

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS À CONSULTA FORMAL Nº 01/2022 E POSTERGAÇÃO DO PRAZO DE VOTAÇÃO

A Rio Bravo Investimentos, administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII, tem acompanhado sugestões e solicitações de cotistas referentes às propostas constantes na ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2022 em vigor. Acesse as matérias na íntegra [aqui](#).

Com o intuito de dar a melhor resposta possível às demandas dos cotistas, e em linha com nosso valor “conhecer, entender e atender o cliente”, buscamos ouvir os receios, críticas e sugestões dos investidores. Como resultado disto, trouxemos abaixo alguns esclarecimentos sobre o novo modelo do Fundo, em caso de aprovação, principalmente, do item ii da ordem do dia, item detalhado e comentado mais abaixo no documento.

Abaixo, as principais questões levantadas pelos cotistas e nosso posicionamento sobre cada uma delas:

- Parte dos cotistas manifestaram a intenção de que o regulamento do Fundo permita alugar para outros locatários e não apenas o Banco Mercantil do Brasil, diferente do que ocorre hoje. Com isso, o Fundo poderia começar a gestão de novos locatários e atualização dos ativos, mas sem iniciar um trabalho de gestão ativa, com compra de outros imóveis, antes de equalizar os atuais desafios nos ativos já presentes no portfólio do Fundo.

Esclarecimentos Rio Bravo: Caso aprovada a matéria (ii), a Rio Bravo se compromete, desde já, a (i) somente adquirir novos ativos após conclusão de nova locação nos ativos atuais do Fundo e (ii) aprovar a primeira aquisição em assembleia geral de cotistas. Portanto, o Fundo somente deverá crescer e buscar novas oportunidades quando conquistar a confiança dos investidores com o trabalho a ser exercido no Edifício Sede e, com isso, conseguir a aprovação da primeira aquisição de ativos com os investidores em assembleia.

- Receio da taxa de gestão mais alta, em conjunto com a saída da locatária, trazer



impacto negativo aos cotistas.

Esclarecimentos Rio Bravo: a Rio Bravo só será remunerada com a nova taxa após conclusão de nova locação ou alienação ou início de *retrofit*. Ou seja, preferimos ser remunerados com uma taxa de gestão somente quando tivermos, de fato, colhendo os frutos deste trabalho de gestão do portfólio, com novas locações e reposicionamento do ativo.

- Receio de dar um “cheque em branco” para novas emissões em um cenário que as cotas estão desvalorizadas no mercado secundário.

Esclarecimentos Rio Bravo: caso aprovada a matéria (ii), a primeira emissão de cotas do Fundo deverá passar por aprovação dos cotistas em assembleia, como forma de garantir o melhor *timing* e sinalizar o alinhamento entre as partes. Ou seja, o capital autorizado somente ficará válido após uma primeira aprovação dos investidores.

- Busca por uma previsão de rendimentos em caso de aprovação da matéria ii e com a possibilidade de desocupação do atual locatário.

Esclarecimentos Rio Bravo: a Rio Bravo está realizando estudos de vocação para entender o melhor uso do imóvel, a demanda na região e a melhor oportunidade de retorno no longo prazo. No momento atual, é muito prematuro realizar qualquer estudo de viabilidade, pois as premissas podem variar de acordo com a negociação com o Banco Mercantil, sendo que hoje existe a possibilidade de saída total, parcial ou até mesmo uma permanência do inquilino. Caso a matéria ii seja aprovada, nos comprometemos a publicar um estudo de viabilidade após a finalização dos estudos e da negociação com o Mercantil.

Com o mandato de gestão do Fundo, caso o item ii seja aprovado, buscaremos a melhor negociação possível com o atual locatário do Ed. Sede, de modo a evitar a vacância parcial/total do ativo. Entendemos que o melhor cenário é o Fundo ter o tempo para maturação da sua transformação e reposicionamento, sem perder a renda mensal, tão prezada pelos cotistas do Fundo. Ainda, seguindo nossas diretrizes, teremos como foco, em uma eventual desocupação do atual inquilino, o trabalho de reposicionamento e locação do atual imóvel, mesmo que para uma eventual futura alienação, buscando otimizar o preço do ativo para a venda. Portanto, nos comprometemos com a otimização dos recursos do



Fundo, evitando ao máximo a realização de um investimento sem que este seja de fato necessário para garantir a liquidez para locação dos imóveis, sempre prezando pela manutenção da renda atual do Fundo.

UM RESUMO DO QUE ESTÁ SENDO VOTADO

Para ajudar a esclarecer os pontos em votação, destacamos abaixo um resumo das propostas que constam no item ii, com nossos comentários em seguida. Ressaltamos a importância da leitura dos itens em votação na íntegra, na Carta Consulta disponível mais acima.

- a) a alteração da denominação social do Fundo para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS – FI; comentários: o Fundo não teria mais a exclusividade com o Banco Mercantil do Brasil, sendo necessária uma alteração de nome e identidade do Fundo.
- b) a contratação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários; comentários: atualmente a Rio Bravo é apenas instituição administradora do Fundo, o objetivo desta pauta é ampliar o escopo e iniciar os trabalhos de gestão de portfólio do Fundo.
- c) a alteração da Política de Investimento e do objetivo do Fundo, a fim de torná-los destinados à gestão ativa; comentários: a gestão ativa buscará, principalmente, a melhor rentabilização dos imóveis atuais do Fundo, sendo possível, posteriormente, a ampliação dos ativos no portfólio, sujeito à aprovação em assembleia, como mencionado mais acima.
- d) a possibilidade de a Administradora realizar novas emissões de Cotas do Fundo, com Capital Autorizado de R\$ 1.000.000.000,00; comentários: pode ser necessária a captação de recursos futuramente para melhoria e requalificação dos imóveis, bem como numa oportuna aquisição. Como mencionado mais acima, para uma primeira emissão de cotas, sem prazo determinado, será necessária uma aprovação prévia em assembleia.
- e) a instituição de critérios de fixação do preço de emissão de novas emissões do Fundo; comentários: tema complementar ao item d, estabelecendo os critérios de precificação.



- f) a alteração da Taxa de Administração e Gestão para 1,1% ao ano (sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, ou o valor de mercado do Fundo, a depender da integração ao índice de mercado); comentários: tema complementar ao item b, a taxa é alterada seguindo o novo escopo de gestão de portfólio.
- g) a instituição de Taxa de Performance de 20% sobre o lucro da operação, devida somente na hipótese de venda de Ativos Imobiliários; comentários: entendemos que este é um importante meio de alinhamento de interesses, com a busca pela maximização do retorno em eventuais alienações do Fundo.
- h) alteração para constar que caberá privativamente à Assembleia Geral de Cotistas destituir ou substituir a Gestora. comentários: item regulamentar para instituir a possibilidade de alteração da gestora, que até então não era designada no regulamento, uma vez que não era instituída a instituição gestora.

NOVO PRAZO PARA VOTAÇÃO

Ainda, até o momento observamos a mínima adesão de cotistas na votação. Por se tratar de uma votação extremamente relevante para o futuro do Fundo, a Rio Bravo optou por postergar o prazo para participação da Consulta por mais 20 dias. Os votos serão recebidos até o dia 11 de agosto de 2022, e os resultados serão divulgados no dia 15 de agosto de 2022.

Reiteramos que amanhã, às 9h, realizaremos um webcast com o time da Rio Bravo, para esclarecer os pontos e tirar as dúvidas dos investidores. Não deixe de participar e enviar sua pergunta.

WEBCAST

19/07/22

[Clique aqui](#) para acessar

9h

São Paulo, 18 de julho de 2022.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII