



Relatório Gerencial RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

FEVEREIRO 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\$

223.196.767,14 (ref. fevereiro)

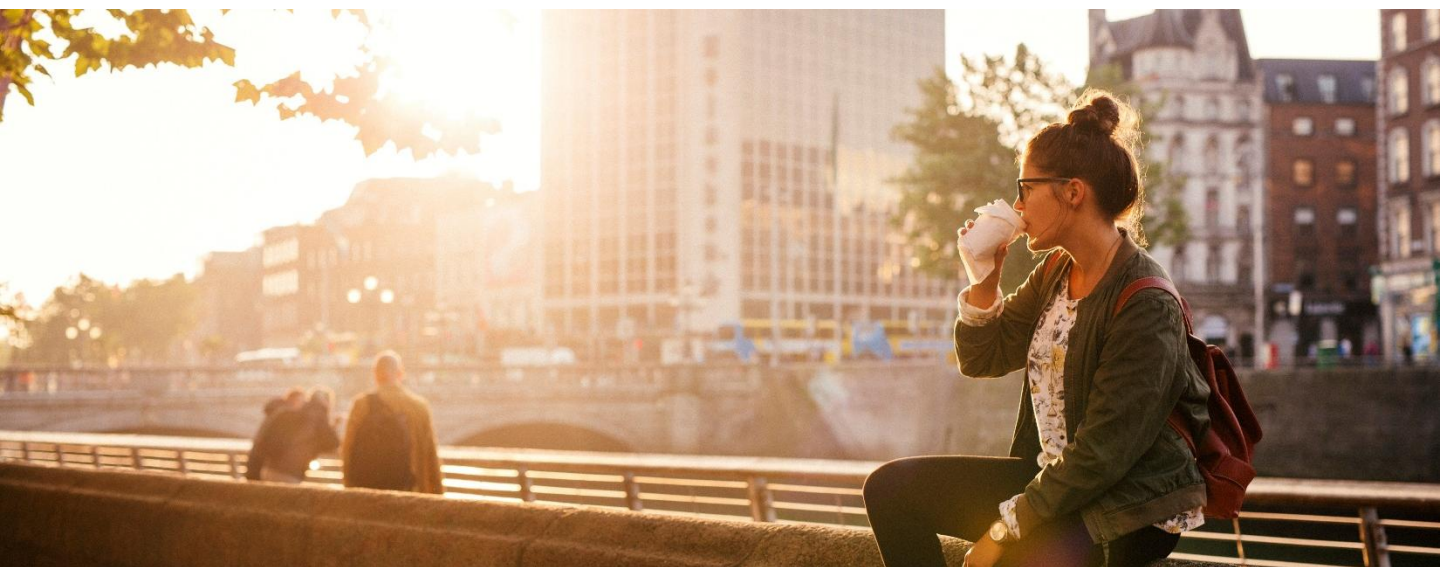
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.794



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.

Multiestratégia

Rio Bravo
Multiestratégia Imobiliária
RBFM11

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 fevereiro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,64 /cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,13/cota, apresentando resultado de R\$ 0,53/cota.

O rendimento anunciado em fevereiro foi de R\$ 0,48/cota. O montante distribuído representa um dividend yield anualizado de 10,7%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 53,81/cota.

Atualização I Renovatórias e Revisionais

Em fevereiro, a gestão concluiu 100% do cronograma de revisionais e renovatórias programado para o período. Como resultado dessas negociações, foi obtido um reajuste médio de aproximadamente 10% no valor de locação, além da renovação contratual por mais 60 meses.

Essas renovações contribuem para o fortalecimento da base de receitas do empreendimento, aumentando a previsibilidade do fluxo de caixa e reduzindo riscos de vacância no curto e médio prazo. Além disso, o alongamento do prazo contratual reforça a estabilidade operacional do ativo e demonstra o compromisso dos locatários com a permanência no edifício.

Rescisão Antecipada

Conforme divulgado em [Fato Relevante](#), a Superlógica notificou o fundo acerca da devolução do andar atualmente ocupado pela empresa no empreendimento. A desocupação decorre de um movimento estratégico de reorganização logística da locatária e está prevista para o 2º semestre de 2026, com aplicação de multa equivalente a 3 (três) aluguéis.

Apesar da devolução da área atual, a Superlógica demonstrou interesse em permanecer no empreendimento, porém ocupando uma área menor, de aproximadamente 339,09 m². A gestão segue atuando ativamente nas negociações, buscando capturar essa oportunidade e preservar a relação com a locatária.

Caso a negociação avance, a permanência da empresa no ativo poderá contribuir para a manutenção da ocupação do edifício e para o fortalecimento da estabilidade do fluxo de caixa do portfólio.

Mercado Livre de Energia

O mercado livre de energia permite que consumidores escolham diretamente de quem comprar energia, negociando preços, prazos e condições. Diferente do mercado cativo, oferece maior flexibilidade, controle de custos e a possibilidade de optar por fontes renováveis e contratos personalizados conforme a demanda do empreendimento.

O C.A Rio Negro atua no mercado livre de energia desde 2014. Em 2025, essa estratégia gerou uma economia de aproximadamente R\$ 785 mil reais, resultado da negociação eficiente de contratos de energia.

A gestão destaca que o resultado não se deve apenas à adesão à modalidade, mas também aos estudos e à revisão do contrato de demanda energética realizados em 2025. Adicionalmente, seguem sendo implementadas ações pontuais em sistemas de maior consumo do empreendimento, como o sistema de aquecimento, ventilação e ar-condicionado (HVAC), destacando-se a segunda fase do sistema de gestão predial (BMS) do CAG, que proporcionará maior automação e ampliação dos pontos de integração entre os sistemas, aumentando a eficiência operacional e o controle energético do ativo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Número de Visitas

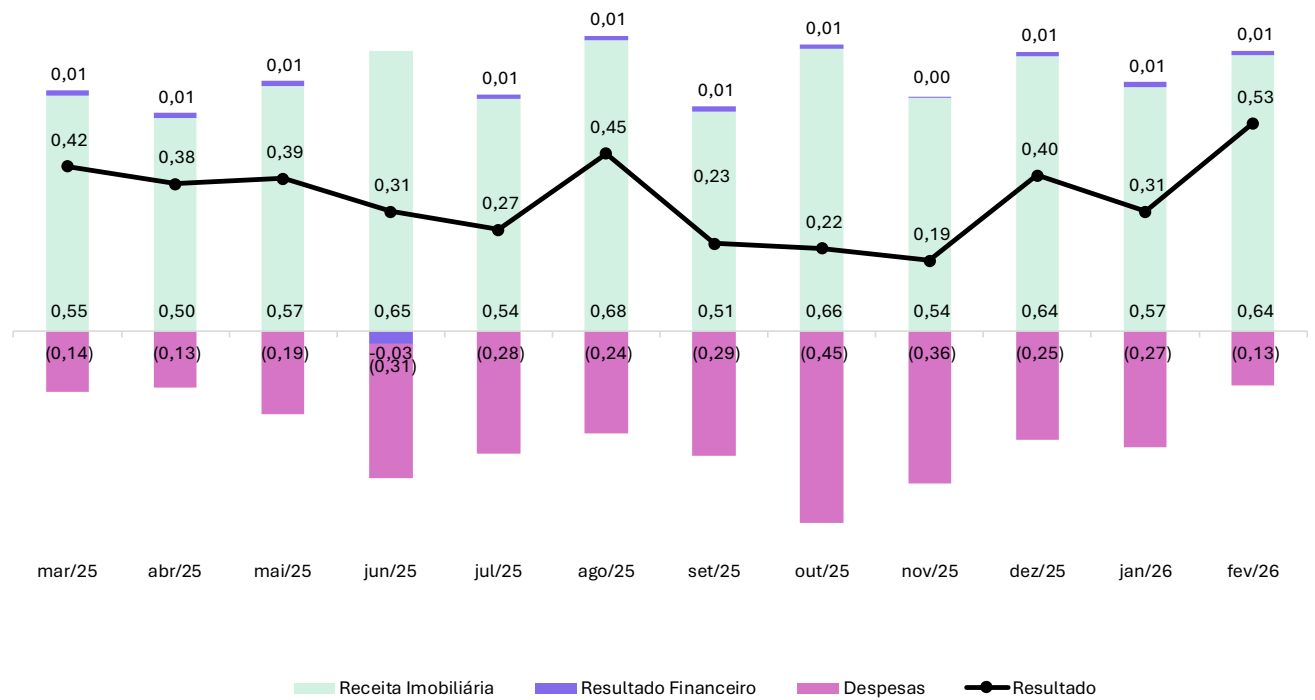
Em fevereiro, o imóvel recebeu 5 (cinco) visitas comerciais. Dentre essas, duas demonstraram interesse na locação de meio andar, enquanto as demais apresentaram interesse em áreas de aproximadamente 339,09 m², com maior foco nos conjuntos recentemente reformados.

