

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

COMUNICADO AO MERCADO NOVA LOCAÇÃO ONE KEY PAYMENTS

RESUMO

Foi assinado em 02/12/2025 contrato de locação **do 2º andar CJ 22 - Bloco Demini do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro** (“Conjunto”) no modelo *plug-and-play*. O Imóvel estava passando por obras de adequação e mobília para locação, tendo sido concluídas no mês de novembro/2025. 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 16,96%.

SOBRE A LOCAÇÃO

A locação, que corresponde a 339,09m², foi firmada com a ONEKEY PAYMENTS INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S/A, empresa que atua com soluções de pagamentos. O prazo de vigência do contrato de locação é de 60 meses, com vigência até 16/11/2030, tendo o IPCA/IBGE como índice de reajuste.

O valor de locação e as condições comerciais estão em linha com as últimas transações praticadas na região e os preços já praticados pelo Fundo em outros conjuntos do imóvel. 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 e deverá devolver o valor equivalente ao investimento do *plug-and-play*, mais três aluguéis proporcionais ao período do contrato não cumprido, carência e descontos concedidos, devidamente atualizado pelo índice do contrato.

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.

ESFORÇO 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.

IMPACTO NO FUNDO

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

A nova locação 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 e, com isso, conseguem atrair inquilinos de alta qualidade. Ainda, a locação foi proporcionada pela expertise da Rio Bravo na comercialização e na seleção dos imóveis, nos mais de 16 anos da Rio Bravo como gestora do Fundo.

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

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

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

instituição administradora do

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 15.006.286/0001-90

ISIN: BRRNGOCTF003 | Ticker: RGO11