



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 2025



ÍNDICE NAVEGÁVEL

Informações sobre o Fundo	03
Mensagem do Gestor ao Investidor	05
Resultados	08
Desempenho da Cota	09
Vacância	10
Locatários	11
Ficha Técnica dos Imóveis	12
Patrimônio do Fundo	13
Dados Técnicos do Empreendimento	15

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\$

224.090.237,22 (ref. outubro)

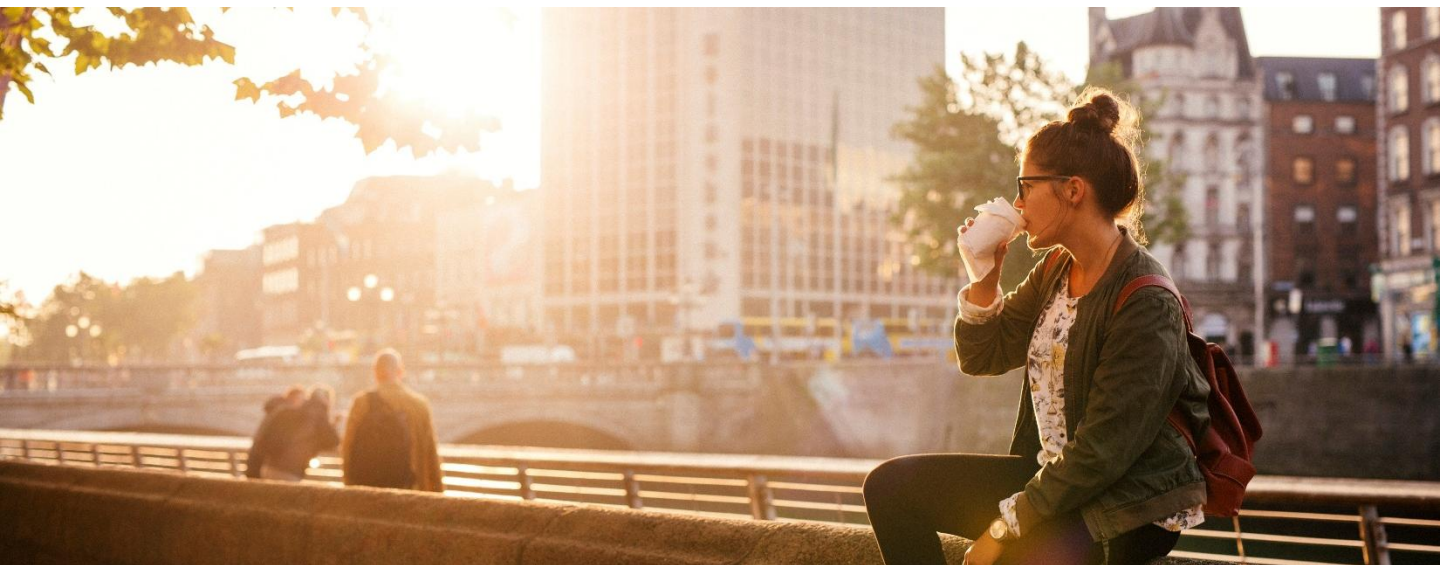
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 7.250



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 outubro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,66/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,45/cota, apresentando resultado de R\$0,22/cota.

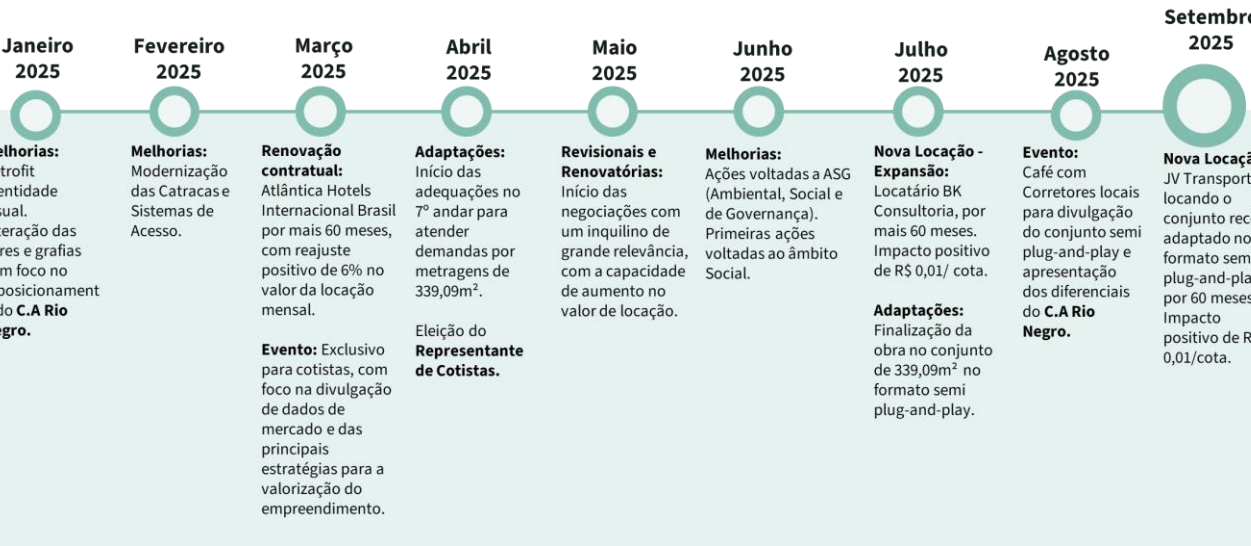
O rendimento anunciado em outubro foi de R\$ 0,29/cota. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de 6,8%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 51,41/cota.

Linha do Tempo | Últimos acontecimentos

Ao longo de 2025, foram implementadas estratégias de reposicionamento do C.A. Rio Negro com foco na valorização do ativo e no alinhamento às demandas do mercado, com o objetivo de torná-lo mais atrativo e reduzir a vacância.

Como parte desse plano, foi iniciada em abril a divisão do 7º andar para adequação a demandas por espaços menores e mobiliados. A obra foi concluída em agosto e resultou na entrega de um conjunto no formato semi plug-and-play. Em setembro, essas ações se converteram em resultado concreto com a formalização de uma nova locação.

A seguir, um resumo das principais ações adotadas pela gestão:



Novas estratégias de adaptação

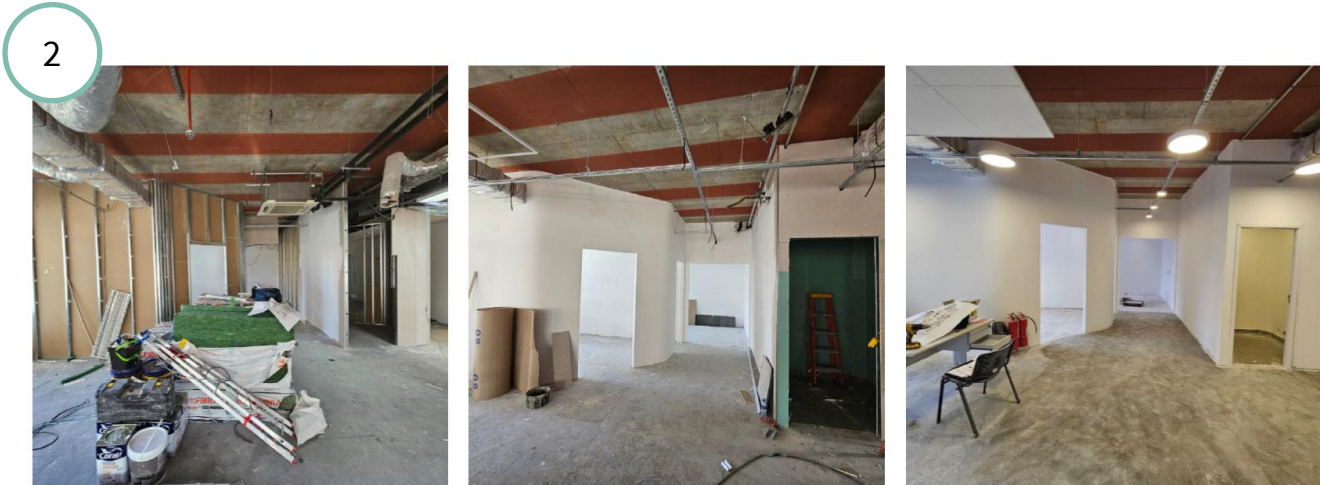
Seguindo o plano estratégico de obra no 2º andar da Torre Demini que foi deliberado na consulta formal realizada em 22/08/2025, os trabalhos seguem em ritmo avançado, com conclusão prevista para o final de novembro.

O projeto contempla a divisão do andar em quatro conjuntos de 339,09/m², sendo um deles entregue no formato plug-and-play, totalmente mobiliado e pronto para ocupação, e os outros três com layout completo e infraestrutura instalada, oferecendo flexibilidade para diferentes configurações e necessidades empresariais.

Abaixo segue fotos da obra no conjunto mobiliado:



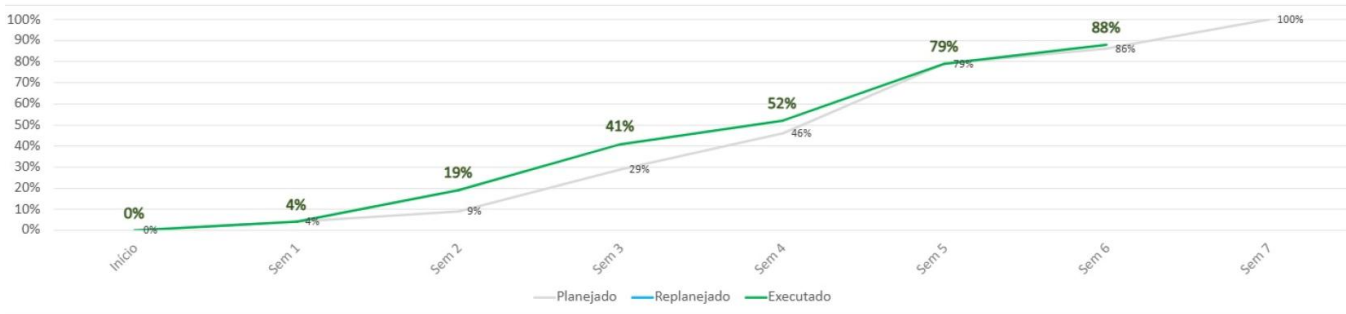
MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



Atualmente, os projetos encontram-se aprovados e as obras foram iniciadas na primeira semana de outubro. O gráfico abaixo apresenta a evolução dos trabalhos, evidenciando que o andamento da obra está adiantado em relação ao cronograma projetado.



A gestão mantém seu compromisso com a execução eficiente das adequações, com foco na atração de novas locações, ampliação da receita recorrente e redução da vacância do empreendimento.

Atualizações I Renovatórias e Revisionais

Em outubro, a gestão concluiu com sucesso mais uma renovação contratual, com reajuste de 10% no valor da locação e prorrogação por mais 60 meses. Esse resultado reforça a qualidade do ativo, bem como a satisfação e confiança do inquilino nas vantagens e na excelência do empreendimento.

Paralelamente, as negociações revisionais seguem em andamento. Uma delas, referente a uma loja, foi finalizada com um reajuste de 23% no aluguel mensal, demonstrando a força de negociação e o reconhecimento do valor do empreendimento.

A gestão mantém uma postura proativa e estratégica, com foco na maximização das receitas e na consolidação de retornos consistentes. Outras tratativas seguem em curso, com perspectiva positiva e expectativa de conclusão nos próximos meses.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Comercialização

Em outubro, foram registradas **2** interações originadas por ligações decorrentes da placa instalada na fachada do empreendimento. Além disso, houve **4** novas interações geradas pela campanha de marketing atualmente em andamento.

O time comercial também realizou uma ação proativa de retomada de contato com interessados que haviam demonstrado interesse ao longo do ano, com o objetivo de reativar oportunidades e identificar possíveis movimentações para o próximo ano.

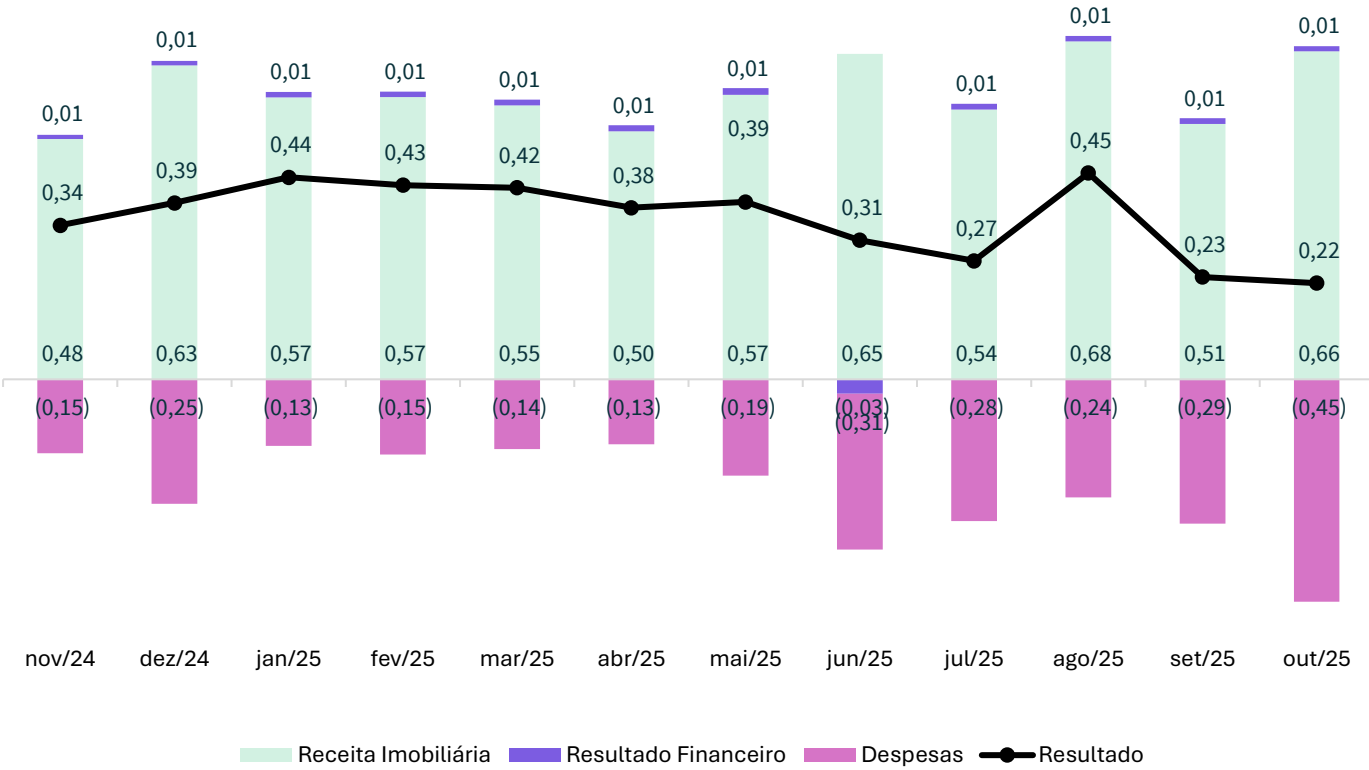
A manutenção de um relacionamento próximo é fundamental para antecipar demandas e responder de forma ágil e estratégica às necessidades do mercado.

Em relação à demanda apresentada no último relatório, referente à possível expansão de um locatário atual, as tratativas seguem em estágio avançado, com todos os pontos comerciais já definidos. O interesse é pelo 2º andar, conjunto atualmente em obras para entrega no formato plug-and-play. No momento, estão sendo tratadas as questões contratuais, e a expectativa é de que a nova locação seja concluída no próximo mês.



RESULTADOS

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



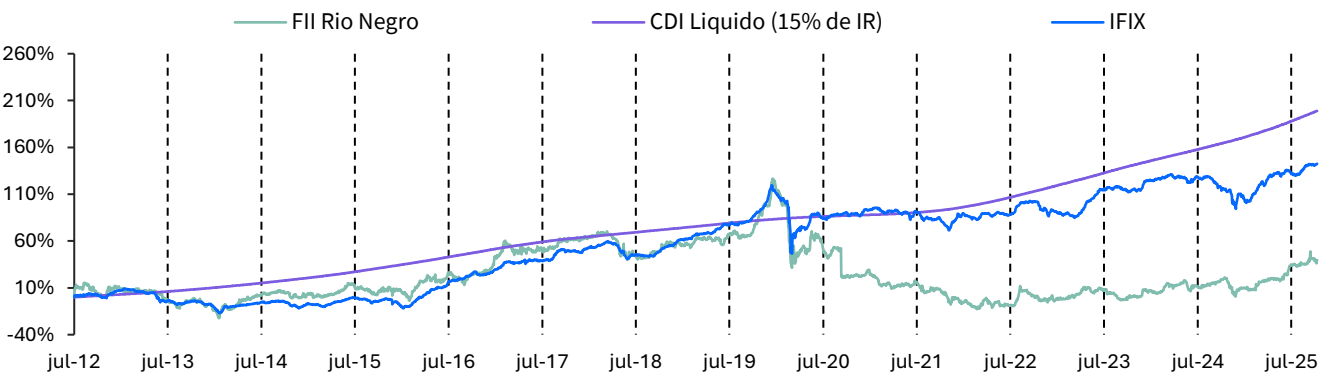
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.761.169	15.508.255	18.485.936
Receita Financeira	27.697	198.211	245.847
Despesas	- 1.194.301	- 6.198.395	- 7.263.195
Resultado	594.565	9.508.072	11.468.587
Resultado por cota	0,22	3,55	4,29
Rendimento por cota ¹	0,29	3,46	4,22
Resultado Acumulado ²	- 0,07	0,09	0,07

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.

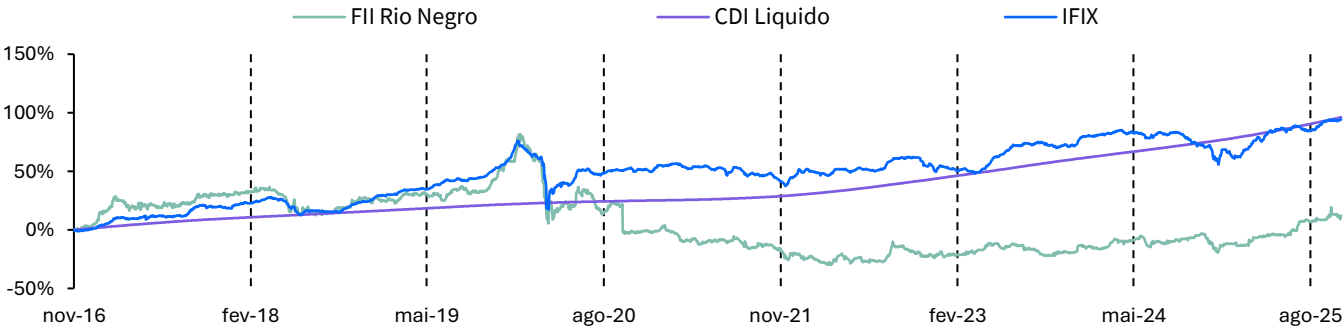


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



Rentabilidade Total¹		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		-1,51%	29,40%	16,46%	38,74%
IFIX		-0,46%	14,65%	11,49%	141,15%

Rentabilidade das Distribuições de Rendimento²		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,75%	8,33%	8,95%	86,68%
CDI líquido (15% de IR)		0,05%	8,85%	10,47%	195,53%

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	0,29	0,29	0,29		
Δ³	0%	0%	3%	0%	3%	-5%	-29%	-24%	-24%	-24%		

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.

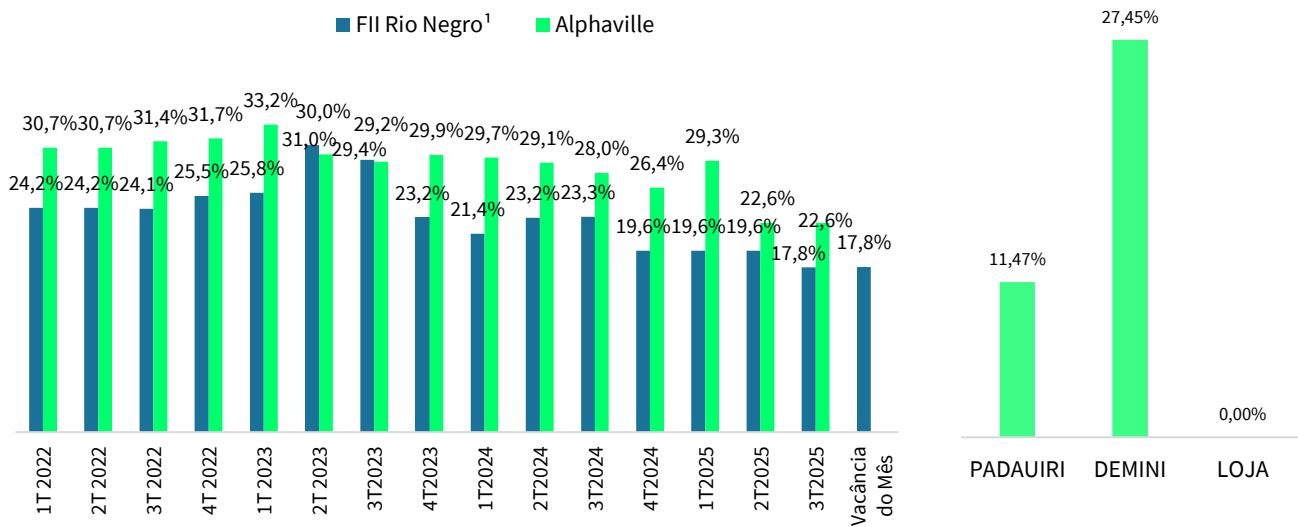
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

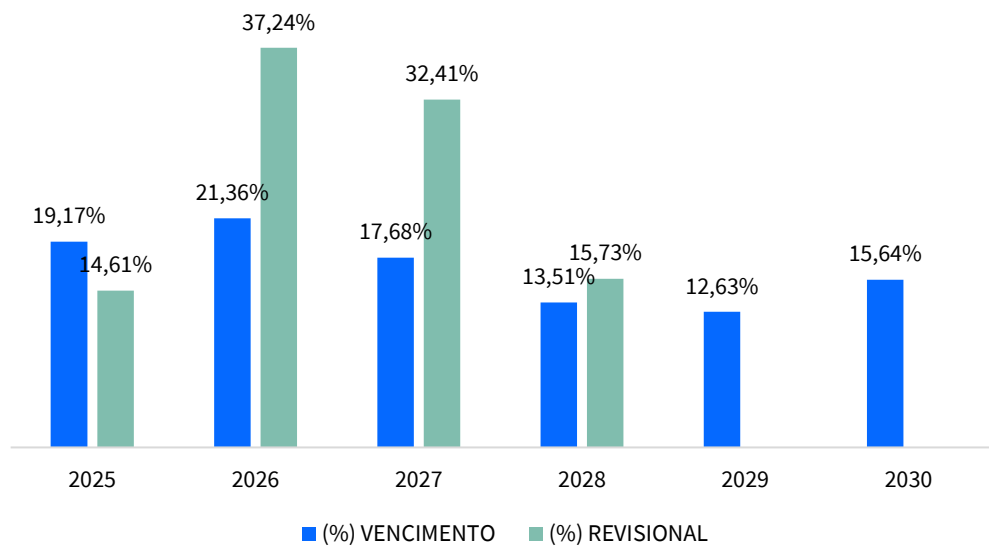
Vacância do Fundo e Região

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:

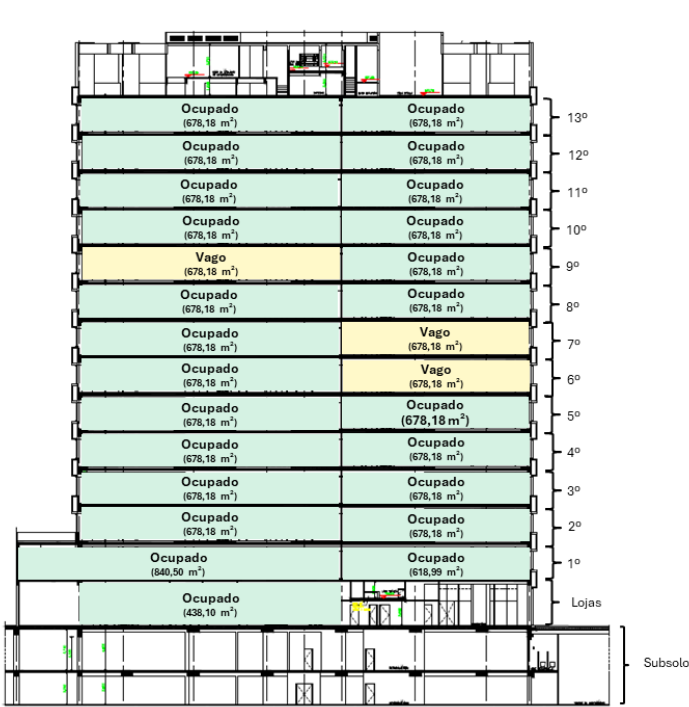
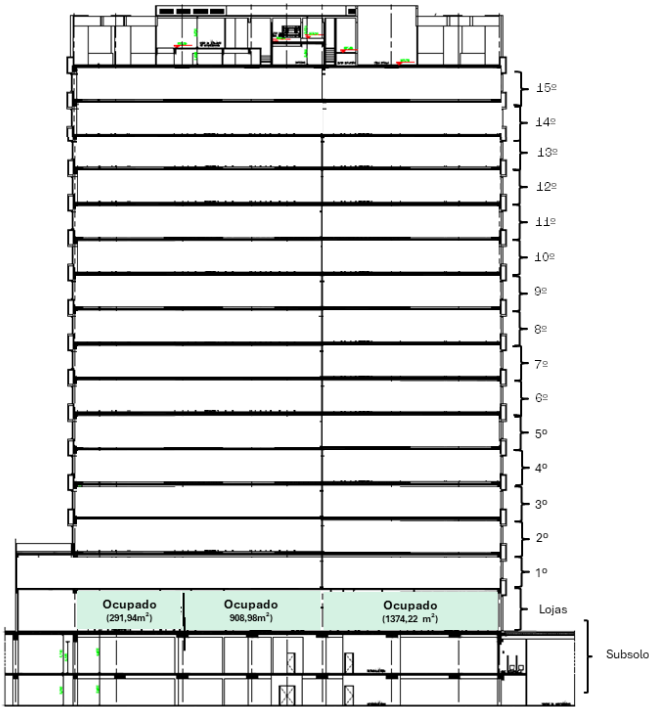


WALE²
2,33
anos

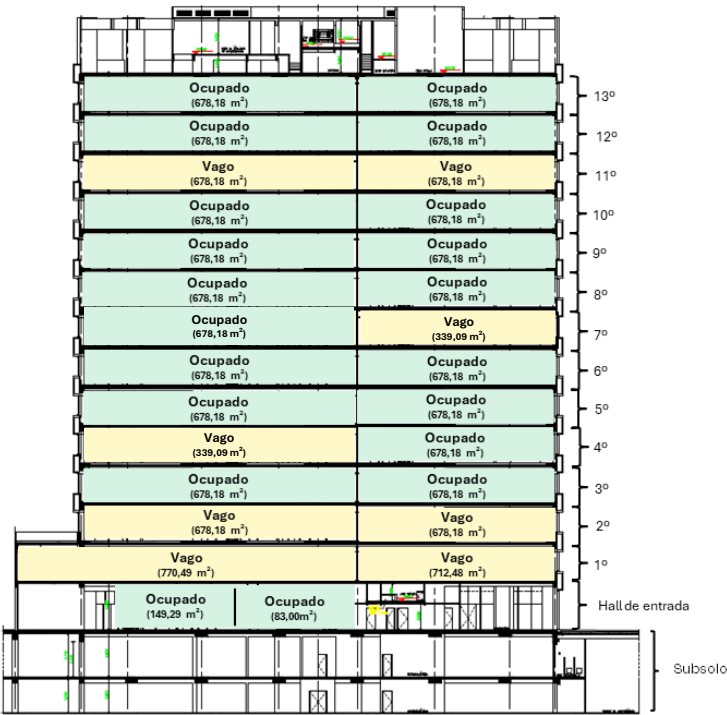
Fonte: Buildings
¹ A vacância do fundo considera a área total dos edifícios e das lojas.
² WALE: Média ponderada dos vencimentos pela receita contratada. Todos os contratos estão na modalidade típica.

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	4.874,17 m²
Vacância do Edifício Demini	27,45%
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 (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

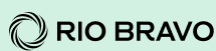
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

