



Relatório Gerencial

RNGO11

FII Rio Negro

Fevereiro 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\$ 224.166.584,74 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 8.231

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*



Mensagem do gestor ao Investidor

DESTAQUES



Desempenho do Fundo

- Receita de R\$1,5 milhão em fevereiro.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,8%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 4 visitas em fevereiro, 8 visitas em 2025.

Desempenho do Fundo

No mês de fevereiro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 1,5 milhão, ou R\$ 0,57/cota, e despesas operacionais, de cerca de R\$ 0,15/cota, apresentando resultado de R\$ 1,14 mil, ou R\$ 0,43/cota.

O rendimento anunciado em fevereiro 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 89,4% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 10,8%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 42,18/cota.

Acontecimentos do mês:

Melhorias | Instalação Identidade Visual

Como anunciado em relatórios anteriores, a reforma do Totem de entrada do Edifício C.A. Rio Negro foi uma etapa fundamental para a modernização do ativo. Em fevereiro, concluímos a instalação total da nova identidade visual, um marco importante para o fundo. Esta mudança, em parceria com a Administração predial, reflete nosso compromisso com a qualidade e a constante valorização do imóvel, proporcionando uma recepção mais moderna e atrativa tanto para os condôminos quanto para os visitantes.



Mensagem do gestor ao Investidor

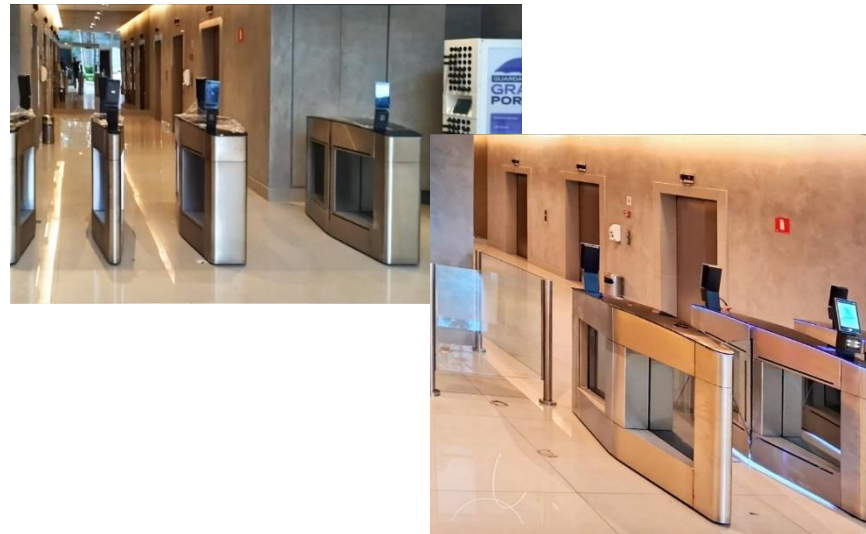


Melhorias | Instalação Catracas Flap

Também em fevereiro, finalizamos a instalação das catracas Flap em duas torres do Edifício C.A. Rio Negro. Em março, daremos continuidade à instalação nas demais torres. A catraca Flap oferece diversos benefícios, tais como:

- Suporte a várias tecnologias (leitores e controladores);
- Facilidade de atualização futura;
- Baixo custo de manutenção;
- Maior segurança e conforto aos usuários, eliminando o contato direto durante o processo de entrada e saída.

Vale ressaltar que a experiência do ocupante começa desde a entrada do Edifício C.A Rio Negro e se estende até o seu destino nos andares. Com essa modernização, não apenas renovamos a estética do espaço, mas também otimizamos a funcionalidade da recepção, tornando-a um ponto de referência para visitantes e locatários. Este aprimoramento é um passo importante para consolidarmos o Edifício C.A. Rio Negro como um ativo alinhado aos melhores padrões do mercado.



Mensagem do gestor ao Investidor

Revisionais | Renovatórias

Para maior transparência aos cotistas, a gestão já mapeou todos os contratos com potencial de aumento na locação, tanto em termos de renovatórias quanto revisionais. Todos os contratos estão passíveis de negociação a partir do segundo semestre de 2025, no entanto o Fundo já iniciou uma das tratativas este mês.

