

# Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro24

# 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\$ 221.323.325,37 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 10.338

## 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 janeiro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,405 milhão, ou R\$ 0,53/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,15/cota, apresentando resultado de R\$ 1,027 milhão, ou R\$ 0,38/cota.

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

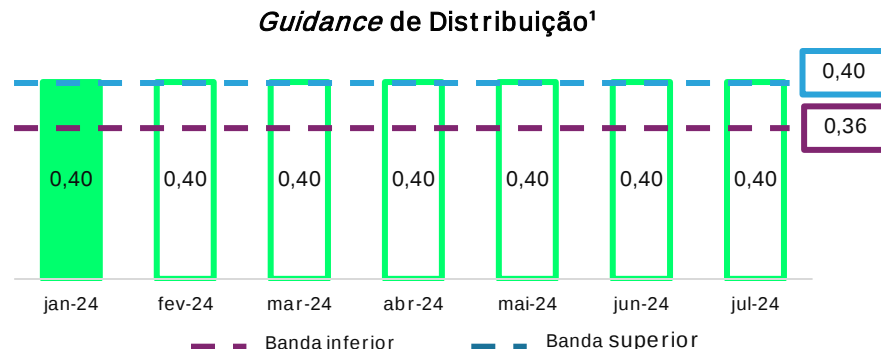
O montante distribuído representa 100% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,90%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 46,08/cota.

## 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.



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

# Comentários do gestor

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

No final de janeiro, o time de gestão celebrou o primeiro contrato de locação de 2024 no C.A. Rio Negro.

O novo contrato de locação foi celebrado com a D+V Engajamento e Intermediação S.A., uma startup do ramo de tecnologia. A locação foi referente ao conjunto 122, localizado no 12º andar do Edifício Demini, integrante do Centro Administrativo Rio Negro e situado na Alameda Rio Negro nº 585, Alphaville, na Cidade de Barueri/SP, com área BOMA de 678,18 m², referente a aproximadamente 1,9% da área BOMA total das lajes comerciais do Fundo.

Vale mencionar que o conjunto não chegou a ficar vago, tendo o locatário anterior, em período de aviso prévio, que antecipar a entrega de chaves. Pelo fato do imóvel já estar mobiliado, oriundo de locações anteriores, aumentou o número de interessados e fez acelerar o processo de locação.

O prazo de locação do contrato é de 60 meses, com início a partir de 16 de janeiro de 2024 e término em 15 de janeiro de 2029, e segue condições comerciais em linha com o praticado no mercado. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá solicitar com antecedência de 120 dias.

A nova locação do Imóvel poderá 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.

Com a nova locação, a vacância física do Fundo permanece em 23,2%, já que o conjunto ainda não estava desocupado. A vacância projetada do Fundo, que considera devoluções já anunciadas, mas ainda não realizadas, será reduzida de 26,7% para 24,9%, abaixo da vacância da região, de cerca de quase 30%.

## 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 m² a quase 3.000 m² em áreas consecutivas e também áreas open *space*, ou seja, livre de layout e mobília, ou com layout e mobiliado.

# Comentários do gestor

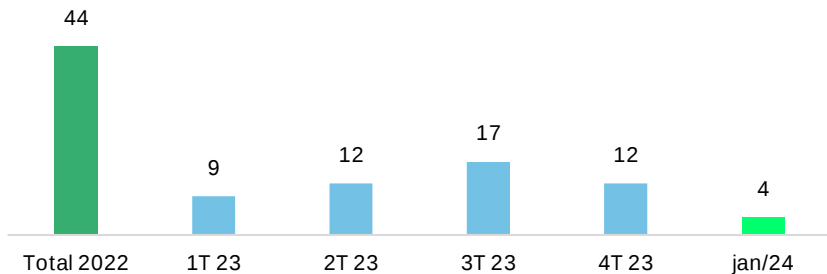
## Acompanhamento de visitas

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 janeiro, o C.A. Rio Negro recebeu 04 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos de tecnologia, contact center, jurídico e auditoria. Apesar do cenário em Alphaville ser desafiador, com altas vacâncias, a Gestão do Fundo está otimista na redução gradativa da vacância.

Histórico de Visitas



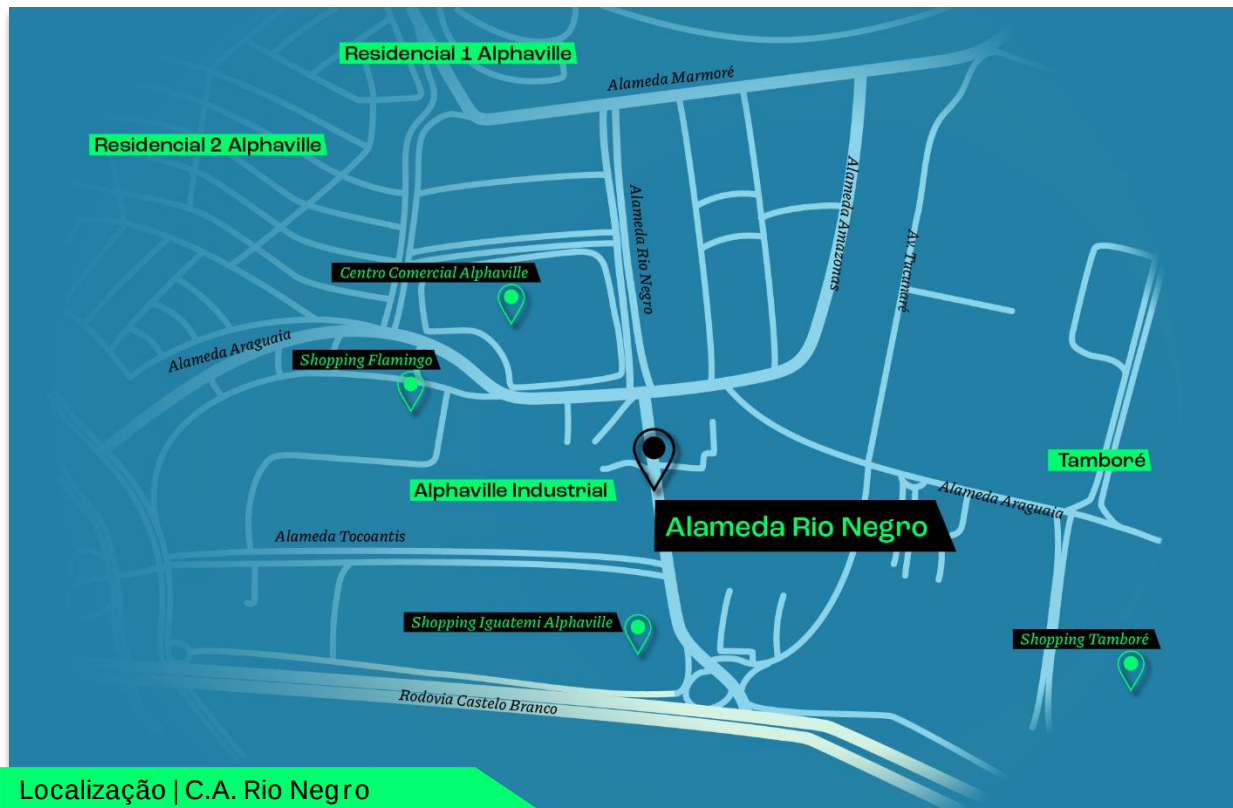
Por fim, o Fundo conta com dois vídeos tours do empreendimento:

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

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>

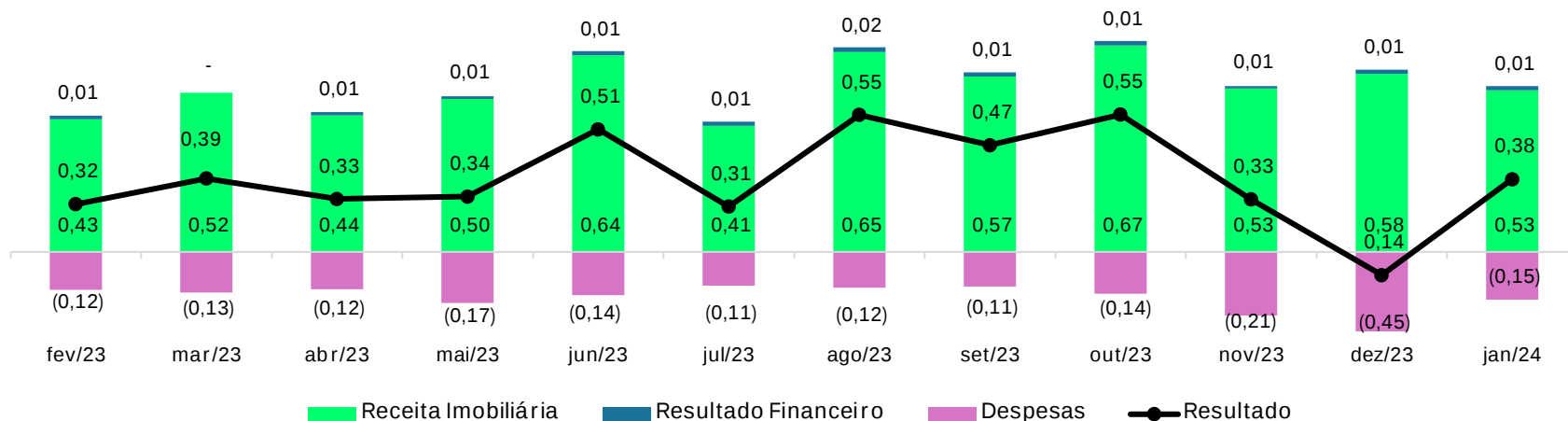
Absorção Líquida

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

Absorção Bruta

## Resultados

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



|                                  | mês           | ano           | 12 meses       |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita Imobiliária              | R\$ 1.405.770 | R\$ 1.405.770 | R\$ 17.285.277 |
| Receita Financeira               | R\$ 36.373    | R\$ 36.373    | R\$ 365.781    |
| Despesas                         | -R\$ 414.645  | -R\$ 414.645  | -R\$ 5.265.752 |
| Resultado                        | R\$ 1.027.499 | R\$ 1.027.499 | R\$ 12.385.305 |
| Resultado por cota               | R\$ 0,38      | R\$ 0,38      | R\$ 4,63       |
| Rendimento por cota <sup>1</sup> | R\$ 0,38      | R\$ 0,38      | R\$ 4,75       |
| Resultado Acumulado <sup>2</sup> | R\$ 0,00      | R\$ 0,00      | -R\$ 0,12      |

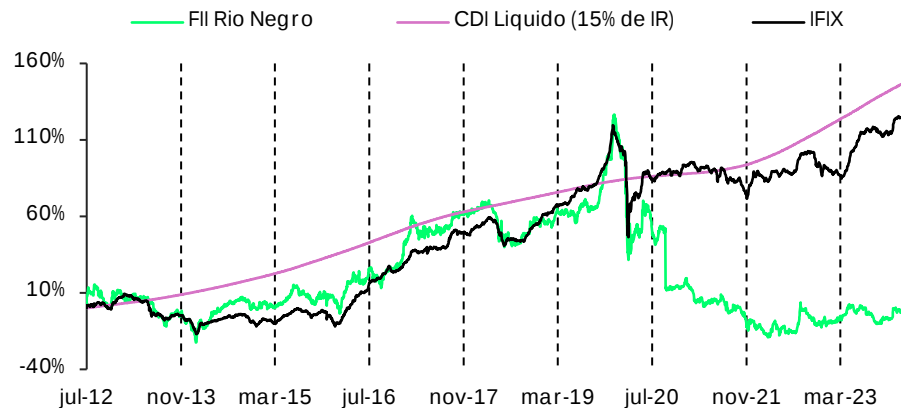
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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



# Desempenho da cota e distribuição

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



## Rentabilidade

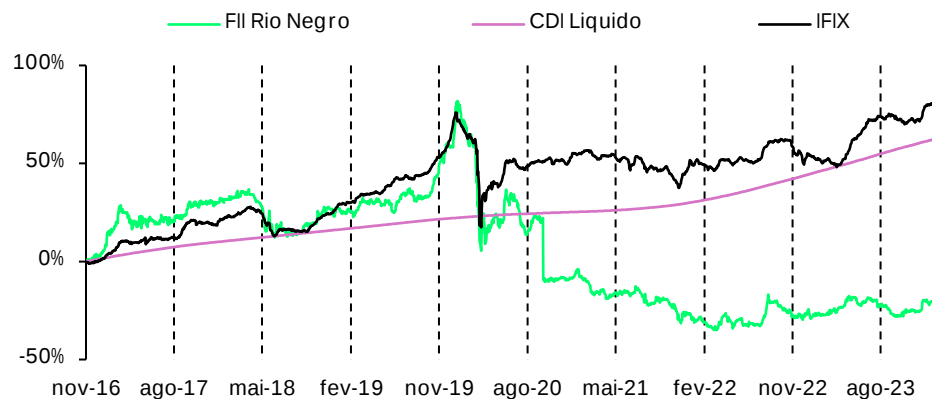
| rentabilidade total <sup>4</sup> | mês    | ano    | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Rio Negro                    | -2,65% | -2,65% | 6,51%    | -2,88%         |
| IFIX                             | 0,67%  | 0,67%  | 18,16%   | 124,99%        |

| rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup> | mês   | ano   | 12 meses | desde o início |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|----------|----------------|
| FII Rio Negro                                              | 0,82% | 0,85% | 10,12%   | 78,95%         |
| CDI Líquido (15% de IR)                                    | 0,82% | 0,82% | 10,94%   | 146,37%        |

<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.

## 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  |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 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       | 0,48 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| $\Delta^3$ | 12%  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

$\Delta$ : 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.

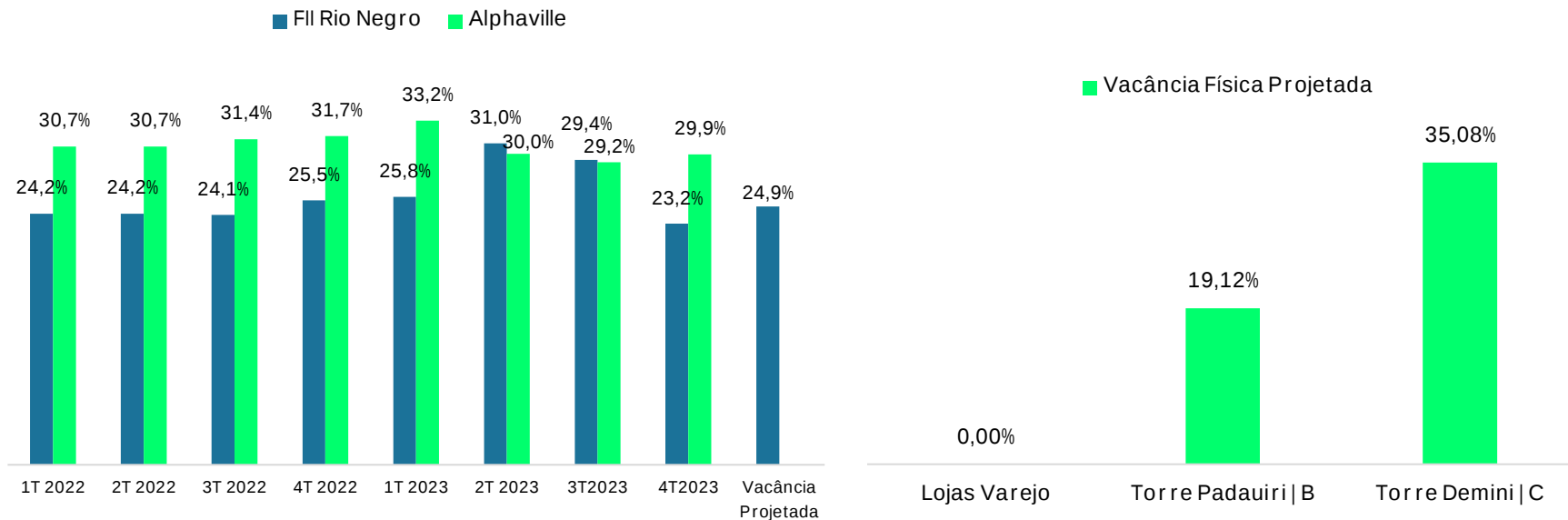
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



# Vacância

## VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

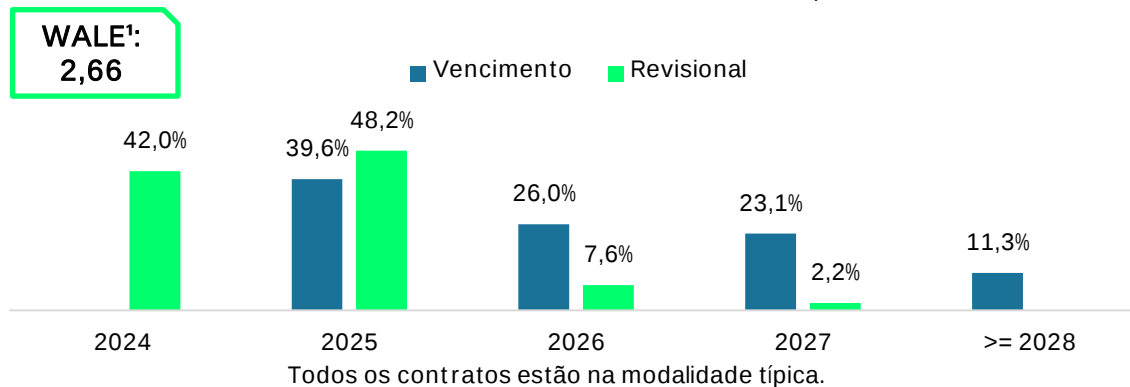
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FI.



Fonte: Buildings.

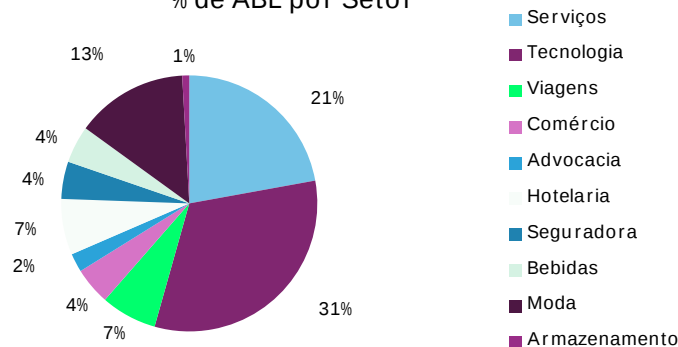
# Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:

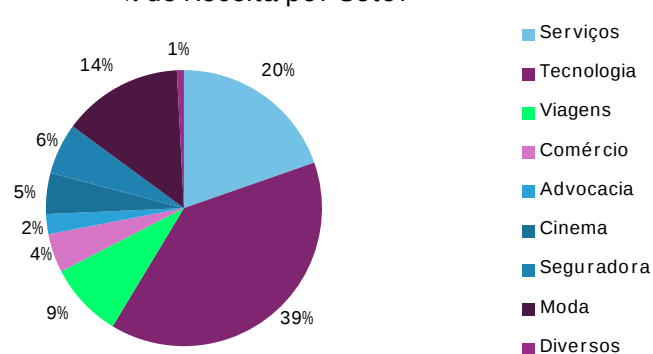


<sup>1</sup> WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

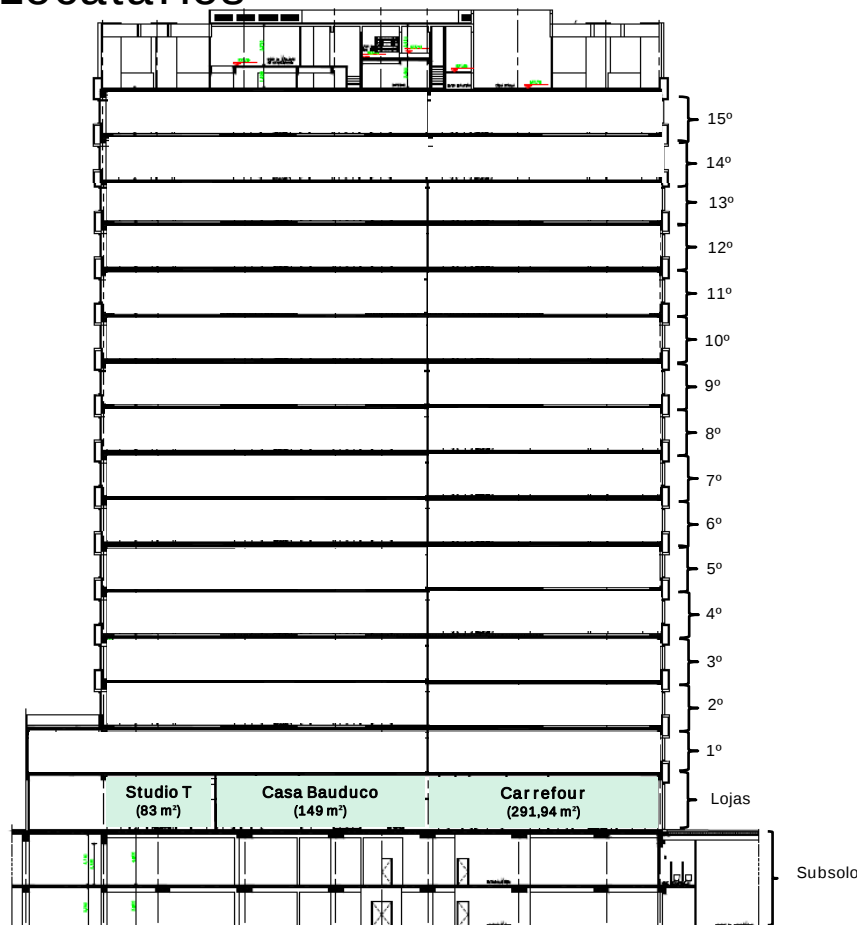
% de ABL por Setor



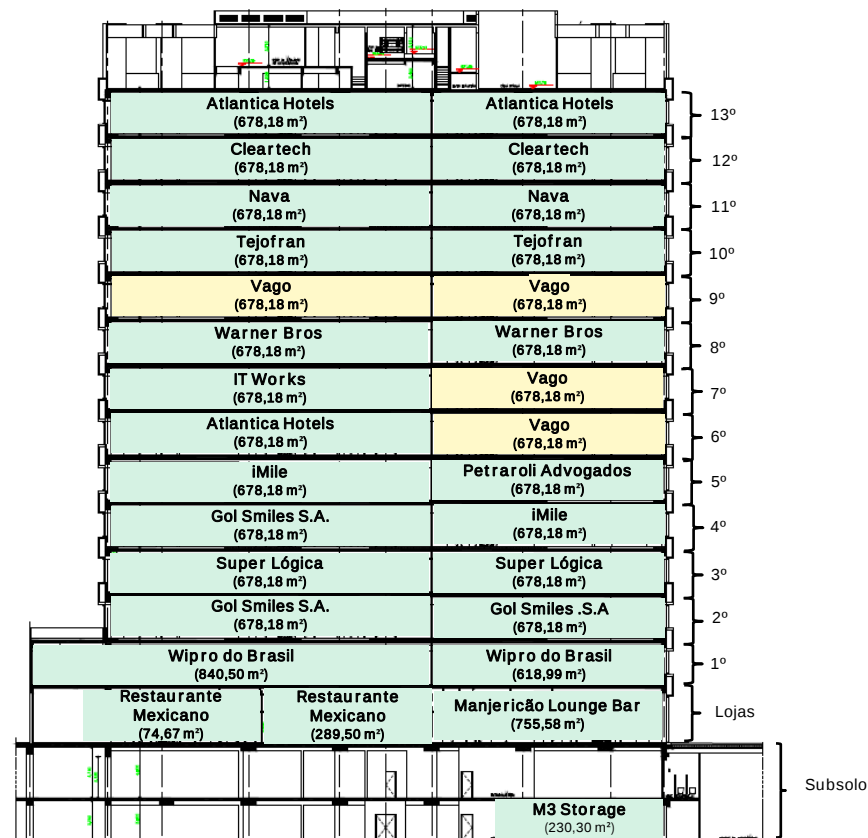
% de Receita por Setor



# Locatários

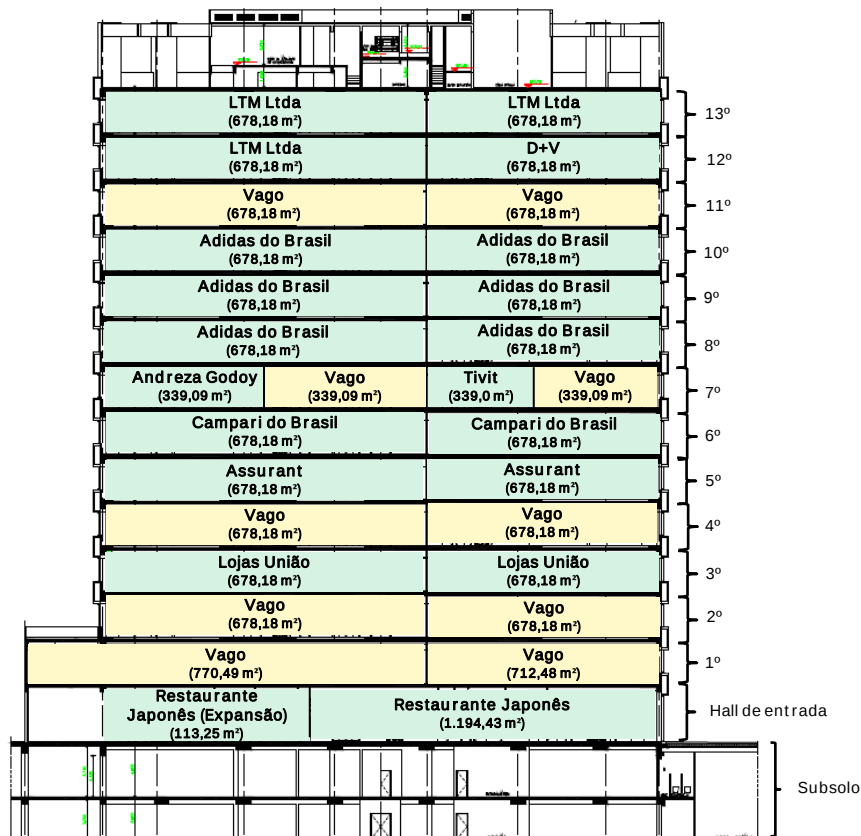


## Edifício Patau (Bloco B)



# 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



# Patrimônio do Fundo



Torre Patauiri (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?



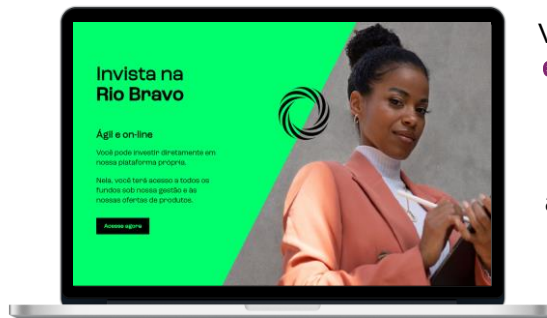
Via corretora:



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.