

São Paulo/SP, 28 de março de 2023.

Consulta Formal nº 01/2023

Aos

Senhores Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII.

Prezados Senhores Cotistas,

A Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII, inscrito no CNPJ sob nº 15.006.286/0001-90 ("Fundo"), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem por meio desta consulta formal ("Consulta Formal"), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias:

Em pauta ordinária:

- (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.

Em pauta extraordinária:

- (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; e
- (iii) A contratação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08, 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, com a inclusão dos novos Artigos 9.2, 9.2.1, 9.2.2, 9.3, 9.3.1 e 9.3.2, nos termos da redação abaixo, observado que a remuneração da consultoria imobiliária será paga diretamente

pelo Fundo, sem dedução da remuneração devida à Administradora:

“9.2. Consultoria Imobiliária: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08 (“Consultor Imobiliário”).

9.2.1. Competirá ao Consultor Imobiliário, sem prejuízo de outras atribuições estabelecidas neste Regulamento e no contrato firmado com a Instituição Administradora:

I - analisar as propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas à Instituição Administradora, bem como preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação à Assembleia Geral;

II – realizar a análise, seleção e avaliação de locatários e/ou empreendimentos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

III – administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

9.2.2. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 90 (noventa) dias de antecedência à Instituição Administradora, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma pro rata temporis.

9.3. Remuneração do Consultor Imobiliário. O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento pelos serviços prestados, nos termos previstos no contrato firmado com a Instituição Administradora, da seguinte forma:

a) Remuneração Fixa Mensal: 0,90% (zero vírgula noventa por cento) da receita bruta mensal do Fundo, com mínimo garantido de R\$ 16.586,90 (dezesseis mil, quinhentos e oitenta e seis reais e noventa centavos).

b) Remuneração Variável Decorrente de Revisão/Renegociação de Contratos:

5% (cinco por cento) da diferença (aumento) do valor de locação anual do andar/conjunto, com mínimo garantido de R\$ 2.470,75 (dois mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e cinco centavos), a título de êxito e devido uma única vez por contrato/aditivo assinado. Caso o contrato revisado/renegociado tenha sido um contrato referente a um depósito localizado no empreendimento, a remuneração mínima corresponderá ao primeiro aluguel/remuneração mensal devido pelo locatário/cessionário do referido depósito.

- c) Remuneração Variável Decorrente da Celebração de Novos Contratos: 20% (vinte por cento) do valor do aluguel mensal médio referente ao contrato integral de locação de área mínima igual ou superior a 300m² (trezentos metros quadrados), com mínimo garantido de R\$ 9.883,00 (nove mil e oitocentos e oitenta e três reais), a título de êxito e devido uma única vez por contrato assinado. Caso o novo contrato celebrado tenha sido um contrato referente a um depósito localizado no empreendimento, a remuneração mínima corresponderá ao primeiro aluguel/remuneração mensal devido pelo locatário/cessionário do referido depósito.

9.3.1. O valor mínimo garantido ao Consultor Imobiliário a título da (a) Remuneração Fixa Mensal; (b) Remuneração Variável Decorrente de Revisão/Renegociação de Contratos; e (c) Remuneração Variável Decorrente da Celebração de Novos Contratos, será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), ou na menor periodicidade permitida por lei, considerada a data base de junho/2023.

9.3.2. A remuneração devida ao Consultor Imobiliário será arcada pelo Fundo e não está incluída na Taxa de Administração.”

A matérias dos itens (i) e (ii) acima dependerão da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

A matéria descrita no item (iii) acima dependerá da **aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas**, nos termos do 13.12 do Regulamento do Fundo e Art. 20, §1º, da Instrução CVM nº 472.

Como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica (“Voto Via Plataforma”). Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta convocação, para que o Cotista

possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria de Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. Brasil Bolsa e Balcão (“B3”), sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser feito via Administradora (“Voto Via Administradora”). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (Anexo I). Caso algum Cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido.

Esclarecemos que somente serão aceitos pela Administradora os votos escritos encaminhados pelos Cotistas impreterivelmente até as **15h do dia 27 de abril de 2023**. As deliberações serão publicadas na mesma data, após o fechamento do mercado.

Os Cotistas devem enviar/incluir na Plataforma os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: ni@riobravo.com.br

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Atendimento digital: www.riobravo.com.br/Whatsapp

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal:

Anexo I – Modelo de Carta Resposta.

