



Relatório Gerencial RNGO11

FII Rio Negro

MARÇO 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\$ 224.255.298,31 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 8.143

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

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho do Fundo

- Receita de R\$1,4 milhão em março.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,39/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,4%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 4 visitas em março, 12 visitas em 2025.

Desempenho do Fundo

No mês de março o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,4 milhão, ou R\$ 0,55/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,16/cota, apresentando resultado de R\$ 1,08 mil, ou R\$ 0,40/cota.

O rendimento anunciado em março foi de R\$ 0,39/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 93,8% 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\$ 45,18/cota.

Acontecimentos do mês: Revisionais | Renovatórias

Dando continuidade à estratégia ativa de revisões e renovações dos contratos de locação, a equipe de gestão tem atuado de forma diligente com o objetivo de reposicionar os valores praticados no portfólio, de modo a refletirem os patamares de mercado observados na região de Alphaville.



Mensagem do gestor ao Investidor

Revisionais | Renovatórias

Neste contexto, é importante destacar que, para os anos de 2025-2026, mais de 50% da ABL (Área Bruta Locável) do portfólio estará elegível a processos revisionais ou renovações contratuais. Essa janela representa uma oportunidade estratégica para capturar um *upside* estimado em aproximadamente 17% sobre a receita potencial do fundo, caso os contratos sejam reajustados aos níveis de mercado.

Como marco relevante neste mês de março, concluímos a negociação de renovação contratual com o inquilino ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA, tratativa iniciada em dezembro de 2024. O contrato foi renovado por um novo período de 60 meses, com término previsto para fevereiro de 2030, a um valor de R\$ 67/m². Esse reajuste posiciona o aluguel em linha com os valores praticados por imóveis comparáveis na mesma região, fortalecendo a política de valorização do portfólio e a assertividade da nossa gestão comercial.

A negociação reforça o compromisso da equipe de gestão com a maximização da receita contratual e a valorização do ativo, por meio de uma condução técnica, baseada em análises mercadológicas constantes, negociações individualizadas e bom relacionamento com os locatários.

Monitoramento de Mercado e Inteligência Comercial

O acompanhamento contínuo do mercado imobiliário corporativo de Alphaville, assim como a análise das transações recentes, têm sido pilares fundamentais para orientar as decisões estratégicas de renegociação. Com o suporte de consultorias especializadas e bases de dados proprietárias, a gestão consegue atuar de forma proativa, antecipando-se a movimentações de mercado e identificando oportunidades de incremento de receita.

Essa abordagem permite a definição de parâmetros realistas e atrativos para os novos contratos, ao mesmo tempo em que garante competitividade ao ativo no contexto regional.

Evento para os Cotistas

O time de gestão tem se empenhado ativamente em estratégias para impulsionar as locações do Edifício C.A Rio Negro com melhorais estruturais e estratégias comerciais que tragam aderência ao mercado de Alphaville e para trazer mais transparência aos cotistas sobre estas ações o Fundo organizou um evento exclusivo direcionado ao cotistas do RNGO11. O evento foi planejado em Março e ocorreu em Abril contando com a participação das principais consultorias imobiliárias como a CBRE e JLL, com o objetivo de apresentar os dados do 1º trimestre de 2025 e as características do imóvel.



Mensagem do gestor ao Investidor

O evento foi um marco na divulgação dessas vantagens, e estamos confiantes de que as ações implementadas continuarão a atrair novos locatários e a fortalecer a presença do Edifício C.A Rio Negro no mercado. Acreditamos que, com o aumento da conscientização sobre essas soluções modernas, as oportunidades de locação crescerão consideravelmente nos próximos meses.



Relacionamento com Cotistas e Evento Institucional

Reforçando o compromisso com a transparência e a proximidade com os investidores, a gestão organizou em abril um evento exclusivo para cotistas do RNGO11, planejado no mês de março. O encontro teve como objetivo apresentar os resultados do 1º trimestre de 2025, bem como as iniciativas estratégicas voltadas à reocupação e valorização do Edifício C.A. Rio Negro.

O evento contou com a participação das principais consultorias do setor imobiliário, como CBRE e JLL, que trouxeram análises técnicas sobre o mercado da região e destacaram os diferenciais competitivos do ativo.

Além disso, foram abordadas as melhorias estruturais realizadas e as ações comerciais em curso para aumentar a atratividade do edifício junto a potenciais inquilinos, como:

- Modernização de áreas comuns e fachadas;
- Otimização de plantas para layouts corporativos mais flexíveis;
- Estreitamento das relações com brokers e incorporadoras locais e ocupantes atuais;

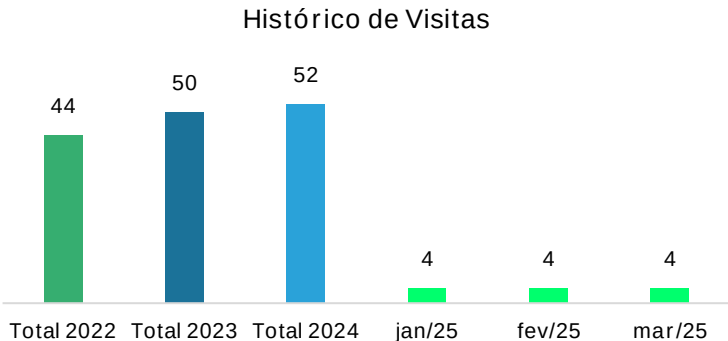
A recepção positiva dos participantes reforça a percepção de que o ativo está bem posicionado para captar novas demandas e acelerar sua taxa de ocupação.



Mensagem do gestor ao Investidor

Número 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 março, o empreendimento recebeu 04 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos de ensino e jurídico.



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

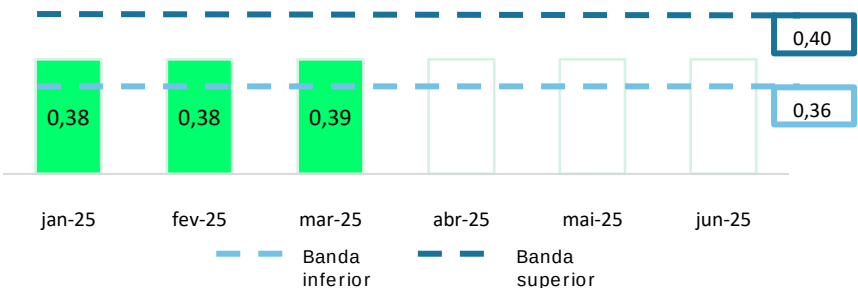
- | [Laje open space \(sem divisórias e mobília\);](#)
- | [Área mobiliada – Já locada.](#)

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.

Mensagem do gestor ao Investidor

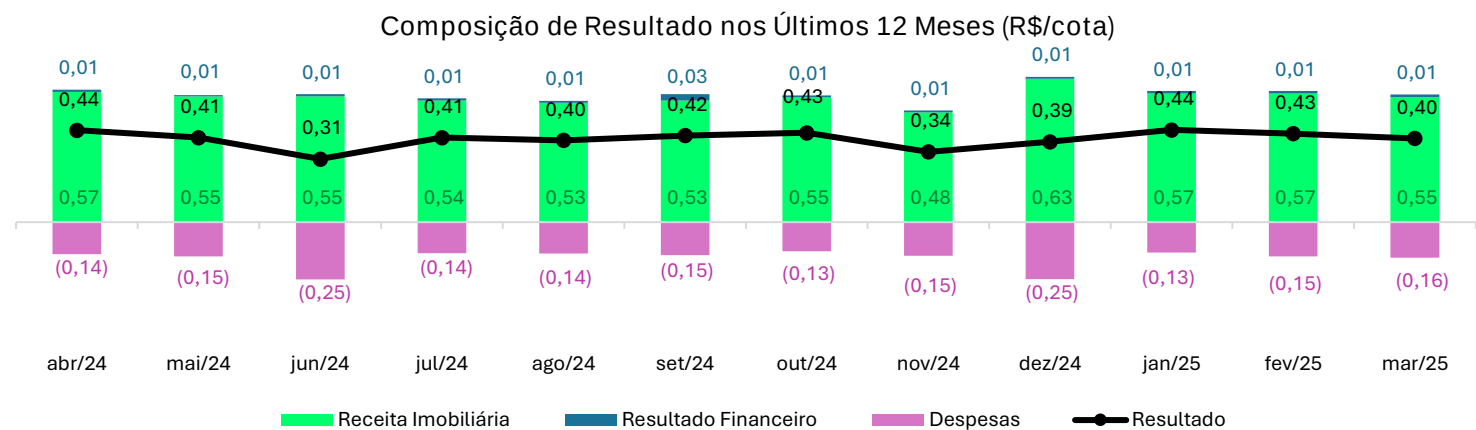
Quer ficar por dentro dos relatórios mensais dos nossos fundos? Assista aos vídeos no nosso canal do YouTube



Para acessar, [clique aqui](#).



Resultados



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.471.975	R\$ 4.502.227	R\$ 17.711.450
Receita Financeira	R\$ 30.544	R\$ 88.683	R\$ 352.646
Despesas	-R\$ 418.832	-R\$ 1.178.996	-R\$ 5.162.694
Resultado	R\$ 1.083.687	R\$ 3.411.914	R\$ 12.901.401
Resultado por cota	R\$ 0,40	R\$ 1,28	R\$ 4,82
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,39	R\$ 1,15	R\$ 4,57
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,01	R\$ 0,13	R\$ 0,25

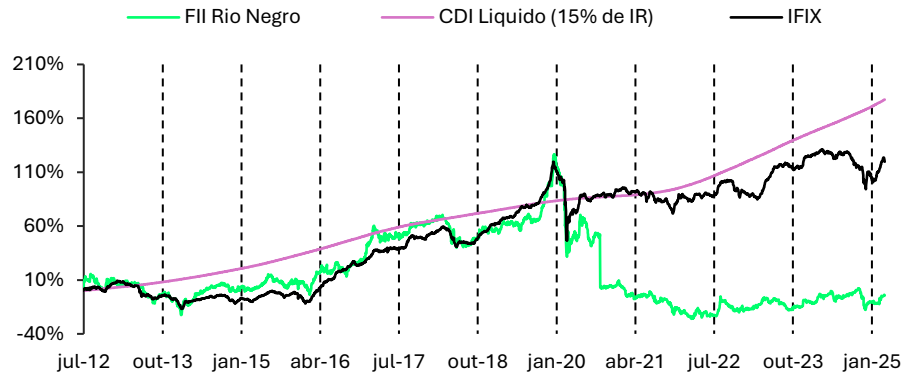
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

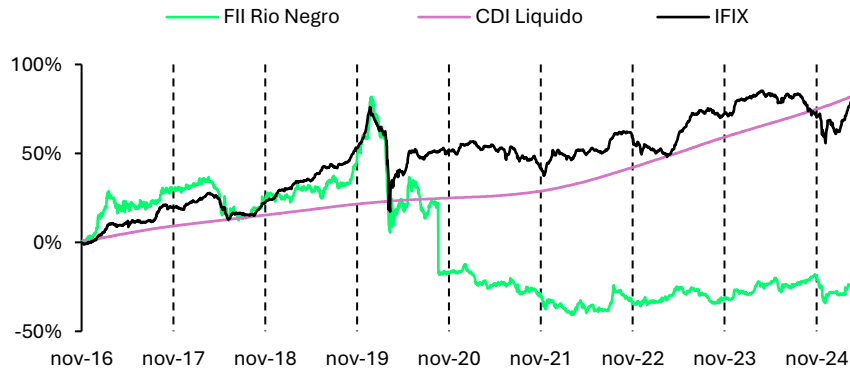


Desempenho da cota e distribuição

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	-1,43%	0,00%	-9,71%	-12,47%
	-0,17%	0,00%	-8,56%	110,33%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,92%	2,68%	9,31%	84,27%
CDI líquido (15% de IR)	-1,71%	-0,04%	6,79%	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	0,38	0,39									
Δ ³	0%	0%	3%									

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.

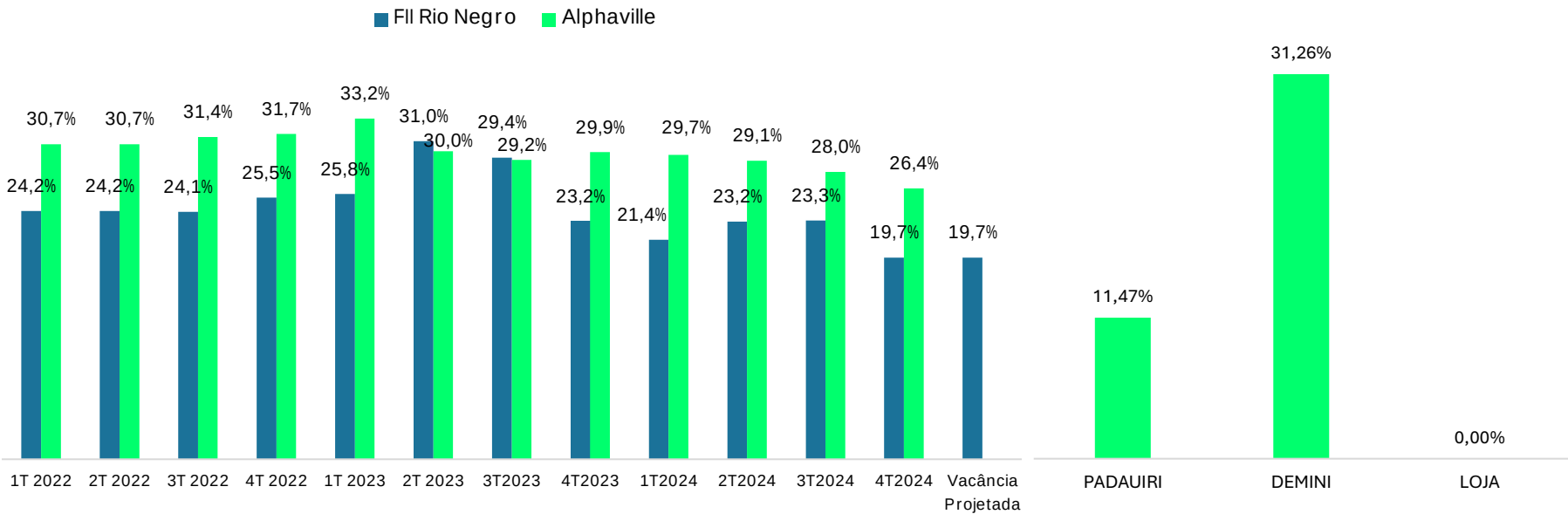
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

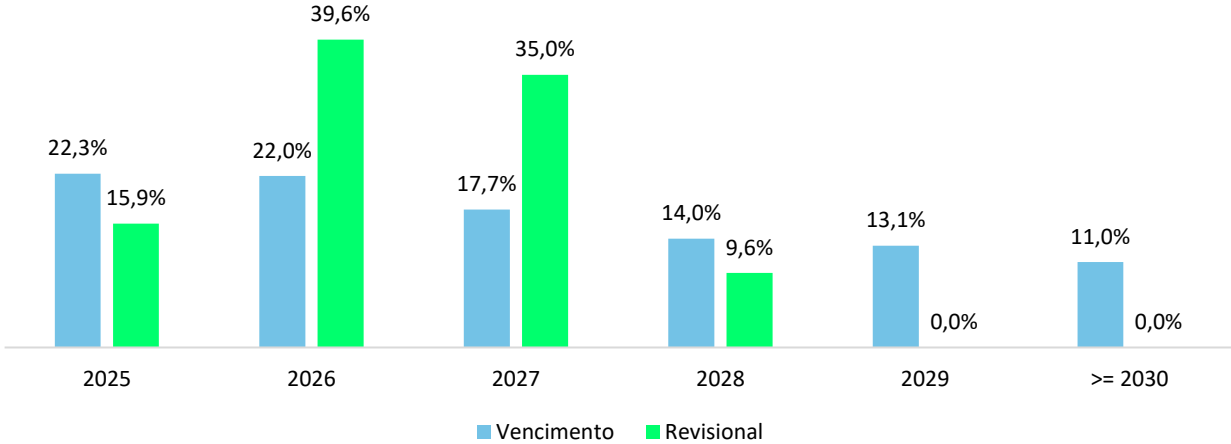
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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.



Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



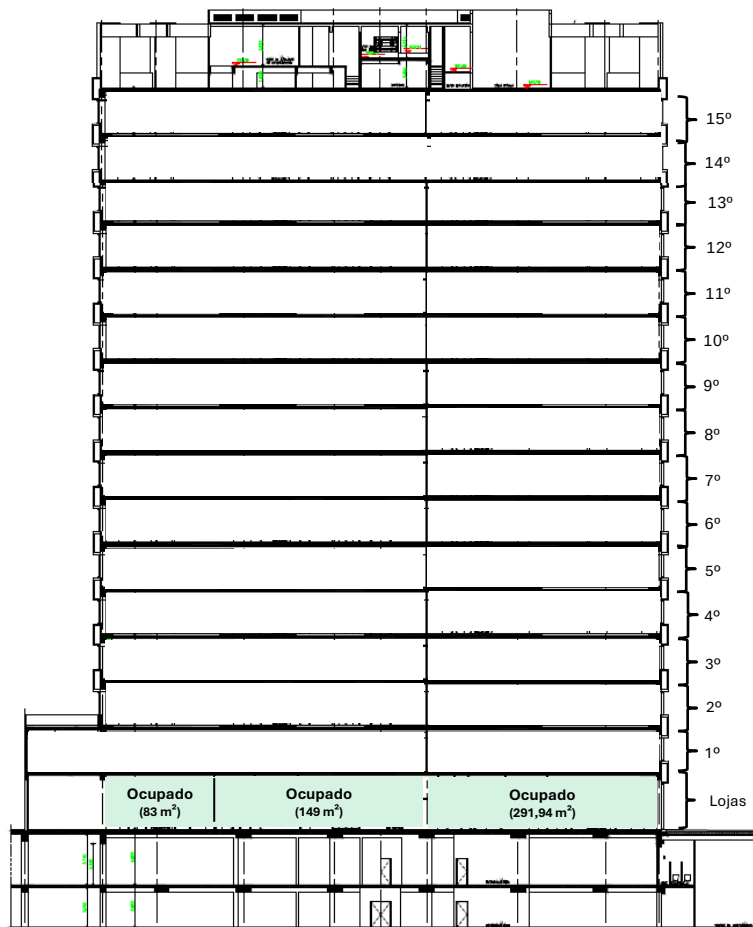
WALE¹:
2,4

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

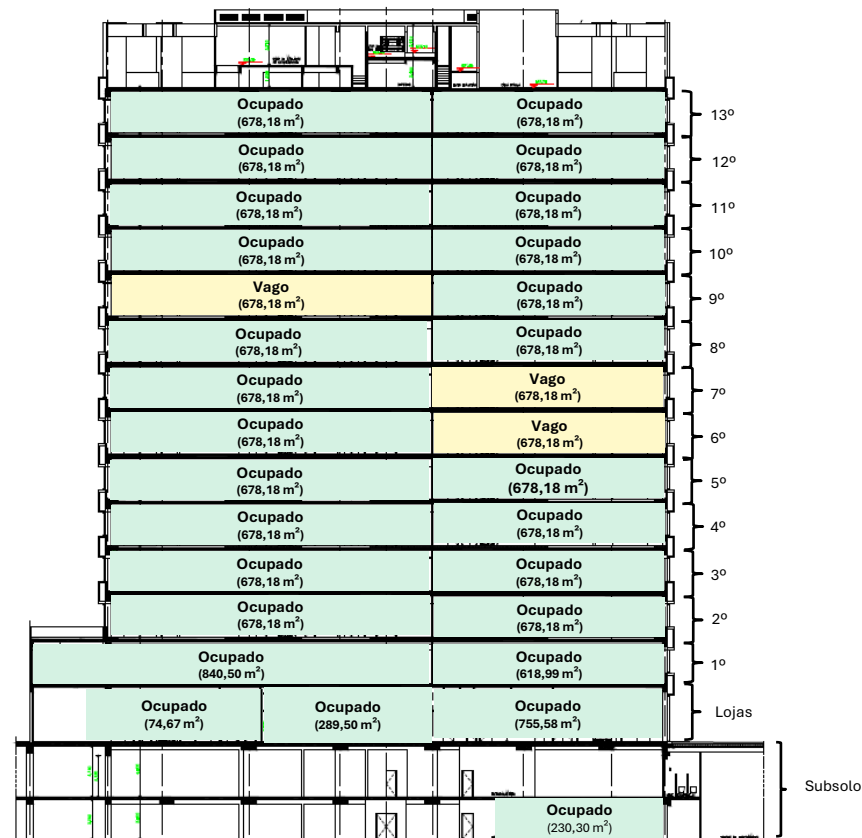
Todos os contratos estão na modalidade típica.



