

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”)

COMUNICADO AO MERCADO

NOVA LOCAÇÃO

Foi assinado em 22/09/2025 contrato de locação de imóvel Não Residencial (“Contrato de Locação”) com a **JV TRANSPORTES ESPECIALIZADOS LTDA** (“JV” ou “Locatária”) para locação de 339,09 m² do conjunto 72 no 7º andar do Empreendimento C.A. Rio Negro – Torre Demini (“Imóvel”). O conjunto estava passando por obras de adequação e mobília para locação, tendo sido concluídas no mês de agosto. Portanto, a nova demanda está diretamente relacionada à estratégia de disponibilidade de espaços prontos no formato plug-and-play. Com a nova locação, o Fundo reduz sua vacância física para 17,8%.

SOBRE A LOCAÇÃO

A Locatária é uma empresa especializada em serviço de transporte privado de executivos e já possuía operação na Torre A, que também faz parte do C.A. Rio Negro, mas não é de propriedade do Fundo. Portanto, a JV está expandindo sua operação pela locação de um espaço complementar e já pronto para sua operação.

Vale destacar que a demanda da JV surgiu em razão dos amplos esforços de divulgação e evento exclusivo para corretores realizado no começo de agosto no Imóvel, o que demonstra a assertividade das ações realizadas pelo time comercial da Rio Bravo.

O Contrato de Locação foi firmado na modalidade plug-and-play e tem prazo de vigência de 60 meses (5 anos), com início em 22/09/2025 e término em 21/09/2030, tendo o IPCA/IBGE como índice de reajuste. O valor de locação por m² e as condições comerciais estão alinhadas às últimas transações praticadas no mercado e na região, bem como às práticas comuns em contratos com infraestrutura e mobiliário prontos.

Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 120 dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves. Ademais, a multa será de 3 aluguéis proporcionais ao período do contrato não cumprido, carência e descontos atualizados pelo índice do contrato de locação. O contrato *plug-and-play* tem a característica de contar com cláusulas “fortes” para o Fundo, sendo uma ferramenta importante de barganha na comercialização e de atração de bons locatários, já que conta com uma análise de crédito minuciosa por parte da Rio Bravo para a entrega neste formato.

ESFORÇOS DE COMERCIALIZAÇÃO

A nova locação demonstra a qualidade e a competitividade do Empreendimento, o que é comprovado pelas taxas de vacância física constantemente abaixo das taxas da região de Alphaville, e a expertise imobiliária da equipe de gestão em atrair novos ocupantes e manter uma ocupação líquida positiva no Empreendimento. A equipe de gestão segue trabalhando arduamente com o objetivo de reduzir ainda mais a vacância do Fundo.



O *plug-and-play* foi um importante mecanismo para impulsionar essa locação. O time de gestão segue com a estratégia de continuidade do projeto de adaptação de lajes vagas, com o objetivo de acelerar a ocupação, maximizar o aproveitamento dos ativos e melhorar a performance operacional do Fundo, conforme divulgado no relatório gerencial de julho de 2025 do Fundo.

IMPACTO NO FUNDO

A Expansão da Locação impactará positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$0,01/cota, considerando recebimento do aluguel e cessão das despesas de vacância, ao fim do período das concessões e carências.

A locação do Imóvel em parâmetros compatíveis com o mercado demonstra a capacidade de geração de renda imobiliária sustentável e de longo prazo dos ativos do Fundo, que possuem excelente qualidade e localização atraindo inquilinos de alta qualidade.

O canal de RI está disponível para qualquer dúvida ou comentário: ri@riobravo.com.br ou www.riobravo.com.br/chat.

São Paulo, 24 de setembro de 2025.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

instituição administradora do

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

