

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

RELATÓRIO DE REPRESENTANTE DE COTISTAS

1º SEMESTRE 2026

ATIVIDADES REALIZADAS NO 1º SEMESTRE DE 2026

- Taxa de Condomínio

A relação do Fundo com o Condomínio - CARN está no valor da Taxa de Condomínio pago pelas áreas desocupadas. Dentro de todas as despesas que compõe essa relação, a taxa de condomínio representa mais de 75% dessas despesas. Como esse valor é substancial, eu como representante dos cotistas, tenho que avaliar e ratificar a procedência dessa cobrança.

Então dedicamos uma boa parte do nosso tempo tentando entender como era composta a Taxa Condominial. Nessa taxa de condomínio, cerca de 38% do valor tem como origem a taxa de condomínio do Deck Park. A forma como encontrei para verificar essa procedência foi analisar o fluxo de caixa do Deck Park.

No meu entender, o prédio onde está o Deck Park é comum a todos os outros proprietários, então deveriam ser suportados pelo orçamento geral, e não por receitas auferidas por cessão de espaço, por exemplo. Estas deveriam ir para o fundo de reserva dos proprietários (cotistas) e ser utilizado de acordo com as necessidades de investimento do Deck Park. Eu entendo que seja algo conceitual, mas já vi esse conceito ser aplicado em outros condomínios. Entendo que a Rio Bravo está num processo de revisão desse conceito, para evitar a possibilidade que alguns itens da taxa de condomínio estejam sendo pagos em dobro.

- A Entrada da Nova Sindicatura

Um fato relevante ocorrido neste 1º semestre de 2026 foi a mudança na sindicatura. O novo síndico mora em Alphaville, é figura proeminente da AREA (Associação Residencial Empresarial de Alphaville), que administra toda a área externa a todos os condomínios. Com suficiente status político para representar o Condomínio Administrativo Rio Negro em qualquer situação. Na sua chegada já solicitou uma revisão do orçamento para o 2º semestre de 2026. Na pauta dessa revisão estão:

- Avaliação de uma possível redução na conta de água através da perfuração de poços semiartesianos;
 - Possível restituição da parcela do esgoto que foi pago à SABESP, uma vez que não existe a interligação do esgoto gerado com a SABESP;
 - Cobrança individual do consumo de energia elétrica do ar-condicionado, que hoje se paga pela fração ideal;
 - Redução nas despesas de bombeiros, jardinagem, consultoria de segurança, tratamento de água condensada, despesas administrativas e gerenciamento, despesas de assessoria jurídica especializada;
- Essas reduções permitirão uma redução de pelo menos 4% sobre o valor total das Despesas Ordinárias já em 2026.

- A saída de alguns locatários e a entrada de novos locatários

Neste primeiro semestre tivemos o anúncio da saída de locatários importantes, mais pelo espaço que ocupam, do que pelo valor que pagam. Uma excelente oportunidade para investir em mais áreas de 339 m². Novas empresas estão chegando para ocupar as áreas de 339 m². Para se ter uma ideia, disponibilizamos 10 áreas de 339,09 m². Dessas áreas disponibilizadas já conseguimos alugar 7 (sete), com valores bem acima da nossa atual média.

- Aumento da média de locação

O aumento da média mensal de locação aumentou em 18%.

Indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas

Eu, Romeu Maio de Araujo Costa, CPF 515.865.848-04, possuo 11 cotas do fundo RNGO11.

Despesas incorridas no exercício de suas atividades

As minhas despesas nos últimos seis meses do meu mandato foram de R\$ 831,04 onde 100% foram gastos em locomoção da minha residência para a sede da Rio Bravo.

Opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia (trimestral)

Por enquanto nada a declarar em relação às demonstrações contábeis.

São Paulo, 10 de agosto de 2026.