

Aos**Cotistas do FII SIA Corporate****Assunto: Resposta a questionamentos formulados por cotista do Fundo.**

A BRB – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 33.850.686/0001-69, situada no SAUN – Quadra 05 – lote C - Bloco C – 2º. andar – CEP.: 70.091-900, Administradora e Gestora do Fundo de Investimento Imobiliário FII SIA Corporate, CNPJ 17.311.079/0001-74, em atenção à SOLICITAÇÃO datada de 10 de março de 2021, manifesta-se na forma como segue.

Como bem informado pelo cotista, o Fundo foi criado em 2012 com um cenário diferente do que vivenciamos atualmente. Após a entrega do imóvel, em 2018, foram realizados pagamentos de prêmio de locação pelos 12 meses subsequentes, com a expectativa de que fossem suficientes para que os imóveis estivessem locados. Entre junho de 2014 e outubro de 2018 os cotistas receberam aproximadamente R\$ 50 milhões em distribuição de lucros advindos do prêmio de locação.

Porém, com as alterações ocorridas no cenário econômico, tornou-se mais complexa a busca por possíveis interessados em lajes corporativas, haja vista, sobretudo, as questões afetas à pandemia de COVID-19 no ambiente de negócios, notadamente a adoção do trabalho remoto (home office), o que levou diversas empresas a redimensionarem suas estratégias de locação, com impacto gravoso no segmento Corporativo, público alvo do Fundo.

Anterior à crise advinda com a pandemia, é importante frisar a grave crise econômica e política que assolou o país, notadamente a partir de 2014, que teve como

uma de suas características a forte recessão, levando o PIB brasileiro a recuar por dois anos consecutivos, sem contar com o aumento da taxa de desemprego. O setor de construção civil, por exemplo, teve uma retração real de aproximadamente 50% entre 2014 e 2020.

Contudo, desde a mudança de gestão ocorrida na BRB DTVM, ainda em 2019, ações vêm sendo conduzidas para suprir as necessidades de caixa do fundo, algo que foi fruto de preocupação do cotista na referida correspondência. Entre as principais ações realizadas pela Administração e Gestão do Fundo cabem citar:

- (i) A decisão da BRB DTVM em garantir que as taxas de administração que foram e/ou que serão apropriadas no período não fossem desembolsadas pelo Fundo no quinto dia útil do mês subsequente à sua apuração, sendo provisionadas e cobradas pelo Administrador apenas quando houver fluxo de receitas advindas de contratos de locação.
- (ii) A revisão do IPTU junto à Secretaria de Estado de Economia do DF, o que gerou, em novembro de 2020, uma entrada em caixa do fundo no valor de R\$ 263.212,74 (duzentos e sessenta e três mil, duzentos e doze reais e setenta e quatro centavos);
- (iii) A entrega de mais de 10 propostas personalizadas para locação dos imóveis. Entre as principais estão a proposta para uma agência bancária, em torno de 1.000m², participação em chamamentos públicos como a da Secretaria de Mobilidade do DF (3.000 m²), em fase de avaliação, após habilitação do empreendimento, dentre outras, como uma empresa de Publicidade (2.000 m²), Companhia de Serviços Financeiros (3.000 m²), além de propostas encaminhadas a alguns dos cotistas do Fundo, Entidades de Previdência situadas no DF e participação em aviso de procura de imóvel da Administração Regional do SIA;

Cabe ressaltar que a BRB DTVM reporta, periodicamente, por meio de Relatório de Gestão, as ações em curso, além de reportar todos os fatos e atos que são considerados relevantes por meio da plataforma “Fundos NET” e site do BRB.

Informamos, também, que, diferente do apresentado pelo cotista, em 28/12/2020, ocorreu a precificação dos ativos do Fundo, em decorrência de Laudo de Avaliação apresentado pela empresa especializada Newmark, resultando em valor 0,38% superior ao valor contábil anterior do imóvel, com impacto positivo no valor patrimonial da cota do Fundo na data, fato que foi divulgado ao mercado em 30/12/2020 e que não ocorria desde a constituição do Fundo.

Após a apresentação descrita, podemos responder às proposições do cotista, na forma como segue:

- a) *em decorrência da ausência de liquidez na bolsa de valores, propomos que a BRB DTVM adquira a totalidade do investimento do cotista realizado no Fundo SIA Corporate, considerando a atualização pela meta atuarial dos planos descontados os prêmios pagos, valor esse muito inferior aos estudos apresentados pela DTVM quando da captação do investimento;*

RESPOSTA BRB DTVM: Considerando que o Fundo é listado em Bolsa de Valores, conforme item 7.1.8 do Regulamento, essa é a plataforma adequada para a negociação das cotas no Mercado Secundário. Atualmente, o Fundo tem suas cotas negociadas por aproximadamente 59 cotistas nessa plataforma.

7.1.8. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa (...)

- b) *caso contrário, na busca de melhora na gestão, que o ativo melhore o seu desempenho, conforme a estruturação feita à época, e a DTVM cumprindo o seu*

papel como administrador, busque no mercado um novo Gestor, cuja especialidade seja gerir investimentos imobiliários do porte do empreendimento do SIA Corporate;

RESPOSTA BRB DTVM: No momento da estruturação do Fundo, foi realizada apresentação que mostrava projeções baseadas em premissas e, como informado na própria apresentação, a rentabilidade alvo não representava promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Ainda assim, em 2018, 2019 e 2020, a BRB DTVM buscou no mercado interessados em administrar e gerir o fundo, inclusive a partir de indicações dos próprios cotistas, porém, sem sucesso, até o momento. Não obstante, informamos que, caso seja de interesse dos cotistas em indicar novo Gestor e/ou Administrador, a BRB DTVM se compromete em viabilizar as negociações para a transferência do Fundo, conforme já demonstrado outrora.

c) não obstante, as propostas anteriores, entende-se interessante para o empreendimento a fusão com outro fundo de investimento imobiliário, com o intuito de ganhar escala em termos de custo de manutenção do fundo e liquidez para os cotistas, pois o PL apresentasse bastante reduzido para a proporcionalidade dos custos desse tipo de fundo e ainda caso providencias urgentes não sejam tomadas o fundo poderá precisar fazer chamada de aporte, pois o caixa do fundo estará cada vez menor.

RESPOSTA BRB DTVM: No mesmo esteio de buscar no mercado solução para a Administração do Fundo, também foram colocadas à consideração a possibilidade de fusão, tendo em vista o baixo PL e remuneração do Fundo, além do ativo fora do eixo Rio-São Paulo, conforme manifestação de alguns interessados. Todavia, assim como em relação ao item b, retro, a BRB DTVM, atuando no interesse dos cotistas, receberá eventuais indicações e submeterá à Assembleia, para deliberação.

OFÍCIO BRB DTVM/DIART/DIGET - 2021/001

Brasília, 23 de março de 2021.

Em tempo, considerando a solicitação do cotista em obter informações quanto à conclusão da auditoria forense e se há algum apontamento ao FII SIA Corporate, bem como, informar se o ativo permanece em investigação na operação de “Circus Maximus”, informamos, conforme consta na publicação das Notas Explicativas das Demonstrações Financeiras Consolidadas do Conglomerado Prudencial do BRB de 30 de junho de 2020, que “a investigação foi concluída em 20 de dezembro de 2019 e não houve ajustes a serem realizados nos saldos contábeis”.

Por todo exposto, considerando o atendimento das solicitações, ao passo em que subscrevemos, renovamos nossos protestos de elevada consideração e alta estima, bem como colocamo-nos à disposição para eventuais novos esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – BRB DTVM

Diretoria Administração de Recursos de Terceiros – DIART

Diretoria de Gestão de Recursos de Terceiros - DIGET

Alexsandra Camelo Braga
Diretora Presidente

Emerson Vasconcelos Rizza
Diretor DIART

Tadeu Spohr
Diretor DIGET