Relatório Gerencial

FII Rio Negro

RNGO11

RIO BRAVO

riobravo.com.br

abril24

RIO BRAVO

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$ 221.618.646,68 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 9.795

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Rio Negro é proprietário do Edifício Padauiri, 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

RIO BRAVO

DESTAQUES

Desempenho do Fundo

- Receita de R$ 1,532 milhão em abril.
- Rendimento anunciado de R$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 9,49%

Prospecção e Visitas

- Intensiva prospecção para locação
- C.A. Rio Negro recebeu 3 visitas em abril, 16 em 2024
- Em 2024, foram locados 1.356 m².
- Primeira locação plug-and-play do RNGO em 2023, modelo de locação que atrai bons locatários

Recertificação LEED

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

Comentários do gestor

Desempenho do Fundo

No mês de abril, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R$ 1,532 milhão, ou R$ 0,57/cota, e despesas operacionais, de cerca de R$ 0,14/cota, apresentando resultado de R$ 1,188 milhão, ou R$ 0,44/cota.

Conforme informado em relatórios anteriores, o Fundo está recebendo 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 abril 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.

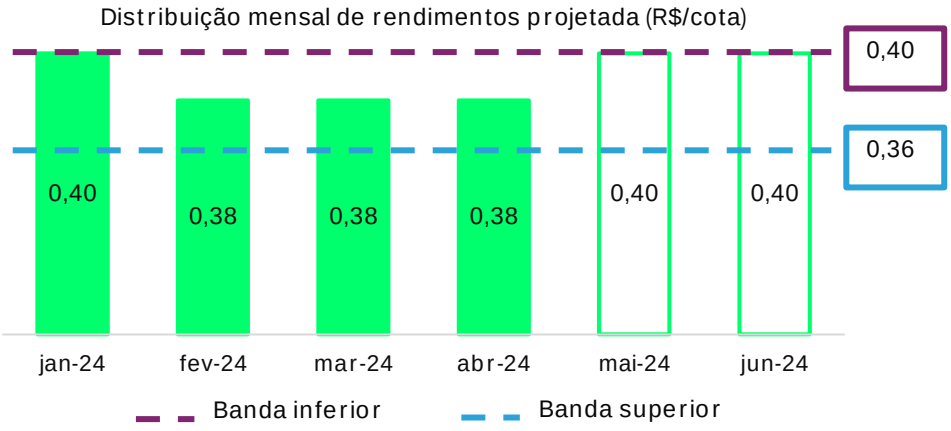
O montante distribuído representa 86,36% do resultado gerado no período e um dividend yield anualizado de 9,49%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R$ 48,06/cota.

Guidance 2024

A equipe de gestão busca linearizar a distribuição de rendimentos durante o semestre, buscando diminuir oscilações na distribuição e dar maior previsibilidade de renda para seus cotistas. Diante disso, cabe ressaltar que a diferença entre a distribuição de rendimentos e o resultado gerado até aqui já era projetada e devem convergir para o range 95%-100% até o final de junho/2024.

Conforme prática da equipe de gestão do Fundo, buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos, fornecemos guidance referente à distribuição de rendimentos 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 semestre corrente.

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.



[1] 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 empreendimento consegue atender inúmeras demandas do mercado imobiliário, ou seja, de 300 m² a quase 3.000 m² em áreas consecutivas, além de áreas *open space*, ou seja, livre de layout e mobília, ou com layout. Com isso, o empreendimento está pronto para atender os mais diversos tipos de demandas e modelos de ocupação, absorvendo demandas desde startups a empresas de pequeno a grande porte.

A Rio Bravo vem buscando ampliar as amenities oferecidas no empreendimento, como locação total do térreo dos edifícios com serviços para os locatários e operação de transporte gratuita aos usuários até a estação da CPTM Barueri nos horários de maior fluxo nos períodos da manhã e no final da tarde. Esta demanda veio através de contato com interessados na locação de espaços no empreendimento e de usuários que já estão no empreendimento.

Em 2023, realizamos 11 novas locações (4.150 m², além dos depósitos e vagas do deck-park). Em 2024, já foram locados 1.356 m². O empreendimento tem recebido pedido de informações e agendamento de visitas para as áreas disponíveis para locação.

