



Relatório Gerencial

RNGO11

FII Rio Negro

ABRIL 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

Crédito

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 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\$ 224.505.916,25 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 8.044

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\$1,3 milhão em abril.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,38/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,0%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 3 visitas em março, 15 visitas em 2025.

Desempenho do Fundo

No mês de abril, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,50/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,13/cota, apresentando resultado de R\$ 0,38/cota.

O rendimento anunciado em abril 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 cerca de 100% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 10,0%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 45,66 /cota.

Acontecimentos do mês:

Acompanhamento e Parcerias Estratégicas

A gestão segue empenhada em ampliar a taxa de ocupação do Edifício C.A. Rio Negro. A gestão reconhece o crescimento da demanda por espaços prontos para uso e entende que essa estratégia está alinhada às atuais tendências do mercado, oferecendo maior agilidade e praticidade às empresas que buscam ocupação imediata.



Mensagem do gestor ao Investidor

Além disso, dados mostram o aumento da demanda por espaços menores, de 200m² até 500m². Nosso time comercial está atendo às demandas e temos intervenções em curso ou previstas para buscar os espaços ideais buscados por potenciais inquilinos, como divisão das lajes em 4 conjuntos de cerca de 340m², ao invés dos tradicionais 2 conjuntos por andar.

Com base nisso, o 7º andar da Torre Demini está passando por adequações, divididas em duas fases distintas. A primeira fase contempla a reformulação do layout de 1/4 do andar, adotando o conceito "semi-plug-and-play". A previsão de conclusão desta etapa é até o final de junho. Paralelamente à execução da primeira fase, já foi iniciado o processo de contratação para a segunda etapa do projeto, que contempla a adequação de mais 1/4 do 7º andar conjunto 71B.

A expectativa é de que as intervenções realizadas contribuam significativamente para tornar o imóvel mais atrativo, refletindo em crescimento no volume de visitas e no interesse por parte de potenciais locatários para locar as áreas ainda disponíveis.

Após a conclusão das adaptações, a gestão promoverá um evento de apresentação do conjunto, com a participação das principais consultorias imobiliárias e corretores locais. Na ocasião, os convidados poderão conhecer de perto as funcionalidades proporcionadas pela nova configuração do espaço. Os preparativos para o evento já estão em andamento e, em breve, divulgaremos mais informações.

Compromisso com a Valorização do Ativo

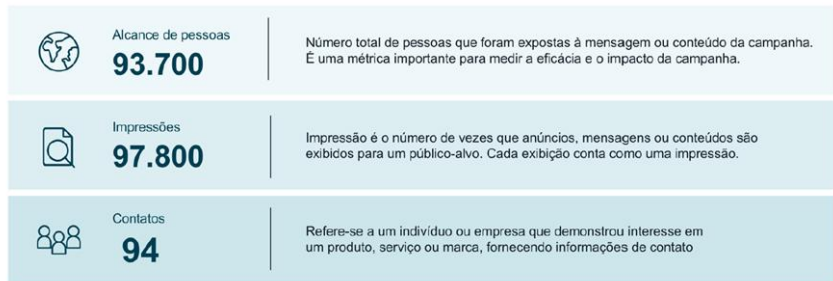
O time de gestão está ativamente empenhado na prospecção de novos locatários. Em abril, a equipe comercial elaborou um plano estratégico com o objetivo de se conectar com ocupantes de prédios localizados nas proximidades do C.A. Rio Negro, a fim de compreender o cenário atual e estruturar propostas mais competitivas. Ou seja, a estratégia é trazer para os empreendimentos do RNGO empresas que já ocupam a região de Alphaville, querem estar lá e podem usufruir de melhores instalações, infraestrutura e comodidade.

Os resultados dessa iniciativa foram expressivos: foram realizadas 32 abordagens, das quais 3 estão em fase de análise, envolvendo empresas dos setores de saúde e jurídico, totalizando uma área prospectada de aproximadamente 2.369 m².

