

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

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m²
Área BOMA Vaga	5.552 m²
Vacância do Edifício Demini	31,3 %

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	Platinum	Gold
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



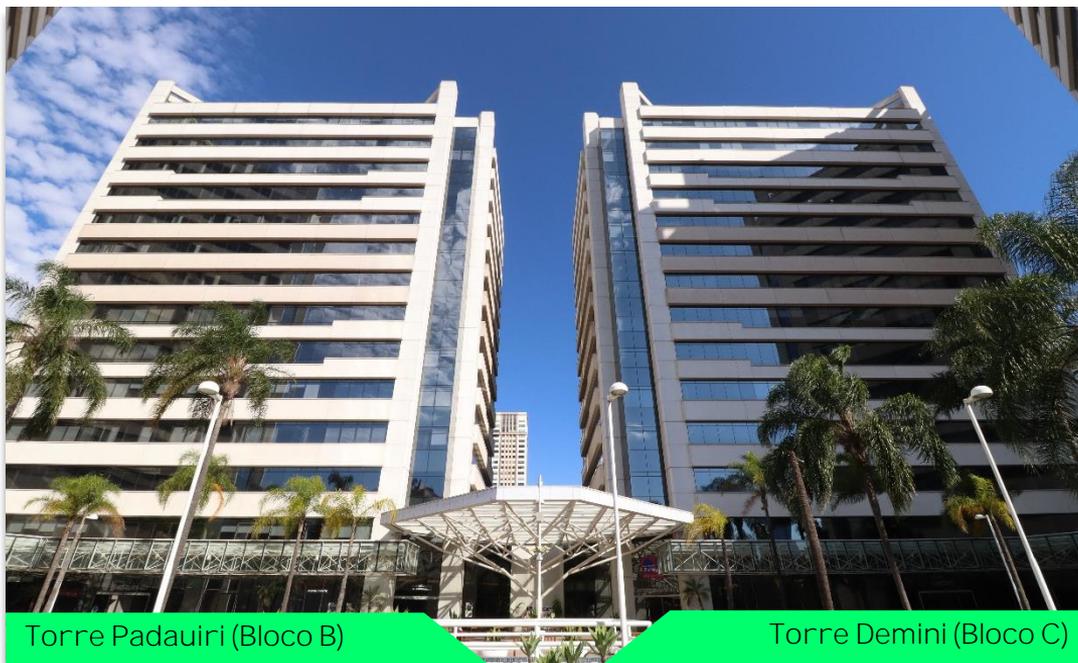
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

Patrimônio do Fundo





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

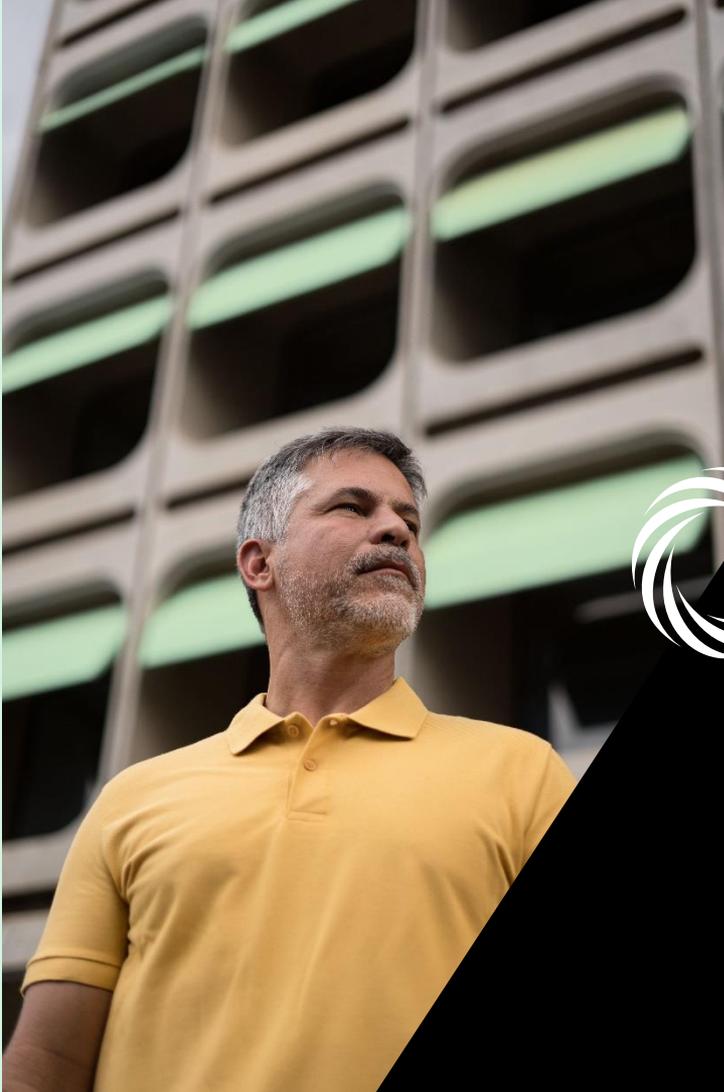
Invista conosco:



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.