

Relatório Gerencial

RNGO11

FII Rio Negro

NOVEMBRO 24



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\$ 224.049.824,72 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 8.629

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\$1,3 milhão em novembro.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,38%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 6 visitas em novembro, 47 visitas em 2024.

Desempenho do Fundo

No mês de novembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,3 milhão, ou R\$ 0,48/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,15/cota, apresentando resultado de R\$ 917 mil, ou R\$ 0,34/cota.

O rendimento anunciado em outubro 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 110,81% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 10,38%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 43,91/cota.

Mercado Alphaville – 3 Trimestre 2024

Alphaville é um bairro localizado nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba, o terreno foi adquirido em 1973 por dois engenheiros que eram sócios de grande construtora, ambos tinham a intenção de que fosse construído no terreno, na época denominado “Fazenda Tamboré” ativos residenciais.

No entanto, o então prefeito da região Guilherme Guglielmo barrou o projeto alegando que a região não deveria ser reconhecida como cidade dormitório e sim um novo polo econômico.



Mensagem do gestor ao Investidor

Ironicamente, o diretor da primeira indústria a chegar na região, a HP, sugere que sejam feitos alguns condomínios residenciais para que os executivos das grandes empresas não precisem realizarem o trajeto de sair da capital e ir pra Alphaville diariamente.

A partir disto podemos entender um dos motivos de Alphaville possuir tantas empresas e condomínios residenciais conhecidos por casas de alto padrão.

Alphaville também possui benefício fiscal para a empresa que se instala na região. Apesar de todos os benefícios que o bairro oferece os níveis de ocupação ainda são baixos, a taxa de vacância do terceiro trimestre está em 28%, mesmo com o fim da pandemia e a volta das empresas aos escritórios, e os índices melhorando na capital.

É notável que o mercado vem aquecendo e as transações acontecendo de maneira gradativa e a taxa de vacância sendo reduzida, vale ressaltar que Alphaville é uma região classificada como secundária ou alternativa, e que estas regiões tiveram destaque nos últimos três trimestres e tomaram uma proporção significativa nas demandas e novas locações, com empresas que buscam por opções em regiões não óbvias que disponham benefícios de localização e serviços.

O C.A Rio Negro nesse sentido está melhor que o mercado dado que sua vacância encerra o trimestre em 19%, ou seja, uma vacância abaixo da região e dos Edifícios comparáveis ao Empreendimento, vale ressaltar que o Fundo iniciou o ano com cerca de 24% de vacância.

Acompanhamento de visitas

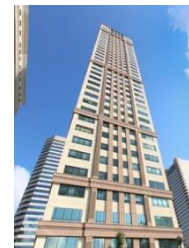
Segue abaixo alguns empreendimentos que concorrem diretamente com o C.A Rio Negro:



Edifício Evolution -
Vacância: 44%



Edifício Canopus -
Vacância: 28%



West Side -
25% vacância



Edifício West Copr -
Vacância: 18%

Comercial | Prospecção

O time de Gestão do Fundo continua 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 áreas open space, ou seja, livre de layout e mobília, ou com layout e mobiliado.



Mensagem do gestor ao Investidor

Obra Deck Park

Foi deliberado em Assembleia a manutenção preventiva do Edifício Deck Park com a finalidade de manter os andares de estacionamento em boas condições de uso e neste mês de novembro as obras foram finalizadas as obras, para o próximo mês ficaria pendente apenas a pintura.

O time de gestão segue em busca de melhorias no ativo a fim de torná-los mais competitivos em relação ao mercado.

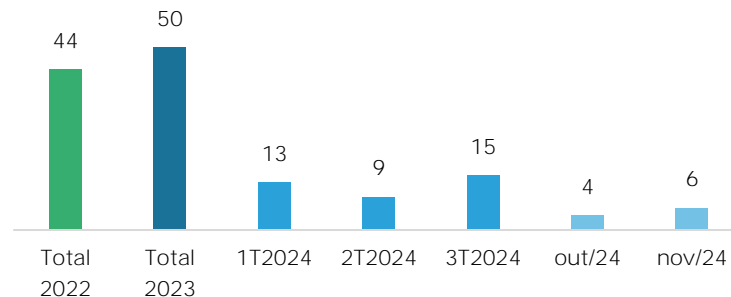


Deck Park

Acompanhamento de visitas

Dando continuidade ao processo de comercialização, a gestão segue em contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar ainda mais o empreendimento e a disponibilidade de locação, sempre evidenciando os serviços oferecidos e localização privilegiada do CA Rio Negro.

