



Relatório Gerencial RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

MAIO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	07
Desempenho da Cota	08
Vacância	09
Ficha Técnica dos Imóveis	10
Patrimônio do Fundo	11
Dados Técnicos do Empreendimento	13



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\$
224.955.690,41 (ref. maio)

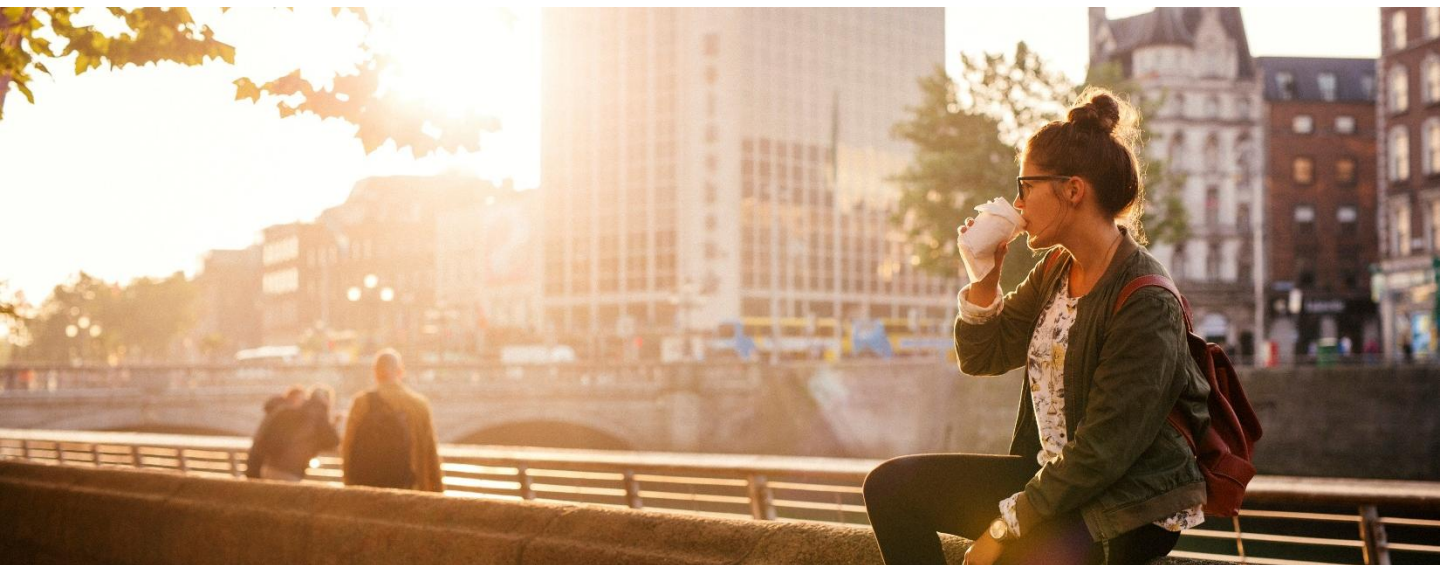
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.554



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.

Multiestratégia

Rio Bravo
Multiestratégia
Imobiliária
RBFM11

Fundo de Multiestratégia imobiliária 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 maio, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de **R\$ 0,58/cota** e despesas operacionais de cerca de **R\$ 0,15/cota**, apresentando resultado de **R\$ 0,42/cota**.

O rendimento anunciado em maio foi de **R\$0,51/cota**. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 11,9%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de **R\$ 51,34/cota**.

Novas Locações¹

No mês de maio, o Fundo celebrou contrato de locação com a empresa Autron Automação Indústria e Comércio Ltda., referente à ocupação do conjunto 91 da Torre Padauri, no empreendimento C.A. Rio Negro.

A operação foi estruturada na modalidade core & shell, sem a necessidade de investimentos adicionais por parte do Fundo, uma vez que o conjunto já se encontrava preparado, com piso elevado e forro instalados. Nesse contexto, a Gestão entende que esta locação representa mais um avanço relevante na estratégia de recomposição da ocupação do portfólio, contribuindo para a preservação de caixa e a geração de valor aos cotistas.

No início de junho, o Fundo deu continuidade à sua estratégia comercial com a conclusão de três novas locações, sendo uma delas decorrente da expansão de área de um ocupante já presente no empreendimento, em um conjunto adaptado no modelo plug & play. Essa movimentação reforça a assertividade da estratégia adotada pela Gestão, voltada à disponibilização de espaços prontos para uso, em linha com a demanda crescente por áreas menores e de rápida ocupação.

A expansão foi firmada com a empresa Familhão Engajamento e Intermediação S.A., fortalecendo o relacionamento de longo prazo com o locatário. A companhia ampliou sua ocupação de 678,18 m² para 1.017,17 m², passando a representar 2,62% da ABL ocupada do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo celebrou contrato com a Yellow Participações S.A., empresa do segmento de educação, para locação do conjunto 21, localizado no 2º andar, com área de 339,09 m². O contrato possui prazo de 60 meses e foi estruturado no formato plug & play.

Complementando esse movimento, foi firmado contrato com a empresa LCL Investimentos e Produtos Digitais, também para ocupação do conjunto 21A no 2º andar da Torre Demini, com 339,09 m², igualmente na modalidade plug & play e com prazo de 37 meses.

Como resultado dessas iniciativas, a vacância do Fundo foi reduzida de 19,58% para 15,21%, evidenciando a evolução consistente na estratégia de ocupação e geração de valor.

Adicionalmente, após o encerramento dos períodos de concessões e carências contratuais dessas quatro novas locações, estima-se um impacto positivo consolidado de aproximadamente R\$ 0,04 por cota no resultado mensal do Fundo.

Evento I Café da Manhã com Corretores

Com o objetivo de ampliar a divulgação das disponibilidades do empreendimento e fortalecer o relacionamento com o mercado imobiliário, a Gestão promoverá, no mês de junho, um evento exclusivo voltado a corretores e parceiros estratégicos.

¹As locações realizadas no mês de junho serão refletidas nos indicadores do próximo relatório.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Durante o encontro serão apresentadas as áreas atualmente disponíveis para locação, com destaque para as recentes adaptações realizadas no 2º andar da Torre Demini, que se encontra totalmente pronto para ocupação imediata.

O evento contará com uma estratégia de divulgação abrangente para maximizar a participação dos profissionais do setor e representa uma importante iniciativa para evidenciar os diferenciais competitivos do empreendimento. A Gestão mantém uma perspectiva positiva quanto aos resultados da ação, acreditando que ela contribuirá para a atração de novos locatários e para o fortalecimento do posicionamento do C.A. Rio Negro no mercado corporativo.

Inadimplência

Conforme informado no relatório anterior, o Fundo registrava inadimplência de dois locatários referente ao pagamento de aluguéis e despesas acessórias dos meses de fevereiro e março de 2026.

Ao longo do mês de maio, a Gestão deu continuidade às negociações diretas com os ocupantes e, paralelamente, prosseguiu com o acionamento das garantias locatícias previstas contratualmente.

Como resultado das tratativas, um dos locatários regularizou integralmente seus débitos, gerando um impacto positivo estimado de R\$ 0,04 por cota, correspondente à recuperação dos valores em atraso dos meses anteriores.

Em relação ao segundo ocupante, a Gestão segue conduzindo o processo de acionamento da garantia junto à Porto Seguro, uma vez que o locatário ainda não se manifestou para regularização dos débitos. Atualmente, o montante em aberto representa um impacto negativo estimado de aproximadamente R\$ 0,03 por cota.

A Gestão acompanha o caso de forma próxima e permanece adotando todas as medidas cabíveis para mitigar eventuais perdas. A expectativa é de que os valores sejam recuperados ainda ao longo do semestre.