Acompanhamento de visitas

Em relação ao processo de comercialização das áreas vagas, continuamos em contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar ainda mais o empreendimento e disponibilidades de locação. Em abril, o empreendimento recebeu 03 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos de indústria e jurídico.

A gestão imobiliária, que faz o acompanhamento e mapeamento das demandas, não só no empreendimento mas em todo mercado imobiliário corporativo, tem notado que o número de demandas buscando espaços já mobiliados tem aumentado gradativamente. O próprio RNGO teve sua primeira locação feita no modelo plug-and-play, com layout e mobiliário prontos, em 2023. O contrato plug-and-play tem a característica de contar com cláusulas "fortes" para o Fundo, sendo uma ferramenta importante de barganha na comercialização e de atração de bons locatários, já que conta com uma análise de crédito minuciosa por parte da Rio Bravo para a entrega neste formato.

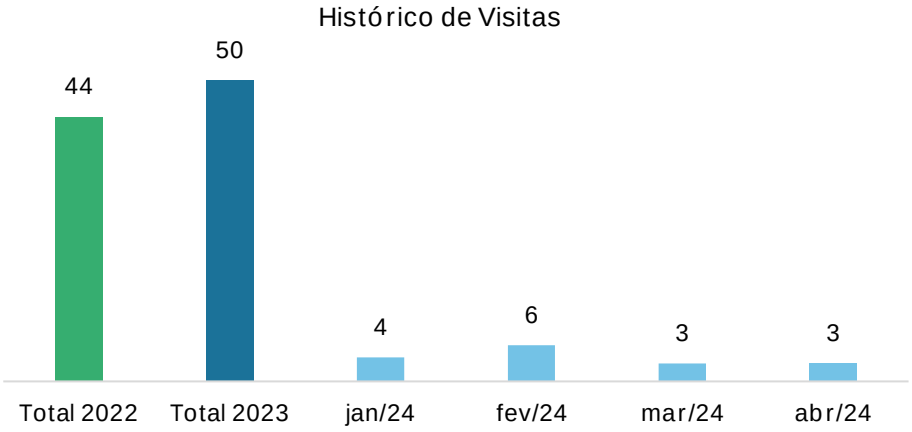
Uma das futuras devoluções que teremos no Fundo será uma entrega do conjunto mobiliado, em que negociamos com o locatário para que a saída do espaço ocorra com a manutenção de toda a infraestrutura e mobília, e já estamos acompanhando a demanda pela locação da área, que é notoriamente mais líquida. Ou seja, pela leitura de demanda, a equipe de gestão entende que se houvesse mais unidades disponíveis neste formato, haveria demanda para absorvê-las.

Comentários do gestor

RIO BRAVO

Acompanhamento de visitas

Apesar do cenário em Alphaville ser desafiador, com altas vacâncias, a gestão do Fundo está otimista na redução gradativa da vacância, pela qualidade do imóvel, a estrutura que o empreendimento oferece para os locatários, as facilidades oferecidas e o acompanhamento minucioso da gestão imobiliária, em conjunto com a administração predial, para manter o RNGO competitivo e impecável.



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 Padauiri e Demini. A novidade é que melhoramos as certificações de cada uma das torres em um nível, ou seja, a Padauiri 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 vídeos tours do empreendimento:

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

Comentários do gestor

RIO BRAVO

Gestão Imobiliária | Recertificação Leed | Certificação Inédita

Edifício Padauiri

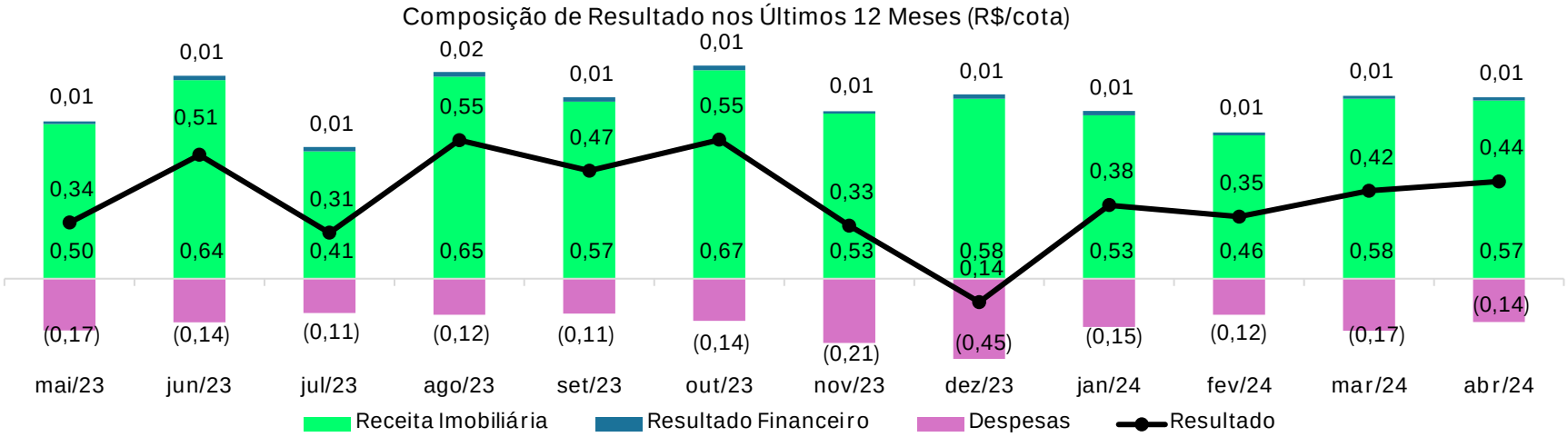
Upgrade
de Gold para Platinum

Edifício Demini

Upgrade
de Silver para Gold

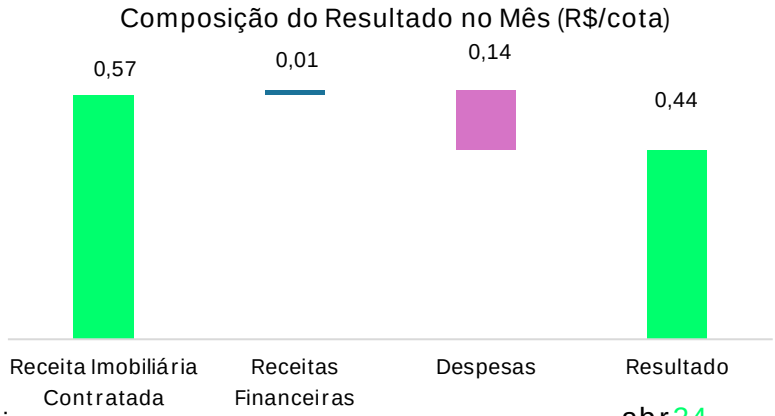
Resultados

RIO BRAVO



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R$ 1.532.909	R$ 5.718.391	R$ 17.874.926
Receita Financeira	R$ 26.422	R$ 114.281	R$ 383.247
Despesas	-R$ 371.172	-R$ 1.542.227	-R$ 5.390.576
Resultado	R$ 1.188.160	R$ 4.290.445	R$ 12.867.597
Resultado por cota	R$ 0,44	R$ 1,60	R$ 4,81
Rendimento por cota[1]	R$ 0,38	R$ 1,52	R$ 4,60
Resultado Acumulado[2]	R$ 0,06	R$ 0,08	R$ 0,21

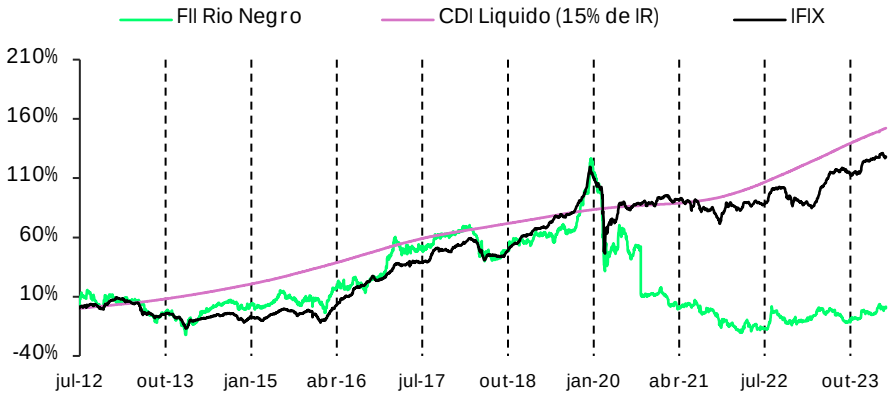
[1] Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
[2] Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).



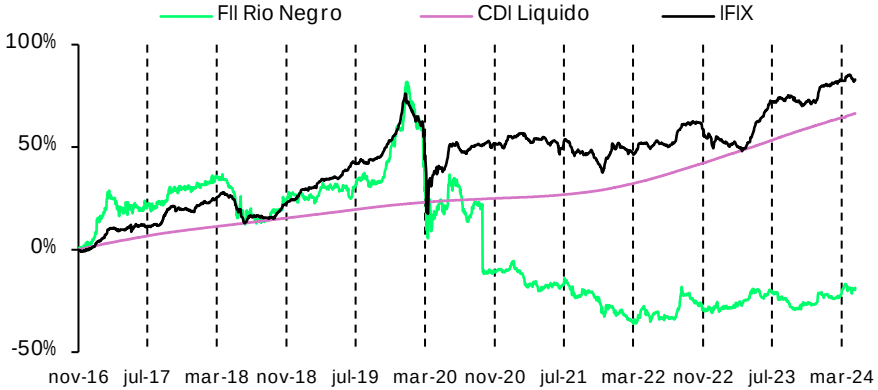
Desempenho da cota e distribuição

RIO BRAVO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



Rentabilidade

rentabilidade total[4]	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-1,93%	3,41%	2,67%	1,46%
IFIX	-0,77%	2,12%	18,32%	128,25%

rentabilidade das distribuições de rendimento[5]	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,80%	3,26%	9,14%	80,09%
CDI líquido (15% de IR)	0,75%	3,01%	10,48%	152,26%

[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	0,38								
Δ[3]	-12%	-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.

Alphaville | Mercado Imobiliário 1T 2024

RIO BRAVO

Localização | C.A. Rio Negro

Resultado 1T 2024 Alphaville

29,65% de vacância

261,1 mil m²

Representa a vacância total da região. Edifícios AAA, AA, A, BB, B e C

0 m² de novo estoque

4.361 m²
Absorção Líquida

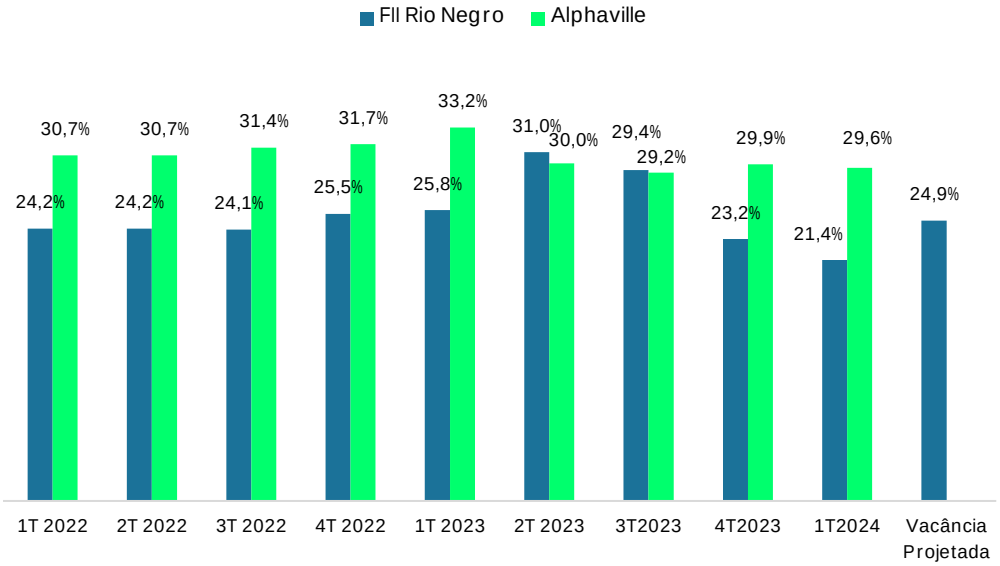
11.693 m²
Absorção Bruta

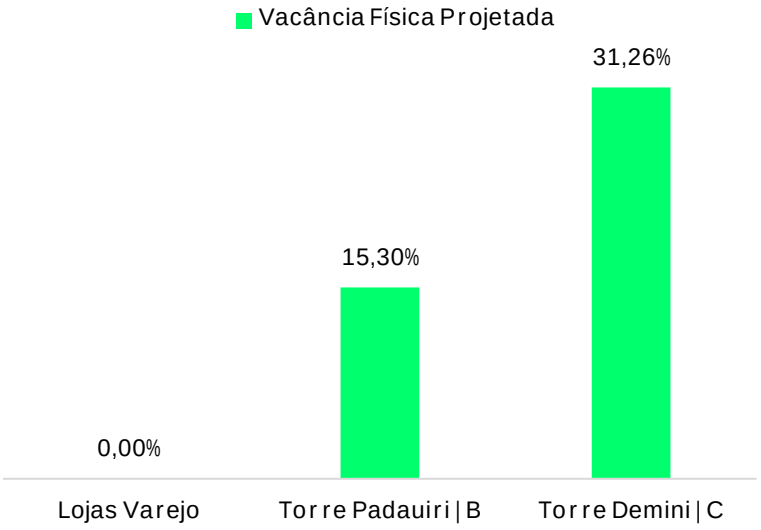
Vacância

RIO BRAVO

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.



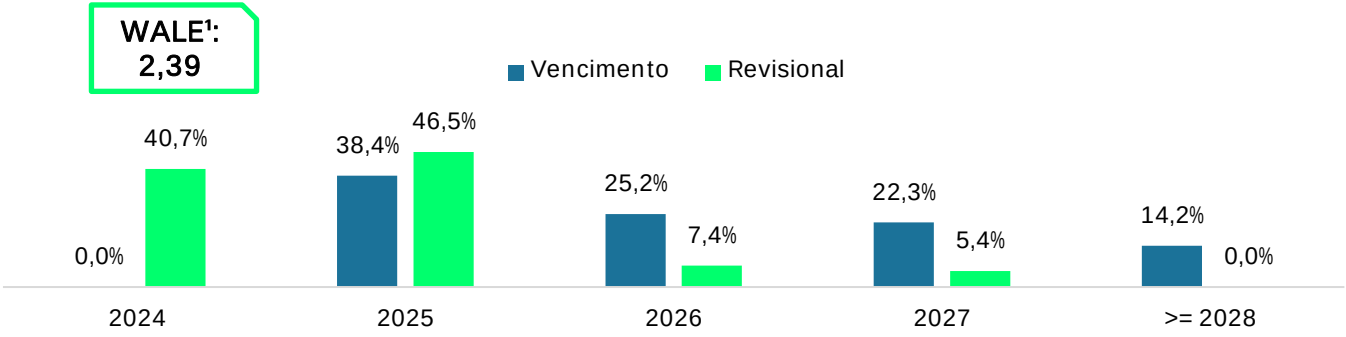


Fonte: Buildings.

Contratos

RIO BRAVO

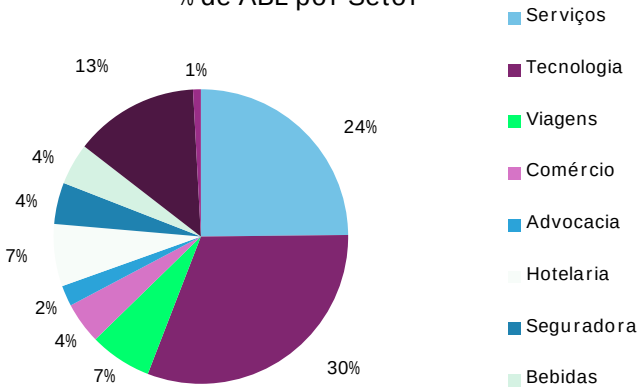
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



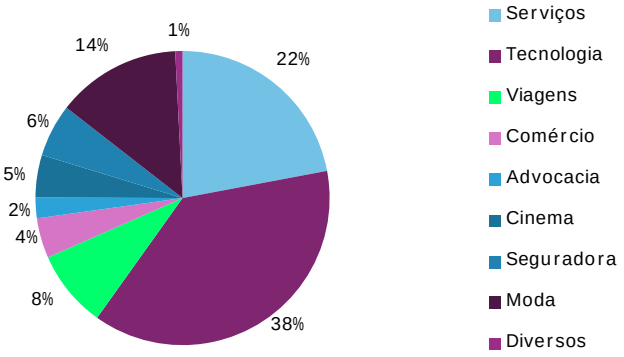
Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

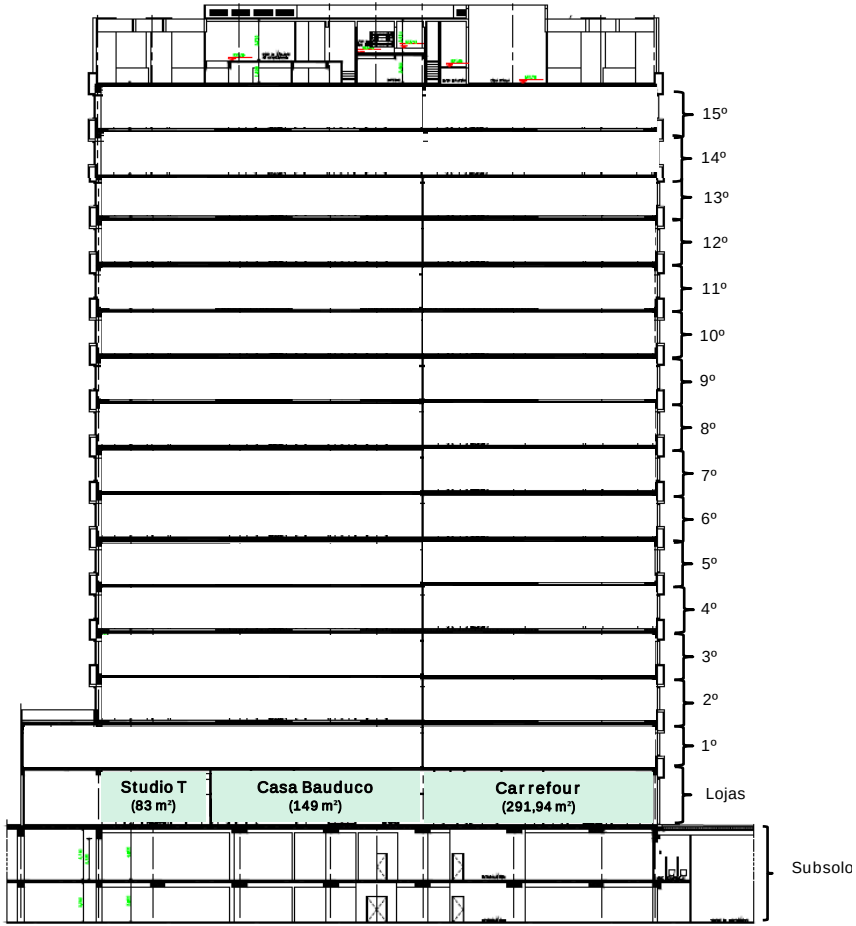
% de ABL por Setor



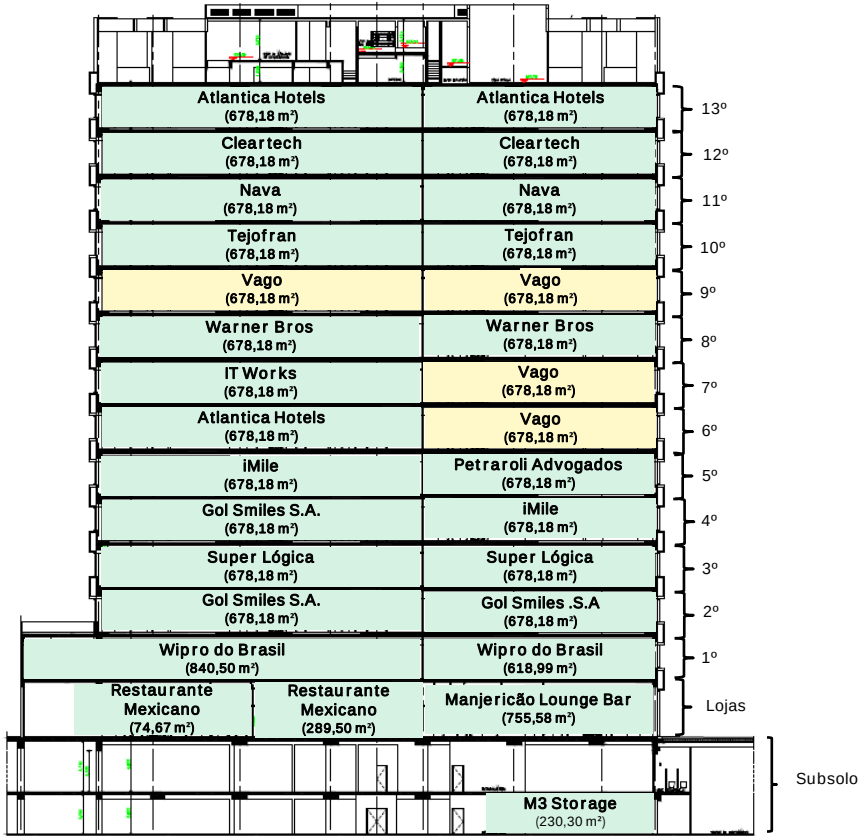
% de Receita por Setor



Locatários

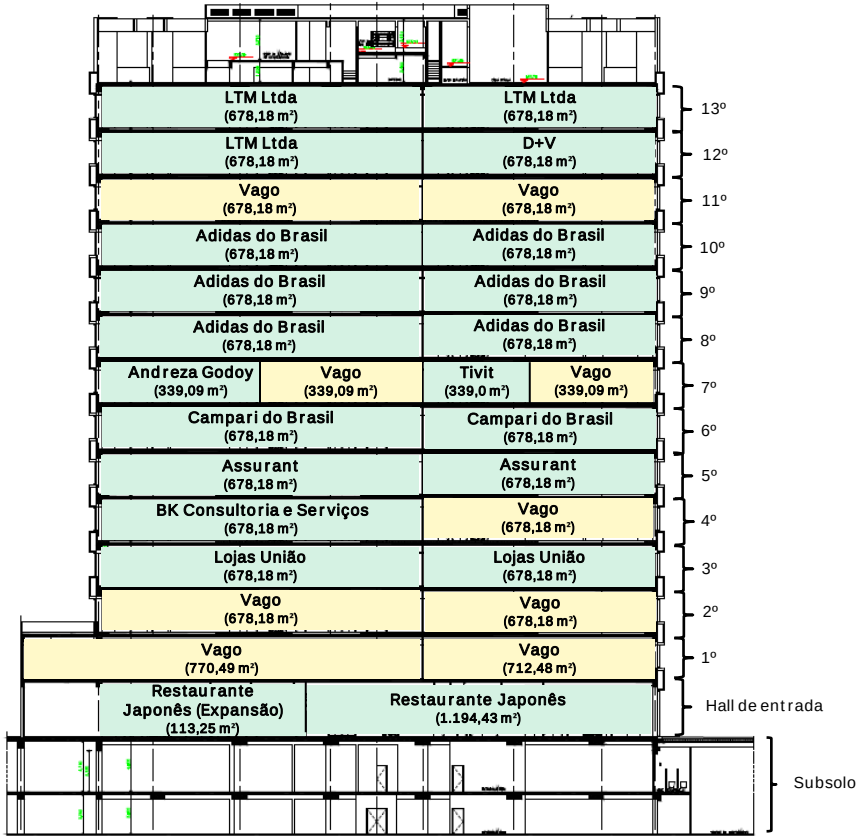


Edifício Padauiri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edíficio Padauiri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.712,72 m²
Vacância do Edíficio Padauiri	15,30 %

Edíficio Demini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,59 m²
Área BOMA Vaga	5.552 m²
Vacância do Edíficio 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

RIO BRAVO

	Edifício Padauiri (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

RIO BRAVO

C. A. Rio Negro – Vista de Frente

C. A. Rio Negro – Vista Aérea

C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

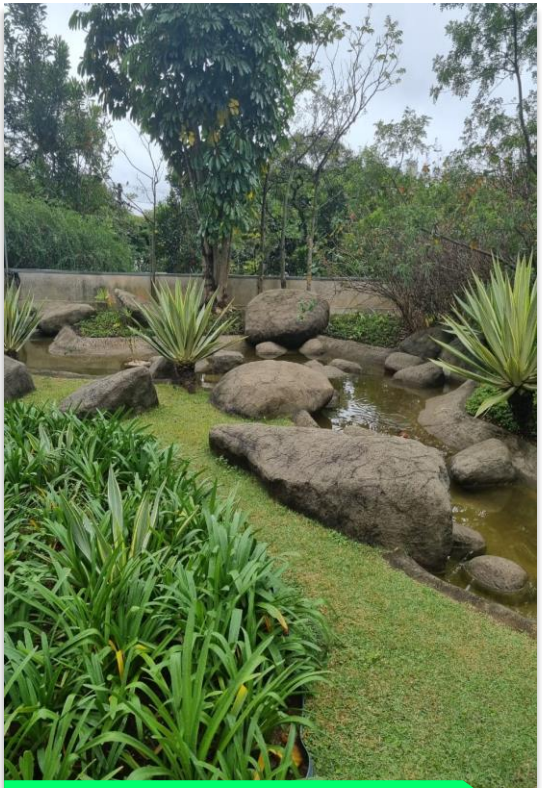
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa

Patrimônio do Fundo

RIO BRAVO

C. A. Rio Negro – Áreas Externas

C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas

Patrimônio do Fundo

RIO BRAVO

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?

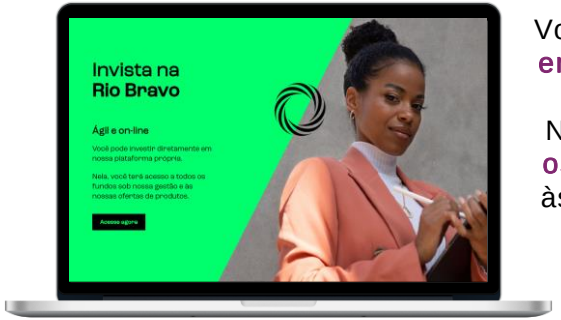
RIO BRAVO

Via corretora:

Buscar no *Home Broker* da corretora pelo *ticker:*

RNGO11

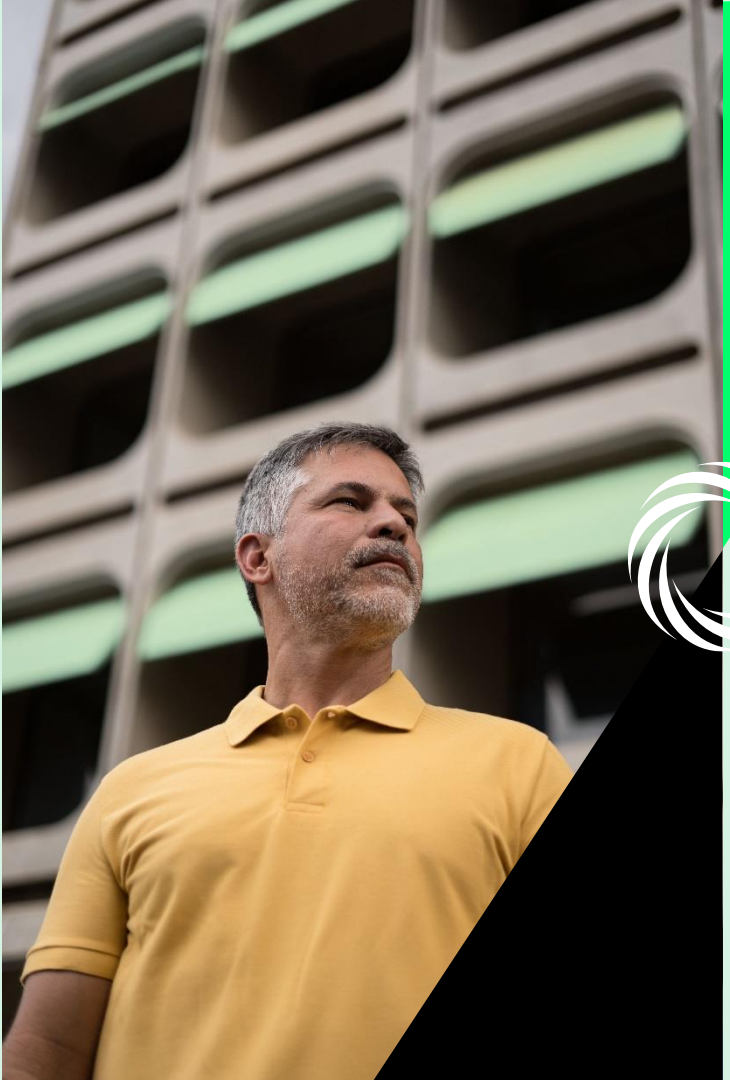
Invista conosco:



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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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.