

Consulta Formal nº 01/2022

*Fundo de Investimento Imobiliário
Mercantil do Brasil | MBRF11*

*Consulta Formal nº 01/2022 de 02 de
junho de 2022*



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

*junho*22



- Sobre a Rio Bravo
- Mercado Imobiliário Corporativo Belo Horizonte
- Consulta Formal – Matéria (ii)
- Cases Rio Bravo
- FAQ – Perguntas Frequentes
- Consulta Formal nº 01/2022
- Consulta Formal – Matéria (i)
- Consulta Formal – Matéria (iii)
- Sobre a votação e webcast

Sobre a Rio Bravo

Investimentos Imobiliários

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos de Investimento Imobiliários e a maior administradora independente de FIIs do país.

Tem no portfólio, entre gestão e administração, 26 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 11,4 bilhões.

A Rio Bravo faz gestão de fundos corporativos desde 2008 e possui uma equipe comercial experiente dedicada aos espaços corporativos.

Corporativo

R\$ 830 mm

Educacional

R\$ 316 mm

Varejo

+ R\$ 1,4 bi



Logístico

R\$ 785 mm

Fundo de
Fundos

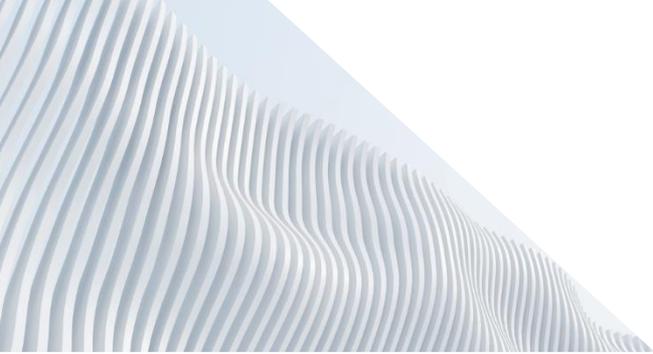
R\$ 435 mm

Residencial

+ R\$ 174 mm



Fonte: B3 – Data-base: março/22



Consulta Formal nº 01/2022

A Rio Bravo Investimentos DTVM, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil, consulta os cotistas acerca das seguintes matérias:

Matéria (i)

Alteração no contrato de locação firmado entre o Fundo e o Banco Mercantil do Brasil S.A. referente o Ed. Sede e a Agência Matriz

Matéria (ii)

Alterações no regulamento do fundo e sua política de investimento

Matéria (iii)

Aprovação do conflito de interesse para negociação de ativos geridos e/ou estruturados pela Gestora e/ou Administradora e/ou partes relacionadas

A matéria descrita no item (i) dependerá da aprovação por maioria dos votos dos cotistas presentes. As matérias descritas nos itens (ii) e (iii) dependerão da aprovação por maioria dos votos presentes, desde que representem 25%, no mínimo, das cotas emitidas do Fundo.

Recomendamos a leitura das matérias na íntegra na Proposta de Administração.



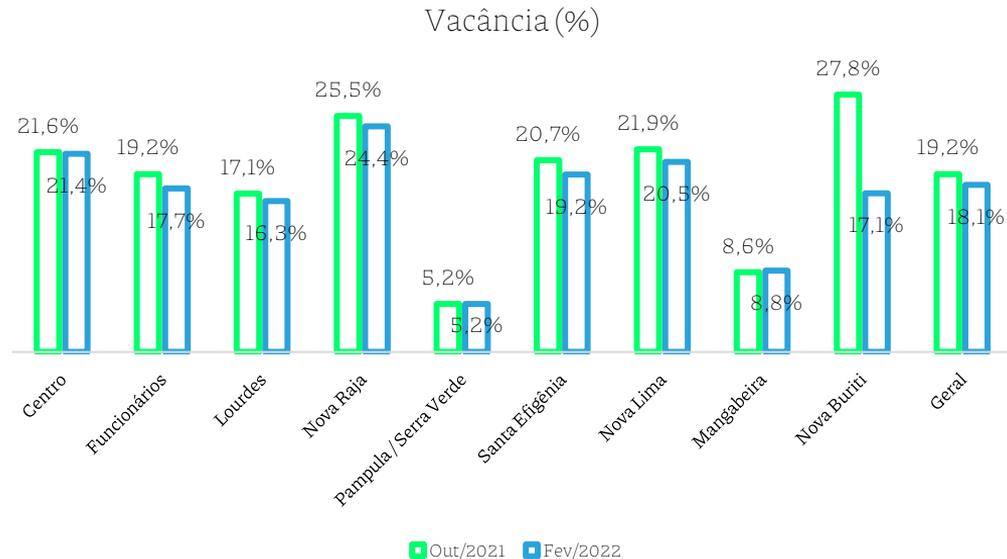
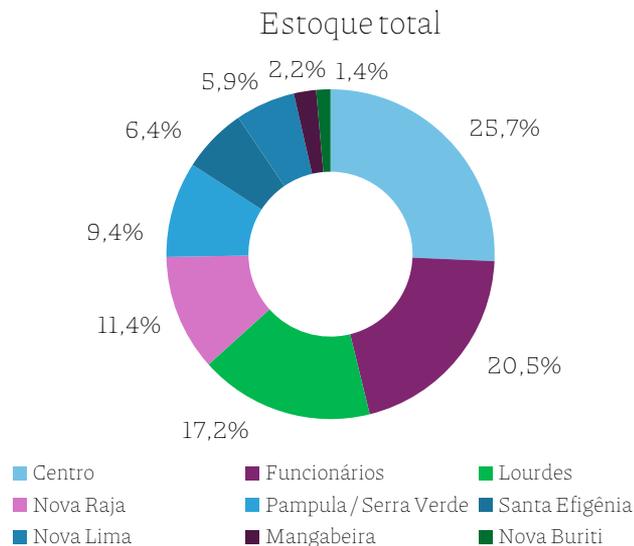
Mercado Imobiliário Corporativo

Belo Horizonte - MG

Mercado Imobiliário Belo Horizonte

Mercado Imobiliário Corporativo

O mercado corporativo de Belo Horizonte conta atualmente com 690 empreendimentos, totalizando um estoque de 3.105.100 m². Em fevereiro de 2022, a vacância da cidade estava em 18,05%.

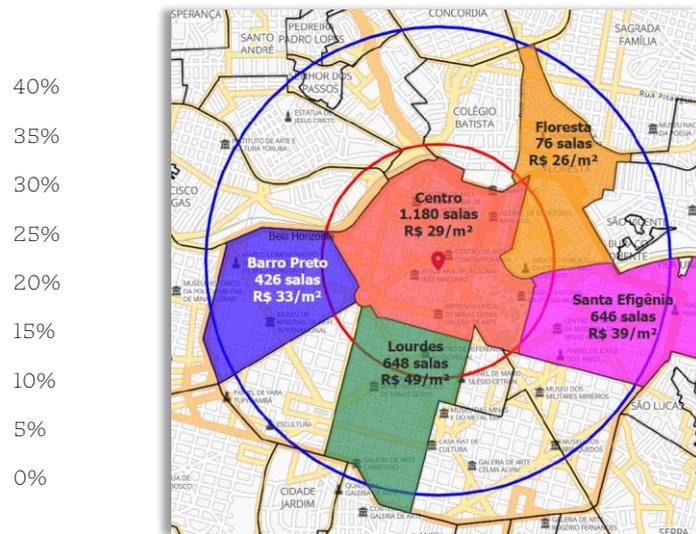
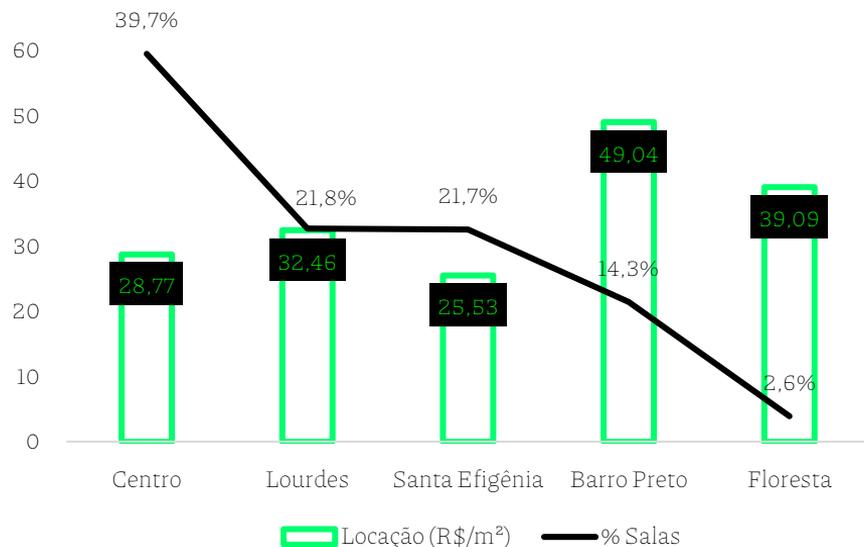


Fonte: CBRE e Rio Bravo.

Mercado Imobiliário Belo Horizonte

Mercado Imobiliário | Salas Comerciais

O Edifício Sede está localizado no Centro de Belo Horizonte. Em um raio de 2 km do empreendimento existem aproximadamente 3.000 unidades de salas comerciais, com área entre 80 m² a 170 m², locadas em média a R\$ 35 m².



Fonte: Brain e Rio Bravo.

Matéria (i)

Aprovar alterações no contrato de locação firmado entre o Fundo e o Banco Mercantil do Brasil S.A referente ao Edifício Sede e à Agência Matriz

Matéria (i)

Alteração do Contrato de Locação | Edifício Sede

Proposta feita pelo Banco Mercantil, único locatário do Fundo: intuito de renegociar as condições comerciais do atual contrato de locação referente ao Edifício Sede.

Contrato Vigente

- >> Aluguel mensal:
R\$ 51,19 m² | R\$ 8,29 por cota
- >> Multa por rescisão integral:
R\$ 79,49 por cota
- >> Ocupação de 100% e sem custo de vacância
16.468 m² ocupados
- >> Prazo contratual: Julho de 2031
Permanência mínima garantida: Julho de 2023

Contrato Proposto

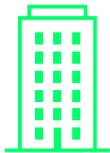
- >> Aluguel mensal:
R\$ 33,75 m² | R\$ 3,44 por cota
▼ Redução de 58% na receita por cota
- >> Renúncia da multa por rescisão parcial:
R\$29,33 por cota
- >> Ocupação de 63,1% com custo de vacância estimado de
R\$ 25,00 m²*
10.391 m² ocupados | 6.077 m² com vacância
- >> Prazo Contratual: Jul/2031
Sem permanência mínima garantida**

*Custo estimado a ser definido.

**Lajes corporativas sem permanência mínima garantida. Agência Matriz com permanência mínima até Jul/2029.

Matéria (i)

Contrato Vigente



Unidades Locadas: 3° SS ao 20° Pavimento
(Empreendimento Completo)



Multa contratual:
8 alugueis mensais
R\$ 7.688.347 (R\$ 75,63/cota)*



Área locada: 16.468 m²
Área com vacância: Sem vacância



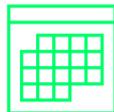
Período de aviso prévio:
8 meses



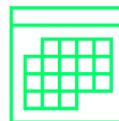
Índice de reajuste: IGP-M



Administração do edifício: Realizada
integralmente pelo locatário
(Edifício Monousuário)



Tempo de permanência mínima garantida:
31/07/2023



Prazo de vigência:
Julho/2031

** Valor estimado considerando o reajuste contratual a ser aplicado em outubro de 2022, antes da possível rescisão contratual antecipada em julho de 2023.*

Matéria (i)

Proposta Banco Mercantil

- Permanência da locação do 2º subsolo ao 11º andares.
- Devolução, sem incidência de multa, do 12º ao 20º andares.
- Segregação contratual da Agência Matriz, localizada no 1º subsolo e 1º pavimento do Edifício Sede.

EDIFÍCIO SEDE



Unidades Locadas: 2º subsolo
 Fração da recepção 2º - 11º pavimento
 Locação pay-per-use: 19º - 20º pavimentos
 (R\$ 15 m²/dia)



Prazo de locação: Julho/2031
 Tempo de permanência mínima garantida:
 Não há permanência mínima



Área com vacância: 6.077 m²* (41,1%)
 *Não aplicação de multa de rescisão para a área devolvida (R\$ 29,33/cota)



Aluguel: R\$ 285.728,00 | R\$ 32,76 m²

AGÊNCIA MATRIZ



Unidades Locadas:
 1º Subsolo e 1º pavimento



Prazo de locação: Julho/2031
 Tempo de permanência mínima garantida:
 Julho de 2029



Área com vacância: Sem vacância



Aluguel: R\$ 65.000,00 | R\$ 38,93 m²

Disclaimer: Áreas aproximadas, definição após levantamento definitivo do quadro de áreas com a nova ocupação do locatário no empreendimento.



Administração do edifício:
 Condomínio a ser instituído e contratado pelo Fundo.



Multa contratual:
 8 aluguéis mensais



Índice de reajuste:
 IPCA

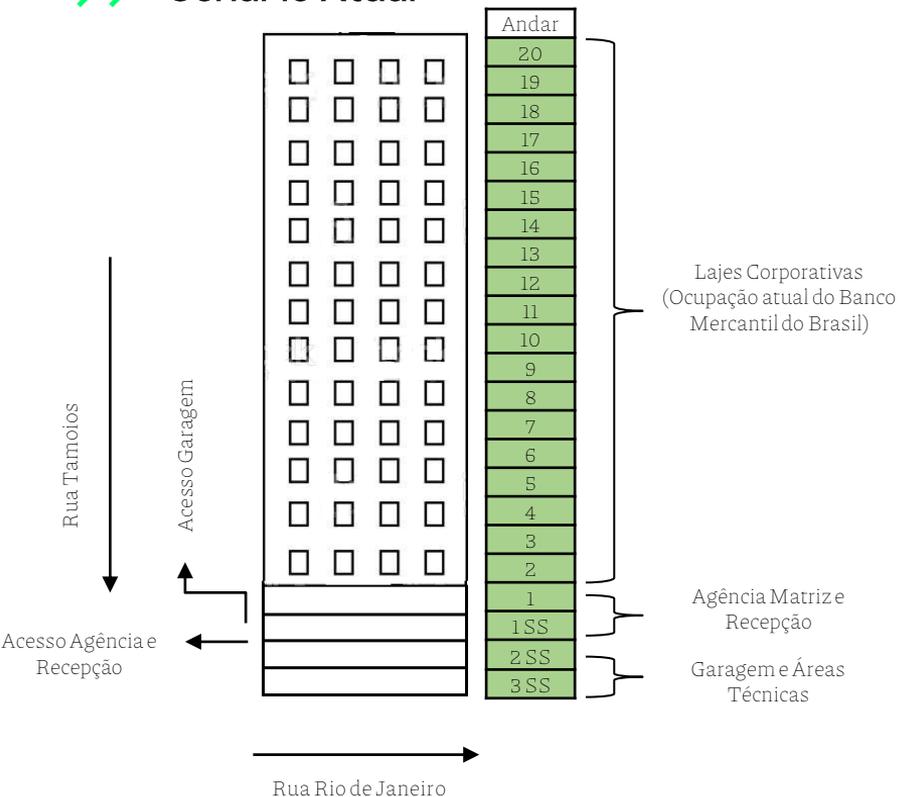


Período de aviso prévio:
 6 meses

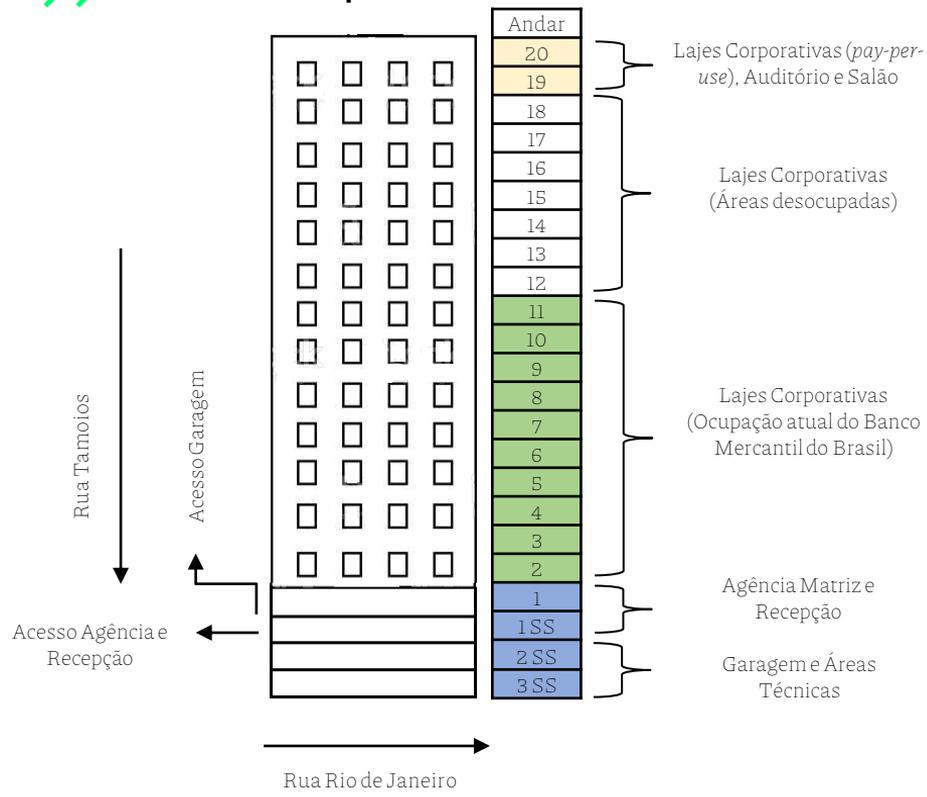
Risco de desocupação do imóvel. A Administradora reforça que, de acordo com o posicionamento do Banco Mercantil nas tratativas comerciais, a possível rejeição do pleito pode acarretar na desocupação integral do ativo Edifício Sede após o período de permanência mínima (31/07/2023).

Matéria (i)

>> Cenário Atual



>> Cenário Proposto



A retratação acima é meramente ilustrativa e não guarda as proporções exatas do empreendimento.

Matéria (ii)

Aprovar alterações do
Regulamento do Fundo e sua
política de investimento

Por que mudar o regulamento e criar o FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias?

Entendemos que o FII Mercantil do Brasil chegou a um ponto de inflexão:

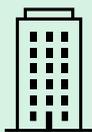
-  Desocupação anunciada da Agência Rio de Janeiro;
-  Risco de desocupação integral ou parcial do Edifício Sede;
-  Regulamento desatualizada e incapaz de enfrentar os atuais desafios do mercado imobiliário;
-  Necessidade de readequação e/ou reposicionamento do imóvel.



Matéria (ii)

Possibilidades para o Edifício Sede

- ✚ O Edifício Sede é um prédio comercial, localizado no centro de Belo Horizonte, com mais de 16.000 m² de área.
- ✚ É locado integralmente ao Banco Mercantil do Brasil S.A. há mais de 10 anos.
- ✚ A Rio Bravo entende que o ativo deverá passar por readequação para se manter atrativo ao uso corporativo ou passar por um reposicionamento imobiliário.
- ✚ Foi realizado, junto a consultores especializados no mercado imobiliário de Belo Horizonte, estudo vocacional para o Edifício Sede, a fim de entender suas possibilidades mercadológicas:



RETROFIT
CORPORATIVO



EDUCACIONAL
PARA RENDA



USO MISTO
HÍBRIDO



RESIDENCIAL
PARA VENDA



RESIDENCIAL
PARA RENDA

Matéria (ii)

FII MERCANTIL DO BRASIL

GESTÃO PASSIVA/
ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA

OBJETIVO PRINCIPAL

Exploração comercial para obtenção de renda do atual portfólio com locação exclusiva para o Banco Mercantil S.A.

