



Relatório Gerencial **RNGO11**

Rio Negro Fundo de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

JANEIRO 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\$

223.034.610,02 (ref. janeiro)

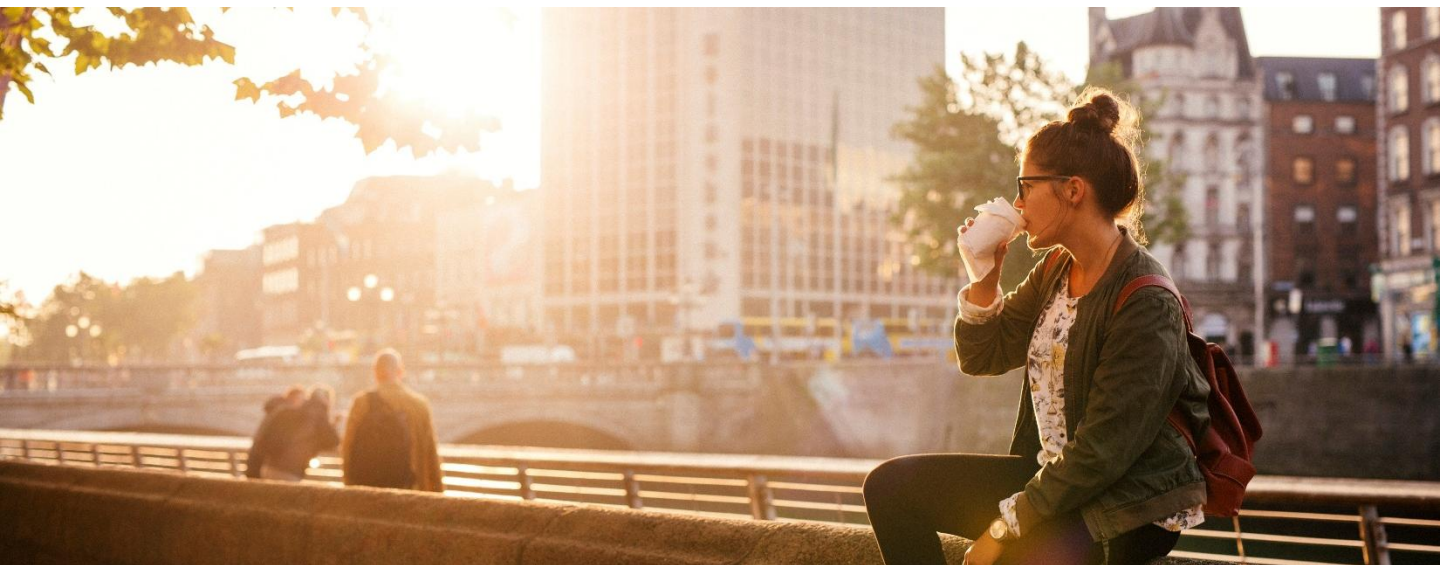
INÍCIO DO FUNDO • 09/05/2012

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 6.892



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
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

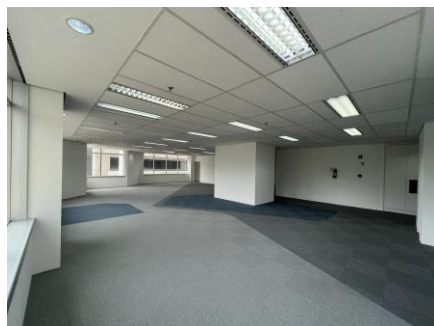
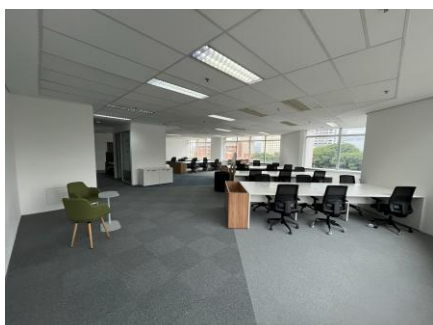
No mês de janeiro, o Fundo apresentou receitas imobiliárias de R\$ 0,57/cota e despesas operacionais de cerca de R\$ 0,27/cota, apresentando resultado de R\$ 0,31/cota.

O rendimento anunciado em janeiro foi de R\$ 0,48/cota. O montante distribuído representa um dividend yield anualizado de 11,1%, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês, no valor de R\$ 51,96/cota.

Estratégias de adaptação

Em janeiro, foram concluídas todas as obras do 2º andar. Atualmente, o time de gestão está focado na divulgação dos espaços disponíveis. Após as adaptações realizadas, o C.A. Rio Negro passou a oferecer diversas opções de metragem, com ou sem mobiliário, em layout open space e com infraestrutura completa.

Essas alternativas ampliam significativamente o leque de empresas interessadas na locação de espaços no empreendimento.



MENSAGEM DO GESTOR AO INVESTIDOR

A gestão elaborou a estratégia de divulgação para o primeiro semestre de 2026, que contempla a realização de roadshows com os principais corretores e consultorias imobiliárias da região. Nessas iniciativas, serão apresentadas as informações atualizadas sobre o empreendimento, além de fotos e vídeos, com o objetivo de facilitar a divulgação e despertar o interesse de potenciais clientes.

Adicionalmente, a gestão está planejando de um novo evento, voltado a corretores e parceiros de mercado, com foco na realização de um tour pelo empreendimento. A iniciativa permitirá a apresentação dos andares recentemente reformados, destacando suas funcionalidades, diferenciais e potencial de ocupação.

O evento está previsto para ocorrer nos próximos meses, e a gestão está otimista de que as ações planejadas contribuirão para a atração de novos locatários e para o fortalecimento da presença do C.A. Rio Negro no mercado.

Atualização | Renovatórias e Revisionais

Em janeiro, a gestão concluiu uma revisão e uma renovação contratual relevantes para o empreendimento. A revisão resultou em um aumento de 7% no valor do aluguel mensal, além da prorrogação do contrato até 2030.

Já a renovação contratual representou uma conquista adicional, garantindo a continuidade da locação por mais 36 meses e contribuindo para a previsibilidade de receitas do empreendimento.

Dentro do cronograma de abordagens, 92% dos processos previstos já foram concluídos. Restando apenas mais dois contratos que estão evoluindo bem e a expectativa é concluir nos próximos meses.

Estratégia para 2026

A gestão iniciou um estudo aprofundado com o objetivo de identificar os contratos que se encontram em janela revisional e de definir as metas para 2026. No que se refere às revisões contratuais, aproximadamente 11% da ABL total do empreendimento está passível de renegociação, com potencial de atualização dos valores de locação aos patamares de mercado.

Do total dessa margem de negociação, cerca de 40% das oportunidades será o endereçadas ainda no primeiro semestre, ficando a maior parte, correspondente a 60%, prevista para o segundo semestre.

Em relação ao processo de renovação contratual, aproximadamente 7% da ABL estará em fase de renovação, com concentração integral das tratativas no segundo semestre de 2026.