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.](#)

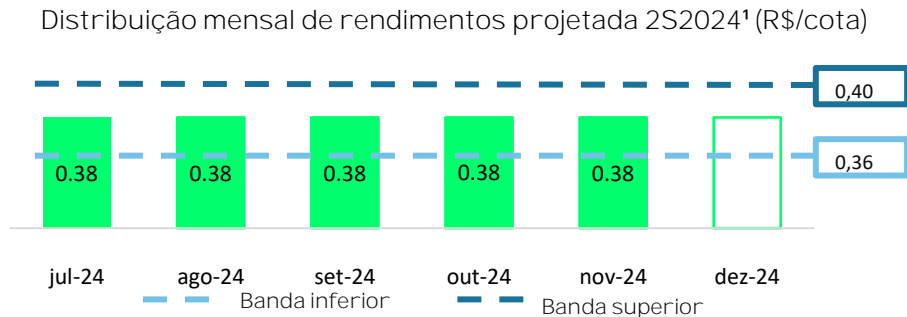


Mensagem do gestor ao Investidor

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.

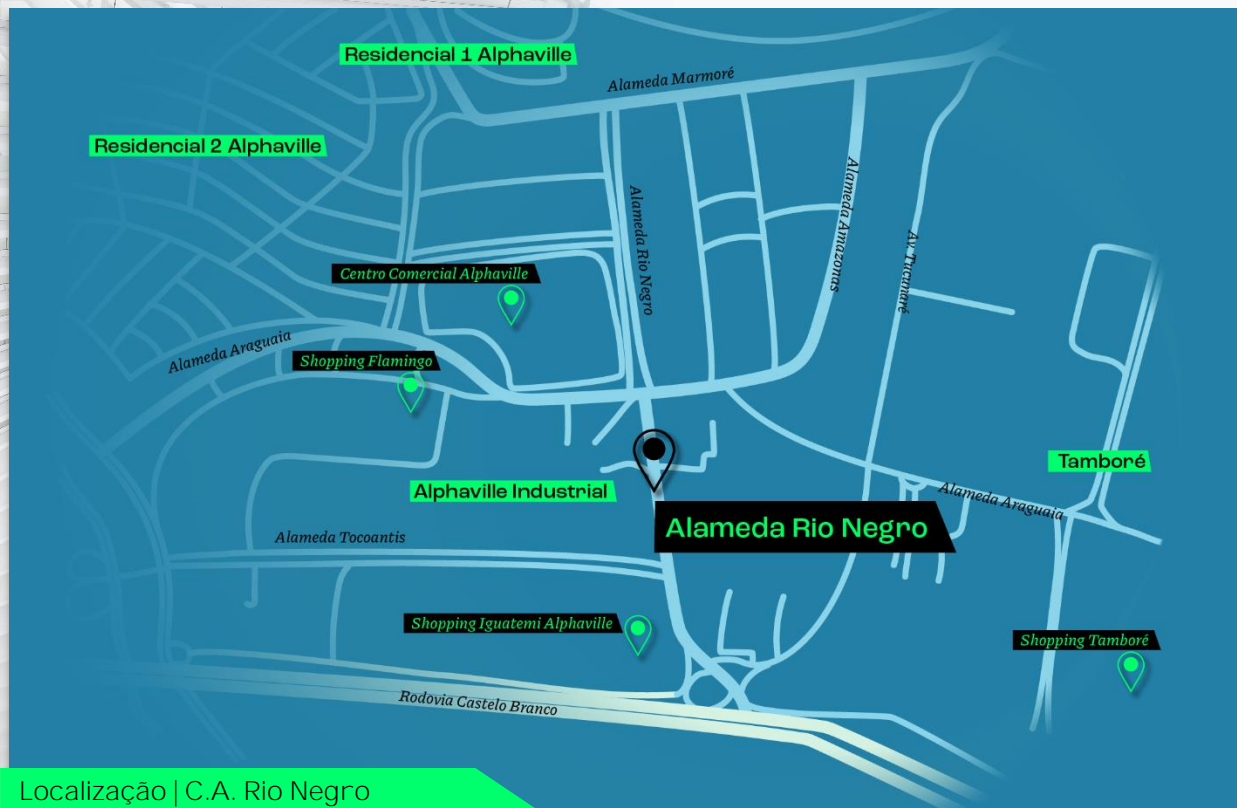
Ressaltamos que o resultado projetado esperado é composto pelo resultado recorrente do Fundo, acrescido (i) da rescisão contratual da Petraroli Advogados, referente a locação do conjunto 52 do Bloco Padauri, (ii) término do período de concessões de alguns contratos de locações que foram firmados entre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



