



Relatório Gerencial RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

JULHO 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

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\$

225.181.949,59 (ref. julho)

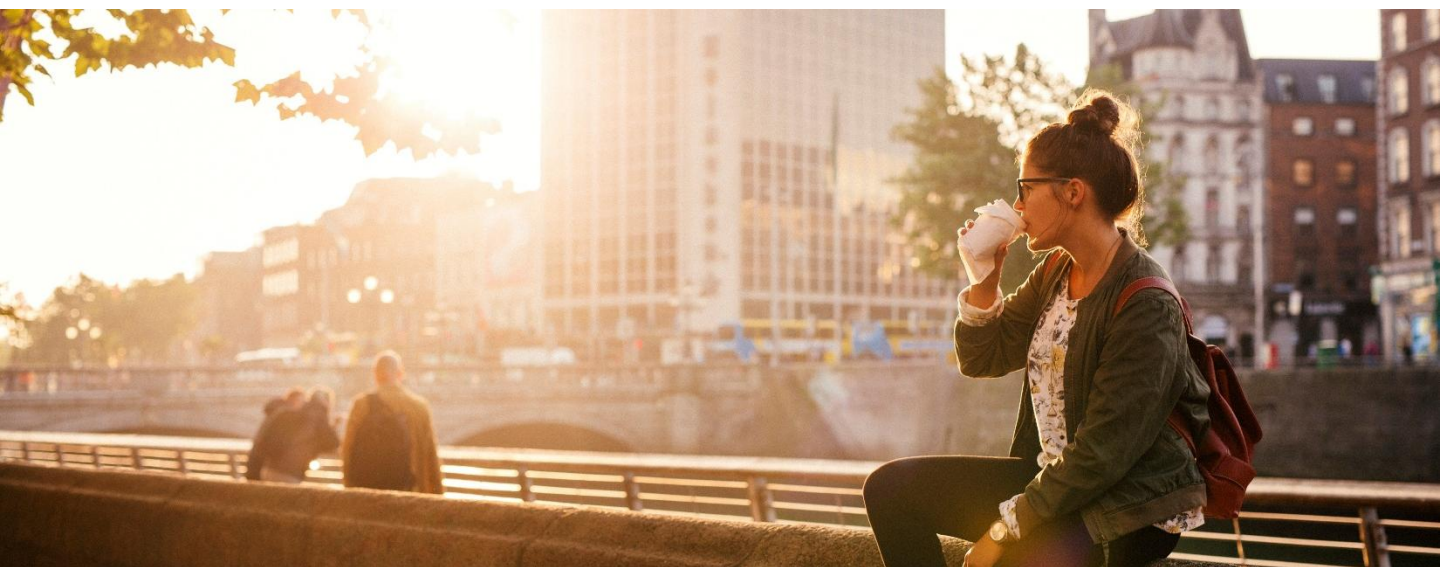
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.391



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 julho, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,75/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,21/cota, apresentando resultado de R\$ 0,56/cota.

O rendimento anunciado em abril foi de R\$ 0,52/cota. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 12,1%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 51,50/cota.

Nova Locação | Thera Coretora de Seguros

Conforme Fato Relevante divulgado dia 03 de agosto de 2026, foi concluída a locação do conjunto 72, localizado no 7º andar da Torre Demini, para a Thera Corretora de Seguros. O contrato de locação possui prazo de vigência de 48 meses, e o valor do aluguel por metro quadrado, bem como as demais condições comerciais, estão alinhados às últimas transações realizadas no empreendimento e às práticas de mercado.

O espaço locado corresponde a um conjunto totalmente mobiliado, iniciativa que faz parte da estratégia comercial do fundo para ampliar a atratividade dos espaços e facilitar a ocupação por novos locatários. Ao disponibilizar conjuntos prontos para uso, o fundo reduz a necessidade de investimentos iniciais pelos ocupantes, agiliza o processo de mudança e contribui para a aceleração das locações e para a redução da vacância do ativo.

A nova locação deverá gerar um impacto positivo estimado de R\$ 0,01 por cota na receita mensal do fundo, representando mais um avanço na estratégia de redução da vacância do ativo, que passou de 15,21% para 14,33%.

