RIO BRAVO

Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 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*

Clique no ícone no canto inferior direito para voltar ao menu.

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Rio Negro é proprietário do Edifício Padauiri, 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$ 225.546.784,60 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • **6.197**



UM MUNDO DE INVESTIMENTOS PARA VOCÊ EXPLORAR

PRINCIPAIS FUNDOS LISTADOS

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.

Shopping

Shopping Pátio Higienópolis FII
SHPH11

Fundo Imobiliário de Shopping localizado na região de Higienópolis - SP

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 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.

Crédito para Infraestrutura

Rio Bravo ESG IS 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 outubro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R$ 0,92/cota e despesas operacionais de cerca de R$ 0,16/cota, apresentando resultado de R$ 0,78/cota.

O rendimento anunciado em outubro foi de R$ 0,52/cota. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 12,0%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R$ 52,00/cota.

Desocupação – Torre Padauiri

Conforme fato relevante publicado em 24 de março de 2026 o Fundo foi notificado, em 27/02/2026, pela GOL Linhas Aéreas para formalizar a rescisão antecipada do contrato de locação do C.A. Rio Negro, referente a área ocupada de 2.034,54 m² BOMA com data prevista de saída para 01/07/2026, porém a pedido do locatário a desocupação do imóvel foi prorrogada para 31/10/2026.

E neste mês de outubro foi concluída a desocupação da área prevista o que gera um impacto negativo no resultado do fundo de **R$ 0,05/cota**.

O espaço foi entregue sem mobília porém toda a estrutura foi mantida, carpete, salas de reunião, banheiros e copa, a fim de facilitar as futuras locações com espações mais amplos e com layout mais aberto e com pouca necessidade de investimento seja do Fundo ou do próximo ocupante.

Nova Locação – Torre Padauri

Ainda neste mês o time de gestão fechou uma nova locação/expansão do conjunto 41 do 4º andar com área de 678,18m² para a empresa **Vertem Soluções de Engajamento**.

A expansão foi firmada com a empresa Vertem Soluções de Engajamento. reforçando o relacionamento próximo com o locatário. A operação reafirma a capacidade do Fundo em atender à demanda de crescimento do ocupante, acomodando sua expansão no empreendimento. A transação evidencia a capacidade do ativo em atender de forma eficiente às necessidades tanto dos atuais ocupantes quanto de novos potenciais locatários, consolidando o posicionamento competitivo do empreendimento no mercado imobiliário corporativo da região.

A locatária já ocupava uma área de 1.017 m², passando a ocupar 1.695,45m². Com a nova locação, a locatária passa a representar 5% da ocupação do ABL do FII. O prazo de vigência do contrato de locação é de 36 meses, com impacto positivo de **R$ 0,02/cota.**

Nova Locação – Torre Demini

O Fundo assinou, em 14/10/2026, um contrato de locação com a BUSUP DO BRASIL TECNOLOGIA para locação dos CJs 111a,111b,112a da Torre Demini do imóvel CA Rio Negro, com área de 1.017,27 m² BOMA

A operação contempla mais de 1.000 m² locados na modalidade Plug & Play, característica cada vez mais valorizada pelo mercado por permitir uma ocupação rápida e eficiente.

A transação também reflete a atuação ativa da gestão, que acompanha de forma constante os movimentos da região, as tendências de mercado e o comportamento da demanda, permitindo posicionar o empreendimento de forma estratégica e capturar oportunidades de locação com eficiência.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

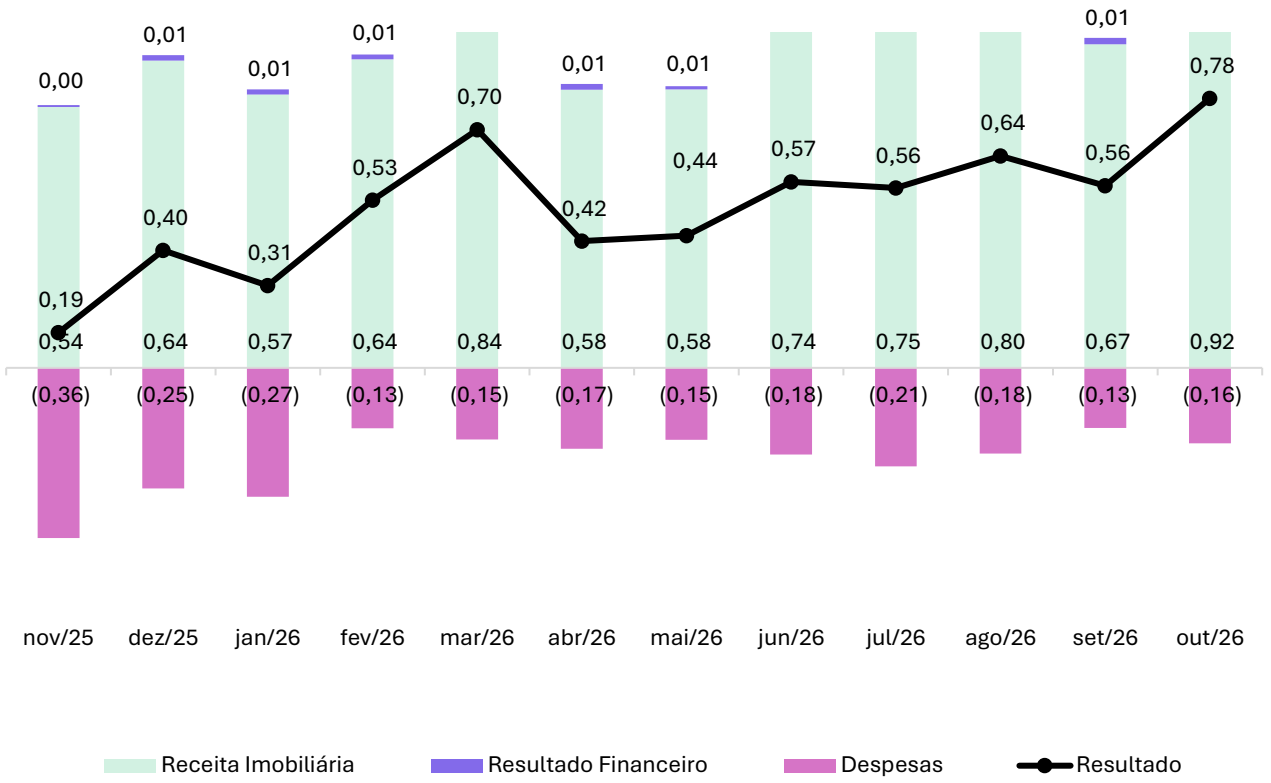
Com esta duas novas locação o Fundo passa a ter uma vacância física de 18,71%.

Número de Visitas

Durante o mês de setembro, o Complexo C.A. Rio Negro recebeu 17 visitas comerciais de potenciais ocupantes. O envolvimento direto do time comercial contribuiu para acelerar as discussões e aprofundar o entendimento das demandas apresentadas, favorecendo o avanço das negociações em andamento. Adicionalmente, a consultoria comercial atualmente contratada manteve atuação ativa na prospecção de novos interessados, promovendo visitas recorrentes ao empreendimento e ampliando a visibilidade dos espaços disponíveis. Esse trabalho tem contribuído para a geração de novas oportunidades comerciais e para a consolidação do ativo perante o mercado.

RESULTADOS

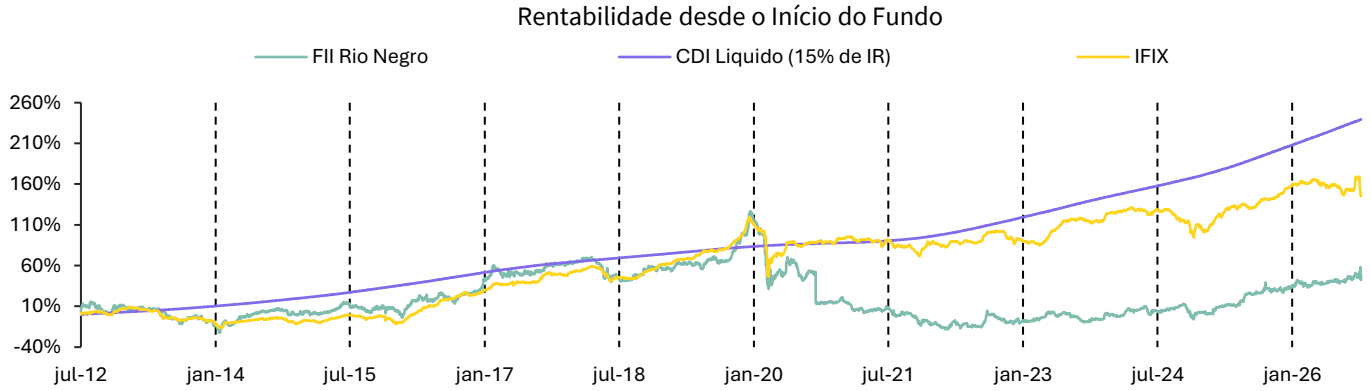
Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses (R$/cota)

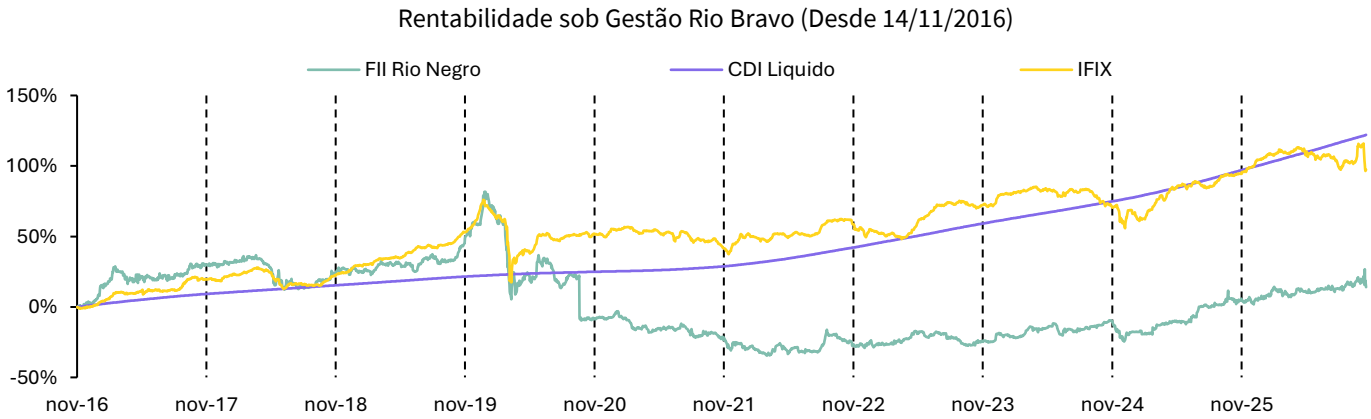


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	2.472.517	19.015.543	22.185.178
Receita Financeira	44.040	328.682	369.617
Despesas	- 420.517	- 4.577.926	- 6.201.401
Resultado	**2.096.039**	**14.766.299**	**16.353.394**
Resultado por cota	**0,78**	**5,52**	**6,11**
Rendimento por cota[1]	0,52	5,03	5,61
Resultado Acumulado[2]	0,26	0,49	0,50

[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 total[4]	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-2,75%	6,96%	8,89%	42,18%
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,48%	146,12%

rentabilidade das distribuições de rendimento[5]	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,92%	0,92%	10,46%	92,06%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	9,94%	12,11%	239,41%

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	0,52	0,52	0,52	0,52		
Δ[3]	**26%**	**26%**	**23%**	**26%**	**31%**	**30%**	**93%**	**79%**	**79%**	**79%**		

[1]Rentabilidade 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.

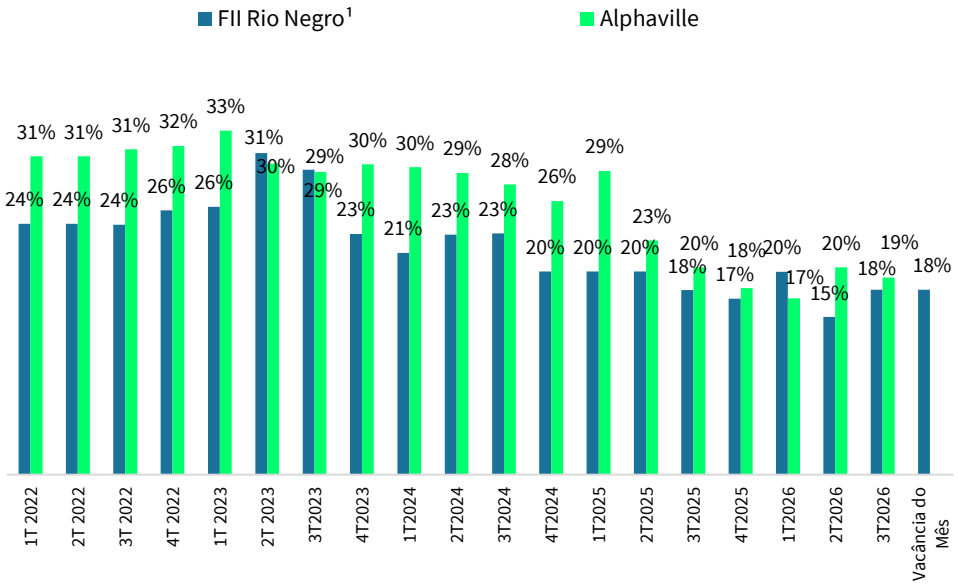
[3]Comparação entre os anos 2026 e 2025.
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. 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.

