



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

JUNHO 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	08
Desempenho da Cota	09
Vacância	10
Ficha Técnica dos Imóveis	11
Patrimônio do Fundo	12
Dados Técnicos do Empreendimento	14

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\$

224.920.319,26 (ref. junho)

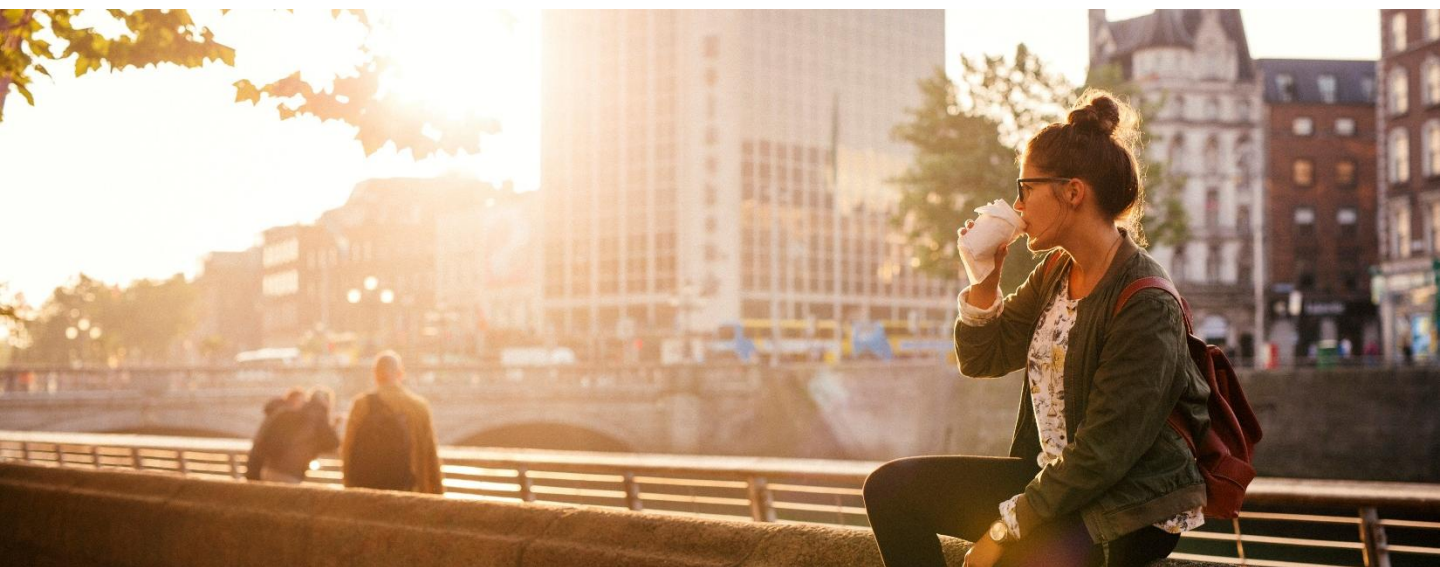
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.465



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 junho, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de **R\$ 0,74/cota** e despesas operacionais de cerca de **R\$ 0,18/cota**, apresentando resultado de **R\$ 0,57/cota**.

O rendimento anunciado em junho foi de **R\$ 0,52/cota**. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 12%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 51,58/cota.

Inadimplência

Conforme informado nos relatórios anteriores, o fundo vinha enfrentando inadimplência por parte de dois locatários. Ao longo do mês de junho, a equipe de gestão atuou de forma ativa junto aos ocupantes para viabilizar a regularização dos débitos em aberto.

Como resultado desse trabalho, um dos locatários quitou integralmente os valores pendentes, permitindo a regularização completa de sua situação perante o fundo. Já o segundo locatário realizou o pagamento parcial da dívida e apresentou previsão para quitação do saldo remanescente, referente às competências maio e junho.

A equipe de gestão segue monitorando o caso de forma próxima e mantendo tratativas com o locatário, com o objetivo de recuperar integralmente os valores em aberto e mitigar eventuais impactos no fluxo de caixa do fundo.

Plano estratégico executado - 1º Semestre

Em junho de 2026, foram concluídas as locações de todos os conjuntos disponíveis no 2º andar da torre Demini. Relembrando a estratégia adotada, as obras realizadas nesse andar tiveram como principal objetivo disponibilizar, no C.A. Rio Negro, espaços menores e mais funcionais, alinhados à demanda do mercado e capazes de acelerar o processo de comercialização.

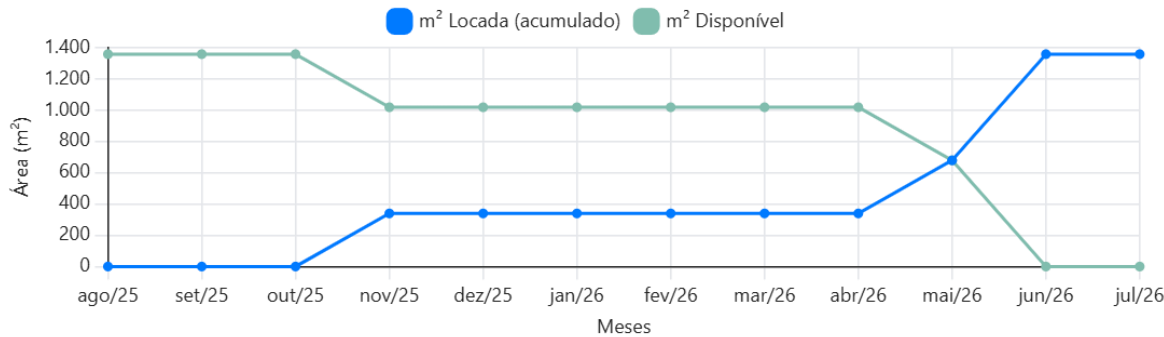
As obras foram iniciadas em agosto de 2025 e, já em novembro do mesmo ano, foi concretizada a primeira locação, validando a estratégia implementada. Em 2026, o principal desafio comercial consistia na ocupação dos três conjuntos remanescentes de 339,09 m². Como resultado dos esforços da equipe comercial, uma locação foi realizada em maio e as duas últimas foram concluídas em junho, resultando na ocupação integral dos espaços reformados.

Com isso, o empreendimento encerrou o primeiro semestre de 2026 apresentando uma redução da taxa de vacância de **19,58% para 15,21%** com o incremento de aproximadamente **R\$ 0,04** por cota no resultado mensal do fundo, após o encerramento de descontos e carências concedidos, reforçando o retorno da estratégia de reposicionamento e ocupação do ativo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Curva de absorção - Adaptações 2º andar – Torre C



A curva de absorção dos espaços reformados foi de aproximadamente seis meses, prazo que a gestão considera bastante positivo, refletindo a assertividade da estratégia adotada e a boa receptividade do mercado aos novos espaços disponibilizados.

Plano Estratégico – 2º Semestre de 2026

A gestão está desenvolvendo o plano estratégico para o segundo semestre de 2026, que contempla uma nova etapa de obras de adaptação com o objetivo de disponibilizar mais um conjunto de 339,09 m², metragem que tem apresentado forte aderência à demanda observada no empreendimento.

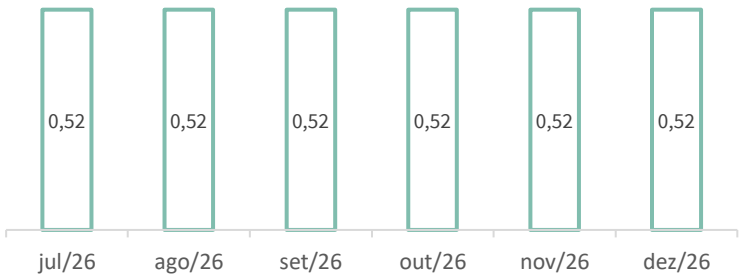
Atualmente, o C.A. Rio Negro possui dois conjuntos vagos nesse padrão, ambos localizados no 7º andar da Torre Demini, sendo que um deles já recebeu proposta de locação e deverá ser ocupado em breve. Diante do sucesso da estratégia implementada no 2º andar e da perspectiva de redução do estoque disponível, já deu início aos estudos para essas novas adaptações.

Adicionalmente, conforme informado no relatório de abril, a gestão, em conjunto com a nova sindicância, realizou uma revisão do plano de contas do condomínio, identificando que o fundo de reserva possui saldo suficiente para suportar os investimentos e compromissos previstos. Com isso, parte desses recursos será gradualmente resgatada e destinada ao caixa do fundo nos próximos meses, contribuindo para fortalecer a geração de receitas e proporcionar maior previsibilidade na distribuição de rendimentos.

Paralelamente, a administração condominial iniciou uma revisão dos contratos de prestadores de serviços, resultando na redução da cota condominial e trazendo benefícios diretos ao fundo, uma vez que as despesas relacionadas às áreas vagas representam atualmente a maior parcela dos custos operacionais.

Como resultado dessas iniciativas, somadas à redução da vacância e à absorção dos espaços reformados, a gestão projeta uma distribuição recorrente de aproximadamente **R\$ 0,52 por cota ao mês**. Esse patamar representa um incremento de cerca de **6%** em relação à média distribuída no semestre anterior.

Guidance 2ºSemestre 2026



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

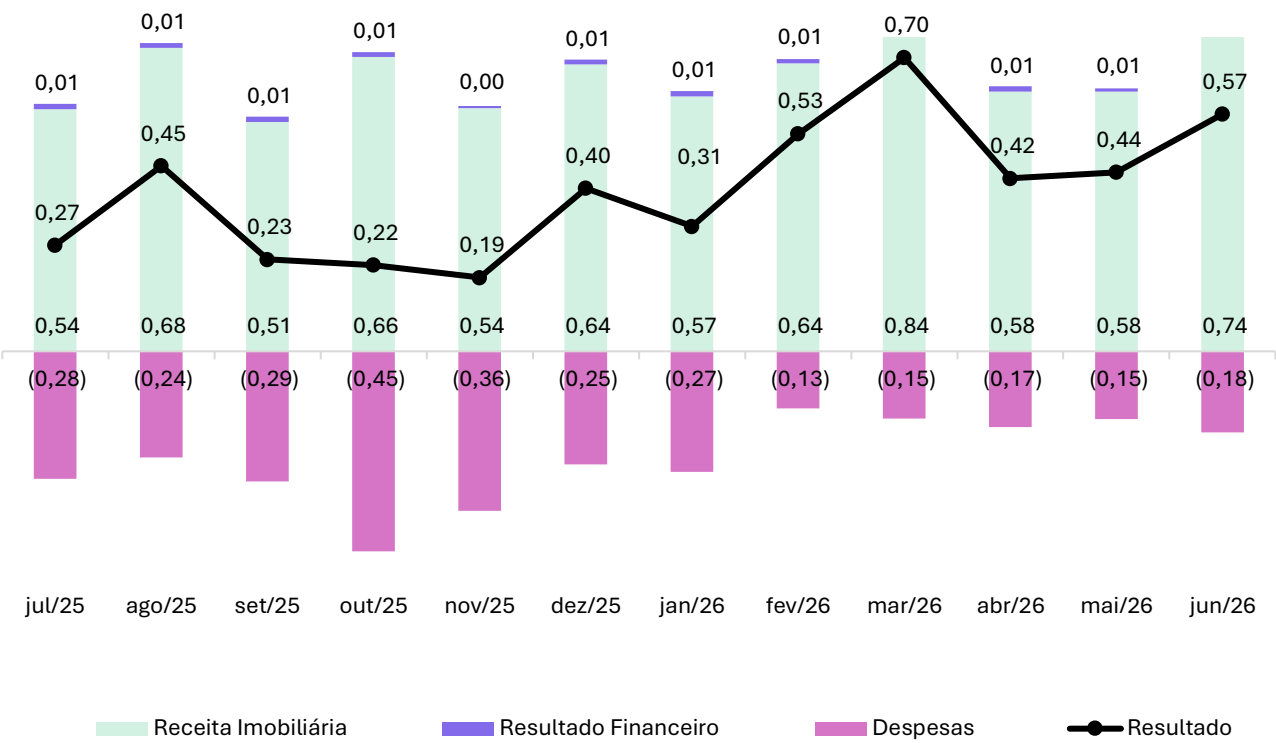
Número de Visitas

Durante o mês de junho, o empreendimento registrou 7 visitas comerciais, com interesse concentrado principalmente nos espaços com metragem de 339,09 m². A equipe comercial permanece atuando ativamente no acompanhamento de todas as prospecções realizadas, com foco na conversão dessas oportunidades em contratos de locação no menor prazo possível, buscando maximizar a ocupação do empreendimento.



RESULTADOS

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.981.642	10.583.319	20.149.121
Receita Financeira	34.516	175.293	335.619
Despesas	- 484.065	- 2.794.630	- 7.781.417
Resultado	1.532.093	7.963.982	12.703.323
Resultado por cota	0,57	2,98	4,75
Rendimento por cota ¹	0,52	2,95	4,67
Resultado Acumulado ²	0,05	0,03	0,08

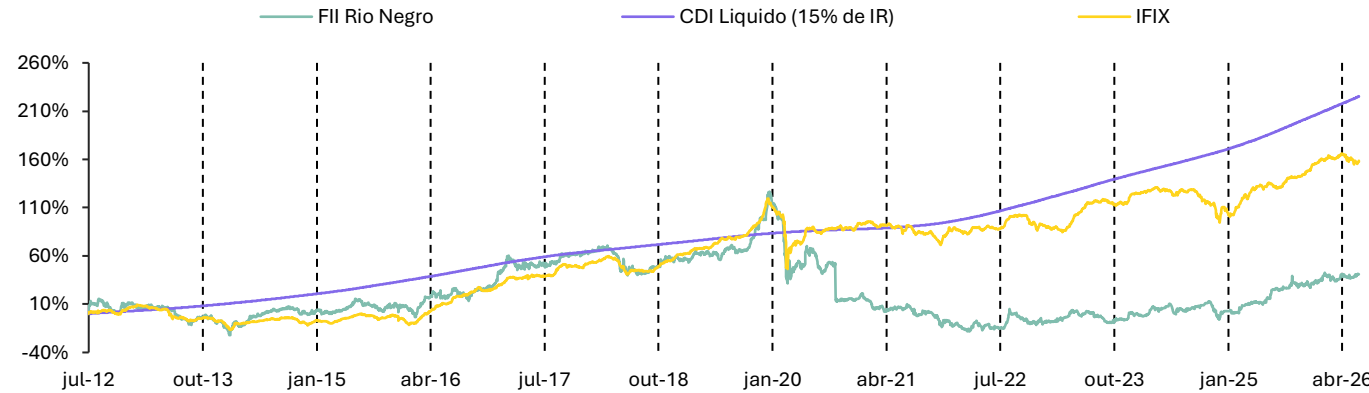
¹ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

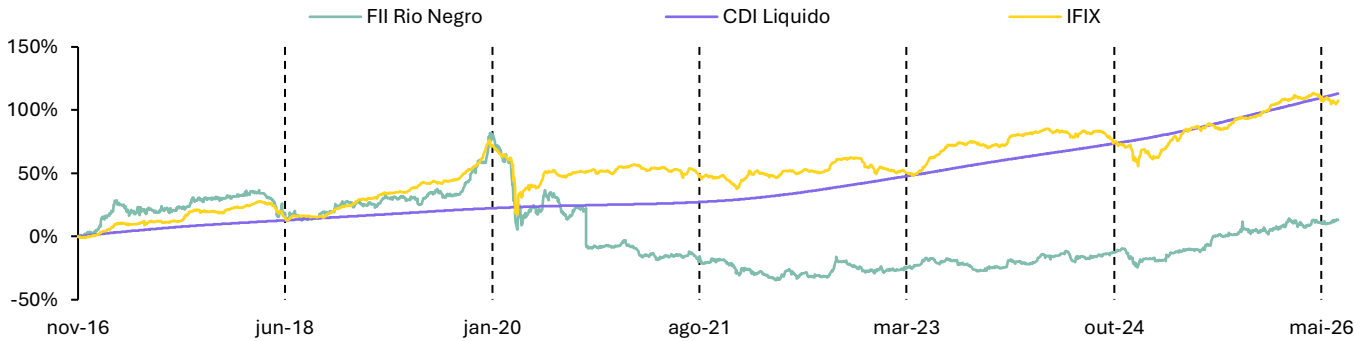


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

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	2,50%	6,10%	20,34%	41,03%
IFIX	-1,21%	1,46%	9,96%	158,54%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,92%	0,92%	9,62%	89,98%
CDI líquido (15% de IR)	0,95%	5,82%	12,57%	225,32%

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	0,52						
Δ ³	26%	26%	23%	26%	31%	30%						

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.

