



Relatório Gerencial

RNGO11

FII Rio Negro

JANEIRO 25



riobravo.com.br

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.

Crédito

Crédito Para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS FIC FI-Infra

RBIF11

Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.

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\$ 224.078.552,01 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 8.362

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



Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho do Fundo

- Receita de R\$1,5 milhão em janeiro.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,4%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 4 visitas em janeiro, 52 visitas em 2024.

Desempenho do Fundo

No mês de janeiro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,5 milhão, ou R\$ 0,57/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,13/cota, apresentando resultado de R\$ 1,18 mil, ou R\$ 0,44/cota.

O rendimento anunciado em janeiro foi de R\$ 0,38/cota, seguindo a linearização de rendimentos projetada para o primeiro semestre de 2025, divulgada pela equipe de gestão no início de 2025. O montante distribuído representa 85,7% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 10,4%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 43,70/cota.

Acontecimentos do mês:

Melhorias | Instalação de estações de carregadores elétricos

Com o intuito de atender à crescente demanda dos ocupantes do CA Rio Negro por soluções sustentáveis e práticas, a gestão do fundo, em parceria com a administração predial, concluiu em janeiro a instalação de 03 vagas com carregadores para veículos elétricos. Essa melhoria foi pensada para facilitar a mobilidade de nossos locatários e colaboradores, alinhando o empreendimento às necessidades atuais do mercado. A instalação foi projetada para comportar 03 veículos inicialmente, com o compromisso de monitorar a adesão e, caso necessário, ampliar o número de vagas no futuro, garantindo a adaptação do imóvel às tendências do setor.



Mensagem do gestor ao Investidor



Melhorias | Retrofit Identidade Visual

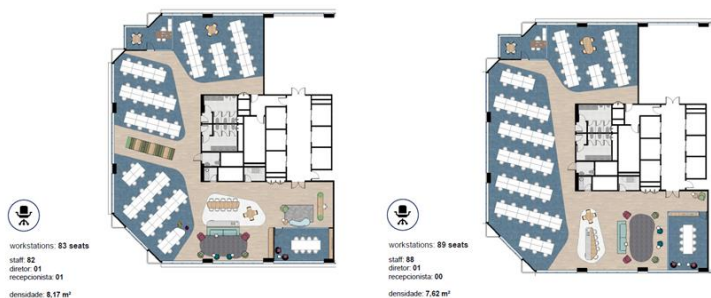
Este mês, em alinhamento com a estratégia de reposicionamento e modernização do CA Rio Negro, finalizamos a aprovação do novo design do totem de entrada do empreendimento. A escolha cuidadosa das novas cores e grafias reflete o nosso compromisso com a valorização do ativo e a adaptação do imóvel às tendências estéticas e comerciais mais atuais. Este movimento faz parte de uma iniciativa mais ampla para reforçar a presença do CA Rio Negro no mercado, aumentar sua competitividade na região e atrair novos locatários.

O time de gestão continua focada na melhoria contínua, criando um ambiente mais moderno e atrativo tanto para inquilinos atuais quanto para novos clientes.



A gestão do fundo, realizou um estudo detalhado de layout para o meio andar da Torre Demini, localizada no CA Rio Negro. O objetivo é otimizar os espaços e oferecer aos futuros ocupantes alternativas mais flexíveis e atraentes para a organização de seus escritórios. Com a apresentação deste novo layout, buscamos não apenas melhorar a experiência dos atuais locatários, mas também atrair novos contratos, reduzindo a vacância e promovendo a máxima utilização dos espaços. O portfólio do fundo continua a evoluir, e essa adequação visa maximizar a utilização do imóvel com excelência.

Mensagem do gestor ao Investidor



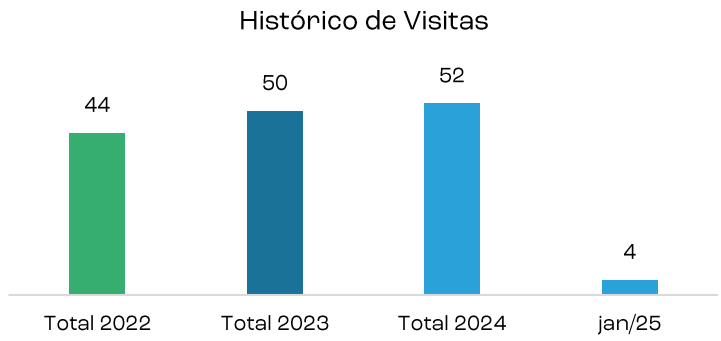
Acompanhamento e Parcerias Estratégicas

A gestão do Fundo segue atuando de maneira estratégica na busca de novas oportunidades de locação. Mantemos um relacionamento próximo com consultorias imobiliárias e continuamos promovendo ativamente o CA Rio Negro junto a potenciais locatários, destacando seus diferenciais como a localização privilegiada e os serviços de alto padrão. Estamos atentos às tendências de mercado e monitoramos constantemente as visitas, buscando sempre otimizar a ocupação. A busca por parcerias estratégicas também segue em andamento, ampliando as possibilidades de crescimento e valorização do portfólio.

O Fundo Rio Negro segue demonstrando seu compromisso com a qualidade e a valorização contínua de seus ativos. As melhorias implementadas este mês são exemplos da nossa estratégia para manter o empreendimento competitivo, atraente e alinhado com as necessidades do mercado atual. Continuaremos com ações focadas na modernização, adequação e busca de novas parcerias, garantindo o sucesso contínuo do fundo e a satisfação de nossos cotistas.

Número de visitas:

Durante o mês de janeiro, o CA Rio Negro recebeu 4 visitas, o que resultou em 1 proposta de locação. Continuaremos a focar na atratividade do imóvel, tanto em termos de infraestrutura quanto em sua visibilidade no mercado, com o objetivo de aumentar a taxa de ocupação e garantir a rentabilidade para os cotistas do fundo.



Mensagem do gestor ao Investidor

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

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

Atualização dos Contratos

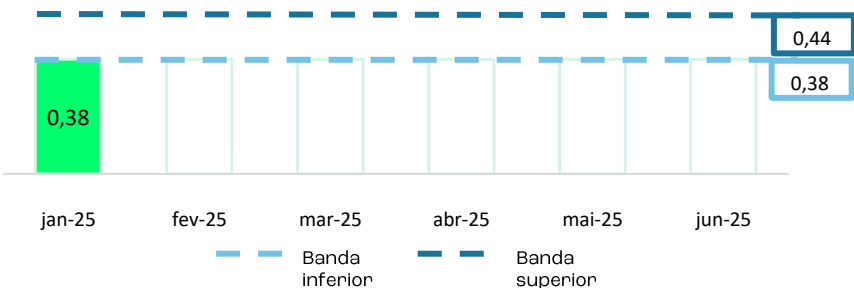
Informamos houve uma atualização na revisional de um contrato - alteração do fim do contrato de 2025 para 2030 e nova revisional para 2028.

Guidance 1S2025

Buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2025, 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 segundo semestre de 2024 para distribuição mensal entre R\$ 0,36/cota a R\$ 0,40/cota para o 1S2025, em linha com a geração de resultado do Fundo.

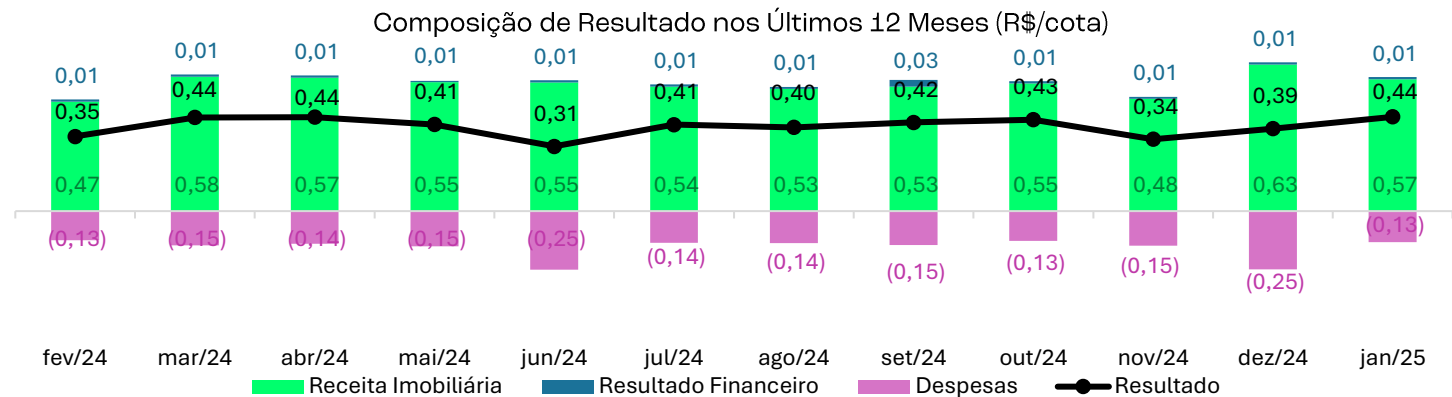
Ressaltamos que o resultado projetado esperado é composto pelo resultado recorrente do Fundo, acrescido (i) da rescisão contratual da Petraroli Advogados, referente a locação do conjunto 52 do Bloco Padauri, (ii) término do período de concessões de alguns contratos de locações que foram firmados entre 2023 e 2024.

Distribuição mensal de rendimentos projetada 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.

Resultados



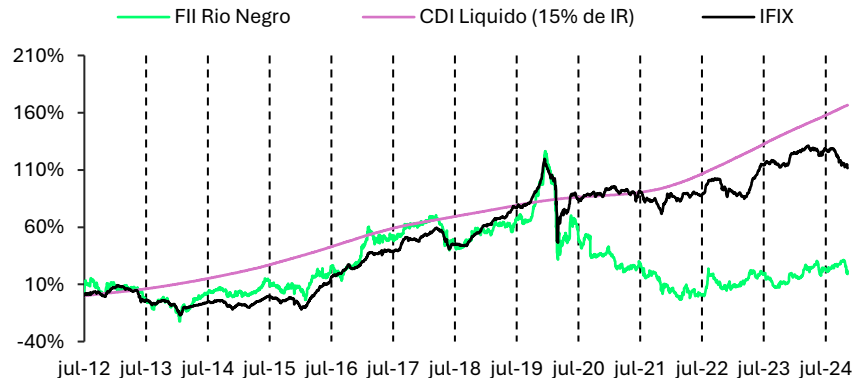
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.514.330	R\$ 1.514.330	R\$ 17.528.952
Receita Financeira	R\$ 29.043	R\$ 29.043	R\$ 344.491
Despesas	-R\$ 357.231	-R\$ 357.231	-R\$ 5.070.610
Resultado	R\$ 1.186.142	R\$ 1.186.142	R\$ 12.802.833
Resultado por cota	R\$ 0,44	R\$ 0,44	R\$ 4,78
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,38	R\$ 0,38	R\$ 4,56
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,06	R\$ 0,06	R\$ 0,22

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

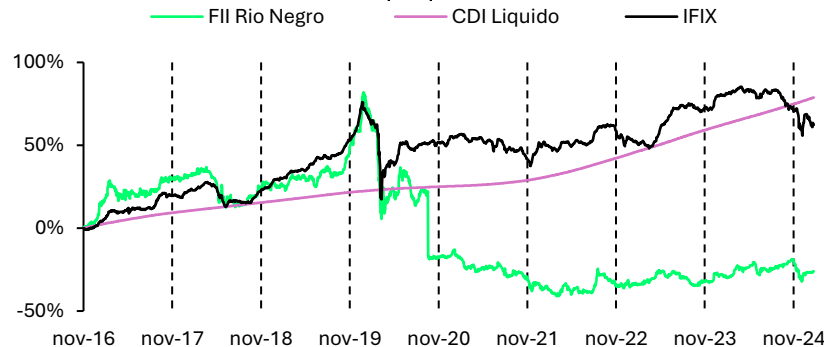
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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	0,88%	0,88%	1,13%	-10,13%
IFIX	0,00%	0,00%	-6,52%	110,33%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,92%	0,89%	9,90%	83,51%
CDI líquido (15% de IR)	-0,04%	-0,04%	8,30%	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
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
2025	0,38											
Δ ³	0%											

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.

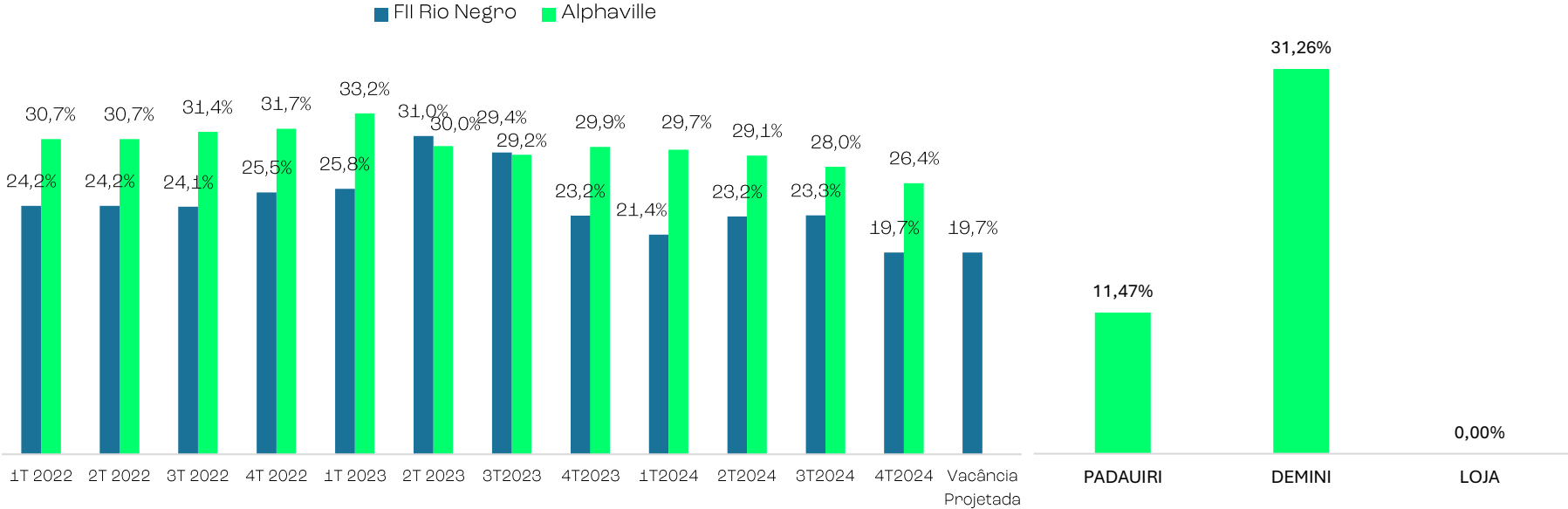
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

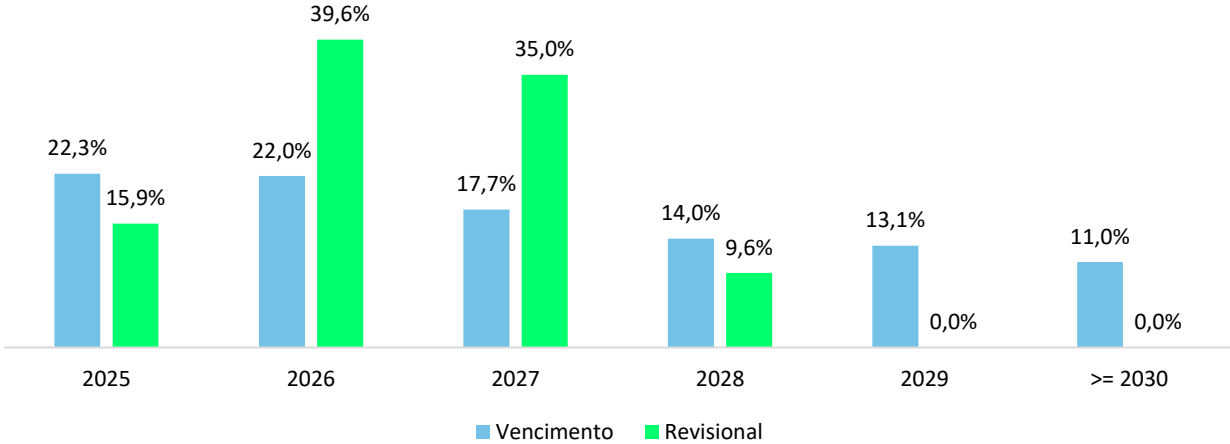


Fonte: Buildings.



Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



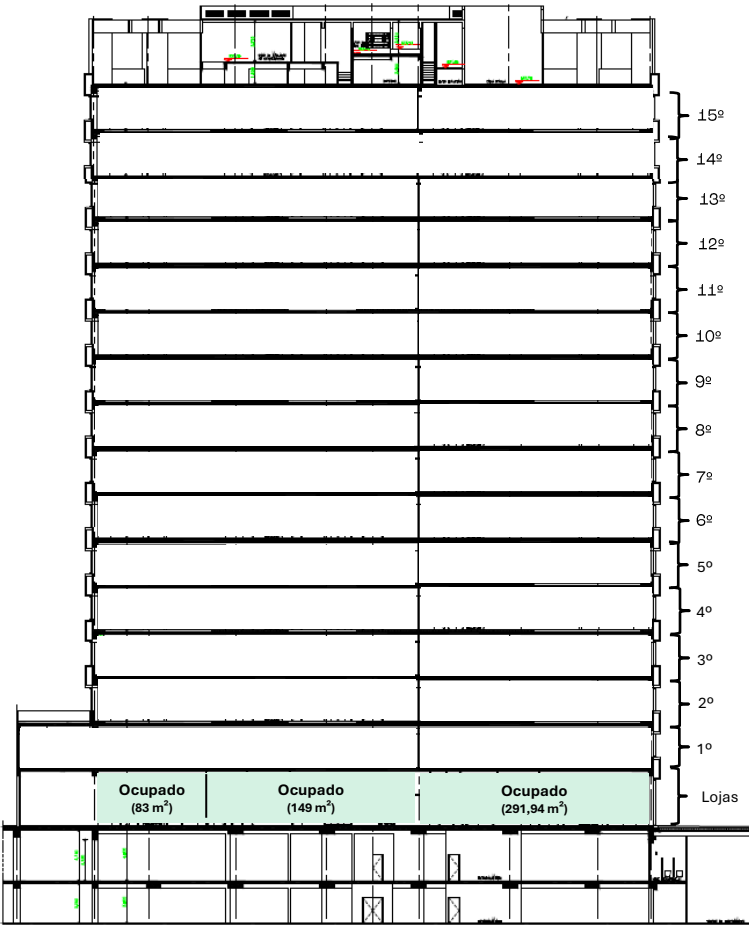
WALE¹:
2,4

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

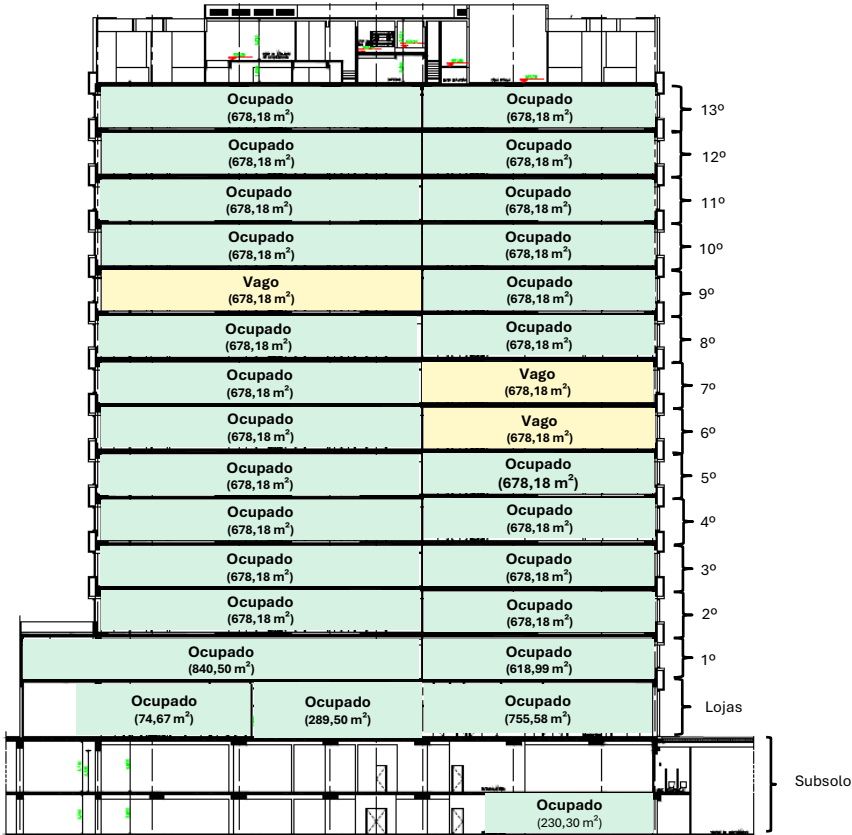
Todos os contratos estão na modalidade típica.



Locatários

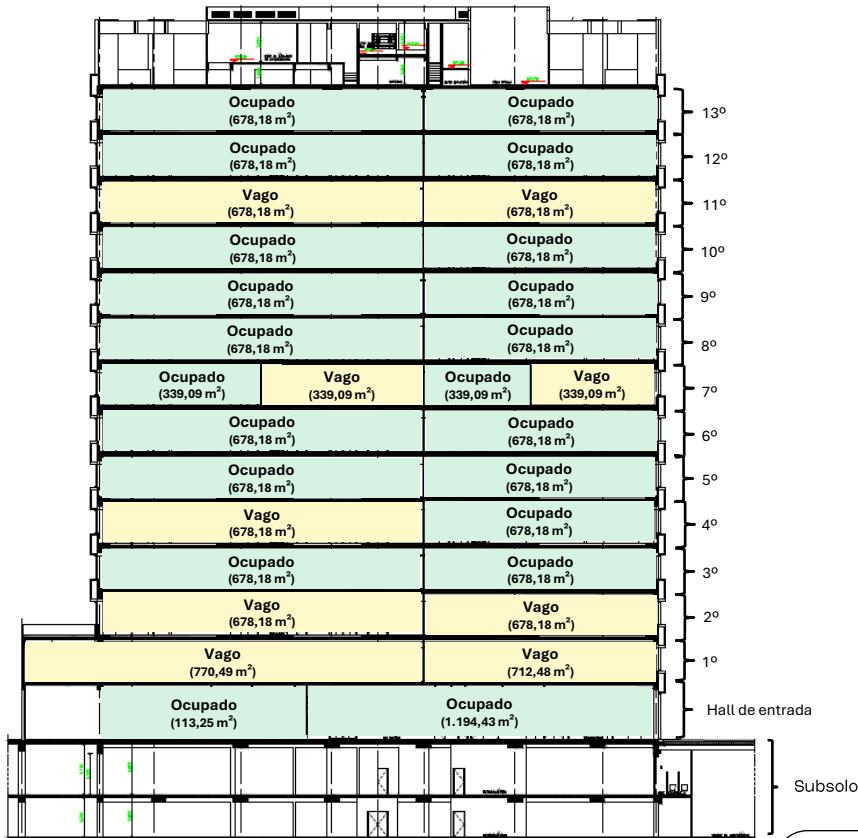


Edifício Patauiri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Patauiri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m ²
Área BOMA Vaga	2.034,54 m ²
Vacância do Edifício Patauiri	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



C. A. Rio Negro – Vista de Frente



C. A. Rio Negro – Vista Aérea



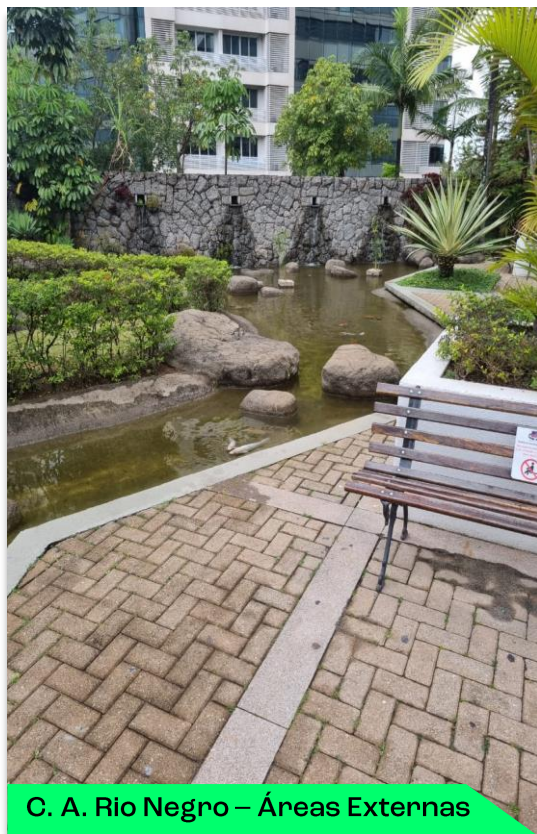
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



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



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**:

RBR11

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.