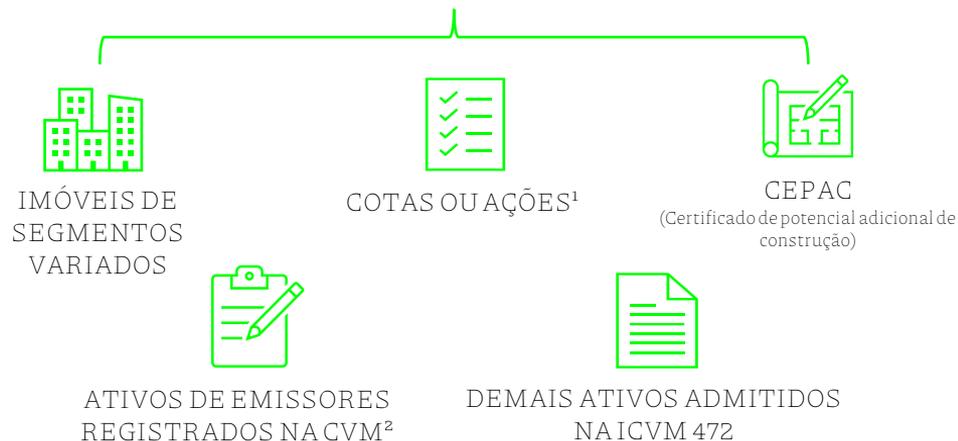


FII RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

GESTÃO ATIVA

OBJETIVO PRINCIPAL

Realização de investimentos de longo prazo para obtenção de renda e/ou geração de valor através de ganho de capital



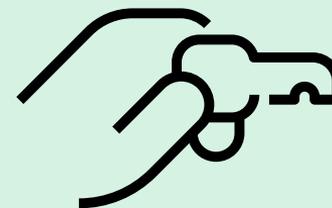
¹ Os ativos devem incluir em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII

² Aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e demais ativos cuja atividade preponderante seja permitida a fundos de investimento imobiliário;

Matéria (ii)

Como fica o Fundo caso a alteração do Regulamento não seja aprovada?

-  Manutenção da atual política de investimento do Fundo;
-  Impossibilidade de locação dos ativos do Fundo para outros inquilinos que não seja o Banco Mercantil;
-  Disponibilização dos ativos a mercado buscando compradores interessados;
-  Apresentação das propostas apresentadas para deliberação dos cotistas em assembleia geral;



Histórico Transação Centro de Tecnologia



Resumo

REGULAMENTO	VIGENTE	PROPOSTO
Política de Investimento	Gestão Passiva/ Adm Fiduciária	Gestão Ativa
Locação dos ativos	Restrita ao Banco Mercantil	Sem limitações
Taxa de administração	0,30% a.a. sobre PL	1,10% a.a. sobre valor de mercado ¹
Gestor	Não previsto	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Taxa de gestão	Não previsto	Abarcado na taxa de adm.
Taxa de performance	Não previsto	20% s/ lucro com venda de ativos ²
Capital Autorizado	Não previsto	R\$ 1.000.000.000 ³

Taxa de Administração

- A Administradora só será remunerada com a nova taxa após início do trabalho de gestão ativa: conclusão de nova locação ou alienação ou início de obra/*retrofit*

Capital Autorizado

- Necessário aprovação em assembleia geral de qualquer emissão que venha a ocorrer até 07/2023

Taxa de Performance

- Alinhamento de interesses

¹1,10% a.a. sobre valor de mercado quando compuser índice de mercado, caso contrário 1,10% sobre o PL.

²Sobre a diferença entre: (a) o valor de venda do Ativo e (b) o Valor de Referência (definido por laudo de avaliação e corrigido por IPCA)

³A Administradora se compromete a aprovar em assembleia geral de cotistas qualquer emissão que venha a ocorrer até julho de 2023

Matéria (iii)

Aprovação do conflito de interesse para negociação de ativos administrados, geridos e/ou estruturados pela Gestora e/ou Administradora e/ou partes relacionadas

Matéria (iii)

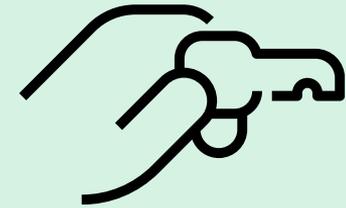
Aprovação do conflito de interesse



A Gestora e a Administradora são responsáveis pela gestão e administração de diversos fundos de investimento e fundos de investimento imobiliários listados



A aprovação da matéria aumenta as opções de alocação de recursos do Fundo, aumentando seu poder de diversificação, possibilitando um amplo aproveitamento de oportunidades de mercado.



Cases Rio Bravo

Reformas, expansões ou *retrofits* bem sucedidos de empreendimentos sob gestão da Rio Bravo, aumentando a atratividade e rentabilidade dos ativos

Retrofit Bravo!
Paulista

ANTES

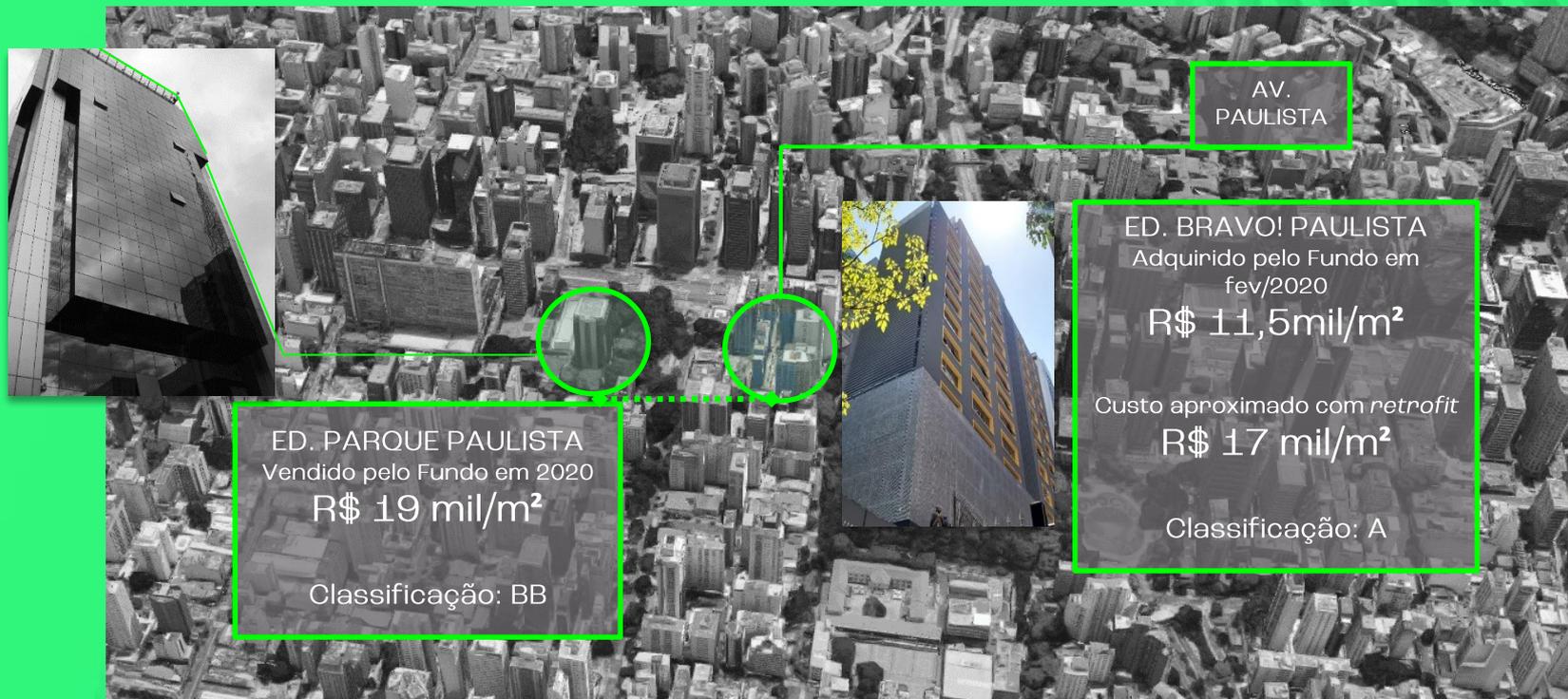


DEPOIS



Reclassificação de Classe C para Classe A;
Melhor aproveitamento do potencial construtivo;
Certificação Internacional LEED Silver.

Retrofit Bravo! Paulista



Fonte: Google Maps

Construção Residencial Tomás Alves



56 unidades próprias com 1.237 m²;

Amenidades disponíveis:

- Coworking,
- Lavanderia,
- Academia,
- Espaço gourmet,
- Bicicletário.

Cap Rate de até 9% a.a. alcançado em 2022

Retrofit Galpão One Park



Reclassificação do ativo de Classe C para Classe B;

Modernização de 100% das instalações elétricas;

Alteamento do pé direito de 8 para 12 metros de altura;

Instalação de nova rede de combate a incêndio, com sprinklers;

Retrofit realizado com o condomínio em operação.

Obra e Expansão Galpão Guarulhos

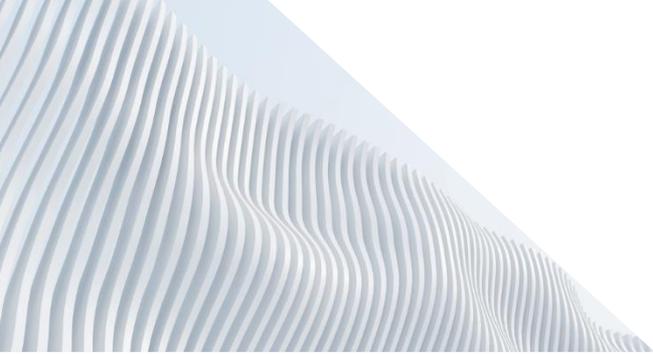


Retrofit completo do galpão;

Mudança do uso logístico para operação industrial;

Novas instalações elétricas e de combate a incêndio;

Pré-locação do imóvel ainda no período de aprovação do projeto.



Sobre a votação e webcast



O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

1) Recebimento do link de votação diretamente por e-mail ou login no Portal de votação

2) Preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta e enviar para a Rio Bravo pelo ri@riobravo.com.br

**PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS**

**17h de
21/07/22**

**PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES**

22/07/22

Webcasts aberto aos investidores, com sessão de perguntas e respostas.

WEBCAST #1

**17h de
15/06/22**

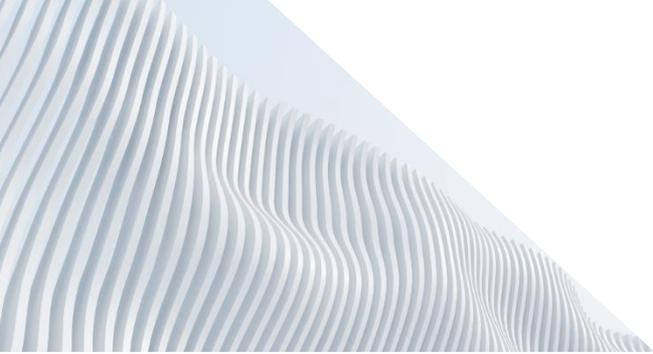
WEBCAST #2

**9h de
19/07/22**

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais:

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



FAQ - Perguntas frequentes



FAQ – Perguntas Frequentes

A pauta da matéria 1 foi proposta pela Rio Bravo?

Não. O banco notificou a Rio Bravo com uma proposta de alteração das condições comerciais do contrato de locação. É, portanto, uma proposta feita pelo banco. A Rio Bravo convocou a assembleia para deliberação da matéria 1 pois o regulamento do Fundo exige que qualquer alteração contratual seja aprovada em assembleia pelos cotistas.

Por que a Rio Bravo não emitiu recomendação na matéria 1, ao contrário do que ocorreu na consulta formal de 2021? Vocês concordam com o pedido?

É importante dizer que na consulta formal nº 1 de 2021 foi proposta uma alteração contratual de uma revisional que acabara de ser realizada. Ou seja, os termos da locação já haviam sido renegociados havia menos de 12 meses. O banco apresentou o pleito mesmo assim e, naquela ocasião, e olhando dados de mercado, fazia sentido que a Rio Bravo se manifestasse pela recusa desta proposta.

Para a consulta formal nº 1 de 2022, é observado um movimento diferente, que tem impactos bastante significativos no Fundo, com risco de desocupação total e que deve ser analisada, ponderada e decidida de forma aprofundada por cada investidor. Além disso, devido à presença das matérias (ii) e (iii), de modificação relevante do regulamento do Fundo, e em virtude de as matérias apresentarem claro conflito entre

si, a Administradora optou por se abster de uma recomendação formal para a matéria (i). O esforço máximo da Rio Bravo é em abrir novas possibilidades para o Fundo, pensando em sua perpetuidade e sustentabilidade, a partir da aprovação das matérias 2 e 3, extremamente relevantes para o futuro deste.

Caso aprovada a matéria 2, o Fundo começa a ser cobrado a partir de quando?

O objetivo é cobrar a nova taxa do novo escopo de trabalho somente depois de apresentar resultados, ou seja, ou na primeira locação, ou na primeira venda ou com o primeiro projeto de retrofit entregue. A partir do momento em que for efetivado nosso trabalho de gestão a taxa poderá ser cobrada - e não antes disso.

Haverá emissão de cotas se forem aprovadas as matérias 2 e 3?

O Fundo fica sujeito a fazer novas emissões de cotas com a aprovação da matéria 2. Contudo, a Rio Bravo deverá estudar outras alternativas para viabilizar o retrofit, sendo que desde já a Rio Bravo se compromete a não utilizar o mecanismo de capital autorizado por, pelo menos, 12 meses. Se houver necessidade de emissão de cotas com o objetivo de modernizar e/ou retrofitar os ativos e deixá-lo em condições competitivas de ser alugado, isto será trazido aos cotistas de forma oportuna em uma nova assembleia.

FAQ – Perguntas Frequentes

Qual a previsão de proventos se as alterações propostas na matéria 1 forem aprovadas?

Caso a matéria 1 seja aprovada, a previsão de resultado, considerando receitas e despesas do Fundo, é de menos R\$ 1,40 por cota, ou seja, considerando a desocupação parcial do Edifício Sede, a desocupação total do ativo no Rio de Janeiro já anunciada e considerando a redução do valor do m² do aluguel no Edifício Sede. Com a eventual desocupação total, ou seja, com vacância total dos ativos, o Fundo passa a ter prejuízo de R\$ 4,60 por cota.

Qual a previsão de proventos se as alterações propostas na matéria 2 forem aprovadas?

No momento, não é possível dar uma previsão de proventos, dado que existe a necessidade de reposicionamento imobiliário, que envolvem investimentos e condições comerciais a serem definidas. É importante ressaltar que a Rio Bravo acredita na potencialidade dos ativos e na construção de empreendimentos rentáveis e com alto potencial de valorização imobiliária, que só será possível com tal reposicionamento, em nossa visão.

Por que não foi proposta apenas a alteração no regulamento para permitir locação para outros inquilinos?

Entendemos que a melhor forma de extrair valor do principal ativo do Fundo (Ed. Sede) é através de um reposicionamento imobiliário, e não apenas buscando inquilinos para imóvel da forma como ele se encontra, dado a dificuldade de locação de um empreendimento com especificações técnicas desatualizadas. O Fundo pode ter alguns outros desenhos com uma proposta intermediária de alteração do seu regulamento, mas entendemos que são propostas que não obteriam a maior rentabilidade possível do investimento. Cremos que é possível gerar valor para os ativos com um reposicionamento efetivo, como desenhado na proposta 2. Sob as condições atuais, a busca por novos inquilinos se dará com um ativo considerado antigo numa região de alta vacância, que poderá ter dificuldade de locação a preços adequados. Dessa forma, acreditamos que para gerar valor, um trabalho completo precisa ser feito. Acreditamos que somente uma alteração completa pode dar conta do que é necessário para o sucesso e a melhor rentabilização deste Fundo.

FAQ – Perguntas Frequentes

Quais são os possíveis impactos da venda dos ativos?

Caso uma eventual alienação seja aprovada em assembleia e os ativos sejam vendidos com lucro, pelo menos 95% do ganho de capital será distribuído aos cotistas, como determina a legislação vigente. O valor do principal, em caso de venda com ou sem lucro, pode ser amortizado aos cotistas. Em caso de venda de ambos os ativos, com as consequentes amortizações, o Fundo deverá ser liquidado, uma vez que já não teria ativos imobiliários em carteira.

Por que não foi proposta apenas a alienação dos ativos?

O regulamento atual já permite tal operação, não sendo necessário passar por uma aprovação em assembleia. Caso nenhuma das propostas apresentadas na atual proposta seja aprovada, serão avaliadas todas as possibilidades de alienação. Após colocação do ativo à venda, as propostas recebidas serão levadas para votação em assembleia, do mesmo modo que foi realizado para o Centro de Tecnologia, imóvel alienado pelo Fundo em 2016. Portanto, nesta hipótese, os ativos serão vendidos dentro da dinâmica da governança que o fundo possui hoje.

Por que a Rio Bravo quer alterar a taxa se já recebe para administrar o fundo?

A Rio Bravo é a administradora fiduciária do fundo. O trabalho de gestão, principalmente de gestão ativa, requer um escopo de trabalho bastante diferente, que

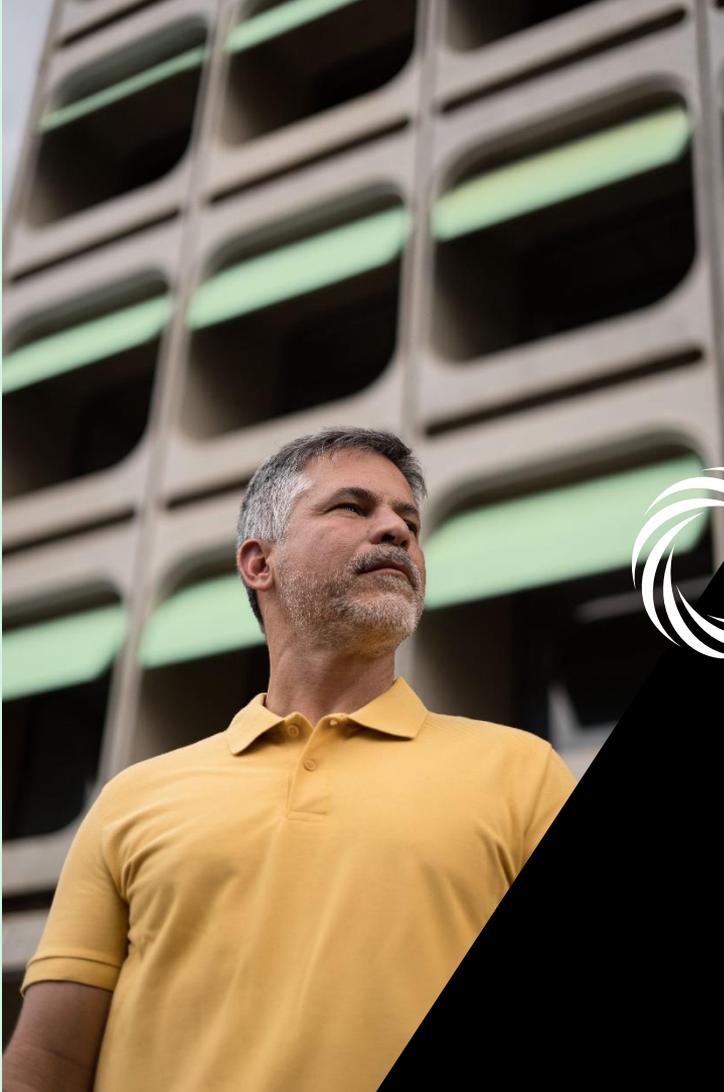
exige a dedicação de mais pessoas, expertise imobiliária para a gestão de portfólio, contato com parceiros locais, conhecimento de projetos, de potenciais compradores, de pesquisa de mercado, envolvendo principalmente reposicionamento de mercado, buscando valorização do empreendimento. O trabalho de gestão é diferente e tem um custo diferente para o Fundo.

Por que está sendo proposta a taxa de 1,1%?

A proposta, em linha com o exposto acima, condiz com a expertise da Rio Bravo, com uma atuação de 20 anos no mercado de fundos imobiliários, e com o desafio de reposicionamento, que demandará uma equipe dedicada e um trabalho intenso. A Rio Bravo entende que este valor faz sentido num contexto de reposicionamento imobiliário.

Por que a Rio Bravo quer receber percentual do lucro da venda de ativos imobiliários do fundo?

Para que haja alinhamento de interesses entre gestor e cotista, e tendo como norte buscar os melhores negócios imobiliários possíveis, com a otimização do lucro para os investidores. Fundos com bom alinhamento entre remuneração e performance tendem a apresentar melhores resultados.



riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

Whatsapp: 11 3509 6600

ri@riobravo.com.br

