



Relatório Gerencial RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

AGOSTO 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\$

225.370.089,97 (ref. agosto)

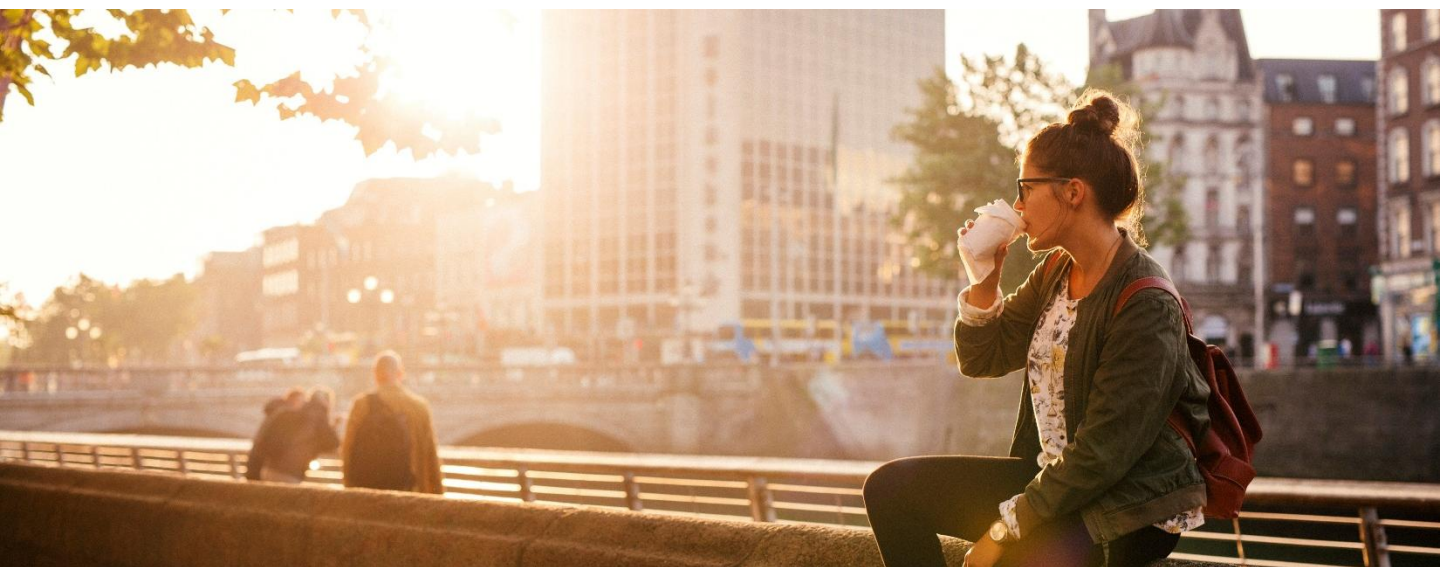
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.316



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 agosto, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,80/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,18/cota, apresentando resultado de R\$ 0,64/cota.

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

Revisional

A gestão está conduzindo uma negociação revisional com um locatário estratégico, com o objetivo de promover um reajuste de aproximadamente 20% no valor de locação, além de uma extensão contratual por mais 36 meses. A iniciativa busca adequar os valores praticados às condições atuais de mercado, capturando a valorização observada na região e fortalecendo a geração de receita recorrente do empreendimento.

Atualmente, o locatário está avaliando a proposta apresentada e as tratativas seguem em andamento. A expectativa é de que a negociação seja concluída nos próximos meses, com potencial impacto positivo tanto na receita contratada quanto na redução de riscos associados à vacância, reforçando os fundamentos operacionais e financeiros do empreendimento.

Renovatória

Em linha com as estratégias traçadas para 2026, a gestão segue conduzindo duas negociações de renovação contratual previstas no cronograma estabelecido no início do ano. Em conjunto, esses contratos representam aproximadamente 7% da ABL do portfólio e possuem potencial para gerar um incremento médio de cerca de 15% nos valores de locação.

Atualmente, uma das negociações encontra-se em estágio mais avançado, com a minuta contratual em análise pelo locatário. A segunda renovação segue em discussão das condições comerciais, com evolução positiva nas tratativas. A expectativa da gestão é concluir ambas as negociações dentro do semestre, capturando os benefícios econômicos esperados e contribuindo para o fortalecimento dos resultados operacionais do portfólio.

Prospecção e Negociações em Curso

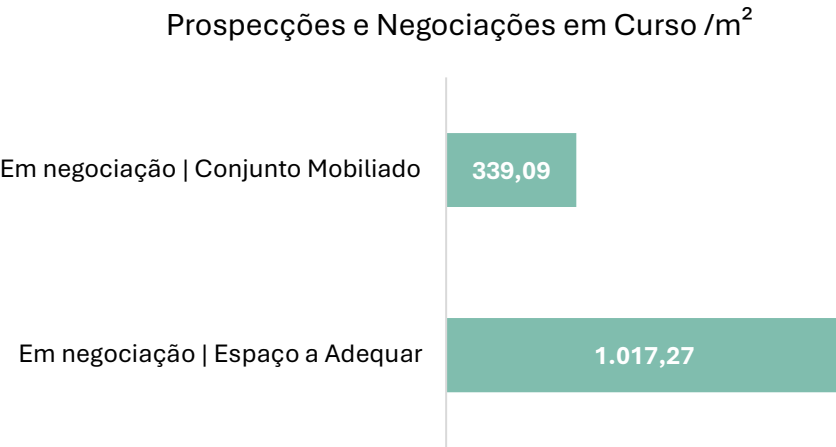
Em agosto, as tratativas referentes aos conjuntos que totalizam 1.017,27 m² apresentaram avanços relevantes. As discussões evoluíram principalmente em temas relacionados à definição do layout ocupacional e à análise dos orçamentos apresentados pelas empresas de engenharia participantes do processo de cotação para o projeto. Paralelamente, as partes vêm avançando em aspectos operacionais e comerciais essenciais para a estruturação da ocupação.

As negociações estão sendo conduzidas de forma diligente e colaborativa, com foco na construção de uma solução que atenda às necessidades do potencial locatário e preserve a atratividade econômica da operação. Nesse contexto, está sendo avaliada a viabilização da locação por meio da entrega de parte do espaço já adaptada, contemplando obras e mobiliário, estratégia que pode contribuir para acelerar a ocupação e aumentar a competitividade do empreendimento.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Em relação ao conjunto de 339,09 m², a negociação permanece em estágio inicial. O potencial locatário segue avaliando alternativas disponíveis no mercado e realizando análises comparativas antes da tomada de decisão. Apesar de ainda estar em uma fase preliminar, a oportunidade continua ativa e sendo acompanhada de forma próxima pela equipe comercial, que mantém relacionamento constante com o corretor e busca destacar os diferenciais competitivos do empreendimento.



Obras de adaptação | Conjunto de 339,09/m²

Em agosto, a gestão iniciou a etapa de levantamento de orçamentos para o projeto de subdivisão das lajes inteiras em conjuntos de aproximadamente 339,09 m², com o objetivo de ampliar as opções de ocupação do empreendimento e atender às demandas atuais do mercado.

A iniciativa está alinhada ao bom desempenho das últimas locações nesse perfil de metragem, que apresentaram rápida absorção. Nos próximos meses, a expectativa é concluir a análise dos orçamentos e avançar para a fase de desenvolvimento dos projetos. A gestão acredita que a criação de conjuntos menores contribuirá para ampliar o público-alvo do empreendimento, aumentando sua competitividade comercial e proporcionando maior flexibilidade para atender diferentes perfis de locatários. Além disso, a estratégia tem como objetivo reduzir os níveis de vacância do ativo, acelerar o processo de comercialização das áreas disponíveis e impulsionar o crescimento das receitas recorrentes de locação, fortalecendo os resultados operacionais do empreendimento no longo prazo.

Número de Visitas

Durante o mês de agosto, o **Complexo C.A. Rio Negro** registrou **onze visitas comerciais**, reforçando o interesse do mercado pelas instalações e oportunidades oferecidas pelo empreendimento. As visitas tiveram como objetivo apresentar os espaços disponíveis, fortalecer o relacionamento com potenciais clientes e parceiros estratégicos, além de identificar novas oportunidades de negócios. O resultado demonstra o contínuo movimento comercial do complexo e contribui para a ampliação da visibilidade e ocupação do empreendimento.



