



Relatório Gerencial RNGO11

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

MARÇO 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\$

223.572.675,48 (ref. março)

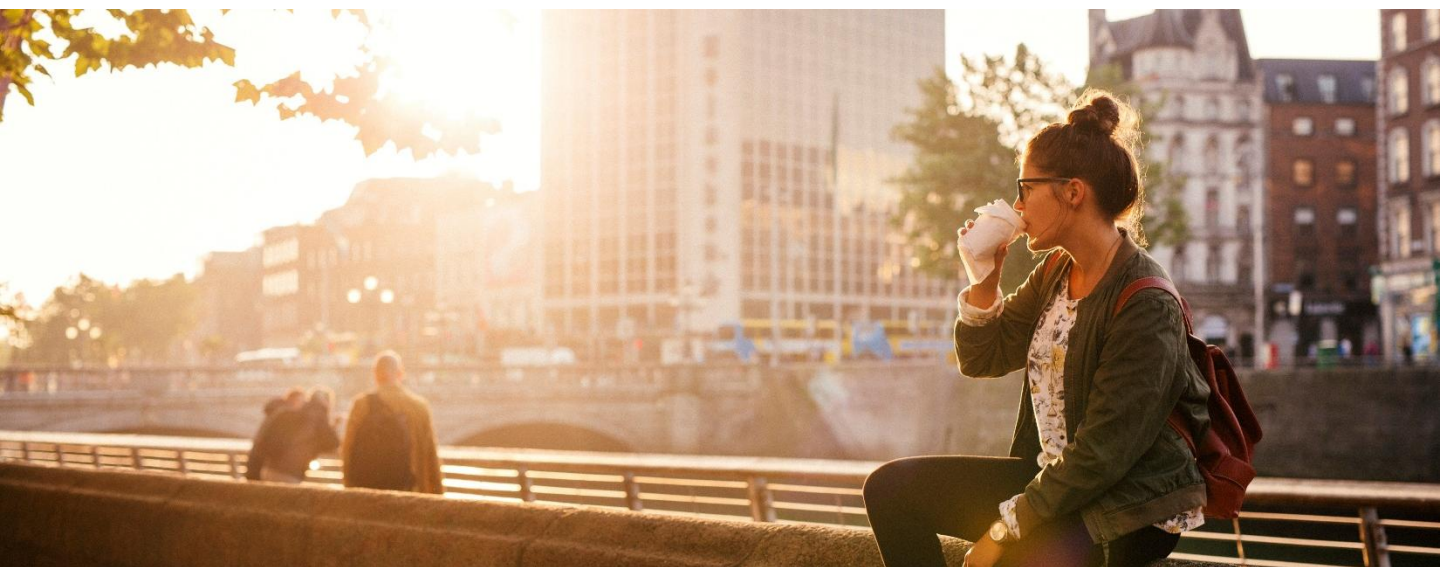
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.697



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 março, o Fundo **apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,73/cota** e despesas operacionais de cerca de **R\$ 0,04/cota**, apresentando resultado de **R\$ 0,70/cota**.

O rendimento anunciado no mês foi de **R\$ 0,48/cota** e, considerando a distribuição realizada, a projeção futura e o *guidance* estabelecido, o fundo estima distribuir 99% do resultado de caixa do semestre. O montante distribuído representa um *dividend yield* anualizado de **11,2%**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de **R\$ 51,35/cota**.

Rescisão Antecipada

Conforme divulgado em Fato Relevante, a Gol Linhas Aéreas notificou o fundo sobre a devolução de uma área de 2.034,54 m² (BOMA). A decisão faz parte de uma estratégia logística da companhia, que pretende concentrar toda a sua equipe em um único espaço.

A desocupação está prevista para ocorrer em 1º de julho de 2026. Em função da rescisão, o fundo receberá uma multa equivalente a R\$ 0,08 por cota.

A gestão segue empenhada em repor esse locatário no menor prazo possível, atuando de forma proativa na prospecção de novos inquilinos e na condução de negociações. Paralelamente, avalia, em conjunto com a locatária, a melhor forma de recebimento do andar, com o objetivo de definir a estratégia de reposicionamento do espaço — considerando se é mais vantajoso recebê-lo em formato open space ou manter a configuração atual.

Renovação Contratual

A gestão iniciou um trabalho forte de renovação contratual, com foco na manutenção e no fortalecimento da base de locatários, visando maior estabilidade operacional e financeira do portfólio.

Em março, nesse contexto, **foram concluídas as assinaturas de dois contratos de depósito, com a consequente extensão do prazo contratual em mais 36 meses em ambos os casos**. A iniciativa reforça a estratégia de alongamento do prazo médio dos contratos do portfólio, contribuindo para maior previsibilidade das receitas e maior resiliência do fluxo de caixa ao longo do tempo.

Consultoria Especializada com Atuação Local

Em março, a gestão identificou uma potencial parceria alinhada ao atual momento comercial do imóvel e, nesse contexto, firmou um contrato de exclusividade com uma consultoria imobiliária local especializada, com o objetivo de conduzir as ações de locação de forma mais assertiva e direcionada.

O time comercial está preparando o material de divulgação, incluindo fotos, vídeos e conteúdos específicos, que serão compartilhados com corretores parceiros, visando ampliar o alcance e atrair potenciais interessados.

A parceria apresenta elevado potencial, especialmente por se tratar de uma consultoria com forte atuação na região de Alphaville e expertise em locações comerciais. Esse conhecimento do mercado local tende a proporcionar uma abordagem mais eficiente e com maior aderência ao público-alvo.

A gestão permanece confiante de que essa iniciativa contribuirá positivamente para o avanço da comercialização do ativo.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

Troca de Sindicância

Por procedimento, o time de administração condominial realizou uma concorrência com o objetivo de avaliar os preços praticados no mercado e os serviços oferecidos para a função de sindicância. Após análise das propostas e votação dos proprietários, foi aprovada a substituição, e o novo síndico assumiu as atividades a partir de março.

Atualmente, a nova gestão condominial está conduzindo um mapeamento detalhado dos contratos de prestação de serviços e das contas do condomínio, com o objetivo de compreender integralmente a operação e, na sequência, propor melhorias, otimizações de custos e novas frentes de atuação.

A gestão do fundo tem acompanhado de perto esse processo, oferecendo todo o suporte necessário. Ao longo do mês de março, foram realizadas três reuniões dedicadas à análise dos principais temas e à estruturação de um plano de ação para os próximos períodos.

Representante de Cotistas

No mês de março, o Sr. Romeu, após minuciosa análise das demonstrações financeiras, elaborou parecer concluindo que estas estão em conformidade e aderentes às normas e práticas contábeis aplicáveis.

Número de Visitas

Em março, **o imóvel recebeu cinco visitas comerciais**. Dentre essas visitas, quatro tiveram como foco conjuntos com metragem de 339,09 m², enquanto uma esteve voltada especificamente à locação de meio andar.

Esse último interesse evoluiu para uma proposta formal e, após diversas rodadas de negociação entre o time comercial e o potencial inquilino, as condições comerciais foram devidamente ajustadas e acordadas. Atualmente, a operação encontra-se em fase de análise de crédito, etapa necessária para a conclusão do processo de locação.

A gestão acompanha de perto o andamento da negociação e permanece confiante na conversão desse interesse em uma nova locação, o que contribuirá positivamente para a ocupação do ativo e para o aumento da receita recorrente.

Consulta Formal

Em março, foi realizada uma consulta formal para deliberação acerca de: (i) aprovação das demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025; (ii) alteração do regulamento em duas cláusulas relacionadas à parcela do patrimônio não aplicada em Ativos Imobiliários; e (iii) eleição e ratificação da remuneração do representante de cotistas.

O sumário das decisões foi publicado em 27 de abril de 2026. Todos os quóruns exigidos para a validação das deliberações foram devidamente atendidos. [Clique aqui](#) para acessar a Ata da Assembleia.

Todos os quóruns necessários para a aprovação da matéria foram cumpridos.

As matérias dos itens (i) e (iv) dependiam da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes.

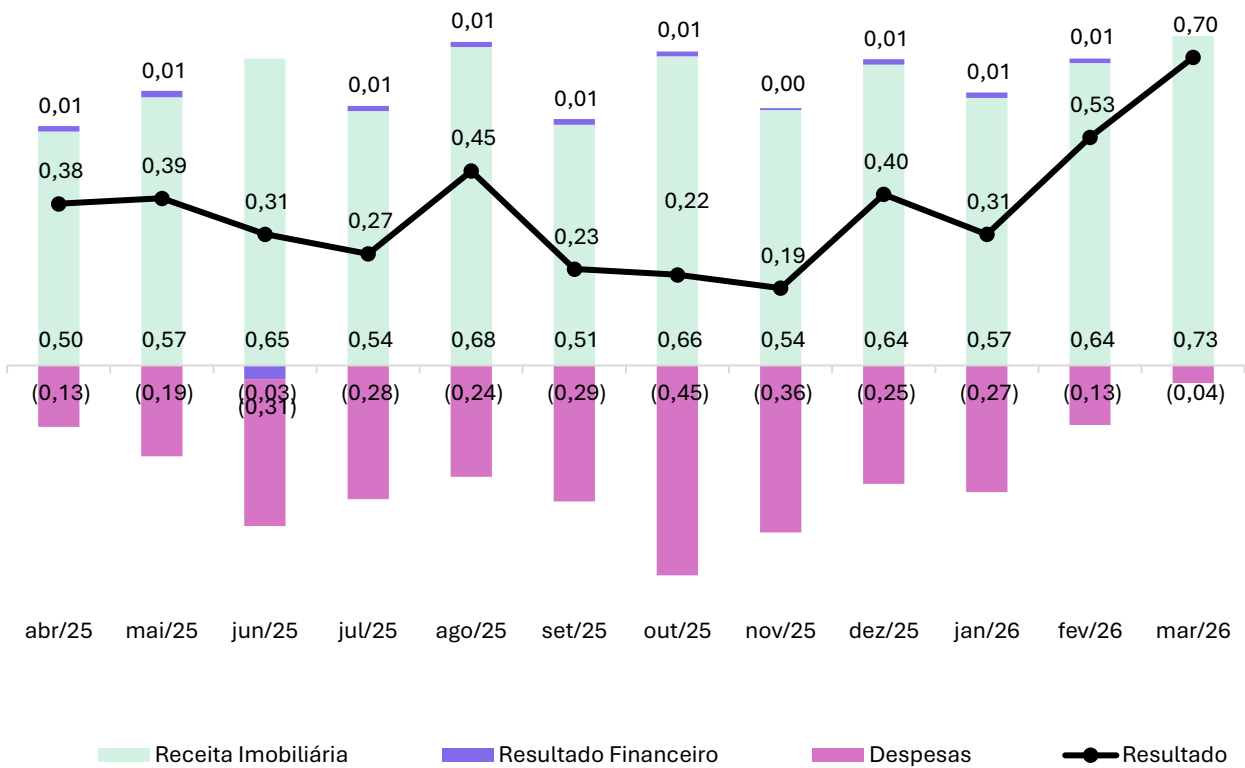
A matéria do item (ii) dependia da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representassem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas.

A matéria do item (iii) dependia da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representassem, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas.



RESULTADOS

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



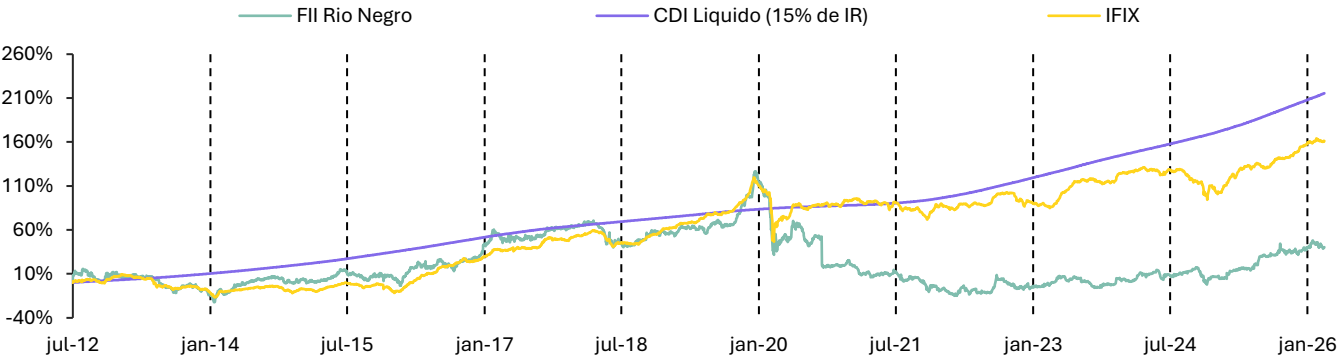
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.949.107	5.196.149	19.371.812
Receita Financeira	34.851	90.185	240.649
Despesas	- 99.801	- 1.157.602	7.845.212
Resultado	1.884.157	4.128.732	11.767.249
Resultado por cota	0,70	1,54	4,40
Rendimento por cota ¹	0,48	1,44	4,33
Resultado Acumulado ²	0,22	0,10	0,07

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.

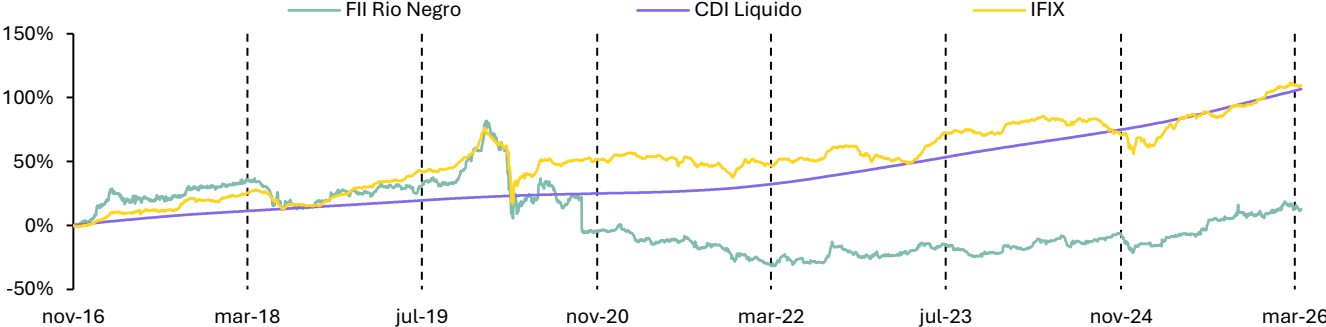


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

Rentabilidade desde o Início do Fundo



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



rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-3,71%	2,66%	23,87%	40,40%
IFIX	-1,06%	2,52%	16,83%	161,24%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,93%	0,92%	9,38%	88,51%
CDI líquido (15% de IR)	1,03%	2,90%	12,57%	215,35%

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									
Δ ³	26%	26%	23%									

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.

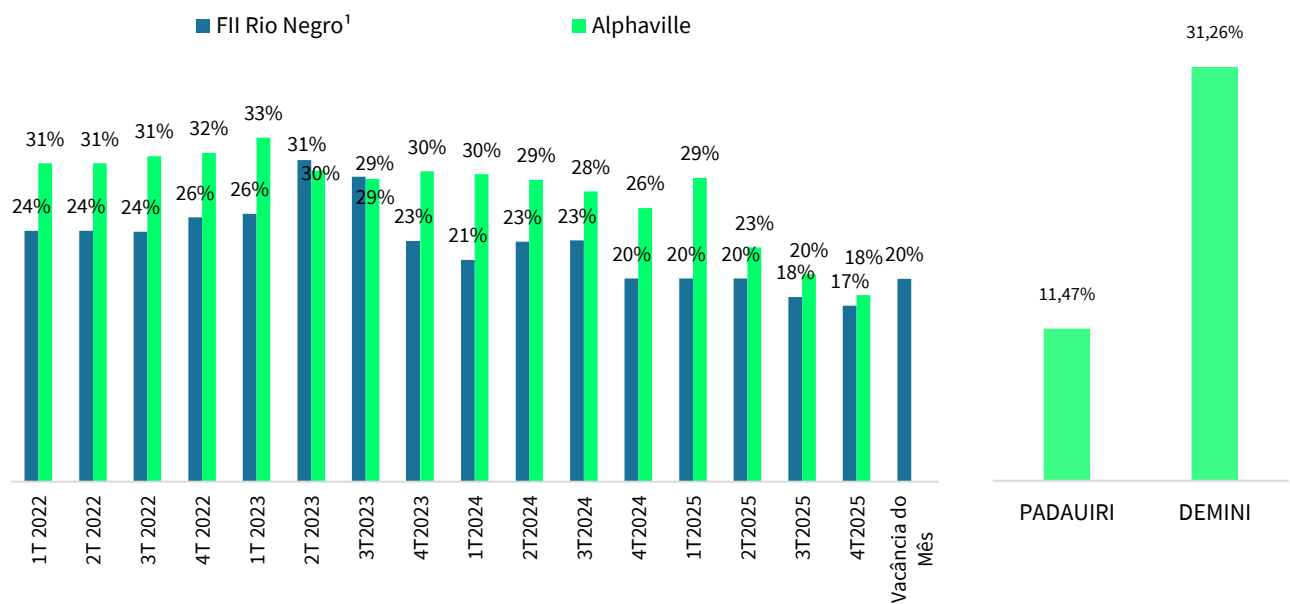
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

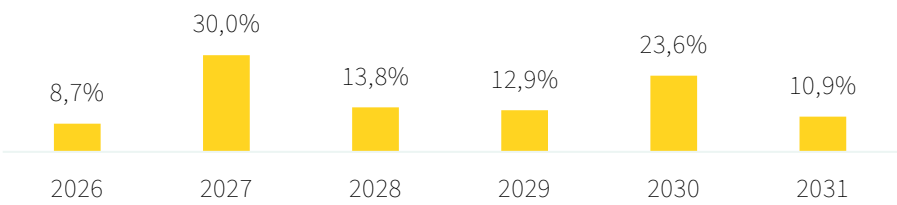
Vacância do Fundo e Região

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.

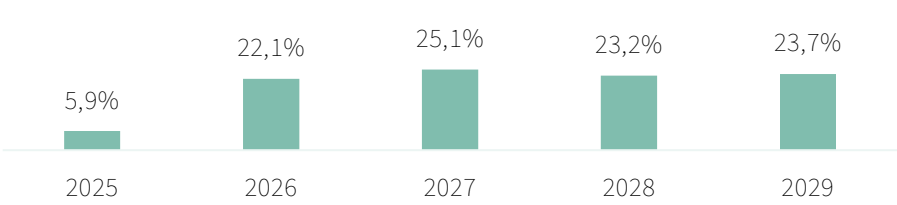


CONTRATOS

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

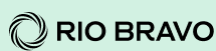
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