Paralelamente, a gestão vem conduzindo uma estratégia de prospecção em regiões próximas, como Itapevi e Santana de Parnaíba, além de municípios como Jandira, São Roque e Sorocaba. A equipe tem intensificado os investimentos em divulgação digital, com resultados positivos observados a partir dessa abordagem.



Mensagem do gestor ao Investidor



A gestão continuará acompanhando de forma estratégica o desempenho do ativo, com foco na identificação de oportunidades que contribuam para a valorização patrimonial e o incremento da rentabilidade do fundo. Permanecemos atentos aos movimentos do mercado e comprometidos em adotar medidas que promovam eficiência operacional, ocupação qualificada e geração de valor para os cotistas.

Instalação Placa “Alugam-se Conjuntos Corporativos”

Em abril foi instalada na entrada do C.A. Rio Negro uma placa informando sobre a disponibilidade de áreas para locação, importante para a frente comercial. A visibilidade proporcionada pela sinalização contribuiu para ampliar o alcance da divulgação e atrair potenciais locatários, e já gerou um retorno positivo, com algumas interações iniciais de interessados.



Representação de cotistas

Conforme ata da assembleia realizada em 28/04/2025 e disponível no [link](#), o sr. Romeu Costa foi eleito como representante de cotistas do Fundo, com remuneração determinada em regulamento.

A figura do representante tem por objetivo fiscalizar e verificar a atuação da Rio Bravo, sendo este o compromisso perante os cotistas do Fundo. Para realizar a função e para facilitar o contato com os cotistas, o Sr. Romeu disponibilizou contatos diretos: romeuc643@gmail.com e 11 98193-8410.

A Rio Bravo seguirá na atuação conjunta com o Sr. Romeu, fornecendo todas as informações necessárias para a execução desta tarefa.



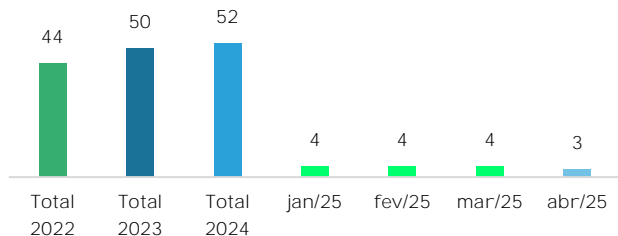
Mensagem do gestor ao Investidor

Número de visitas

Em relação ao processo de comercialização das áreas vagas, continuamos em contato com inúmeras consultorias imobiliárias para divulgar o empreendimento e disponibilidades de locação. Em abril, o empreendimento recebeu 03 visitas às unidades vagas, de empresas dos segmentos logístico e tecnológico.

A gestão imobiliária, responsável pelo acompanhamento contínuo das demandas — tanto no empreendimento quanto no mercado corporativo em geral — tem observado um crescimento gradual na procura por espaços já mobiliados, reforçando a tendência de busca por soluções práticas e de rápida ocupação.

Histórico de Visitas



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

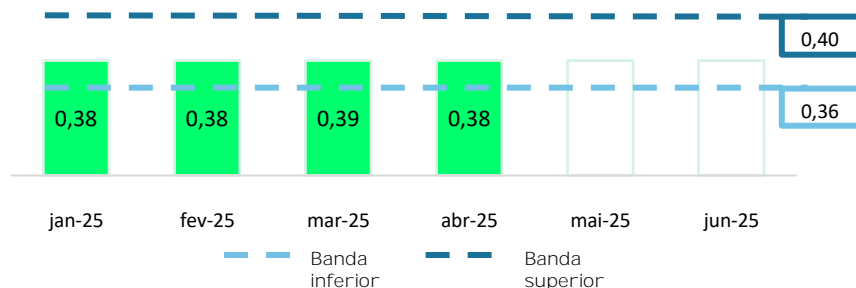
- | [Laje open space \(sem divisórias e mobília\);](#)
- | [Área mobiliada – Já locada.](#)

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

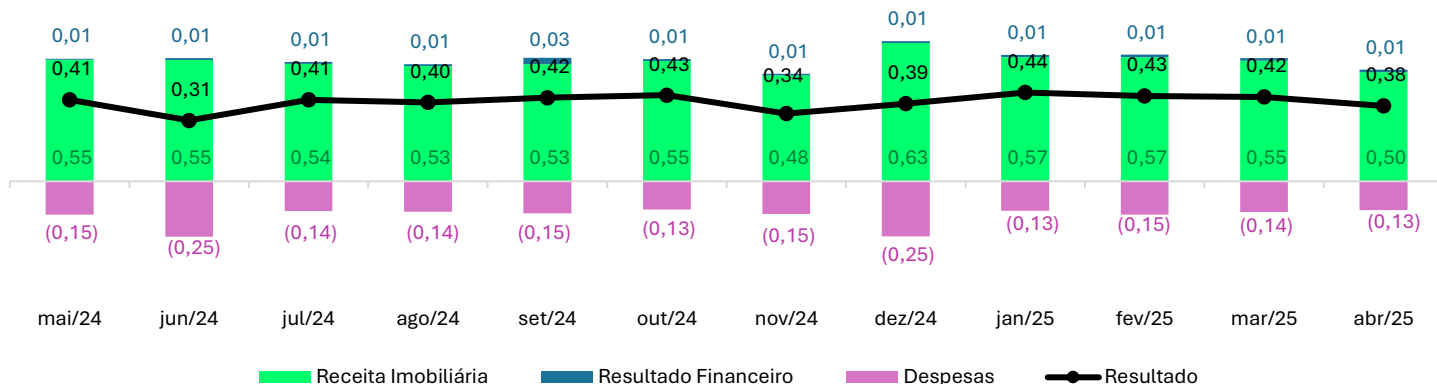
Distribuição mensal de rendimentos projetada 1S2025¹ (R\$/cota)



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

Resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.332.934	R\$ 5.835.161	R\$ 17.511.475
Receita Financeira	R\$ 31.374	R\$ 120.057	R\$ 357.597
Despesas	-R\$ 348.291	-R\$ 1.482.552	-R\$ 5.089.255
Resultado	R\$ 1.016.017	R\$ 4.472.666	R\$ 12.779.817
Resultado por cota	R\$ 0,38	R\$ 1,67	R\$ 4,78
Rendimento por cota¹	R\$ 0,38	R\$ 1,53	R\$ 4,57
Resultado Acumulado²	R\$ 0,00	R\$ 0,14	R\$ 0,21

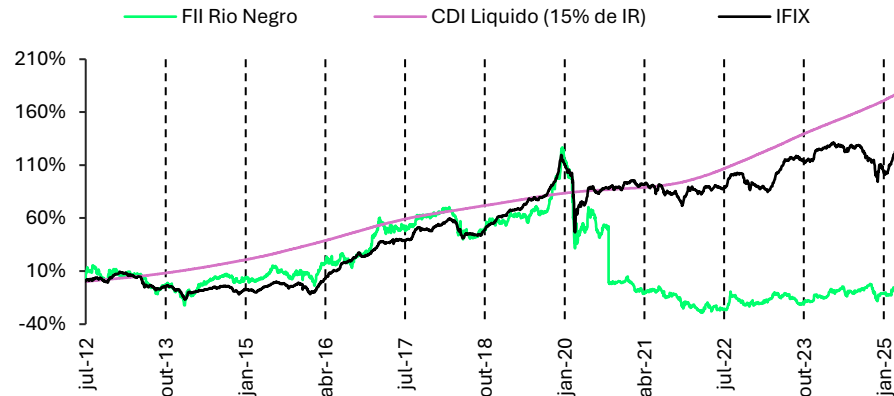
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

