

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\$ 221.601.124,42 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 9.301

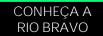
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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:



CADASTRE-SE NO MAILING



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 Rio Bravo Rio Bravo Crédito Renda Residencial Renda Corporativo Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Rio Bravo RBRS11 RCRB11 RBHY11 Imobiliário High Grade Fundo de Fundos Investimento para renda em Fundo imobiliário de laies Portfólio de CRIS Com foco em RBHG11 RBFF11 ativos residenciais de corporativas nos principais eixos papéis de risco de crédito excelente localização. Portfólio de CRIS com foco Fundo de Fundo imobiliários comerciais de São Paulo. arrojado. em papéis de menor risco de focado em geração de renda. crédito. Corporativo **FOF** Crédito Imobiliário Residencial Crédito Imobiliário Vareio Logístico Crédito Para Infraestrutura Educacional Rio Bravo Renda Vareio FII Tellus Rio Bravo Renda RBVA11 Logística Fundo imobiliário com atuação Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra TRBL11 Rio Bravo diversificada em Varejo. RBIF11 Fundo imobiliário logístico com Renda Educacional presença nas principais regiões Investimentos em infraestrutura com RBED11 um portfólio diversificado e enfoque metropolitanas do país. Investimento em imóveis com em ESG. operações educacionais. Considera apenas os principais fundos de 3 Julho 2024 Relatório Gerencial RNGO11 gestão ativa listados da Rio Bravo.

ESTAQUES

Mensagem do gestor ao Investidor



Desempenho do Fundo

- Receita de R\$ 1.431 milhão em julho.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- Dividend yield anualizado de 9,91%



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação
- Recebeu 4 visitas em julho, 26 visitas em 2024

Desempenho do Fundo

No mês de julho, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,431 milhão, ou R\$ 0,54/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,14/cota, apresentando resultado de R\$ 1,092 milhão, ou R\$ 0.41/cota.

O rendimento anunciado em julho foi de R\$ 0,38/cota, seguindo o range divulgado pela equipe de gestão do Fundo para o segundo semestre de 2024, divulgado no relatório de maio de 2024. O montante distribuído representa 93,07% do resultado gerado no período e um dividend vield anualizado de 9,91%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 46.00/cota.

Conforme informado no relatório de junho, 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 Padauiri.

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.

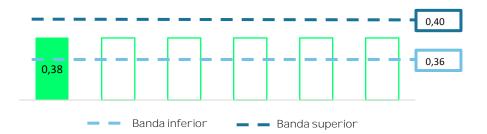


Mensagem do gestor ao Investidor

Guidance 2S2024

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 Padauiri, (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)



Comercial I Prospecção

Considerando a entrega do conjunto da Petraroli Advogados com layout e parcialmente mobiliado, a equipe de gestão tem divulgado aos seus parceiros de negócio sobre esta disponibilidade de locação.

Em paralelo, 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, que são de 339 m², 678 m², 1.356 m² até quase 3.000 m² de áreas consecutivas.

Além de todas as melhorias que a Rio Bravo vem implementando em conjunto com a administradora predial, como a ocupação de todas as lojas do térreo, as vans aos usuários que disponibiliza o traslado do empreendimento à estação da CPTM Barueri, o upgrade nas certificações Leed das torres Padauiri e Demini, está em andamento a aprovação junto aos órgãos competentes de Barueri a reformulação e modernização do tótem da entrada do empreendimento, mais conhecido como o "cartão de visitas do C.A. Rio Negro". Assim que aprovado, divulgaremos no relatório o novo modelo de tótem que será instalado.

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



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 julho, o empreendimento recebeu 04 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos jurídico e marketing digital.

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 pelo aumento do fluxo de visitas, a equipe de gestão entende que se houvesse mais unidades mobiliadas disponíveis, 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.



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

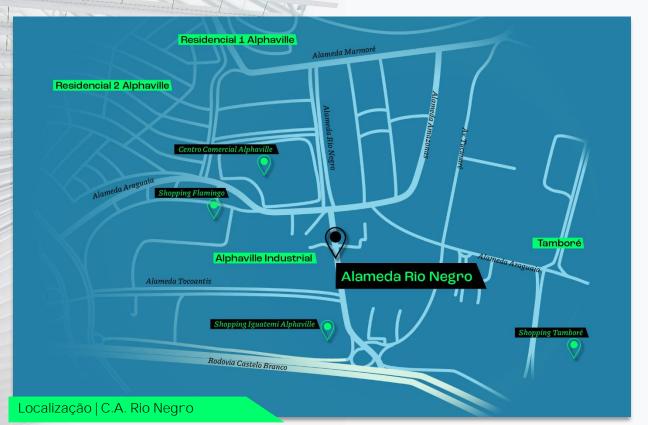
Laje open space (sem divisórias e mobília);



Área mobiliada – Já locada.



Alphaville | Mercado Imobiliário 2T 2024



Resultado 2T 2024 Alphaville



29,10% de vacância

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



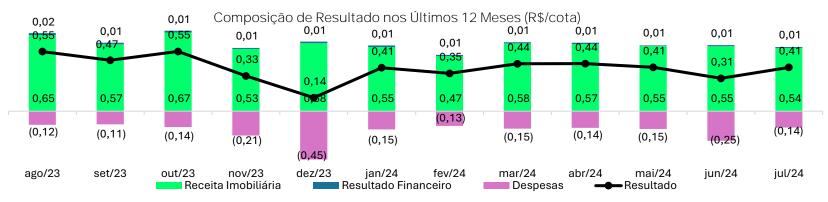
0 m² de novo estoque

4.774,3 m² Absorção Líquida

6.424,42 m² Absorção Bruta



Resultados



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.431.757	R\$ 10.194.985	R\$ 18.217.878
Receita Financeira	R\$ 24.555	R\$ 178.999	R\$ 352.380
Despesas	-R\$ 363.742	-R\$ 2.962.694	-R\$ 5.699.510
Resultado	R\$ 1.092.570	R\$ 7.411.290	R\$ 12.870.747
Resultado por cota	R\$ 0,41	R\$ 2,77	R\$ 4,81
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,38	R\$ 2,66	R\$ 4,58
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,03	R\$ 0,11	R\$ 0,23

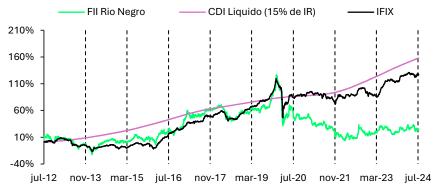
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.



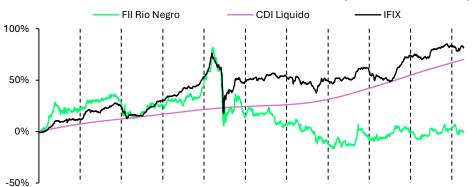
²Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



nov-16 ago-17 mai-18 fev-19 nov-19 ago-20 mai-21 fev-22 nov-22 ago-23 mai-2 Histórico de Distribuição de Rendimentos

FEV MAR MAI JUN AG0 SET OUT NOV DEZ AN0 JAN ABR JUL 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 0.40 2023 0.43 0.43 0.43 0.43 0.40 0.36 0.36 0.36 0.40 0.40 0.40 0,38 0,38 2024 0,38 0.38 0,38 0,38 0,38 -12% -12% -12% -12% -5% -5% 6%

Rentabilidade

rentabilidade total⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-0,91%	-2,69%	-3,06%	24,74%
IFIX	0,52%	1,61%	5,24%	127,10%

rentabilidade das distribuições de rendimento⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,84%	5,67%	9,22%	81,23%
CDI líquido (15% de IR)	0,77%	5,25%	9,78%	158,31%

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

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.

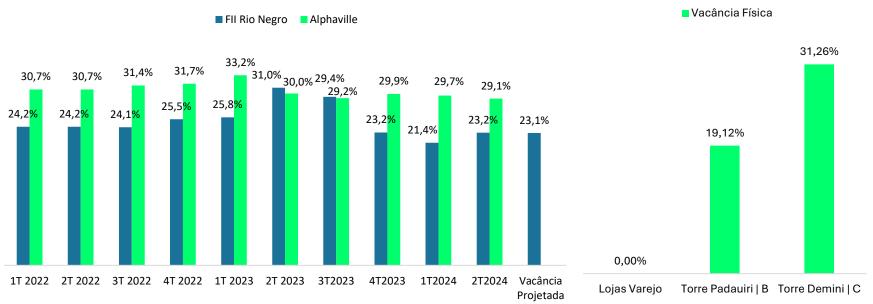


⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

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.



10

Fonte: Buildings.

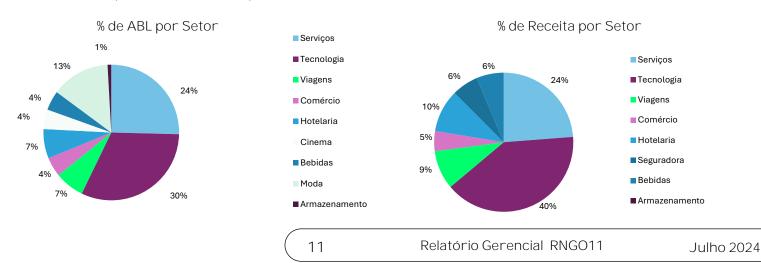


Contratos

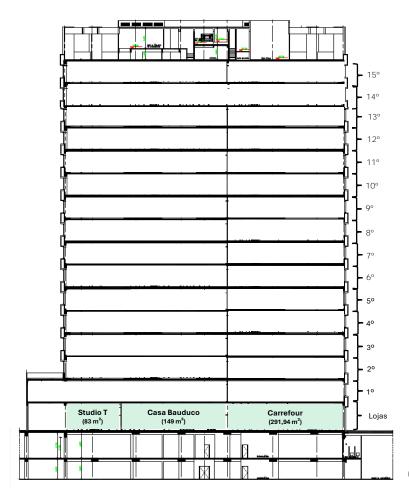
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



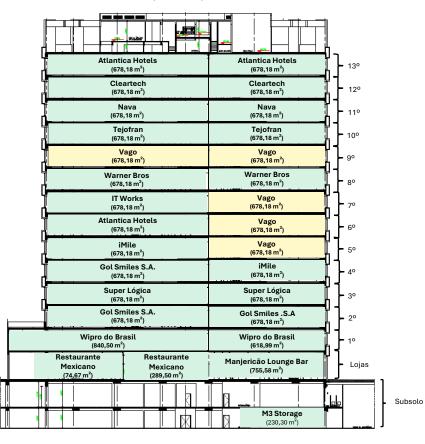
¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.



Locatários



Edifício Padauiri (Bloco B)

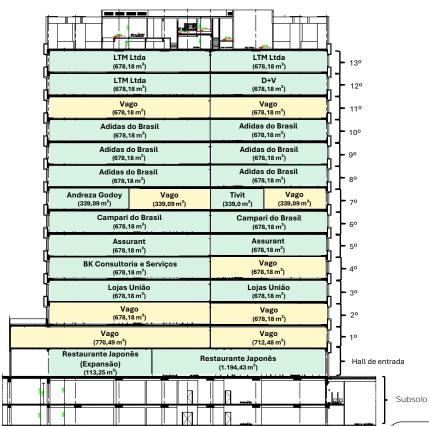




Subsolo

Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edíficio Padauiri (Bloco B)		
Área BOMA Total	17.735,81 m ²	
Área BOMA Vaga	3.390,90 m ²	
Vacância do Edíficio Padauiri	19,12 %	
Edíficio Dem	nini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,59 m²	
Área BOMA Vaga	5.552 m ²	
Vacância do Edíficio 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 Padauiri (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











15

Patrimônio do Fundo









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:

RBRS11

Invista conosco:



Para acessar, <u>clique aqui</u>.







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.

