



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

JULHO 2025



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\$

224.248.221,95 (ref. julho)

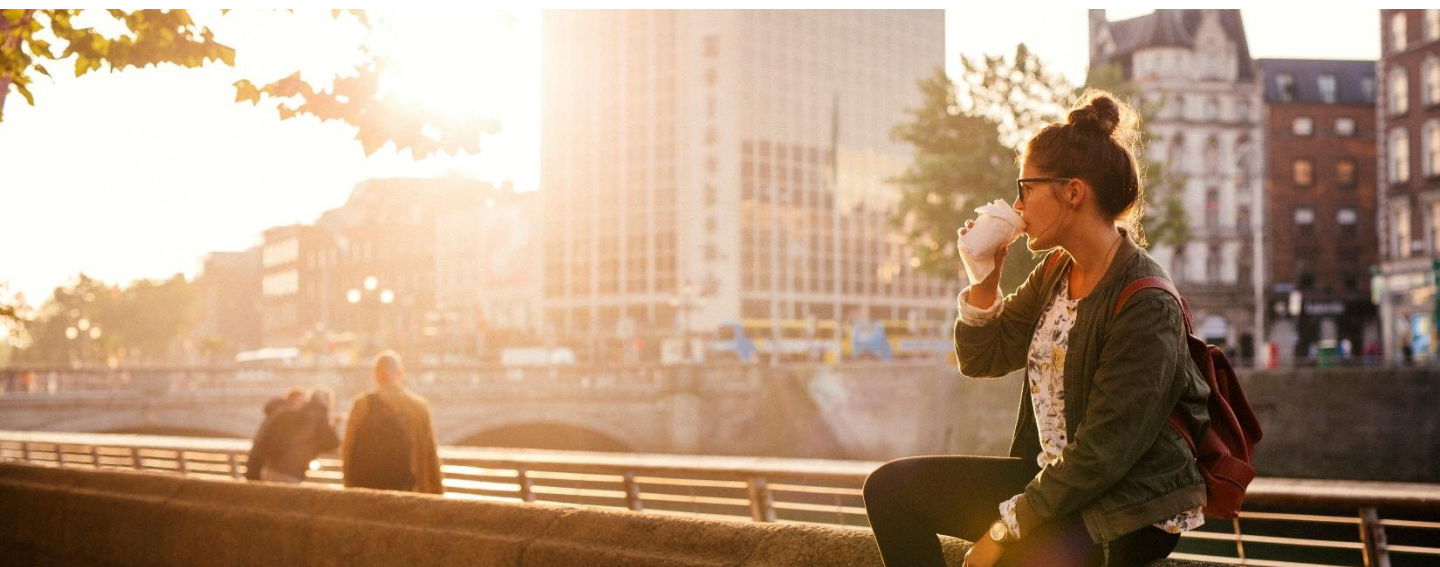
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 7.666



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.

FOF

Rio Bravo Fundo de Fundos RBFF11

Fundo de Fundos imobiliários 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\$ 0,54/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,28/cota, apresentando resultado de R\$ 0,27/cota.

O rendimento anunciado em julho foi de iguais R\$ 0,27/cota. Portanto o montante distribuído representa cerca de 100% do resultado gerado no período e um *dividend yield* anualizado de 6,4%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 50,47/cota.

A redução no patamar do resultado - e, por consequência, na distribuição mensal - pode ser observada no gráfico da página 7 e tem como principal fator o impacto das despesas estratégicas com melhorias e adaptações em áreas atualmente vagas do empreendimento. Essas intervenções já foram antecipadas em relatórios anteriores e fazem parte do plano da gestão do Fundo para otimização da ocupação dos espaços vagos, que, em colaboração com os cotistas, visa potencializar novas locações, acelerando o processo de ocupação e se antecipando ao movimento de vacância na região.

É importante destacar que não houve inadimplência por parte dos locatários do Edifício C.A. Rio Negro, e que os custos relacionados à recente obra de adequação para a nova locação anteriormente anunciada não foram os responsáveis pela queda nos rendimentos.

O plano da gestão do Fundo para otimização da ocupação dos espaços vagos é uma iniciativa que representa os interesses dos investidores, visando a valorização de longo prazo do ativo e a geração de receitas recorrentes e sustentáveis para o Fundo, mesmo que, no curtíssimo prazo, impliquem em oscilações pontuais nos rendimentos.

Acontecimentos do mês:

Consulta Formal

Foi convocada consulta formal, no início de agosto, por cotistas detentores de mais de 5% das cotas do Fundo propondo a deliberação de três matérias:

- Alteração no Regulamento para permitir a dispensa de garantias locatícias, a critério da Gestora.
- Criação de Comissão de Assuntos Estratégicos, com representantes da Gestora, Consultoria Imobiliária e Cotistas, para recomendar parâmetros comerciais e operacionais, com caráter consultivo.
- A continuidade do projeto de adaptação de lajes vagas no CA Rio Negro, com o objetivo de acelerar a ocupação dos imóveis. A iniciativa prevê intervenções em caráter “Plug and Play”, com impacto estimado de até R\$600 mil/mês nos rendimentos do Fundo entre agosto e dezembro de 2025, podendo ser prorrogado até janeiro de 2026.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

A proposta reflete um esforço colaborativo entre a gestão do Fundo e os cotistas para maximizar o aproveitamento dos ativos e melhorar a performance operacional do Fundo no médio prazo, acelerando e ampliando o plano de otimização da ocupação dos espaços vagos. Todas as matérias foram aprovadas, conforme sumário das decisões disponível [neste link](#).

Com a aprovação, o plano de otimização da ocupação dos espaços deve prever intervenções em mais 1 andar sendo dividido em 4 conjuntos de 339,09m² até o final do ano. Portanto, estimamos 2.034,54 m² de áreas disponíveis no formato "plug and play", que devem ser absorvidas de forma mais rápida e com melhores preços pedidos, conforme nosso acompanhamento de demandas na região. Vamos manter os cotistas informados sobre as intervenções e a demanda pelas áreas tempestivamente e nos relatórios gerenciais dos próximos meses.

Nova locação | Expansão

Conforme divulgado no [Comunicado a Mercado](#) dia 21/07/2025, ocorreu uma nova locação por meio de uma expansão de um locatário do imóvel. A locação representa um passo importante na estratégia de redução de vacância do ativo, reforçando a confiança dos nossos locatários, na qualidade do ativo e na solidez da gestão.

A expansão foi realizada no conjunto 42 no formato plug-and-play pela BK Consultoria, empresa especializada em terceirização de processos que atende a grandes corporações multinacionais. O prazo de vigência é de 60 (sessenta meses), com início em julho de 2025. O valor de locação por m² e as condições comerciais estão alinhadas com as últimas transações praticadas no mercado e na região onde o Imóvel está localizado. O impacto positivo na receita mensal será de R\$ 0,01 por cota.

Negociações | Novas Expansões

Quatro novas tratativas de possíveis expansões foram iniciadas neste mês de Julho no C.A Rio Negro com locatários que estimam ampliar a área atualmente ocupada. A demanda está diretamente relacionada à disponibilidade de espaços prontos no formato plug-and-play.

Essas tratativas refletem não apenas o alto nível de satisfação dos locatários com a infraestrutura e serviços oferecidos no C.A Rio Negro, mas também reforçam a tendência crescente de procura por soluções que ofereçam agilidade e praticidade no momento da ocupação.

A gestão tem atuado de forma próxima e personalizada com cada locatário, buscando atender suas necessidades específicas e propor soluções aderentes.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Atualização - obras de adequação Torre Demini

Em julho, concluímos as obras do conjunto 71A da Torre Demini, para o próximo mês, restam apenas ajustes pontuais relacionados a acabamentos finos. Para este conjunto já temos uma proposta de locação em análise.



Em paralelo, a obra do conjunto 71B segue em ritmo acelerado e mantemos o cronograma de entrega para o final de agosto. Além das adaptações mencionadas do 7º andar, no mês de julho o time de gestão iniciou o processo estratégico de reposicionamento as áreas vacantes com a aprovação do novo layout para o segundo andar da Torre Demni para que o andar possa absorver áreas menores (300m²) já com estrutura e mobília.

Com as adequações em andamento, o empreendimento estará pronto para atender às demandas latentes do mercado de Alphaville. A gestão espera por um aumento expressivo no fluxo de visitas ao edifício e na procura por novas locações.

Atualização - Revisionais

A gestão segue conduzindo a negociação de uma renovação contratual com vencimento previsto para dezembro de 2025, com tratativas em andamento e foco na valorização do ativo e na manutenção de um relacionamento de longo prazo com o locatário.

Em relação às revisionais, mantivemos uma perspectiva otimista ao longo do segundo semestre, dando continuidade às tratativas iniciadas no mês anterior e reforçando a fundamentação que sustenta a proposta de revisão contratual. Ambas as renovações/revisionais descritas nos últimos relatórios seguem em andamento, informaremos os cotistas tão logo sejam concluídas.

Importante destacar que parte destas revisionais entram na janela de oportunidade apenas em dezembro/2025.

MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Evento | Café da manhã com Corretores

Com a conclusão das obras no 7º andar, a gestão promoverá um evento exclusivo voltado a corretores e parceiros do mercado, com o objetivo de apresentar o conjunto 71A totalmente pronto para uso. O evento está previsto para o início de agosto, com uma estratégia de divulgação abrangente para garantir ampla participação.

O evento representará um marco importante na apresentação desses diferenciais, e a gestão está otimista de que as ações planejadas contribuirão para atrair novos locatários e fortalecer a presença do C.A. Rio Negro no mercado.

Número de visitas

No mês de julho, o imóvel recebeu 9 visitas comerciais às unidades vagas, com interesse demonstrado por empresas dos setores, alimentício, tecnologia, publicidade e educação. Além de visitas de ocupantes com interesse em expansão. Esse movimento reforça a diversidade de perfis interessados, evidenciando o potencial do ativo para atender a variadas demandas corporativas de forma eficaz e personalizada.

Guidance¹ 2S 2025

Buscando trazer transparência à estratégia de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2025, fornecemos o *guidance* referente a distribuição de rendimentos esperada do Fundo, conforme prática já adotada pela equipe de gestão.

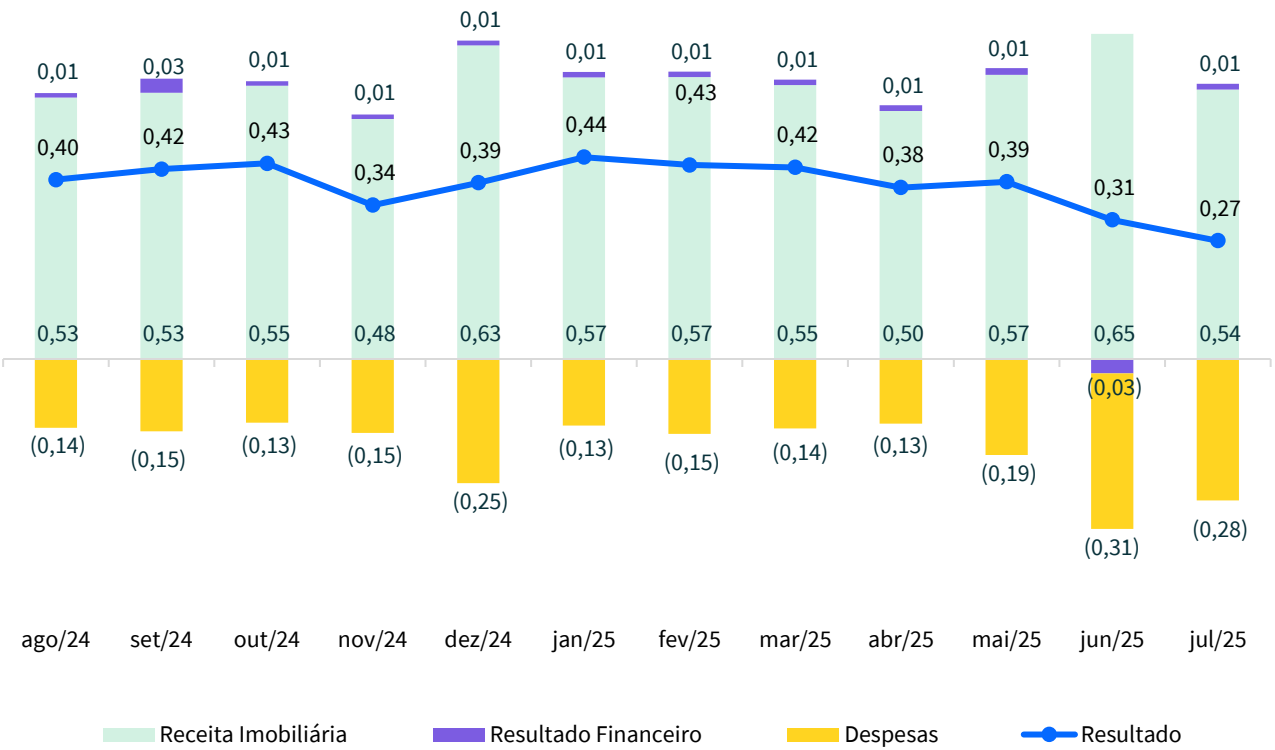
Conforme plano aprovado pelos cotistas para acelerar e ampliar o plano de otimização da ocupação dos espaços vagos, estimamos um impacto potencial máximo e adicional nas despesas de R\$ 600 mil/mês, ou cerca de R\$ 0,22/cota. Como a absorção financeira das novas intervenções não deve ser linear, com oscilações ao longo do semestre a depender do andamento dos projetos e seus dispêndios, projetamos que a banda dos rendimentos pagos fique entre R\$ 0,30 e R\$ 0,27 por cota, sendo esses o teto e o piso da projeção, respectivamente.

Ressaltamos que o resultado projetado esperado é composto pelo resultado recorrente do Fundo, considerando a carteira de contratos atual e o término do período de concessões de alguns contratos de locações. O *guidance* pode ser revisto conforme haja alterações contratuais relevantes com impactos financeiros ainda no semestre corrente.

¹Os dados não configuram promessa ou garantia de rentabilidade futura

RESULTADOS

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

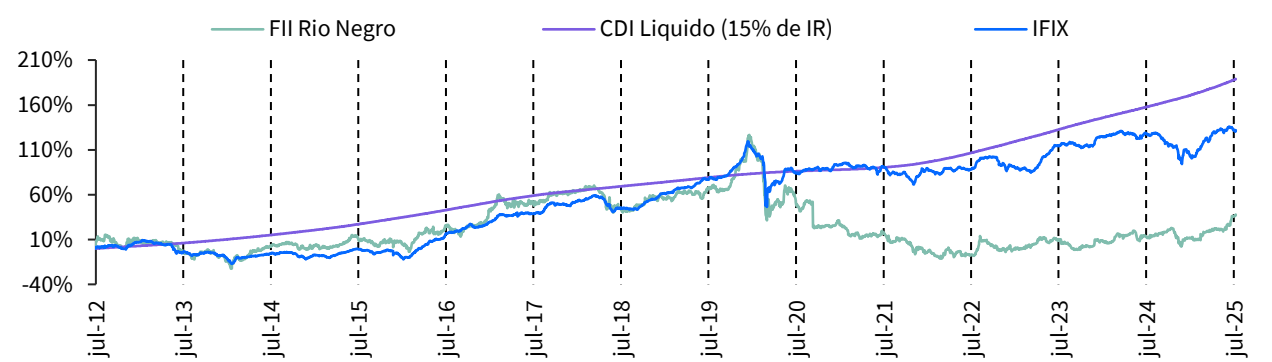


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.448.735,41	10.560.823,05	17.843.768,05
Receita Financeira	30.760,14	109.581,00	282.403,46
Despesas	- 760.755,70	- 3.595.839,05	- 5.761.168,53
Resultado	718.739,85	7.074.565,00	12.365.002,98
Resultado por cota	0,27	2,64	4,62
Rendimento por cota ¹	0,27	2,59	4,49
Resultado Acumulado ²	-	0,05	0,13

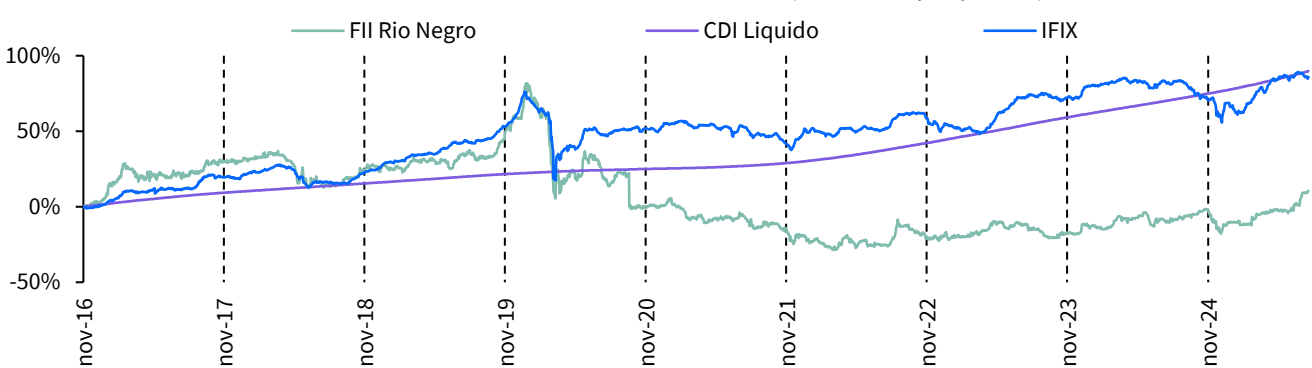
¹ Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos)
² Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



Rentabilidade Total¹		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		-14,54%	0,00%	-3,47%	9,05%
IFIX		-10,55%	0,00%	-7,39%	110,33%

Rentabilidade das Distribuições de Rendimento²		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,82%	6,34%	10,00%	85,83%
CDI líquido (15% de IR)		-5,16%	-0,04%	3,72%	168,96%

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,43	0,43	0,43	0,43	0,40	0,40	0,36	0,36	0,36	0,40	0,40	0,40
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					
Δ³	0%	0%	3%	0%	3%	-5%	-29%					

¹Rentabilidade 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 2025 e 2024.

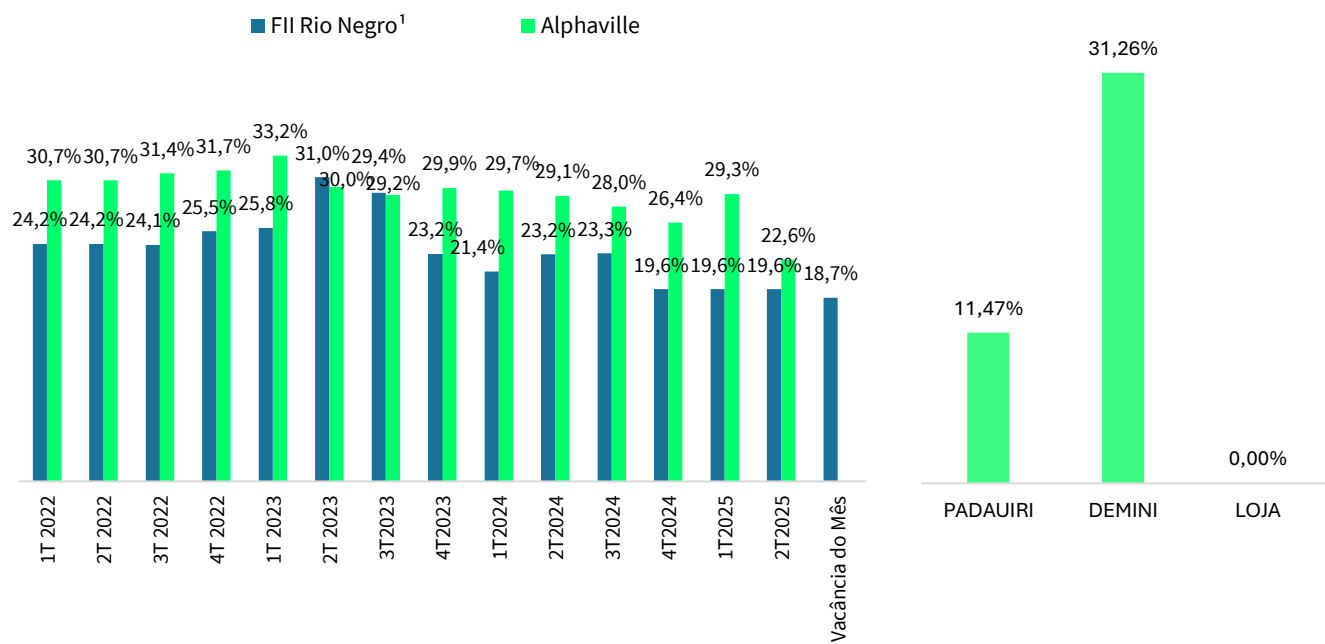
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

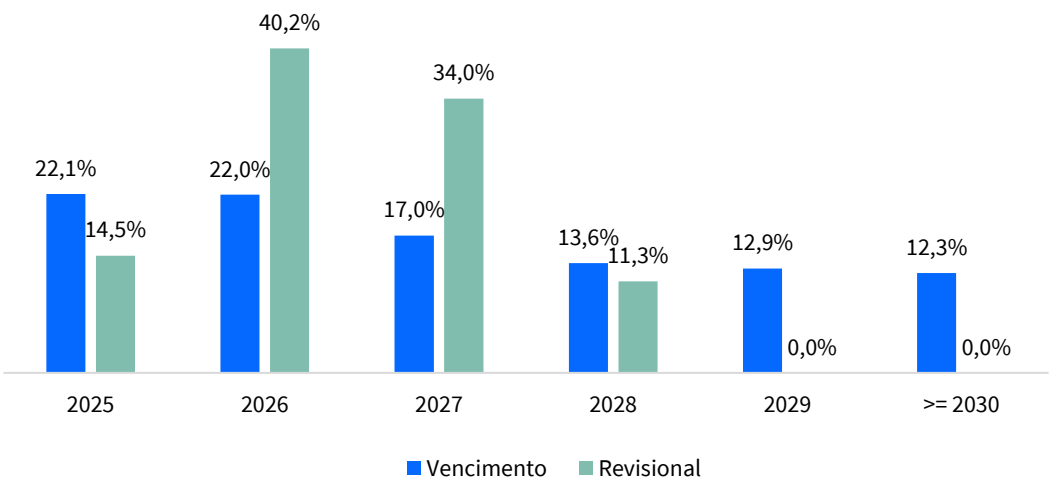
Vacância do Fundo e Região

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 e revisionais dos contratos pela Área BOMA:

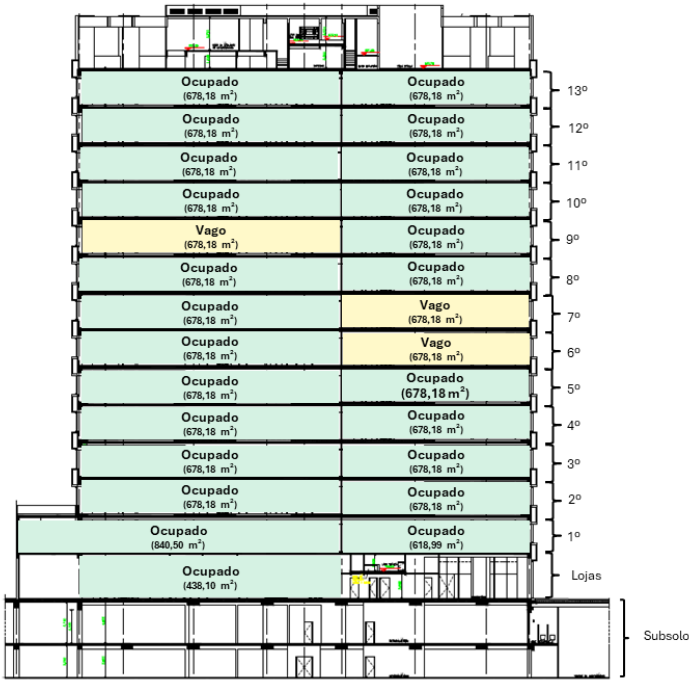
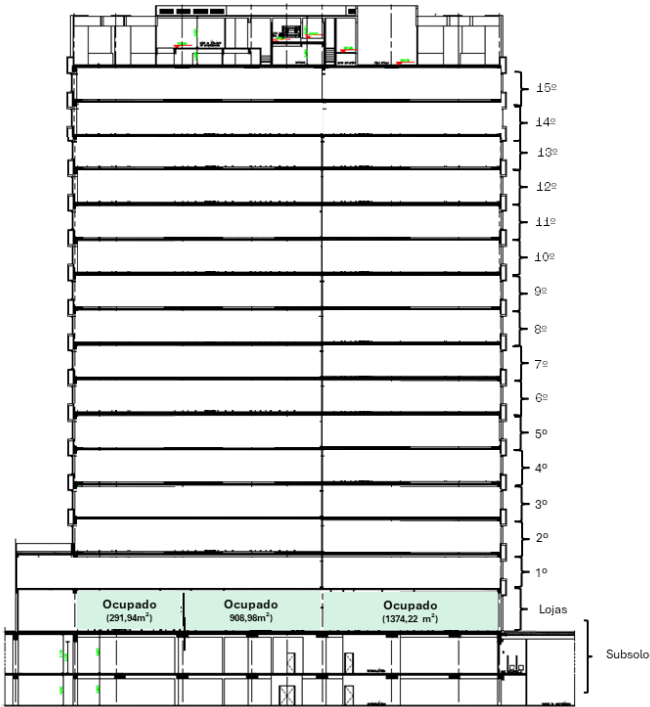


WALE²
2,5

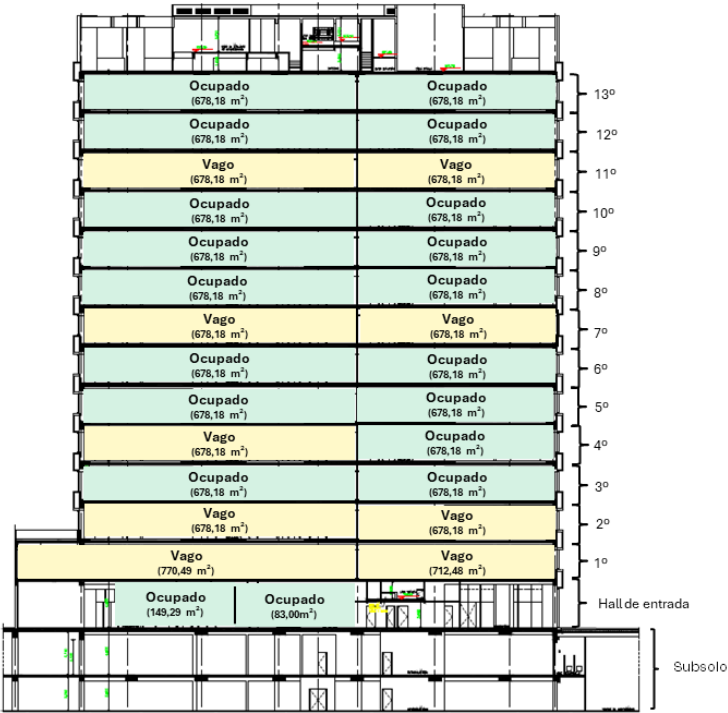
Fonte: Buildings
¹ A vacância do fundo considera a área total dos edifícios e das lojas.
² WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada. Todos os contratos estão na modalidade típica.

LOCATÁRIOS

Edifício Patauiri (Bloco B)



Edifício Demini (Bloco C)



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	5.213,26 m²
Vacância do Edifício Demini	29,36%
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 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

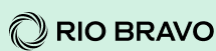
Área Deck Park: 17.905 m²

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 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.