



Relatório Gerencial

RNGO11

FII Rio Negro

DEZEMBRO 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\$ 223.884.512,15 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 8.490

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



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

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

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\$ 1,6 milhão em novembro.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,70%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 5 visitas em dezembro, 52 visitas em 2024.

Desempenho do Fundo

No mês de dezembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,6 milhão, ou R\$ 1,64/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,66/cota, apresentando resultado de R\$ 1,08 mil, ou R\$ 0,38/cota.

O rendimento anunciado em dezembro 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 99,15% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 10,70%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 42,61/cota.

Acontecimentos do mês:

Melhorias | Modernização Catracas

Neste mês de dezembro foi iniciada a obra de substituição das catracas da recepção do empreendimento por catracas Flap. Este novo modelo traz diversas vantagens, destacando-se pela modernidade, integração tecnológica e eficiência operacional. Abaixo, seguem os principais benefícios dessa modernização:

- ✓ Design inovador, facilmente integrado aos mais diversos ambientes;
- ✓ Suporta diversas tecnologias (leitores e controladores);



Mensagem do gestor ao Investidor

- ✓ Possibilita atualizações futuras;
- ✓ Baixo custo de manutenção;
- ✓ Fácil operação;

A catraca Flap é um item diferenciado, que proporciona maior segurança, versatilidade tecnológica, facilidade de uso, durabilidade e baixo custo de manutenção. Seu sistema de abertura e fechamento por flaps elimina o contato direto com o usuário, garantindo maior conforto e praticidade.

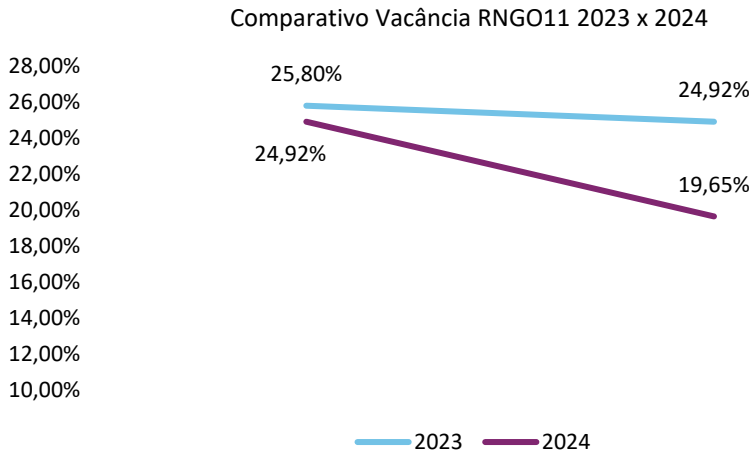
O time de gestão segue em busca de melhorias no ativo a fim de torná-los mais competitivos em relação ao mercado, atraindo novos locatários e firmando contratos de locações que reflitam a sua qualidade.

Adequação de Layout 7º andar – Torre Demini

Com o objetivo de atender a uma demanda crescente e aprimorar a funcionalidade dos espaços, o Fundo Rio Negro está realizando um estudo detalhado para a reformulação do layout do 7º andar da Torre Demini, localizado no CA Rio Negro. A proposta visa tornar os conjuntos mais atrativos e prontos para uso imediato, facilitando o processo de locação e atração de novos inquilinos. Com a adaptação do ambiente, o fundo pretende melhorar a experiência dos locatários e, ao mesmo tempo, potencializar a capacidade de atrair novos contratos, contribuindo para a redução da vacância do portfólio.

Retrospectiva 2024: Desempenho e Conquistas Redução de Vacância do Portfólio

A Fundo Rio Negro (RNGO) encerra o ano com a vacância física em 19,65%, performance significativamente inferior à média do mercado de imóveis corporativos, que finalizou o ano com aproximadamente 29%. A redução e vacância do Fundo é um dos principais focos do time de gestão. Tal esforço tem como objetivo atrair bons locatários e contratos de locação condizentes com a qualidade e localização dos ativos.



Mensagem do gestor ao Investidor

Gestão Imobiliária Rio Bravo

Em julho de 2023, a Rio Bravo assumiu a gestão imobiliária do Fundo Rio Negro com o compromisso de intensificar a prospecção de locatários e reduzir a vacância. Esse novo foco tem gerado resultados concretos: ao longo de 2024 foram realizadas quatro novas locações, das quais:

1. Uma locação com o layout existente, aproveitando o formato atual do imóvel, sem necessidade de grandes modificações.
2. Duas locações de espaço mobiliado, que foi absorvido de imediato, sem período de vacância, o que contribuiu diretamente para o desempenho financeiro do fundo, sem impactar a rentabilidade mensal.
3. Uma locação sem investimento adicional por parte do Fundo, o que resultou em um aumento de 4% na receita de locação do portfólio.

Além dessas novas locações, a renovação do contrato de aluguel com a Tejofran também foi concluída. Embora a negociação não tenha sido tão favorável em termos de valor, conseguimos aumentar o prazo contratual por mais três anos, garantindo maior estabilidade para o fundo.

Perspectivas para 2025

O foco continuará sendo a redução da vacância, a captação de novos locatários e a manutenção da qualidade dos ativos. O fundo segue comprometido com a valorização do portfólio e a maximização do retorno aos cotistas, sempre com um olhar atento às tendências do mercado imobiliário e às demandas de empresas em busca de espaços de alto padrão.

Acompanhamento e Parcerias Estratégicas

A gestão do Fundo Rio Negro segue ativamente em busca de novas oportunidades de locação e parcerias estratégicas. A equipe mantém um relacionamento próximo com consultorias imobiliárias e continua promovendo o empreendimento junto a potenciais locatários, destacando as qualidades do imóvel, como sua excelente localização e os serviços de alto padrão oferecidos pelo CA Rio Negro.

A análise constante do mercado e o acompanhamento das visitas aos imóveis garantem que a gestão esteja sempre atenta às melhores oportunidades, otimizando a ocupação do portfólio e maximizando os resultados do fundo.

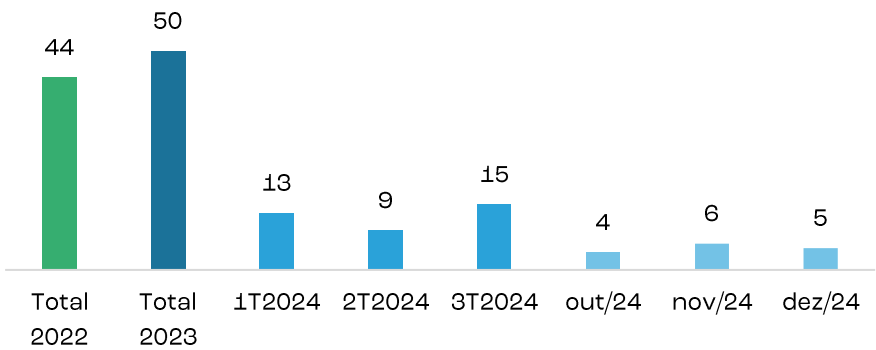


Mensagem do gestor ao Investidor

Número de visitas:

De janeiro até dezembro tivemos 52 visitas, sendo janeiro 4, fevereiro 6, março 3, abril 3, maio 3, junho 3, Julho 4, agosto 9, setembro 2, outubro 4, novembro 6 e dezembro 5. Das visitas de dezembro não obtivemos nenhuma tivemos formalização de proposta.

Histórico de Visitas



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

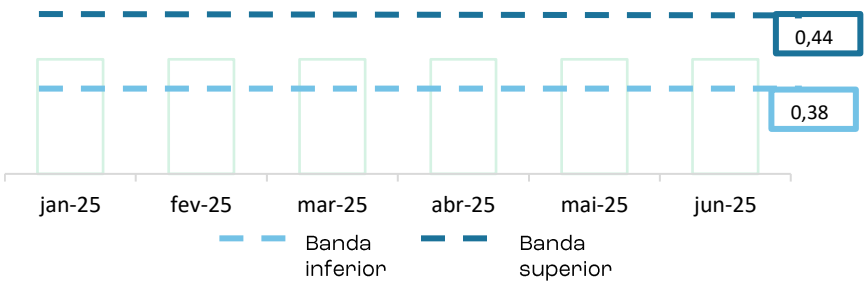
- | [Laje open space \(sem divisórias e mobília\);](#)
- | [Área mobiliada – Já locada.](#)

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 Petrroli 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 1S2025¹ (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.

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



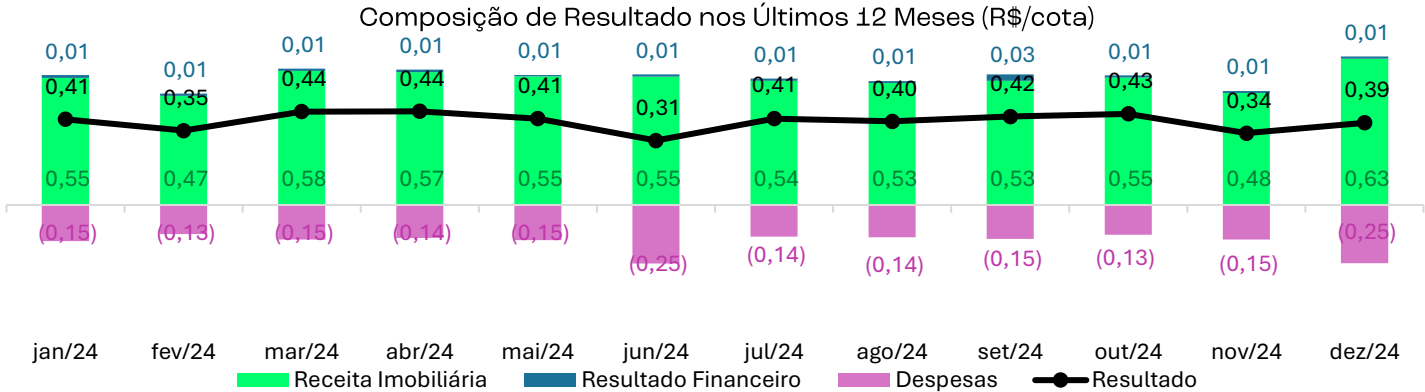
0 m² de novo
estoque

7 mil m²
Absorção Líquida

38 mil m²
Absorção Bruta



Resultados



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.686.456	R\$ 17.477.930	R\$ 17.477.930
Receita Financeira	R\$ 24.637	R\$ 351.822	R\$ 351.822
Despesas	-R\$ 668.282	-R\$ 5.128.024	-R\$ 5.128.024
Resultado	R\$ 1.042.811	R\$ 12.701.728	R\$ 12.701.728
Resultado por cota	R\$ 0,39	R\$ 4,75	R\$ 4,75
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,38	R\$ 4,56	R\$ 4,56
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,01	R\$ 0,19	R\$ 0,19

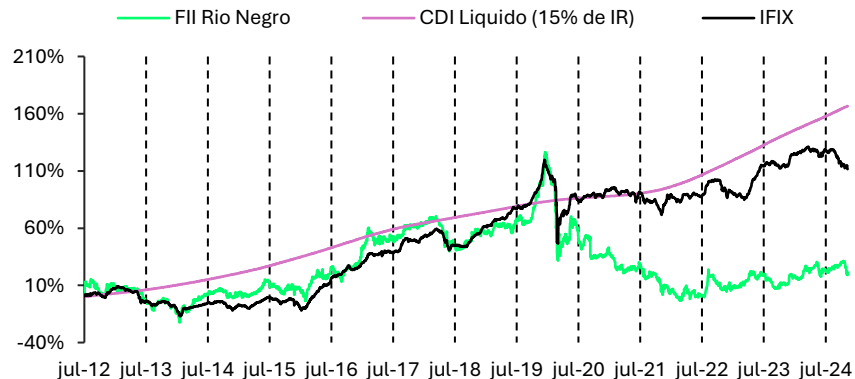
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

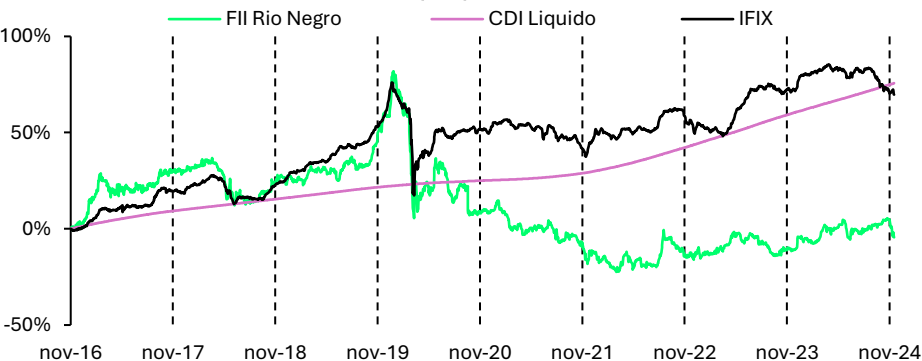


Desempenho da cota e distribuição

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	-2,99%	-3,11%	-3,11%	15,47%
IFIX	-0,67%	-5,89%	-5,89%	110,33%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,89%	9,69%	9,69%	83,13%
CDI líquido (15% de IR)	0,75%	9,20%	9,20%	168,96%

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
Δ ³	-12%	-12%	-12%	-12%	-5%	-5%	6%	6%	6%	-5%	-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.

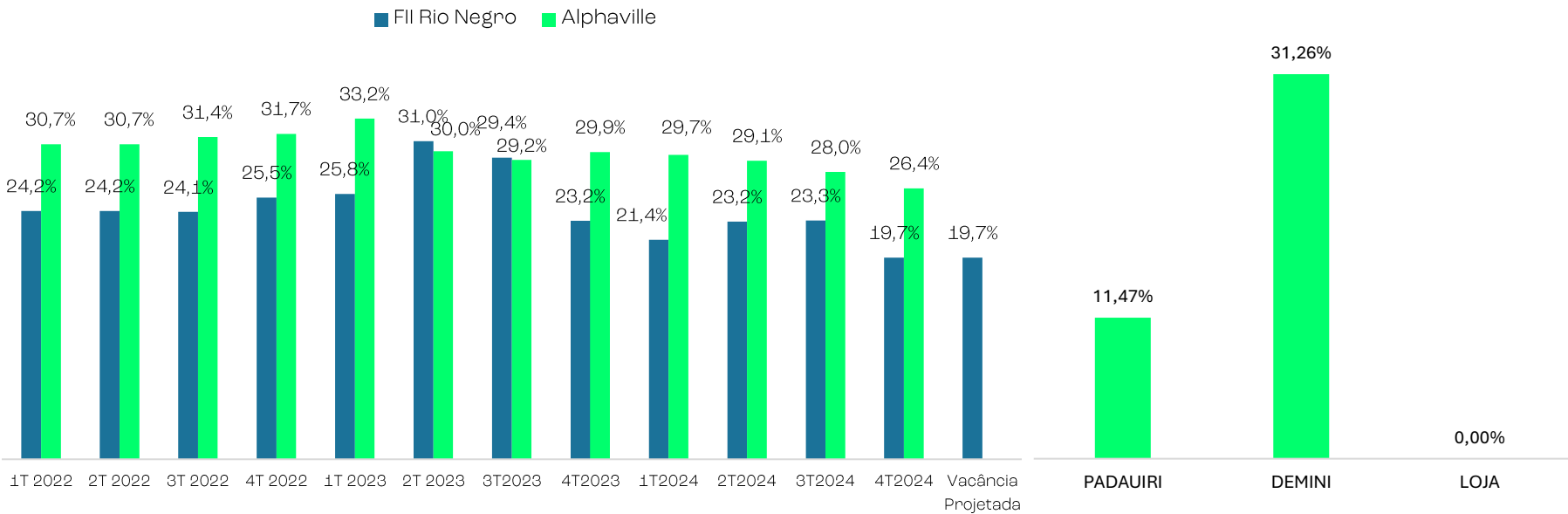
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

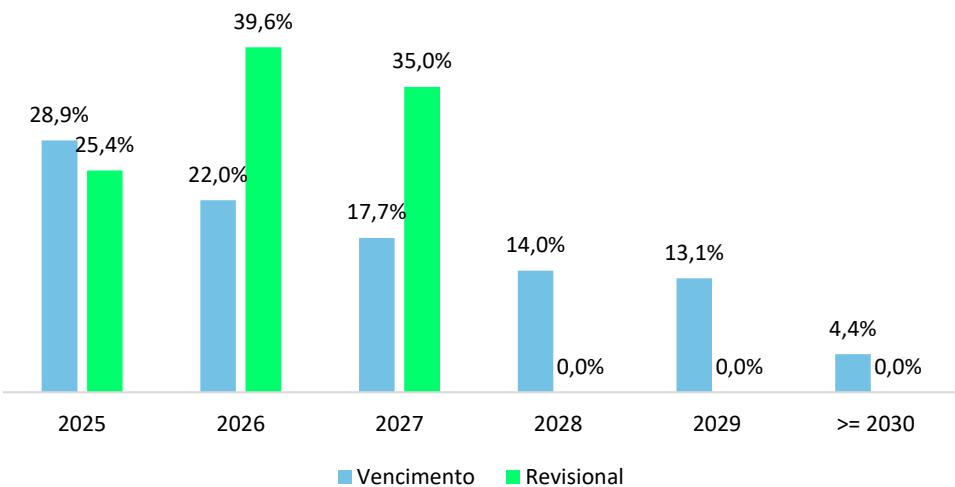


Fonte: Buildings.



Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



Todos os contratos estão na modalidade típica.

WALE¹:
2,1

Ao longo dos últimos meses do ano, houve uma série de atualizações de contratos no portfólio do RNGO, seja em relação a revisionais ou renovatórias contratuais.

O gráfico ao lado reflete todas as atualizações, descritas em detalhes na lista abaixo. Por isso, o cotista poderá notar alterações relevantes quando comparado ao mesmo gráfico presente no relatório de outubro, principalmente nos prazos de revisionais (o gráfico de novembro tinha como metodologia a receita imobiliária do fundo, portanto não deve ser comparado aos dados aqui demonstrados).

BK – Novo Contrato | Revisional 2027 e fim do contrato 2029.

Campari – Renovatória do contrato de 2025 para 2030 e revisional para 2028.

Cleartech – Renovatória de 2024 para 2029 e revisional para 2027.

D+V – Novo Contrato | Revisional para 2027.

Gol – Renovatória de 2024 para 2028 | Revisional para 2027.

Isabella – Novo contrato | Revisional e Fim do contrato para 2027.

Localiza – Renovação de 2024 para 2025.

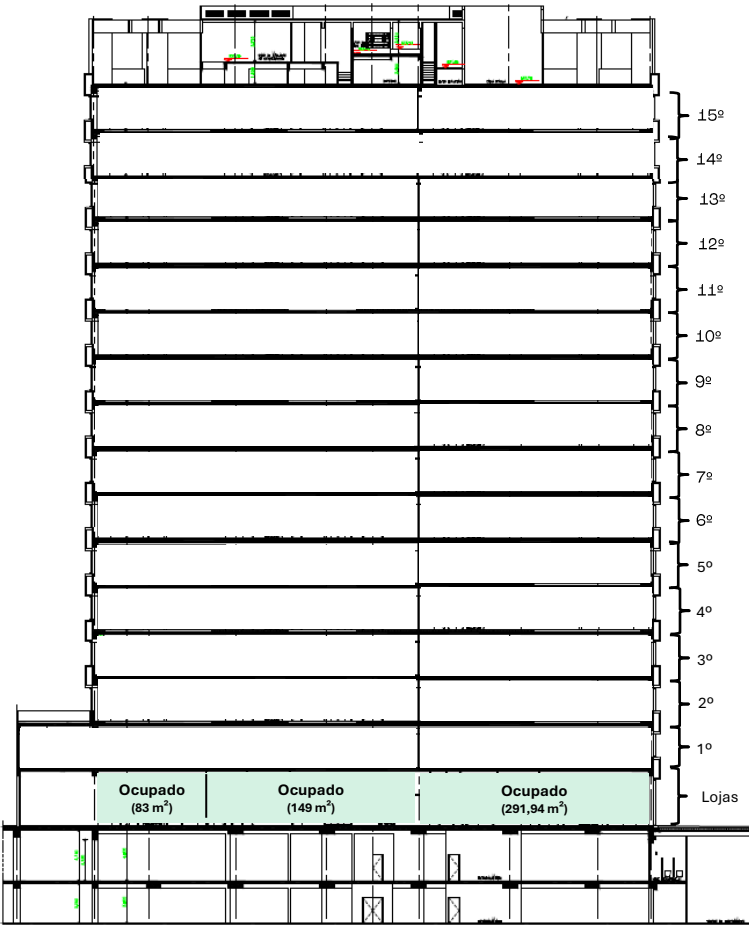
OTM – Novo Contrato | Revisional para 2027 e fim do contrato 2029.

Warner – Redução de área em 2023 | Retificação na data fim de contrato de 2045 para 2026.

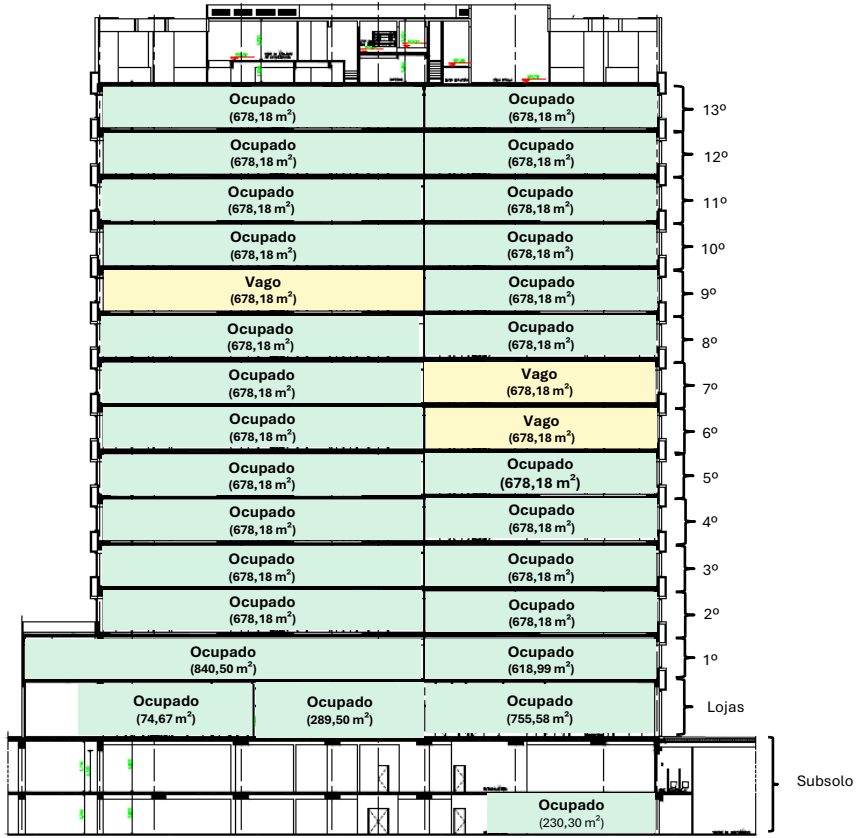
Com essas atualizações, o prazo de vencimento dos contratos foi alongado, com prazo médio de mais de 2 anos.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

Locatários

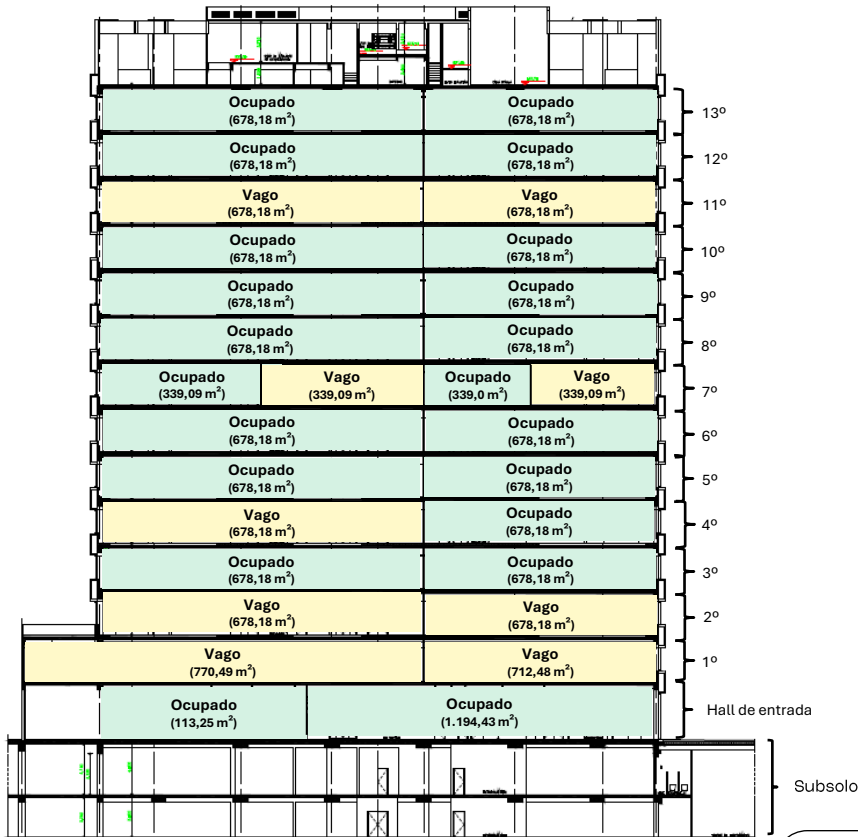


Edifício Patauiri (Bloco B)



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 %

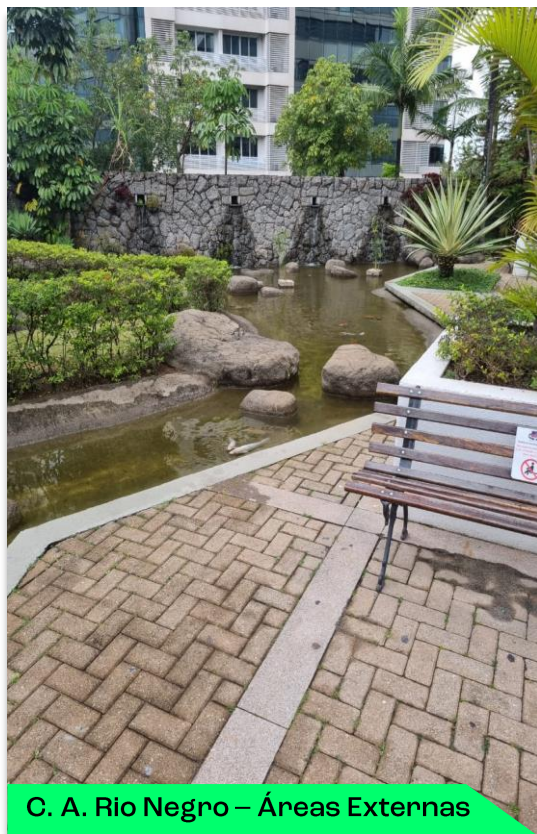
Ficha Técnica dos imóveis

	Edifício Patauiri (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



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**:

RBR\$11

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 expresse 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.