

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

COMUNICADO AO MERCADO

NOVA LOCAÇÃO

Foi assinado em 21 de julho de 2025 aditamento ao contrato de locação para expansão no Imóvel Não Residencial (“Expansão da Locação”) com a **BK CONSULTORIA E SERVIÇOS LTDA** (“BK Consultoria” ou “Locatária”) para locação do conjunto 41B no 4º andar do Empreendimento C.A Rio Negro – Torre Demini, em adição a locação do conjunto 42 da mesma torre (“C.A Rio Negro” e “Imóvel”). Com a expansão, o Fundo sai de uma vacância de 19,73% para 18,77%.

SOBRE A LOCAÇÃO

A Expansão da Locação na modalidade plug-and-play foi firmada com a BK Consultoria, empresa do setor de terceirização de processos de negócios e recrutamento e seleção, e tem como clientes grandes empresas brasileiras e multinacionais. A nova área ocupada representa uma área BOMA locável de 339 m², e pagará o aluguel mensal acordado de R\$ 75,00/ m², sendo que do 1º ao 3º mês haverá carência do aluguel, do 4º ao 12º mês de locação desconto de R\$ 15,00/m², do 13º ao 24º mês de locação desconto de R\$ 10,00/m², do 25º ao 36º mês de locação desconto de R\$ 5,00/m², e a partir do 37º mês o Fundo passará a receber o valor integral sem desconto e devidamente reajustado. Com esta nova operação, a locatária amplia sua área locada para um total de 1.017 m².

O prazo de vigência da Expansão da Locação é de 60 (sessenta meses), com início em 15/07/2025 e término em 14/08/2030, tendo o IPCA/IBGE como índice de reajuste. O valor de locação por m² e as condições comerciais estão alinhadas com as últimas transações praticadas no mercado e na região onde o Imóvel está localizado. A garantia acordada entre as partes será seguro fiança.

Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves. Ademais, nesse caso, a multa será de 3 (três) aluguéis proporcionais ao período do contrato não cumprido, carência e descontos concedidos e investimento plug-and-play devidamente atualizado pelo índice indicado no 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, após a gestão do Fundo adotar a estratégia e entregar unidade com *plug-and-play*.

IMPACTO NO FUNDO

A Expansão da Locação impactará positivamente o resultado mensal do Fundo em, aproximadamente, R\$0,01/cota, considerando aluguel e 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, 21 de julho de 2025.

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

instituição administradora do

RIO NEGRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

