



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

ABRIL 2026



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	07
Desempenho da Cota	08
Vacância	09
Ficha Técnica dos Imóveis	10
Patrimônio do Fundo	11
Dados Técnicos do Empreendimento	13

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\$

223.469.676,84 (ref. abril)

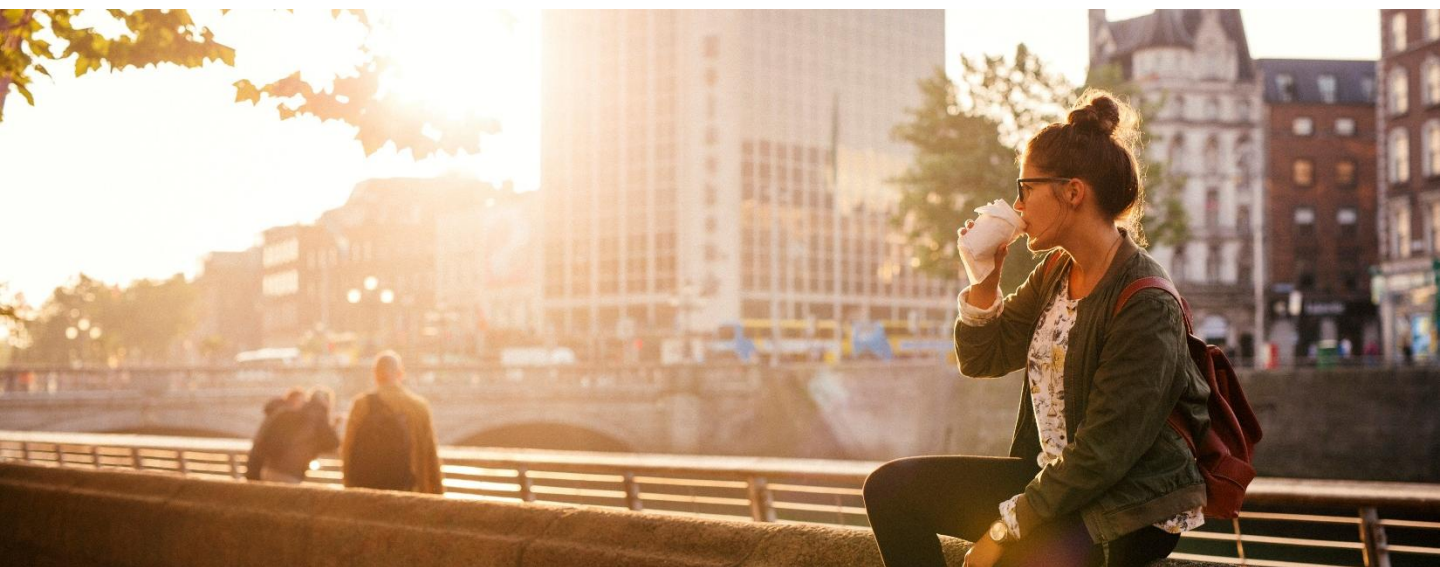
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.630



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 abril, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de **R\$ 0,58/cota** e despesas operacionais de cerca de **R\$ 0,17/cota**, apresentando resultado de **R\$ 0,42/cota**.

O rendimento anunciado em abril foi de **R\$0,48/cota**. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 11%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de **R\$ 53,00/cota**.

Renovação Contratual

Dando continuidade ao processo estratégico de renovação contratual, no mês de abril a gestão concluiu com êxito mais uma renovação referente à locação de depósitos. O contrato foi prorrogado por um período adicional de 24 meses, fortalecendo a previsibilidade de receita e contribuindo para a estabilidade do fluxo financeiro.

Novas Locações | Propostas em andamento

Ao longo do mês de abril, a gestão identificou um aquecimento no segmento de locações, estando atualmente à frente de três negociações em fase de minuta. Esse estágio já evidencia avanços relevantes, como a conclusão das análises internas de crédito e compliance, além da definição e validação das condições comerciais entre as partes.

A equipe de gestão, em conjunto com o time jurídico, segue avançando nas próximas etapas, com expectativa de conclusão dessas novas locações ao longo das próximas semanas.

Inadimplência

Nos meses de fevereiro e março foram identificados dois casos de inadimplência relacionados ao pagamento de locação. Ao longo do período, a gestão concentrou esforços na notificação dos inquilinos e na condução de negociações visando a regularização dos débitos. Diante da ausência de retorno por parte dos locatários, foi necessário dar início às tratativas junto à seguradora, com a abertura dos respectivos processos de sinistro, conforme previsto em contrato.