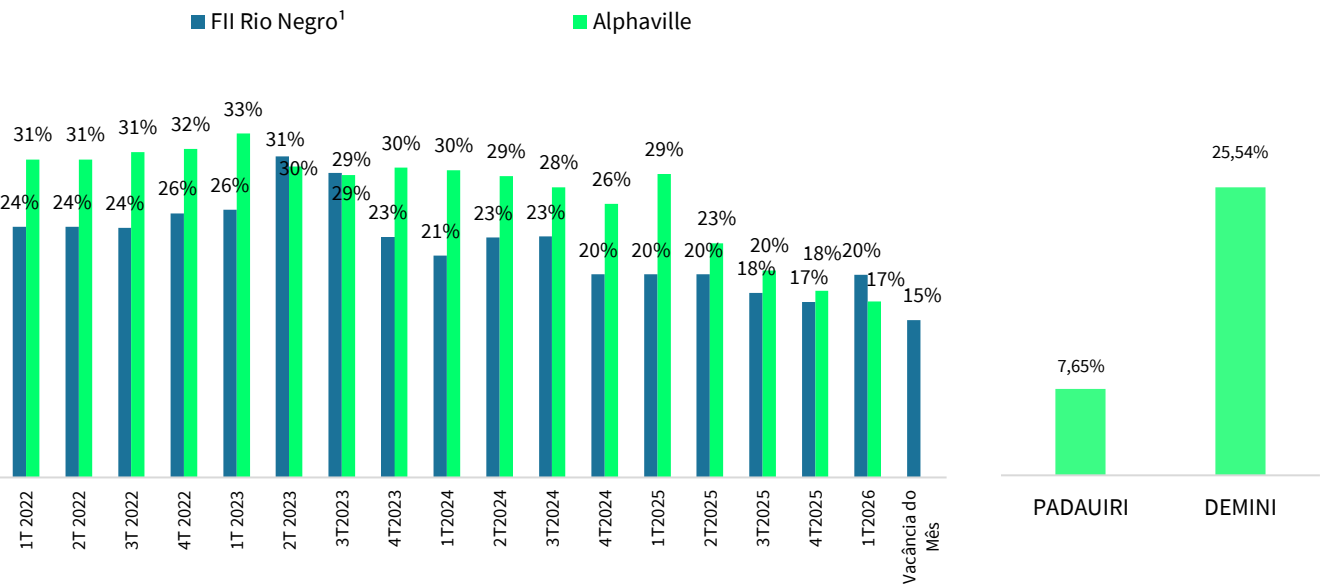
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



VACÂNCIA

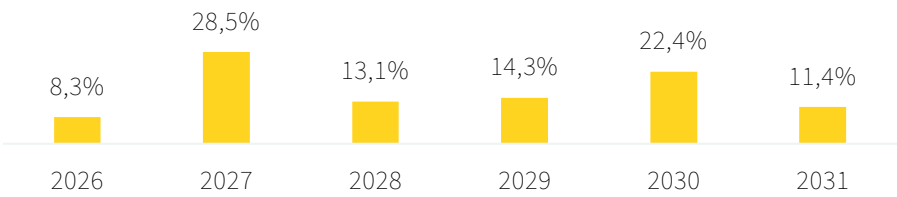
Vacância do Fundo e Região

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.

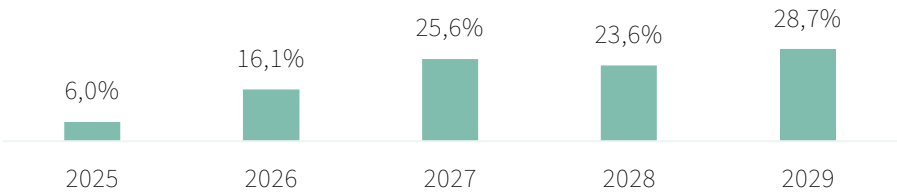


CONTRATOS

Percentual dos vencimentos dos contratos pela Área BOMA



Percentual das revisionais dos contratos pela Área BOMA



WALE²
2,82
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 Patauiri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.034,54 m²
Vacância do Edifício Patauiri	7,65%
Edifício Demini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,29 m²
Área BOMA Vaga	4.535,08 m²
Vacância do Edifício Demini	25,54%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	16,60%
Edifícios + Lojas	15,21%

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
**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

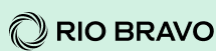
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

