

Relatório Gerencial RNGO11

FII Rio Negro

setembro24



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\$ 221.701.826,86 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 8.952

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\$1,43 milhão em setembro.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 9,85%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 2 visitas em setembro, 37 visitas em 2024.

Desempenho do Fundo

No mês de setembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,43 milhão, ou R\$ 0,53/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,15/cota, apresentando resultado de R\$ 1,11 mil, ou R\$ 0,42/cota.

O rendimento anunciado em setembro 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 91,24% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,85%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 46,30/cota.

Conforme informado em relatórios anteriores, o Fundo recebeu a última parcela da penalidade pela rescisão antecipada do conjunto 52, locado anteriormente pela Petraroli Advogados.

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.



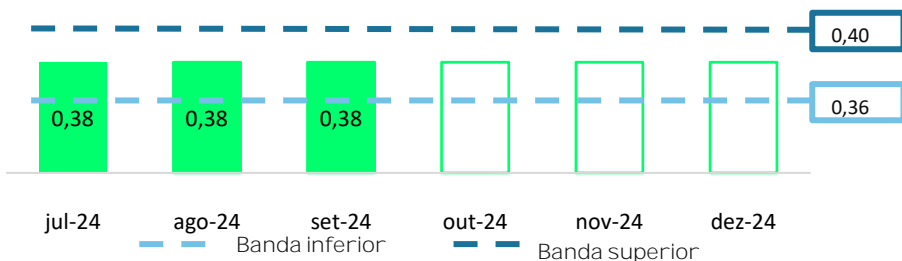
Mensagem do gestor ao Investidor

Guidance 2S2024

Buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2024, fornecemos o *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.

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 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

O time de gestão do Fundo permanece ampliando os seus contatos em Alphaville e São Paulo com o objetivo de divulgar para o maior número de profissionais do mercado imobiliário as disponibilidades de locação das unidades de propriedade do Fundo no C.A. Rio Negro.

Essa divulgação é importante para que os parceiros de negócios saibam que o empreendimento pode atender a diversas demandas do mercado imobiliário, oferecendo espaços que variam de 300 m² a quase 3.000 m² em áreas contínuas. Além disso, disponibilizamos áreas open space, que são livres de layout e mobília, assim como opções com layout.

Dessa forma, o empreendimento está preparado para atender a uma variedade de demandas e modelos de ocupação, acomodando empresas desde startups até grandes corporações.

Em paralelo, a Rio Bravo continua buscando ampliar as facilidades oferecidas ao empreendimento, como vem fazendo desde que assumiu a gestão imobiliária do Fundo. Isso inclui a locação total do térreo dos edifícios, que oferece serviços aos locatários, além da operação de transporte gratuita para os usuários até a estação da CPTM Barueri durante os horários de maior movimento pela manhã e no final da tarde. Esta demanda veio através de contato com interessados na locação de espaços e de usuários que já estão no empreendimento.



Mensagem do gestor ao Investidor

Comercial | Prospecção

Além disso, outra conquista recente especificamente para os blocos de propriedade do Fundo, foi o upgrade nas Certificações de Sustentabilidade Leed. O bloco Padauri era Gold e passou para Platinum, a maior classificação existente. O bloco Demini obteve a reclassificação de Silver para Gold.

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.

Vale lembrar que atualmente a comercialização oferece três tipos de locação.

1) **Plug and play mobiliado**, sendo aprovado o valor máximo de R\$ 1.500,00 por metro quadrado para a obra e mobília.

2) **Plug and play sem mobília**, sendo aprovado o valor máximo de R\$ 1.000,00 por metro quadrado para a obra.

3) **Entrega na configuração atual do prédio**, ou seja, laje em vão livre.

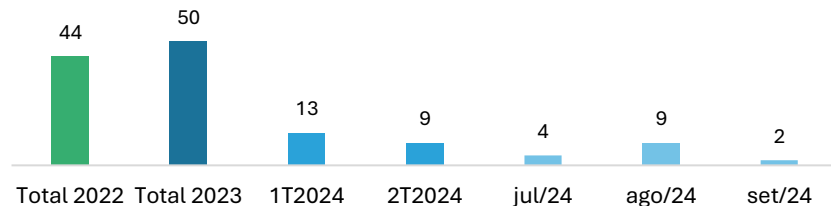
Os valores de aluguel variam entre as três modalidades, uma vez que o fundo pode optar por realizar um investimento parcial para a locação.

Acompanhamento de visitas

Em setembro, as unidades disponíveis para locação do C.A. Rio Negro receberam 2 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.

Histórico de Visitas



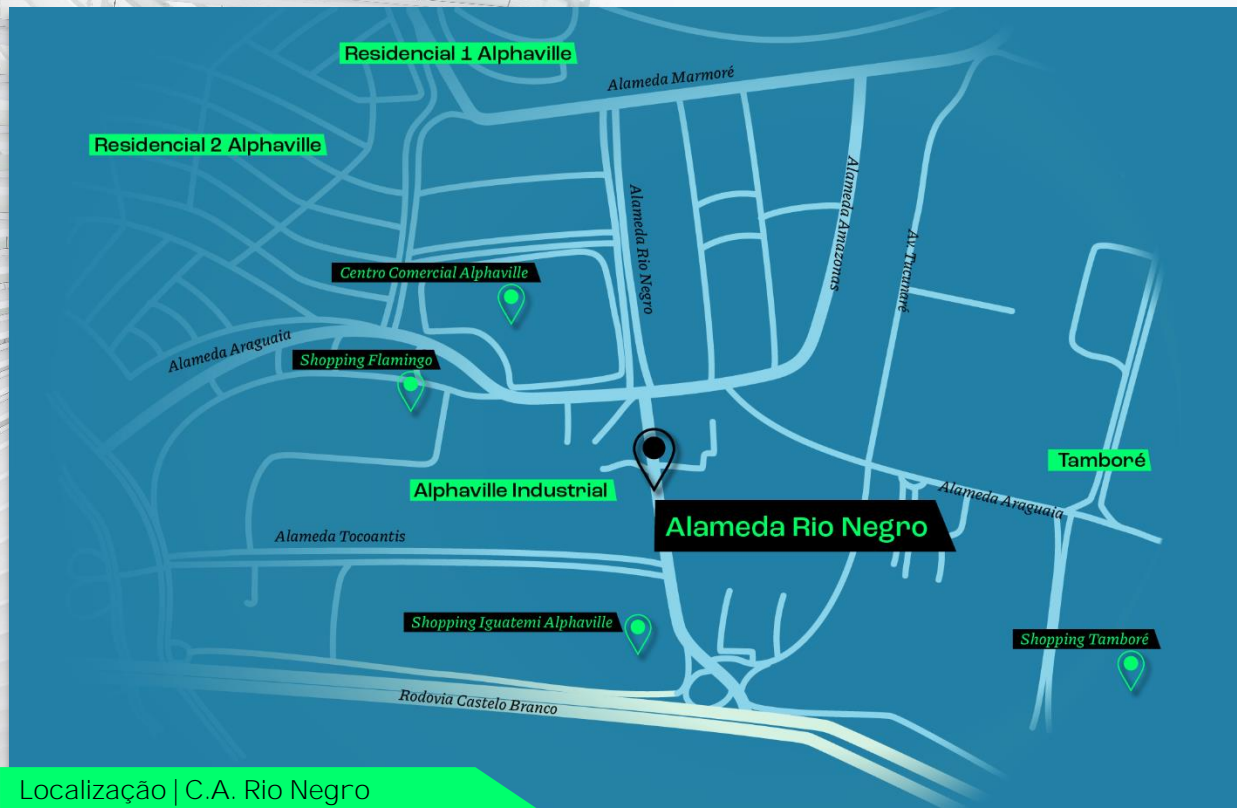
Por fim, o Fundo conta com dois vídeos tours do empreendimento:

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

| [Área mobiliada – Já locada.](#)



Alphaville | Mercado Imobiliário 3T 2024



Localização | C.A. Rio Negro

Resultado 3T 2024
Alphaville

28% de vacância

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



**0 m² de novo
estoque**

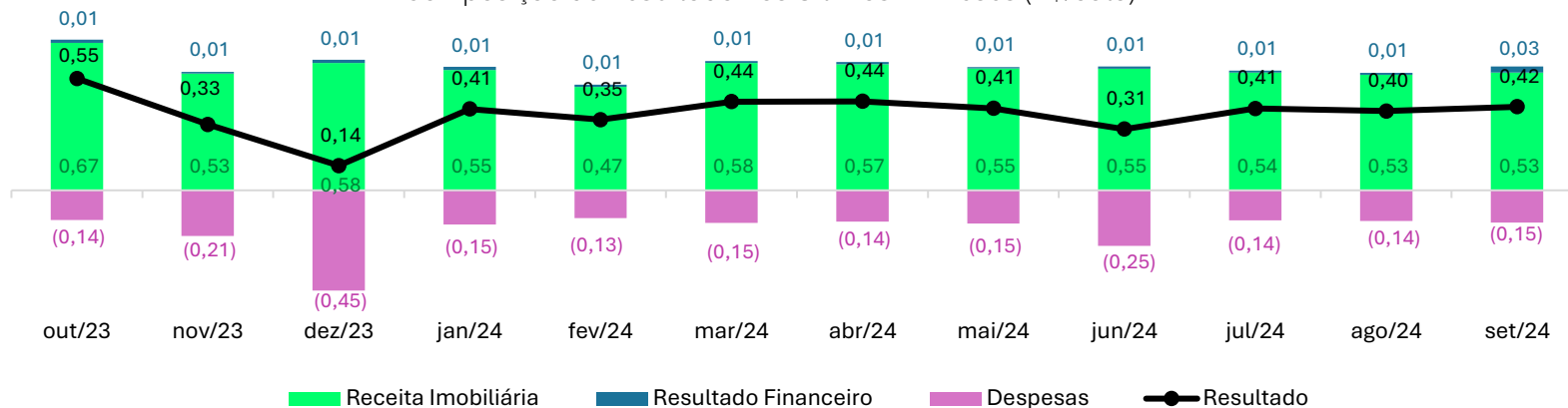
7 mil m²
Absorção Líquida

38 mil m²
Absorção Bruta



Resultados

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



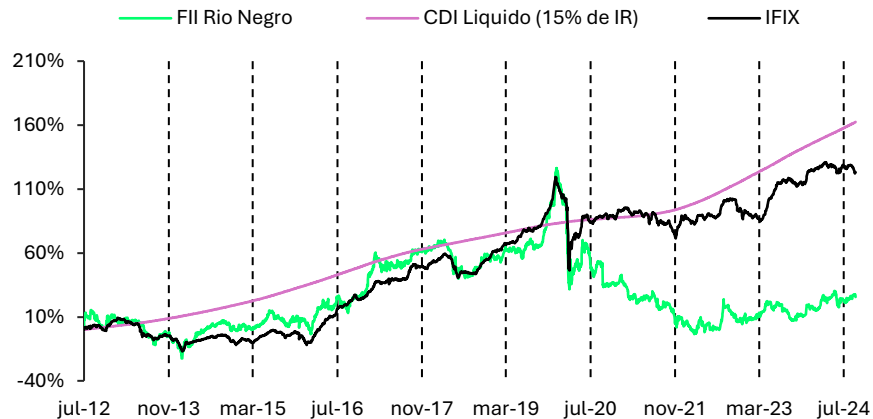
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.431.152	R\$ 13.031.725	R\$ 17.793.451
Receita Financeira	R\$ 76.248	R\$ 279.222	R\$ 375.644
Despesas	-R\$ 388.831	-R\$ 3.721.217	-R\$ 5.849.834
Resultado	R\$ 1.118.569	R\$ 9.589.730	R\$ 12.319.261
Resultado por cota	R\$ 0,42	R\$ 3,58	R\$ 4,60
Rendimento por cota¹	R\$ 0,38	R\$ 3,42	R\$ 4,62
Resultado Acumulado²	R\$ 0,04	R\$ 0,16	-R\$ 0,02

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

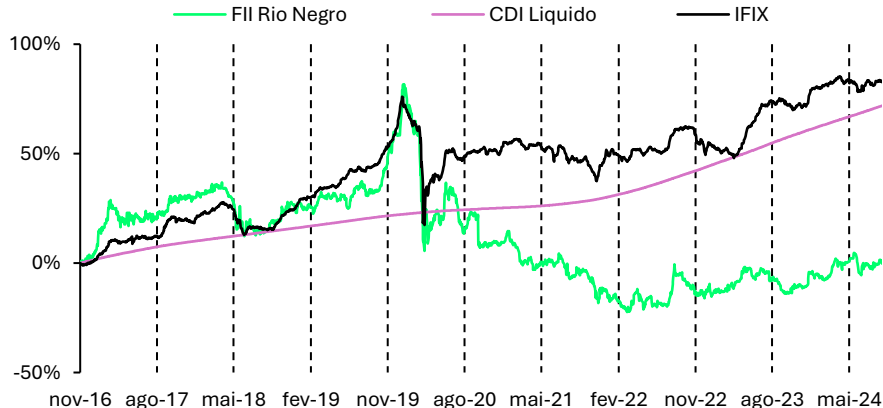
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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	-0,64%	5,36%	16,45%	25,56%
	-2,58%	-0,16%	2,69%	123,13%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,83%	7,28%	10,48%	81,99%
CDI líquido (15% de IR)	0,71%	6,79%	9,40%	162,46%

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	0,38			
Δ³	-12%	-12%	-12%	-12%	-5%	-5%	6%	6%	6%			

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

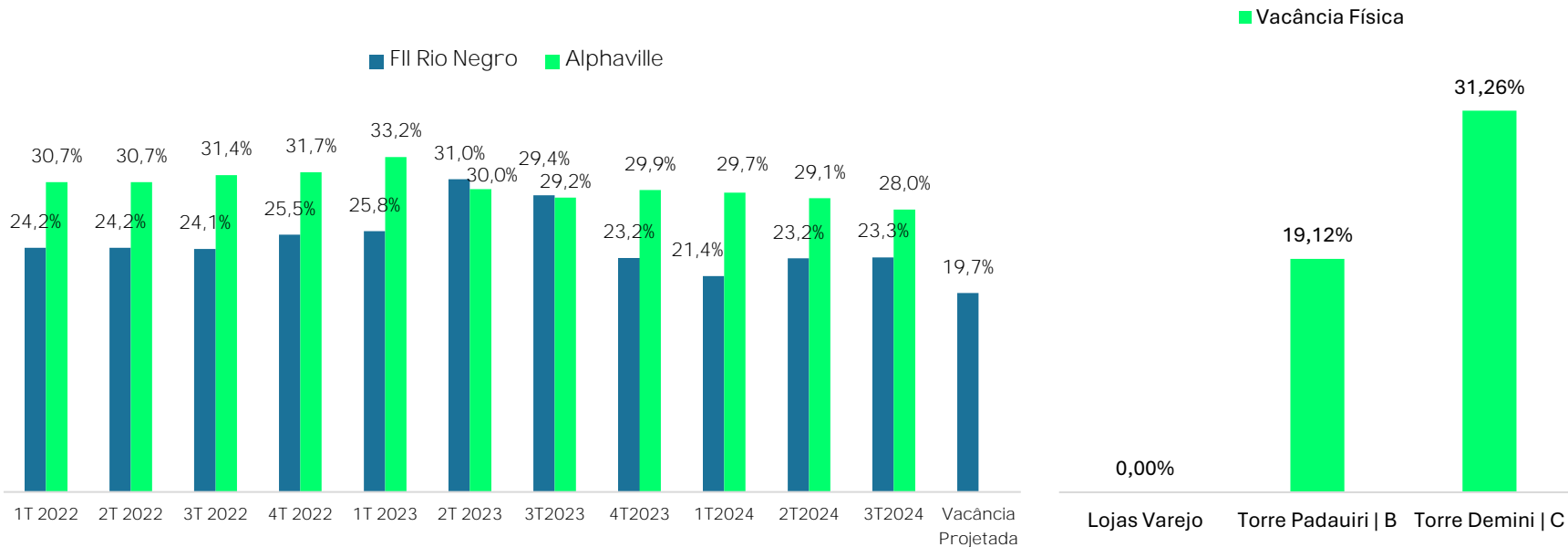
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