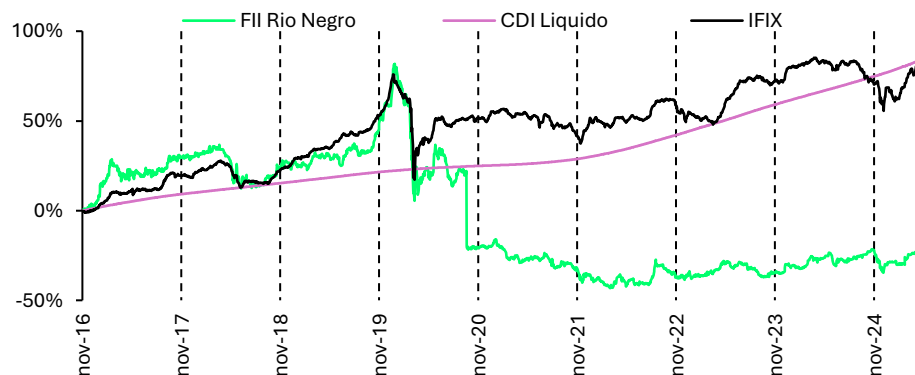


Desempenho da cota e distribuição

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	-8,17%	0,00%	-5,38%	-13,20%
IFIX	-5,94%	0,00%	-7,85%	110,33%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,86%	3,59%	9,51%	84,66%
CDI líquido (15% de IR)	-2,50%	-0,04%	5,98%	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	0,39	0,38								
Δ³	0%	0%	3%	0%								

Δ: Comparação entre os anos 2024 e 2025.

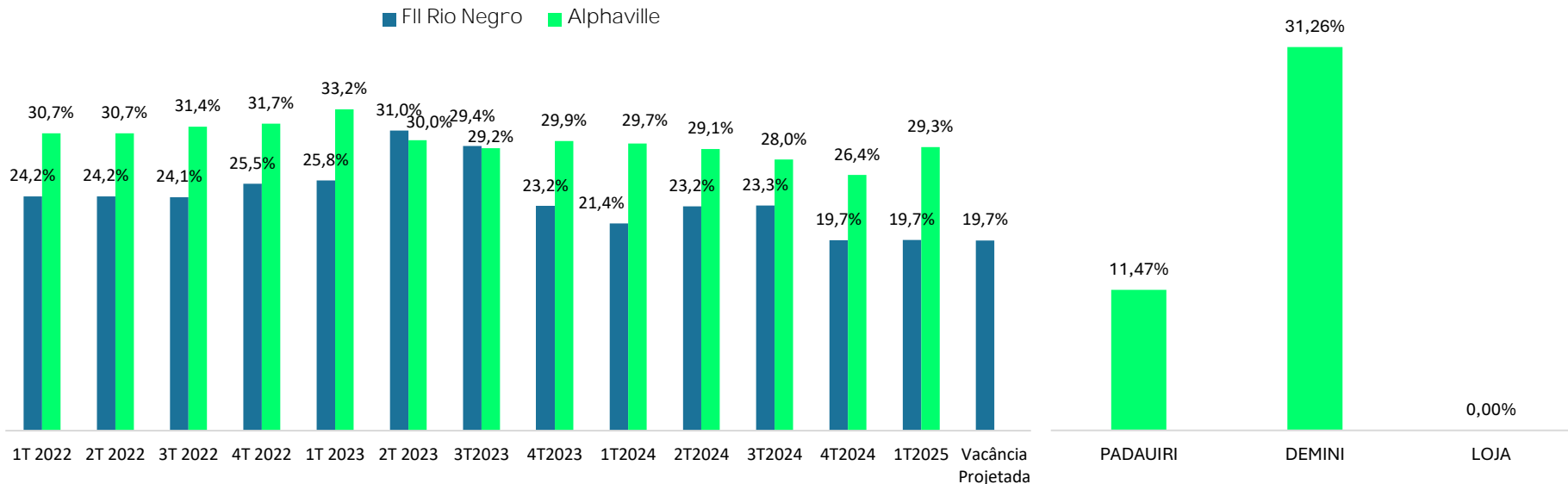
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

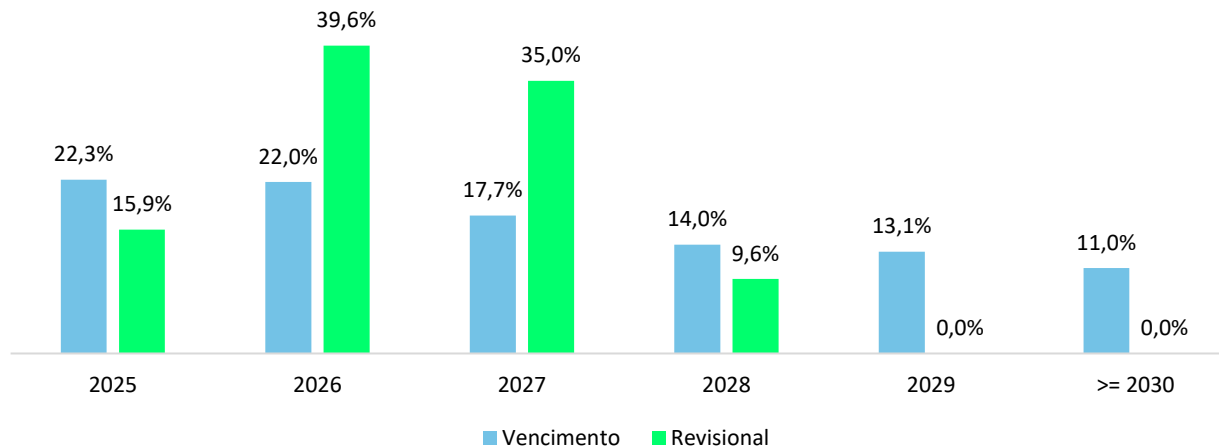
VACÂNCIA DO FUNDO E REGIÃO

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 FII.



Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



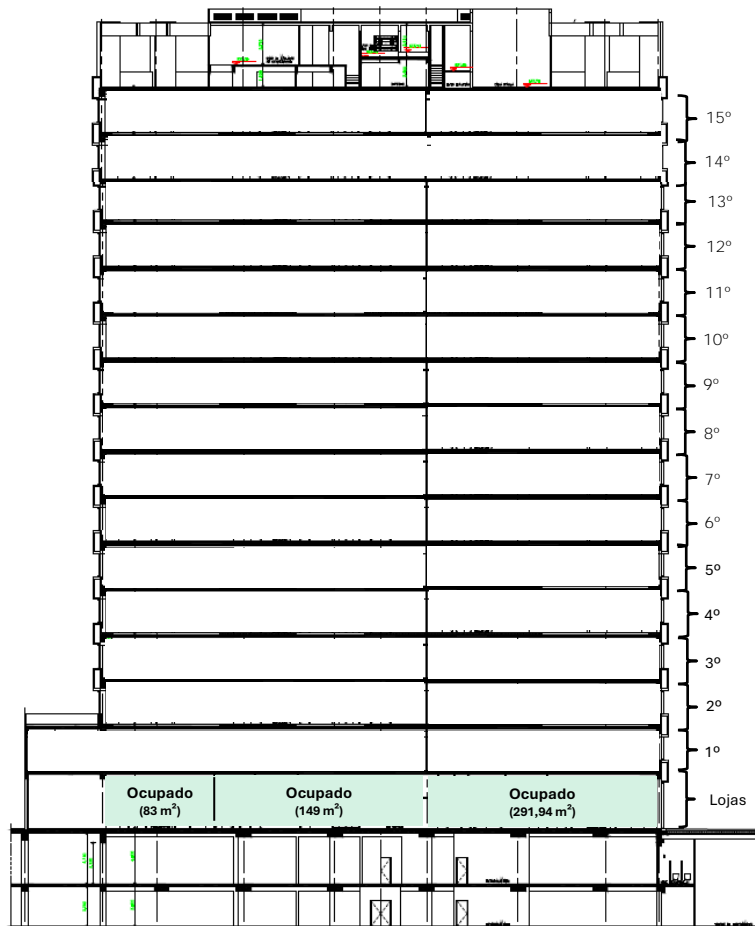
WALE¹:
2,4

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

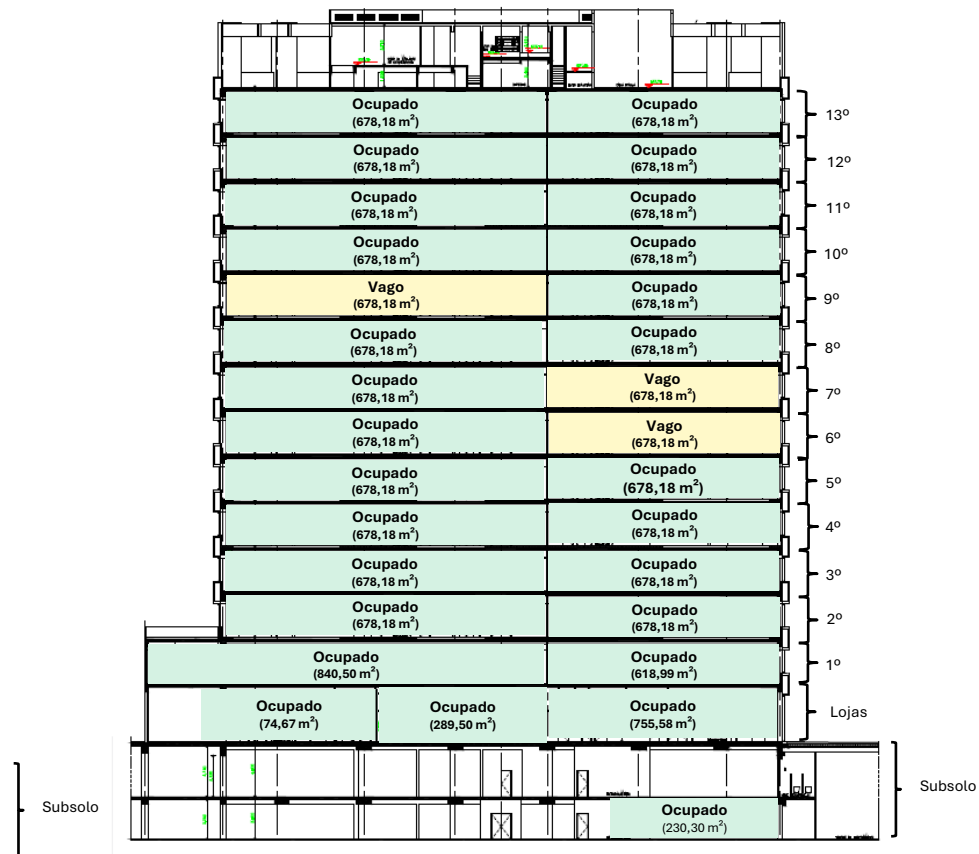
Todos os contratos estão na modalidade típica.