Esse movimento reforça o interesse do mercado por espaços já modernizados e prontos para ocupação, indicando que os investimentos realizados nas reformas têm contribuído para aumentar a atratividade dos conjuntos disponíveis no empreendimento.



RESULTADOS

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



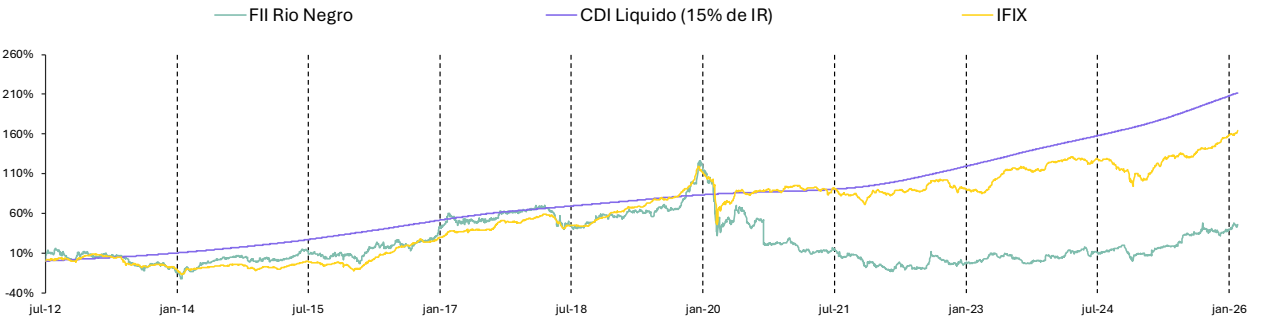
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.722.119	3.247.042	18.894.680
Receita Financeira	25.808	55.334	236.342
Despesas	- 337.839	- 1.057.802	- 8.119.508
Resultado	1.410.089	2.244.575	11.011.514
Resultado por cota	0,53	0,84	4,11
Rendimento por cota ¹	0,48	0,96	4,24
Resultado Acumulado ²	0,05 -	0,12 -	0,13

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.

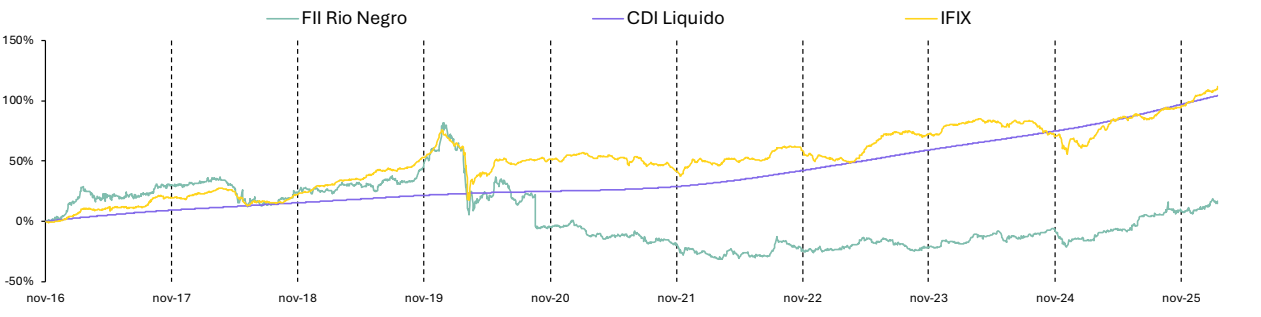


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o
FII Rio Negro	4,53%	6,62%	34,82%	45,82%
IFIX	1,32%	3,62%	25,32%	164,03%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o
FII Rio Negro	0,89%	0,92%	9,75%	88,03%
CDI líquido (15% de IR)	0,85%	1,85%	12,33%	211,75%

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										
Δ ³	26%	26%										

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.

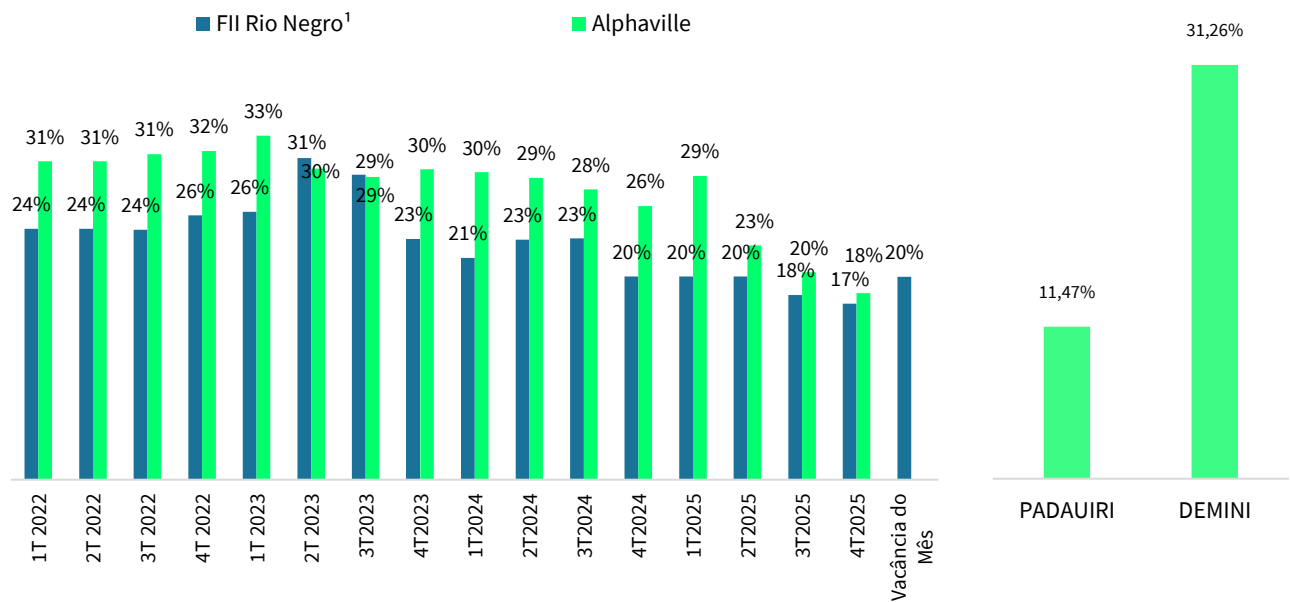
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

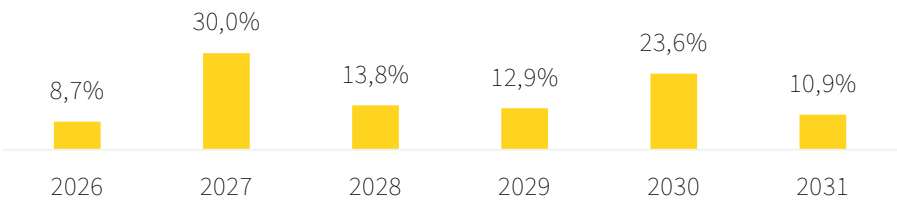
Vacância do Fundo e Região

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.

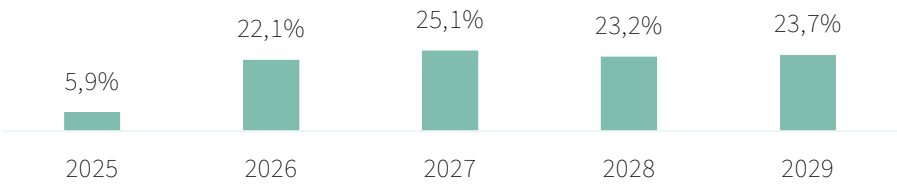


CONTRATOS

Percentual dos vencimentos dos contratos pela Área BOMA



Percentual das revisionais dos contratos pela Área BOMA



WALE²
2,98
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	5.552,35 m²
Vacância do Edifício Demini	31,26%
Lojas	
Área Privativa Total	3.245,33 m²
Área Privativa Vaga	0 m²
Vacância das Lojas	0%
Vacância no mês	
Edifícios	21,37%
Edifícios + Lojas	19,58%

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

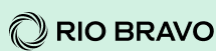
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.





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.