A gestão segue acompanhando de perto o andamento dos acionamentos, adotando todas as medidas cabíveis para mitigar eventuais perdas. A expectativa é de que os valores sejam recuperados ainda dentro do semestre. O montante total da inadimplência corresponde a um impacto negativo de R\$ 0,06 por cota.

Atuação nova sindicância | Distribuição Extraordinária

Conforme mencionado no relatório anterior, após a alteração da sindicância houve uma revisão na estratégia de análise do plano de contas ordinárias da administração do complexo C.A. Rio Negro.

Dentre as principais mudanças implementadas, destacamos a revisão do saldo da conta de Fundo de Reserva individual, considerando a análise dos saldos disponíveis, despesas recorrentes, investimentos realizados e projeções financeiras.

Após uma análise criteriosa e alinhada à preservação da saúde financeira das torres individuais, foi identificado que os Fundos de Reserva das torres Padauri e Demini apresentam saldo de caixa confortável, mesmo considerando todas as premissas adotadas. Dessa forma, tornou-se viável o resgate parcial desses recursos em benefício dos cotistas do Fundo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Esse movimento implica na existência de maior disponibilidade de caixa, refletindo, portanto, em um incremento extraordinário na distribuição dos próximos rendimentos. Importante destacar que a decisão pelo resgate considerou, de forma prudente, a previsão orçamentária anual destinada a investimentos, bem como uma análise detalhada do histórico de desembolsos anteriores. Dessa forma, o montante remanescente no fundo de reserva permanece suficiente para atender às projeções e necessidades futuras.

Além do resgate parcial do fundo de reserva, foi conduzida uma revisão detalhada das contas relativas às despesas ordinárias do condomínio C.A Rio Negro, analisadas individualmente. Esse processo possibilitou a identificação de oportunidades de otimização de custos das principais contas.

A gestão estima que os impactos positivos decorrentes da redução das despesas sejam gradualmente observados nos próximos meses até o final do ano de 2026. Essa iniciativa contribui para uma distribuição de rendimentos mais consistente e aderente à realidade operacional do fundo, especialmente considerando as desocupações relevantes previstas para o próximo semestre.

Número de Visitas

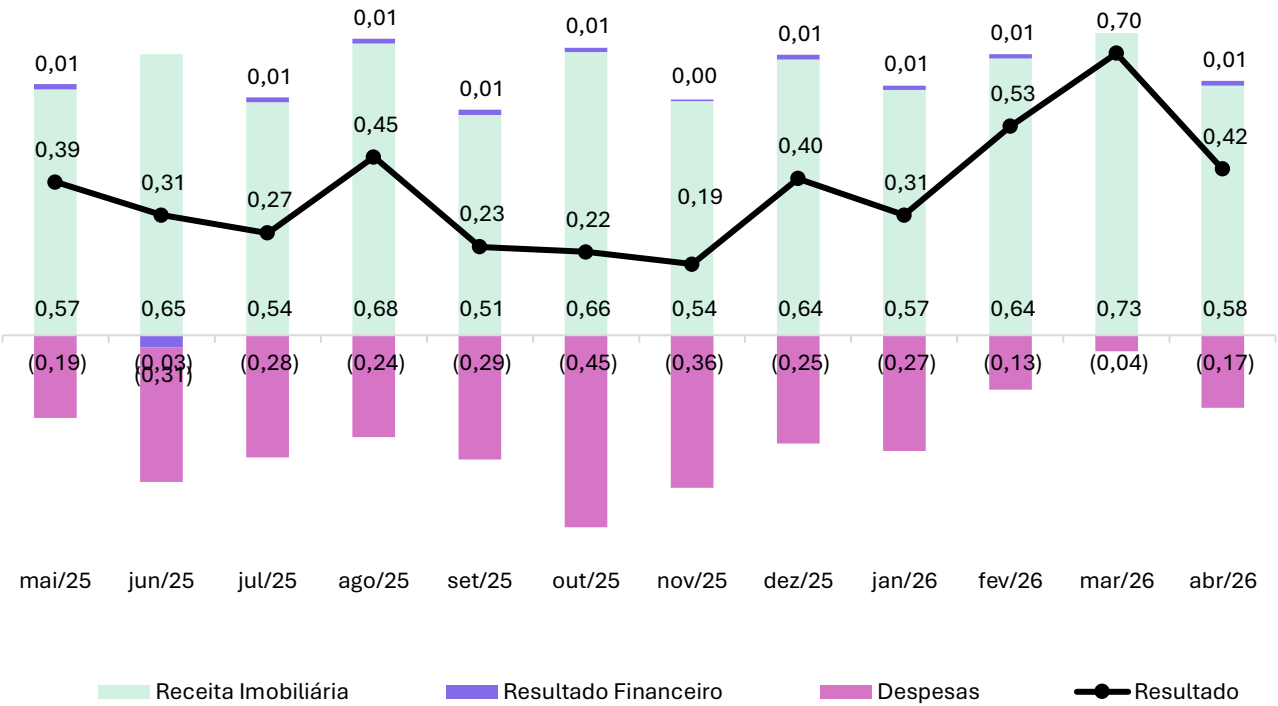
No mês de abril, o imóvel registrou **doze visitas comerciais**. Dentre essas, **onze** estiveram focadas em conjuntos com metragem de 339,09 m², enquanto uma visita foi direcionada à locação de meio andar.

Além das três propostas atualmente em fase de minuta, já mencionadas anteriormente, há outras **quatro negociações em estágio avançado de evolução comercial**. A gestão, em conjunto com o time comercial, segue conduzindo todas as tratativas com o objetivo de convertê-las em novos contratos ao longo dos próximos meses.



RESULTADOS

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



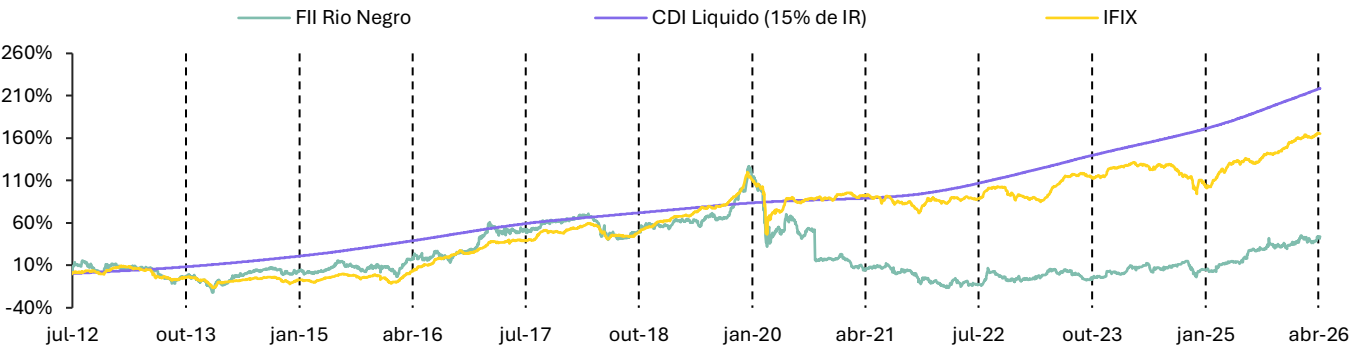
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.551.932	7.048.081	19.890.810
Receita Financeira	32.150	122.335	241.425
Despesas	- 451.364	- 1.908.966	- 8.248.284
Resultado	1.132.718	5.261.450	11.883.951
Resultado por cota	0,42	1,97	4,44
Rendimento por cota ¹	0,48	1,92	4,43
Resultado Acumulado ²	- 0,06	0,05	0,01

¹Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).
² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

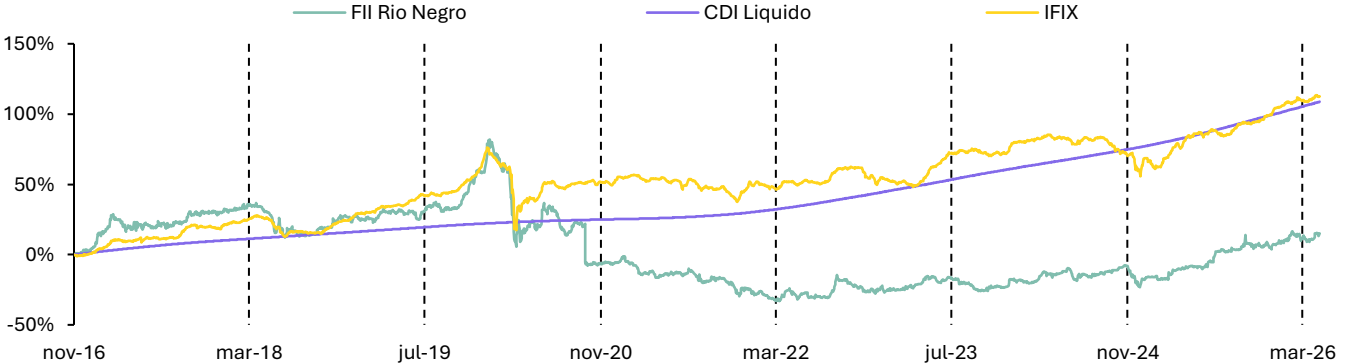


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

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	4,19%	6,96%	26,59%	43,60%
IFIX	1,53%	4,10%	15,16%	165,24%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,91%	0,92%	9,48%	88,99%
CDI líquido (15% de IR)	0,93%	3,86%	12,60%	218,63%

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								
Δ ³	26%	26%	23%	26%								

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.