Locatários

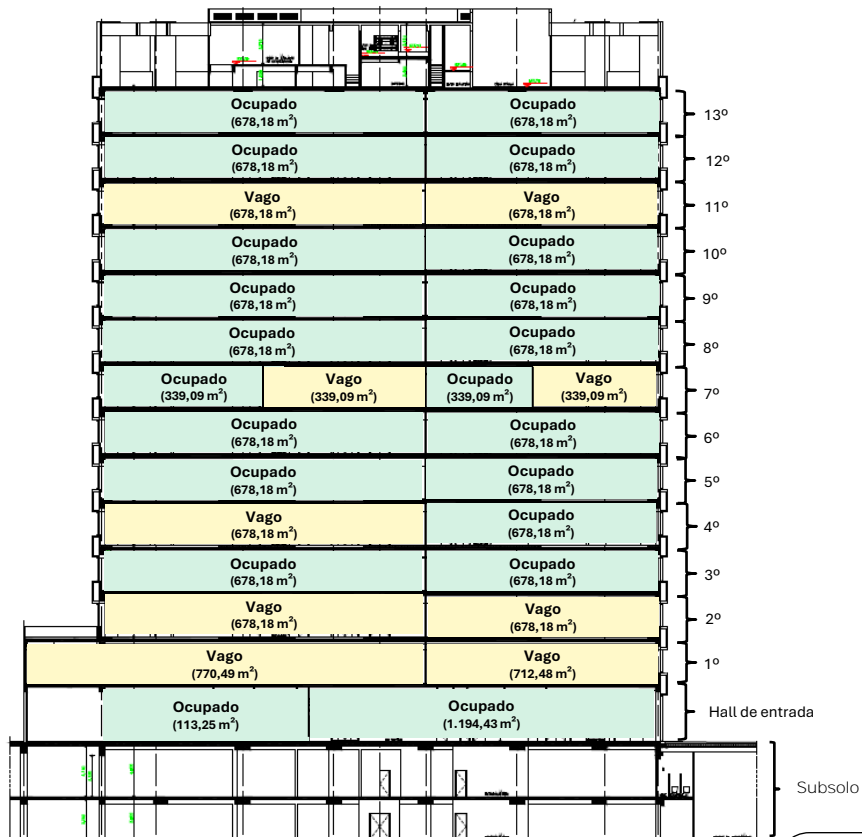


Edifício Padauri (Bloco B)



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



Patrimônio do Fundo



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



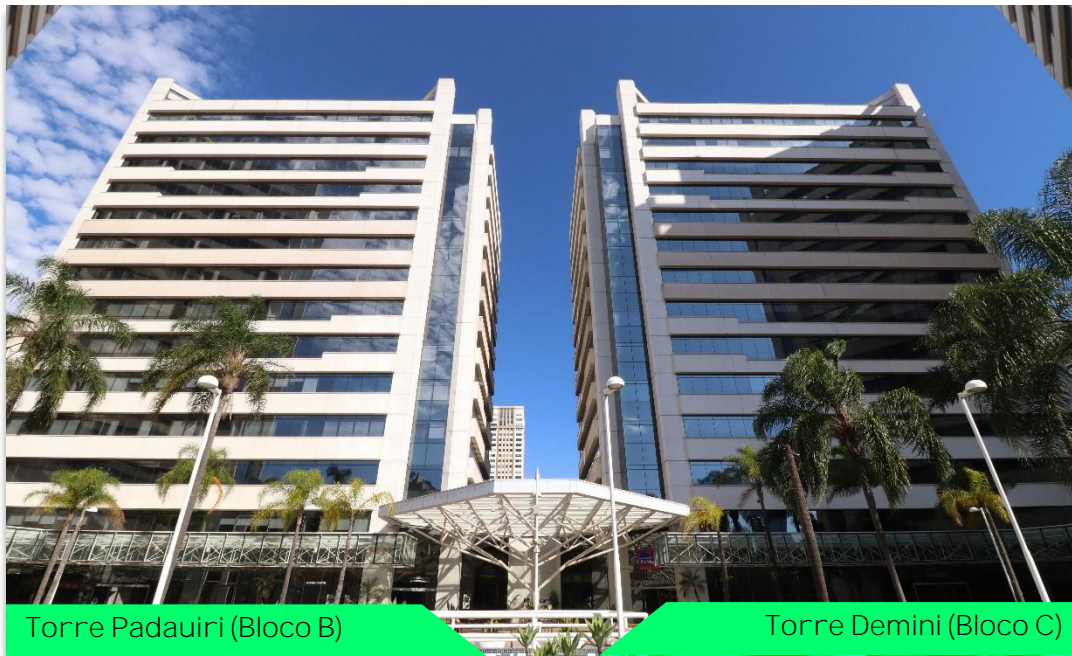
C. A. Rio Negro – Áreas Externas



C. A. Rio Negro – Áreas Externas



Patrimônio do Fundo



Torre Padauri (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 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.