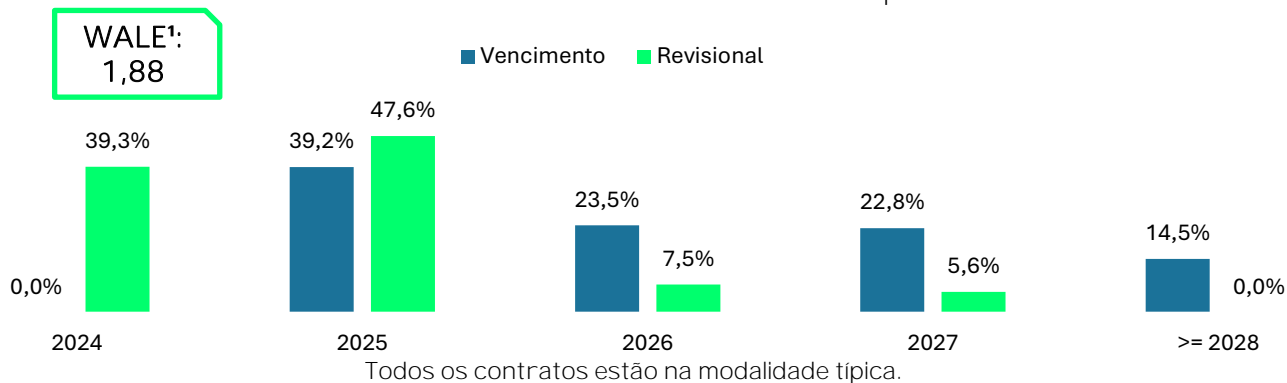


Fonte: Buildings.



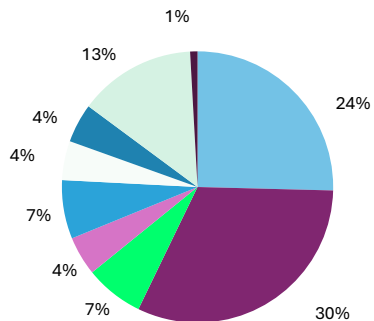
Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



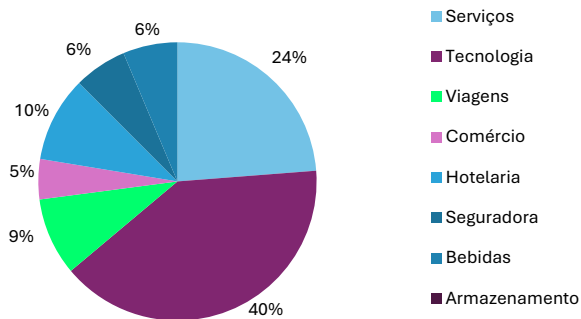
¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

