

Material Complementar
Consulta Formal
01/2023



FII Rio Negro

RNG011

RIO BRAVO

Agenda

Sobre a Rio Bravo

Convocação

Sobre a matéria iii

Sobre a votação



Sobre a Rio Bravo

Renda Fixa &
Crédito
+ 1,1 bi

112 MM
Renda Variável

Multimercado
e Previdência
945 mm

+ 11,1 bi
Imobiliário

Há mais de duas décadas,
fazemos a ponte entre a
sociedade e o mercado.

Trabalhamos pela
rentabilidade de uma nova
geração de investimentos e
investidores conscientes, que
buscam alavancar empresas,
ideias e mudanças. Afinal,
investir é viabilizar projetos
reais.

Somos a gestora de investimentos
que movem o mundo, com foco em
quatro estratégias: imobiliária,
crédito, renda variável e
multimercados. É assim que
entregamos a solução mais alinhada à
expectativa de cada investidor.

A evolução patrimonial deles caminha
lado a lado da pavimentação de um
futuro melhor.

Aqui, seu investimento tem poder.

R\$ 13,3 bi
Total sob Gestão e
Administração

Data-base: fevereiro/23

Convocação

A Rio Bravo Investimentos DTVM, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**, convoca os cotistas a participarem da Consulta Formal 01/2023, a fim de examinar, discutir e votar acerca das seguintes matérias:

As matérias descritas neste material não necessariamente trazem a redação completa das pautas em votação. Sugerimos a leitura das matérias na íntegra na Proposta de Administração e no Edital de Convocação.

Matéria (i)

Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

As Demonstrações Financeiras estão disponíveis para consulta dos cotistas no site da Administradora e B3.

Matéria (ii)

Autorização para que o informe de rendimentos não seja mais enviado por via física pelos correios, passando a ser enviado aos cotistas exclusivamente por meio digital.

As matérias acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

Convocação

Matéria (iii)

A contratação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., empresa do mesmo grupo econômico da Administradora, para realizar os serviços de consultoria imobiliária, por prazo indeterminado, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir tal aprovação, observado que a remuneração da consultoria imobiliária será paga diretamente pelo Fundo, sem dedução da remuneração devida à Administradora.

A matéria acima dependerá da aprovação por maioria dos votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas

Histórico do Consultor Imobiliário do Fundo Rio Negro

O FII Rio Negro conta com os serviços de um Consultor Imobiliário desde a sua criação, em 2012, para assessorar o Administrador Fiduciário do Fundo em serviços relacionados a:



Supervisão do seu portfólio



Atuação junto ao condomínio do empreendimento



Relacionamento com locatários

Importância do Consultor Imobiliário

O serviço prestado pelo Consultor se mostrou essencial desde a criação do Fundo, principalmente pelo elevado número de contratos na carteira do Fundo e do alto número de demandas provenientes dos ocupantes, o que permitiu a manutenção dos locatários do Fundo em um mercado tão competitivo quanto o de Alphaville

Sobre a matéria iii

Está sendo proposta a troca do atual Consultor Imobiliário pela Rio Bravo, que também atua na gestão e administração fiduciária do Fundo. Queremos trazer **maior eficiência, agilidade e qualidade ao serviço prestado**, com redução de custos para o Fundo.

Por que contratar a Rio Bravo como Consultor Imobiliário?

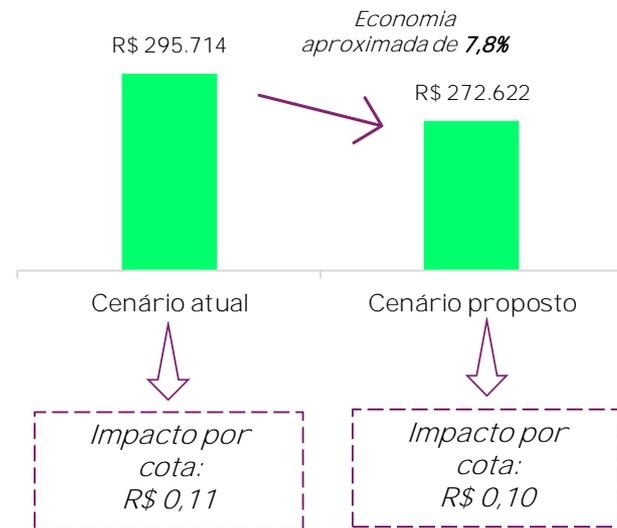
Sendo uma das pioneiras no mercado de Fundos de Investimento Imobiliário, com mais de duas décadas de atuação, **a Rio Bravo estruturou uma equipe técnica, dedicada aos espaços corporativos e com vasta experiência no setor, somado ao uso de tecnologia**, com plataforma própria de gestão de empreendimentos.

Atualmente, a Rio Bravo atua como Consultor Imobiliário, assessorando na gestão de aproximadamente R\$ 180 milhões em imóveis corporativos de alto padrão.

Benefícios da contratação da Rio Bravo como Consultor Imobiliário

Devido às sinergias existentes com o serviço de Administração Fiduciária já prestado pela Rio Bravo, vislumbramos o **aperfeiçoamento do escopo de trabalho em comparação ao atual prestador**, além da **redução estimada das despesas** arcadas pelo Fundo com o serviço, **impactando positivamente o resultado do Fundo**.

Despesa anual do RNGO11 com Consultor Imobiliário



A economia ao Fundo com a contratação deverá ser ainda maior em 2023, a depender do desempenho do Consultor contratado

A PROJEÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Sobre a matéria iii

Abaixo apresentamos o modelo e os valores propostos pela Rio Bravo para realizar o serviço de Consultor Imobiliário do FII Rio Negro.

O modelo de cobrança segue o padrão utilizado no contrato atual de Consultor Imobiliário, com redução nos valores mínimos cobrados.

Proposta de Remuneração

(i) Remuneração Fixa (%)	0,90%	(ii) Remuneração Variável (% de Renegociações)	5,00%	(iii) Remuneração Variável (% de Novos Contratos)	20,00%		
Base de cálculo	Receita Bruta Mensal	+	Base de cálculo	Diferença (aumento) do aluguel renegociado	+	Base de cálculo	Novo aluguel médio mensal
Mínimo garantido	R\$ 16.586,90 ¹		Mínimo garantido	R\$ 2.470,75 ¹		Mínimo garantido	R\$ 9.883,00 ²

(i) A remuneração fixa pelo serviço de consultoria imobiliária realizado é de **0,90% da receita bruta mensal** do Fundo, sendo respeitado o valor mínimo garantido de R\$ 16.586,90.

(ii) A remuneração variável pelo sucesso em renegociações é de **5,00% do ganho anual gerado com a negociação à título de êxito** e devida exclusivamente na assinatura do contrato/aditivo, sendo respeitado o valor mínimo garantido de R\$ 2.470,75.

(iii) A remuneração variável pela conclusão de novas locações é de **20,00% do aluguel nominal mensal à título de êxito** e devida exclusivamente na assinatura do contrato/aditivo, sendo respeitado o valor mínimo garantido de R\$ 9.883,00.²

Em jan/23, por exemplo, a receita bruta do Fundo foi de R\$ 1,415 milhões, o que resultaria em uma remuneração mínima para o Consultor de R\$ 16.568,90.

¹ Índice de reajuste: IPCA.

² Valor mínimo será válido somente para locações de ao menos 300m².

Sobre a matéria iii

Escopo de trabalho proposto pela Rio Bravo Investimentos como Consultor imobiliário do FII Rio Negro



Controle do portfólio e da carteira de contratos

Atuação e manutenção do relacionamento com inquilinos por meio de:

- emissão de cobranças periódicas (aluguel, condomínio, impostos, encargos e outros débitos);
- controle de recebimentos;
- gerenciamento de emissão e renovação de garantias e seguros previstas contratualmente;
- elaboração de laudos de vistoria para entrada e saída dos inquilinos;
- gestão de inadimplência de alugueis e encargos;
- acompanhamento e checagem, junto a terceiro especializado quando necessário, da documentação envolvendo o Fundo e seus inquilinos, como contratos, aditivos, distratos, cartas de rescisão, notificações e contranotificações;
- controle dos principais eventos contratuais e
- supervisão das áreas disponíveis, mantendo controle dos seus encargos e avaliando necessidade de investimentos/manutenções.



Intermediação com o condomínio

Compreende atividades relacionadas a:

- atuação como facilitador entre assuntos envolvendo o locatário e o administrador do condomínio;
- supervisão e controle, junto ao administrador predial, das receitas de áreas comuns provenientes de cessão onerosa;
- controle da prestação de serviços realizada ao condomínio e gerenciamento de suas despesas operacionais;
- acompanhamento e coordenação junto ao condomínio do planejamento anual estratégico e operacional visando a melhora contínua das suas instalações e operações; e
- participação em assembleias condominiais.

Sobre a matéria iii

Escopo de trabalho proposto pela Rio Bravo Investimentos como Consultor imobiliário do FII Rio Negro



Atuação comercial

Atuação junto ao representante do proprietário por meio de:

- elaboração da estratégia de comercialização dos ativos que compreendem o portfólio do Fundo, incluindo materiais de marketing e divulgação;
- divulgação das disponibilidades junto a corretores autônomos e consultorias especializadas;
- realização de prospecção com ocupantes em potencial;
- manutenção de relacionamento próximo aos atuais inquilinos do Fundo, entendendo as respectivas necessidades, com o objetivo da permanência no nosso empreendimento, com condições comerciais favoráveis, competitivas e em linha com o mercado;
- negociação com os inquilinos em potenciais revisionais, renovatórias ou qualquer alteração de condições contratuais;
- análise de crédito e Due Diligence dos inquilinos em potencial; e
- acompanhamento de visitas de interessados.



Controle de regularidade

Controle periódico da regularidade dos ativos do portfólio com o levantamento da documentação exigida, à exemplo, CND de IPTU e outros impostos, AVCB, matrículas, dentre outros.

Sobre a votação

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o **link de votação diretamente por e-mail**, pelo remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br. Não esqueça de checar também o SPAM ou lixo eletrônico.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta **preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta** conforme instruções na primeira página.

PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS

15h de
27/04/23

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

27/04/23*

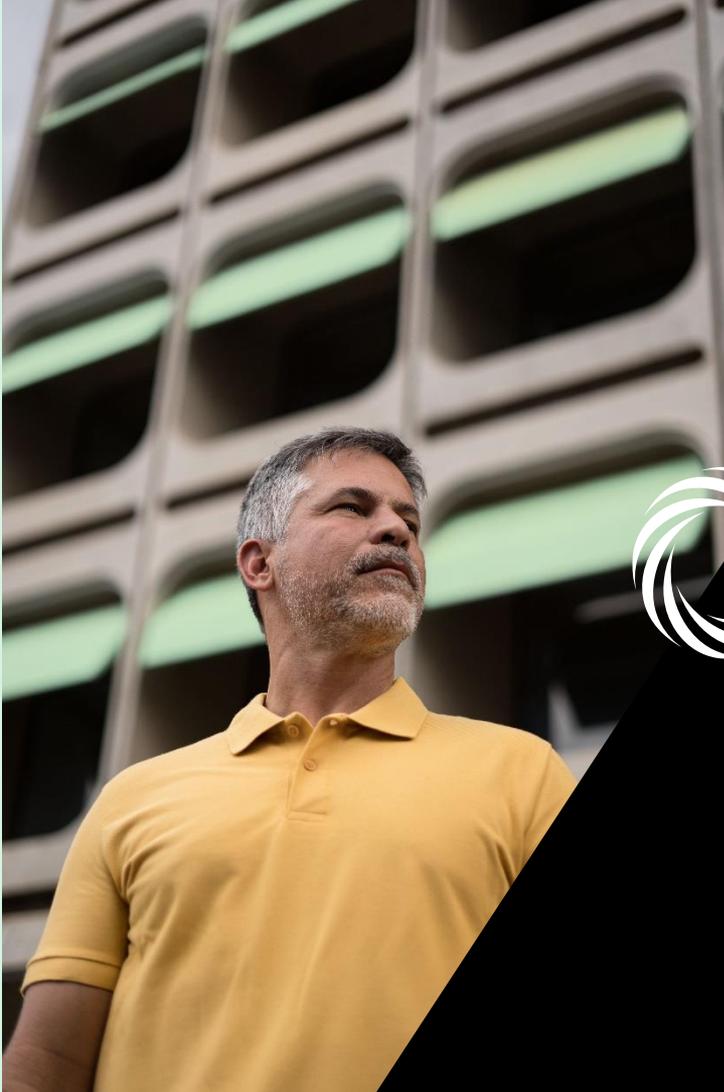
*Após o fechamento do mercado.

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

