

Relatório Gerencial RNGO11

FII Rio Negro

agosto24



riobravo.com.br

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\$ 221.612.738,74 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 9.119

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*



Um mundo de investimentos para você explorar

Família renda Rio Bravo

Rio Bravo

Renda Corporativo

RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Corporativo

Rio Bravo

Fundo de Fundos

RBFF11

Fundo de Fundo imobiliários focado em geração de renda.

FOF

Rio Bravo

Renda Residencial

RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Residencial

Rio Bravo Crédito

Imobiliário High Yield

RBHY11

Portfólio de CRIS Com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito

Imobiliário High Grade

RBHG11

Portfólio de CRIS com foco em papéis de menor risco de crédito.

Imobiliário

Crédito

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística

TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

Varejo

Rio Bravo

Renda Varejo

RBVA11

Fundo imobiliário com atuação diversificada em Varejo.

Educacional

Rio Bravo

Renda Educacional

RBED11

Investimento em imóveis com operações educacionais.

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra

RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho do Fundo

- Receita de R\$ 1,407 milhão em agosto.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 9,79%.



Comercial | Prospecção

- Novas alternativas de locação: plug-and-play ou layout pré-definido.
- Expansão do plug-and-play pode reduzir vacância de 23,1% para 19,7%.
- Recebeu 9 visitas em agosto, 35 visitas em 2024.

Desempenho do Fundo

No mês de agosto, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,407 milhão, ou R\$ 0,53/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,14/cota, apresentando resultado de R\$ 1,059 milhão, ou R\$ 0,40/cota.

O rendimento anunciado em agosto foi de R\$ 0,38/cota, seguindo o range divulgado pela equipe de gestão do Fundo para o 2º semestre de 2024. O montante distribuído representa 95,00% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,79%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 46,60/cota .

Conforme informado no relatório de junho, entre os meses de julho a setembro de 2024, o Fundo receberá a penalidade pela rescisão antecipada da Petraroli Advogados, antigo locatário do conjunto 52 do Bloco Padauri.

Guidance 2S2024

Buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2024, fornecemos a *guidance* referente a distribuição de rendimentos esperada do Fundo, conforme prática já adotada pela equipe de gestão. Projetamos manter o mesmo range do primeiro semestre de 2024 para distribuição mensal entre R\$ 0,36/cota a R\$ 0,40/cota para o 2S2024, em linha com a geração de resultado do Fundo.

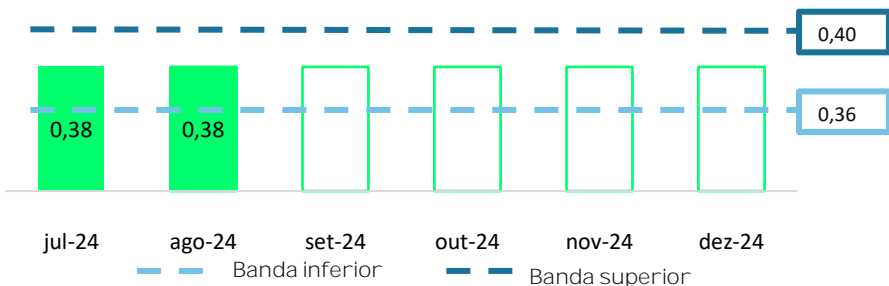


Mensagem do gestor ao Investidor

Guidance 2S2024

Ressaltamos que o resultado projetado esperado é composto pelo resultado recorrente do Fundo, acrescido (i) da rescisão contratual da Petraroli Advogados, referente a locação do conjunto 52 do Bloco Padauri, (ii) término do recebimento da multa por rescisão antecipada da Avus, antiga locatária do conjunto 122 do Bloco Demini; (iii) término do período de concessões de alguns contratos de locações que foram firmados entre 2023 e 2024.

Distribuição mensal de rendimentos projetada 2S2024¹ (R\$/cota)



¹A PROJEÇÃO MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

Comercial | Prospecção

Conforme a equipe de gestão do Fundo já mencionou em relatórios anteriores, as demandas para imóveis mobiliados têm crescido cada vez mais. Um exemplo disso é o fato do conjunto 52, entregue pela Petraroli Advogados, tem recebido mais visitas que o restante das unidades que estão disponíveis para locação.

Apesar da Consulta referente a expansão do plug-and-play nas unidades disponíveis no C.A. Rio Negro ([resultado da consulta divulgada em 05 de julho de 2024](#)) não ter sido aprovada pela maioria dos nossos cotistas, a equipe de gestão do Fundo foi buscar alternativas para oferecer ao mercado unidades com layout e/ou mobiliado prontos.

Após reuniões com parceiros, a equipe de gestão elaborou duas alternativas de locação que poderão dar uma maior dinâmica para as locações do C.A. Rio Negro, sendo elas:

- (i) Entrega do imóvel, na modalidade plug-and-play, com layout já pré-definido, com duas salas, mobília e sem cabeamento: Para esta alternativa, o investimento máximo do Fundo será de R\$ 1.500,00/m²;
- (ii) Entrega do imóvel somente com layout já pré-definido, com duas salas, sem cabeamento e sem mobília: Para esta alternativa, o investimento máximo do Fundo será de R\$ 1.000,00/m².

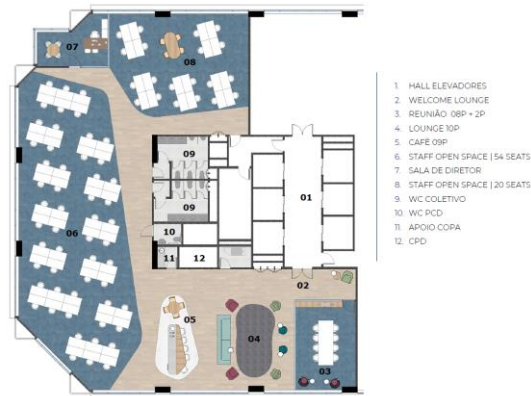
Mensagem do gestor ao Investidor

Comercial | Prospecção

A significativa diferença entre o antigo modelo plug-and-play, que foi um case de sucesso no RCRB11, responsável pela redução de vacância de 26,3% para 1,4%, para o novo modelo é que ofereceremos ao mercado modelos já pré-determinados o que permite ter um custo mais baixo do que o anterior.

Com este novo projeto, conseguiremos expandir o projeto plug-and-play para mais duas unidades de 678,18 m², ou um andar inteiro de 1.356,36 m². Tendo êxito na locação desta metragem, a vacância do Fundo cairia de 23,1% para 19,7%.

Sendo assim, gostaríamos de apresentar as duas opções de layout que será oferecido ao mercado sendo que, em ambos, poderemos entregar somente com layout ou plug-and-play:



Como já informado em relatórios anteriores, a Rio Bravo vem implementando em conjunto com a administradora predial, como a ocupação de todas as lojas do térreo, as vans aos usuários que disponibiliza o traslado do empreendimento à estação da CPTM Barueri, o upgrade nas certificações Leed das torres Padauri e Demini, está em andamento a aprovação junto aos órgãos competentes de Barueri a reformulação e modernização do tótem da entrada do empreendimento, mais conhecido como o “cartão de visitas do C.A. Rio Negro”. Assim que aprovado, divulgaremos no relatório o novo modelo de tótem que será instalado.

Todo este esforço resultou em 11 locações entre 2023 e 2024, totalizando 5.506 m² locados. O empreendimento tem recebido pedido de informações e agendamento de visitas para as áreas disponíveis para locação.

