

# Relatório Gerencial RNGO11

FII Rio Negro

junho24



[riobravo.com.br](http://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\$ 221.584.051,15 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/05/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 9.448

## 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



## Desempenho do Fundo

- Receita de R\$ 1,479 milhão em junho.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 9,82%



## Reversão Rescisão Contratual

- O Fundo não terá mais futuras rescisões antecipadas anunciadas, graças à negociação eficaz da equipe de gestão com a Trail Infraestrutura Eireli.



## Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação
- Recebeu 3 visitas em junho, 22 visitas em 2024

## Desempenho do Fundo

No mês de junho, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,479 milhão, ou R\$ 0,55/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,25/cota, apresentando resultado de R\$ 830 mil, ou R\$ 0,31/cota.

O rendimento anunciado em junho 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 no semestre representa 96,61% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,82%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 46,42/cota.

O resultado do Fundo foi impactado devido ao pagamento de manutenções necessárias na infraestrutura de algumas unidades de propriedade do Fundo no C.A. Rio Negro.

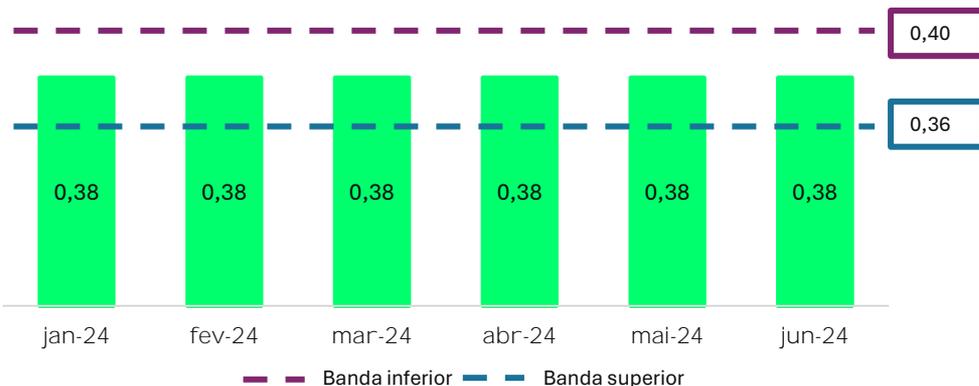
Conforme informado em relatórios anteriores, o Fundo recebeu a última parcela da penalidade pela rescisão antecipada do conjunto 122, locado anteriormente pela Avus. A multa foi recebida entre os meses de março a junho de 2024. Adicionalmente, entre os meses de julho a setembro de 2024, o Fundo receberá a penalidade pela rescisão antecipada da Petraroli Advogados, antigo locatário do conjunto 52 do Bloco Padauri.

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. Durante o primeiro semestre, a distribuição seguiu à risca dentro do guidance divulgado previamente, conforme detalhado abaixo.



# Mensagem do gestor ao Investidor

Distribuição mensal de rendimentos projetada 1S2024 (R\$/cota)

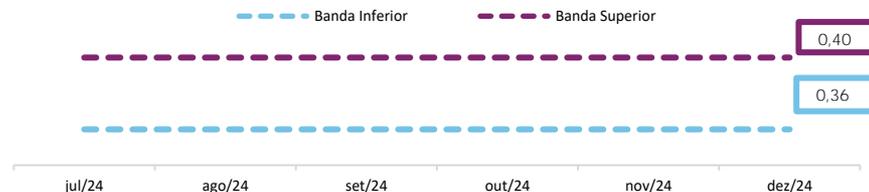


## Guidance 2S2024

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 dotada 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 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 2S2024 (R\$/cota)



# Mensagem do gestor ao Investidor

## Resultado Consulta Formal

**A Rio Bravo propôs uma captação de recursos para ampliar o modelo Plug-and-Play e, assim, acelerar o aumento de ocupação do portfólio e buscar melhores resultados para o Fundo.**

[Consulta Formal:](#) ↗

[Resultado Consultada.](#)

A proposta de captação para realização do plug and play não foi aprovada pelos cotistas. Contudo, a votação foi bastante acirrada, com resultado de 18,21% de aprovação vs. 21,65% de reprovação da matéria ii . Pelo nosso canal de RI, recebemos o feedback geral de que a frente comercial voltada para plug-and-play era acertada e muito bem-vinda. Contudo, não consideravam que este era o momento mais oportuno para realização de uma emissão, principalmente pelo desconto da cota no mercado secundário.

