

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

RELATÓRIO DE REPRESENTANTE DE COTISTAS

3º TRIMESTRE 2025

ATIVIDADES REALIZADAS NO 3º TRIMESTRE

- Acompanhamento das obras no 2º andar da Torre Demini

A gestora Rio Bravo fechou contrato para transformar o segundo andar da Torre Demini em 4 (quatro) espaços de aproximadamente 340 m² cada um. As obras já estão em andamento e a expectativa é que até o final de dezembro teremos pelo menos 2 desses espaços prontos para locação.

- Conhecer o trabalho desenvolvido pela CBRE

A CBRE administra o condomínio. Através de algumas visitas pudemos conhecer o trabalho desenvolvido pela CBRE. É uma área que me interessa, pois entendo que existe a possibilidade de várias reduções de custo operacional que poderão ser analisadas e avaliadas principalmente em relação a 2026.

- Revisão/renovações

A atividade mais importante realizada do trimestre passado foi de avaliar as revisões e renovações que teríamos pela frente. Para quem não sabe, a Lei do Inquilinato (Lei 8,245 de 18/10/91) permite que você revise os valores de um contrato de 60 meses, quando decorridos 36 (trinta e seis meses) do mesmo contrato.

Durante a pandemia, o mercado ficou totalmente favorável ao locatário. O Fundo Rio Negro entendeu que seus locatários ativaram o modo sobrevivência e concedeu várias reduções nos aluguéis. Nesse período conseguimos manter a grande maioria dos nossos locatários.

Passados, praticamente, 4 (quatro) anos da pandemia o mercado se tornou francamente favorável ao locador. Na região de Alphaville, os juros elevados inibem o desenvolvimento de novos prédios comerciais, favorecendo os empreendimentos habitacionais. Nesta região, não se vislumbra novos empreendimentos comerciais nos próximos 5 (cinco) anos. Essa situação favorece demais a localização estratégica que o Centro Administrativo Rio Negro ocupa, e que acabará permitindo uma rápida recuperação do valor da locação por metro quadrado.

Conforme comentado no relatório da Comissão de Assuntos Estratégicos, essas revisões e renovações, quando bem conduzidas, permitirão um incremento substancial no faturamento do Fundo. É meu entendimento que nos próximos 3 (três) anos poderemos acrescentar ao faturamento do Fundo, a preços de hoje, um adicional de até 37% do atual faturamento, sendo que mais de 20% poderão ocorrer até o final de 2026.

Isso poderá representar um adicional de R\$ 0,15/cota ao longo de 2026. Assim, de forma geral, entendemos que os horizontes do Fundo Rio Negro são bastante promissores.

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 quatro meses do meu mandato foram de R\$ 421,36 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)

Nada a declarar em relação às demonstrações contábeis. A administradora Rio Bravo conduz a parte contábil de forma irretocável.

São Paulo, 17 de novembro de 2025.