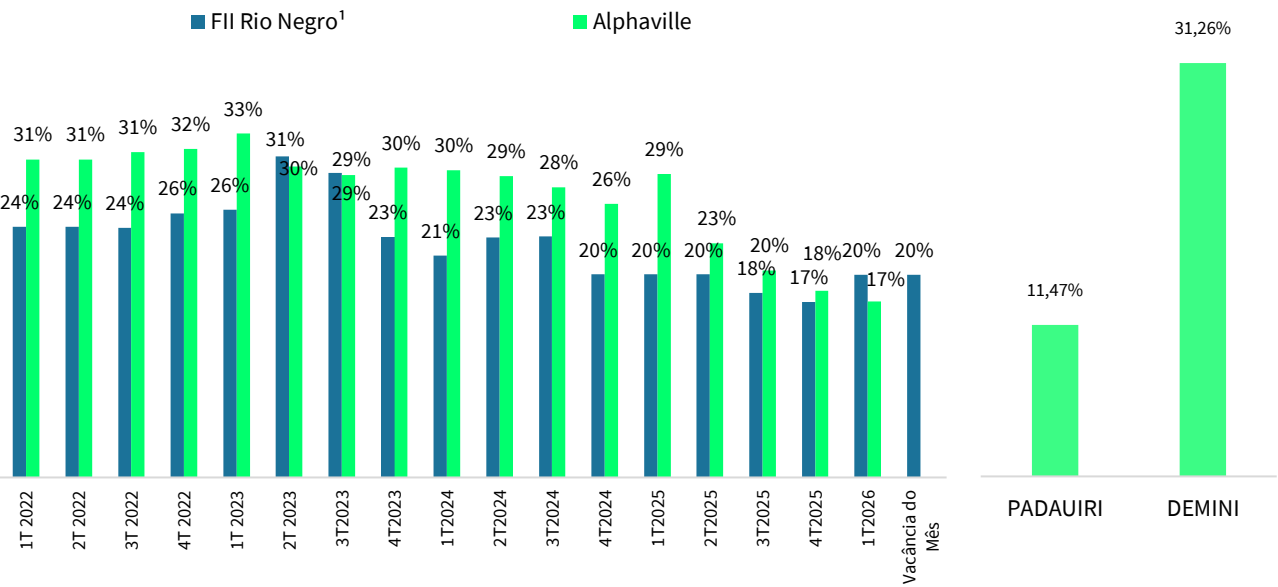
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



VACÂNCIA

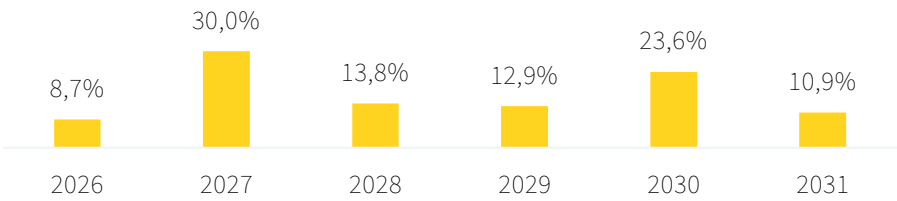
Vacância do Fundo e Região

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.

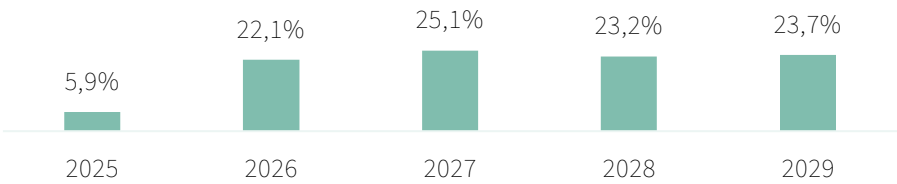


CONTRATOS

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	11,47%
Edifício Demini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,29 m²
Área BOMA Vaga	5.552,35 m²
Vacância do Edifício Demini	31,26%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	21,37%
Edifícios + Lojas	19,58%

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

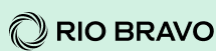
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

