

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

julho22



- 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\$ 11,6 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\$ 846 mm

Fundo de Fundos

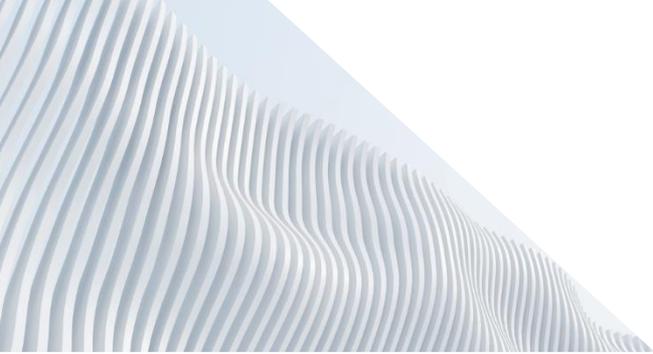
R\$ 441 mm

Residencial

+ R\$ 179 mm



Fonte: B3 – Data-base: junho/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.



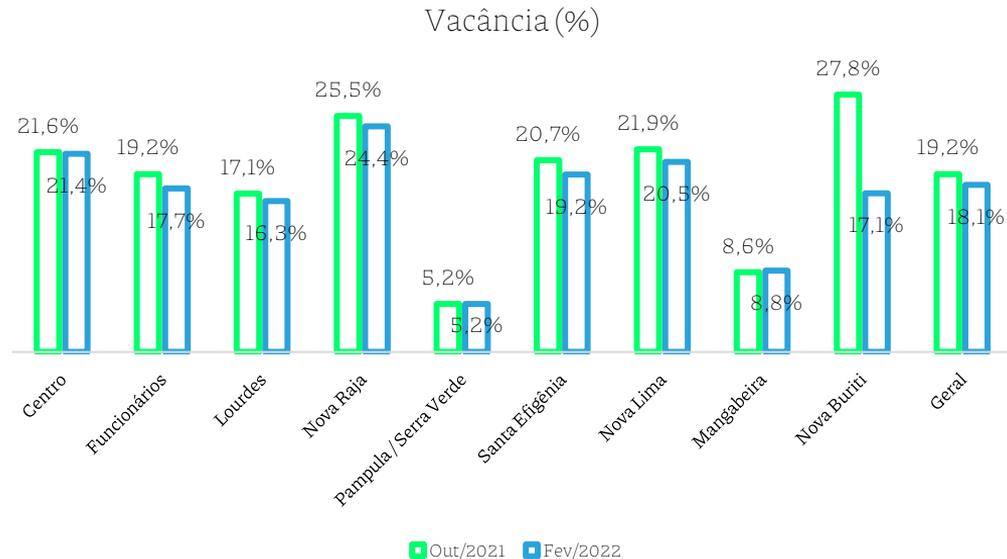
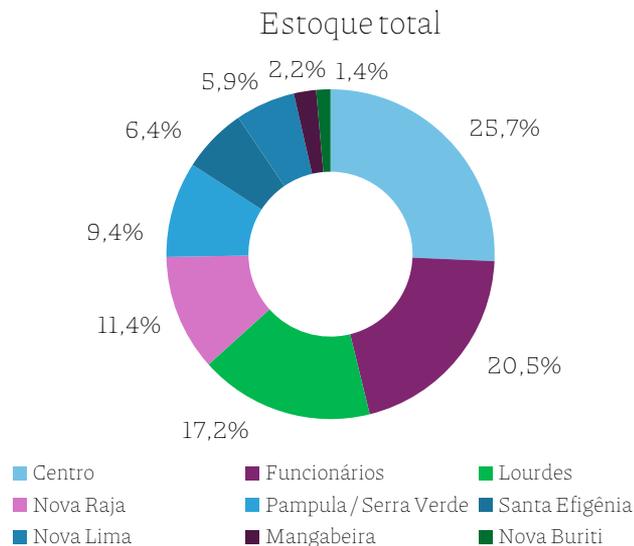
Mercado Imobiliário Corporativo

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%.

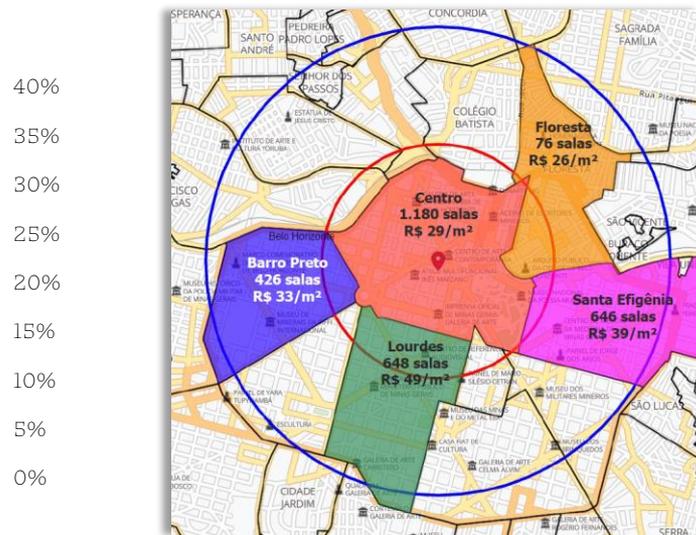
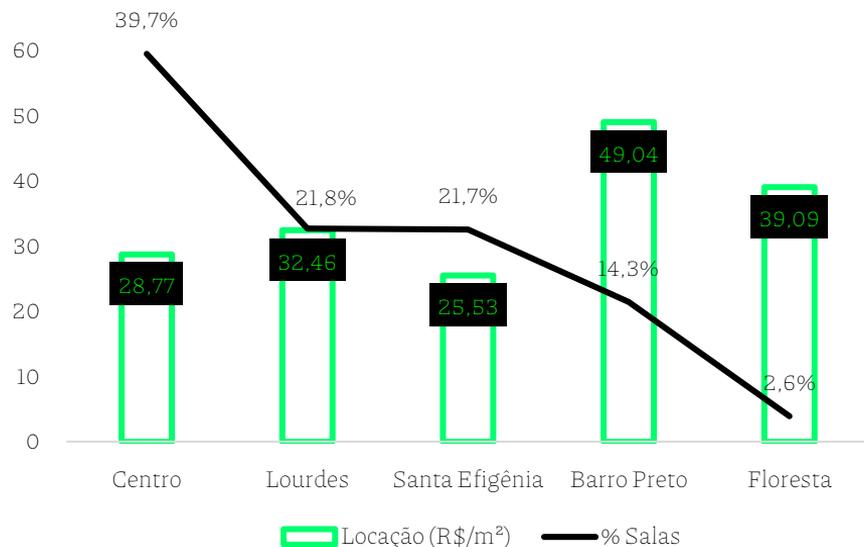


Fonte: CBRE e Rio Bravo.

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



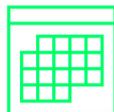
Período de aviso prévio:
8 meses



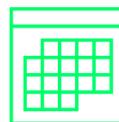
Índice de reajuste: IGP-M



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 locada: 8.721 m²
 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 locada: 1.669 m²
 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

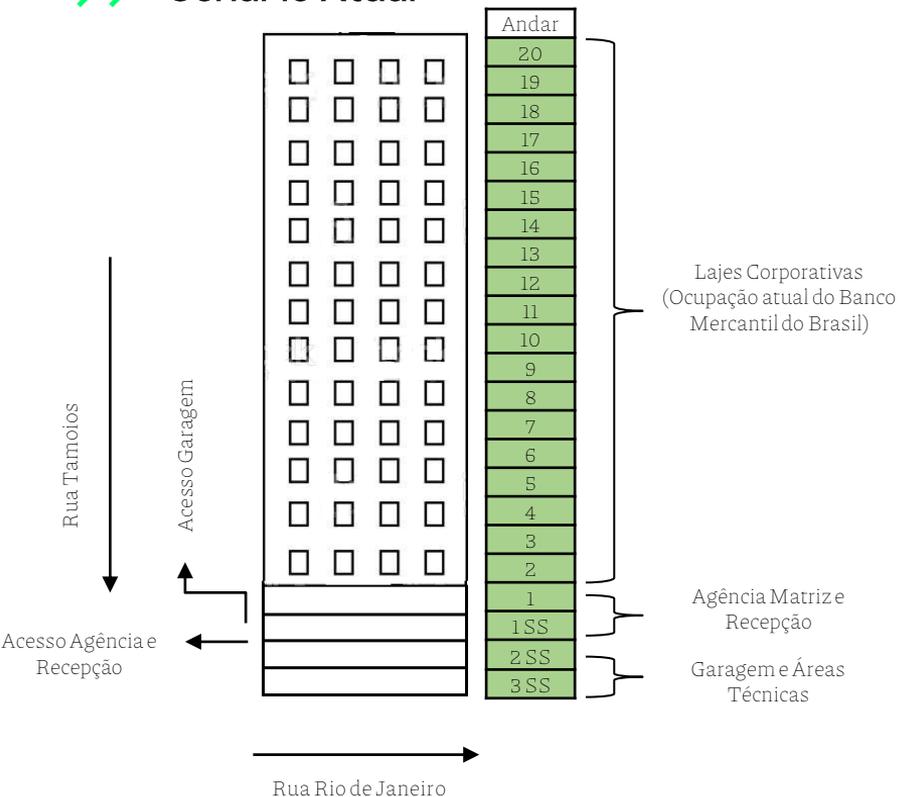


Período de aviso prévio:
 6 meses

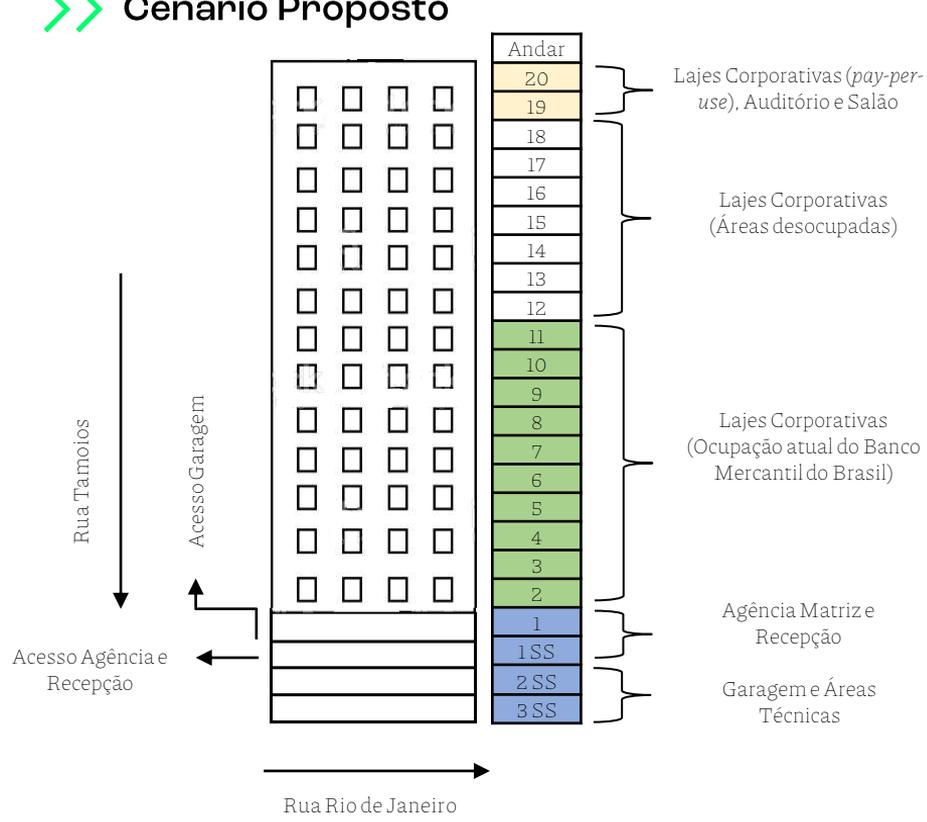
Risco de desocupação do imóvel. A Administradora reforça que, de acordo com o posicionamento do Banco Mercantil nas tratativas comerciais, a possível rejeição do pleito pode acarretar na desocupação integral do ativo Edifício Sede após o período de permanência mínima (31/07/2023).

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.

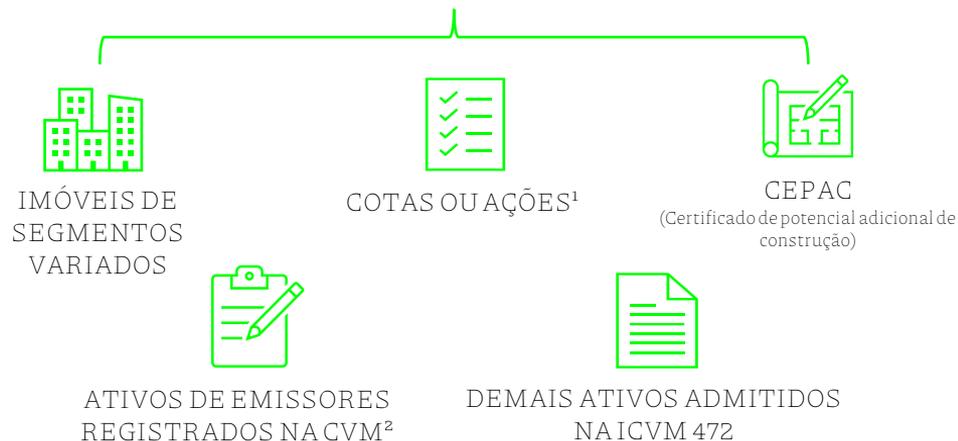


FII RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

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;

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 da primeira emissão

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)

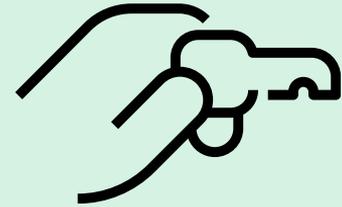
Aprovação do conflito de interesse



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

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

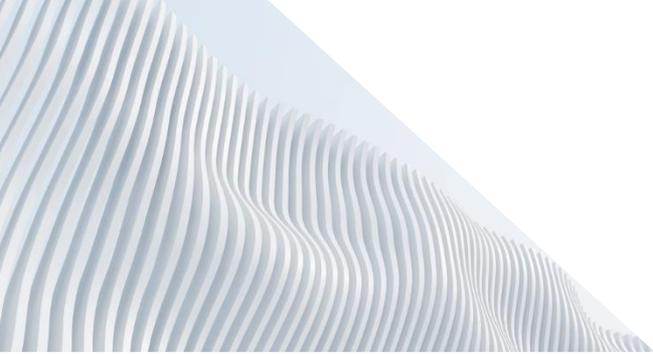


AV. PAULISTA

ED. PARQUE PAULISTA
Vendido pelo Fundo em 2020
R\$ 19 mil/m²
Classificação: BB

ED. BRAVO! PAULISTA
Adquirido pelo Fundo em fev/2020
R\$ 11,5 mil/m²
Custo aproximado com retrofit
R\$ 17 mil/m²
Classificação: A

Fonte: Google Maps



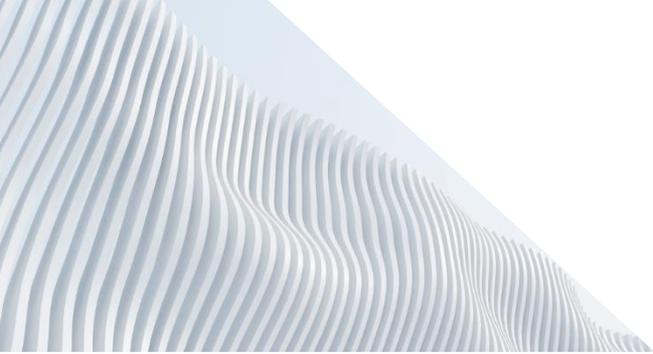
Diretrizes Consulta Formal 01/2022



Esclarecimentos Adicionais

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.

-  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 atuais ativos do Fundo
-  Receio da taxa de gestão mais alta, em conjunto com a saída da locatária, trazer impacto negativo aos cotistas.
-  Receio de dar um “cheque em branco” para novas emissões em um cenário que as cotas estão desvalorizadas no mercado secundário
-  Busca por uma previsão de rendimentos em caso de aprovação da matéria ii e com a possibilidade de desocupação do atual locatário



Resumo da Consulta Formal 01/2022 – O que está sendo votado?



Consulta Formal 01/2022 – O que está sendo votado?

-  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.

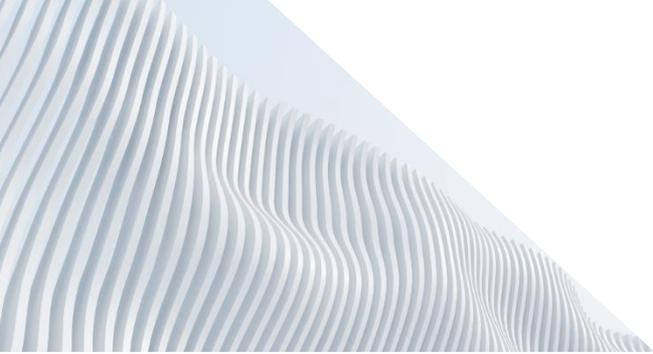
Consulta Formal 01/2022 – O que está sendo votado?

-  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.



Sobre a votação e webcast



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

NOVO PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS

**17h de
11/08/22**

NOVA DATA DE PUBLICAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES

15/08/22

Novo prazo para votação

Ainda, até o momento observamos a mínima adesão de cotistas na votação.

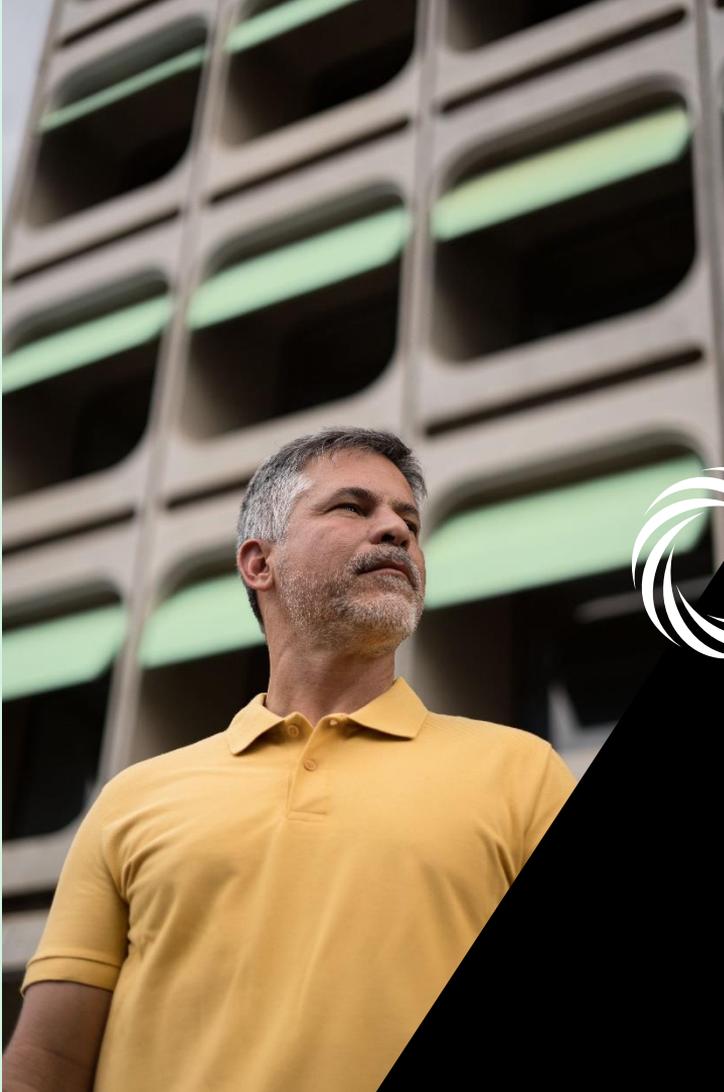
Por se tratar de uma votação extremamente relevante para o futuro do Fundo, a Rio Bravo optou por postergar o prazo para participação da Consulta por mais 20 dias.

acesse www.riobravo.com.br/MBRF11

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

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



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

