Proposta da Administradora

Consulta Formal 02/2024

FII Rio Negro
RNGO11

junho24

riobravo.com.br

Consulta formal

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 02/2024, 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 Carta Consulta.

Matéria (i)

(i) a realização da 2ª emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), com Preço de Emissão equivalente a R$82,82 (oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 30 de abril de 2024, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático, nos termos das Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), do regulamento do Fundo ("Regulamento") e das demais disposições legais e regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenadora líder da Oferta ("Coordenador Líder");

Matéria (ii)

(ii) a realização da Emissão de cotas do Fundo, com Preço de Emissão equivalente a R$49,70 (quarenta e nove reais e setenta centavos), correspondente ao seu valor de fechamento de mercado apurado no dia 31 de maio de 2024, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático, nos termos das Resolução CVM 160, do Regulamento e das demais disposições legais e regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de Coordenadora Líder;

[continua]

Consulta formal

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 02/2024, 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 Carta Consulta.

Matéria (iii)

(iii) a concessão do prazo de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis para o exercício do direito de preferência na subscrição de cotas da Emissão pelos cotistas do Fundo, nos termos da Cláusula 4.10.1 do Regulamento; e

Matéria (iv)

(iv) a concessão do direito de subscrição de cotas não subscritas no âmbito do direito de preferência (sobras).

Consulta formal

A Rio Bravo propõe uma captação de recursos para ampliar o modelo Plug-and-Play e, assim, acelerar o aumento de ocupação do portfólio e buscar melhores resultados para o Fundo.

Aumento da demanda por áreas mobiliadas/ layout pronto/ Plug-and-Play

8 novas locações recentes no RNGO foram realizadas neste modelo

Ampliação do Plug-and-Play com investimentos de cerca de R$ 12,2 milhões

Projeção de **redução da vacância do Fundo para 14%** no 2º trimestre de 2025

Perspectiva

EXEMPLO DE PLUG-AND-PLAY JÁ REALIZADO NO RNGO11

Consulta formal

1) O que é o modelo Plug-and-Play?

- A modalidade Plug-and-Play consiste em oferecer aos inquilinos espaços de locação prontos, incluindo layout, mobiliário e estrutura, com projetos de construção e arquitetura, personalizados para cada empresa. Ou seja, o inquilino só precisa “pegar a chave” e entrar com seus equipamentos de trabalho.

- Com *expertise* da equipe de gestão em dezenas de ativações plug-and-play e parceiros experientes, o projeto é entregue de maneira personalizada, com agilidade e sem a necessidade de o locatário desembolsar o investimento inicial, nem ter *expertise* ou time dedicado para gerenciar a obra.

- Isso permite uma rápida adaptação dos espaços às necessidades específicas dos inquilinos, tornando a locação mais atrativa e acelerando o processo de ocupação.

- Os imóveis já prontos para locação são muito demandados por empresas que ocupam espaços compartilhados ou coworking e buscam mais privacidade e segurança, espaços maiores e personalizados. As demandas pelo plug-and-play são crescentes e vêm de empresas de todos os portes.

Prontos para trabalhar: espaços já prontos com mobiliário e infraestrutura

Simplicidade: locatário não precisa desembolsar os valores de investimento e dedicar tempo e equipe para as obras

Taylor made: adaptações feitas de forma rápida e personalizada para os ocupantes

Locações mais atrativas e aumento da demanda por ocupação dos espaços neste modelo

Consulta formal

2) Por que o Plug-and-Play pode aumentar a ocupação no RNGO11?

Demanda em alta: a gestão imobiliária observa um aumento gradual na procura por espaços já mobiliados no mercado corporativo, indicando oportunidades de expansão e potencial de absorção pelo mercado.

Liquidez dos espaços prontos: as unidades que ficaram vagas no RNGO11 que foram entregues mobiliadas ou com layout já existente tiveram alta liquidez e foram rapidamente absorvidas.

Atualmente há 2 mil m² demandados para esse tipo de modalidade no empreendimento do RNGO11.

Pela leitura de demanda, a equipe da gestão entende que se houvesse mais unidades disponíveis neste formato, haveria demanda para absorvê-las

1. Para que o plug-and-play seja implementado, é preciso que haja investimento por parte do Fundo para adaptação dos espaços.
2. Estimamos que o investimento em 6 conjuntos é suficiente e adequado para ser absorvido rapidamente, conforme demanda já existente na região.
3. Por isso, está sendo proposta a captação, nos termos da 2ª emissão de cotas do Fundo, para captar cerca de R$ 12,2 milhões para as obras e adaptações.

Quadro-resumo da operação:

Número de unidades	Até 6 conjuntos
Área locável estimada	4.069 m²
Valor total estimado	R$ 12,207 milhões

Consulta formal

3) Benefícios para o Fundo

- Aceleração da locação dos ativos.
- Aumento de até 20% no preço do aluguel pedido em comparação ao preço tradicional do empreendimento.
- Redução de custos de ocupação para o Fundo já no início da locação.
- Cláusulas de rescisão dos contratos mais exigentes e redução de carências, com amarras para devolução do capital investido na obra, favorável para uma permanência mais duradoura e estável.
- Concessão do plug-and-play feita mediante análise de crédito ainda mais minuciosa da Rio Bravo, atraindo inquilinos com bom risco de crédito.
- O mobiliário é de propriedade do fundo, ou seja, será utilizado também nas locações futuras.
- Potencial de valorização do ativo.

Projeção de evolução da vacância física do fundo (12 meses)

Premissas: captação integral da emissão proposta sendo em 1) considera as rescisões contratuais já sinalizadas; e em 2) considera a ocupação após evento 1 e 100% dos recursos da emissão captados e investidos nas locações plug–and-play.

TAL PROJEÇÃO NÃO DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO

Consulta formal

Cenários para emissão

- Para realização da emissão de cotas são propostos dois cenários:
  1. preço de emissão a valor patrimonial: R$ 82,82/cota
  2. preço de emissão a mercado: R$ 49,70/cota (correspondente ao seu valor de fechamento de mercado apurado no dia 31 de maio de 2024)

Cenário 1

Preço de emissão[1]	R$ 82,82/cota
Preço de subscrição	R$ 84,47/cota
Emissão Montante Total[1]	R$12.207.253,90
Cotas da Emissão	147.395
Fator de proporção	0,05508034
Total cotas pós-emissão	2.823.395

Cenário 2

Preço de emissão[1]	R$ 49,70/cota
Preço de subscrição	R$ 50,69/cota
Emissão Montante Total[1]	12.207.264,30
Cotas da Emissão	245.619
Fator de proporção	0,09178587
Total cotas pós-emissão	2.921.619

- O montante mínimo da oferta considera o investimento no Plug-and-Play em apenas 1 conjunto.

[1]Preço de emissão sem custos

Consulta formal

Projeções

- A tendência da distribuição dos rendimentos é cair com as rescisões antecipadas já anunciadas.
- Com o investimento e a projeção de aumento de ocupação demonstrada na página 7, estimamos um aumento de cerca de 21% na distribuição de rendimentos em até 12 meses após o início da estratégia.

Premissas: captação integral da emissão proposta sendo em 1) considera as rescisões contratuais já sinalizadas; e em 2) considera a ocupação após evento 1 e 100% dos recursos da emissão captados e investidos nas locações plug–and-play ao preço mencionado anteriormente neste material. Projeção para o 2T25 considera realização da emissão e início da execução da estratégia em julho/2024.

TAL PROJEÇÃO NÃO DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RESULTADO FUTURO

Case Rio Negro com Plug-and-Play

A demanda por ativos mobiliados está em alta. No próprio C.A. Rio Negro foi possível verificar o aumento de demanda e a alta liquidez deste tipo de locação:

Das **11** locações entre 2023 e 2024 realizadas no **C.A Rio Negro**

8 já possuíam layout, mobília ou estavam prontas para locação.

EXEMPLO DE PLUG-AND-PLAY JÁ REALIZADO NO RNGO11

Case Rio Bravo Renda Corporativa

Estratégia plug-and-play usada em todo o portfólio do RCRB11 (FII Rio Bravo Renda Corporativa, também gerido pela Rio Bravo), incluindo o Bravo! Paulista, maior case de sucesso de 2023 no formato.

+4.197
m^2 locados

+ 19
locações

- O ativo Bravo! Paulista é um edifício dos anos1970 que passou por um projeto de renovação total em 2022. Com a execução do retrofit, o ativo ficou **100% vago**.
- Com a inserção do modelo plug-and-play na estratégia de locação de ativos, **a ocupação do ativo saiu de 19% para 91,5% entre 2023 e 2024.**

Destaxa

Destaxa

IMO

IMO

IMED

Oficina Brasil

EXEMPLOS DE PLUG-AND-PLAY JÁ REALIZADOS NO RCRB11

Case Rio Bravo Renda Corporativa

Impacto direto na ocupação e destaque da força e agilidade comercial do Fundo na imprensa.

Ocupação física do portfólio do RCRB11

Ocupação atual: +98%

Gestão define meta de redução de vacância: **atingir 4,4% de vacância até abril/2024**

28

novas locações em 2023 e 2024

+70%

no formato plug and play

seudinheiro

ALTA DEMANDA

Fundo imobiliário RCRB11 fecha novo contrato de locação e volta a incrementar receita; confira a previsão de ganhos

A assessoria técnica Newland ocupará um dos conjuntos do edifício Bravo! Paulista pelos próximos cinco anos

Larissa Vitória

12 de junho de 2023 · 15:34 - atualizado às 14:45

fiis.com.br

Fundo imobiliário fecha com novo inquilino e atinge menor vacância em quase 3 anos; Veja qual

O fundo imobiliário RCRB11 firmou um novo contrato de locação com um inquilino e alcançou a sua menor vacância em cerca de 3 anos.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

RBRC11 celebra nova locação "plug and play" em São Paulo

Redação EuQueroInvestir

23 Out 2023 às 16:26 • Última atualização: 23 Out 2023 • 1 min leitura

Consulta formal

Gestão imobiliária Rio Bravo no RNGO11

Histórico do C.A. Rio Negro com gestão imobiliária (consultoria imobiliária) da Rio Bravo iniciada em agosto de 2023:

Novas classificações nas certificações Leed nos dois blocos:

- Padauiri antigamente classificado como Gold e atualmente Platinum
- Demini antigamente Silver e atualmente Gold

O shopping localizado no térreo das três torres também pertencente ao fundo, está **100% locado**, trazendo alternativas de serviços, alimentação e minimercado para os usuários.

Foi implementado o sistema de vans para os usuários nas torres de propriedade do Fundo que fornece transporte até a estação CPTM Barueri.

Em 2023, foram realizadas **11 novas locações (4.150 m²**, além dos depósitos e vagas do deck-park). Em **2024**, já foram locados **1.356 m²**.

A gestão está em processo de atualização da nova identidade visual para todo o empreendimento, incluindo o totem do acesso principal.

Consulta formal

Demais informações

- A matéria (iii) está sendo proposta para prever o exercício de direito de preferência dos cotistas na subscrição com prazo mínimo de 10 dias úteis.
- A matéria (iv) trata da previsão de sobras do direito de preferência conforme mencionado acima.
- As matérias dependerão da maioria simples de votos dos cotistas considerados presentes.
- A Rio Bravo considera que a execução da estratégia Plug-and-Play deverá melhorar a ocupação do portfólio e, por consequência, o resultado do Fundo, mas **cabe aos cotistas tomar a melhor decisão em relação à precificação da emissão de cotas.** Estaremos disponíveis em nossos canais para que todos os investidores possam se munir de informações a fim de tomar a melhor decisão.

Consulta formal

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Voto por Escrito (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o **link de votação diretamente por e-mail,** pelo remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br. Nao 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 e enviar para assembleias.RNGO11@riobravo.com.br.

PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS

15h de 26/06/24

PUBLICAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES

26/06/2024*

*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

Impulsionando a geração de investimentos e investidores conscientes.
RIO BRAVO
riobravo.com.br
Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600