

São Paulo, 02 de junho de 2022.

Consulta Formal nº 01/2022

Aos

Senhores Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – 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 MERCANTIL DO BRASIL – FII**, inscrito no CNPJ sob nº 13.500.306/0001-59 ("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"), consultá-los formalmente acerca das seguintes matérias:

- (i) Aprovar a alteração no contrato de locação firmado com o **Banco Mercantil do Brasil S.A.** ("Locatário" ou "Banco Mercantil") referente ao imóvel Ed. Sede e à Agência Matriz, localizados na Rua Rio de Janeiro, 654 – Belo Horizonte/MG, objeto do Contrato de Locação Não Residencial celebrado em 13/07/2011 e posteriormente aditado em 19/11/2014, 24/02/2016 e 29/10/2020 ("Contrato de Locação"), de acordo com a proposta apresentada pelo Banco Mercantil, conforme detalhado abaixo:
 - a. fixação do aluguel mensal para a Agência Matriz em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), o que equivale a aproximadamente R\$ 38,93/m², com a revogação das penalidades contratuais, relativas à Agência Matriz, por rescisão antecipada ocorrida antes de julho de 2029;
 - b. fixação do aluguel mensal para os andares 2º ao 11º, garagens e parte do térreo do Ed. Sede em R\$ 285.728,00 (duzentos e oitenta e cinco mil e setecentos e vinte e oito reais), o que equivale a aproximadamente R\$ 32,76/m², com a revogação das penalidades contratuais, relativas aos andares 2º ao 11º, garagens e parte do térreo do Ed. Sede, por rescisão antecipada;
 - c. redução do aviso prévio de devolução de 8 (oito) para 6 (seis) meses de antecedência para todas as unidades do Ed. Sede e da Agência Matriz;
 - d. devolução dos andares 12º ao 20º, sem aplicação de quaisquer penalidades contratuais, que totalizam aproximadamente R\$ 2.837.176,06 (dois milhões,

oitocentos e trinta e sete mil, cento e setenta e seis reais e seis centavos), inclusive a penalidade indicada no subitem “g” abaixo;

- e. possibilidade de realização de locações diárias para os andares 19º e 20º, pelo valor de R\$ 15,00/m² por dia;
- f. alteração do índice de reajuste dos aluguéis para o IPCA/IBGE, a partir da data de aprovação desta Consulta Formal; e
- g. a revogação da penalidade contratual de devolução ao Fundo dos descontos concedidos ao Locatário sobre o valor do aluguel, durante outubro de 2020 a outubro de 2021, que totalizam aproximadamente R\$ 144.952,71 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e um centavos), e que seriam devidos em caso de devolução dos andares.

(ii) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, nos termos do Anexo I desta Consulta Formal (regulamento com as marcas de alterações propostas), para prever as seguintes alterações:

- a. a alteração da denominação social do Fundo para **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS - FII**;
- b. a contratação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.864.607/0001-08 (“Gestora”), prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários;
- c. a alteração da Política de Investimento e do objetivo do Fundo, a fim de torná-los destinados à gestão ativa e com possibilidade de investimento nos mais diversos ativos autorizados pela CVM e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), com o intuito de proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da geração de renda e/ou ganhos de capital através da gestão ativa dos ativos do Fundo;
- d. a possibilidade de a Administradora realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”);
- e. a instituição de critérios de fixação do preço de emissão de novas emissões do Fundo, tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

- f. a alteração da Taxa de Administração para 1,1% (um por cento e dez centésimos por cento) ao ano sobre: (a) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não acompanha índice de mercado; ou (b) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado. A Taxa de Administração englobará a remuneração da Gestora;
 - g. a instituição de Taxa de Performance, devida somente na hipótese de venda de Ativos Imobiliários, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença entre: (a) o valor de venda do Ativo Imobiliário acrescidos dos custos para alienação do Ativo Imobiliário, tais como impostos, despesas com assessores legais, emolumentos e demais custos de transação e (b) o Valor de Referência do ativo corrigido pelo IPCA/IBGE, sendo que o "Valor de Referência", será o valor de avaliação do Ativo Imobiliário apurado no primeiro balanço contábil do Fundo após a aquisição do referido Ativo Imobiliário ("Data Base Performance"), sendo certo que somente será aplicável a Taxa de Performance: (a) a partir de 1º de janeiro de 2023; e (b) se o valor de alienação do Ativo Imobiliário for superior ao Valor de Referência, corrigido pelo IPCA/IBGE, desde a Data Base Performance. Excepcionalmente, para os Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio do Fundo antes de 31 de dezembro de 2022, o Valor de Referência destes Ativos Imobiliários será o valor do Ativo Imobiliário considerado no patrimônio do Fundo em 31 de dezembro de 2022; e
 - h. a alteração do inciso II do item 13.1. do Regulamento, para constar que caberá privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum qualificado do item 13.12, do Regulamento, destituir ou substituir a Gestora.
- (iii) Aprovar a autorização para a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como a subscrição e a integralização no mercado primário, de Ativos (conforme definido no regulamento) administrados, geridos e/ou estruturados pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, e/ou pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, conforme o caso, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos nos instrumentos da oferta, sendo que tais operações:
- Caso se tratar de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), os CRIs deverão cumprir os seguintes critérios: (a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário, (b) ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 ou pela Instrução CVM 476, (c) não poderão ter sido emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Gestora ou a Administradora – quando esta figurar como responsável pelas decisões da carteira

mobiliária, bem como pessoas a eles ligadas, conforme o caso – detenham participação societária superior a 50%, (d) contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo – mas não se limitando a – alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, ou outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor, exceto quando o prazo de amortização dos CRIs estiver limitado a cinco anos, (e) para operações sem Rating ou com Rating inicial, verificando quando da aquisição do CRI, inferior a “A-” (A menos) ou classificação correspondente, deverão ter, no início da operação, uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 85%, e (f) o Fundo não deverá ter mais de 50% da carteira em ativos enquadrados nessa situação.

- Caso se tratar de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas FII”), as Cotas FII deverão cumprir os seguintes critérios: (a) ter sido ou ser objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 ou oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, (b) serem negociadas em bolsa, e (c) o Fundo não deverá ter mais de 50% da carteira em ativos enquadrados nessa situação.

A matéria descrita no item (i) acima dependerá da aprovação por maioria dos votos dos cotistas presentes, nos termos dos itens 3.3. e 13.11 do Regulamento vigente do Fundo e Art. 20, *caput*, da Instrução CVM nº 472.

As matérias descritas nos itens (ii) e (iii) acima dependerão de aprovação por maioria dos votos presentes, desde que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo, nos termos do item 13.12 do Regulamento vigente do Fundo e Art. 20, §1º, I, da Instrução CVM nº 472.

A assembleia não ocorrerá de forma presencial, de modo que as deliberações serão tomadas exclusivamente por manifestação de voto dos Cotistas.

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 correio eletrônico 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 considera-se 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).

Na plataforma que será disponibilizada, os cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) 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 como foto do(s) representante(s) legal(is); (b) 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 como foto do(s) representantes(s) legal(is); e (c) 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.

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 encaminhados pelos Cotistas impreterivelmente **até as 17 horas do dia 14 de setembro de 2022**.

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.

As deliberações das matérias aqui apresentadas serão publicadas até o dia **16 de setembro de 2022** no site da Administradora, CVM e B3, também serão enviados aos Cotistas e mercado em geral via mailing. Os Cotistas que desejarem incluir seus endereços eletrônicos na lista para recebimento ativo de comunicações sobre o Fundo via mailing devem fazê-lo através do link: curriculo.riobravo.com.br/MailingFundos.aspx. 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: ri@riobravo.com.br

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII