



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

SETEMBRO 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\$

225.472.247,95 (ref. setembro)

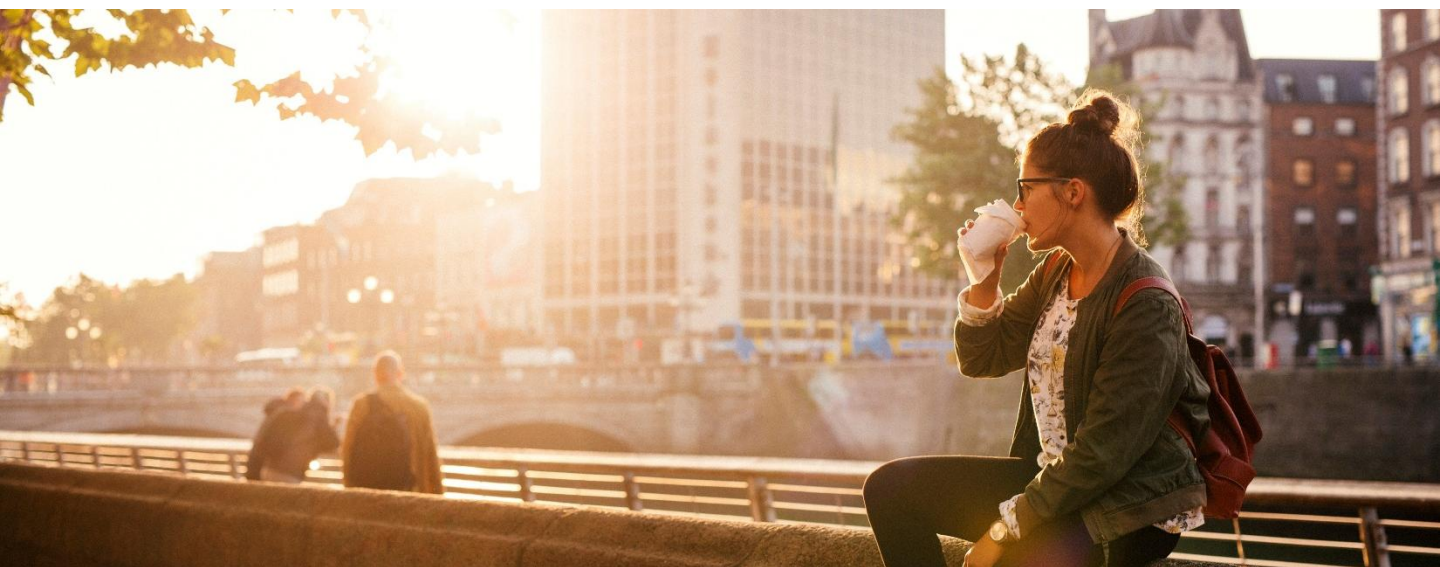
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.265



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.



Crédito Imobiliário Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield RBHY11 Portfólio de CRIs com foco em papéis de risco de crédito arrojado.	Crédito para Infraestrutura Rio Bravo ESG IS FI-Infra RBIF11 Investimentos em infraestrutura com um portfólio diversificado e enfoque em ESG.
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade RBHG11 Portfólio de CRIs com foco em papéis de menor risco de crédito.	

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Desempenho do Fundo

No mês de setembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,67/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,13/cota, apresentando resultado de R\$ 0,56/cota.

O rendimento anunciado em setembro foi de R\$ 0,52/cota. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 11,7%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 53,47/cota.

Renovatória

Em setembro, o fundo concluiu uma importante renovação contratual, garantindo a permanência do locatário por mais 12 meses. A negociação resultou em um incremento de 47% no valor da locação, fortalecendo a receita recorrente do ativo e contribuindo positivamente para o desempenho do fundo no segundo semestre. Esse avanço reforça a estratégia de manutenção da ocupação e captura de valor por meio da reprecificação dos contratos.

As demais negociações previstas permanecem em andamento e poderão representar avanços relevantes nas condições comerciais dos contratos, incluindo a ação revisional programada para este ano.

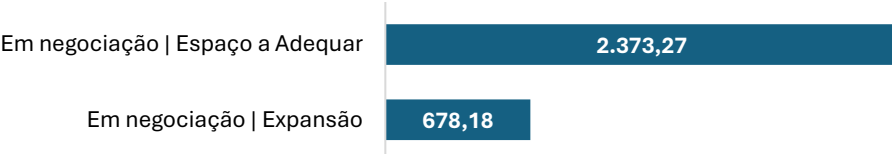
Prospecção e Negociações em Curso

Em setembro, as tratativas relacionadas à locação da área de 1.017,27 m² avançaram para uma fase mais madura de negociação. Paralelamente, seguem sendo refinados os orçamentos referentes aos investimentos necessários para as adequações do espaço, etapa fundamental para a definição das condições comerciais da operação. A expectativa da gestão é concluir essas definições nos próximos dias, viabilizando a formalização de um novo contrato de locação para a área.

Ainda no período, novas demandas entraram no radar do time comercial, que atualmente conduz negociações relevantes para o empreendimento. Uma delas refere-se à expansão de um locatário já instalado no edifício, com potencial ocupação adicional de 678,18 m², movimento que reforça a atratividade do ativo e evidencia a satisfação dos ocupantes atuais com o empreendimento.

Outra oportunidade em andamento envolve a ocupação de uma área de 1.356 m², recentemente devolvida pela última empresa que deixou o edifício e atualmente configurada em *open space*. As tratativas tiveram início no começo do ano, quando foram realizadas visitas ao ativo, mas não evoluíram para uma proposta naquele momento. Recentemente, o time comercial retomou as negociações, promovendo novas visitas e aprofundando as discussões comerciais. Após a conclusão das etapas de análise e diligência, a oportunidade avançou para a fase de minuta contratual, com expectativa de conclusão nas próximas semanas.

Prospecções e Negociações em Curso /m²



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Acompanhamento de Inadimplência

Em setembro, a gestão deu continuidade às tratativas relacionadas à inadimplência reportada nos relatórios anteriores. Como parte desse processo, foi elaborada uma confissão de dívida contemplando a totalidade do saldo em aberto e o respectivo cronograma de pagamento. Ainda no mês, foi identificado o recebimento da primeira parcela prevista no acordo, bem como a quitação do boleto referente à competência corrente. Embora o documento ainda não tenha sido formalmente assinado pelo locatário, a gestão segue acompanhando o tema de forma próxima para sua conclusão.

Outro avanço relevante foi o resgate integral da garantia locatícia, concluído em setembro. O montante recuperado corresponde a aproximadamente R\$ 0,04/cota. A destinação desses recursos já está definida, sendo utilizada prioritariamente para a regularização do saldo em aberto de despesas condominiais da unidade ocupada pelo locatário, equivalente a cerca de R\$ 0,03/cota. Com isso, a gestão espera eliminar essa pendência e regularizar integralmente a posição condominial do ativo.

Como próximos passos, a gestão seguirá monitorando de perto a situação financeira do locatário, especialmente o cumprimento do cronograma previsto na confissão de dívida, a recomposição da garantia contratual dentro do prazo estabelecido e a manutenção da adimplência das obrigações correntes de aluguel e condomínio.

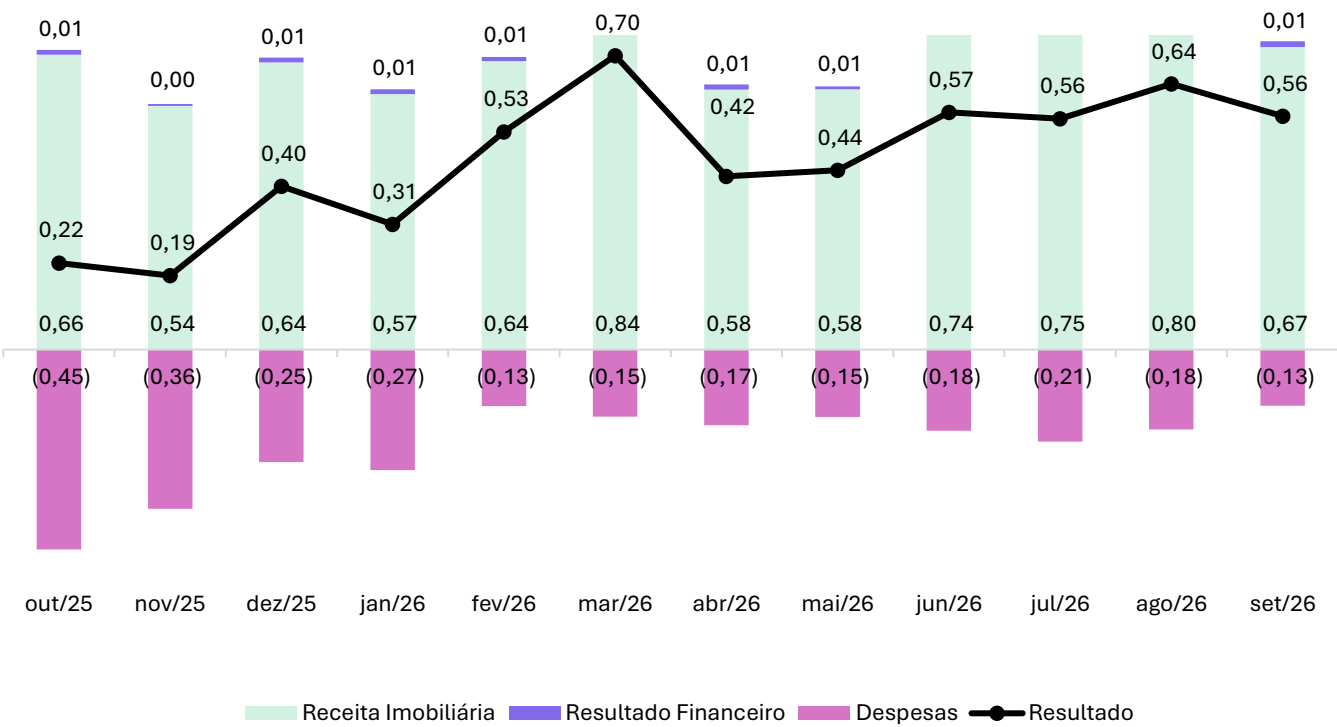
Número de Visitas

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)



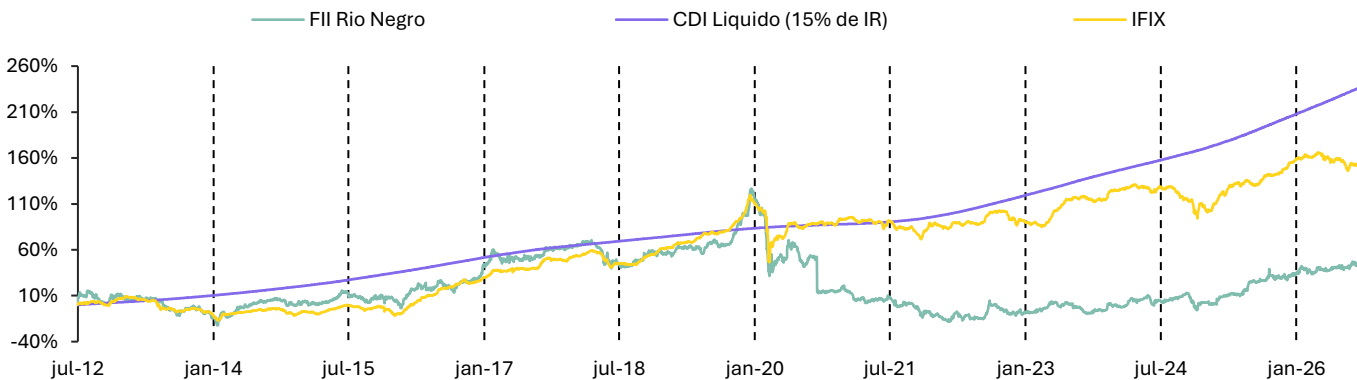
	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	1.806.030		16.543.026		21.473.830	
Receita Financeira	36.080		284.642		353.275	
Despesas	-	334.974	-	4.157.409	-	6.975.185
Resultado	1.507.136		12.670.260		14.851.919	
Resultado por cota	0,56		4,73		5,55	
Rendimento por cota¹	0,52		4,51		5,38	
Resultado Acumulado²	0,04		0,22		0,17	

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.

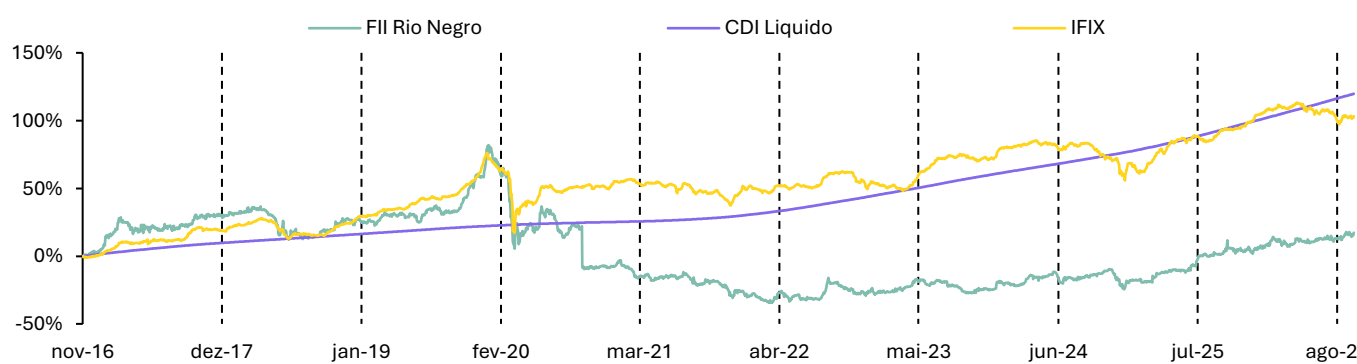


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

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	0,52			
Δ ³	26%	26%	23%	26%	31%	30%	93%	79%	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.