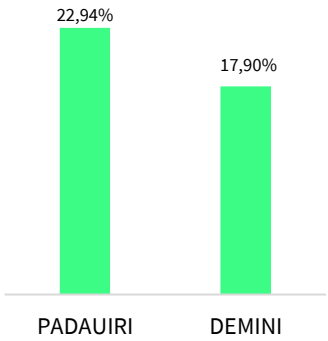
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

VACÂNCIA

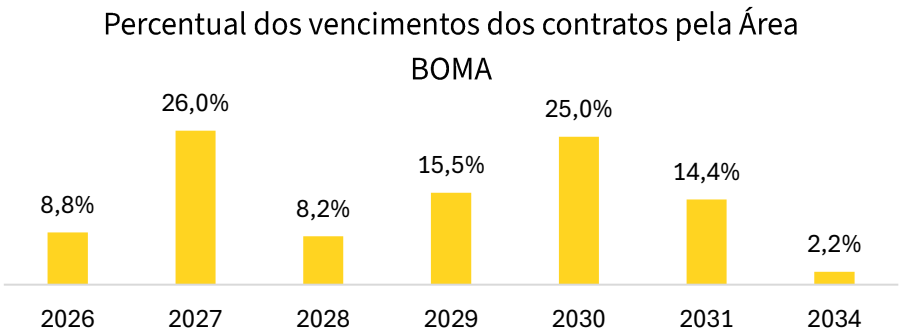
Vacância do Fundo e Região

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.





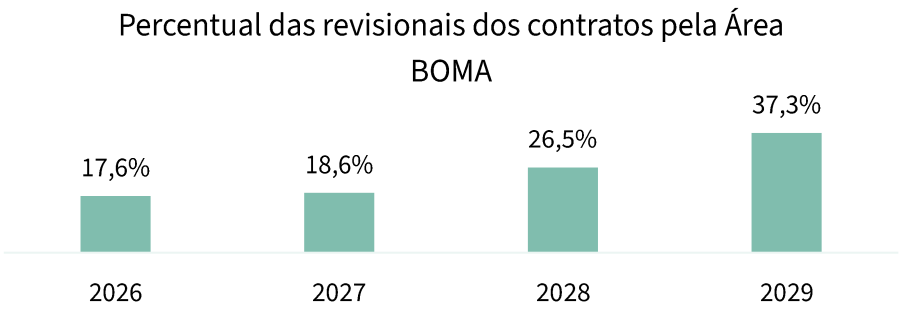
CONTRATOS



WALE[2]

2,73

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 Padauiri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	3.178,72 m²
Vacância do Edifício Padauiri	17,90%
Edifício Demini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,29 m²
Área BOMA Vaga	4.069,08 m²
Vacância do Edifício Demini	22,94%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	20,42%
Edifícios + Lojas	18,71%

FICHA TÉCNICA DOS IMÓVEIS

	Edifício Padauiri (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
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

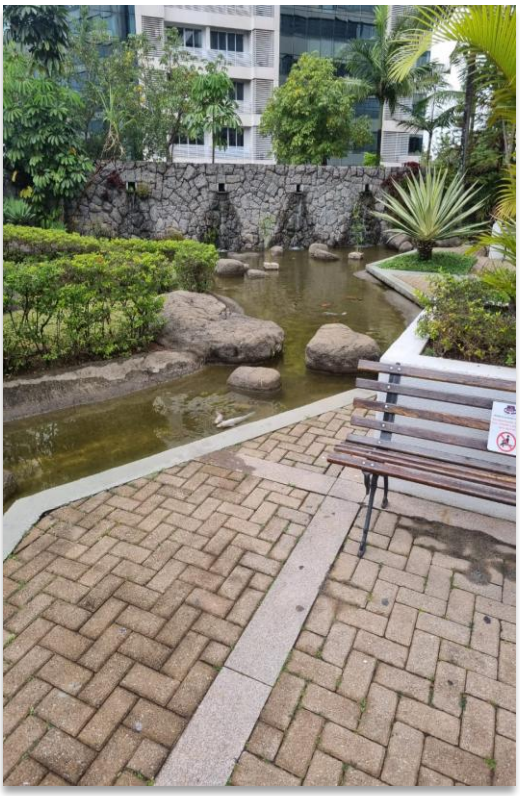


C.A. Rio Negro
Área Comum Externa



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 BOMA[1]: 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

Aqui, o futuro é concreto.

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.

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3° andar,
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600