Número de Visitas

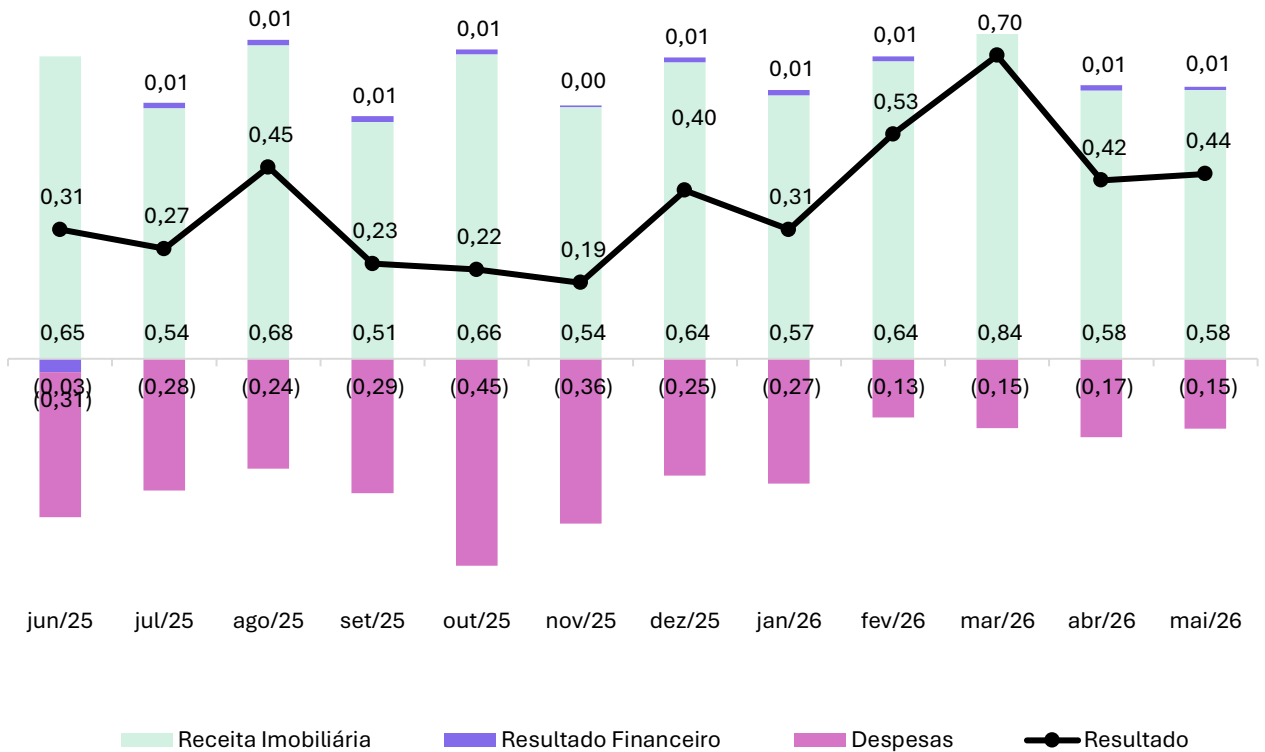
Durante o mês de maio, o empreendimento registrou **11 visitas** comerciais, concentradas principalmente em conjuntos com área aproximada de 339 m².

O volume de visitas e o avanço das negociações reforçam a continuidade da demanda pelos espaços disponíveis e sustentam uma perspectiva positiva para a redução gradual da vacância do portfólio.



RESULTADOS

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.553.596	8.601.678	19.915.745
Receita Financeira	18.442	140.777	223.900
Despesas	- 401.600	- 2.310.565	- 8.133.533
Resultado	1.170.439	6.431.889	12.006.112
Resultado por cota	0,44	2,40	4,49
Rendimento por cota ¹	0,51	2,43	4,55
Resultado Acumulado ²	-0,07	-0,03	-0,06

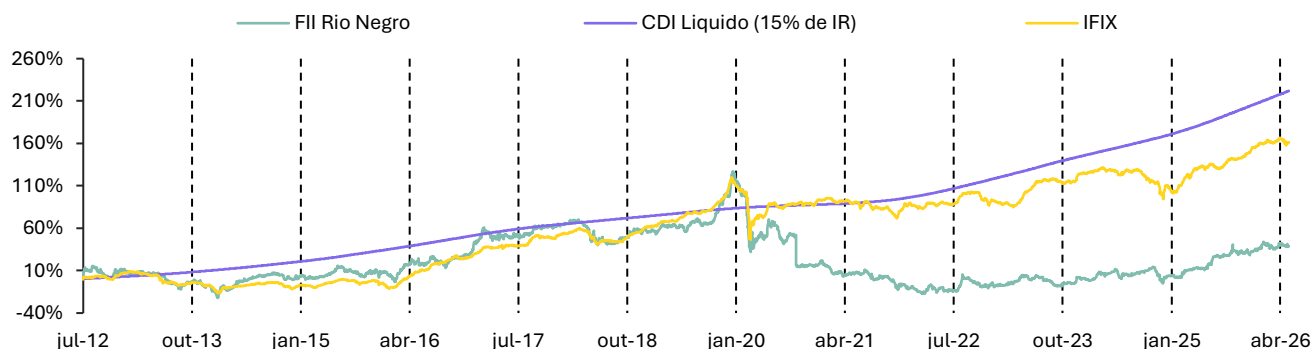
¹ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

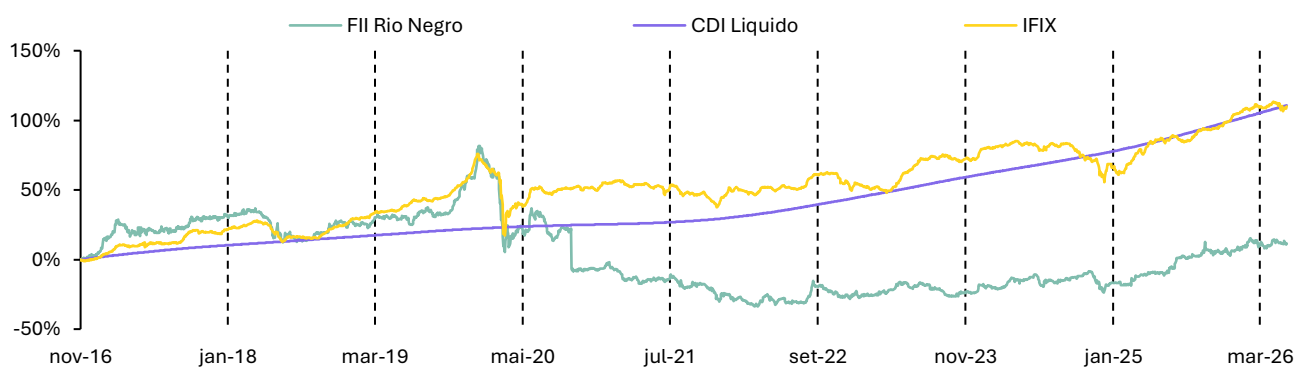


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		-2,25%	4,56%	22,88%	38,98%
IFIX		-1,33%	2,71%	12,00%	161,70%

	rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,93%	0,92%	9,71%	89,47%
CDI líquido (15% de IR)		0,91%	4,81%	12,54%	221,88%

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,29	0,29	0,29	0,29
2026	0,48	0,48	0,48	0,48	0,51							
Δ³	26%	26%	23%	26%	31%							

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

²Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

³Comparação entre os anos 2026 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.