RESULTADOS

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

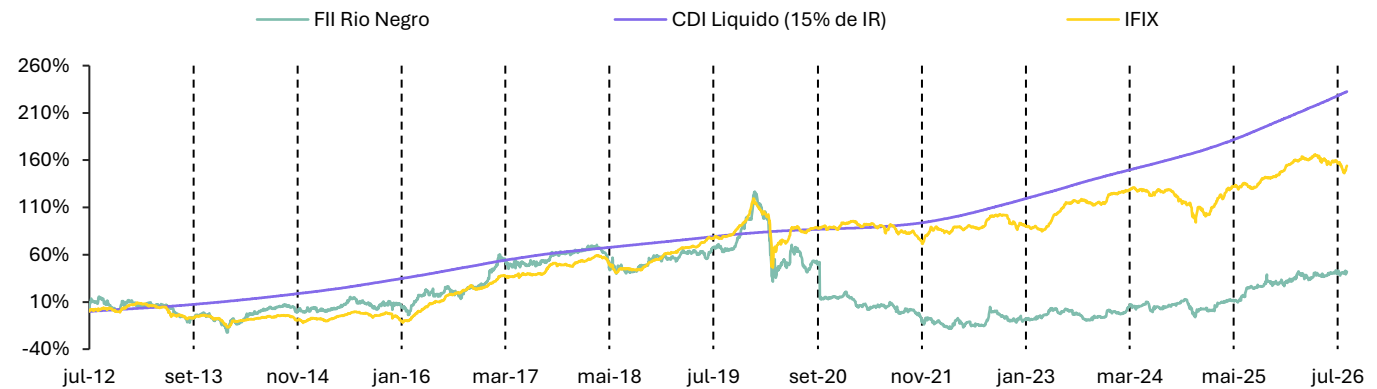


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	2.149.029	14.736.996	21.039.244
Receita Financeira	36.983	248.563	348.936
Despesas	- 477.958 -	3.822.435 -	7.414.757
Resultado	1.708.054	11.163.124	13.973.423
Resultado por cota	0,64	4,17	5,22
Rendimento por cota ¹	0,52	3,99	5,15
Resultado Acumulado ²	0,12	0,18	0,07

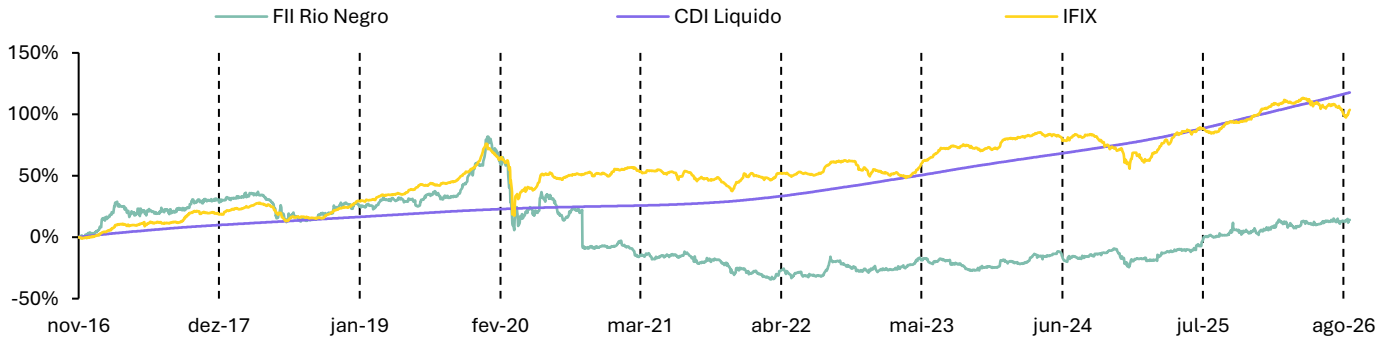
¹ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).
² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	1,96%	6,92%	10,75%	42,13%
IFIX	-1,46%	-0,33%	8,24%	153,96%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,91%	0,92%	9,63%	91,02%
CDI líquido (15% de IR)	0,93%	7,93%	12,44%	232,53%

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				
Δ ³	26%	26%	23%	26%	31%	30%	93%	79%				

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.

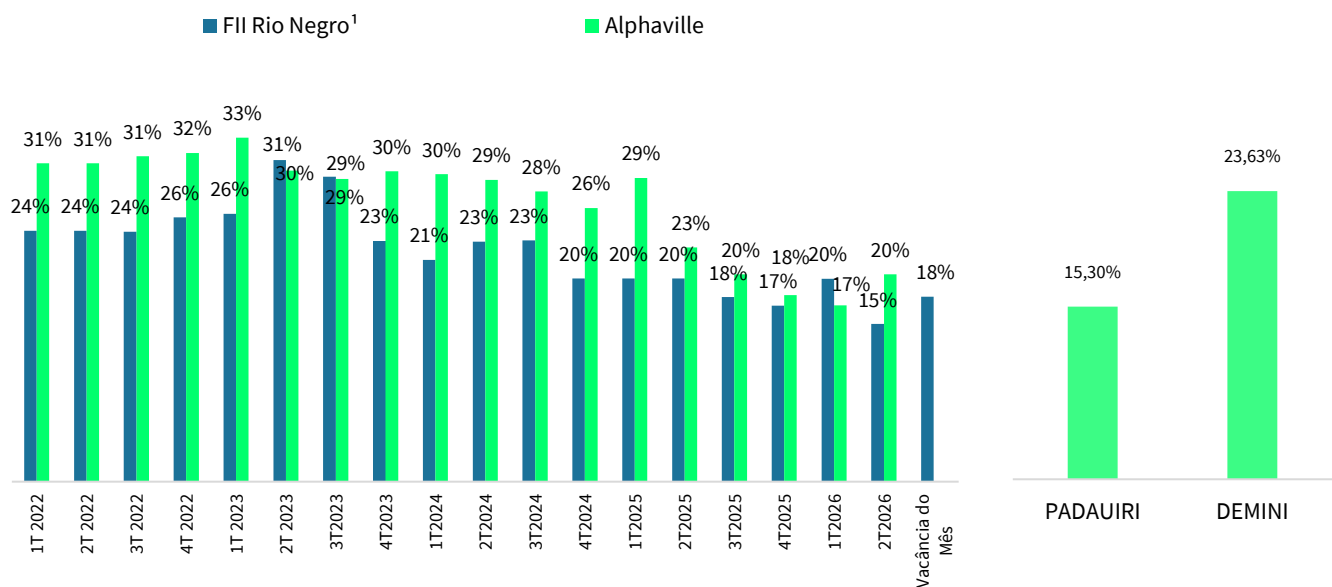
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

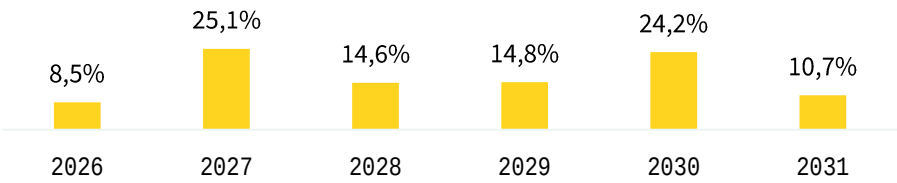
Vacância do Fundo e Região

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.

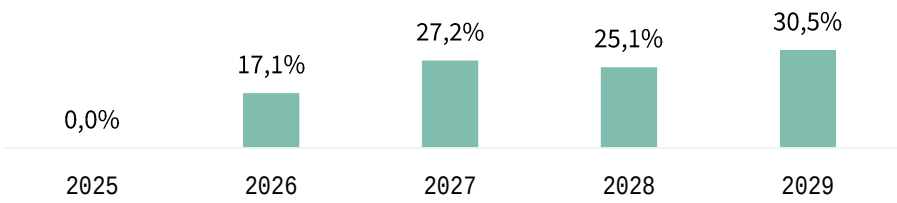


CONTRATOS

Percentual dos vencimentos dos contratos pela Área BOMA



Percentual das revisionais dos contratos pela Área BOMA



WALE²
2,73
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 Patauiri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.712,72 m²
Vacância do Edifício Patauiri	15,30%
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	19,46%
Edifícios + Lojas	17,83%

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

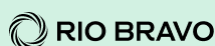
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.





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 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.



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