O time de gestão segue realizando um acompanhamento minucioso do mercado local e das últimas transações para garantir os melhores resultados nas negociações e maximizar a rentabilidade do fundo.

Acompanhamento e Parcerias Estratégicas

A gestão segue empenhada em ampliar a taxa de ocupação do Edifício C.A. Rio Negro. A expectativa é que as melhorias realizadas impactem positivamente a atratividade do imóvel, resultando em um aumento nas visitas e propostas para as áreas disponíveis.

No próximo mês, daremos continuidade à adaptação do layout do 7º andar da Torre Demini, criando um ambiente flexível e de fácil adaptação, sem mobília. Essa ação visa atrair novos locatários, já que o mercado atual demanda espaços prontos para uso, com mínima necessidade de intervenções. Além disso, reforçaremos o conceito de "plug and play" para os corretores, uma solução inovadora que oferece escritórios totalmente prontos para operação desde o primeiro dia, tornando a ocupação mais prática para as empresas.

Compromisso com a Valonização do Ativo

O time de gestão continua focado em garantir que o Edifício C.A. Rio Negro permaneça competitivo e atrativo para o mercado. As ações implementadas, como a instalação das catracas Flap, a nova identidade visual e a adaptação do layout do 7º andar, demonstram nosso empenho em agregar valor ao imóvel. Continuaremos monitorando de perto o desempenho do ativo e buscando novas oportunidades para otimizar a rentabilidade do fundo.

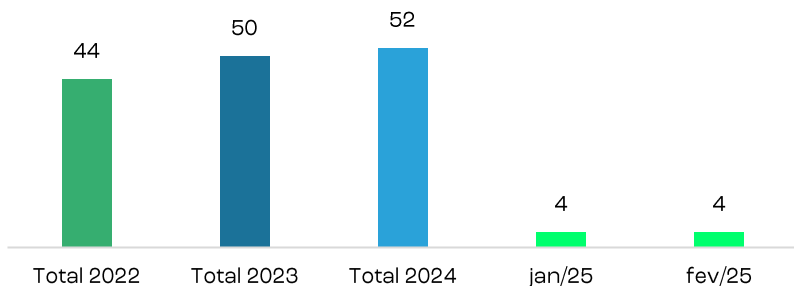


Mensagem do gestor ao Investidor

Número de visitas

Durante o mês de fevereiro, o CA Rio Negro recebeu 4 visitas. Continuaremos a focar na atratividade do imóvel, tanto em termos de infraestrutura quanto em sua visibilidade 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.](#)

Atualização dos Contratos

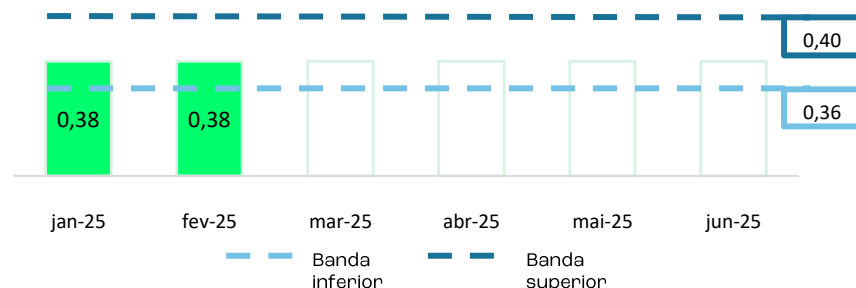
Informamos houve uma atualização na revisional de um contrato - alteração do fim do contrato de 2025 para 2030 e nova revisional para 2028.

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 Padauiri, (ii) término do período de concessões de alguns contratos de locações que foram firmados entre 2023 e 2024.

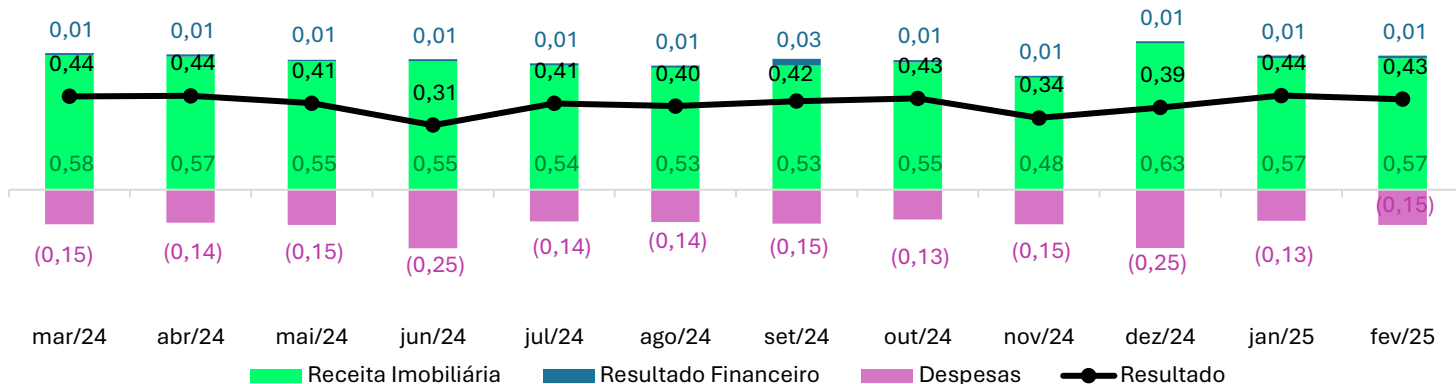
Distribuição mensal de rendimentos projetada 1S2025¹ (R\$/cota)



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

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



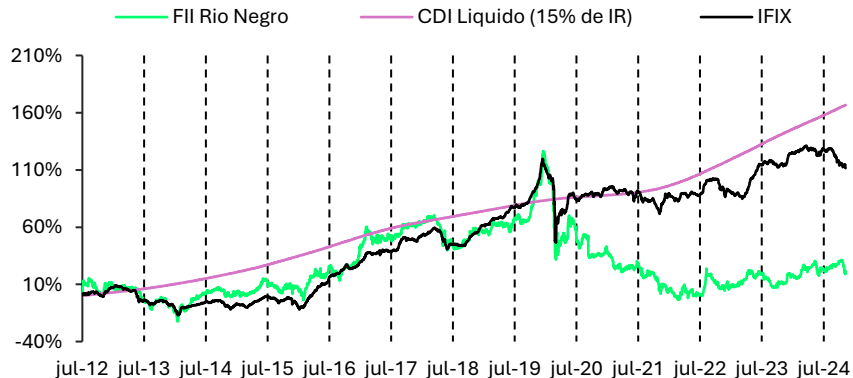
| | mês | ano | 12 meses |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 1.515.922 | R\$ 3.030.252 | R\$ 17.786.421 |
| Receita Financeira | R\$ 29.096 | R\$ 58.138 | R\$ 347.844 |
| Despesas | -R\$ 402.933 | -R\$ 760.163 | -R\$ 5.139.017 |
| Resultado | R\$ 1.142.085 | R\$ 2.328.227 | R\$ 12.995.247 |
| Resultado por cota | R\$ 0,43 | R\$ 0,87 | R\$ 4,86 |
| Rendimento por cota¹ | R\$ 0,38 | R\$ 0,76 | R\$ 4,56 |
| Resultado Acumulado² | R\$ 0,05 | R\$ 0,11 | R\$ 0,30 |

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

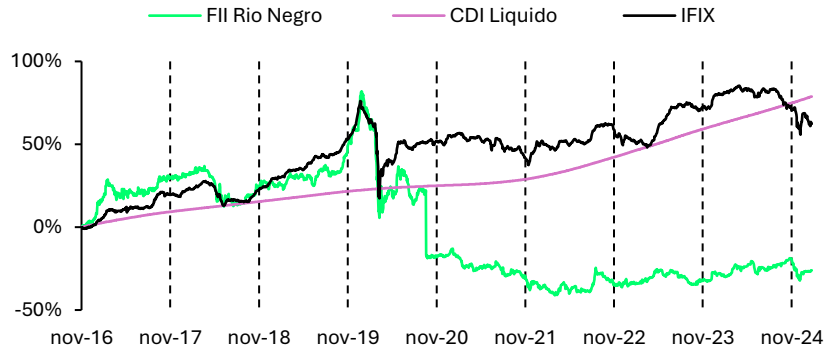
² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

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 | -3,36% | 0,00% | 1,02% | -11,71% |
| IFIX | 3,17% | 0,00% | -7,25% | 110,33% |

| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|--------|--------|----------|----------------|
| FII Rio Negro | 0,89% | 1,78% | 9,97% | 83,89% |
| CDI líquido (15% de IR) | -0,89% | -0,04% | 7,56% | 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 | | | | | | | | | | |
| Δ³ | 0% | 0% | | | | | | | | | | |

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.

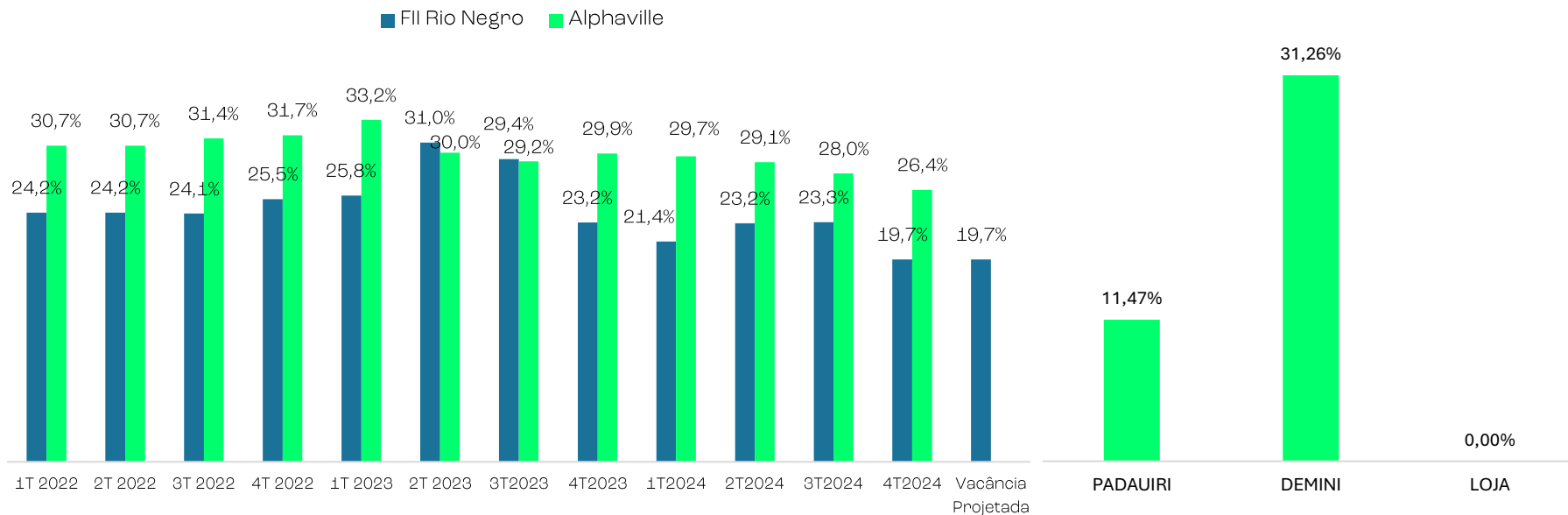
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

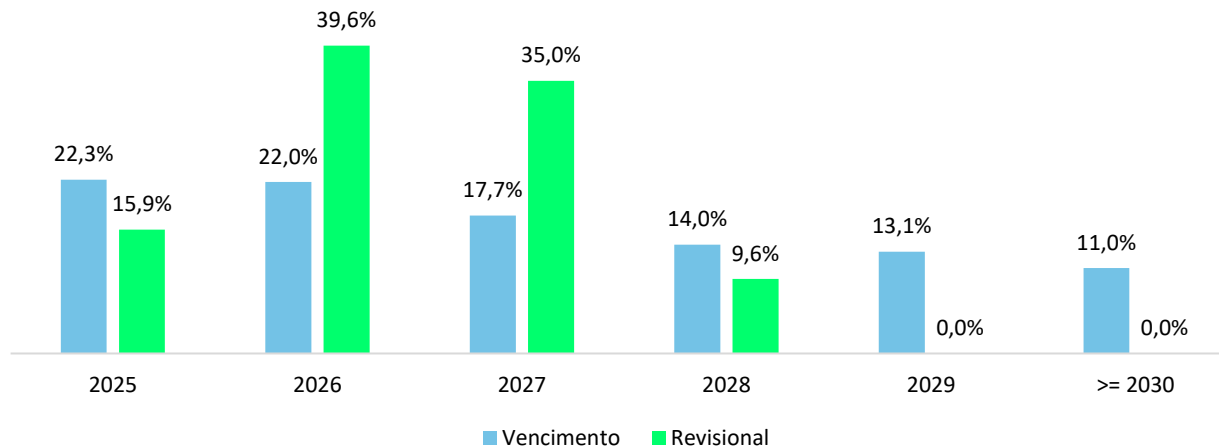
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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.



Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



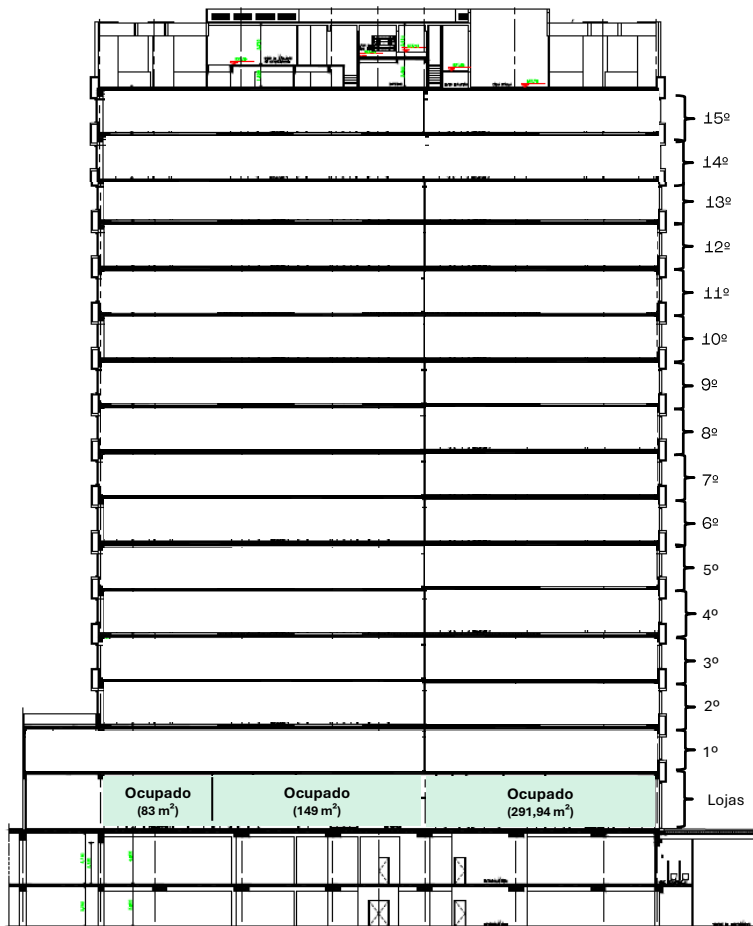
WALE¹:
2,4

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

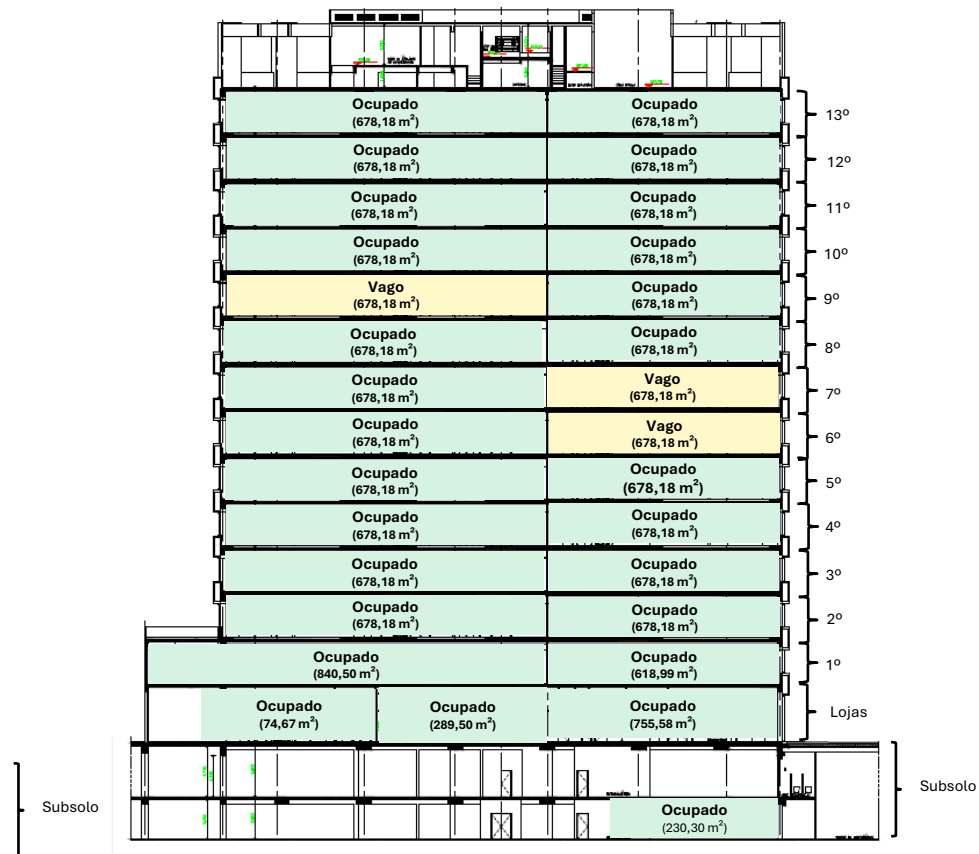
Todos os contratos estão na modalidade típica.



Locatários

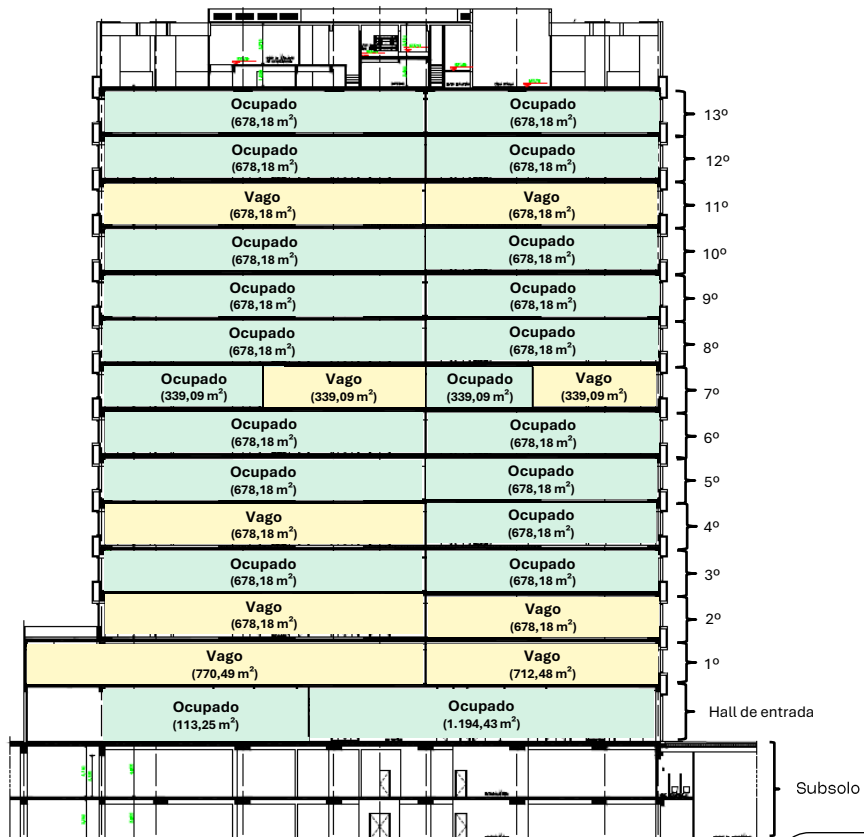


Edifício Patauiri (Bloco B)



Locatários

Edifício Demini (Bloco C)



Edifício 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 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



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**:

RBS11

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 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.