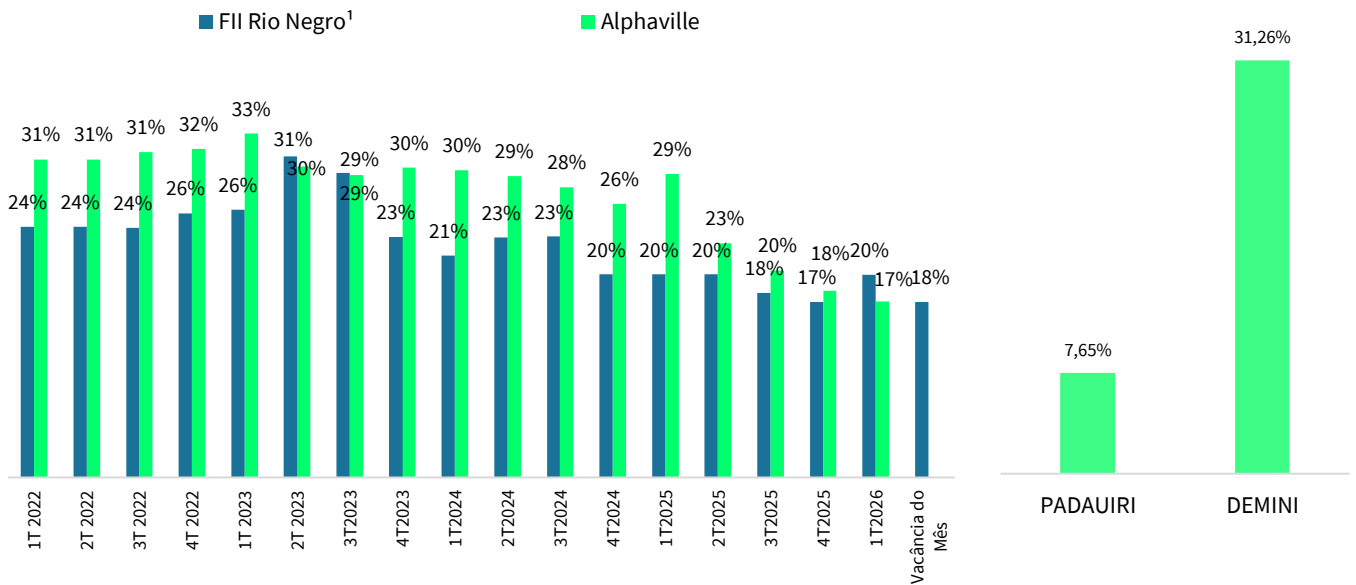
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



VACÂNCIA

Vacância do Fundo e Região

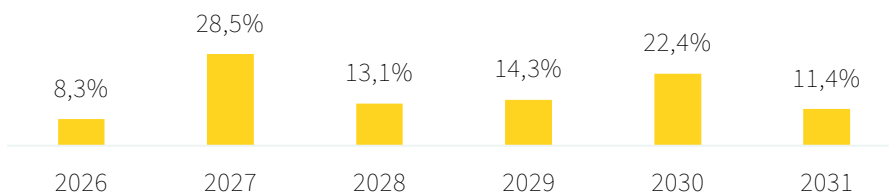
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII.



CONTRATOS

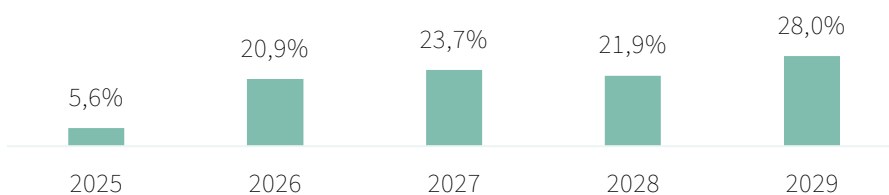
Percentual dos vencimentos dos contratos pela Área

BOMA



Percentual das revisionais dos contratos pela Área

BOMA



WALE²
2,90
anos

Fonte: Buildings

¹ A vacância do fundo considera a área total dos edifícios e das lojas.

² WALE: Média ponderada dos vencimentos pela ABL. Todos os contratos estão na modalidade típica.



QUADRO DE ÁREAS

Edifício Padauri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m ²
Área BOMA Vaga	2.034,54 m ²
Vacância do Edifício Padauri	7,65%
Edifício Demini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,29 m ²
Área BOMA Vaga	5.552,35 m ²
Vacância do Edifício Demini	31,26%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m ²
Área Privativa Vaga	0 m ²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	19,46%
Edifícios + Lojas	17,83%

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.





 RIO BRAVO

 **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.

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