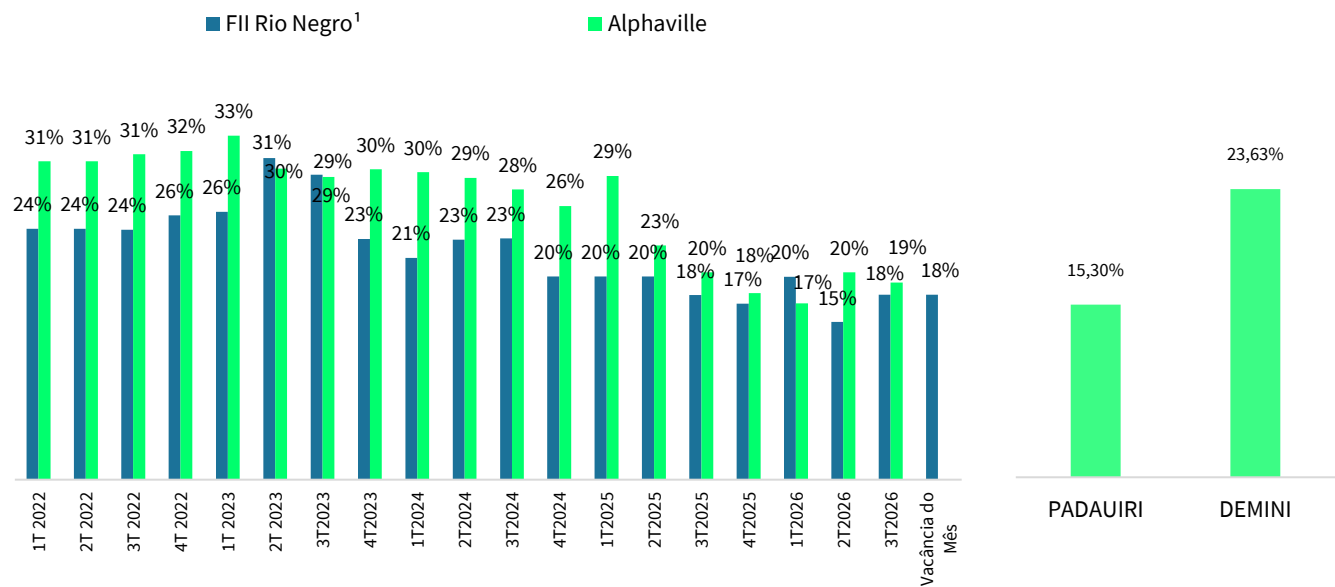
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

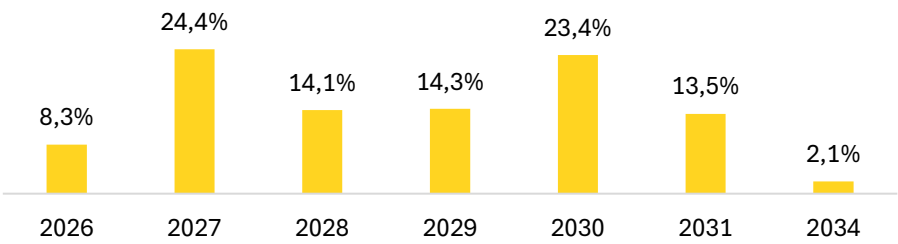
Vacância do Fundo e Região

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.

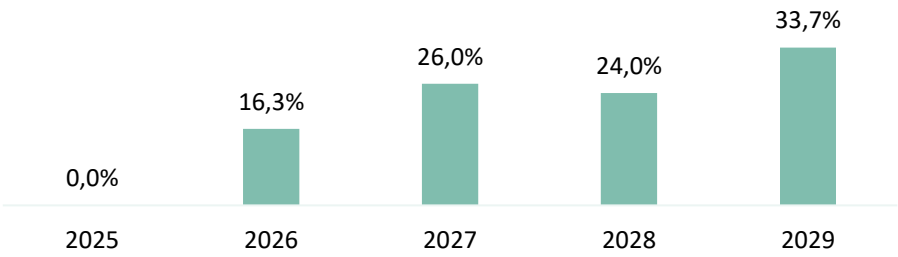


CONTRATOS

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 Padauri (Bloco B)	
Área BOMA Total	17.735,81 m²
Área BOMA Vaga	2.712,72 m²
Vacância do Edifício Padauri	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 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
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

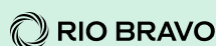
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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 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.



riobravo.com.br

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

