



Relatório Gerencial

RNGO11

FII Rio Negro

Maio 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 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\$ 224.504.093,26 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 7.934

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

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\$ 1,5 milhão em maio.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,39/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,3%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 3 visitas em maio, 18 visitas em 2025.

Desempenho do Fundo

No mês de abril, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,57/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,19/cota, apresentando resultado de R\$ 0,39/cota.

O rendimento anunciado em maio 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 cerca de 100% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 10,3%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 45,66/cota.

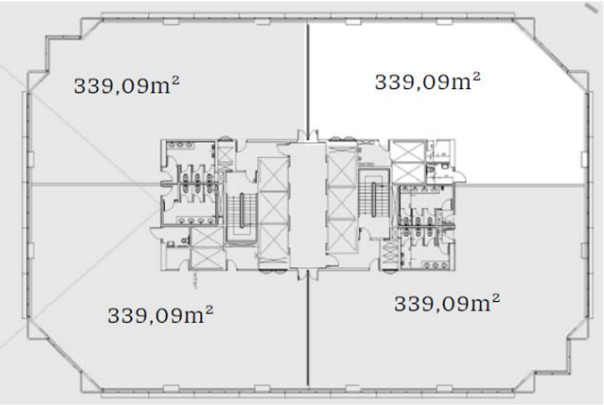
Acontecimentos do mês: Acompanhamento

Como já destacado nos relatórios anteriores, o 7º andar da Torre Demini está passando por adequações de layout, com o objetivo de adaptar o espaço às demandas atuais do mercado. A intervenção prevê a divisão de metade do andar em dois conjuntos de 339,09 m² cada, promovendo maior flexibilidade e adequação às necessidades dos potenciais inquilinos.



Mensagem do gestor ao Investidor

Abaixo, segue metragem detalhada de um andar:



PLANTA – Conjunto 339,09m²

As obras foram organizadas em duas fases. A primeira etapa, que abrange a reforma de 1/4 do andar, segue em ritmo acelerado, com a gestão mantendo a projeção de conclusão até o final de junho. Em relação à segunda fase — que corresponde à reforma de outro 1/4 do andar, conjunto B — o layout foi desenvolvido e aprovado ao longo do mês de maio, e a previsão é que as obras se iniciem no começo de junho.

Abaixo, segue o layout aprovado:



Mensagem do gestor ao Investidor

Essas adequações representam uma resposta estratégica aos estudos de mercado e à demanda crescente na região de Alphaville. A gestão realiza análises constantes e entende que a tendência atual é por escritórios com metragem entre 200 m² e 500 m², com layout no formato "semi plug-and-play", o que proporciona maior praticidade para os inquilinos e permite o início da operação com mais agilidade.

Com as adequações em andamento, o empreendimento estará ainda mais alinhado às necessidades atuais do mercado, passando a oferecer unidades com metragens e layouts compatíveis com a demanda crescente por espaços menores, flexíveis e prontos para uso.

Diante desse cenário, a gestão reconhece a importância de divulgar amplamente essas melhorias e disponibilidades às principais consultorias, imobiliárias e corretores parceiros. Esse trabalho de comunicação já foi iniciado e está sendo conduzido de forma contínua e estratégica, garantindo que o mercado esteja ciente das novas possibilidades oferecidas pelo empreendimento.

O time comercial segue atuante, reforçando o relacionamento com os canais de intermediação e promovendo ativamente as vantagens competitivas das unidades disponíveis. Além disso, estão sendo elaborados materiais de apoio e campanhas direcionadas, com o objetivo de ampliar o alcance e potencializar o número de visitas e negociações.

Após a conclusão dessas iniciativas, a gestão projeta um impacto positivo, com aumento no volume de visitas ao prédio e na demanda por novas alocações.

Revisionais I Renovatórias

Acompanhando de perto os desdobramentos relacionados às negociações e revisionais contratuais, a gestão está conduzindo uma renovatória estratégica com um inquilino de grande relevância.

Essa negociação tem potencial de gerar um aumento de até 39% no valor mensal de locação, o que representa uma oportunidade significativa de crescimento da receita recorrente do fundo. O foco da gestão é alcançar um equilíbrio entre a valorização do contrato e a manutenção de um locatário estratégico, que contribui de forma expressiva para a estabilidade e atratividade do ativo.

Além da perspectiva de melhoria nos resultados financeiros, essa renovação reafirma o compromisso da gestão com uma atuação ativa na administração dos contratos, identificando oportunidades de valorização e antecipando possíveis movimentações de mercado.

A negociação está sendo conduzida com cautela, embasamento técnico e alinhamento estratégico, de modo a preservar o relacionamento com o inquilino e assegurar condições favoráveis tanto para o fundo quanto para o ocupante, mantendo a competitividade e o equilíbrio do portfólio.



Mensagem do gestor ao Investidor

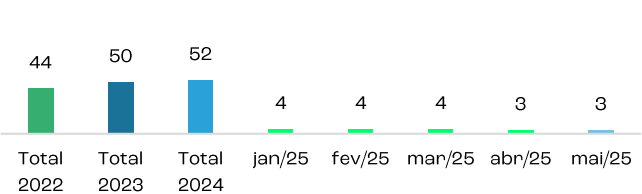
Número de visitas

Em relação ao processo de comercialização das áreas vagas, seguimos em contato com diversas consultorias imobiliárias, com o objetivo de divulgar o empreendimento e suas disponibilidades para locação. No mês de maio, o imóvel recebeu 3 visitas às unidades vagas, todas realizadas por empresas do setor tecnológico.

Além dessas visitas, a equipe comercial tem atuado ativamente na aproximação com ocupantes de edifícios vizinhos, especialmente em momentos de revisão contratual. Por meio dessa estratégia, algumas prospecções estão em andamento, com o time responsável mantendo contato constante com os potenciais inquilinos.

É perceptível e mensurável que as novas ações têm gerado resultados positivos, com um aumento no interesse e na procura pelo empreendimento.

Histórico de Visitas

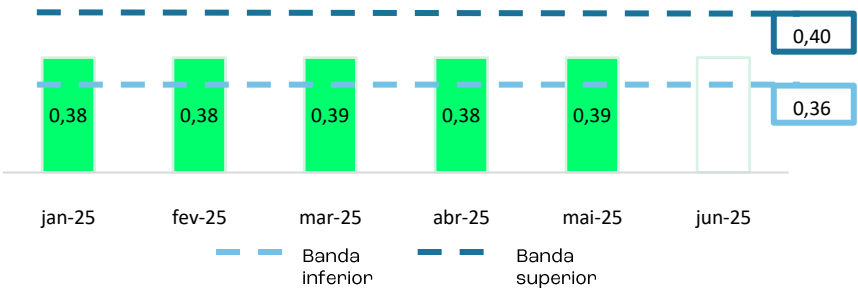


Guidance 1S2025

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 range 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)

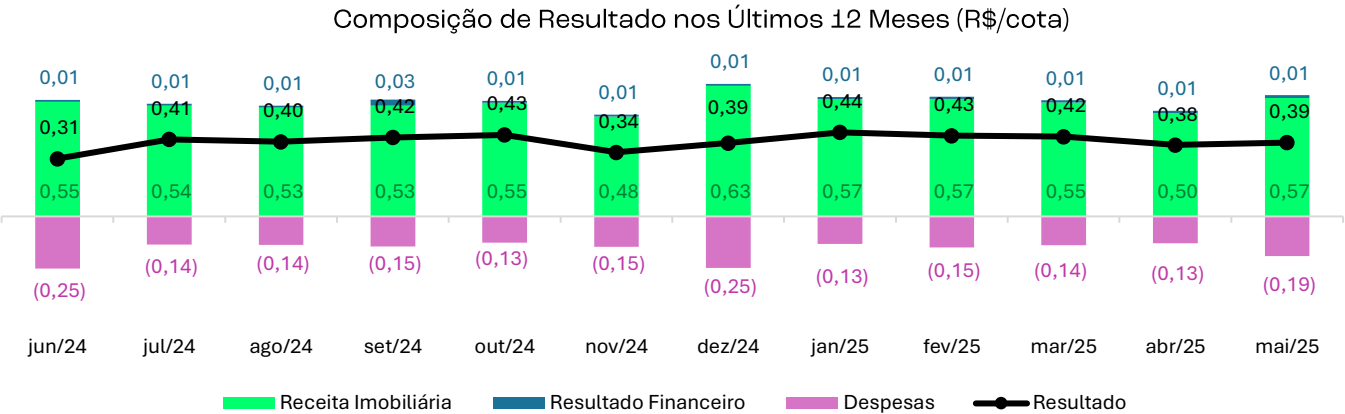


¹A PROJEÇÃO MENCIONADA NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO. O RESULTADO PROJETADO CONSIDERA AS INFORMAÇÕES CONTRATUAIS ATUAIS, TUDO MAIS CONSTANTE.

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

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

Resultados



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.528.661	R\$ 7.363.822	R\$ 17.558.010
Receita Financeira	R\$ 35.967	R\$ 156.024	R\$ 379.079
Despesas	-R\$ 516.350	-R\$ 1.998.902	-R\$ 5.202.356
Resultado	R\$ 1.048.278	R\$ 5.520.944	R\$ 12.734.733
Resultado por cota	R\$ 0,39	R\$ 2,06	R\$ 4,76
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,39	R\$ 1,92	R\$ 4,58
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,00	R\$ 0,14	R\$ 0,18

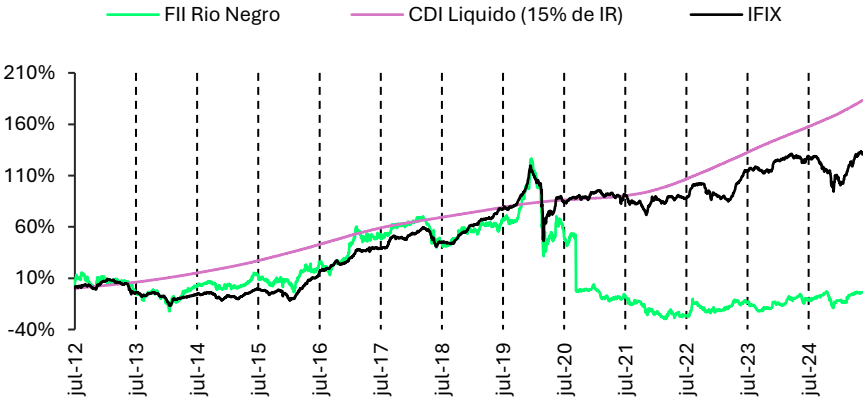
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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



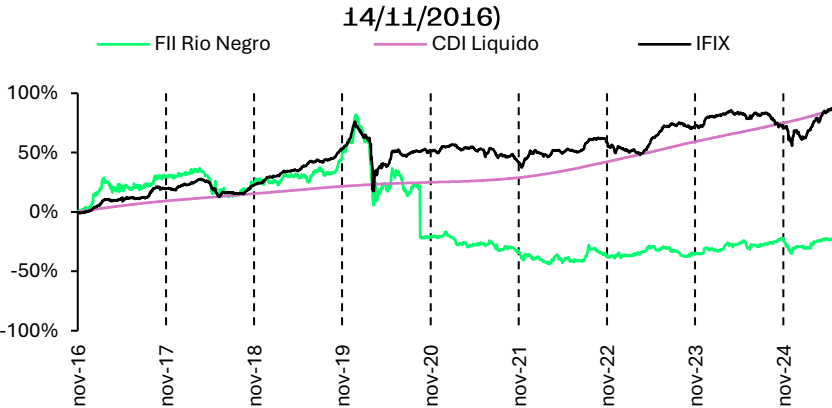
Rentabilidade

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-9,92%	0,00%	-9,22%	-13,95%
IFIX	-8,69%	0,00%	-7,87%	110,33%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,85%	4,48%	9,20%	85,04%
CDI líquido (15% de IR)	-3,36%	-0,04%	5,23%	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.

Rentabilidade sob Gestão Rio Bravo (Desde



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	0,38	0,39							
Δ ³	0%	0%	3%	0%	3%							

Δ: Comparação entre os anos 2025 e 2024.

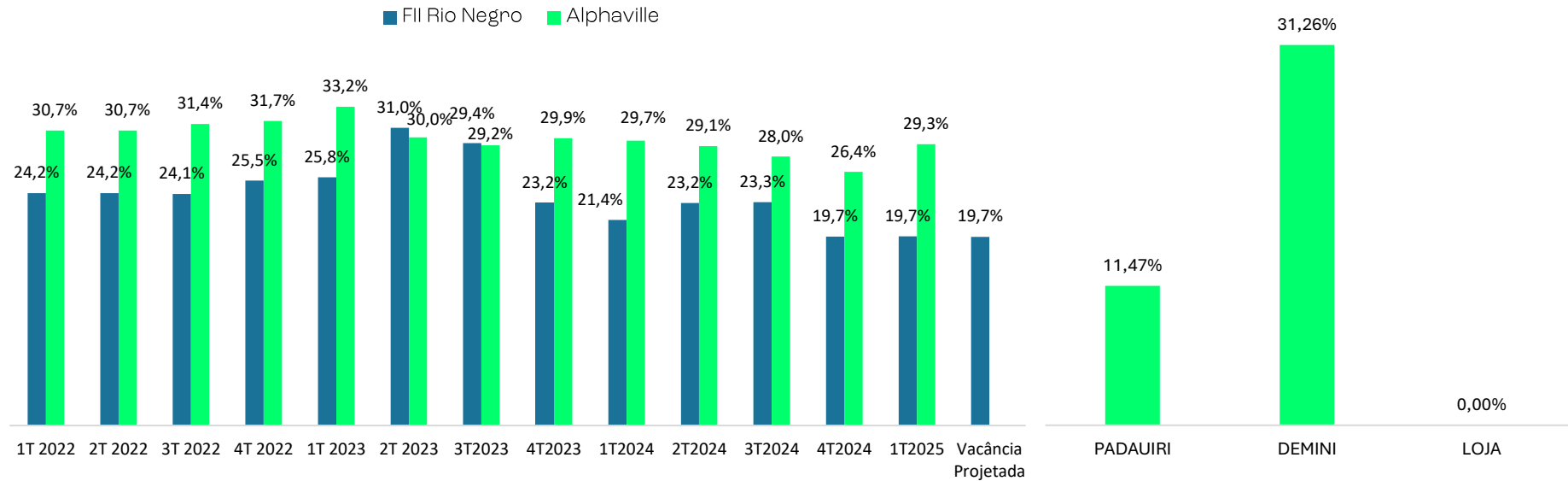
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

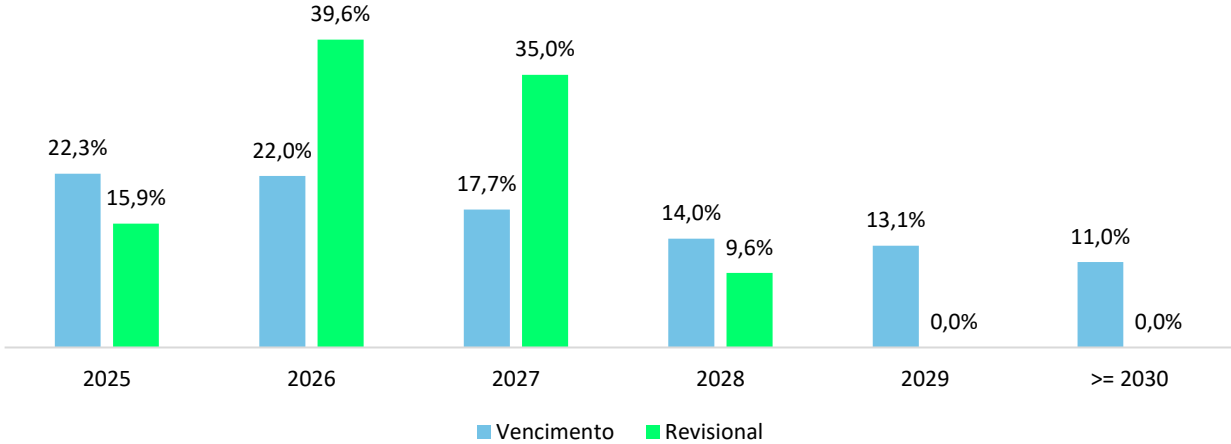


Fonte: Buildings.



Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



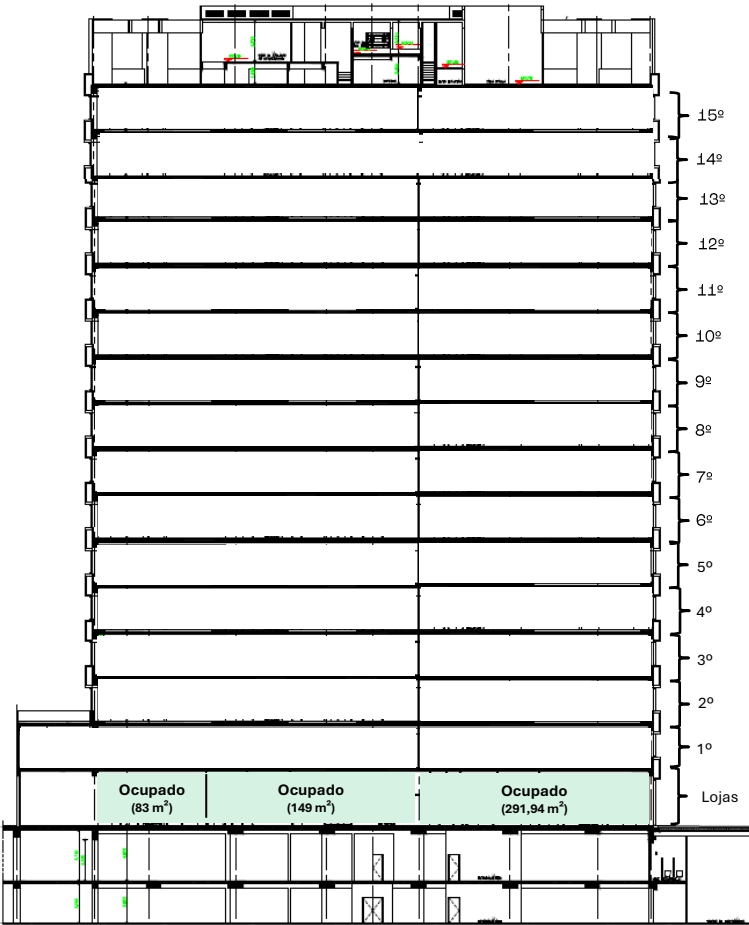
WALE¹:
2,3

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

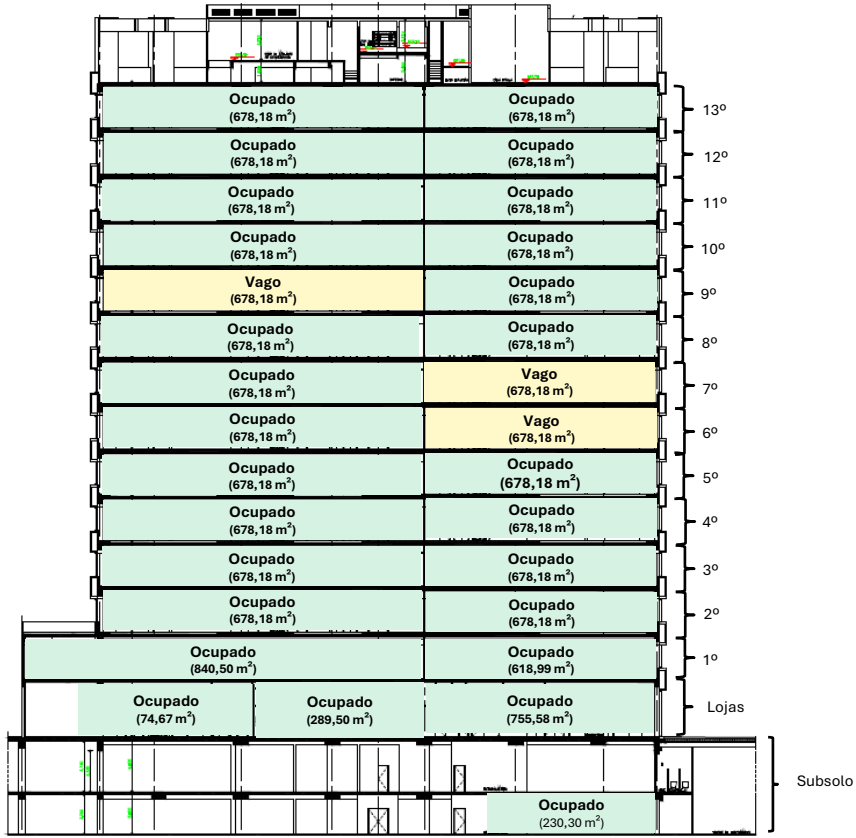
Todos os contratos estão na modalidade típica.



Locatários

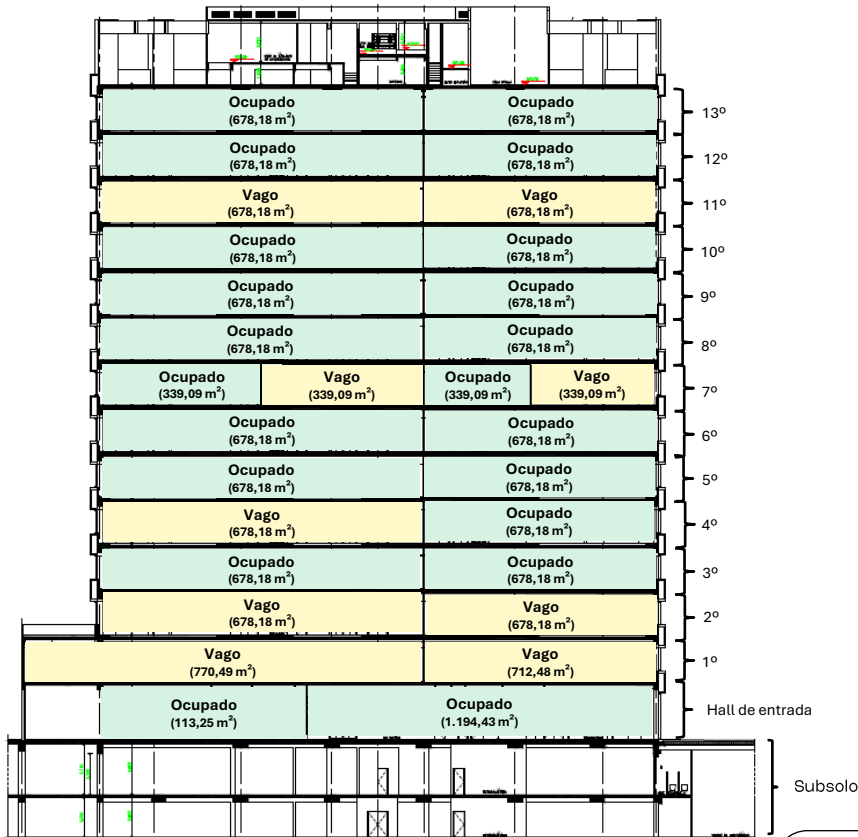


Edifício Patauiri (Bloco B)



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 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



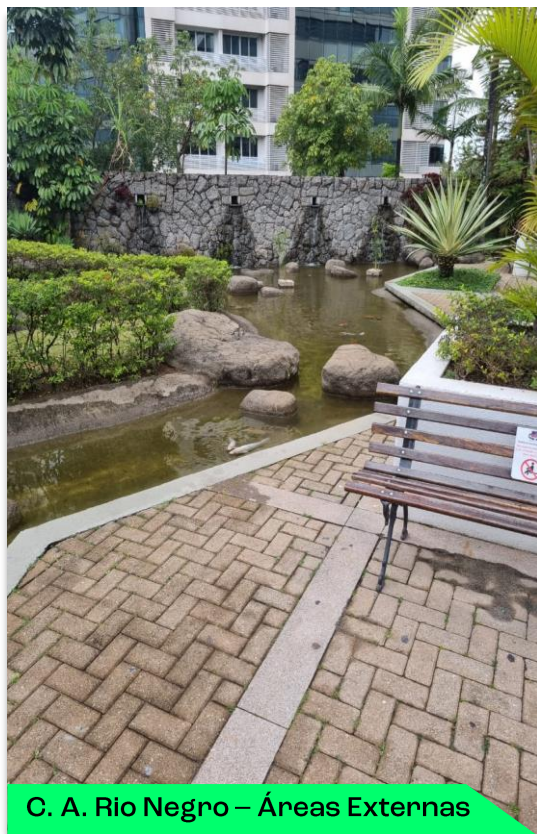
C. A. Rio Negro – Área Comum Externa



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



Torre Patauiri (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 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.*





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.