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

Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

Passo 1:

- Preencher todos os campos marcados em cinza.
- Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Enviar o voto para a Rio Bravo por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail ri@riobravo.com.br junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

Correio:

A/C: **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Ref.: Consulta Formal nº 01/2023 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO - FII**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Consulta Formal poderão participar da Consulta Formal ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE VOTO

Local, dia de mês de 2023.

À

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

("Rio Bravo" ou "Administradora")

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: **Consulta Formal nº 01/2023 do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO**
- FII, inscrito no CNPJ sob o nº 15.006.286/0001-90 ("Fundo").

Prezados Senhores,

Em atenção ao Edital de Convocação e Proposta da Administradora encaminhada em 28 de março de 2023, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

Em pauta ordinária:

- (i) Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Voto do Cotista: Aprovar
 Rejeitar
 Abstenho-me de votar

Em pauta extraordinária:

- (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.

Voto do Cotista: Aprovar
 Rejeitar
 Abstenho-me de votar

- (iii) A contratação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08, 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, com a inclusão dos novos Artigos 9.2, 9.2.1, 9.2.2, 9.3, 9.3.1 e 9.3.2, nos termos da redação abaixo, observado que a remuneração da consultoria imobiliária será paga diretamente pelo Fundo, sem dedução da remuneração devida à Administradora:

“9.2. Consultoria Imobiliária: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08 (“Consultor Imobiliário”).

9.2.1. Competirá ao Consultor Imobiliário, sem prejuízo de outras atribuições estabelecidas neste Regulamento e no contrato firmado com a Instituição Administradora:

I - analisar as propostas de investimentos ou desinvestimentos encaminhadas à Instituição Administradora, bem como preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação à Assembleia Geral;

II – realizar a análise, seleção e avaliação de locatários e/ou empreendimentos imobiliários locatários e/ou integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

III – administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

9.2.2. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 90 (noventa) dias de antecedência à Instituição Administradora, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma pro rata temporis.

9.3. *Remuneração do Consultor Imobiliário.* O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento pelos serviços prestados, nos termos previstos no contrato firmado com a Instituição Administradora, da seguinte forma:

- a) *Remuneração Fixa Mensal: 0,90% (zero vírgula noventa por cento) da receita bruta mensal do Fundo, com mínimo garantido de R\$ 16.586,90 (dezesseis mil, quinhentos e oitenta e seis reais e noventa centavos).*
- b) *Remuneração Variável Decorrente de Revisão/Renegociação de Contratos: 5% (cinco por cento) da diferença (aumento) do valor de locação anual do andar/conjunto, com mínimo garantido de R\$ 2.470,75 (dois mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e cinco centavos), a título de êxito e devido uma única vez por contrato/aditivo assinado. Caso o contrato revisado/renegociado tenha sido um contrato referente a um depósito localizado no empreendimento, a remuneração mínima corresponderá ao primeiro aluguel/remuneração mensal devido pelo locatário/cessionário do referido depósito.*
- c) *Remuneração Variável Decorrente da Celebração de Novos Contratos: 20% (vinte por cento) do valor do aluguel mensal médio referente ao contrato integral de locação de área mínima igual ou superior a 300m² (trezentos metros quadrados), com mínimo garantido de R\$ 9.883,00 (nove mil e oitocentos e oitenta e três reais), a título de êxito e devido uma única vez por contrato assinado. Caso o novo contrato celebrado tenha sido um contrato referente a um depósito localizado no empreendimento, a remuneração mínima corresponderá ao primeiro aluguel/remuneração mensal devido pelo locatário/cessionário do referido depósito.*

9.3.1. *O valor mínimo garantido ao Consultor Imobiliário a título da (a) Remuneração Fixa Mensal; (b) Remuneração Variável Decorrente de Revisão/Renegociação de Contratos; e (c) Remuneração Variável Decorrente da Celebração de Novos Contratos, será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), ou na menor periodicidade permitida por lei, considerada a data base de junho/2023.*

9.3.2. *A remuneração devida ao Consultor Imobiliário será arcada pelo Fundo e não está incluída na Taxa de Administração.”*

Voto do Cotista: Aprovar
 Rejeitar
 Abstenho-me de votar

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA