

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII
CNPJ nº. 13.500.306/0001-59

Proposta da Administradora à Consulta Formal nº 01/2021

Prezado Senhor Cotista,

A **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII** (“Fundo”), vem, por meio desta apresentar sua proposta nos termos da **Consulta Formal nº 01/2021** (“Consulta Formal”).

Nos termos dos Artigos 3.3 e 13.9 do Regulamento do Fundo, a Administradora convocou a referida Consulta Formal para consultá-los acerca da seguinte matéria:

- (i) Alteração no contrato de locação firmado com o Banco Mercantil do Brasil SA (“Locatária” ou “Banco Mercantil”) referente ao imóvel Ed. Sede, localizado 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 e 24/02/2016 (“Contrato de Locação”), de acordo com a proposta apresentada pelo Banco Mercantil, conforme detalhado abaixo:
- a. Fixação do valor locatício em R\$ 45,25 (quarenta e cinco reais e vinte e cinco centavos) por metro quadrado, a partir de 01/10/2021;
 - b. Utilização do IPCA/IBGE como índice de correção contratual, a partir de 01/10/2021;
 - c. Desmembramento da área ocupada pela Agência Matriz das demais áreas ocupadas pela administração do Banco;
 - d. Extensão da garantia contratual por mais 12 (doze) meses, a partir de 01/08/2023, exclusivamente para a área que abriga a Agência Matriz; e
 - e. Manutenção das demais cláusulas contratuais já estabelecidas, notadamente com relação ao prazo de aviso prévio e garantia.

A Locatária apresentou tal proposta com fundamento no atual cenário de pandemia do coronavírus (Covid-19), visando negociar a redução dos aluguéis devidos ao Fundo.

Salientamos que, caso aceita, a proposta acima acarretaria uma redução de 11,61% (onze por cento e sessenta e um centésimos por cento) da receita imobiliária do Fundo quando comparado ao período a partir da competência de outubro de 2021, o que impactaria em R\$ 0,96 (noventa

e seis centavos de reais) por cota. Como houve retificação da informação acima, o Cotista que já tenha enviado seu voto pode reencaminhá-lo sem prejuízo. Será aceito o último voto recebido.

A Rio Bravo recomenda pela **não** aprovação da matéria, pelos seguintes motivos: **(a)** a situação financeira do Locatário é sólida o suficiente para continuar pagando os aluguéis nas bases atualmente praticadas; **(b)** o pleito do Banco Mercantil não é embasado em nenhuma informação de mercado que justifique o desconto; **(c)** os imóveis estão sendo utilizados pelo Locatário durante a pandemia; e **(d)** uma grande parte das cotas do Fundo são detidas por pessoas físicas com mais de 60 anos, que fazem parte do grupo de risco do COVID-19 e não podem ter sua renda reduzida nesta proporção sem justificativa adequada.

Sendo o que nos reserva para o momento, permanecemos à inteira disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 14 de outubro de 2021.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII