



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

AGOSTO 2025



ÍNDICE

01	<u>Informações sobre o Fundo</u>
02	<u>Tese de Investimento</u>
03	<u>Mensagem do Gestor ao Investidor</u>
04	<u>Resultados</u>
05	<u>Desempenho da Cota</u>
06	<u>Contratos e Vacância</u>
07	<u>Locatários</u>
08	<u>Ficha Técnica dos Imóveis</u>
09	<u>Patrimônio do Fundo</u>
10	<u>Dados Técnicos do Empreendimento</u>

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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

CONHEÇA A
RIO BRAVO

AVALIE O
RELATÓRIO

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

DADOS CADASTRAIS

CNPJ • 15.006.286/0001-90

PERFIL DE GESTÃO • Passiva

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR •

Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO •

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\$

224.424.616,92 (ref. agosto)

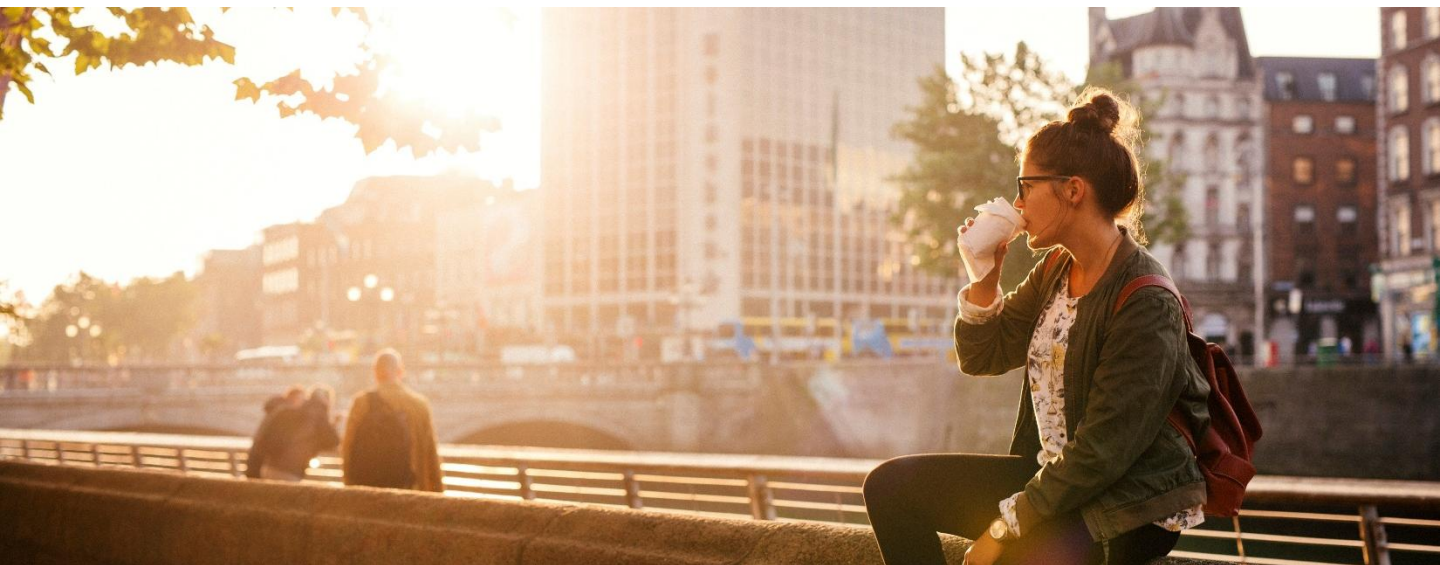
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 7.495



UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

Corporativo

Rio Bravo Renda Corporativa RCRB11

Fundo imobiliário de lajes corporativas nos principais eixos comerciais de São Paulo.

Varejo

Rio Bravo Renda Varejo RBVA11

Fundo imobiliário de varejo de rua com diversificação nacional.

Residencial

Rio Bravo Renda Residencial RBRS11

Investimento para renda em ativos residenciais de excelente localização.

Logístico

FII Tellus Rio Bravo Renda Logística TRBL11

Fundo imobiliário logístico com presença nas principais regiões metropolitanas do país.

FOF

Rio Bravo Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundos imobiliários focado em geração de renda de longo prazo.

IMOBILIÁRIO

CRÉDITO

Crédito Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield RBHY11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11

Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.

Rio Bravo Hedge Fund (Cetipado)

Portfólio de CRIs e FIDCs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.

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

Desempenho do Fundo

No mês de agosto, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,68/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,24/cota, apresentando resultado de R\$ 0,45/cota.

O rendimento anunciado em agosto foi de R\$ 0,29/cota. O montante distribuído representa cerca de 100% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 6,8%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 51,10/cota.

Negociações | Novas Expansões

Das quatro tratativas iniciadas em julho no C.A. Rio Negro com locatários interessados em expandir suas áreas, duas foram declinadas pois optaram por manter seus espaços atuais neste momento. As outras duas negociações permanecem ativas, com conversas em andamento para avaliar a viabilidade de expansão.

As demandas seguem alinhadas ao perfil de espaços prontos no formato semi-plug-and-play, reforçando tanto o alto nível de satisfação com a infraestrutura e serviços do empreendimento quanto a busca crescente por soluções ágeis e práticas. O time comercial continua atuando de forma próxima e personalizada, com foco em construir propostas aderentes às necessidades específicas de cada locatário.

Atualização - obras de adequação Torre Demini

Em agosto, foram concluídos todos os ajustes finais do conjunto 71A da Torre Demini.

Abaixo algumas fotos:



A obra do conjunto 71B também foi finalizada no mesmo mês, restando apenas pequenos ajustes, que serão concluídos no início de setembro.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



Ambos os espaços já estão em comercialização, com boas expectativas por parte do time de gestão quanto à aderência dos conjuntos ao perfil de demanda atual.

Novas estratégias de adaptação

Após a deliberação da consulta formal realizada em 22/08/2025, a gestão deu sequência ao plano estratégico de adequação de um andar, que será dividido em quatro conjuntos de 339,09m² no formato “Plug-and-Play” conforme detalhado no relatório de julho.

Em agosto, após uma análise detalhada, negociações de propostas e estudos de layouts funcionais e alinhados às demandas do mercado, foram assinados os contratos com os prestadores de serviços para a execução das obras ao longo do segundo semestre de 2025.

O time de gestão está totalmente comprometido em conduzir as adequações de forma eficiente, visando viabilizar novas locações, com o objetivo principal de aumentar a receita recorrente e reduzir a vacância do empreendimento.

Atualização | Revisionais

A gestão segue em negociação com o locatário para a renovação contratual com vencimento em dezembro de 2025, com foco na valorização do ativo e na manutenção de um relacionamento de longo prazo com o locatário.

Em relação às revisionais, mantemos uma perspectiva otimista, com tratativas em andamento e foco na consolidação da proposta apresentada. Parte dessas negociações entra na janela de oportunidade a partir de dezembro de 2025.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Evento | Café da manhã com Corretores

Com a conclusão das obras no conjunto 71A, localizado no 7º andar, a gestão realizou, no início de agosto, um evento exclusivo voltado a corretores e parceiros estratégicos do mercado imobiliário corporativo. O objetivo foi apresentar o espaço já pronto para uso, destacando seus diferenciais e o padrão de qualidade entregue.

O evento superou as expectativas de participação e engajamento. Foram 57 parceiros, reunindo um público qualificado, gerando grande interesse pelo espaço. A ação foi bem recebida pelos convidados, que destacaram positivamente tanto o padrão do conjunto quanto a localização e estrutura do empreendimento.

Como resultado, oportunidades de novos negócios foram abertas, incluindo visitas já agendadas, apresentações para potenciais locatários e ocupantes interessados em expandir sua área atual, além do avanço em conversas comerciais que já estavam em andamento.

A gestão avalia que a iniciativa contribuiu significativamente para ampliar a visibilidade do C.A. Rio Negro, reforçando seu posicionamento ao oferecer ao mercado uma nova oportunidade de metragem, alinhada às demandas atuais dos ocupantes.

Abaixo algumas fotos do evento:



[Clique aqui e confira o vídeo do evento](#)



Número de prospecção

O time comercial tem intensificado a prospecção ativa como parte da estratégia para acelerar a ocupação e gerar novas oportunidades de receita. Em agosto, foram realizadas **7** interações, por meio de contatos através da placa que está na frente do empreendimento. Cada interação é fundamental para ampliarmos nossa base de contatos e fortalecer o funil de prospecção.

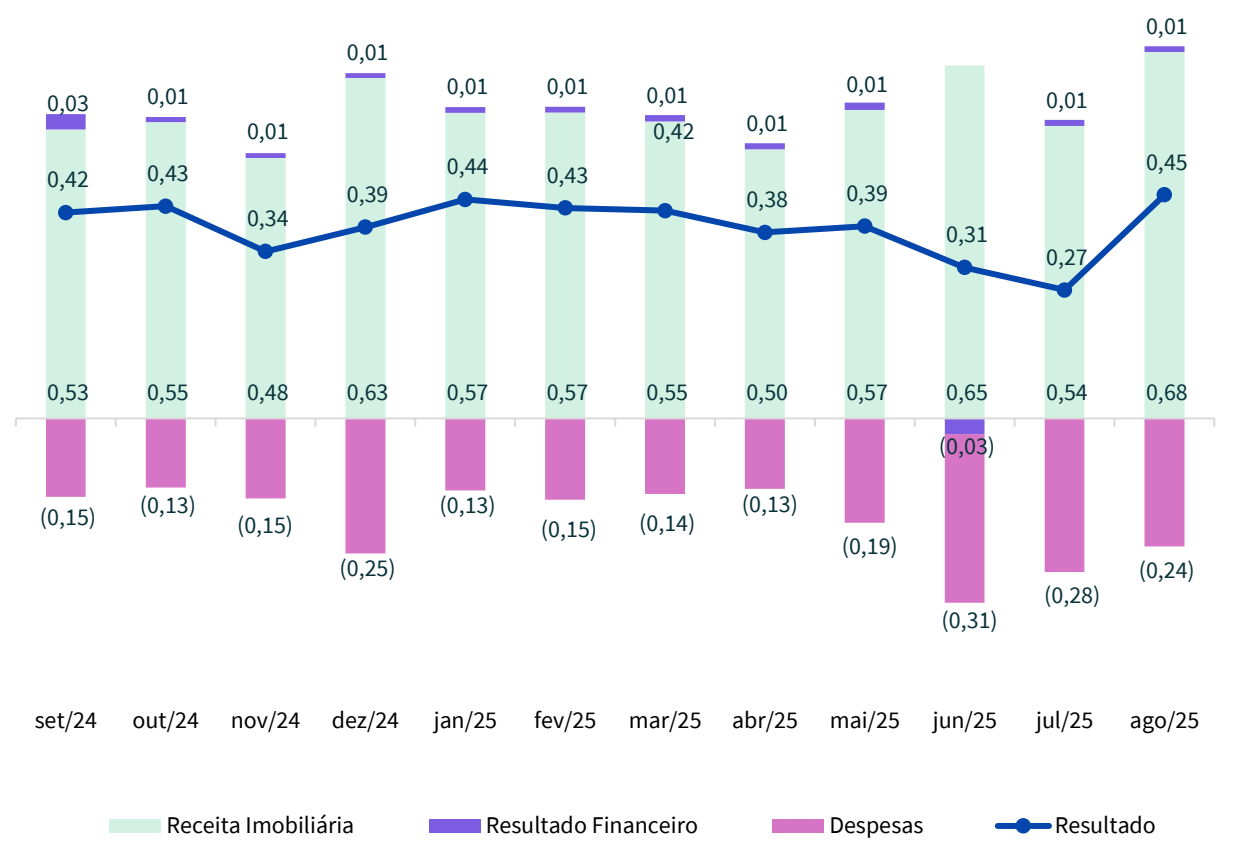
Número de Visitas

No mês de agosto, o imóvel recebeu um total de **14** visitas comerciais às unidades vagas, evidenciando um significativo interesse por parte do mercado. Entre os visitantes, destacaram-se empresas ocupantes que manifestaram intenção de expandir suas áreas atualmente locadas, bem como organizações dos setores financeiro e de tecnologia, que buscam novas oportunidades para suas operações.

A gestão segue acompanhando de perto essas visitas, focada em converter esse interesse em contratos efetivos, com o objetivo de ampliar a ocupação e fortalecer a receita recorrente do empreendimento.

RESULTADOS

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

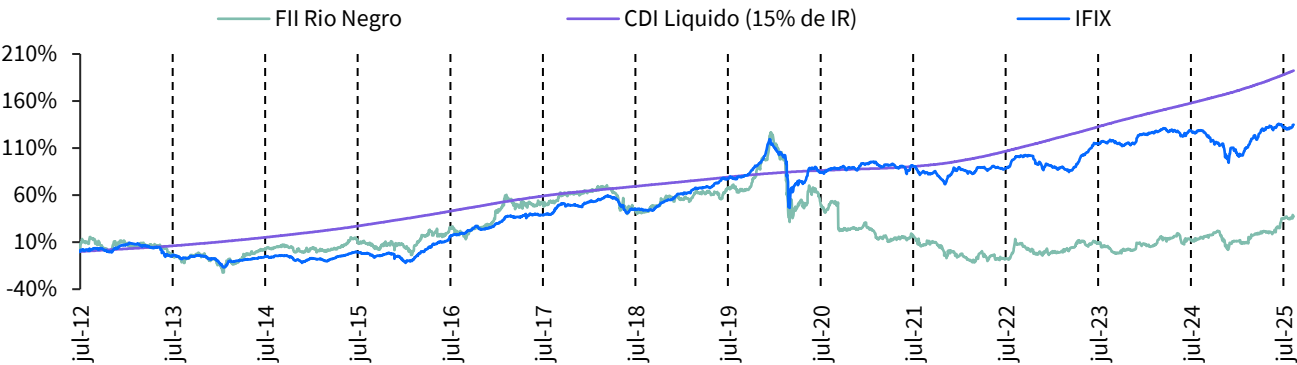


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.814.818,44	12.375.641,49	18.252.999,13
Receita Financeira	29.192,75	138.773,75	287.621,07
Despesas	- 633.708,59 -	4.229.547,64 -	6.025.185,94
Resultado	1.210.302,60	8.284.867,60	12.515.434,26
Resultado por cota	0,45	3,10	4,68
Rendimento por cota ¹	0,29	2,88	4,40
Resultado Acumulado ²	0,16	0,22	0,28

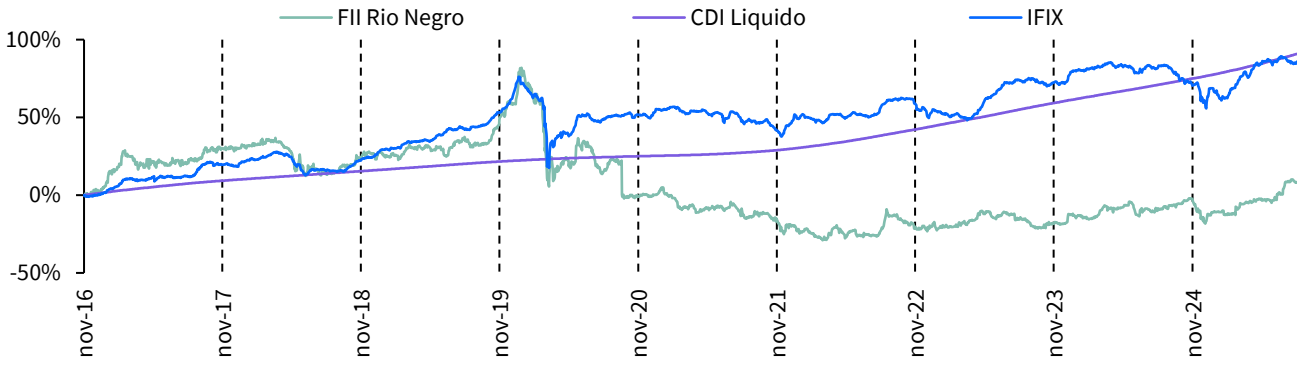
¹ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).
² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



Rentabilidade sob Gestão Rio Bravo (Desde 14/11/2016)



Rentabilidade Total¹		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,40%	26,37%	18,46%	37,02%
IFIX		-0,18%	10,07%	1,08%	131,50%

Rentabilidade das Distribuições de Rendimento²		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,77%	6,97%	9,56%	86,10%
CDI líquido (15% de IR)		0,05%	6,65%	9,88%	188,96%

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	0,40	0,27	0,29				
Δ³	0%	0%	3%	0%	3%	-5%	-29%	-24%				

¹Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² 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.

³ Comparação entre os anos 2025 e 2024.

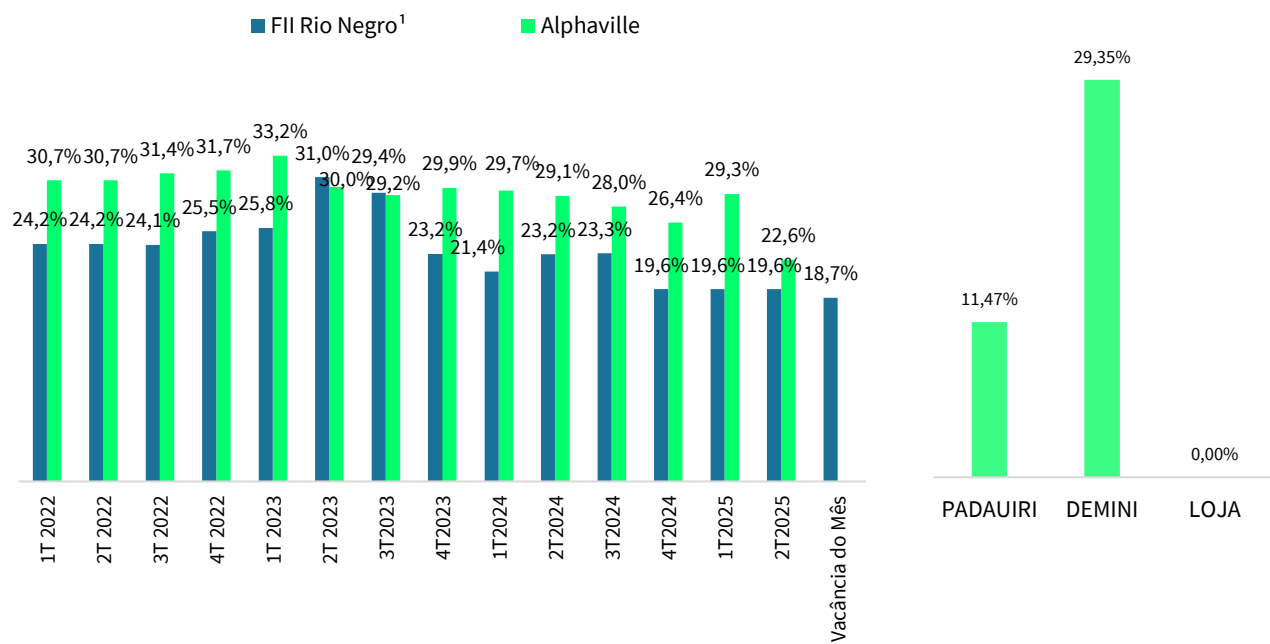
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

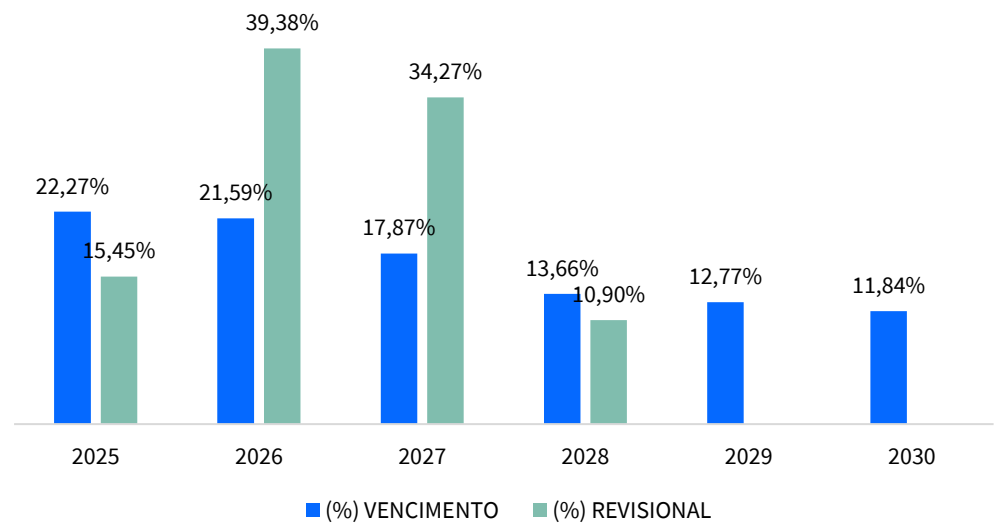
Vacância do Fundo e Região

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 FII.



CONTRATOS

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:

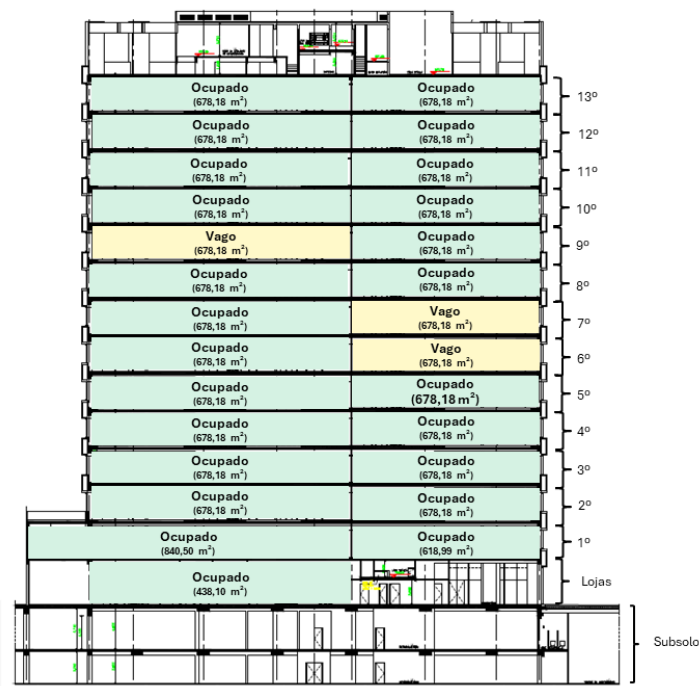
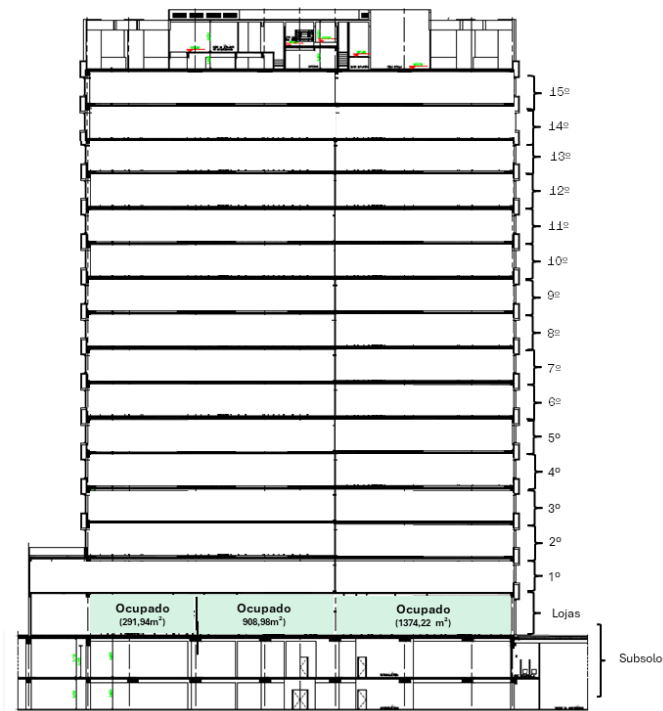


WALE²
2,31

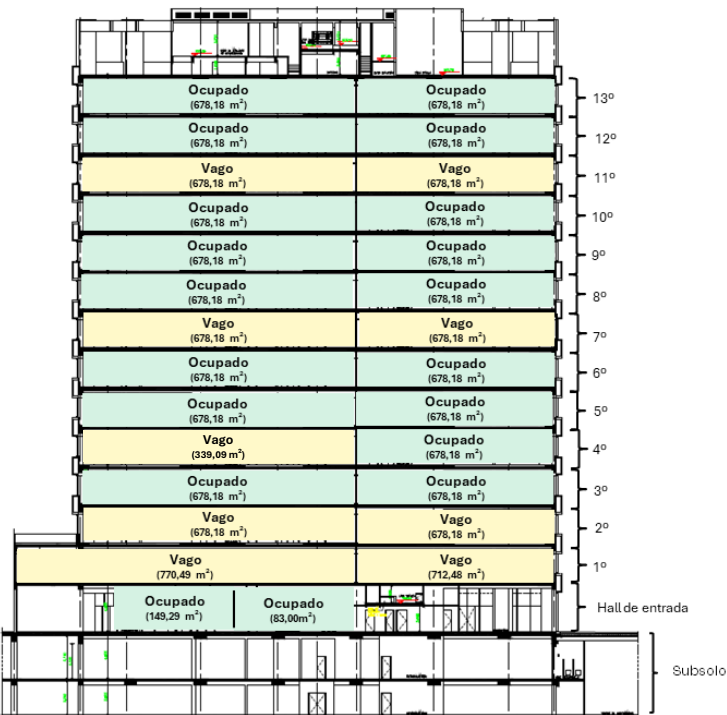
Fonte: Buildings
¹ A vacância do fundo considera a área total dos edifícios e das lojas.
² WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada. Todos os contratos estão na modalidade típica.

LOCATÁRIOS

Edifício Patauiri (Bloco B)



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	17.759,29 m ²
Área BOMA Vaga	5.213,26 m ²
Vacância do Edifício Demini	29,35%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m ²
Área Privativa Vaga	0 m ²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	20,42%
Edifícios + Lojas	18,71%

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
**Área Comum
Externa**



C.A. Rio Negro
**Área Comum
Externa**



C.A. Rio Negro
Vista Aérea

PATRIMÔNIO DO FUNDO



C.A. Rio Negro
Áreas Externas



C.A. Rio Negro
Áreas Externas





Dados Técnicos do Empreendimento

Área BOMA¹: 35.495,10 m²

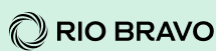
Área Deck Park: 17.905 m²

Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

¹ Não considera a área do Deck Park. As áreas das lojas não estão em área BOMA.



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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.