

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)

RELATÓRIO DE REPRESENTANTE DE COTISTAS

Descrição das atividades desempenhadas no exercício findo

Tem este relatório o intuito de reportar as minhas atividades nos primeiros 90 (noventa) dias do meu mandato. Fui eleito representante dos cotistas do Rio Negro Fundo de Investimento de Responsabilidade Limitada (RNGO11) no final de abril de 2025. Muito embora a eleição tenha ocorrido no final de abril, vários trâmites tiveram que ser realizados para oficializar a minha posição, de sorte que a primeira reunião com a RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA acabou acontecendo em 29/05/2025. As demais reuniões ocorreram de acordo com uma agenda que foi estabelecida entre as partes, qual seja uma reunião presencial nos últimos 10 dias de cada mês. Até o momento já nos encontramos em: 23/06/25, 21/07/25 e 21/08/25. Durante o mês de maio procurei analisar o regulamento, então vigente, do fundo e entender as relações existentes entre administração, gestão e consultoria imobiliária do fundo.

Como resultado identifiquei que o regulamento divulgado nos relatórios gerenciais do fundo já não era mais válido. A correção foi feita de imediato.

Na reunião de 29/05 conheci a equipe da administradora e da gestora do Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Fundo). Nessa reunião estabelecemos uma forma de comunicação e disponibilização de informações do Fundo que abrange: todos os contratos vigentes e, principalmente, o histórico desses contratos; todos os recebimentos e despesas incorridas pelo Fundo no mês e no ano; atas e balancetes. Enfim, a Rio Bravo disponibilizou todas as informações que ditam a história do Fundo desde sua formação em 2012.

De posse dessas informações comecei a realizar o meu trabalho que, neste primeiro momento, foi entender a situação de cada um desses contratos, e o impacto de cada um desses contratos na renda mensal do Fundo. Durante o mês de junho e parte do mês de julho analisei 45 contratos e 112 aditivos.

Ao analisar os contratos e seus aditivos acabei encontrando uma prática adotada pelas empresas locatárias que se estendeu pelos 3 anos pós pandemia (2022, 2023 e parte de 2024). Como os senhores se recordam, o “lockdown” imposto pelo governo do Estado de São Paulo acabou afetando o “ir e vir” dos funcionários de todas as empresas operando no Estado de São Paulo. A ponto de a grande maioria das empresas repensar os espaços de locação. Esse movimento acabou criando uma grande oferta de imóveis forçando os preços dos aluguéis para baixo. Isso aconteceu também no C.A.Rio Negro, quando as empresas locatárias impunham as condições de negociação. Essas condições levaram o valor médio dos aluguéis para algo em torno de R\$ 48/m².

A partir de meados de 2024 a situação começou a mudar. Os problemas de produtividade relacionados ao “home office” começaram a aparecer forçando uma tendência de volta para os escritórios. Aqui, acredito que caiba uma pequena digressão sobre o que está acontecendo na região de Alphaville.

Hoje, aproveitando a minha experiência de mais de 40 anos trabalhando como engenheiro e economista, montei uma consultoria que se ocupa fundamentalmente da administração predial na região de Alphaville. Esse fato me permite ter uma visão geral e mais atualizada do mercado de Alphaville no que tange à não só a prestação de serviços de manutenção predial como também o momento que a região de Alphaville atravessa em relação ao valor por metro quadrado para locação desses imóveis.

A região de Alphaville está fundamentalmente dividida em dois setores. Um setor que chamarei de “Baixo Rio Negro” que congrega um conjunto de prédios comerciais tipo AAA, que tem como principal característica a proximidade da Rod. Castelo Branco, o que facilita a entrada e saída das pessoas que trabalham nesses edifícios. O outro setor se localiza mais para dentro de Alphaville, e conseqüentemente aumenta o tempo de chegada e saída das pessoas que trabalham nesses edifícios. Para se chegar ou sair desses setores de Alphaville podemos estimar de 40 min a uma hora de tráfego.

Com relação a esse último ponto posso afirmar com razoável segurança que o valor por metro quadrado na região do chamado “Baixo Rio Negro” vem aumentando substancialmente chegando hoje a 45% acima da média mensal dos contratos do Fundo. A administradora Rio Bravo Investimentos, bem como a gestora/consultoria imobiliária tiveram que lidar com um período bastante crítico para os negócios de maneira geral, que foi o período pós-pandemia (anos de 2022 e 2023) já está consciente dessa diferença e estabeleceu uma série de estratégias para tentar elevar o valor do aluguel por m².

Quando se liga o fato acima a uma tendência que surgiu a partir do 2º semestre de 2024 relacionada à produtividade do “home office”, chega-se a uma nova perspectiva que leva novamente à volta para os escritórios. Portanto, o momento que estamos vivendo é outro. A procura por espaços para locação vem aumentando substancialmente, principalmente na região do “Baixo Rio Negro” que congrega uma série de prédios comerciais como: CA Rio Negro, I Tower, Evolution Corporate, West Point, West Side, West Corp, West Towers e Canopus. Por esses condomínios circulam diariamente mais de 20.000 pessoas entre funcionários de empresas locatárias e visitantes.

Minhas conversas com a gestora/consultora imobiliária me levam a crer que a partir da criação da Comissão de Assuntos Estratégicos haverá um grande esforço para elevar nos próximos anos o valor dos aluguéis aos patamares de mercado. Para tanto, uma série de medidas estão sendo tomadas como:

1. Aproveitar as revisionais e renovatórias que acontecerão ainda em 2025. Estimo que teremos cerca de 32% da nossa receita bruta mensal sendo revisionada ou renovada ainda em 2025. É meu entendimento que teremos que ser mais discretos nas concessões a serem feitas daqui para diante.
2. No trabalho que apresentei à Rio Bravo estimo que durante o ano de 2026 teremos a oportunidade de renovar/revisionar a locação (escritórios, lojas e depósitos) de 25% da mesma receita bruta mensal de hoje. A minha expectativa é que os novos patamares a serem negociados estarão alinhados aos patamares vigentes do mercado de Alphaville em 2026.

3. Em 2027, a gestora terá a oportunidade de revisar/renovar entre escritórios, lojas e depósitos 35% da mesma receita bruta mensal de hoje. A minha expectativa é que os novos patamares a serem negociados estarão alinhados aos patamares vigentes do mercado de Alphaville em 2027.

4. Saliento mais uma vez, que através da minha participação na Comissão de Assuntos Estratégicos tentarei influenciar a administradora e a gestora no sentido de acompanhar as constantes evoluções do mercado de Alphaville. Mas a decisão final será sempre da administradora e da gestora do fundo.

5. Além disso, a Rio Bravo está adaptando alguns andares para oferecer áreas em torno de 340 m² (área BOMA). Dessa forma, o fundo poderá oferecer um range de áreas muito mais flexível: 340 m², 680 m² e 1.360 m² por laje.

6. O 7º andar do Bloco C-Demini já tem duas áreas de 340 m² locadas e duas em fase final de adaptação e com muitas empresas interessadas na locação dessas áreas como bem reportou a Rio Bravo.

7. A redução nos proventos do mês de agosto já faz parte da estratégia para angariar os recursos necessários para preparar uma nova laje com 4 x ¼ de andar. O maior trabalho é adaptar cada ¼ de andar com os banheiros necessários. Além disso, estamos também melhorando o aspecto dos andares que ainda não foram locados, tornando-os mais apresentáveis.

8. Em 21 de julho de 2025 a Rio Bravo fez a seguinte comunicação ao mercado: “Foi assinado em 21 de julho de 2025 aditamento ao contrato de locação para expansão no Imóvel Não Residencial (“Expansão da Locação”) com a BK CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA (“BK Consultoria” ou “Locatária”) para locação do conjunto 41B no 4º andar do Empreendimento C.A Rio Negro – Torre Demini, em adição a locação do conjunto 42 da mesma torre (“C.A Rio Negro” e “Imóvel”)”. Isso mostra que a estratégia que está sendo adotada (estratégia de oferecer áreas de até 339 m²) está correta.

9. Cabe aqui também uma crítica construtiva para a gestora do Fundo Rio Negro FII de Responsabilidade Limitada. É fato que os problemas causados pelo “lockdown” no Estado de São Paulo foram muito severos, e ocasionou uma queda no valor das áreas locáveis. A Rio Bravo como gestora do Fundo se posicionou de forma correta (no meu entender) e conseguiu manter à “duras penas” o faturamento do Fundo, fazendo as concessões necessárias. Porém, o momento mudou, as condições do mercado estão francamente favoráveis ao locador. Entendo que as concessões feitas à BK Consultoria e Serviços Ltda, foram muito generosas. Isso, certamente, será um dos temas que abordarei na Comissão de Assuntos Estratégicos.

a. A gestão proativa na tentativa de melhorar o valor por metro quadrado das revisionais ou renovatórias tem que ser mais bem explicadas. Entendo que o cotista tem interesse em saber em quantas anda os processos de renovação/revisão dos contratos de locação. No meu entender o quadro da página 14 do relatório gerencial de junho não mostra de forma clara o esforço que está sendo realizado pela administradora/gestora do fundo. Entendo que essa informação pode ser melhorada se os percentuais mostrados forem relativos à receita bruta mensal;

b. No Relatório Gerencial de junho (pag. 16) foi passada a informação de que a vacância no mês é de 18,7%. A informação estava errada. A vacância total correta para os Edifícios é de 21,37% e a vacância para Edifícios+Lojas é de 19,73%. A Rio Bravo foi avisada e, prontamente, as devidas correções foram realizadas e um novo relatório gerencial foi emitido;

c. Com a entrada da nova área alugada para a BK, a vacância do Edifício Demini diminuirá de 31,26% para 29,35% trazendo a Vacância Total Edifícios de 21,37% para 20,42% e a Vacância Edifícios+Lojas de 19,73% para 18,85%;

d. Na pág. 20 em Dados Técnicos do Empreendimento a Área BOMA tem um asterisco que diz: *Não considera a área do Deck Park. As áreas das lojas não estão em área BOMA. Nesse caso, a Área BOMA = 35.495,10 m². Seria 38.446,47 m² se adicionado a área das lojas. Essa correção foi feita no relatório gerencial de julho.

Indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas

Eu, Romeu Maio de Araujo Costa, CPF 515.865.848-04 possuo 11 cotas do fundo RNGO11

Despesas incorridas no exercício de suas atividades

As minhas despesas nos três meses iniciais do meu mandato foram de R\$ 465,12 onde mais de 85% foram gastos em locomoção da minha residência para a sede da Rio Bravo.

Opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia (trimestral)

Nada a declarar em relação às demonstrações contábeis. A administradora Rio Bravo conduz a parte contábil de forma irretocável.

São Paulo, 05 de setembro de 2025.