



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

NOVEMBRO 2025



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	08
Desempenho da Cota	09
Vacância	10
Locatários	11
Ficha Técnica dos Imóveis	12
Patrimônio do Fundo	13
Dados Técnicos do Empreendimento	15

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\$

223.062.031,56 (ref. novembro)

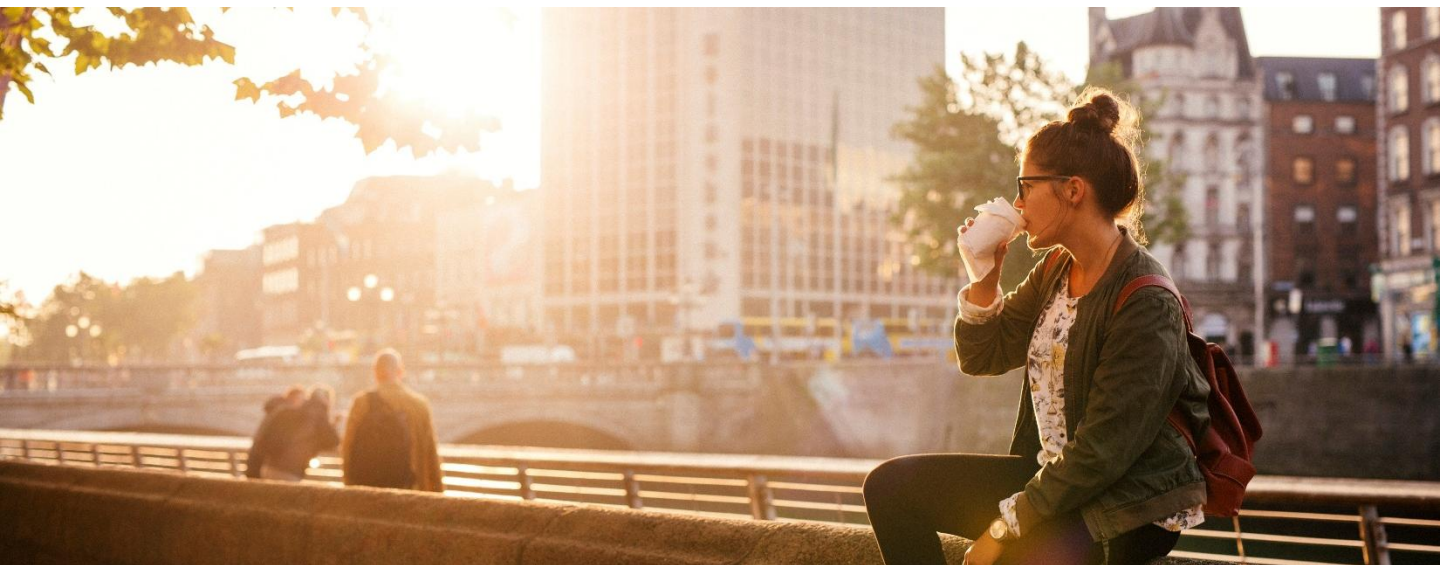
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 7.145



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 novembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,54/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,36/cota, apresentando resultado de R\$0,19/cota.

O rendimento anunciado em novembro foi de R\$ 0,29/cota. O montante distribuído representa um dividend yield anualizado de 6,8%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 50,96/cota.

Nova Locação I C.A. Rio Negro

Conforme divulgado no [Comunicado a Mercado](#) no dia 04/12/2025 foi concluída a locação do conjunto 22 (2º andar da Torre Demini) para a Onekey Payments. O contrato de locação possui prazo de vigência de 60 meses e o valor de locação por metro quadrado, bem como as demais condições comerciais, estão em linha com as últimas transações realizadas no mercado e na região em que o imóvel está localizado.

O espaço locado corresponde ao conjunto totalmente mobiliado, cuja obra de adaptação foi concluída em novembro. O time comercial conduziu a negociação de forma estratégica e bem-sucedida, alinhando o término da obra com o início do contrato, reforçando a receptividade positiva do mercado à estratégia adotada pela gestão para os espaços prontos.

A nova locação deverá gerar um impacto positivo estimado de R\$ 0,01 por cota na receita mensal do fundo, representando um avanço relevante na estratégia de redução da vacância do ativo, que recuou de 17,83% para 16,96%.