% de ABL por Setor



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

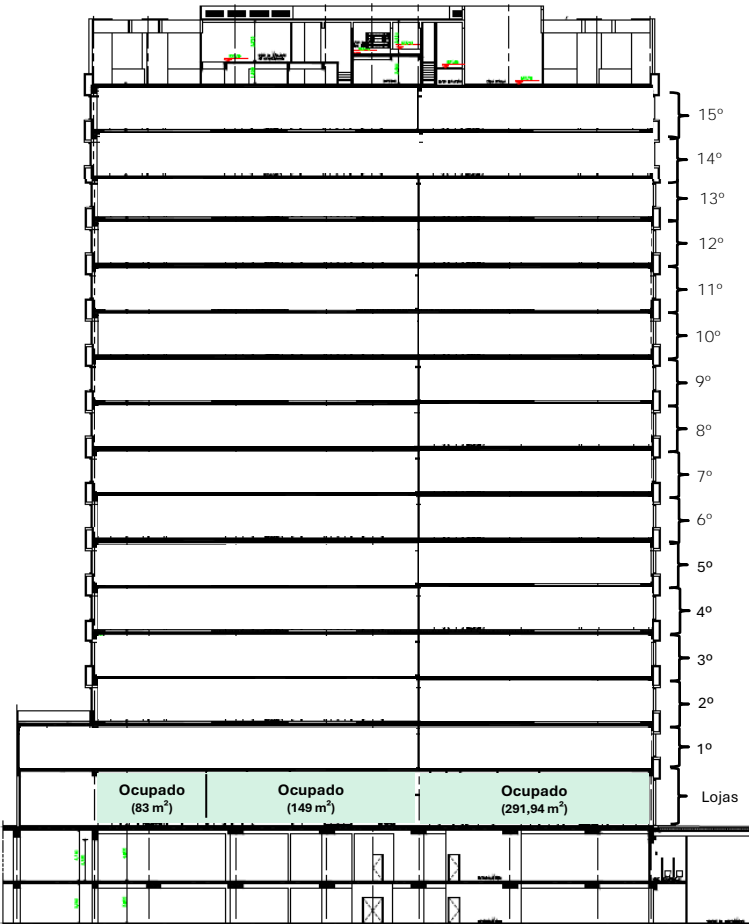
% de Receita por Setor



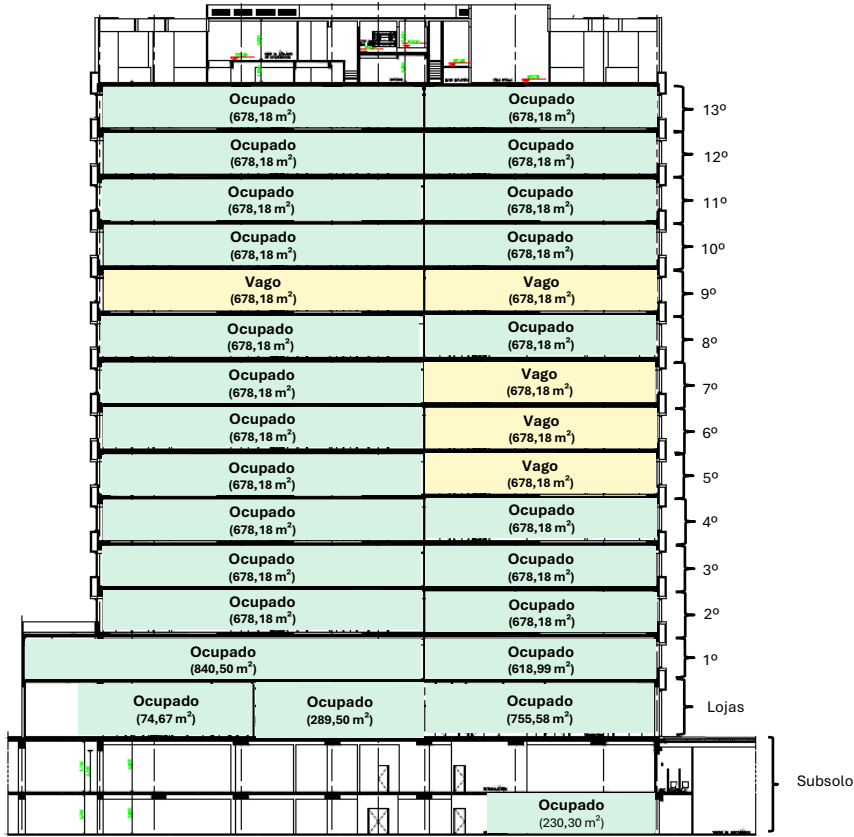
- Serviços
- Tecnologia
- Viagens
- Comércio
- Hotelaria
- Seguradora
- Bebidas
- Armazenamento



Locatários

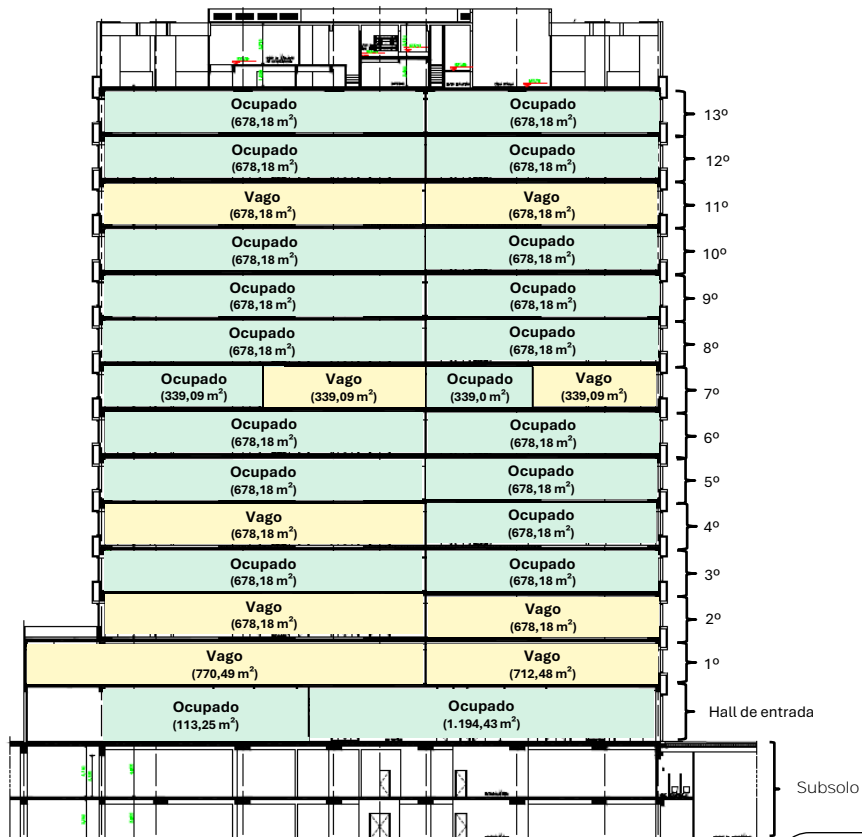


Edifício Padauri (Bloco B)



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

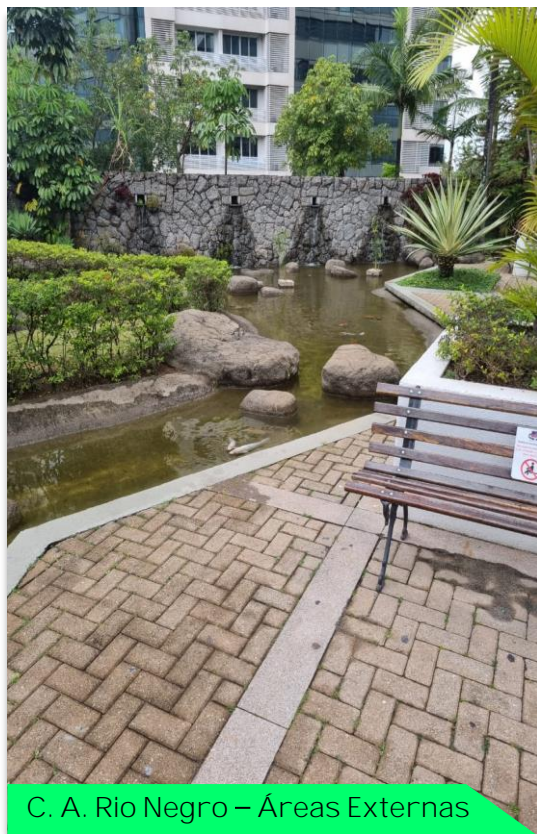
	Edifício Padauri (Bloco B)	Edifício Demini (Bloco C)
Fachada	Acabamentos em pastilhas	
Lobby de entrada	Recepção retrofitada e sistema de controle de acesso modernizado	
Forro	Forro modular	
Gerador	Gerador de área comum	Gerador para áreas comum e privativa (em andamento)
Piso Elevado	Possui	
Certificação 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



Patrimônio do Fundo



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



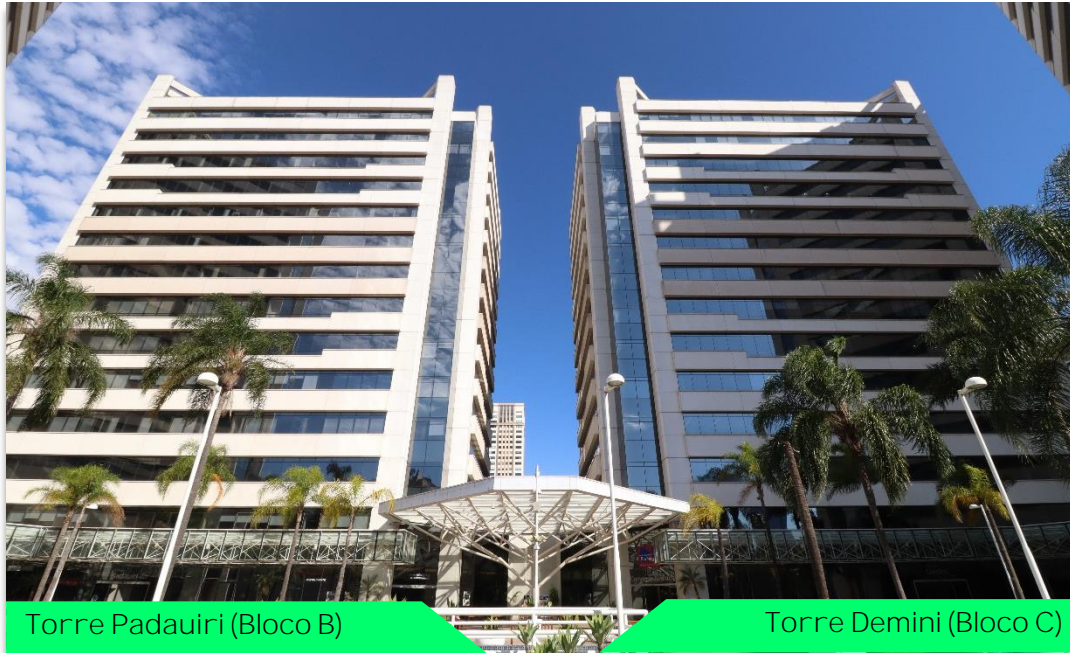
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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.