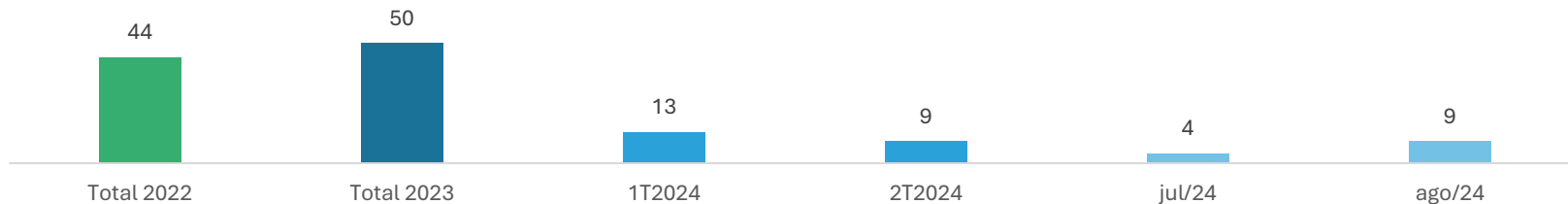
Mensagem do gestor ao Investidor

Acompanhamento de visitas

Em agosto, as unidades disponíveis para locação do C.A. Rio Negro receberam 9 visitas de empresas dos segmentos jurídico, tecnologia, consultoria e startup.

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.

Histórico de Visitas



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

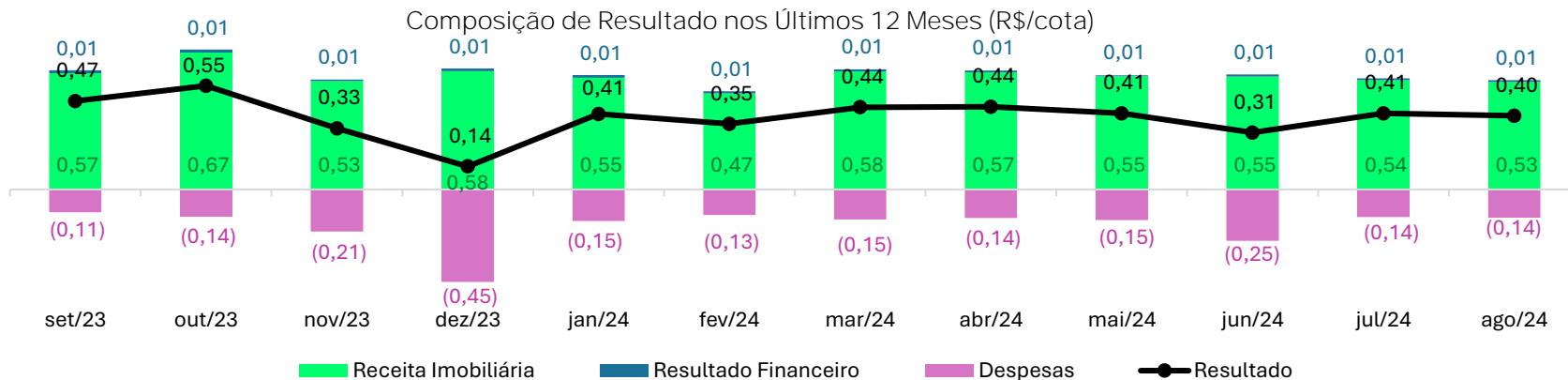
[Laje *open space* \(sem divisórias e mobília\);](#)



[Área mobiliada – Já locada.](#)



Resultados



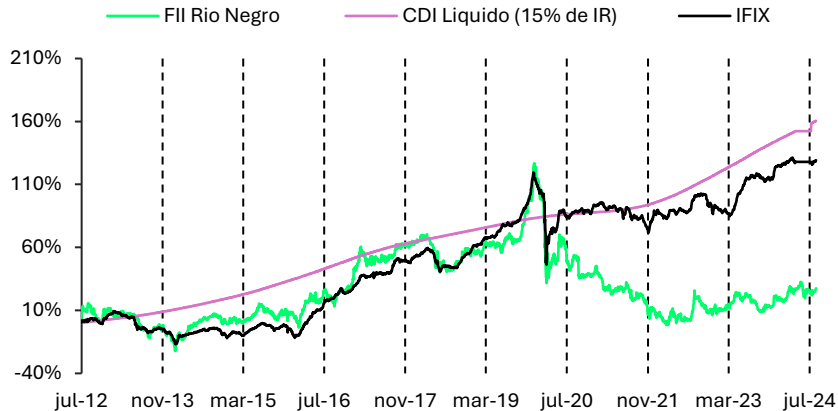
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.407.060	R\$ 11.602.045	R\$ 17.887.989
Receita Financeira	R\$ 23.975	R\$ 202.974	R\$ 335.272
Despesas	-R\$ 371.164	-R\$ 3.333.859	-R\$ 5.761.464
Resultado	R\$ 1.059.871	R\$ 8.471.161	R\$ 12.461.797
Resultado por cota	R\$ 0,40	R\$ 3,17	R\$ 4,66
Rendimento por cota¹	R\$ 0,38	R\$ 3,04	R\$ 4,60
Resultado Acumulado²	R\$ 0,02	R\$ 0,13	R\$ 0,06

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

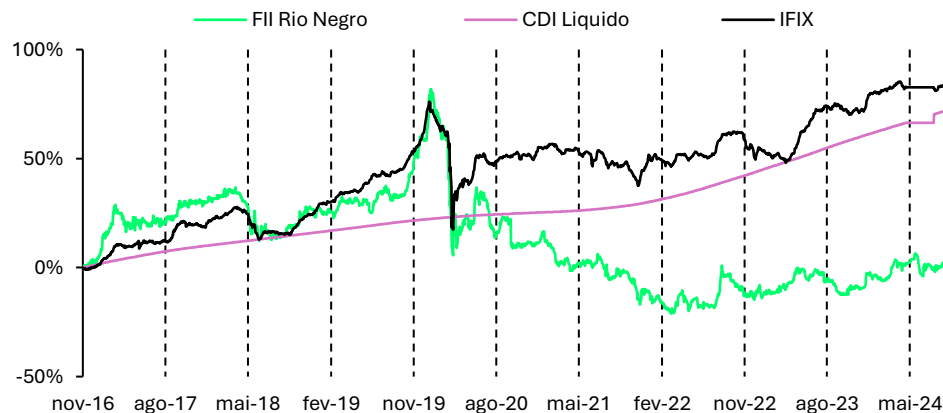
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Desempenho da cota e distribuição

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	2,15%	5,18%	8,96%	27,42%
IFIX	0,51%	2,48%	5,63%	129,04%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,85%	6,47%	9,70%	81,61%
CDI líquido (15% de IR)	2,89%	6,03%	9,53%	160,42%

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	0,38	0,38	0,38	0,38				
Δ^3	-12%	-12%	-12%	-12%	-5%	-5%	6%	6%				

Δ : Comparação entre os anos 2023 e 2024.

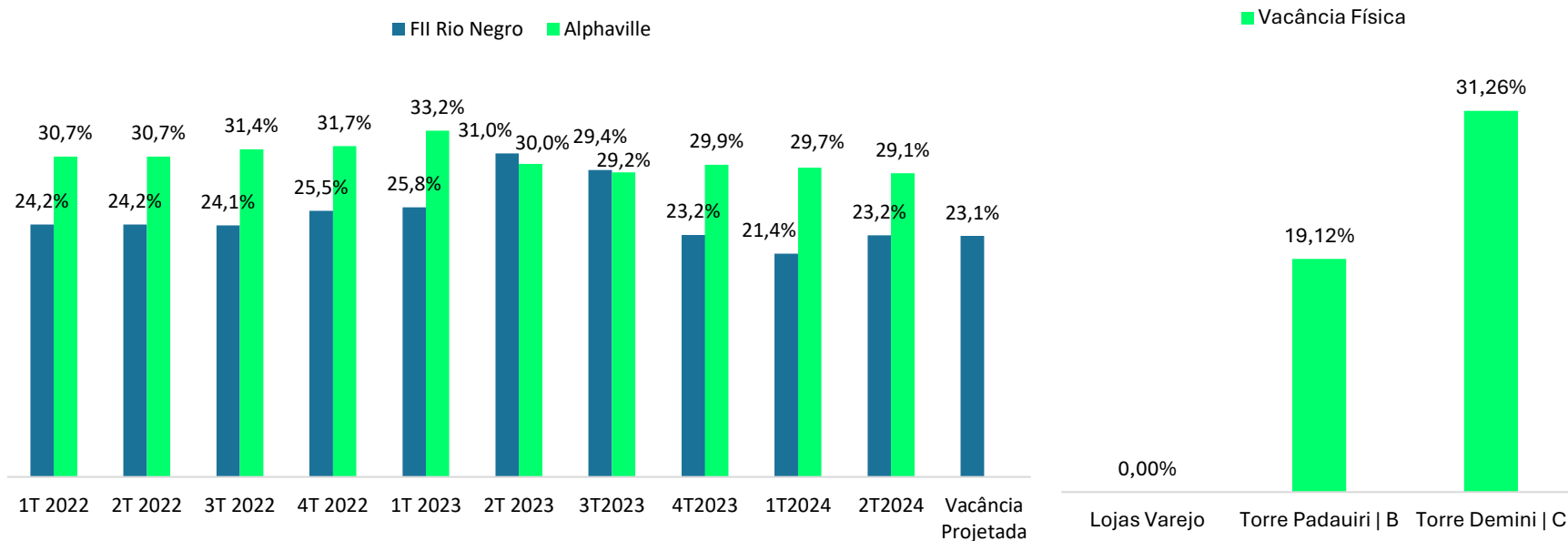
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

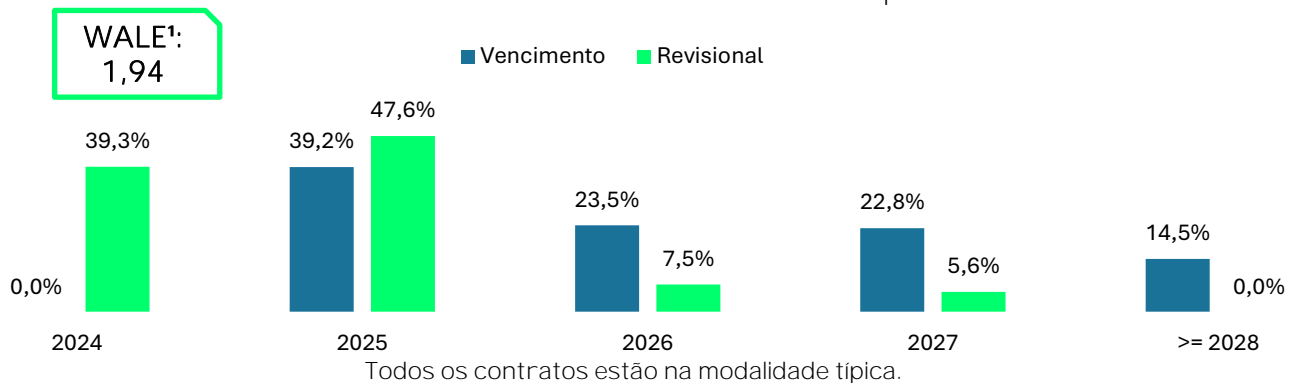


Fonte: Buildings.



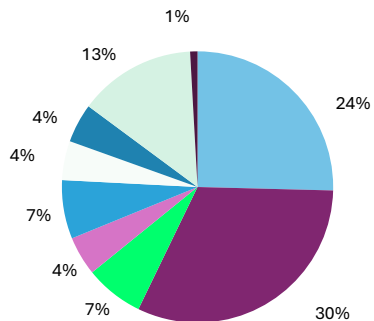
Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



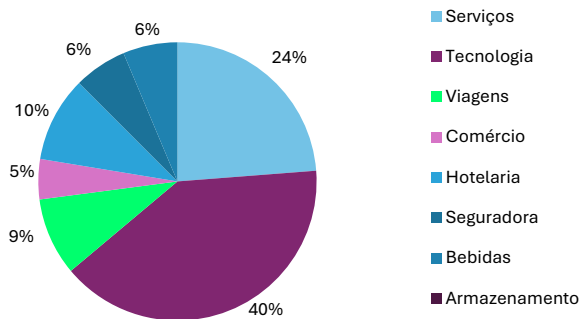
¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

% de ABL por Setor



- Serviços
- Tecnologia
- Viagens
- Comércio
- Hotelaria
- Cinema
- Bebidas
- Moda
- Armazenamento

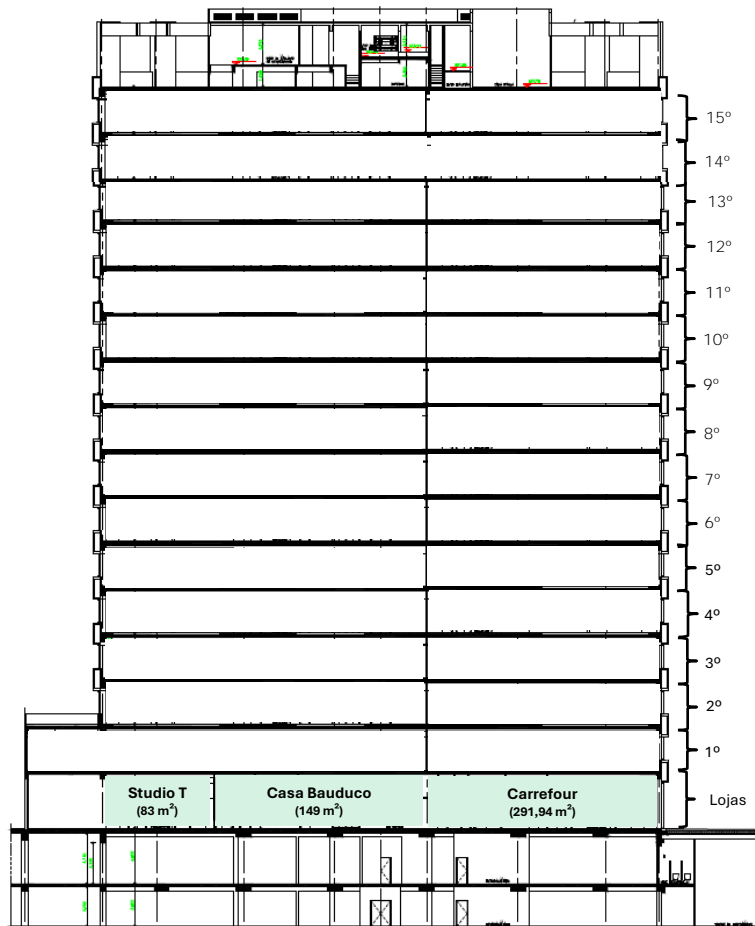
% de Receita por Setor



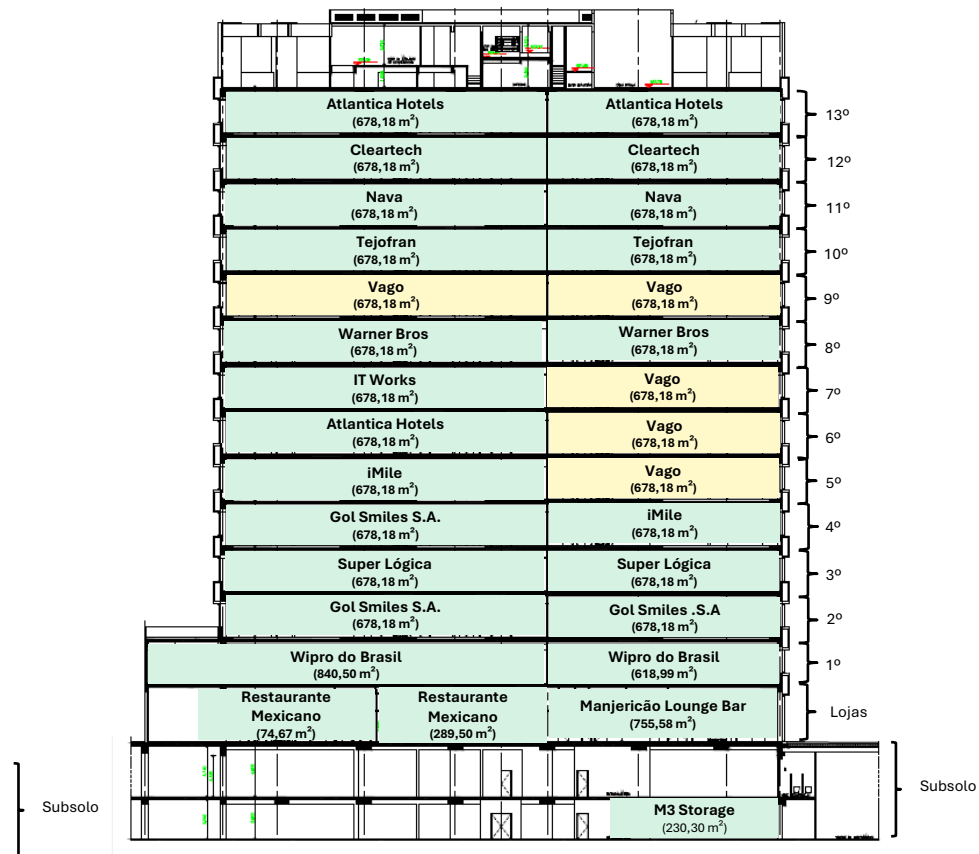
- Serviços
- Tecnologia
- Viagens
- Comércio
- Hotelaria
- Seguradora
- Bebidas
- Armazenamento



Locatários

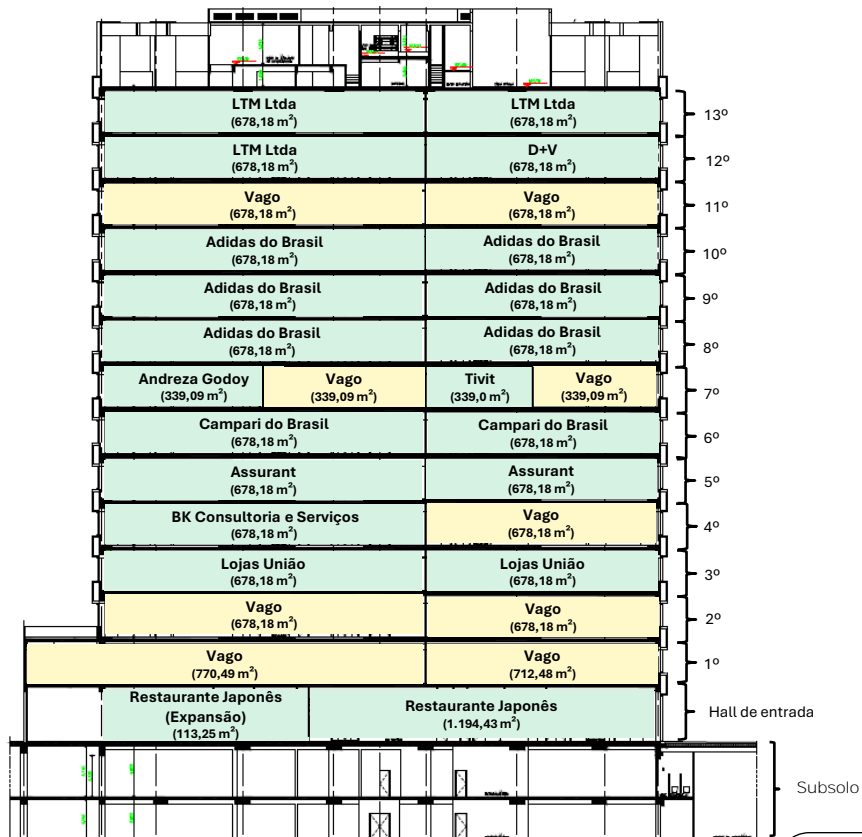


Edifício Padauri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m ²
Área BOMA Vaga	3.390,90 m ²
Vacância do Edifício Padauri	19,12 %

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m ²
Área BOMA Vaga	5.552 m ²
Vacância do Edifício Demini	31,3 %

Lojas

Área Privativa Total	3.107,53 m ²
Área Privativa Vaga	0 m ²
Vacância das Lojas	0%

Vacância no mês

Edifícios	25,2%
Edifícios + Lojas	23,1%

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	Gerador para áreas comum e privativa (em andamento)
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



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



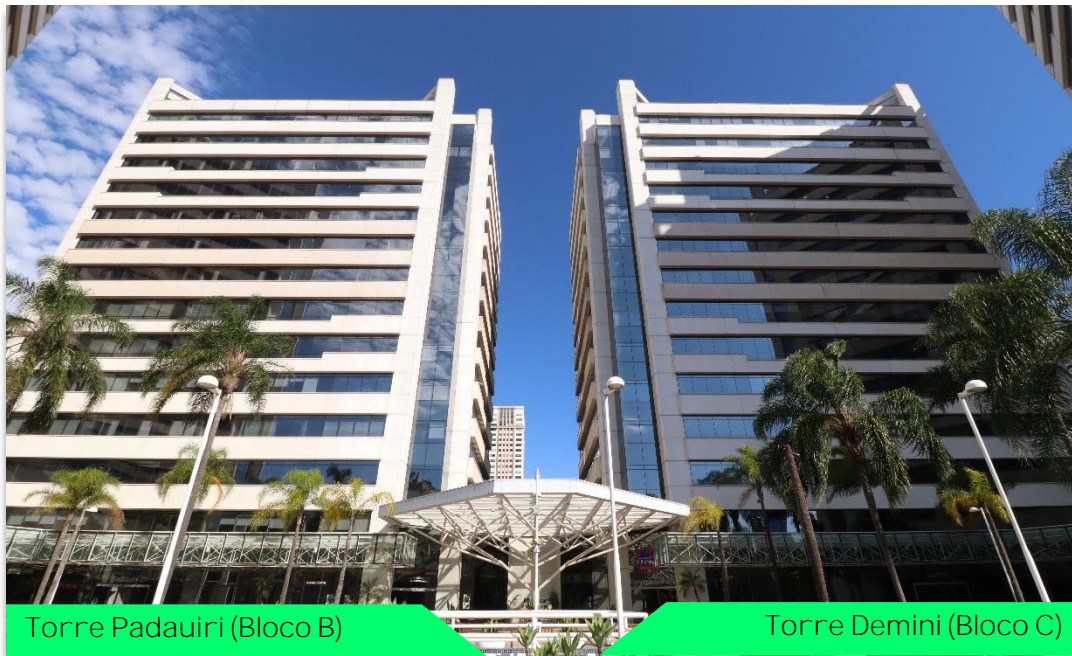
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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 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**:

RBR11

Invista conosco:



Para acessar, [clique aqui](#).



RIO BRAVO



riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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.