Novas estratégias de adaptação

O projeto de adaptação do conjunto totalmente mobiliado foi concluído no final de novembro, em conformidade com o cronograma inicialmente estabelecido. O espaço foi entregue equipado, com o objetivo de ser funcional e de atender às necessidades operacionais dos futuros usuários. As melhorias implementadas abrangem tanto aspectos estéticos quanto estruturais, resultando em um ambiente moderno, eficiente e alinhado às melhores práticas de ocupação corporativa.

A seguir, disponibilizamos as fotos registradas ao longo e ao término da obra, ilustrando as intervenções realizadas no conjunto mobiliado.



11/11



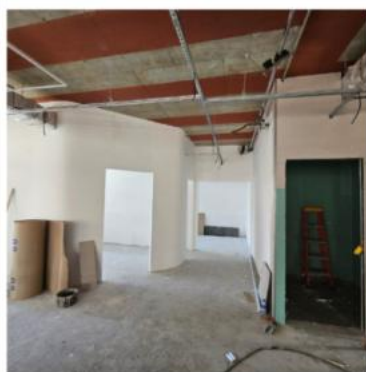
18/11



28/11



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



11/11



18/11



28/11



11/11



18/11



28/11

A estimativa de conclusão das adequações nos demais conjuntos é dezembro. Esses espaços contarão com novo layout e infraestrutura atualizada, proporcionando maior flexibilidade de uso e melhor adaptação às necessidades dos futuros ocupantes.

A gestão reafirma seu compromisso com a execução eficiente dessas melhorias, com o objetivo de fortalecer a atração de novas locações, ampliar a receita recorrente e reduzir a vacância do empreendimento.

Sobre a estratégia

Como explicado no relatório gerencial de julho, após a deliberação da consulta formal e aprovação dos cotistas, a gestão iniciou a execução do plano de otimização da ocupação dos espaços, que previa intervenções em um andar inteiro até o final de 2025, sendo dividido em 4 conjuntos de 339,09m², dois deles entregue no formato plug-and-play, totalmente mobiliado e pronto para ocupação, e os outros dois com layout completo e infraestrutura instalada.

Essa estratégia previa um aumento das despesas do fundo no período de execução. Por essa razão, os cotistas devem observar, na página de resultados do relatório, um aumento nas despesas especialmente nesse semestre, o que tem, por consequência, impacto momentâneo também na distribuição de proventos do fundo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Notificação de Saída

No mês de novembro, o Fundo recebeu duas sinalizações formais de intenção de desocupação. Ambos os locatários cumprirão integralmente o período de aviso prévio, de modo que a desocupação efetiva está prevista para fevereiro de 2026.

A desocupação dessas unidades representará um impacto negativo estimado de R\$ 0,02 por cota ao mês, totalizando uma área disponível de 1.017 m².

Estão sendo conduzidas negociações com os atuais locatários para avaliar a possibilidade de manutenção da mobília existente, estratégia que visa facilitar a transição e acelerar a locação futura.

Em antecipação a essa vacância futura, o time comercial já iniciou ações estratégicas para a mitigação do impacto, incluindo a divulgação ativa dos espaços disponíveis e o agendamento de visitas de potenciais locatários.

A gestão mantém expectativas positivas quanto à rápida absorção das unidades, alinhadas ao contexto atual de mercado, com possibilidade de incremento no valor de locação.

Atualização | Renovatórias e Revisionais

Em novembro, a gestão concluiu com êxito mais uma **renovação contratual**, contemplando um **reajuste de 12%** no valor da locação e a prorrogação do contrato por mais 36 meses.

Paralelamente, as negociações revisionais seguem em andamento, apresentando avanços significativos e perspectivas favoráveis de conclusão nos próximos meses.

Dentro do cronograma de abordagens, já foram concluídos 58% dos processos previstos. A gestão segue comprometida em manter o ritmo positivo das negociações, focada na valorização contínua do ativo e no melhor resultados para os cotistas.

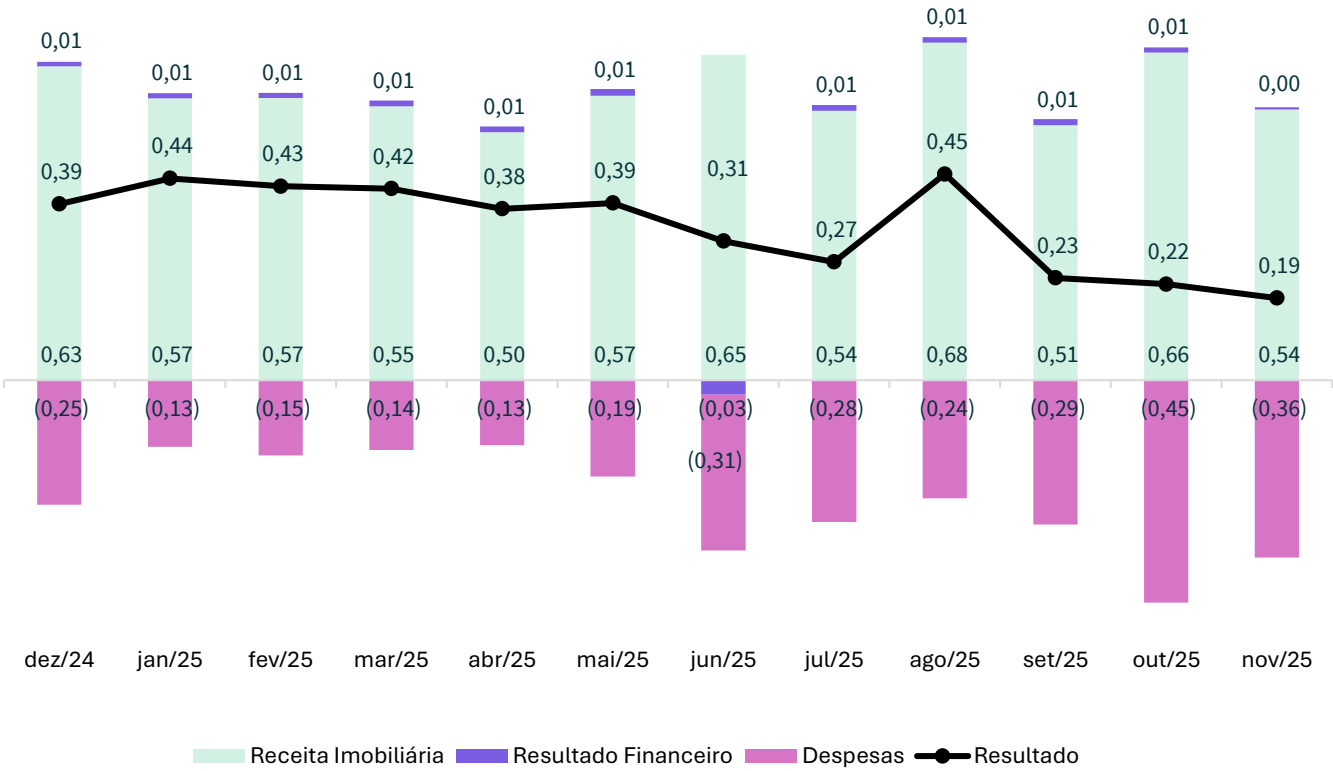
Número de Visitas:

Em novembro, o imóvel recebeu **6** visitas comerciais a unidades vagas.



RESULTADOS

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.455.339	16.963.594	18.650.050
Receita Financeira	11.068	209.280	233.917
Despesas	- 950.573	- 7.148.968	- 7.817.250
Resultado	515.834	10.023.906	11.066.717
Resultado por cota	0,19	3,75	4,14
Rendimento por cota ¹	0,29	3,75	4,13
Resultado Acumulado ²	- 0,10	0,00	0,01

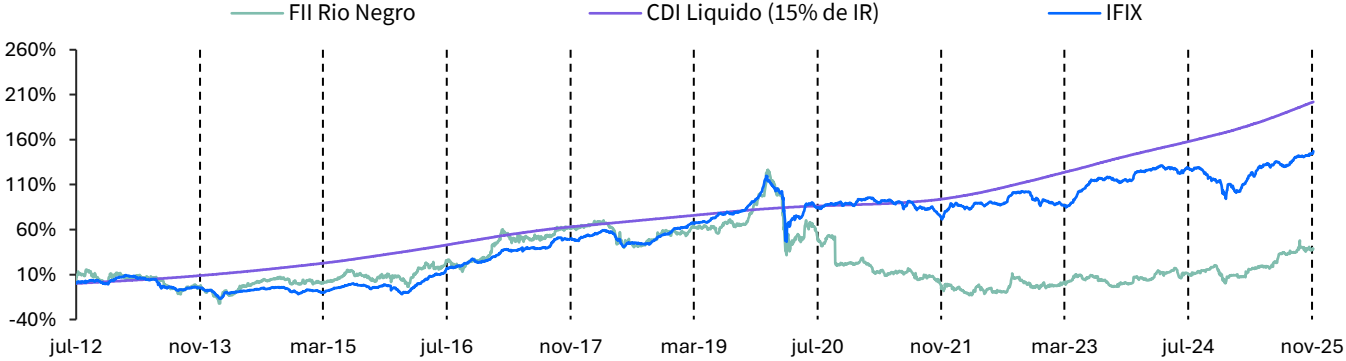
¹ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

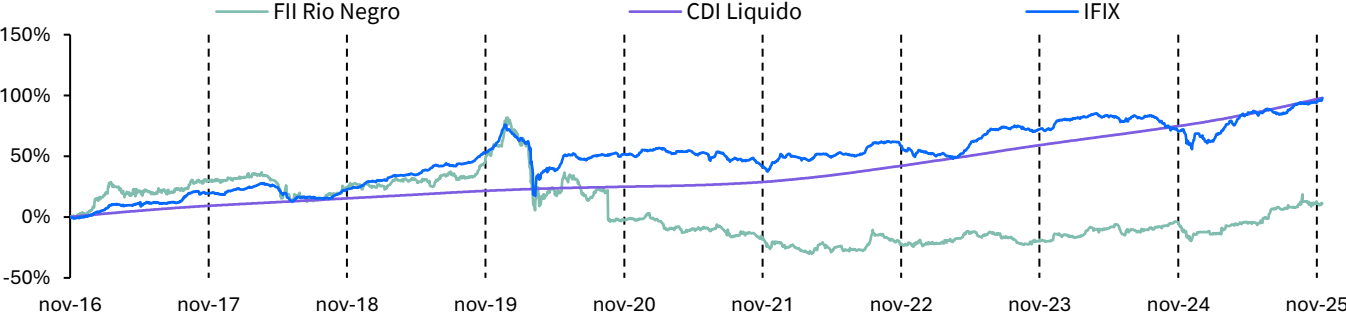


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

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	-0,23%	30,06%	27,31%	38,65%
IFIX	-0,06%	15,25%	14,48%	142,40%

Rentabilidade das Distribuições de Rendimento²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,76%	9,01%	9,61%	86,97%
CDI líquido (15% de IR)	0,05%	10,05%	10,93%	199,11%

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	0,29	0,29	0,29	
Δ³	0%	0%	3%	0%	3%	-5%	-29%	-24%	-24%	-24%	-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.

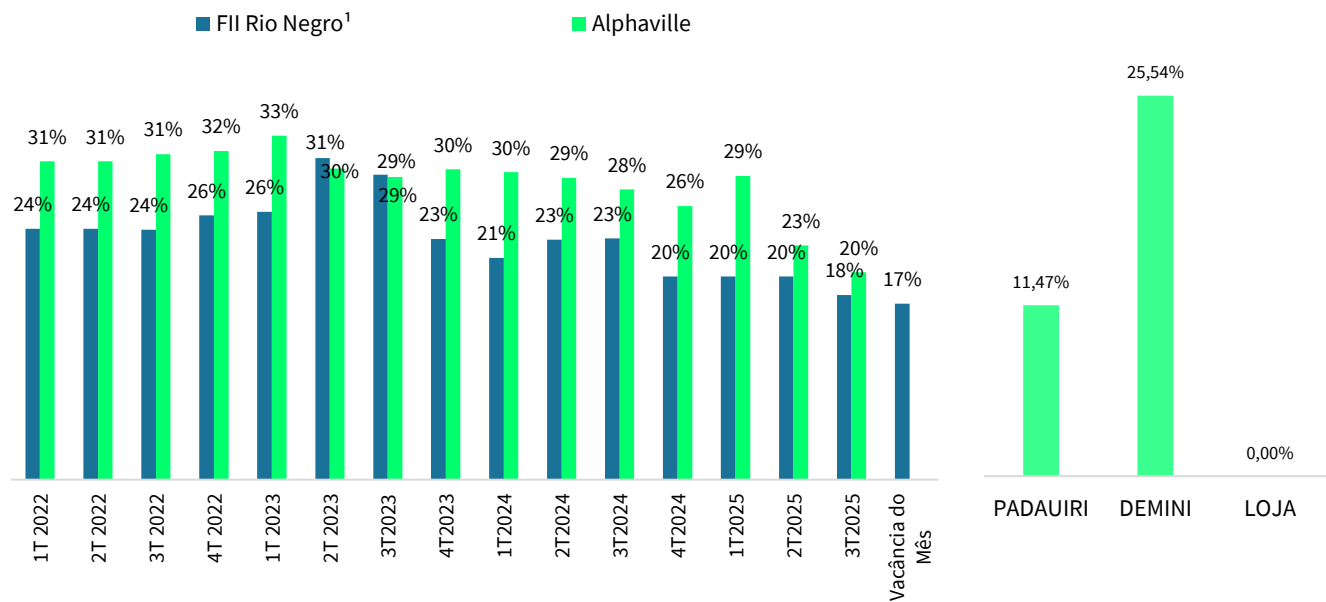
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

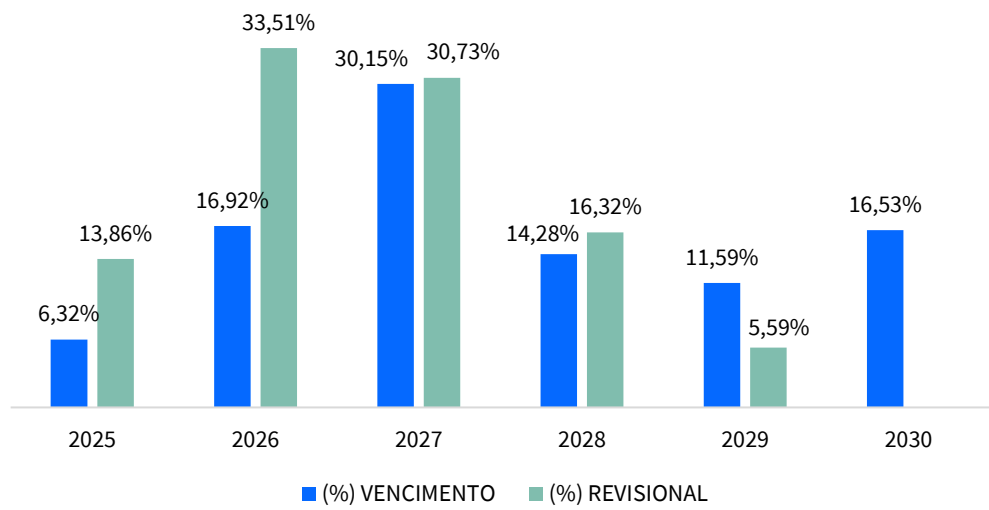
Vacância do Fundo e Região

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:

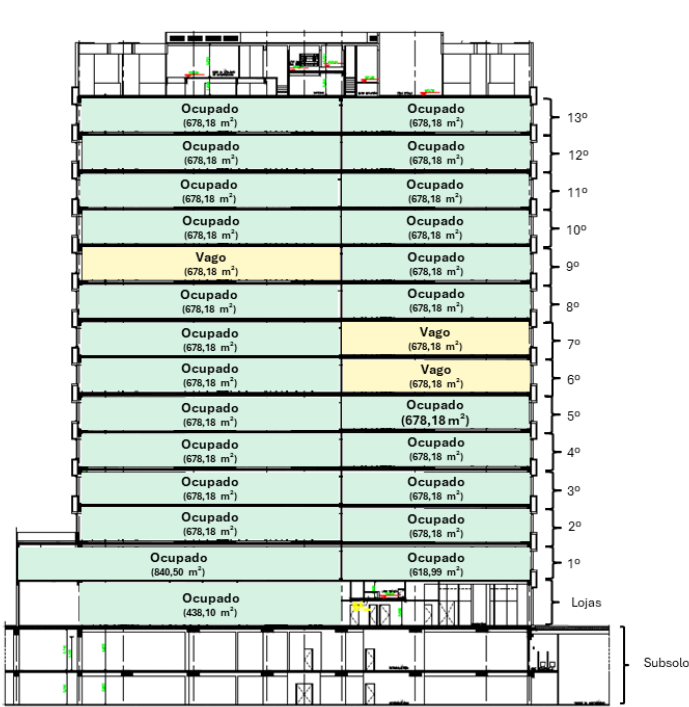
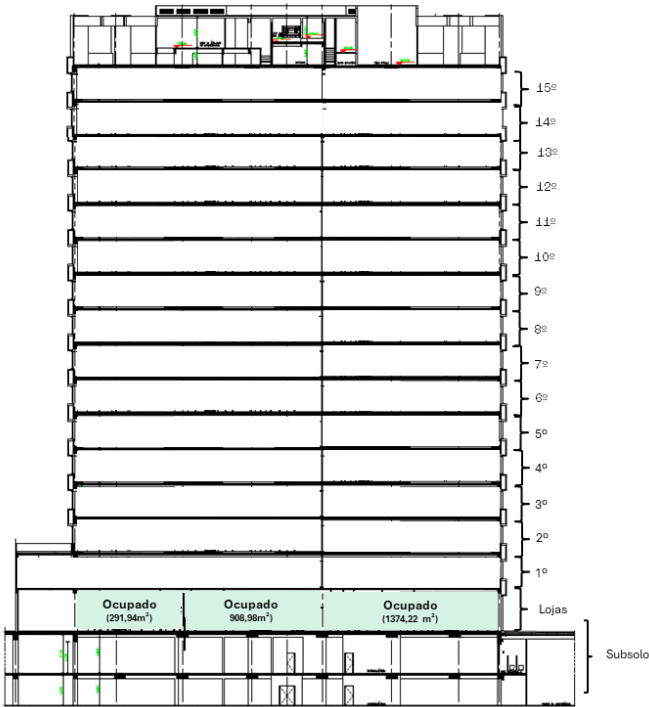


WALE²
2,47
anos

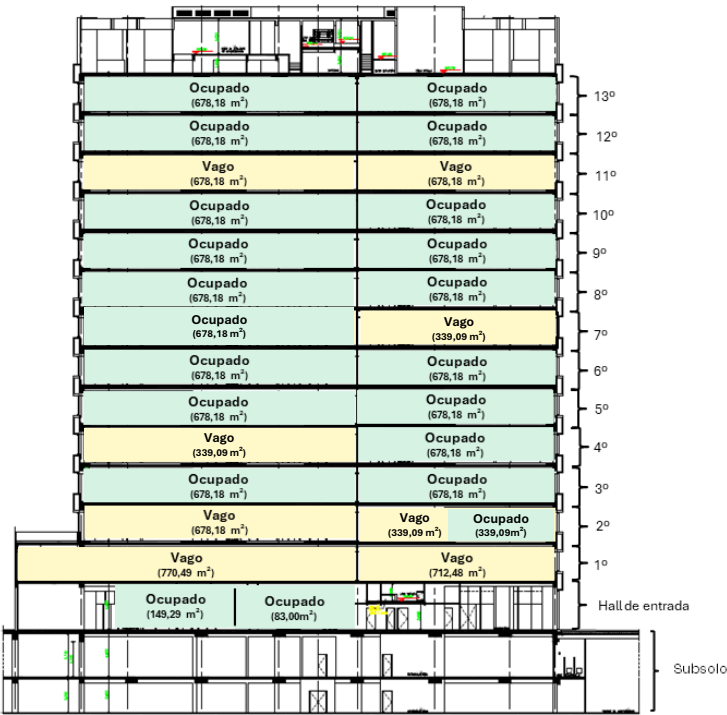
Fonte: Buildings
¹ A vacância do fundo considera a área total dos edifícios e das lojas.
² WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada. Todos os contratos estão na modalidade típica.

LOCATÁRIOS

Edifício Patauiri (Bloco B)



Edifício Demini (Bloco C)



Edifício Patauiri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.034,54 m²
Vacância do Edifício Patauiri	11,47%
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	18,51%
Edifícios + Lojas	16,96%



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

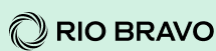
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

