



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro FII Responsabilidade Limitada

Junho 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\$ 224.144.192,73 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 7.820

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\$ 1,7 milhão em junho.
- Rendimento anunciado de R\$ 0,40/cota.
- *Dividend yield* anualizado de 10,1%.



Comercial | Prospecção

- Intensiva prospecção para locação.
- Recebeu 5 visitas em junho, 23 visitas em 2025.

Desempenho do Fundo

No mês de junho, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,65/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,31/cota, apresentando resultado de R\$ 0,31/cota.

O rendimento anunciado em junho foi de R\$ 0,40/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 10,1%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 47,32/cota.

Acontecimentos do mês: Acompanhamento

No mês de junho, a gestão iniciou a negociação para a locação de um conjunto de 339,09m², decorrente da expansão de um dos inquilinos já instalados no empreendimento C.A. Rio Negro.

Atualmente, o locatário ocupa meio conjunto, totalizando 678,18 m². Com a expansão, sua área locada passará para 1.017,27 m², o que demonstra confiança no ativo e reforça o relacionamento de longo prazo com o Fundo.



Mensagem do gestor ao Investidor

Atualização | Obras de adequação Torre Demini

As obras de adequação do layout do 7º andar da **Torre Demini**, localizada no complexo C.A. Rio Negro, seguem em ritmo acelerado. A intervenção está sendo executada em duas frentes simultâneas, correspondentes aos conjuntos **71A** e **71B**, que somam **metade do andar (2/4)**. O objetivo é entregar o pavimento integralmente preparado para **potenciais ocupações em curto prazo**, aumentando a atratividade comercial do ativo.

O cronograma sofreu uma pequena alteração: a entrega do conjunto 71A foi postergada para o final de julho/2025, enquanto o conjunto 71B mantém previsão de conclusão até o final de agosto/2025. Ambos os espaços já estão sendo apresentados ao mercado, com visitas frequentes, e uma proposta formal de locação já se encontra em fase de análise pela equipe de gestão.

Diante da procura recorrente, no mercado local, por áreas intermediárias — na faixa de 300 m² com layout pronto —, a gestão iniciou um novo estudo de layout para os conjuntos disponíveis no 2º andar da Torre.

A estratégia é replicar o modelo do 7º andar ampliando a gama de metragens oferecidas, com espaços já prontos para ocupação imediata. Com essa readequação, o C.A. Rio Negro passa a contar com um portfólio de locação mais diversificado, com áreas de 340 m² a 1.300 m², o que possibilita atender tanto empresas de médio porte quanto grandes corporações.

Essa flexibilidade amplia o potencial de absorção da vacância e melhora a posição competitiva do ativo no mercado de Alphaville.

Abaixo segue exemplo de layout para possível execução dos conjuntos do 2º andar:



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.

Atualização I Revisionais

Conforme antecipado em relatórios anteriores, a gestão vem atuando de forma proativa nas janelas de oportunidade de revisional e renovatória de contratos que vencem no segundo semestre de 2025.

Atualmente, estamos em fase de negociação contratual com um importante locatário, cujo contrato se encerra em dezembro/2025. Trata-se de uma empresa de grande representatividade dentro do portfólio do Fundo, e por isso, as tratativas foram iniciadas de forma antecipada, visando a manutenção da ocupação e o alinhamento das condições contratuais aos patamares de mercado.

Mensagem do gestor ao Investidor

Além disso, iniciamos mais uma negociação de revisional no mês de junho, com potencial de valorização de até 18% no valor mensal de locação. Essa negociação representa uma importante oportunidade de incremento da receita recorrente, refletindo a valorização do ativo e a recuperação gradual do mercado corporativo de Alphaville.

Compromisso com a Valorização do Ativo

A gestão, em parceria com a equipe de administração predial, deu início a uma série de ações voltadas à agenda ESG (Ambiental, Social e de Governança), reforçando o compromisso com a sustentabilidade, a responsabilidade social e a boa governança corporativa.

A adoção de práticas ESG representa um movimento estratégico que visa alinhar o empreendimento às exigências de um mercado cada vez mais consciente e orientado por valores sustentáveis. Essas práticas abrangem diferentes frentes:

- **Ambiental:** inclui o uso eficiente de energia e recursos naturais, gestão adequada de resíduos, implantação de áreas verdes e incentivo a soluções baseadas na natureza;
- **Social:** contempla programas de diversidade e inclusão, promoção da saúde e segurança ocupacional, bem-estar dos colaboradores e um relacionamento ético com todos os públicos de interesse;

- **Governança:** envolve o fortalecimento da estrutura de compliance e gestão de riscos, a promoção da transparência nos processos decisórios, a prestação de contas, bem como a equidade e diversidade nas lideranças e a adoção de políticas anticorrupção.

As primeiras ações implantadas focaram no pilar Social, com o objetivo de promover a integração e o bem-estar dos ocupantes do empreendimento. Um dos destaques foi a ação “Pastel com caldo de cana”, realizada às quintas-feiras no espaço entre as torres C e D. A iniciativa cria um ambiente de convivência informal e acolhedor, oferecendo aos usuários do edifício a oportunidade de socializar, enquanto desfrutam de diferentes tipos de pastéis e caldo de cana. A ação vem sendo bem recebida e reforça o sentimento de comunidade entre os frequentadores do prédio.



Mensagem do gestor ao Investidor

Com o objetivo de facilitar a rotina e otimizar o tempo dos frequentadores do empreendimento, foi realizada a ação “Opticalia – Rede de Óticas”. A iniciativa contou com a montagem de um espaço temporário para venda de óculos com exame de vista gratuito, oferecendo praticidade e conveniência aos usuários do edifício.



Essas iniciativas não apenas promovem uma maior circulação de pessoas nas áreas comuns, como também abrem oportunidades para a geração de receitas extras para o condomínio. Além disso, estão alinhadas às necessidades e expectativas dos ocupantes, que valorizam conveniência, praticidade e ações que contribuam para o bem-estar no ambiente corporativo.

Pensando na segurança das ações realizadas no empreendimento, a administração predial providenciou a instalação de extintores de incêndio classe K. Esses equipamentos são adequados para combater incêndios originados por óleos e gorduras, sendo especialmente indicados para áreas onde há manipulação de alimentos.

Como o espaço vem sendo utilizado para a realização de eventos gastronômicos e ações de convivência, é imprescindível fornecer todos os insumos e equipamentos necessários para garantir o bom funcionamento das atividades e a segurança de todos os envolvidos.

Número de prospecção

Em junho, a equipe comercial realizou prospecção ativa com 39 empresas. As interações tiveram origens diversas, incluindo contato com ocupantes da região, campanhas de marketing direcionadas, interessados que buscaram informações por meio do número exposto na placa na entrada do edifício, além de abordagens diretas com consultorias imobiliárias e corretores. Essas estratégias têm gerado novas oportunidades de análise, enriquecendo o mailing e ampliando a rede de contatos qualificados para potenciais demandas.

Após essas abordagens, a gestão está conduzindo a análise de 5 demandas. Esta fase é fundamental, pois permite identificar as principais necessidades dos potenciais locatários e, com base nisso, propor soluções mais adequadas e assertivas.



Mensagem do gestor ao Investidor

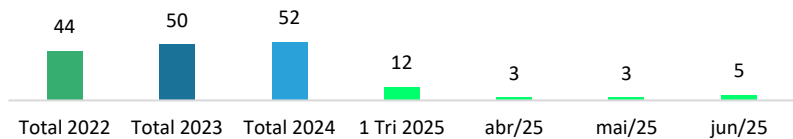
Vale destacar que esse processo é conduzido com especial atenção a todas as condições comerciais envolvidas, refletindo o compromisso da gestão em atuar com a máxima diligência e responsabilidade ao longo de toda a negociação.

As oportunidades seguem sendo monitoradas de perto, com interações constantes por parte da equipe comercial, com o objetivo de convertê-las em propostas concretas e, futuramente, em novas alocações.

Número de visitas

No mês de junho, o imóvel recebeu **5** visitas comerciais às unidades vagas, com interesse demonstrado por empresas dos setores de varejo, tecnologia e advocacia. Esse movimento reforça a diversidade de perfis interessados e o potencial do ativo para atender diferentes demandas corporativas. No semestre, foram realizadas x visitas ao total.

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.](#)

Governança e Representação de Cotistas

Reforçando o compromisso com a transparência e a boa governança, a gestão do Fundo tem promovido reuniões periódicas com o representante nomeado pelos cotistas.

As reuniões tiveram início em maio/2025 e, neste mês de junho, foi realizada a segunda reunião presencial na sede da gestora. O encontro contou com a presença do Sr. Romeu Costa, representante formal dos investidores, que apresentou uma análise técnica do último relatório gerencial, promovendo discussões construtivas e pontos de atenção relevantes à estratégia do Fundo.

A equipe de gestão, como de praxe, esteve integralmente à disposição para esclarecimentos e troca de informações, reafirmando o alinhamento com os cotistas e a condução profissional e transparente da administração do Fundo.



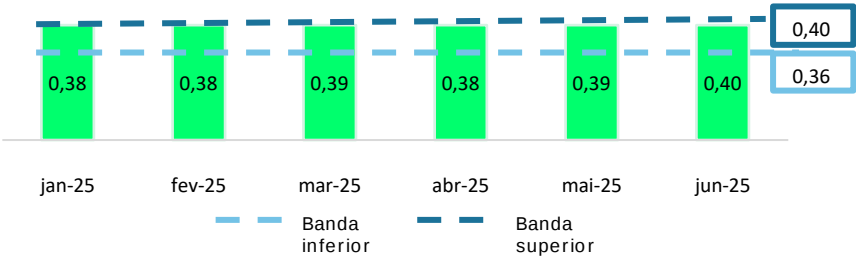
Mensagem do gestor ao Investidor

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.

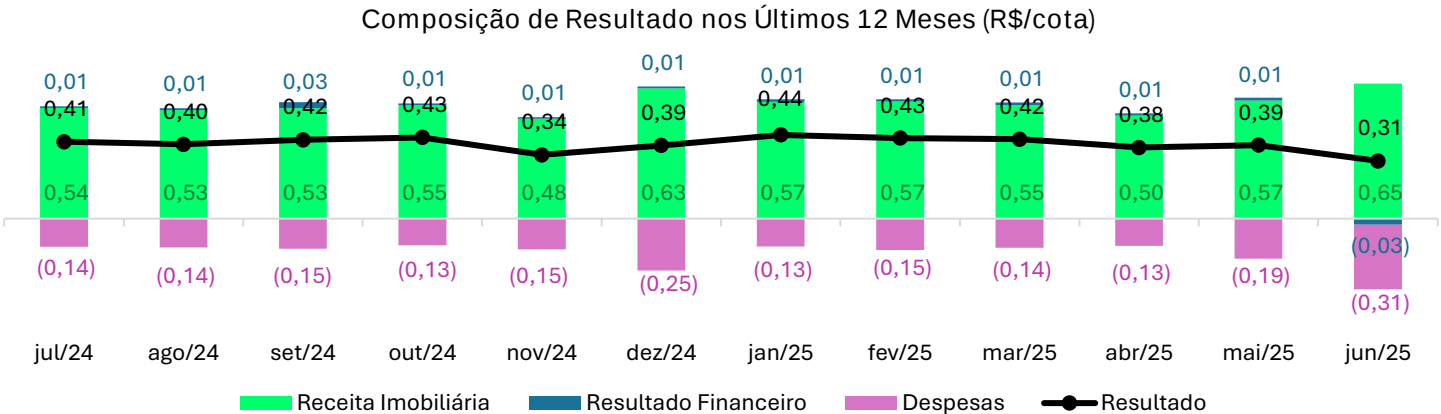
Distribuição mensal de rendimentos projetada 1S2025¹ (R\$/cota)



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



Resultados



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.748.266	R\$ 9.112.088	R\$ 17.826.790
Receita Financeira	-R\$ 77.202,94	R\$ 78.821	R\$ 276.199
Despesas	-R\$ 836.181	-R\$ 2.835.083	-R\$ 5.364.155
Resultado	R\$ 834.882	R\$ 6.355.825	R\$ 12.738.833
Resultado por cota	R\$ 0,31	R\$ 2,38	R\$ 4,76
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,40	R\$ 2,32	R\$ 4,60
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,09	R\$ 0,06	R\$ 0,16

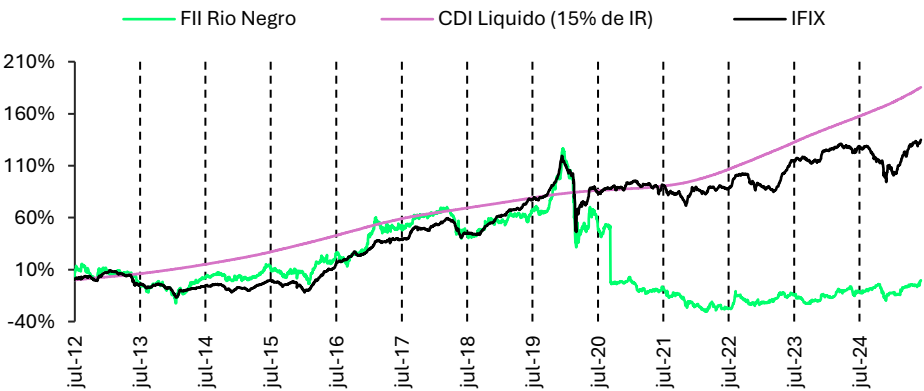
¹Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos)

²Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

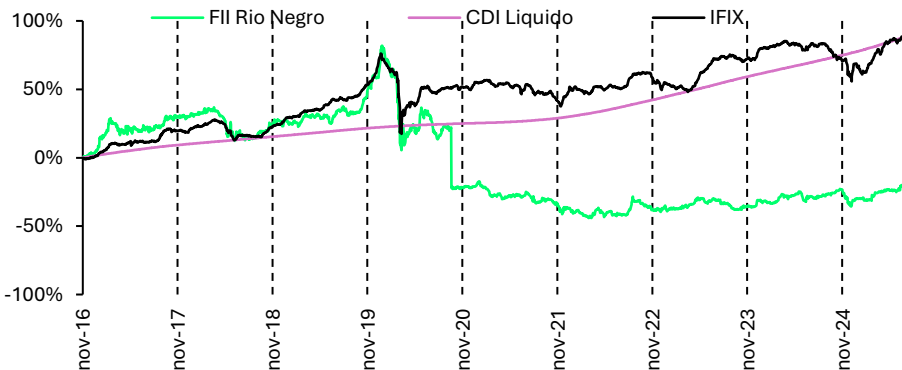


Desempenho da cota e distribuição

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



Rentabilidade

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-10,55%	0,00%	-3,55%	-14,67%
IFIX	-9,98%	0,00%	-6,90%	110,33%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,86%	5,40%	9,87%	85,43%
CDI líquido (15% de IR)	-4,28%	-0,04%	4,53%	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	0,39	0,40						
Δ ³	0%	0%	3%	0%	3%	5%						

Δ: Comparação entre os anos 2025 e 2024.