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



Alphaville | Mercado Imobiliário 3T 2024



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**

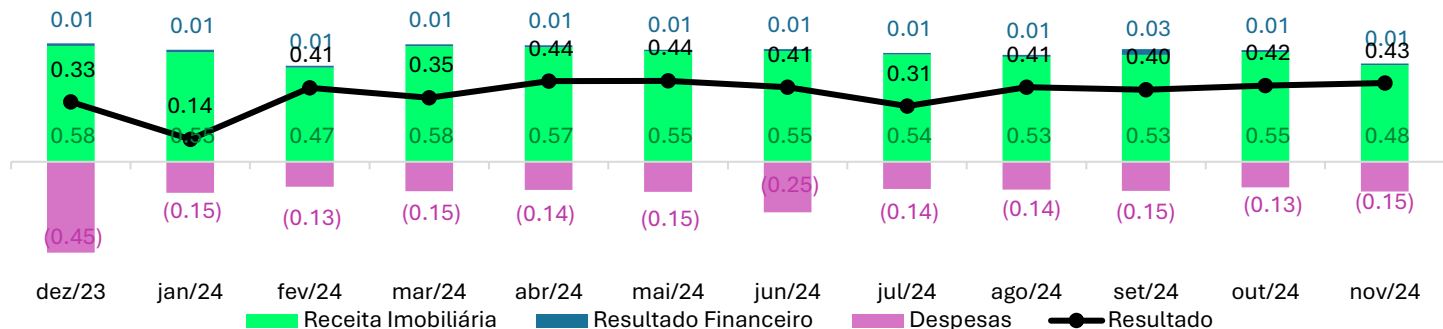
7 mil m²
Absorção Líquida

38 mil m²
Absorção Bruta



Resultados

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



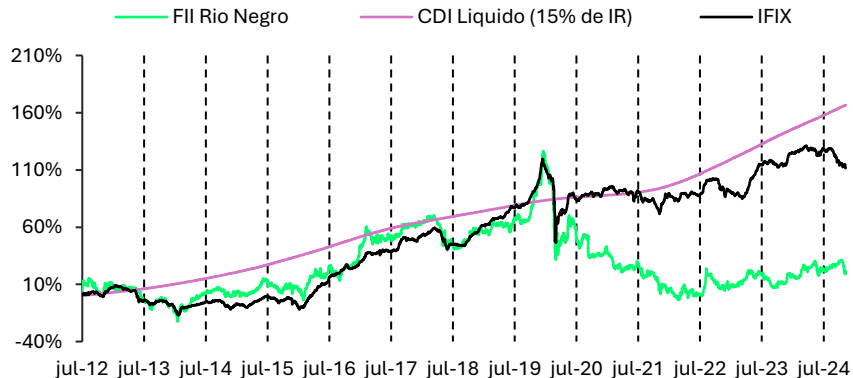
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.291.225	R\$ 15.791.474	R\$ 17.339.611
Receita Financeira	R\$ 22.998	R\$ 327.185	R\$ 363.731
Despesas	-R\$ 396.519	-R\$ 4.459.742	-R\$ 5.674.695
Resultado	R\$ 917.705	R\$ 11.658.917	R\$ 12.028.647
Resultado por cota	R\$ 0,34	R\$ 4,36	R\$ 4,50
Rendimento por cota¹	R\$ 0,38	R\$ 4,18	R\$ 4,58
Resultado Acumulado²	-R\$ 0,04	R\$ 0,18	-R\$ 0,08