Locatários

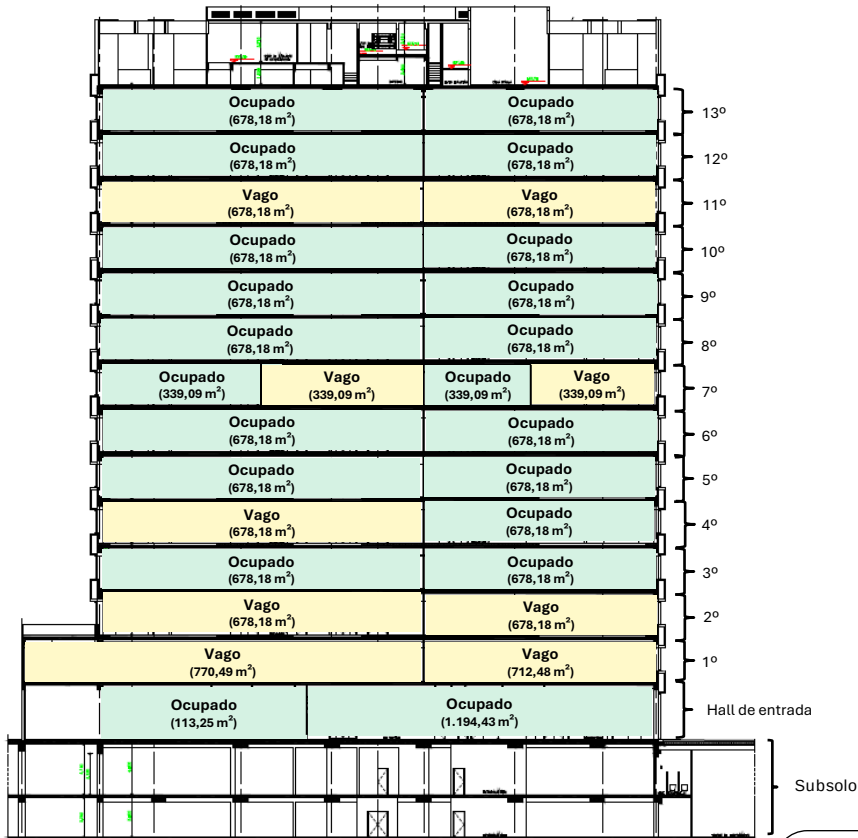


Edifício Padauri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Padauri (Bloco B)

Área BOMA Total	17.735,81 m ²
Área BOMA Vaga	2.034,54 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 %

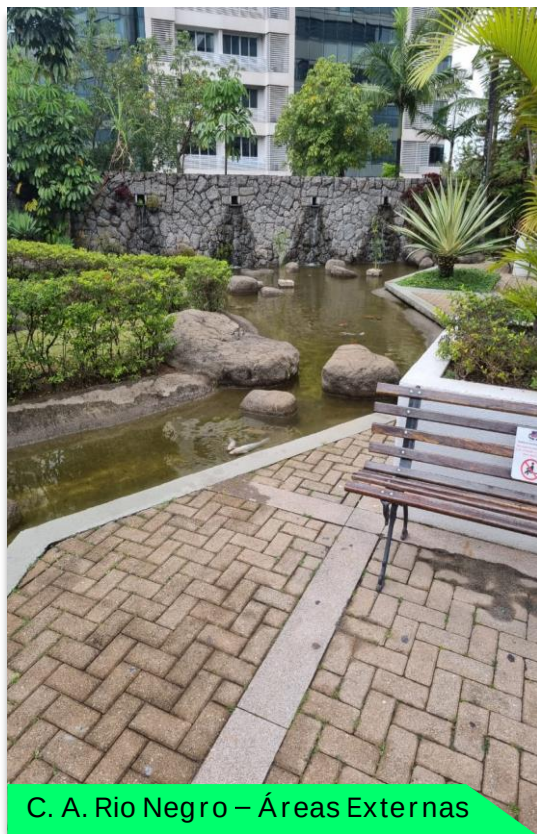
Ficha Técnica dos imóveis

	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**:

RNGO11

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.