A gestão propôs a alternativa da emissão para realização do plug-and-play como uma busca por melhoria e aceleração da ocupação do imóvel. Já realizamos outras locações nesse formato, como descrito na proposta, e acreditamos que um investimento nesse sentido permitiria ao fundo absorver espaços vagos mais rapidamente com demandas já existentes. Há confiança de que o plug and play é uma excelente solução para alavancar as locações e maximizar o retorno para os investidores. De toda forma, seguimos com nosso trabalho de buscar soluções e alternativas que tragam benefícios para o fundo e seus cotistas.

Abaixo, são apresentados os detalhes numéricos do case "Renda Corporativa", que foi um sucesso e que destacam o potencial de crescimento e os benefícios projetados para os cotistas ao utilizar a mesma metodologia para o Fundo Rio Negro.

+4.197  
m<sup>2</sup> locados

+ 19  
locações

O ativo Bravo! Paulista é um edifício dos anos 1970 que passou por um projeto de renovação total em 2022. Com a execução do retrofit, o ativo ficou **100% vago**.

Com a inserção do modelo plug-and-play na estratégia de locação de ativos, **a vacância do prédio foi zerada e a ocupação do ativo atingiu 100%**



Destaxa



IMED

EXEMPLOS DE PLUG-AND-PLAY JÁ REALIZADOS NO RCRB11

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Gestão Imobiliária | Reversão Rescisão Contratual | Tejofran

Conforme informado no relatório de março de 2024, a Trail Infraestrutura Eireli (também conhecida como Tejofran), locatária do 10º andar do Bloco Padauri, comunicou à gestão do Fundo a intenção de rescisão contratual parcial antecipada de um dos conjuntos. Com o cumprimento integral do aviso prévio de 150 dias, a rescisão parcial estaria prevista para agosto de 2024.

Após esta comunicação, a equipe de gestão do Fundo buscou alternativas para reverter esta rescisão parcial. Após alguns meses de negociação, a Trail Infraestrutura Eireli enviou uma nova comunicação desistindo da rescisão parcial.

Esta negociação demonstra o empenho da equipe de gestão imobiliária do Fundo em entender a necessidade do locatário e, a partir disso, buscar soluções para manutenção dos inquilinos.

Sendo assim, o Fundo não tem mais futuras rescisões antecipadas anunciadas.

## 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.

Esta divulgação é importante para que os parceiros de negócios tenham conhecimento que o empreendimento consegue atender inúmeras demandas do mercado imobiliário, ou seja, de 300 m<sup>2</sup> a quase 3.000 m<sup>2</sup> em áreas consecutivas, além de áreas open space, ou seja, livre de layout e mobília, ou com layout.

Com isso, o empreendimento está pronto para atender os mais diversos tipos de demandas e modelos de ocupação, absorvendo empresas desde pequenas, como startups, até de grande porte.

Em paralelo, a Rio Bravo continua buscando ampliar as facilidades oferecidas no empreendimento, assim como vem fazendo desde que assumiu a gestão imobiliário do Fundo, como locação total do térreo dos edifícios com serviços para os locatários e operação de transporte gratuita aos usuários até a estação da CPTM Barueri nos horários de maior fluxo nos períodos da 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.

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 m<sup>2</sup> 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

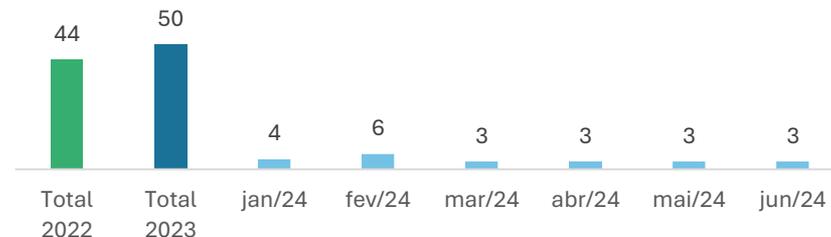
Em relação ao processo de comercialização das áreas vagas, continuamos em contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar ainda mais o empreendimento e disponibilidades de locação. Em junho, o empreendimento recebeu 03 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos de ensino e jurídico.

A gestão imobiliária, que faz o acompanhamento e mapeamento das demandas, não só no empreendimento, mas em todo mercado imobiliário corporativo, tem notado que o número de demandas buscando espaços já mobiliados tem aumentado gradativamente. O próprio RNGO teve sua primeira locação feita no modelo plug-and-play, com layout e mobiliário prontos, em 2023. O contrato plug-and-play tem a característica de contar com cláusulas "fortes" para o Fundo, sendo uma ferramenta importante de barganha na comercialização e de atração de bons locatários, já que conta com uma análise de crédito minuciosa por parte da Rio Bravo para a entrega neste formato.

A unidade disponibilizada em maio, foi entregue com layout e parcialmente mobiliada. Esta unidade já tem recebido visitas e a equipe de gestão do Fundo está otimista pela rápida locação da unidade. Até pelo histórico das últimas locações e também pelo aumento do fluxo de visitas, a equipe de gestão entende que se houvesse mais unidades disponíveis neste formato, haveria demanda para absorvê-las.

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:

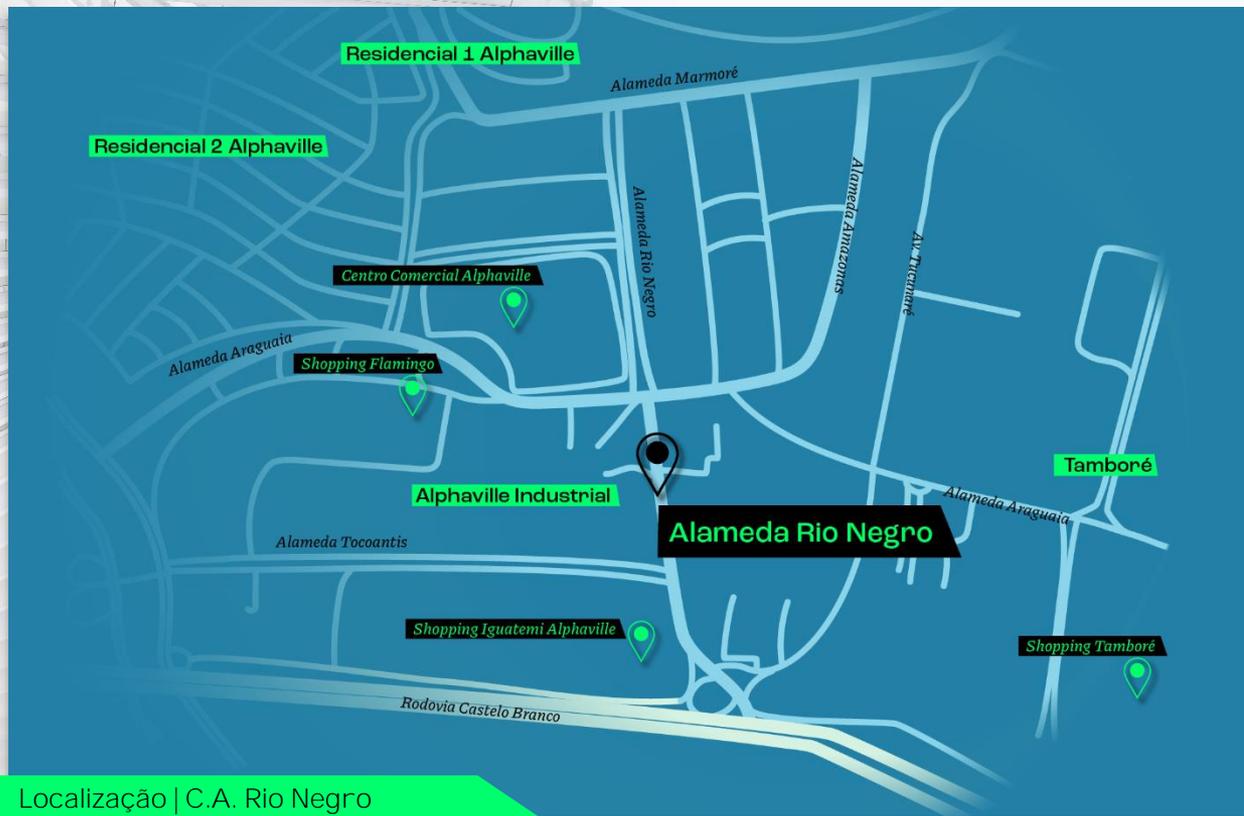
| [Laje open space \(sem divisórias e mobília\);](#)



| [Área mobiliada – Já locada.](#)



# Alphaville | Mercado Imobiliário 2T 2024



Localização | C.A. Rio Negro

Resultado 2T 2024  
Alphaville

29,10% de vacância

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



0 m<sup>2</sup> de novo  
estoque

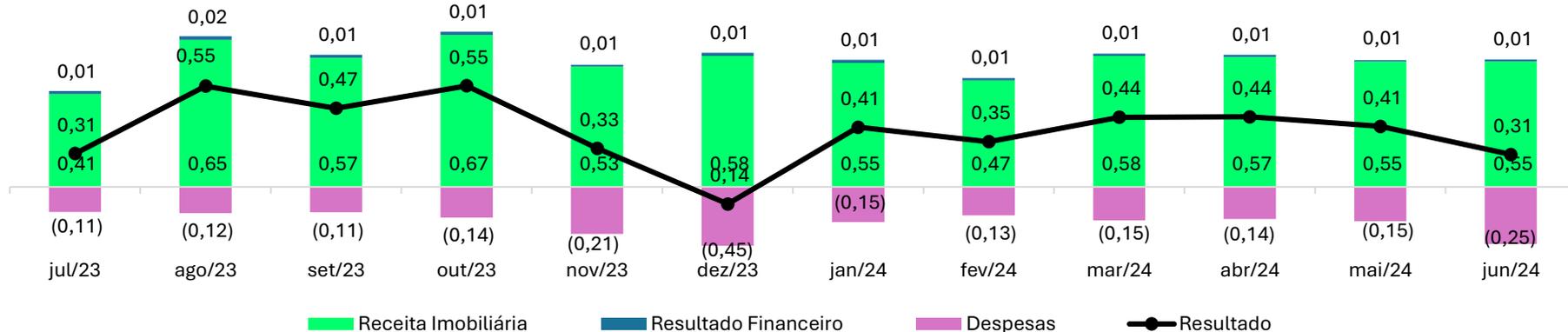
4.774,3 m<sup>2</sup>  
Absorção Líquida

6.424,42 m<sup>2</sup>  
Absorção Bruta



# Resultados

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



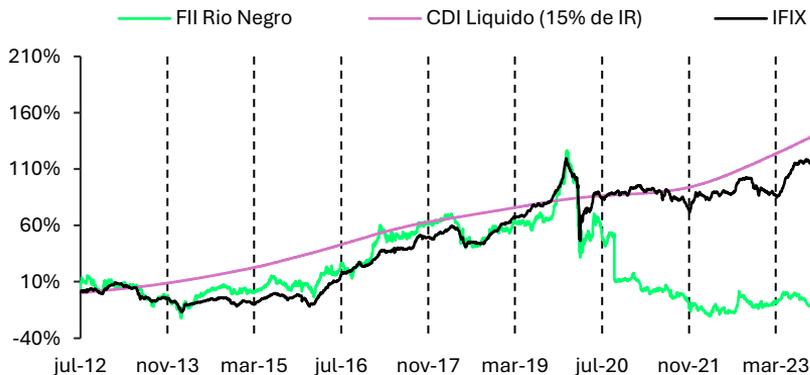
	mês	ano	12 meses
<b>Receita Imobiliária</b>	R\$ 1.479.486	R\$ 8.763.228	R\$ 17.881.720
<b>Receita Financeira</b>	R\$ 25.678	R\$ 154.444	R\$ 364.846
<b>Despesas</b>	-R\$ 674.383	-R\$ 2.598.952	-R\$ 5.628.801
<b>Resultado</b>	R\$ 830.781	R\$ 6.318.720	R\$ 12.617.764
<b>Resultado por cota</b>	R\$ 0,31	R\$ 2,36	R\$ 4,72
<b>Rendimento por cota<sup>1</sup></b>	R\$ 0,38	R\$ 2,28	R\$ 4,56
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	-R\$ 0,07	R\$ 0,08	R\$ 0,16

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

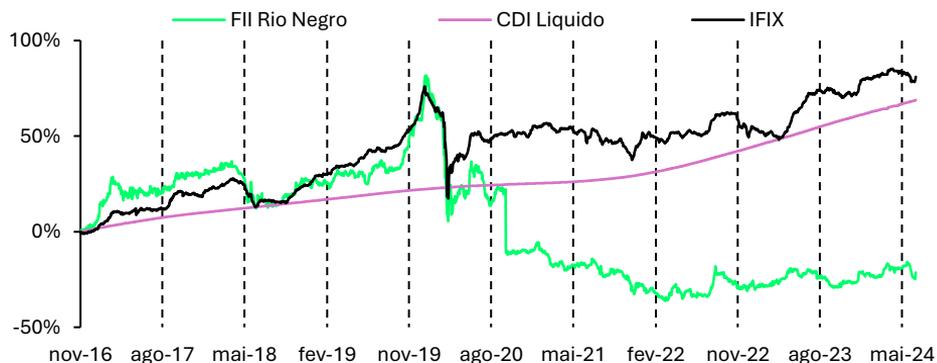
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

# Desempenho da cota e distribuição

## Rentabilidade desde o Início do Fundo



## Rentabilidade sob Gestão Rio Bravo (Desde 14/11/2016)



## Rentabilidade

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Rio Negro</b>	-6,65%	-0,15%	-0,71%	-2,03%
<b>IFIX</b>	-1,04%	1,08%	6,09%	125,92%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Rio Negro</b>	0,78%	4,86%	9,17%	80,85%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,67%	4,44%	9,94%	156,12%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> 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							
<b>Δ<sup>3</sup></b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	<b>-12%</b>	<b>-5%</b>							

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

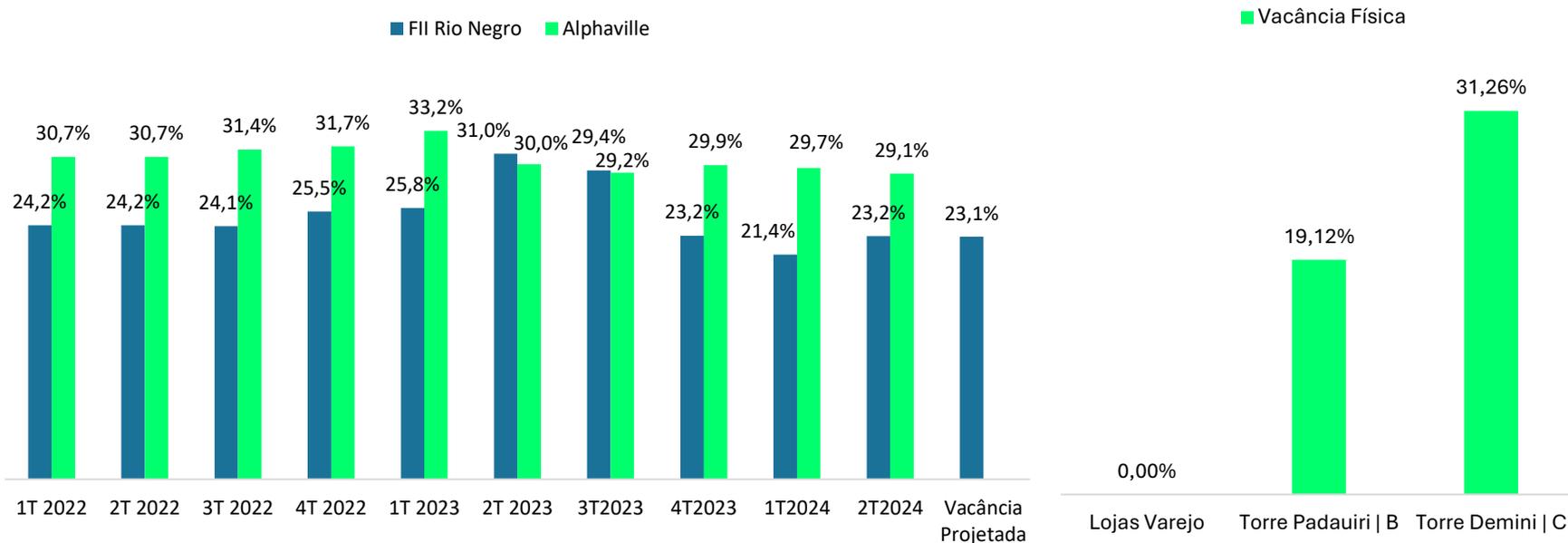
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



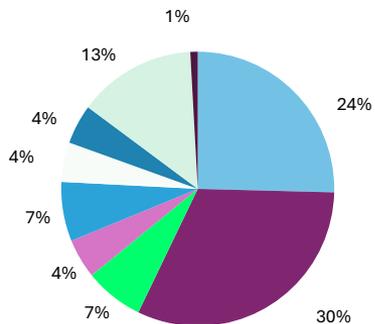
# Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



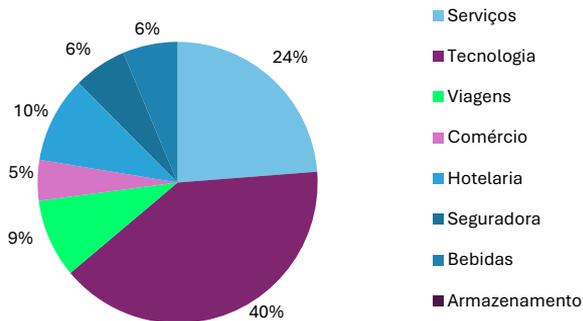
<sup>1</sup> WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

% de ABL por Setor



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

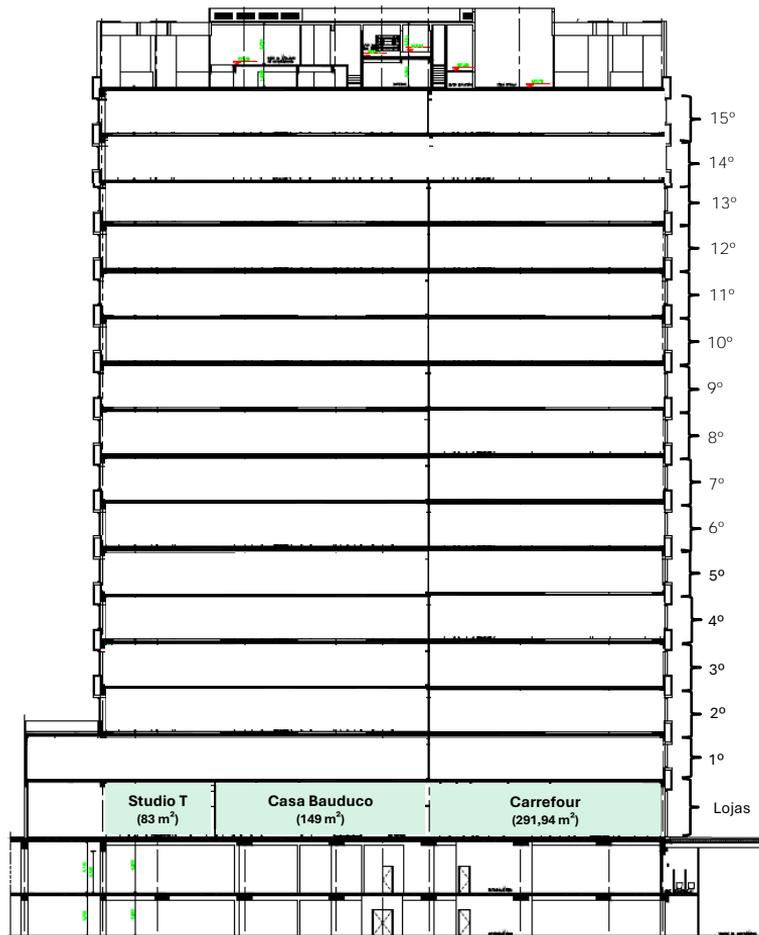
% de Receita por Setor



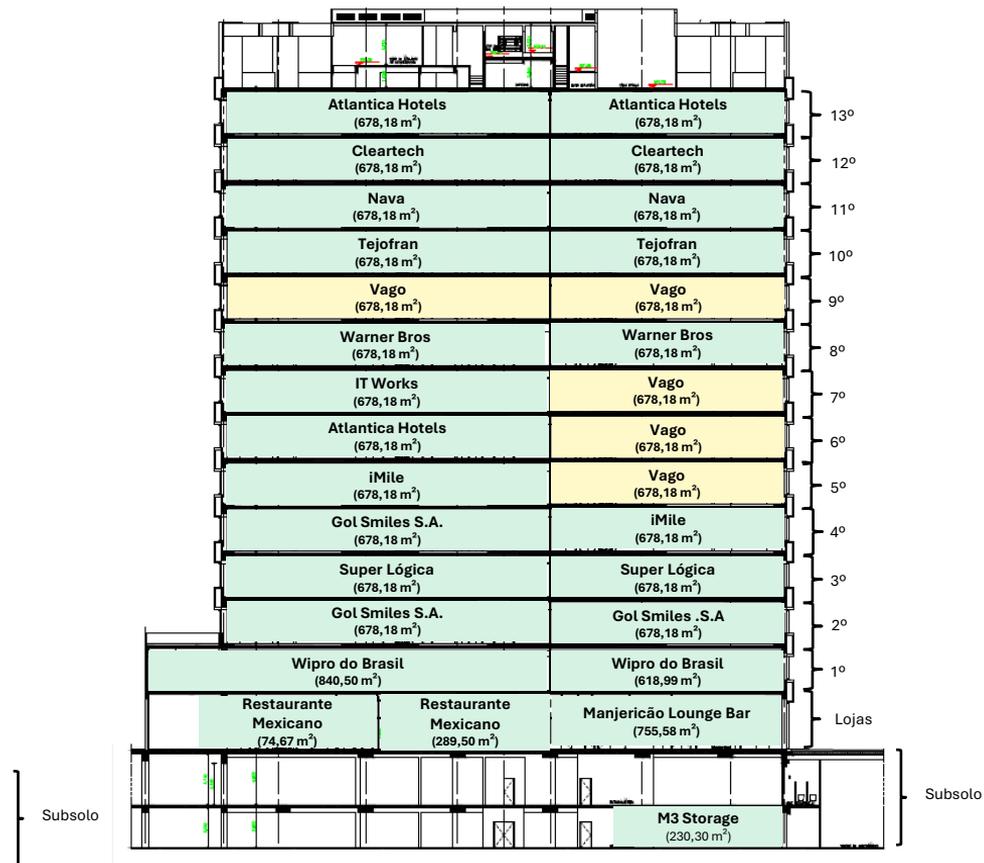
- Serviços
- Tecnologia
- Viagens
- Comércio
- Hotelaria
- Seguradora
- Bebidas
- Armazenamento



# Locatários

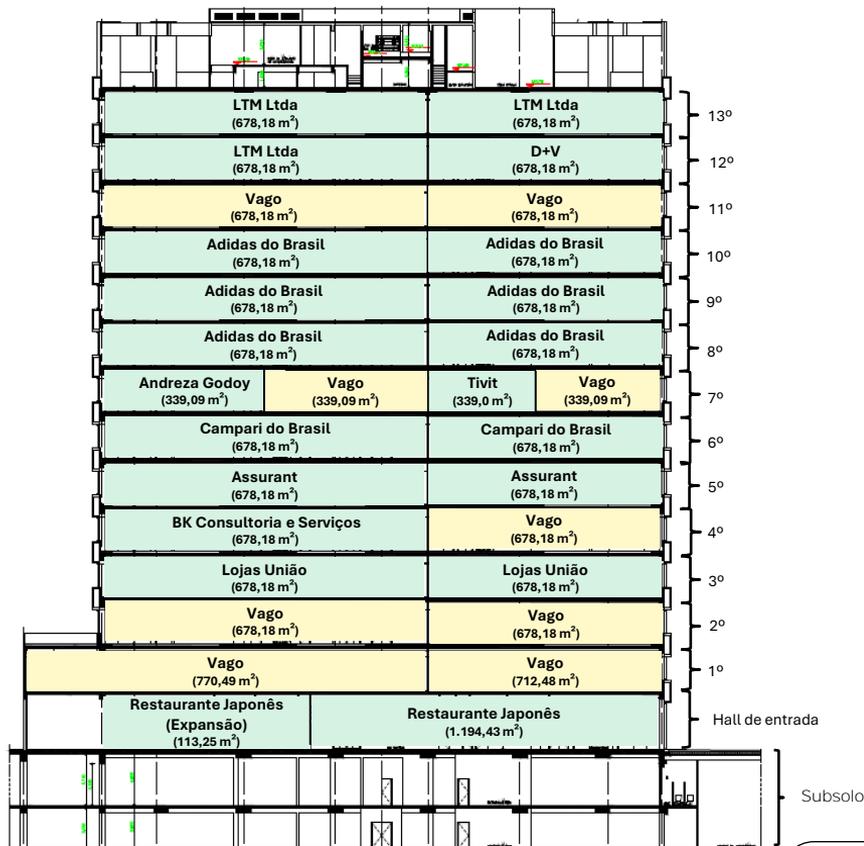


Edifício Padauri (Bloco B)



# Locatários

## Edifício Demini (Bloco C)



### Edifício Padauri (Bloco B)

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

### Edifício Demini (Bloco C)

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

### Lojas

Área Privativa Total	3.107,53 m <sup>2</sup>
Área Privativa Vaga	0 m <sup>2</sup>
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



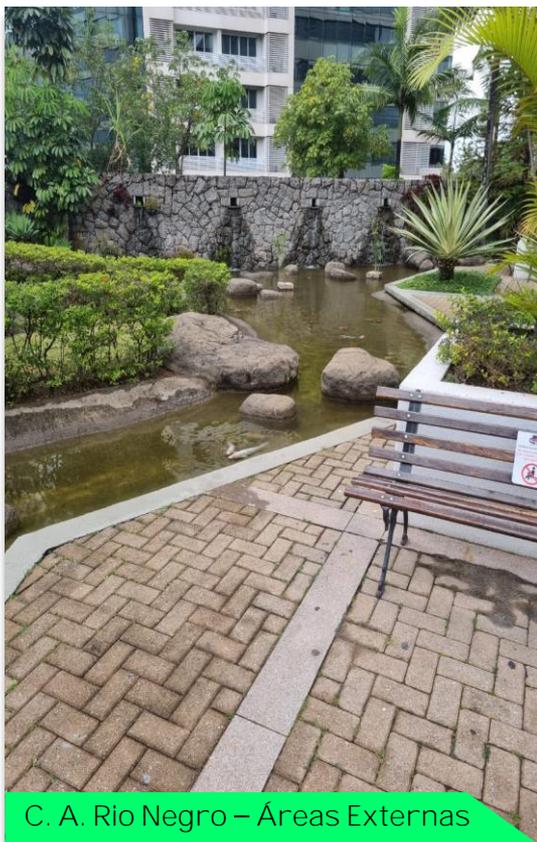
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



# Patrimônio do Fundo



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



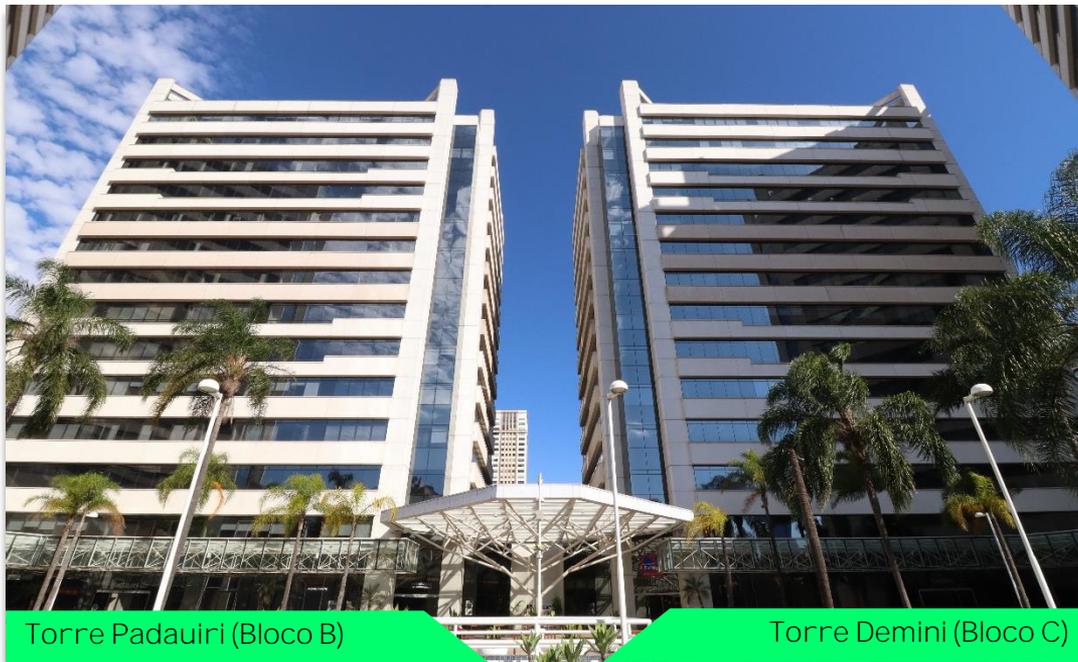
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



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 m<sup>2</sup>

**Área Deck Park:** 17.905 m<sup>2</sup>

**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](https://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.