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

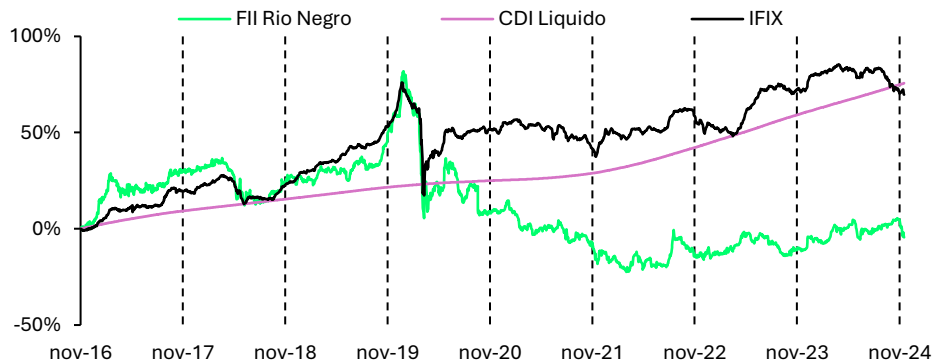
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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	-8,86%	-0,12%	7,32%	19,02%
IFIX	-2,11%	-5,26%	-1,23%	111,75%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,81%	8,88%	10,36%	82,75%
CDI líquido (15% de IR)	0,67%	8,38%	9,21%	166,74%

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

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.

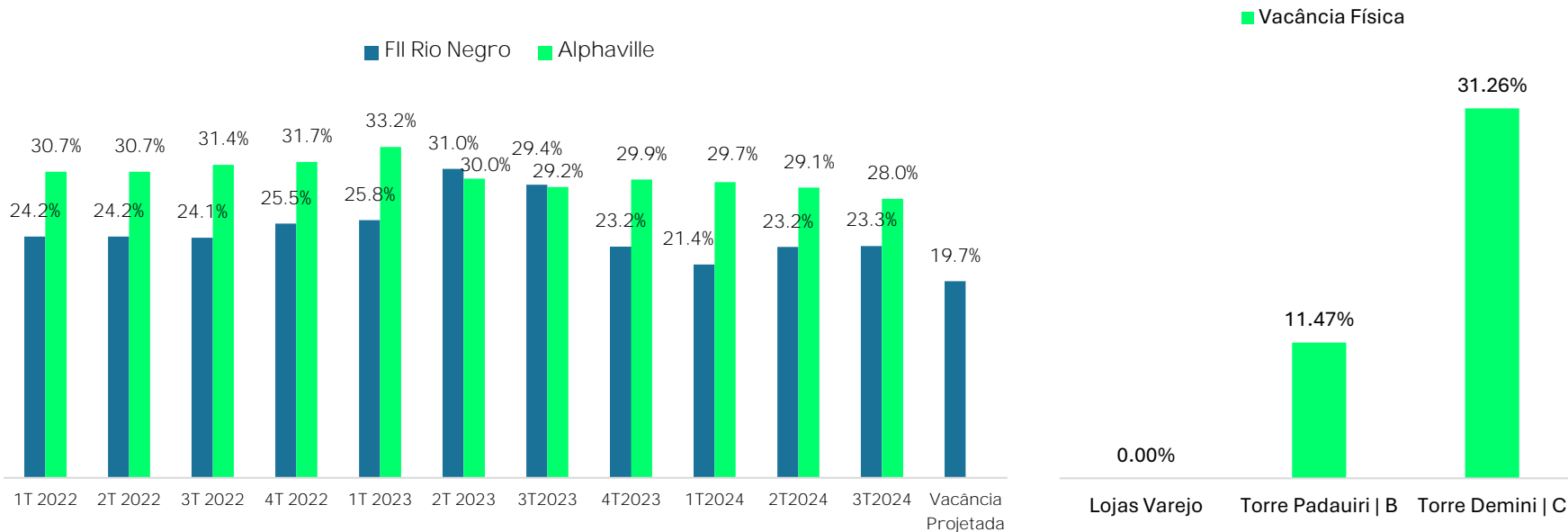
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