Rescisão antecipada | Gol Linhas Aéreas

Conforme informado no Relatório Gerencial de março de 2026, a Gol Linhas Aéreas havia notificado o fundo sobre sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação, com desocupação prevista para 01/07/2026.

Contudo, recentemente recebemos uma nova atualização por parte da companhia. A Gol permanecerá ocupando o imóvel até 31/10/2026, postergando sua saída em quatro meses em relação à previsão inicialmente comunicada.

A alteração é positiva para o fundo, uma vez que preserva a geração de receita de locação durante o período adicional de permanência do locatário, contribuindo para o caixa do fundo. Além disso, a manutenção da ocupação impacta favoravelmente os indicadores operacionais do edifício, evitando um aumento imediato da vacância e proporcionando maior prazo para a prospecção e negociação com potenciais ocupantes para o espaço.

A rescisão da Gol implica um impacto negativo recorrente de aproximadamente R\$ 0,05 por cota ao mês. Adicionalmente, o fundo possui outra devolução já programada, referente ao locatário Superlógica, com previsão de saída em agosto. Considerando ambas as desocupações, a taxa de vacância do portfólio será elevada para 23,08%.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Café da manhã com corretores

No final de junho, a gestão, em conjunto com a nova consultoria imobiliária, promoveu um café da manhã para corretores com o objetivo de apresentar os espaços recentemente adaptados, incluindo conjuntos mobiliados e layouts divididos para atender diferentes perfis de ocupação.

O evento também contou com a divulgação de informações relevantes sobre o mercado imobiliário corporativo e sobre as estratégias adotadas para a comercialização dos espaços disponíveis. Além disso, foi apresentado um material detalhado sobre o Complexo C.A. Rio Negro, destacando seus diferenciais, infraestrutura, localização e oportunidades de ocupação.

A iniciativa faz parte da estratégia comercial do fundo de estreitar o relacionamento com o mercado de intermediação imobiliária, ampliar a visibilidade dos espaços disponíveis e fortalecer a geração de novas oportunidades de locação para o empreendimento.

Abaixo, alguns registros do evento:



Prospecção e Negociações em Curso

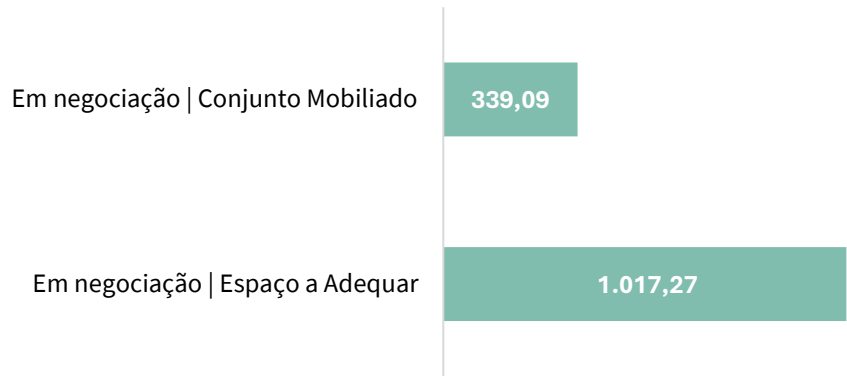
A estratégia comercial do fundo segue apresentando avanços, com 1.356,36 m² atualmente em fase de negociação. Desse total, 1.017,27 m² referem-se a uma negociação para ocupação mediante adequações no espaço, enquanto 339,09 m² correspondem a um conjunto já mobiliado.

O volume de áreas em negociação reflete o trabalho contínuo de prospecção realizado pela gestão e pelos parceiros comerciais, além de reforçar a atratividade dos espaços disponibilizados pelo fundo. Caso concretizadas, essas negociações poderão contribuir para a redução adicional da vacância e para o incremento da receita imobiliária do ativo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Prospecções e Negociações em Curso /m²



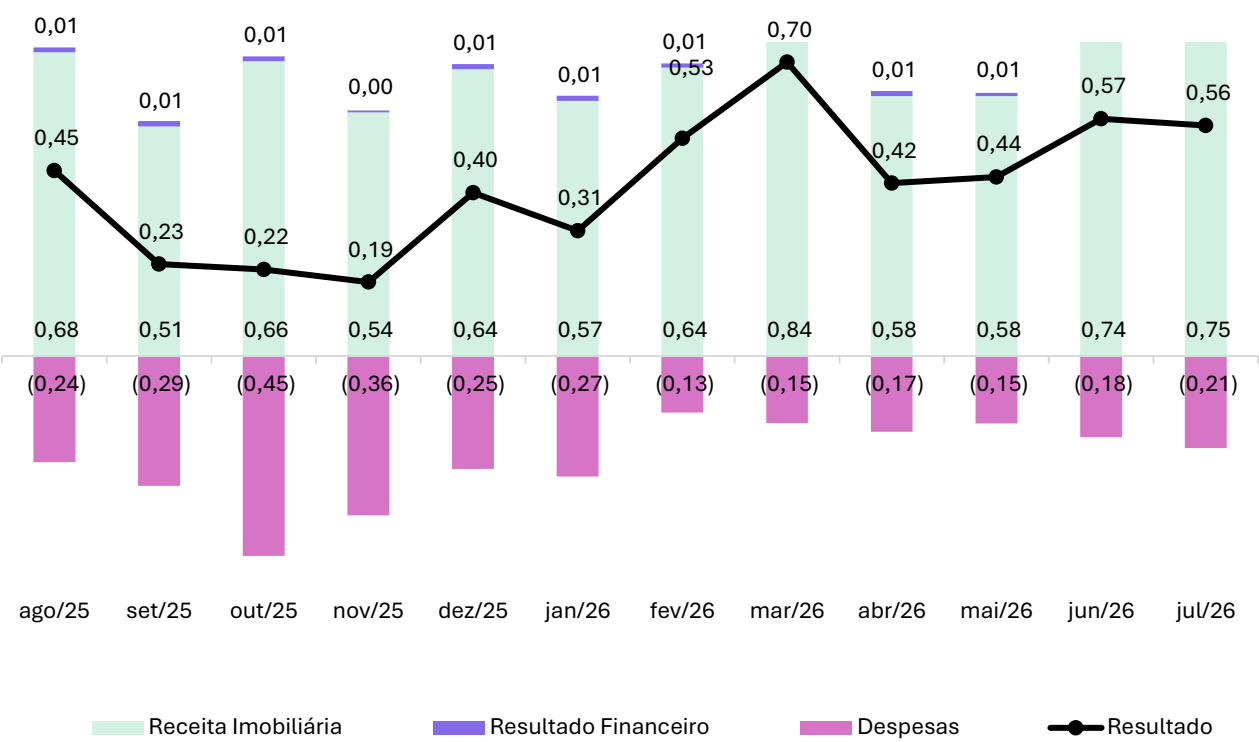
Número de Visitas

Durante o mês de julho, o Complexo C.A. Rio Negro registrou **oito** visitas comerciais, com destaque para os conjuntos de 339,09 m² e 678 m². A gestão observou aumento na procura por espaços corporativos de maior metragem, reforçando a atratividade do empreendimento. A diversidade de configurações disponíveis, incluindo áreas mobiliadas e open space, amplia o potencial de ocupação e contribui para a estratégia de redução da vacância do ativo.



RESULTADOS

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

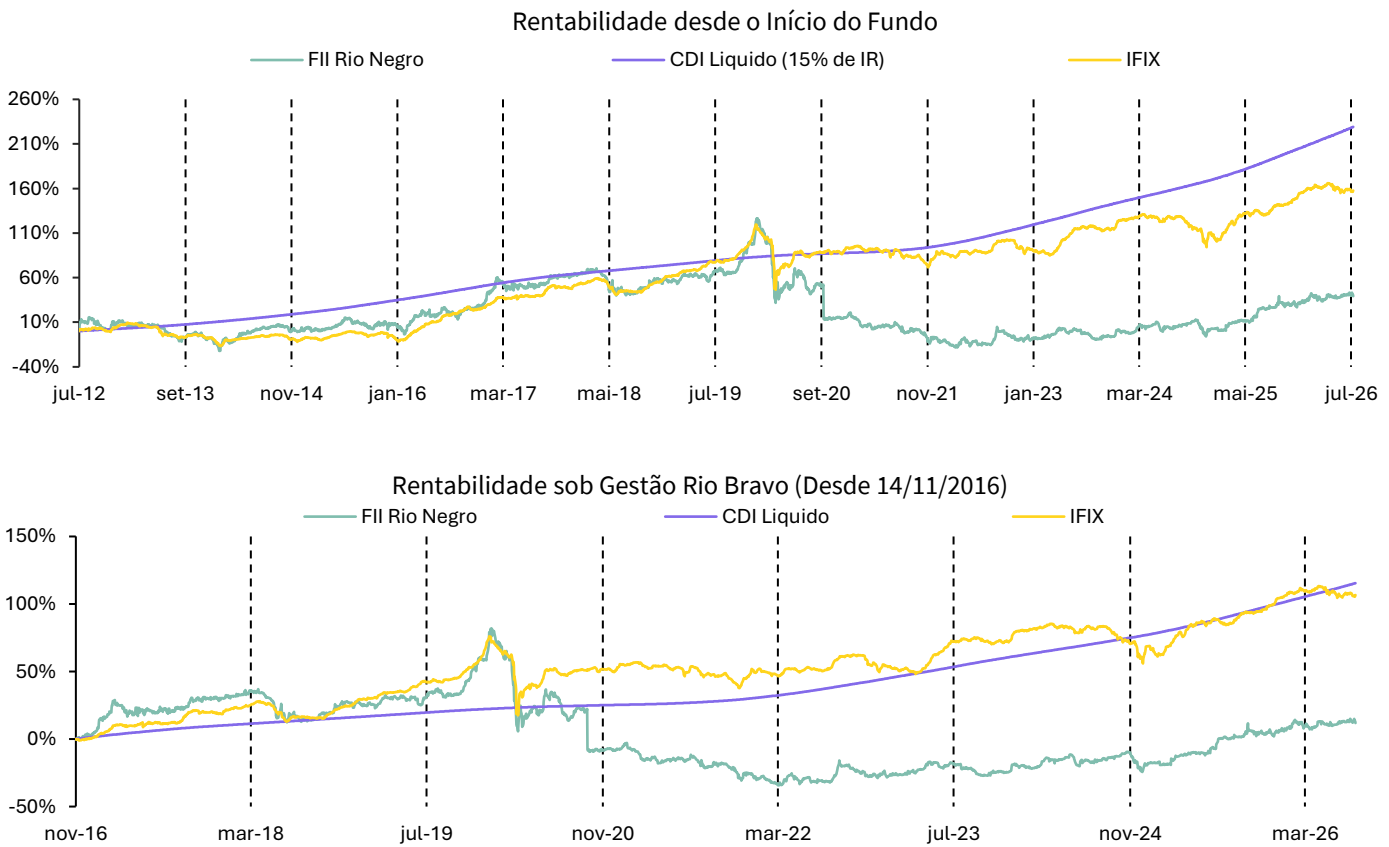


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	2.004.649	12.587.968	20.705.034
Receita Financeira	36.286	211.579	341.145
Despesas	- 549.847	- 3.344.477	- 7.570.508
Resultado	1.491.088	9.455.070	13.475.671
Resultado por cota	0,56	3,53	5,04
Rendimento por cota¹	0,52	3,47	4,92
Resultado Acumulado²	0,04	0,06	0,12

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	-1,16%	4,86%	10,57%	39,39%
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%	157,72%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,93%	0,92%	9,25%	90,50%
CDI líquido (15% de IR)	1,03%	6,92%	12,51%	229,09%

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					
Δ ³	26%	26%	23%	26%	31%	30%	93%					

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.

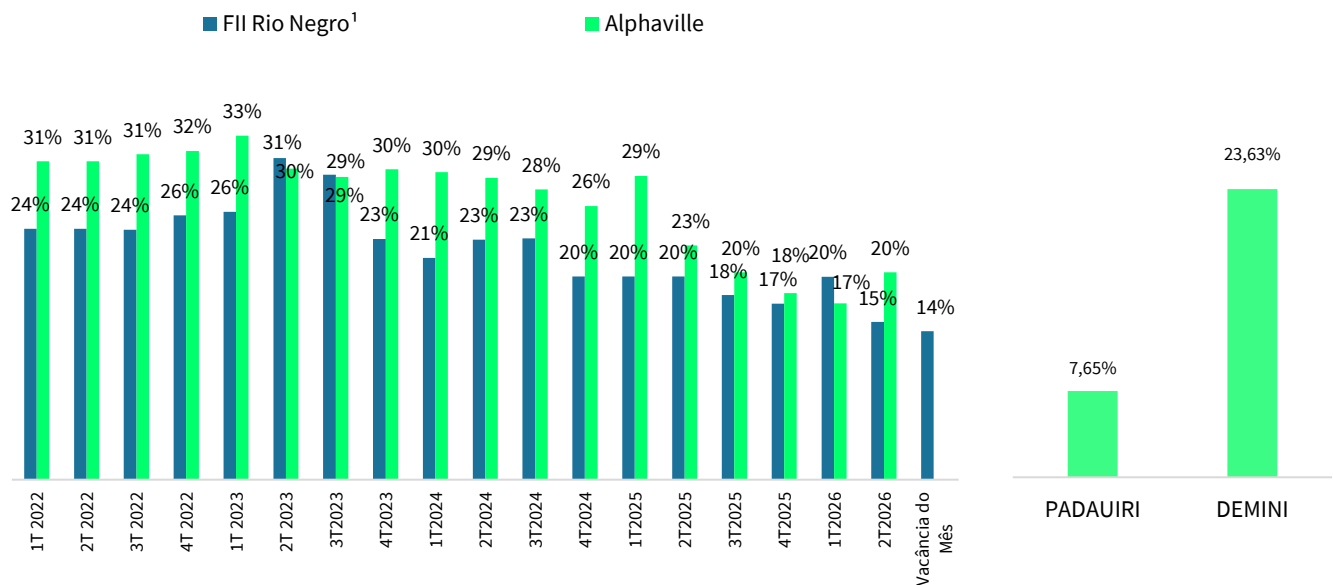
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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



VACÂNCIA

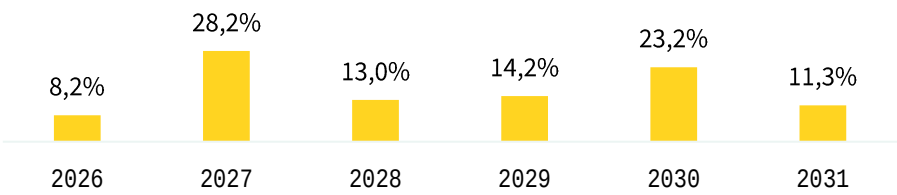
Vacância do Fundo e Região

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.

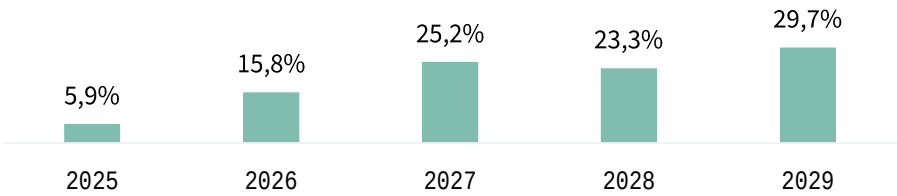


CONTRATOS

Percentual dos vencimentos dos contratos pela Área BOMA



Percentual das revisionais dos contratos pela Área BOMA



WALE²
2,76
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 Padauri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	1.356,36 m²
Vacância do Edifício Padauri	7,65%
Edifício Demini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,29 m²
Área BOMA Vaga	4.195,99 m²
Vacância do Edifício Demini	23,63%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	15,64%
Edifícios + Lojas	14,33%

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

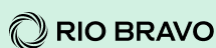
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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 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.