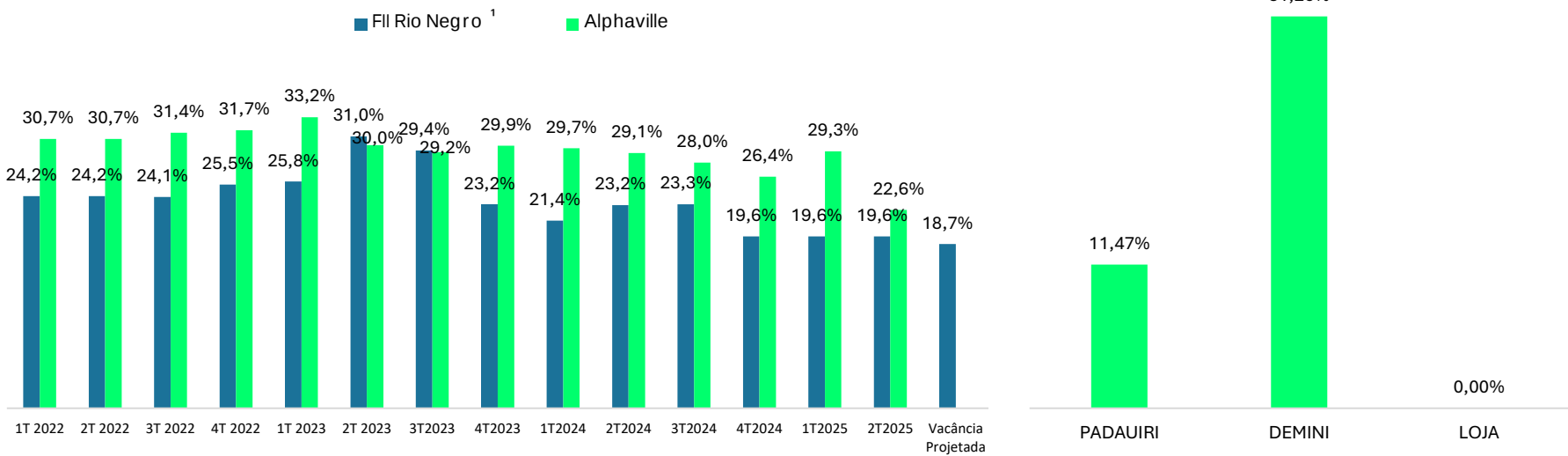
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



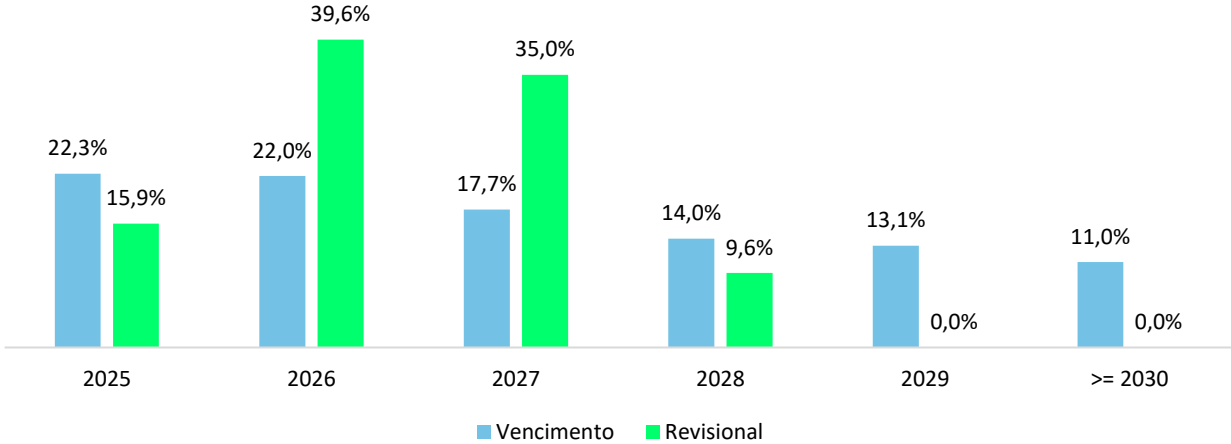
Fonte: Buildings

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



Contratos

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela Área BOMA:



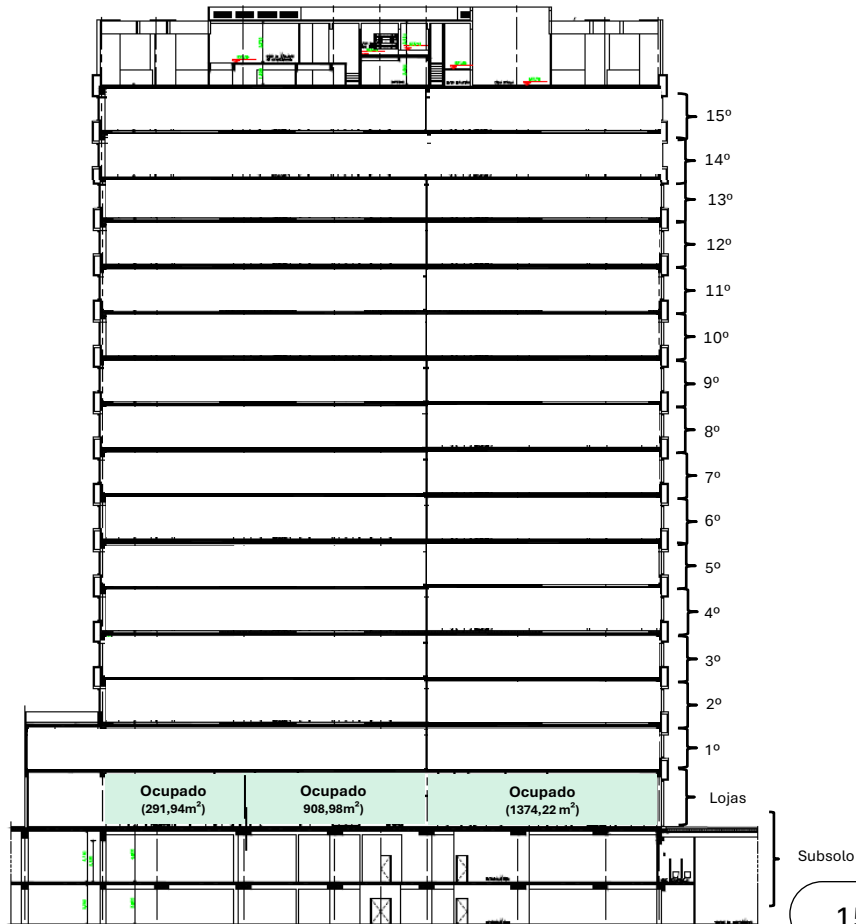
WALE¹:
2,3

¹ WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada.

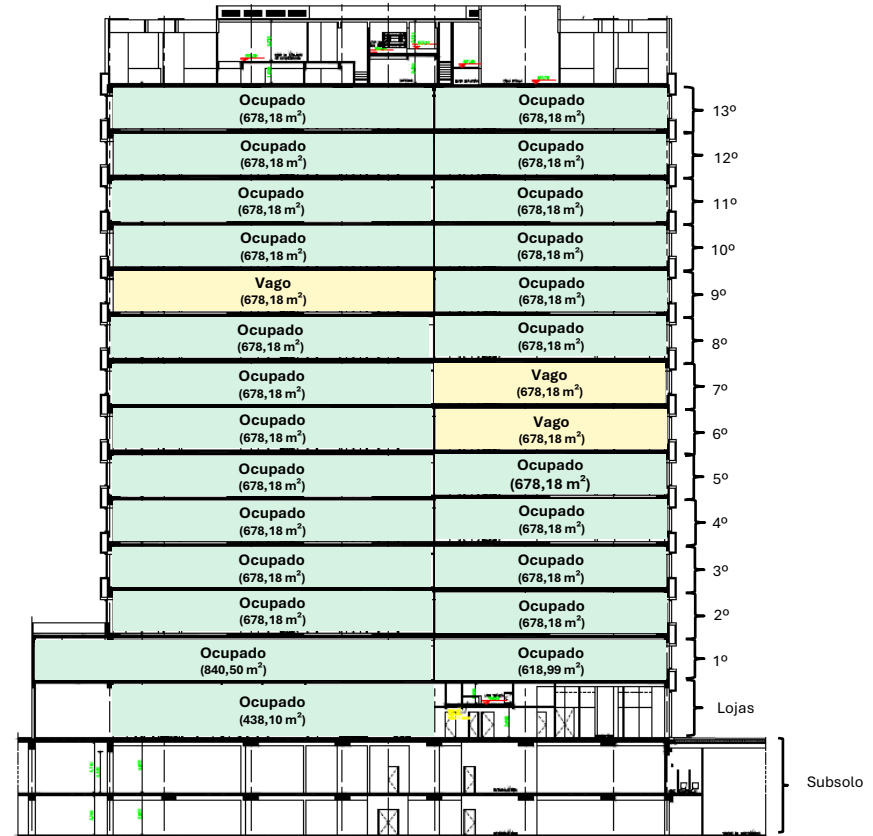
Todos os contratos estão na modalidade típica.



Locatários

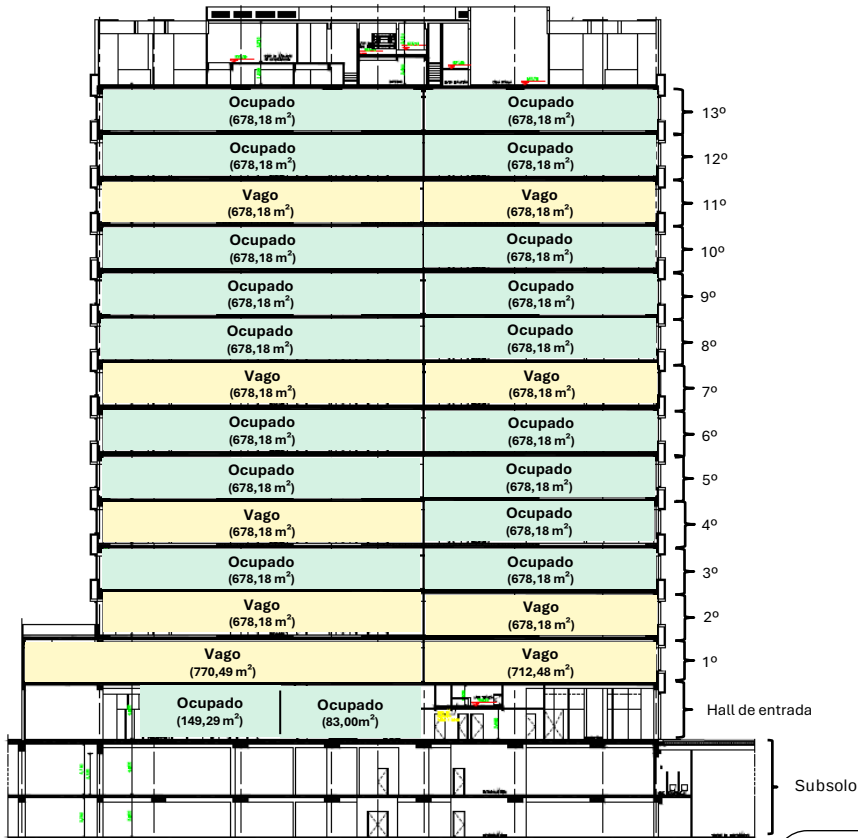


Edifício Padauri (Bloco B)



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	17.759,29 m ²
Área BOMA Vaga	5.213,26 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	21,37 %
Edifícios + Lojas	19,58 %



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



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*: 35.495,10 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.