

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	15.006.286/0001-90
Data de Funcionamento:	20/04/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRNGOCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	2.676.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Definida Segmento de Atuação: Escritórios	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJ 32 - BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, N° 222 Bloco B 3° Andar - São Paulo - SP	(11) 3509-6600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	01.654.940/0001-84	AV MARQ DE SÃO VICENTE, 182, ANDAR 2, BARRA FUNDA - SP	(11) 2117-1301
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: Rio Bravo Investimentos LTDA	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B Cj 32	(11) 3509-6600
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:												
	Os investimentos previstos para os próximos exercícios no âmbito do Condomínio Edifício Rio Negro têm como objetivo central a manutenção contínua, a modernização e a preservação do patrimônio, assegurando a adequada funcionalidade, eficiência operacional e valorização do empreendimento ao longo do tempo. Os recursos serão direcionados às três torres que compõem o Fundo Torre Demini, Torre Padauri e Deck Park e contemplam, prioritariamente, ações de manutenção preventiva e corretiva, bem como intervenções voltadas à adaptação e readequação das áreas dos andares, com foco na modernização dos espaços. Tais investimentos visam garantir a longevidade das estruturas, a atualização das instalações e a adequação dos ambientes aos padrões técnicos, operacionais e de mercado. Até o presente momento, não há previsão de investimentos extraordinários ou fora do escopo previamente aprovado em Assembleia. Os aportes programados destinam-se exclusivamente à execução de serviços essenciais, incluindo obras de adaptação, reconfiguração dos pavimentos, reparos, melhorias nas instalações e conservação das áreas comuns, assegurando a manutenção da qualidade, da atratividade e da valorização contínua do condomínio.												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	O Fundo registrou em 2025 um lucro contábil de R\$ 10 milhões, incluindo o ajuste a valor justo e resultado de caixa. O resultado do período deve-se primordialmente as receitas de locação dos ativos do Fundo.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	Seguimos otimistas com o processo de suavização da política monetária, com uma sequência de cortes de juros cuja largada deve ocorrer na reunião do Copom de março (11/03). Embora desdobramentos geopolíticos recentes tragam pressões inflacionárias, avaliamos que seus efeitos serão de natureza transitória, sem alteração estrutural do cenário base. O câmbio, sustentado em patamares mais apreciados, tem funcionado como âncora fundamental do processo desinflacionário brasileiro, evidenciado de forma nítida na retração dos preços de comercializáveis — em especial, alimentos. Condições de oferta mais benignas devem igualmente contribuir para manter essa categoria, que representa mais de um quinto da cesta do IPCA, em níveis menos pressionados ao consumidor. As expectativas de inflação seguem convergindo de forma sustentada em direção ao centro da meta — atualmente em 3,91% —, ao passo que os dados de atividade econômica apontam arrefecimento considerável na margem, particularmente no consumo. Esperamos a manutenção dessa dinâmica ao longo de 2026. O principal ponto de dissonância entre os analistas reside no mercado de trabalho. A inflação de serviços — essencialmente uma inflação salarial — permanece em níveis superiores ao teto da meta, demonstrando elevada resiliência. A combinação de reajustes salariais acima do INPC, avanço da formalização da força de trabalho e desemprego em mínimas históricas (5,4% na última PNAD Contínua) tende a sustentar esse desafio à autoridade monetária. O maior grau de indexação dessa categoria reduz a sensibilidade dos preços ao aperto monetário no curto prazo, limitando a velocidade da convergência. Assim, para 2026 projetamos crescimento econômico modesto, próximo a 1,7%, com desaceleração continuada do consumo e acomodação gradual dos preços livres — a despeito da persistência no componente de serviços. O principal risco mapeável ao cenário é o papel do câmbio no processo desinflacionário: a volatilidade do dólar e a escalada de tensões geopolíticas permanecem como vetores com potencial de trazer consequências deletérias à inflação doméstica.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	O Fundo Rio Negro (RNGO) encerrou o exercício de 2025 com índice de vacância física de 16%, posicionando-se de forma mais favorável em relação à média do mercado de imóveis corporativos, que registrou aproximadamente 25% no mesmo período. A redução dos níveis de vacância permanece como uma das principais prioridades da gestão, refletindo o compromisso contínuo com a atração de locatários qualificados e a celebração de contratos alinhados ao padrão, à localização e ao potencial dos ativos que compõem o portfólio. Nesse contexto, a gestão do Fundo Rio Negro atua de forma proativa na prospecção de novas oportunidades comerciais e no desenvolvimento de parcerias estratégicas. A equipe mantém relacionamento permanente com consultorias especializadas e segue promovendo o empreendimento junto a potenciais ocupantes, evidenciando seus diferenciais competitivos, como a localização privilegiada e a qualidade dos serviços oferecidos pelo CA Rio Negro. Adicionalmente, ao longo de 2025, foram realizadas obras de adaptação de forma estratégica, com o objetivo de ampliar a atratividade dos espaços, adequar os andares às demandas do mercado e expandir o leque de opções disponíveis aos potenciais locatários, contribuindo diretamente para a redução da vacância e para o fortalecimento da competitividade do empreendimento. O monitoramento sistemático do mercado, aliado ao acompanhamento contínuo das visitas e negociações, assegura a identificação das melhores oportunidades de ocupação, contribuindo para a otimização do portfólio e para o fortalecimento dos resultados do Fundo. A gestão permanece comprometida com a valorização dos ativos e com a maximização do retorno aos cotistas, em consonância com as tendências e dinâmicas do mercado imobiliário corporativo.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="172 1895 501 1921">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th data-bbox="826 1908 1139 1975" rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th data-bbox="1158 1895 1458 1975" rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th data-bbox="172 1921 501 1989">Relação de ativos imobiliários</th><th data-bbox="501 1921 820 1989">Valor (R\$)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="172 1989 501 2047">Edifício Rio Negro - Torres Padauri e Demini</td><td data-bbox="501 1989 820 2047">219.900.000,00</td><td data-bbox="826 1989 1139 2047">SIM</td><td data-bbox="1158 1989 1458 2047">-0,45%</td></tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Edifício Rio Negro - Torres Padauri e Demini	219.900.000,00	SIM	-0,45%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Edifício Rio Negro - Torres Padauri e Demini	219.900.000,00	SIM	-0,45%										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação												
	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2025, empresa externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de												

	propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2025. A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2025 foi o método de renda, ajustado pelo Administrador considerando os custos das edificações projetadas. Para os imóveis avaliados, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) receitas operacionais projetadas; (b) despesas operacionais projetadas, tais como IPTU e Condomínio vacância entre contratos de 6 meses e considerando renovações de contratos de 90%, Comissão de Locação, Comissão da venda, Gestão de Locação, Fundo de Reposição de Ativo, (c) Valor de Saída de Investimento, aplicando o taxa de capitalização de 9,25% a.a., (d) taxa de desconto de 9,75%.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B CJ 32 - Vila Olímpia - São Paulo/SP www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser feitas nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracao@riobravo.com.br e FIOportunidadesImobiliarias@riobravo.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 77 da Resolução CVM nº 175, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas no artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Classe pagará à Administradora uma taxa de administração de acordo com o Patrimônio Líquido da Classe, conforme tabela demonstrada no Regulamento do fundo, ou um mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2012, corrigida anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido. A taxa indicada já engloba a remuneração do Gestor do fundo. O Patrimônio Líquido da Classe em 2025 resultou cobranças pela taxa mínima.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	788.198,52	0,35%	0,57%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Representante 1		

Nome:	Romeu Maio de Araujo Costa	Idade:	78
Profissão:	Consultor	CPF:	51586584804
E-mail:	romeuc643@gmail.com	Formação acadêmica:	Engenharia Química e Economia
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):	R\$5.000,00 (cinco mil reais), mais R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por deslocamento e despesa de alimentação do representante dos cotistas à Rio Bravo.	Valor pago no ano de referência (R\$):	36.061,39
% sobre o patrimônio contábil:	0,02%	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	0,03%
Quantidade de cotas detidas do FII:	11,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	11,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data da eleição em Assembleia Geral:	28/04/2025
Término do Mandato:	30/04/2026		

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Engevix Engenharia Ltda	2006 a 2015	Diretor de Bioenergia	Energia elétrica sustentável
Consultoria	2024 - atual	Consultor	Contratações, Estratégia e Indicadores
Não possui informação apresentada.			

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	60
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378854
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Administrador de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram

	Rio Bravo Investimentos	Desde 2015	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
	Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	7.015,00	1.664.439,00	62,19%	59,78%	2,41%
	Acima de 5% até 10%	5,00	1.011.561,00	37,81%	31,02%	6,79%
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Não possui informação apresentada.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Não possui informação apresentada.					
Anexos						
5. Fatores de Risco						

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---