

São Paulo, 10 de maio de 2021

Aos

Cotistas do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ nº 37.899.479/0001-50

Ref.: Procedimento de Consulta Formal – Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Prezados Cotistas,

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **37.899.479/0001-50** (“Fundo”), vem, por meio desta, convocar V.Sas., na qualidade de titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”).

Nesses termos, a Administradora abre para deliberação dos Cotistas, por meio desta Consulta Formal, a ratificação e aprovação das seguintes matérias:

(i) Inclusão dos § 5º e 6º no artigo 1º do Regulamento do Fundo, para incluir a previsão de responsabilidade limitada do Cotista e de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil, conforme alterado pela Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019 – Lei de Liberdade Econômica:

“Parágrafo 5º A responsabilidade de cada cotista (“Cotista”) é limitada ao valor de suas Cotas, de acordo com o Código Civil, a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

Parágrafo 6º Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da legislação aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.”

(i) Alteração do §2º do artigo 2º do Regulamento para alterar o CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros (“CDI”) bruto como objetivo de rentabilidade do Fundo para que passe a ser o IMA-B – Índice de Mercado ANBIMA indexado ao IPCA (“IMA-B”), um índice que tem mais correlação com o perfil do Fundo:

“Parágrafo 2º- O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do IMA-B – Índice de Mercado ANBIMA indexado ao IPCA (“IMA-B”) por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.”

(ii) Alteração do artigo 7º do Regulamento, que trata dos critérios de elegibilidade dos CRIs que poderão ser adquiridos pelo Fundo, para: aumentar o valor do saldo devedor máximo permitido de 75% para 85% do valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*, ou “LTV”); e exclusão da necessidade de garantia real de imóvel ou de cotas /ações, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, a Gestora observará os seguintes critérios de elegibilidade no momento da aquisição dos CRI:

- (a) Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value, ou “LTV”) máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);*
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;*
- (c) A somatória do Overcollateral (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por “Overcollateral” a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre a parcela de juros e amortização (PMT) a ser paga);*
- (d) Fundo de Reserva; Fundo de Obra (se aplicável); e*
- (e) Servicer independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 (vinte) contratos.”*

(iii) Ajuste na redação do artigo 12 do Regulamento, para esclarecer que os conflitos de interesse que eventualmente podem ser objeto de aprovação da Assembleia Geral são não só aqueles ligados ao Gestor, mas a fundos por ele geridos e/ou administrados, bem como a pessoas a ele relacionadas, passando a redação a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo Único – Os Cotistas poderão aprovar, em Assembleia Geral a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:”

(iv) Ajuste de redação do § 2º, 4º e 8º do artigo 19, para melhor esclarecer as formas e prazos para subscrição e integralização, bem como sobre possibilidade de as novas emissões cobrarem taxa de ingresso, passando a vigor com a seguinte e nova redação:

“Parágrafo 2º- As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição ou por meio de chamadas de capital, conforme prazos e condições a serem definidas no boletim de subscrição e compromisso de investimento e na forma deste Regulamento.”

(...)

“Parágrafo 4º - O prazo máximo para a subscrição das cotas previstas no caput deste Artigo será previsto nos documentos de cada oferta.”

(...)

“Parágrafo 8º- Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo na 1ª emissão do Fundo, podendo o ato de aprovação dispor sobre a cobrança de taxa de ingresso nas demais emissões.”

(v) Ajuste na redação do item I do artigo 21 e § 4º do artigo 22 do Regulamento para esclarecer que a fixação de preço por cota pode estar sujeita a desconto ou acréscimo em relação aos parâmetros definidos, com a seguinte nova redação:

“I - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo), tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;”
(...)

“Parágrafo 4º- O preço de emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado deverá ser preferencialmente fixado levando em consideração (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo): (a) o valor patrimonial das cotas em circulação; (b) sua cotação em bolsa; ou (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.”

(vi) Inserção de um parágrafo 5º na cláusula 30 para tratar da possibilidade de amortização de Cotas, com a seguinte redação:

“Parágrafo 5º O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.”

(vii) Ajuste na redação do § 2º do artigo 22 do Regulamento para deixar a redação mais clara, com a seguinte nova redação:

“Parágrafo 2º - A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas no âmbito do Capital Autorizado somente após uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor efetivamente integralizado pelos Cotistas na emissão anterior tiver sido efetivamente comprometida em Ativos Imobiliários.”

(viii) Correção da fórmula da Taxa de Performance, prevista no parágrafo 2º da cláusula 33, para refletir o quanto previsto no caput do referido artigo, que passará a vigorar, se aprovada, conforme abaixo:

“Parágrafo 2º- O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de janeiro de 2021, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de dezembro de 2020, e se encerrará no último dia útil de junho de 2021. O pagamento será efetuado semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (P_{\text{Bruto}} - P_{\text{Benchmark}}) * 10\%$$

Sendo que:

$$P_{\text{Bruto}} = P_{\text{Atual}} + \text{Distribuição de Rendimentos}$$

$$P_{\text{Benchmark}} = \text{Cota Benchmark} * \text{Quantidade}$$

$$\text{Cota Benchmark} = \text{Cota Base} * \text{Rentabilidade Alvo}$$

$$\text{Rentabilidade Alvo} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{IMA-B_i}{IMA-B_{(i-1)}} \right)$$

Onde,

TP é a Taxa de Performance;

Pbruto é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

Patual é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais TP acumulada no período;

Quantidade é a quantidade de cotas resultante da integralização;

Distribuição de Resultado conforme descrito no Capítulo VII;

Pbenchmark é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

Cota Benchmark é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

Cota Base é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

Rentabilidade Alvo é a variação acumulada do IMA-B entre a Data Base e a data de cálculo;

Data Base é o dia da aplicação ou da última Taxa de Performance cobrada;

IMA-B é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos públicos atrelados ao IPCA, através do seu site (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ima-resultados-diarios.htm), desde que a variação no período seja positiva e a cota benchmark seja superior a última cota performada (conceito linha d'água);

d0 é o dia referente a divulgação mais recente do IMA-B;

d-1 é o dia anterior a divulgação mais recente do IMA-B.”

- (ix) Por fim, alteração da cláusula 45, para a inclusão da previsão de resoluções e conflitos por arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da B3, com a seguinte redação:

“Art. 45 - O Fundo, seus Cotistas, a Administradora, o Custodiante, o Escriturador, o Consultor Especializado e o Gestor submeterão à arbitragem todo e qualquer litígio relacionado ou referente a este Regulamento incluindo, mas não se limitando à sua interpretação, validade, cumprimento e/ou execução ou qualquer questão resultante deste ou relacionada a este Regulamento que não possa ser resolvida pelos mesmos de forma amigável. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 (“CAM-B3”) de acordo com seu Regulamento e Arbitragem (as “Regras”) em vigor no momento em que a arbitragem for iniciada, sempre de acordo com este Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Parágrafo 1º: O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro e o(s) requerido(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da notificação pela CAM-B3 nesse sentido. O 3º (terceiro) árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos co-árbitros nomeados pelas partes no prazo de 15 (quinze) dias da confirmação do último árbitro. Se não houver acordo quanto à nomeação do presidente ou se alguma das partes na arbitragem não nomear seu(s) árbitro(s), a CAM-B3 deverá proceder a tais nomeações de acordo com as Regras.

Parágrafo 2º: A arbitragem será conduzida em português. Os árbitros decidirão com base no direito brasileiro.

Parágrafo 3º: A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral.

Parágrafo 4º: O procedimento de arbitragem será conduzido de forma confidencial. Isso inclui qualquer ação judicial relacionada com a arbitragem.

Parágrafo 5º: Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes na arbitragem e constituirá um título executivo judicial vinculativo, fazendo com que as partes na arbitragem tenham a obrigação de cumprir a determinação contida na sentença arbitral, independentemente da homologação judicial. Os custos e honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados incorridos pelas partes na arbitragem, incluindo honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral, considerando o grau das reivindicações concedidas e indeferidas. O tribunal arbitral não terá competência para impor honorários advocatícios sucumbenciais à parte vencida.

Parágrafo 6º: Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão demandar na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a concessão de qualquer medida cautelar ou provisória, conforme permitido pela Legislação Aplicável. O requerimento a uma autoridade judicial de concessão tais medidas ou de implementação de quaisquer medidas determinadas pelo tribunal arbitral não será considerado uma infração ou uma renúncia ao compromisso arbitral e não afetará os poderes relevantes reservados ao tribunal arbitral. Quanto a outras medidas judiciais disponíveis nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, as partes neste ato elegem a competência exclusiva da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da referida lei não será interpretada como uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo 80 ou à arbitragem como o único mecanismo de solução de controvérsias.

Parágrafo 7º: Em decorrência desta cláusula arbitral, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante requerimento deste ao juízo competente, a cuja jurisdição as partes se submetem nos termos do Parágrafo 6 acima. O tribunal arbitral também poderá manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas anteriormente concedidas pelos tribunais judiciais.

Parágrafo 8º: A CAM-B3 (se antes da assinatura dos Termos de Referência) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos Termos de Referência) poderão, a pedido de uma das partes nas arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer uma das partes, mesmo que não sejam todas partes em ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores a qualquer título, se (a) os compromissos arbitrais forem compatíveis; e (b) não houver danos injustificáveis causados a uma das partes nas arbitragens consolidadas. Nesse caso, a competência para consolidar recairá sobre o primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será final e vinculante para todas as partes nas arbitragens consolidadas.

Parágrafo 9º: A Administradora não atuará como árbitro nem atuará de outra forma na resolução de litígios entre os signatários do presente em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui pactuados e a atuação da Administradora é restrita às disposições deste Regulamento no tocante a quaisquer litígios que possam ser resolvidos pelas Partes.”

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

[A Administradora propõe a aprovação da ordem do dia. Cabe justificar que a Administradora é a maior administradora independente de fundos de investimentos, conforme classificação da ANBIMA¹ e possui sob sua administração diversos fundos de investimentos imobiliários listados, que se enquadram na política de investimentos do Fundo e com isso seria ampliada significativamente as opções de investimento pelo Fundo.

A Administradora mantém os seus compromissos e responsabilidades de realizar a administração da carteira do Fundo visando sempre a melhor rentabilidade aos Cotistas, obedecendo todos os procedimentos de diligência usualmente adotados na aquisição de valores mobiliários para o Fundo.]

QUÓRUM DE APROVAÇÃO:

As matérias acima serão objeto de aprovação por quórum qualificado, ou seja, maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo.

Entre em contato com a Administradora por meio do e-mail voto.fii@brltrust.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

Os quotistas poderão ter acesso à versão do Regulamento em marcas de revisão e demais documentos vinculados à referida Assembleia Geral no endereço: <https://www.brltrust.com.br/?administracao=rio-bravo-credito-imobiliario-high-yield-fii&lang=pt>.

Ressaltamos que, nos termos do Artigo 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 13 de maio de 2021.

¹ Disponível em: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 10 de maio de 2021.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na
qualidade de administradora do do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH
YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**