



Relatório Gerencial

RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

DEZEMBRO 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\$
223.098.087,31 (ref. dezembro)

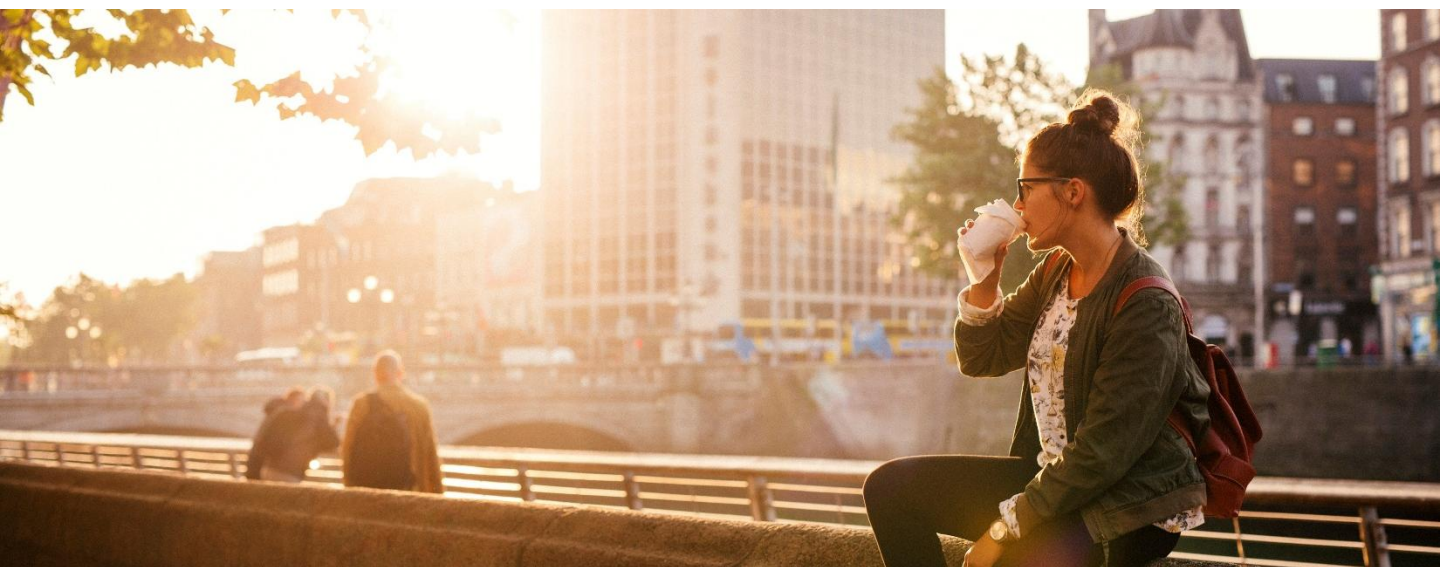
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 7.020



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 Multiestratégia Imobiliária RBFF11

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

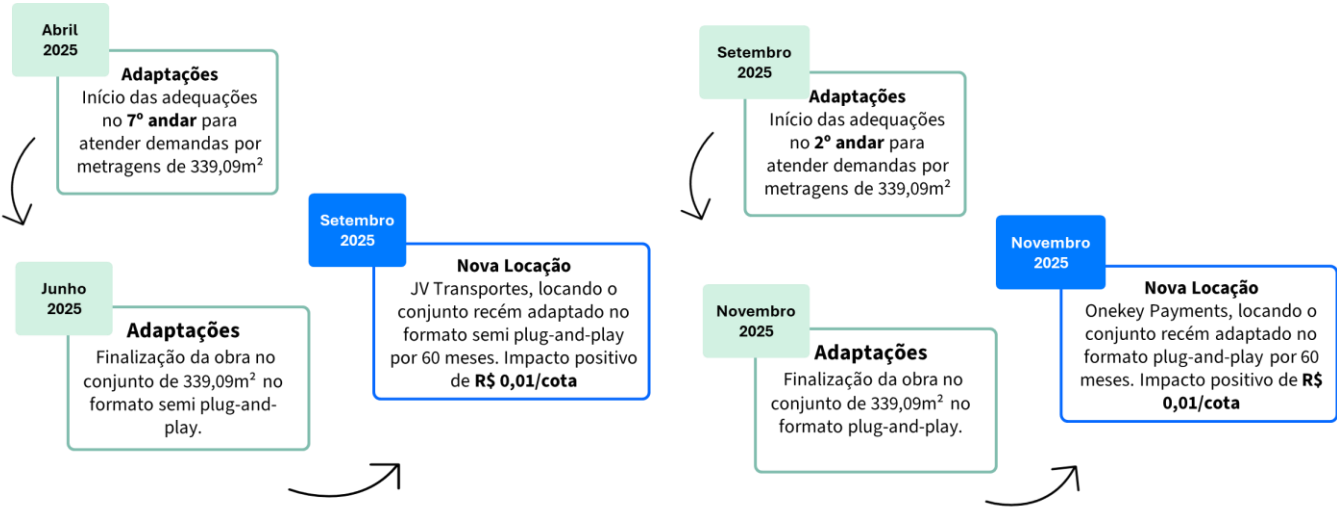
Desempenho do Fundo

No mês de dezembro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,64/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,25/cota, apresentando resultado de R\$0,40/cota.

O rendimento anunciado em dezembro 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\$ 50,94/cota.

Estratégias de Adaptação

A estratégia de obras de adaptação dos andares, executada ao longo de 2025, apresentou dois marcos relevantes: (i) a conclusão das obras seguida da formalização de novas locações em até 30 dias, evidenciando a assertividade da gestão na definição e execução das adaptações; e (ii) a finalização das demais adequações nos três conjuntos do 2º andar, em linha com o plano estratégico de adaptações para 2025. Restam apenas ajustes finais, com conclusão prevista para as primeiras semanas de janeiro.



Com a finalização dessas intervenções, o Rio Negro passa a contar com diversas opções de espaços, em diferentes configurações. Estão disponíveis metragens de 1.356 m², considerando laje completa, bem como opções menores de 678 m² ou 340 m². Os conjuntos de menor metragem (340 m²) podem ser ofertados com layout e infraestrutura base, facilitando a entrada e permitindo a personalização pelo locatário, ou ainda como espaços 100% prontos, com mobiliário funcional e completo.

A gestão entende que essa estratégia foi fundamental para elevar o valor das locações e agregar ainda mais valor ao empreendimento, além de ampliar o interesse de empresas, permitindo atender de forma mais eficiente às diferentes demandas por áreas para locação.

Abaixo algumas fotos:



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR



Guidance¹ 1S 2026

Para o primeiro semestre de 2026, a gestão projeta uma distribuição linearizada de R\$ 0,48/cota, que considera:

- a conclusão das obras de adaptação;
- o efeito positivo do aumento das receitas decorrente das revisionais; e
- o impacto positivo das novas locações realizadas em 2025.

Atualização | Renovatórias e Revisionais

Em dezembro, a gestão concluiu com êxito duas renovações contratuais. A primeira refere-se a uma locação de grande relevância para o fundo, correspondente a mais de 3.600 m² de área locável, contemplando reajuste de 12% no valor da locação e a prorrogação do contrato por mais 24 meses.

Adicionalmente, foi concluída a renovação de um contrato referente a locação de depósitos, com acréscimo de 5% no valor do aluguel e extensão do prazo contratual por mais 60 meses.

Dentro do cronograma de abordagens, 75% dos processos previstos já foram concluídos. A gestão segue ativamente focada na construção das melhores negociações, visando o longo prazo, a valorização do portfólio e o aumento do valor agregado do imóvel.

Reavaliação Imobiliária

Como parte do processo de encerramento do exercício de 2025, o Fundo realizou a avaliação dos ativos que compõem sua carteira. As avaliações foram conduzidas com base em um fluxo de caixa projetado para um horizonte de 10 anos, considerando as receitas e despesas estimadas de cada empreendimento, bem como a aplicação de uma taxa de perpetuidade ao final do período projetado.

Os fluxos de caixa projetados foram trazidos a valor presente por meio da aplicação de uma taxa de desconto (ou taxa de atratividade), definida a partir de uma análise criteriosa dos principais fatores que impactam o desempenho dos ativos, abrangendo:



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

- **Aspectos microeconômicos**, como níveis de preços de locação praticados, potencial de reajustes e estrutura de despesas operacionais;
- **Aspectos macroeconômicos**, incluindo a curva de juros vigente e a dinâmica do mercado imobiliário.

Valoração - Opinião de Valor (Data-base 01 de novembro de 2025)		
Valor de Mercado para 100% do Imóvel:	R\$ 219.900.000,00	(Duzentos e Dezenove Milhões e Novecentos Mil Reais)

O C.A. Rio Negro apresentou leve ajuste em seu valor, refletindo principalmente o cenário macroeconômico. As premissas de taxa de desconto e taxa de perpetuidade passaram por revisões, o que resultou em um ajuste pontual na avaliação e, conseqüentemente, no valor de mercado do ativo.

Número de Visitas

Em dezembro, o imóvel recebeu 4 (quatro) visitas comerciais de empresas do segmento de tecnologia interessadas em unidades vagas.

O que destacamos em 2025

2025 foi um ano de consolidação para o RNGO.

Fechamos o ano com uma ocupação do portfólio de 86,4%, um patamar bastante saudável e uma vacância abaixo do patamar da região de Alphaville. O trabalho de adaptação dos andares e o semi plug-and-play foi a força motriz da nossa estratégia comercial: foram 1.017,00 m² locados neste modelo. O preço pedido do m² nos imóveis se elevou no período por decorrência desta estratégia.

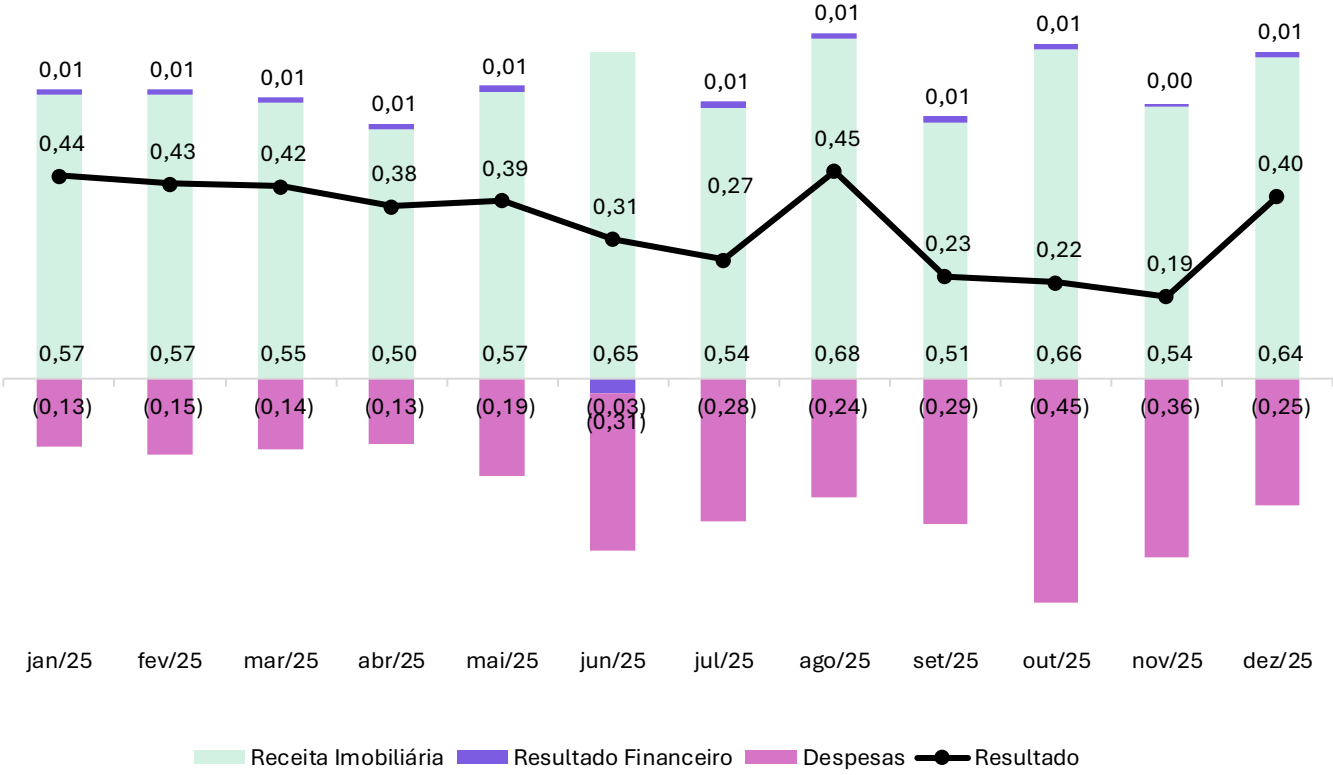
Pudemos observar uma janela de revisão de valores de locação bastante positiva, também reflexo da melhora setorial verificada acima. No ano, foram 11 contratos que sofreram revisionais/renovatórias, com um leasing spread - variação de novos valores contratuais vs. os anteriores de cerca de 10%.

Em 2026, vamos continuar de forma ativa esse movimento de redução de vacância e a busca pela melhor rentabilização possível dos ativos do RNGO. Agradecemos a confiança dos cotistas e vamos em frente.



RESULTADOS

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



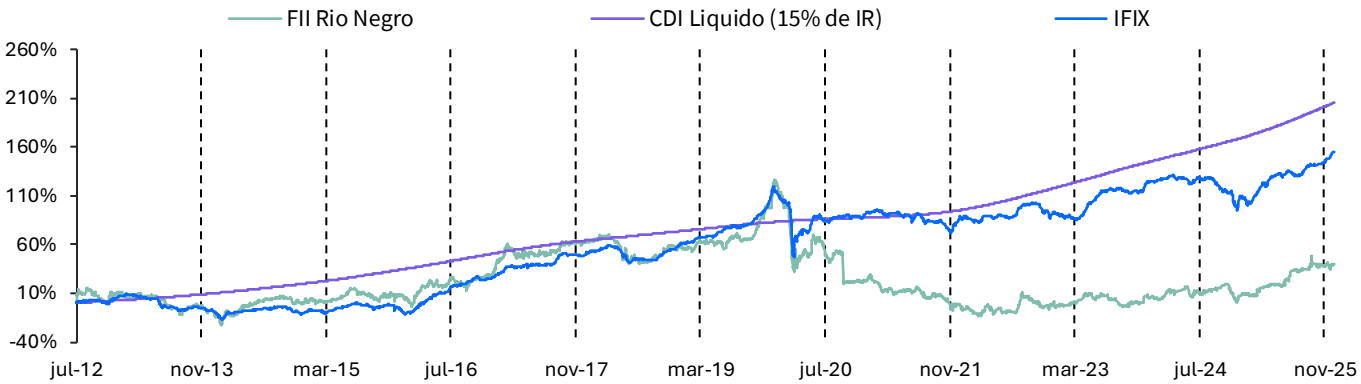
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.714.295	18.677.890	18.677.890
Receita Financeira	29.867	239.147	239.147
Despesas	- 672.902 -	7.821.870 -	7.821.870
Resultado	1.071.261	11.095.167	11.095.167
Resultado por cota	0,40	4,15	4,15
Rendimento por cota ¹	0,29	4,04	4,04
Resultado Acumulado ²	0,11	0,11	0,11

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

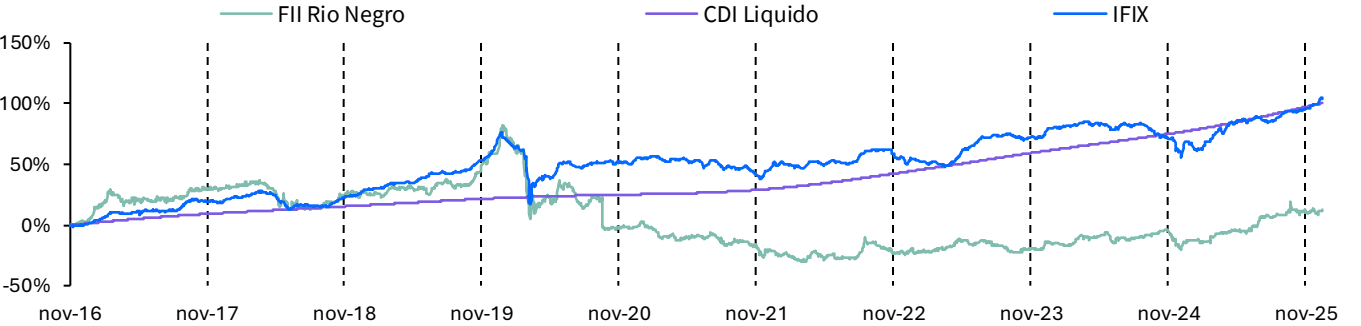


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

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		1,11%	31,39%	31,39%	40,08%
IFIX		3,14%	21,15%	21,15%	154,81%

Rentabilidade das Distribuições de Rendimento²		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,77%	10,37%	10,37%	87,55%
CDI líquido (15% de IR)		0,99%	12,11%	12,11%	205,28%

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

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 2025 e 2024.

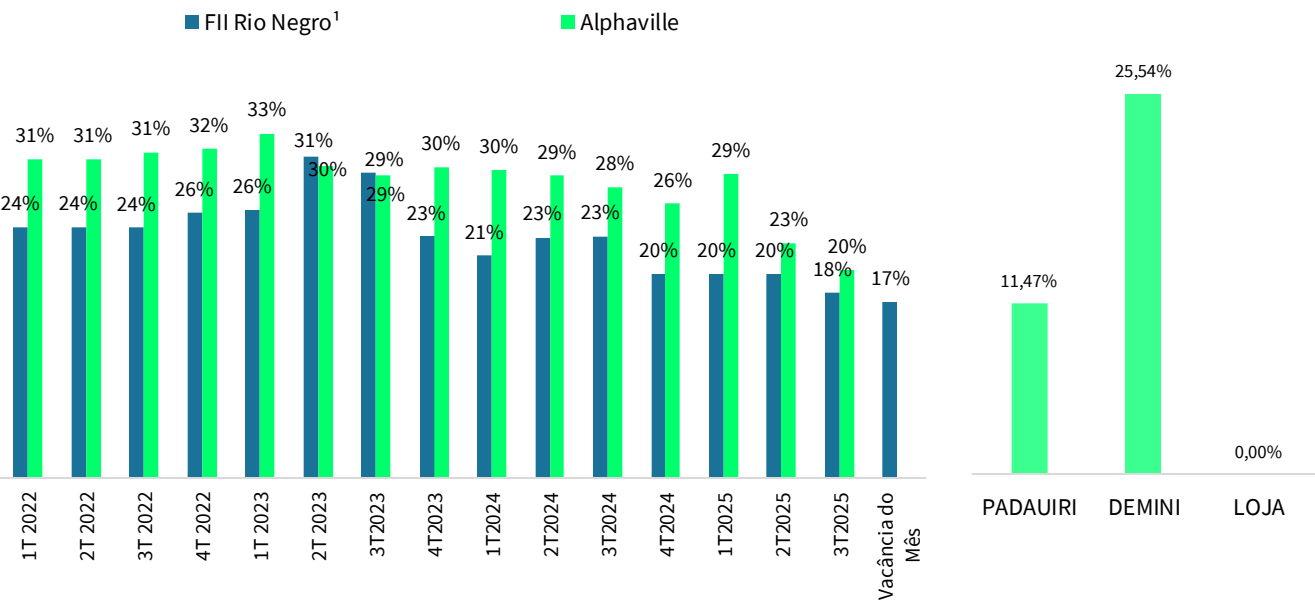
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

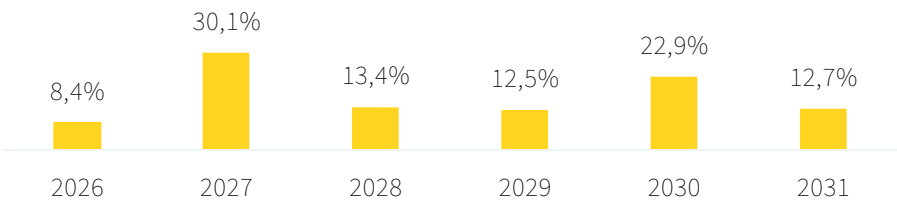
Vacância do Fundo e Região

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.

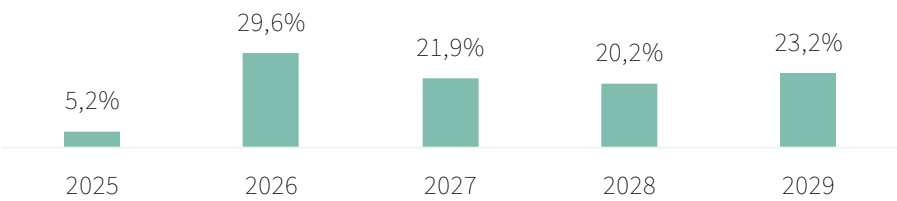


CONTRATOS

Percentual dos vencimentos dos contratos pela Área BOMA



Percentual das revisionais dos contratos pela Área BOMA



WALE²
3,1
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	2.034,54 m²
Vacância do Edifício Patauiri	11,47%
Edifício Demini (Bloco C)	
Área BOMA Total	17.759,29 m²
Área BOMA Vaga	4.535,08 m²
Vacância do Edifício Demini	25,54%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	18,51%
Edifícios + Lojas	16,96%

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

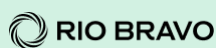
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

¹Não 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.