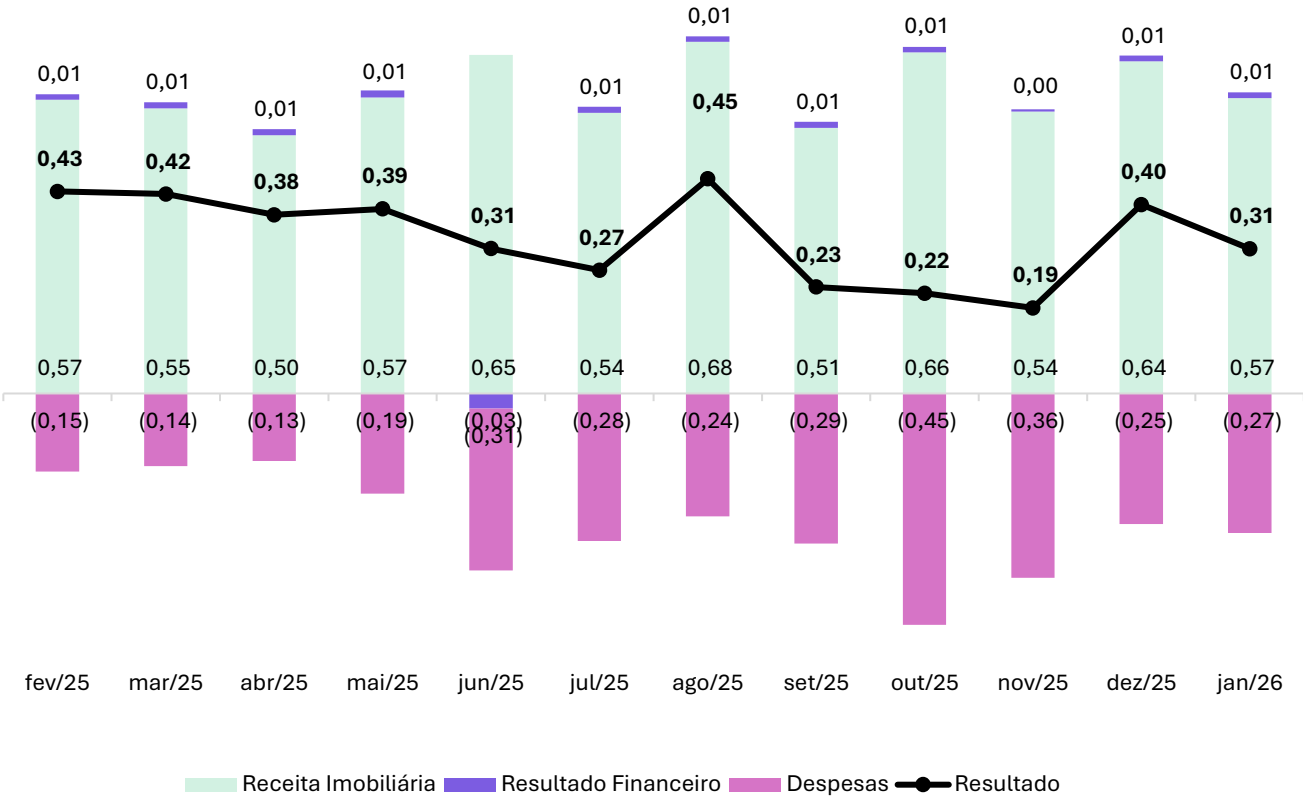
Número de Visitas

Em janeiro, o imóvel recebeu 3 (três) visitas comerciais. O time comercial segue empenhado em acompanhar todas as demandas, com foco na conversão do interesse demonstrado em novos contratos de locação, contribuindo para a redução da vacância e o aumento da receita recorrente do fundo.



RESULTADOS

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



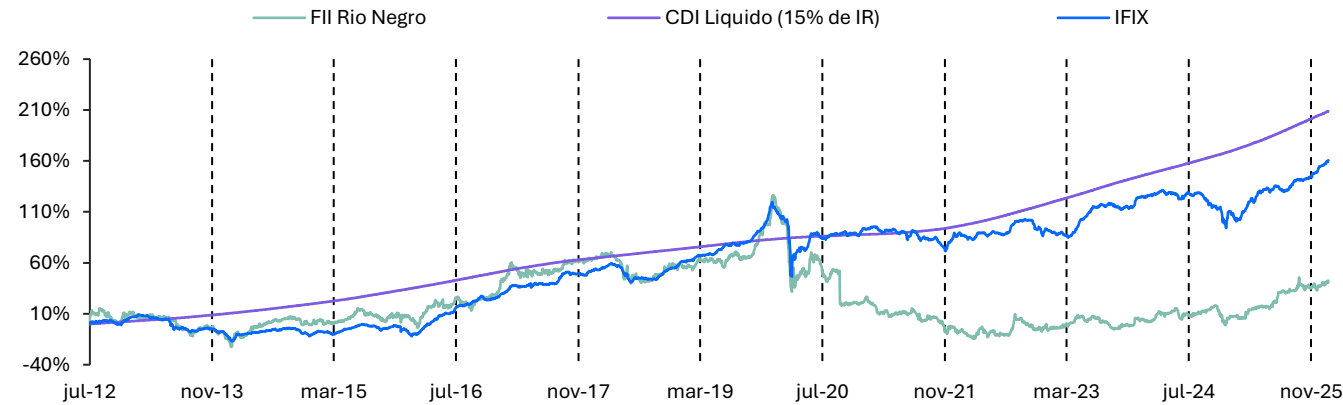
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.524.923	1.524.923	18.688.482
Receita Financeira	29.526	29.526	239.630
Despesas	- 719.963	- 719.963	8.184.602
Resultado	834.486	834.486	10.743.510
Resultado por cota	0,31	0,31	4,01
Rendimento por cota¹	0,48	0,48	4,14
Resultado Acumulado²	- 0,17	- 0,17	0,13

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.

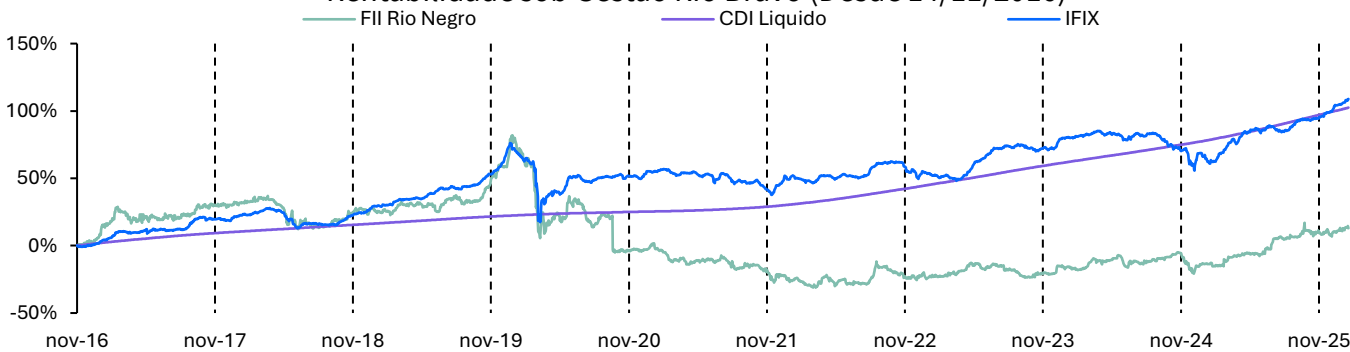


DESEMPENHO DA COTA E DISTRIBUIÇÃO

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		3,49%	3,49%	31,41%	42,82%
IFIX		1,79%	1,79%	27,23%	159,38%

Rentabilidade das Distribuições de Rendimento²		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro		0,92%	0,92%	9,24%	87,55%
CDI líquido (15% de IR)		0,94%	0,94%	12,26%	208,66%

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											
Δ³	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.

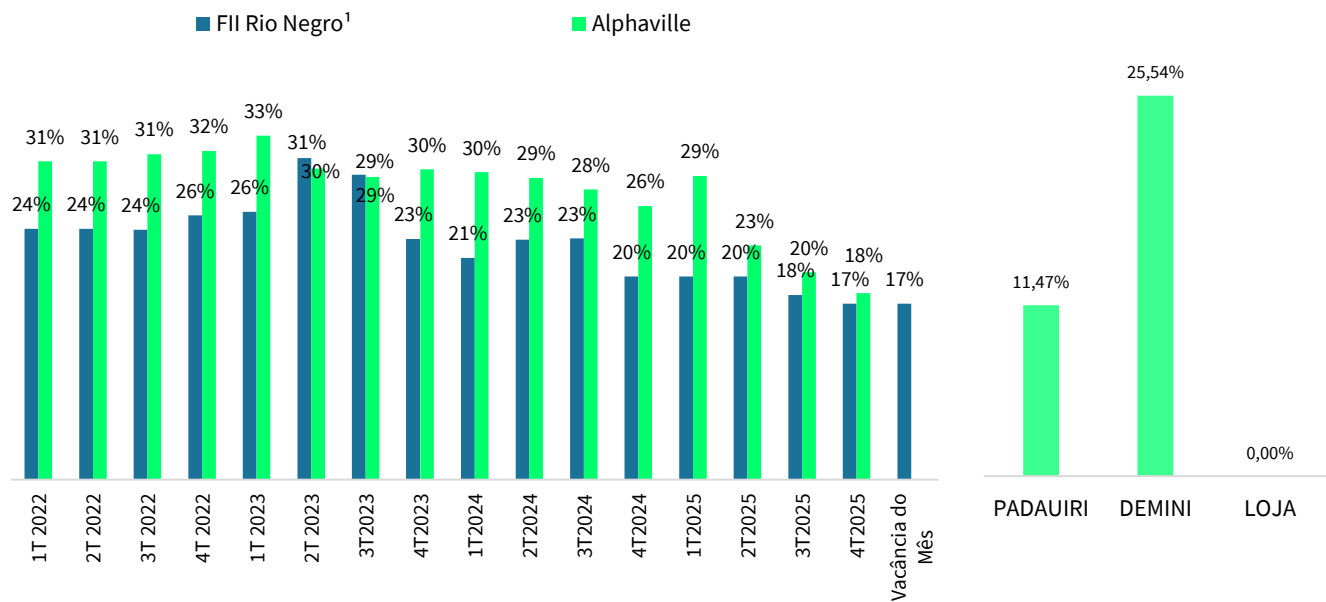
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

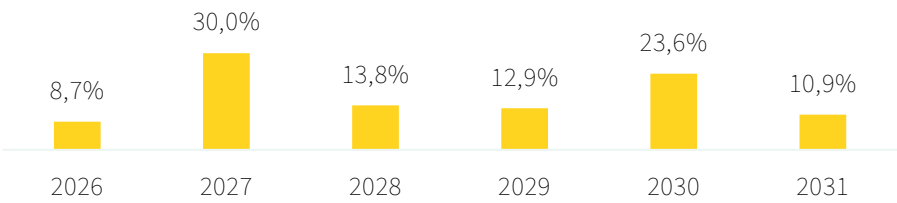
Vacância do Fundo e Região

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.

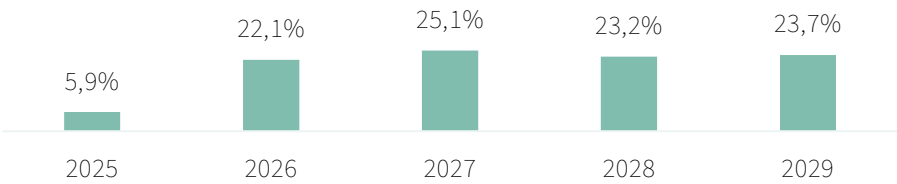


CONTRATOS

Percentual dos vencimentos dos contratos pela Área BOMA



Percentual das revisionais dos contratos pela Área BOMA



WALE²
2,96
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

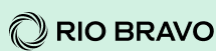
Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park +
1.566 do condomínio

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.

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.