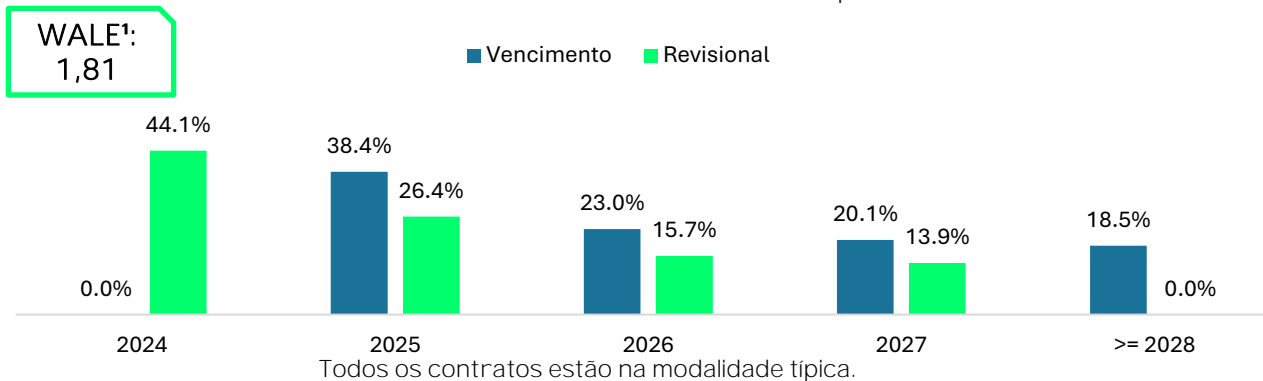


Fonte: Buildings.



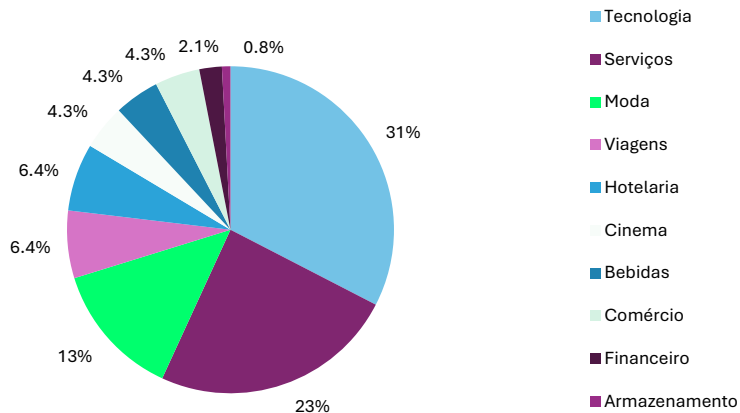
Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:

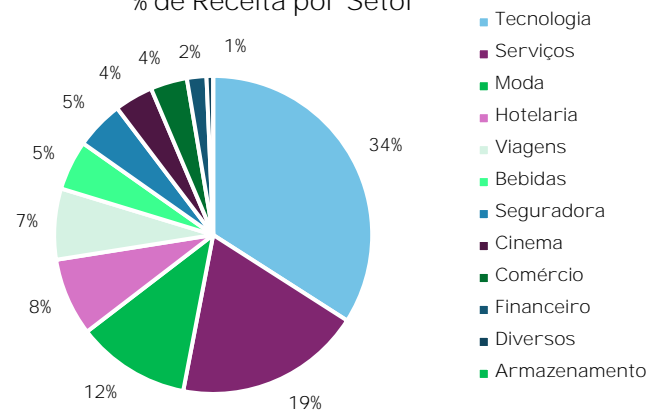


¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

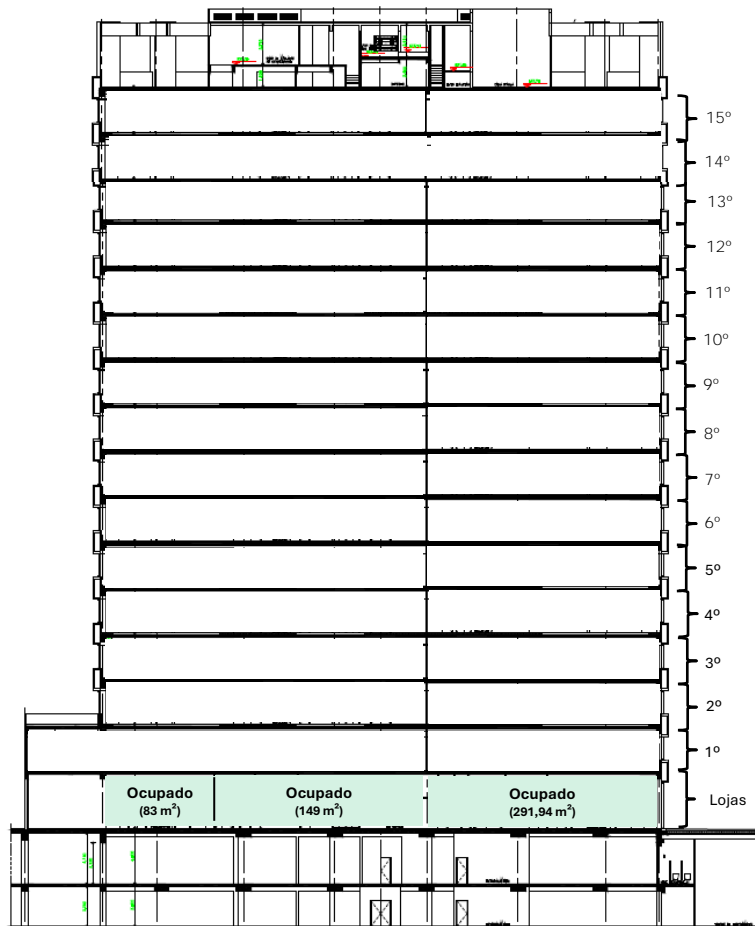
% de ABL por Setor



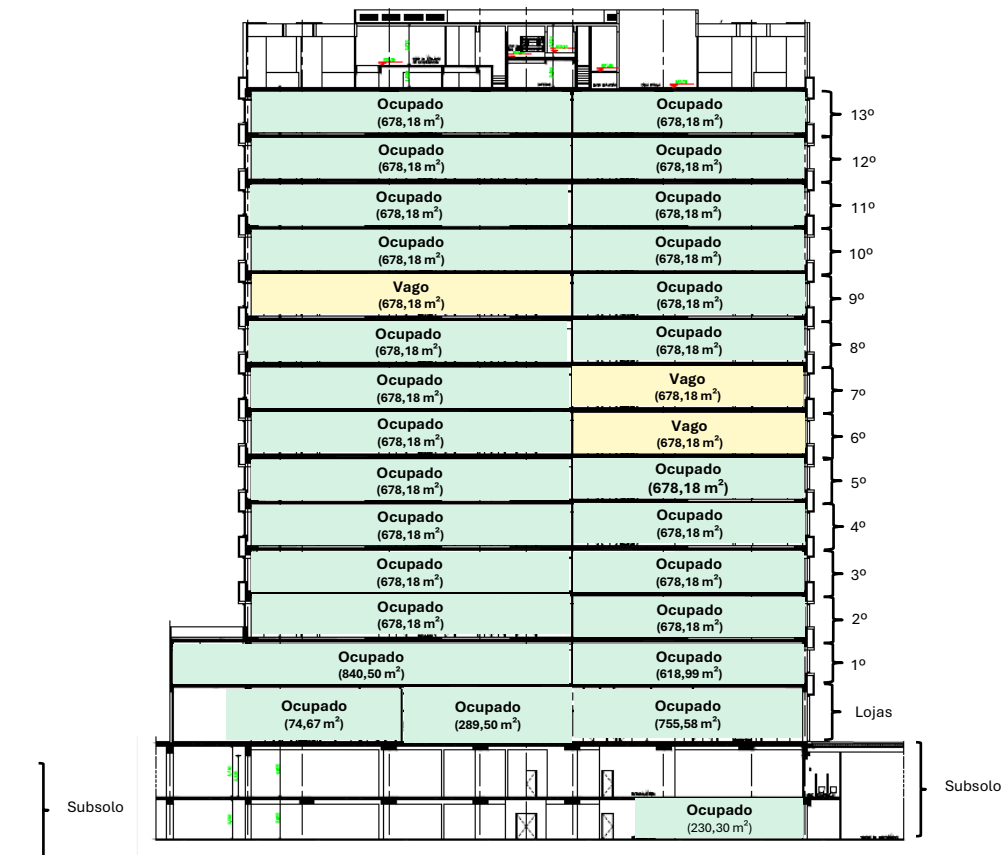
% de Receita por Setor



Locatários

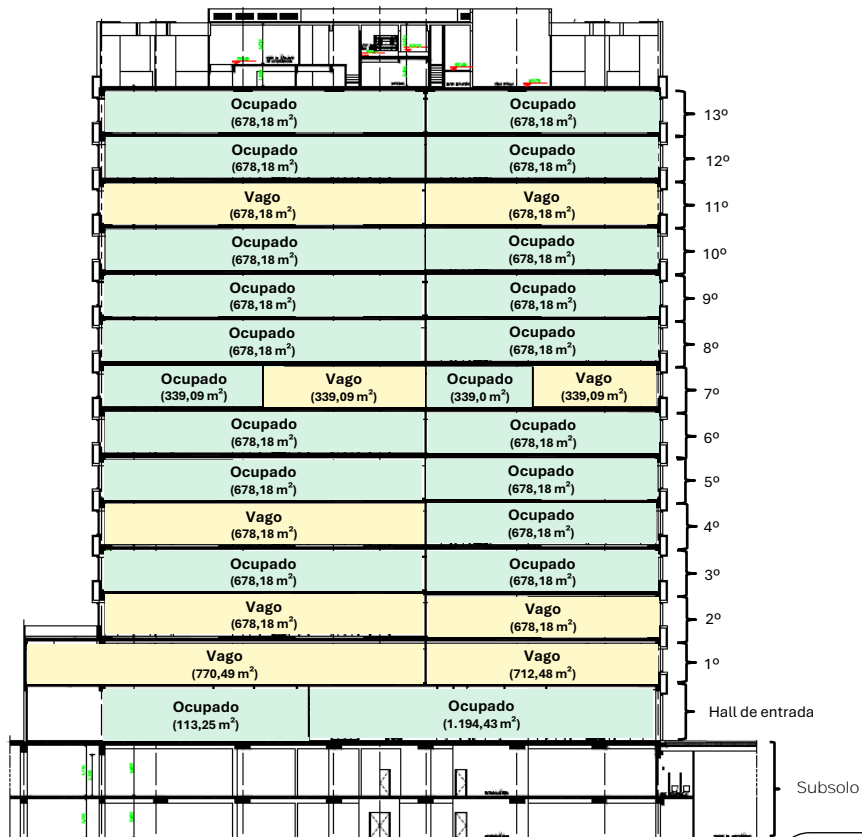


Edifício Padauri (Bloco B)



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	11,47 %

Edifício Demini (Bloco C)

Área BOMA Total	17.759,59 m ²
Área BOMA Vaga	5.552 m ²
Vacância do Edifício Demini	31,26 %

Lojas

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

Vacância no mês

Edifícios	19,6%
Edifícios + Lojas	19,6 %

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



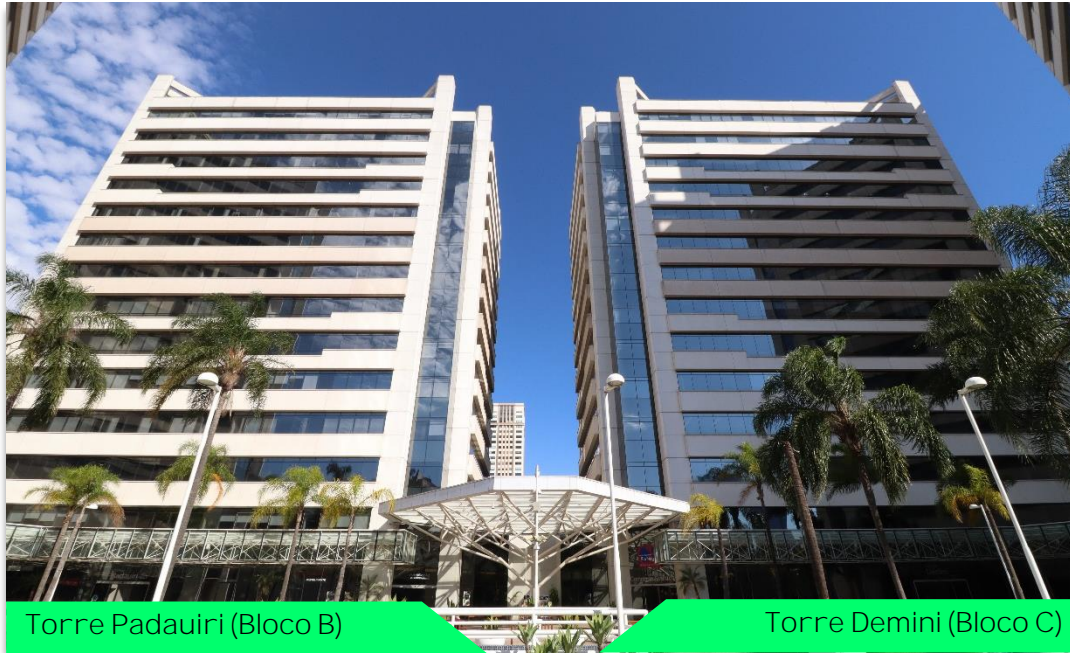
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



Patrimônio do Fundo



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**:

RBS11

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.