

# Relatório Gerencial RNGO11

FII Rio Negro

outubro24



[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\$ 223.972.858,73 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 09/05/2012

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.676.000

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 1

**NÚMERO DE COTISTAS** • 8.769

## 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\$1,46 milhão em setembro.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 9,47%.



### Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 4 visitas em outubro, 41 visitas em 2024.

### Desempenho do Fundo

No mês de setembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,46 milhão, ou R\$ 0,55/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,13/cota, apresentando resultado de R\$ 1,11 mil, ou R\$ 0,43/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 88,31% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 9,47%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 48,14/cota.

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.



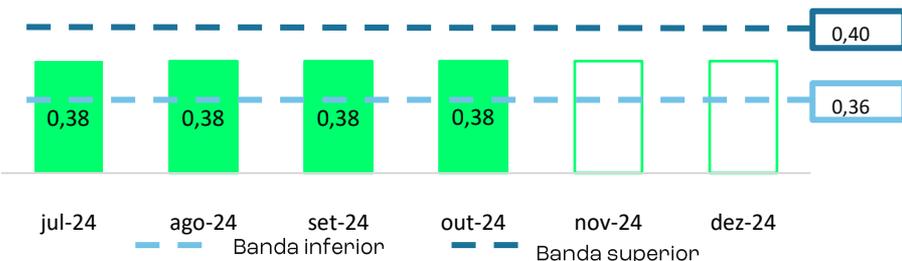
# Mensagem do gestor ao Investidor

## 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.

Distribuição mensal de rendimentos projetada 2S2024<sup>1</sup> (R\$/cota)



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

## Comercial | Prospecção

A gestão do Fundo está ativamente engajada na prospecção de novos leads, ampliando a base de dados de corretores, estreitando o contato com as consultorias imobiliárias de grande e pequeno porte em Alphaville e São Paulo.

Este trabalho é fundamental para que os parceiros de negócio tenham em mente que o empreendimento atende a diversas demandas do mercado imobiliário, por oferecer metragem competitiva e eficiência de laje, além de todas as facilidades e serviços implantados no empreendimento para acomodar as necessidades dos condôminos.

Esse esforço em captação e gestão de ativos já trouxe resultados positivos para o RNGO. Em outubro, o Fundo teve a satisfação de concretizar duas novas locações para grandes empresas, uma no setor financeiro e outra em mídias digitais, reduzindo assim a vacância física de 23,2% para 19,7%.

Uma das locações foi no conjunto 52, que estava vacante há 4 meses apenas. A rápida absorção se deu pelo conjunto possuir estrutura e mobília parcial, facilitando e dando agilidade na absorção pelo inquilino.

Essas transações confirmam a crescente demanda por ativos mobiliados e prontos para ocupação, destacando-se como um diferencial do Fundo RNGO em relação a outras opções na região. A comercialização inclui três modalidades de locação:

# Mensagem do gestor ao Investidor

## Comercial | Prospecção

- ✓ Plug-and-play mobiliado.
- ✓ Plug-and-play sem mobília.
- ✓ Entrega na configuração atual do prédio, ou seja, laje em vão livre.

O empreendimento continua sendo procurado, recebendo pedido de informações e agendamento de visitas para as áreas disponíveis para locação.

Além disso, foi deliberado em assembleia o projeto de substituição das catracas da recepção nas Torres Demini e Padauri e neste mês de outubro, as obras foram oficialmente iniciadas.



Modelo de catracas

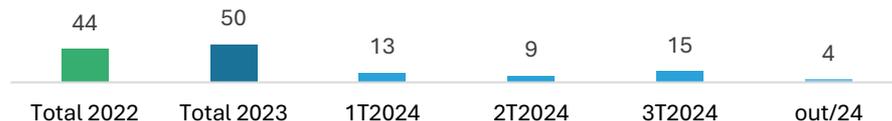
O time de gestão segue em busca de melhorias no ativo a fim de torná-los mais competitivos em relação ao mercado, atraindo novos locatários e firmando contratos de locações que reflitam a sua qualidade.

## Acompanhamento de visitas

A gestão imobiliária do Fundo tem mapeamento as demandas do empreendimento e do mercado imobiliário corporativo de modo geral e tem notado que o número de demandas por espaços já mobiliados cresceu expressivamente nos últimos meses. O Rio Negro em 2023 teve uma locação no modelo plug-and-play e agora celebra a nova locação do conjunto 52, que já estava com layout estabelecido, facilitando a entrada da nova empresa.

Com base no histórico das locações e no aumento do fluxo de visitas, a equipe de gestão acredita que haveria demanda para mais unidades disponíveis nesse formato. Apesar do cenário desafiador em Alphaville, com altos índices de vacância, a gestão do Fundo mantém-se confiante na redução da vacância, devido à qualidade do imóvel, à infraestrutura oferecida e ao acompanhamento rigoroso da gestão imobiliária, assegurando que o Rio Negro permaneça competitivo no mercado.

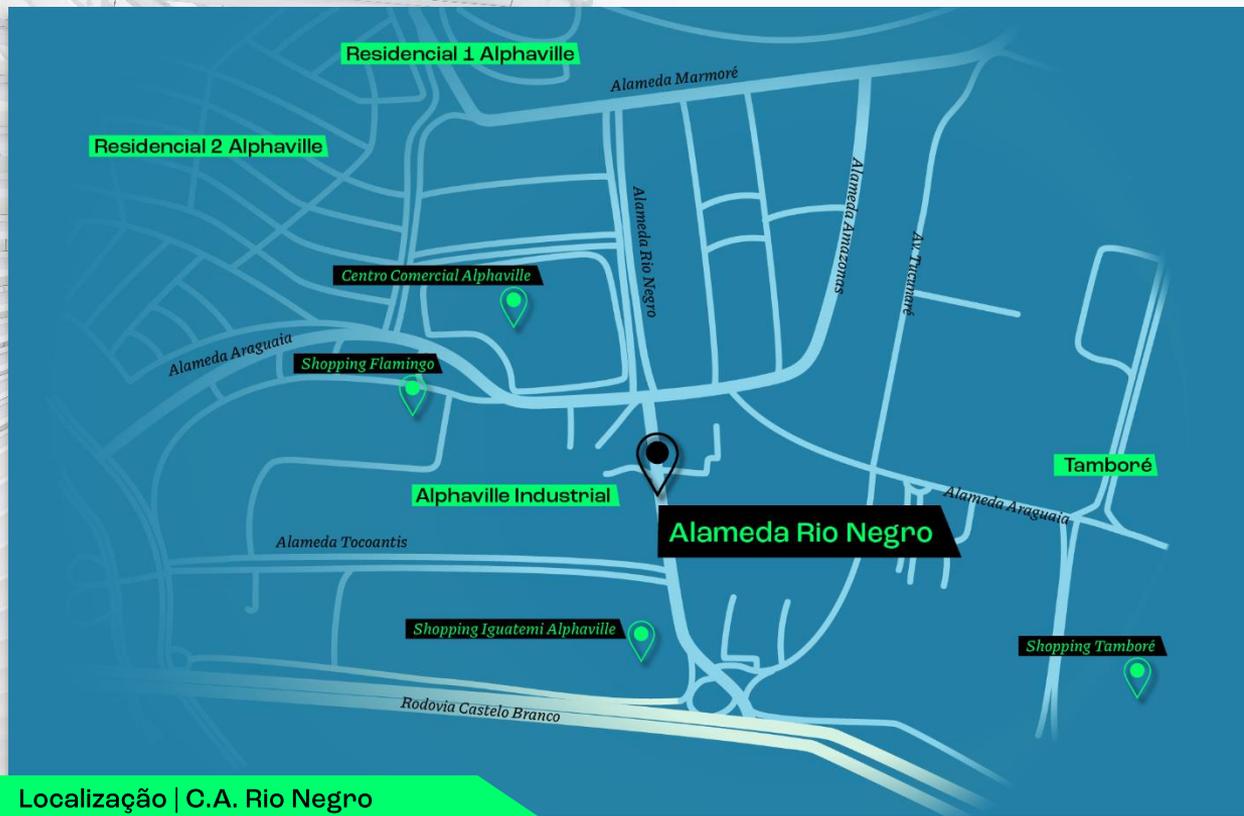
## Histórico de Visitas



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 3T 2024



## Resultado 3T 2024 Alphaville

28% de vacância

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



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

7 mil m<sup>2</sup>  
Absorção Líquida

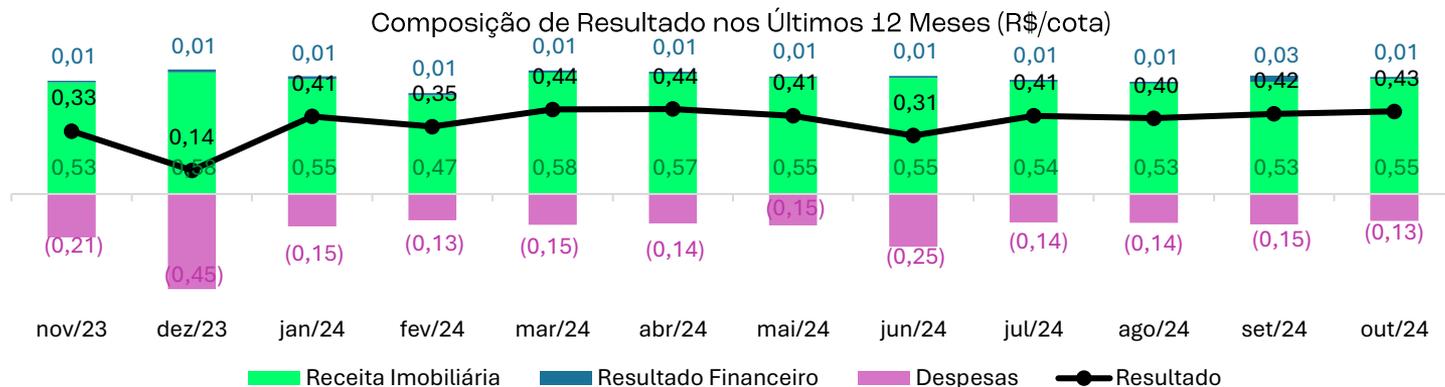
38 mil m<sup>2</sup>  
Absorção Bruta



Localização | C.A. Rio Negro



# Resultados



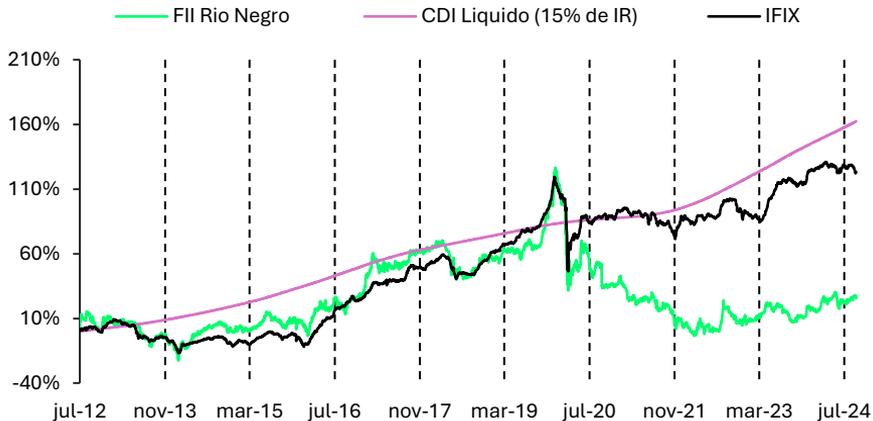
	mês	ano	12 meses
<b>Receita Imobiliária</b>	R\$ 1.468.525	R\$ 14.500.249	R\$ 17.468.291
<b>Receita Financeira</b>	R\$ 24.964	R\$ 304.186	R\$ 361.954
<b>Despesas</b>	-R\$ 342.006	-R\$ 4.063.223	-R\$ 5.830.559
<b>Resultado</b>	R\$ 1.151.482	R\$ 10.741.212	R\$ 11.999.686
<b>Resultado por cota</b>	R\$ 0,43	R\$ 4,01	R\$ 4,48
<b>Rendimento por cota<sup>1</sup></b>	R\$ 0,38	R\$ 3,80	R\$ 4,60
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	R\$ 0,05	R\$ 0,21	-R\$ 0,12

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

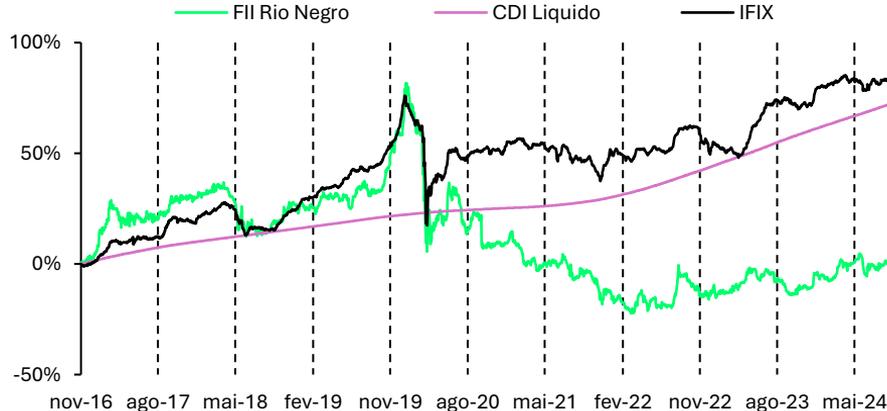
<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

# 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>	4,01%	9,58%	15,95%	30,59%
<b>IFIX</b>	-3,06%	-3,22%	1,56%	116,30%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Rio Negro</b>	0,84%	8,08%	10,16%	82,37%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,79%	7,64%	9,33%	164,76%

<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	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>	<b>-5%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>-5%</b>		

Δ: Comparação entre os anos 2023 e 2024.

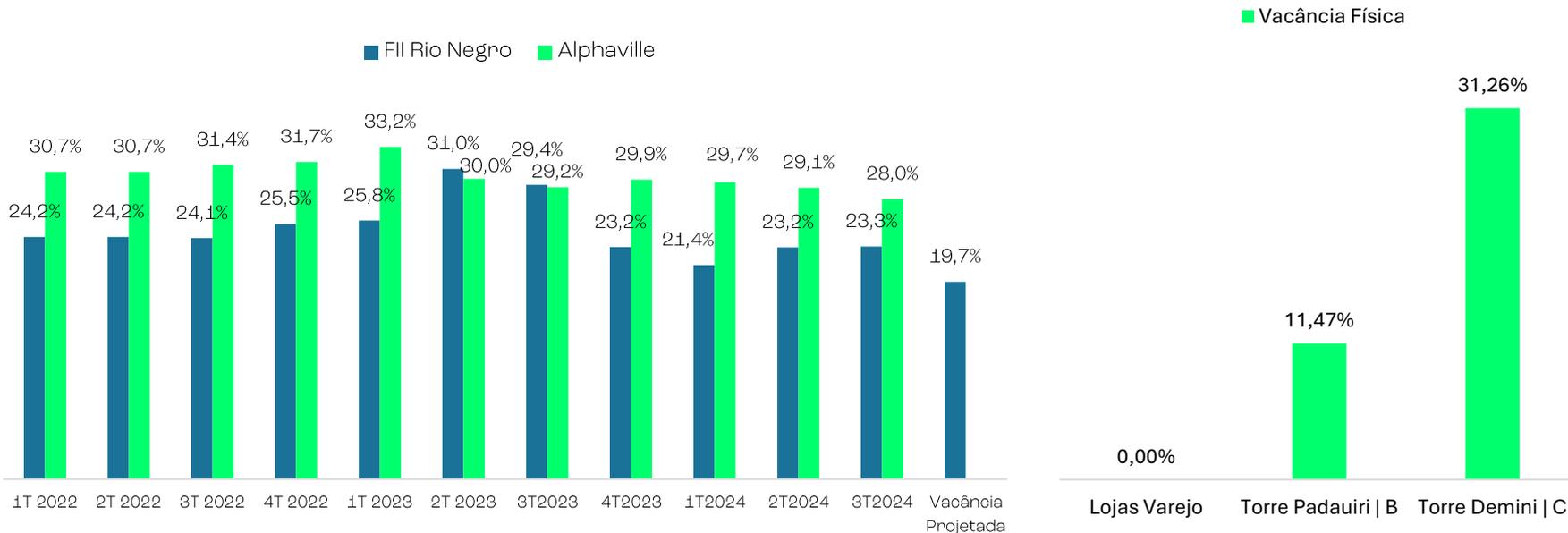
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

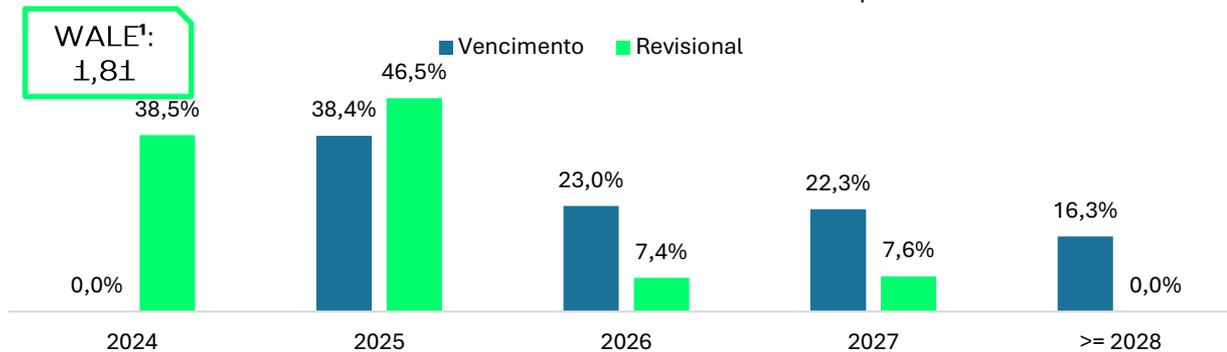


Fonte: Buildings.



# Contratos

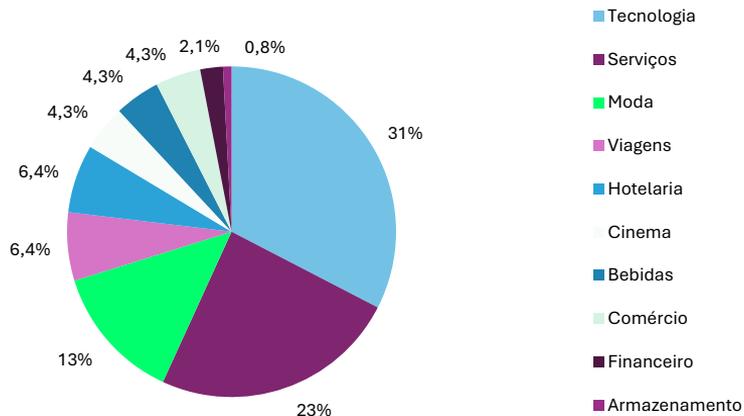
Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



Todos os contratos estão na modalidade típica.

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

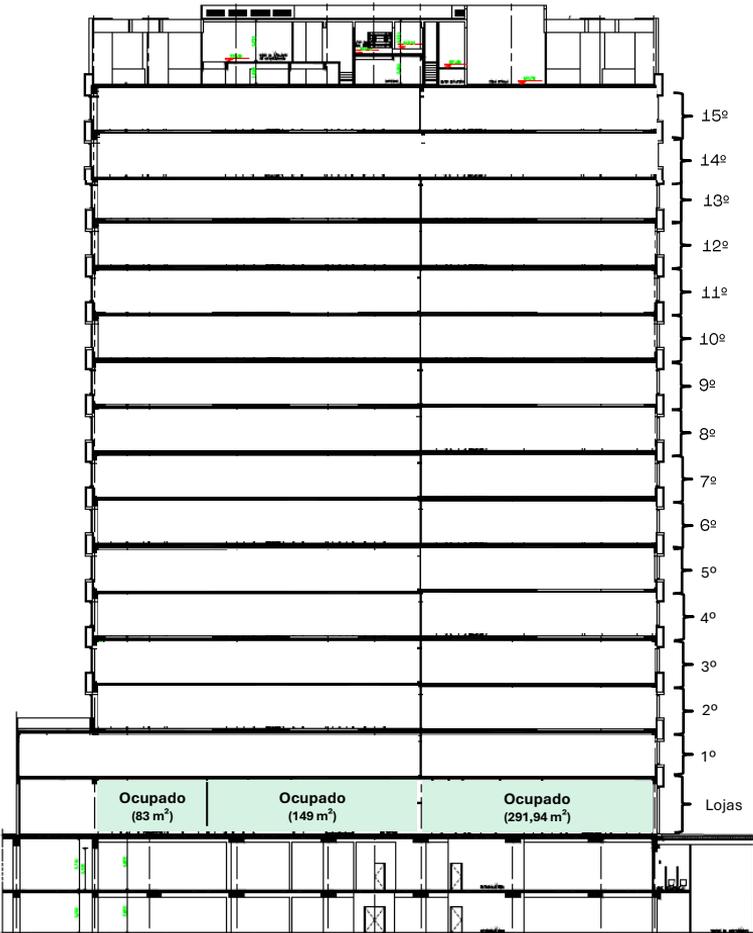
% de ABL por Setor



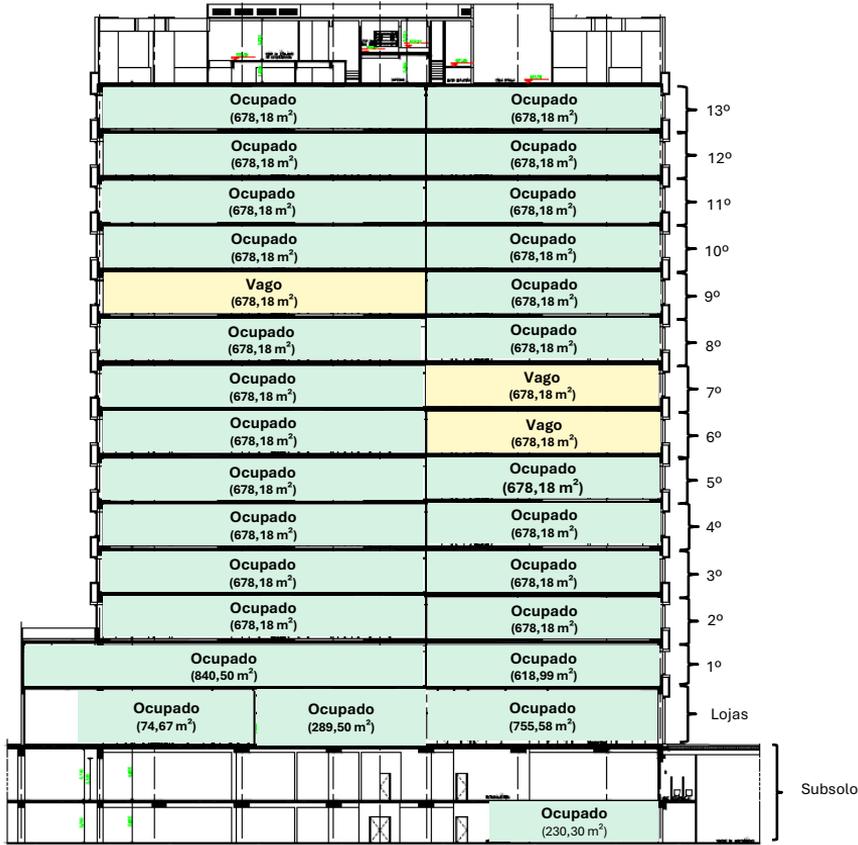
% de Receita por Setor



# Locatários

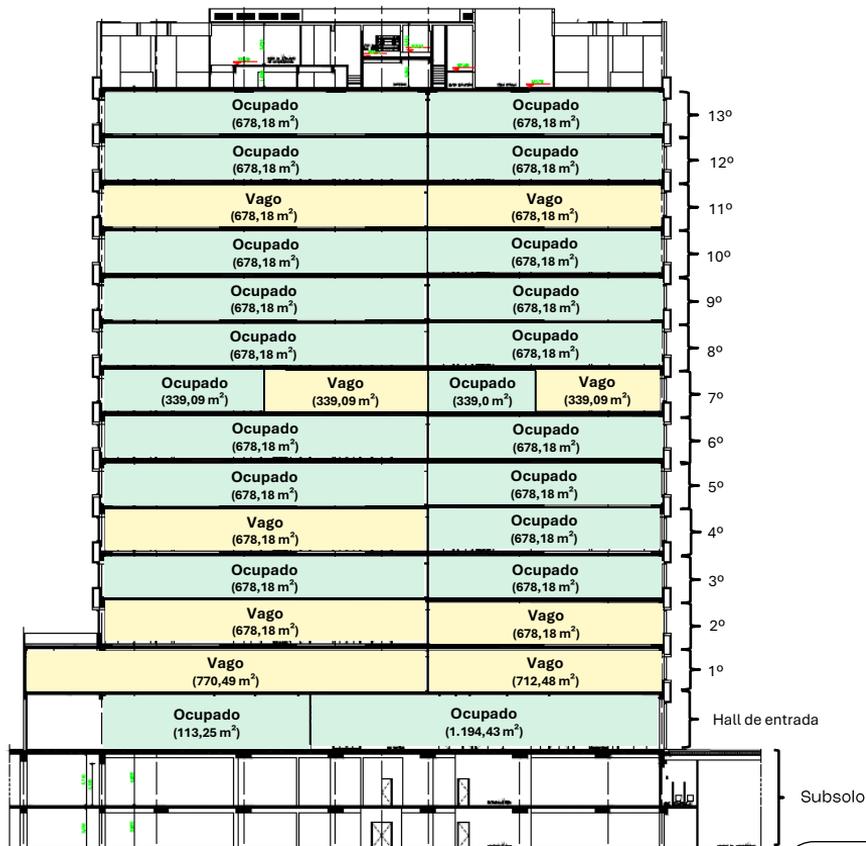


Edifício Patauiri (Bloco B)



# 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	11,47 %

### 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	31,26 %

### 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	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



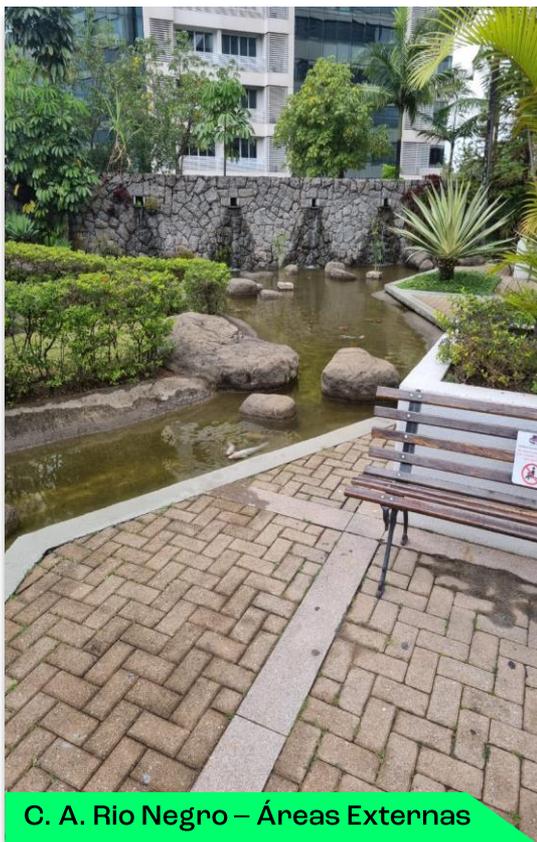
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



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



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.