



Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil (MBRFII)

Proposta da Administradora para a
Assembleia Geral Extraordinária a ser
realizada
em 18/08/17

Em setembro de 2015, o Banco Mercantil do Brasil rescindiu o contrato de locação e desocupou o imóvel “Centro de Tecnologia” de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil (“Fundo”). Desde então, a Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (“Rio Bravo”), vem trabalhando a comercialização do imóvel, para locação ou venda.

Após inúmeras tentativas de locação infrutíferas, nossos esforços de locação passaram a ser divididos com as tentativas de alienação do ativo, resultando na convocação de AGE para deliberar sobre a venda do Centro de Tecnologia ocorrida no dia 08 de novembro e que contemplava uma proposta de R\$ 11,88 milhões para o ativo.

Recentemente assinamos um Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) em condições mais favoráveis, contemplando um proposta que avalia o Centro de Tecnologia em R\$ 14,6 milhões (23% acima da proposta anterior). Pelo Regulamento do Fundo, para que a venda do imóvel se concretize, faz-se necessária a aprovação pelos cotistas. Assim, foi **convocada uma Assembleia Geral Extraordinária** para deliberar sobre a venda pelo valor de R\$ 14,016 milhões (líquido de comissão) e destinação dos recursos, a qual ocorrerá no dia **18/08/2017 (sexta-feira) às 10h**.

Desta forma, este material foi preparado com o objetivo de apresentar as informações pertinentes, bem como explicitar a recomendação da Rio Bravo sobre a venda, no intuito de auxiliar os cotistas na tomada de decisão para a assembleia em questão.

Por fim, informamos que este material será utilizado na **teleconferência** a ser realizada **no dia 11/08/2017 (sexta-feira) às 10h** (dados de conexão abaixo).

Telefone: 4020-5790 (não é necessária inclusão de DDD)

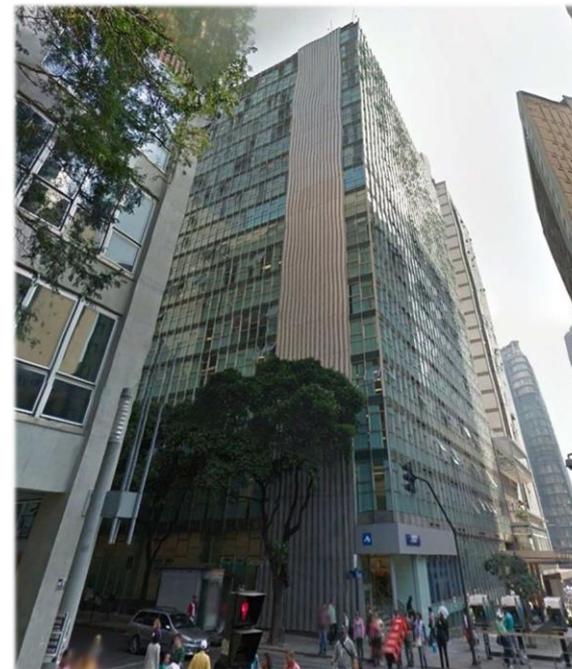
Número da sala de conferência: 4688

Senha: 592

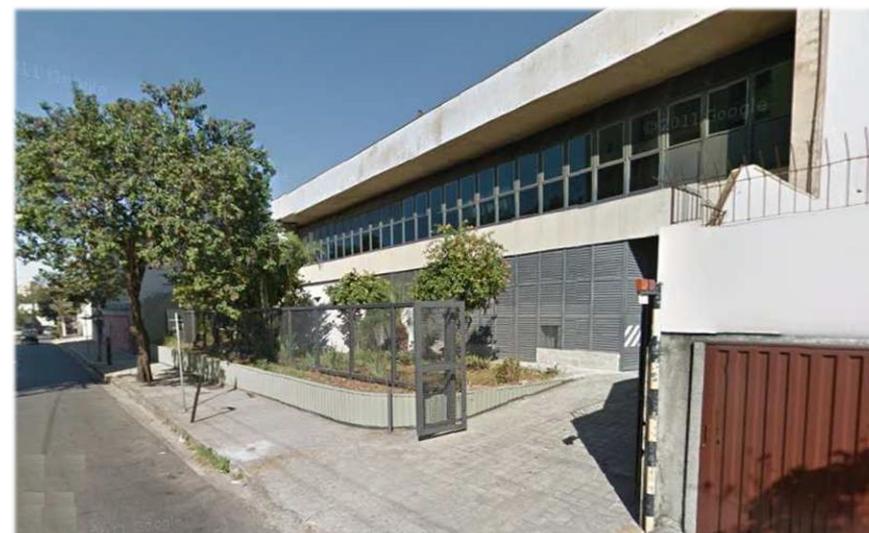
- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

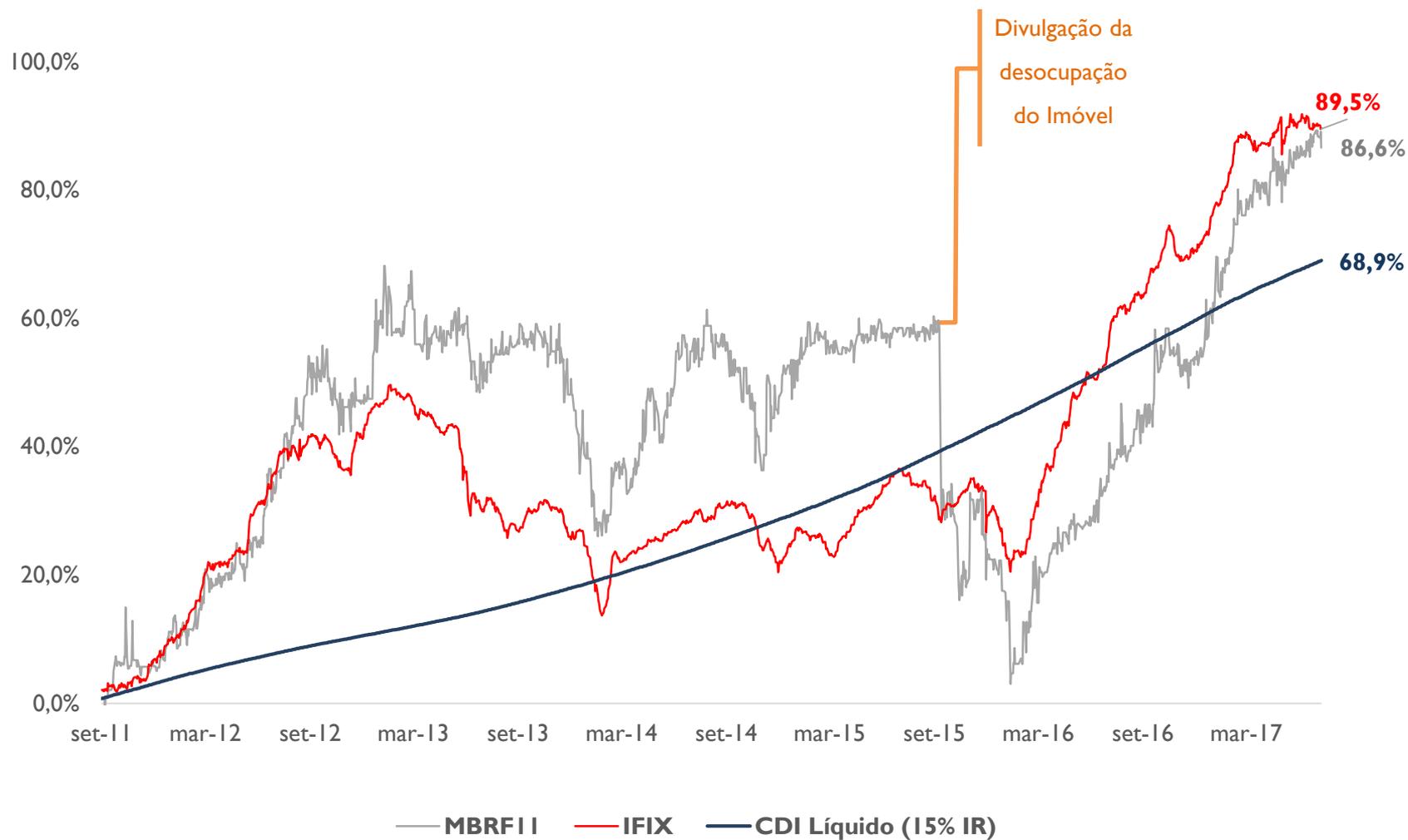
- Administrador e Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
- Escriturador de Cotas: Itaú
- Taxa de Administração: 0,3% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo
- Início do Fundo: 16/09/2011
- Quantidade de Cotas: 101.664



- Endereço: Rua Teixeira Soares, 595 - Belo Horizonte/MG
- Área de Terreno: 6.521 m²
- Área Construída: 4.553 m²
- Data de Aquisição: 12/07/2011
- Valor de Aquisição: R\$ 21.363.333,33 (R\$ 4.692/m² ABL)
- Valor do Laudo (2016): R\$ 14.840.000,00 (R\$ 3.259/m² ABL)
- Valor do Laudo (2015): R\$ 14.700.000,00 (R\$ 3.228/m² ABL)
- Data da Desocupação: 30/09/2015

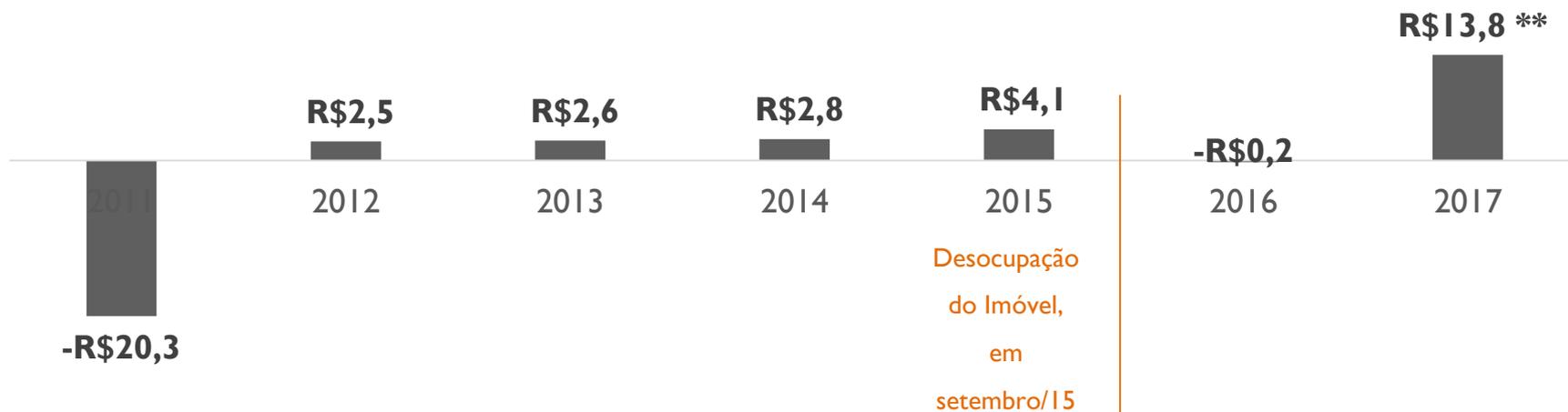


Retorno Acumulado



Fluxo de Caixa Anual (R\$ milhões) e Taxa de Retorno (TIR)*

TIR:* 7,4% a.a. (1,7% acima do IGP-M do período)



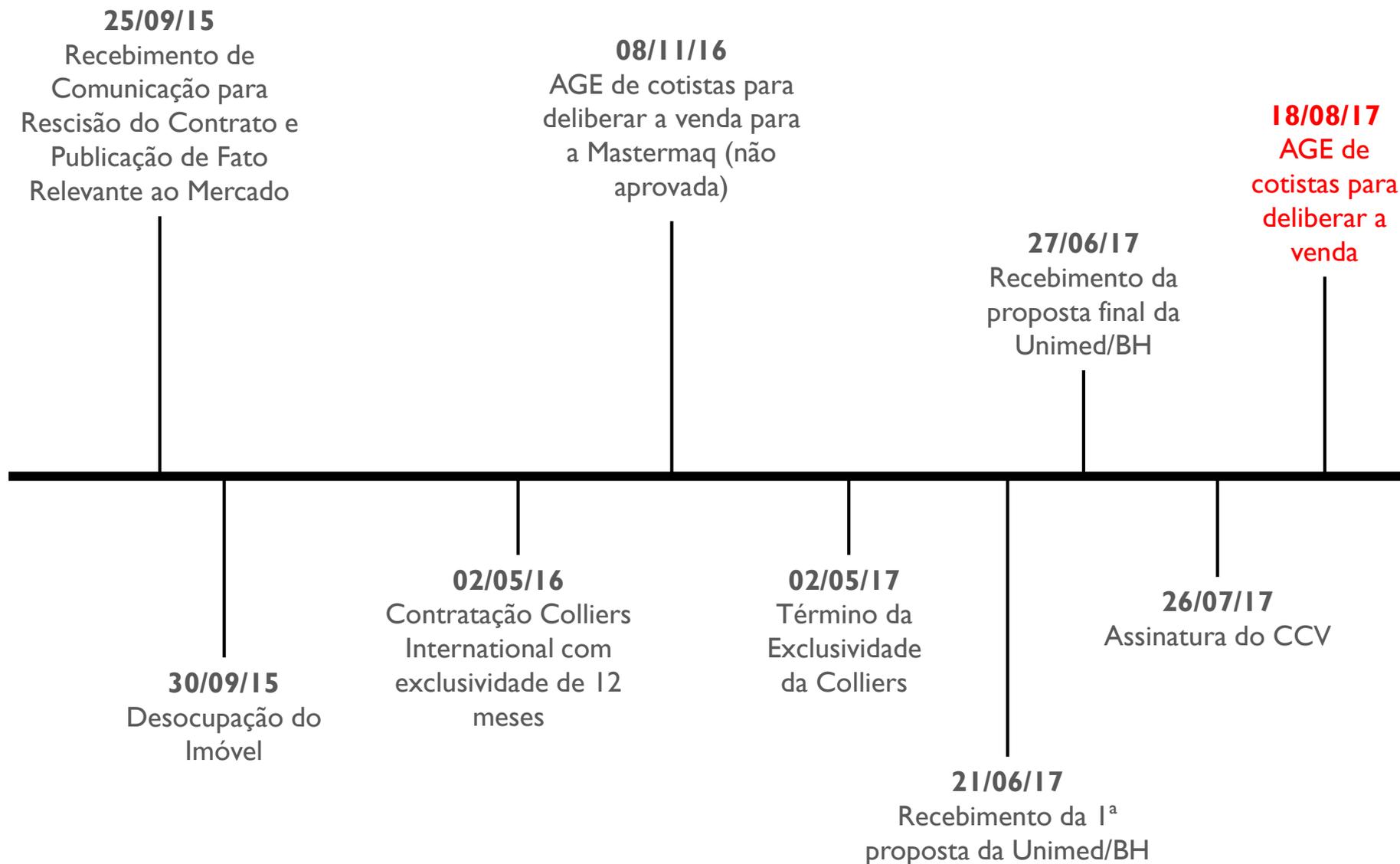
Considerado o preço pago, os aluguéis, a multa de rescisão, as despesas incorridas, e o preço de venda, a rentabilidade do imóvel será de 7,4% a.a., caso seja concretizada a venda, ou seja, IGP-M + 1,7% a.a.

* Caso a presente proposta seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas e considerando o reinvestimento dos proventos ao rendimento do CDI no período

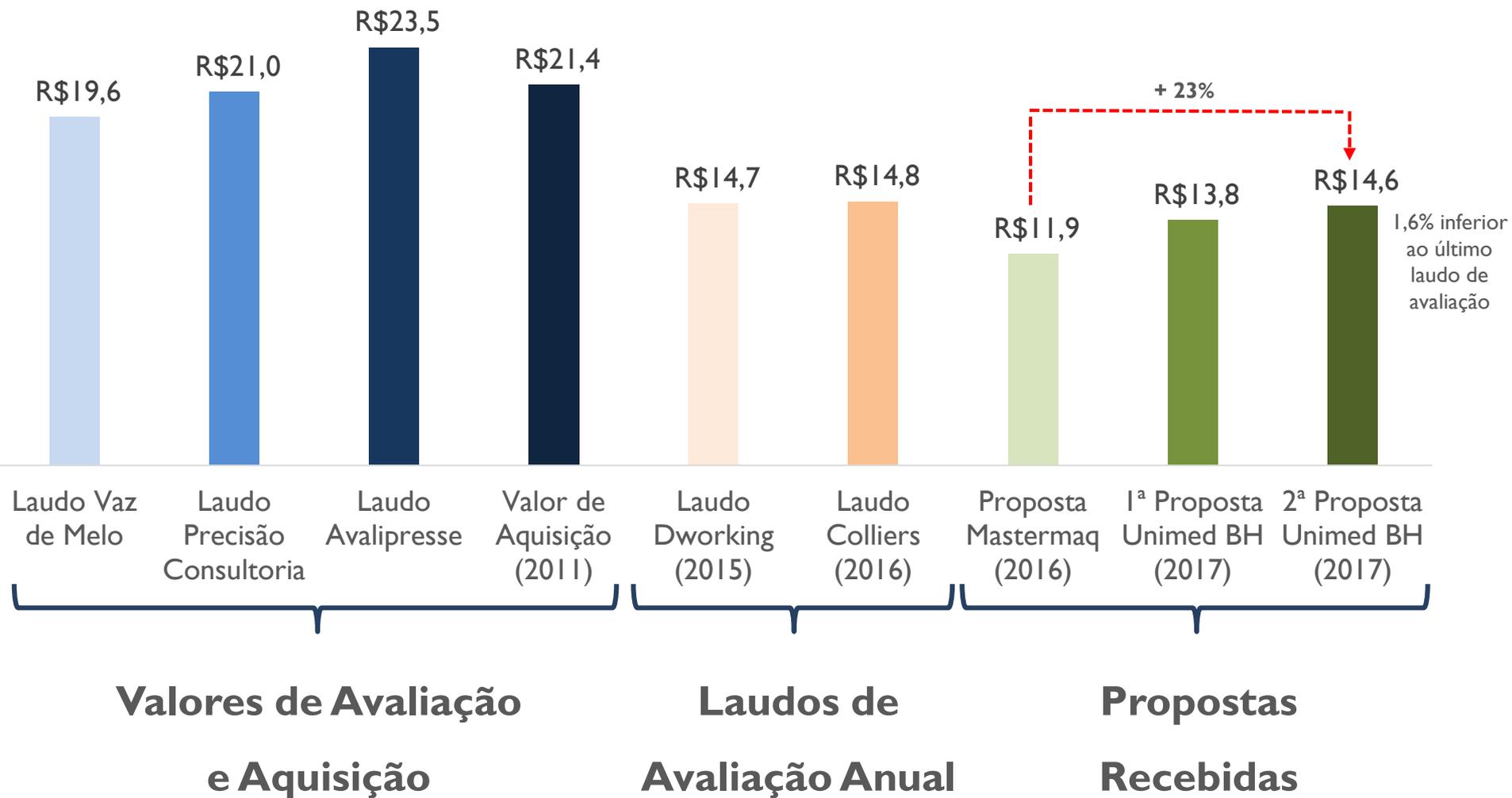
** O fluxo de caixa de 2017 é inferior ao valor líquido de venda do imóvel devido as despesas com IPTU e segurança do imóvel

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

Histórico de Comercialização



Histórico de Valores (em R\$ milhões)



- Melhores Propostas recebidas:

Melhor Proposta

Valor de Venda:

R\$ 14.600.000,00

4% no CCV*

92% na Escritura

4% Comissão

2ª Melhor Proposta

Valor de Venda:

R\$ 11.880.000,00

R\$ 100.000,00 no CCV *

R\$ 494.000,00 após DD *

R\$ 11.286.000,00 na Escritura

3% Comissão

Rejeitada na AGE de 08/11/2016

**Valor 23% acima da ultima proposta e
apenas 1,6% abaixo do Laudo de Avaliação (2016)**

- Desde a desocupação do imóvel, em setembro de 2015, o ativo vem sendo trabalhado tanto para locação quanto para venda. Foram realizadas algumas visitas e foram recebidas algumas propostas para venda, mas nenhum cliente até o momento se interessou pela locação.
- Também foi oferecido a opção de locação para a Unimed BH, que recusou preferindo fazer a compra do imóvel;
- Desde sua desocupação, o Fundo já incorreu em despesas na ordem de R\$ 400 mil reais com IPTU e manutenção/segurança do imóvel. Manter o imóvel na carteira do Fundo acarretará na manutenção destas despesas até eventual locação;
- Devido ao alto investimento que seria necessário para fazer as adequações no imóvel, tanto as estéticas quanto as de acessibilidade, a possibilidade de encontrarmos um inquilino para o imóvel é muito baixa. Segundo um estudo da Athie, os valores para fazer estas adequações são de aproximadamente R\$ 2.500/m². Como base de comparação, o ultimo laudo previa um valor de R\$ 3.260 /m² para o imóvel. Ou seja, seria necessário desembolsar um valor perto de 77% do imóvel para deixa-lo em condições de alugá-lo.
- Por fim, a locação de qualquer ativo do portfólio do Fundo para qualquer empresa que não seja o Banco Mercantil do Brasil, acarretaria em uma mudança de regulamento que precisaria ser aprovada em AGE com quórum qualificado, ou seja, exigiria uma participação de mais de 25% das cotas do Fundo. Com todos os esforços comerciais que a Rio Bravo fez, o quórum da ultima AGE que rejeitou a venda foi de 18,43%.

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- **Convocação da AGE**
- Recomendação Rio Bravo
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

São Paulo, 31 de julho de 2017.

Aos
Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil – FII

Ref.: Convocação para Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil - FII

Prezados Senhores Cotistas,

A **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.500.306/0001-59 (“Fundo”), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada no dia 18 de agosto de 2017, às 10:00 horas, na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, CEP: 04551-065, a fim de examinar, discutir e votar acerca de:

(i) autorização para a venda do imóvel “Centro de Tecnologia” (“Imóvel”) composto pelas matrículas nºs 108.149, 16.367, 43.941 e 85.855, todas do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, pelo valor líquido mínimo de R\$ 14.016.000,00 (quatorze milhões e dezesseis mil reais), bem como autorização para a Administradora do Fundo outorgar a competente Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel após a superação de todas as condições previstas no Compromisso de Compra e Venda, bem como efetuar registros, averbações e quaisquer outras medidas que se façam necessárias para a transferência da propriedade do Imóvel; e

(ii) caso o item “(i)” acima seja aprovado e a venda do imóvel concluída, autorização para amortização extraordinária dos recursos auferidos do caixa gerado nos meses de setembro/2017 a dezembro/2017, no valor por cota de até R\$ 7,79 (sete reais e setenta e nove centavos) ao mês até o dia 31 de dezembro de 2017, que, devido ao prejuízo em regime de caixa gerado no segundo semestre, não poderão ser distribuídos como rendimentos.

¹ Caso o item (i) da matéria da ordem do dia seja aprovado, o Fundo terá prejuízo em regime de caixa de R\$7.347.333,33, decorrente da aquisição do Imóvel no valor de R\$ 21.363.333,33 e a venda no valor líquido de R\$ 14.016.000,00, que impedirá que o Fundo continue a fazer distribuições de rendimentos mensais aos cotistas.

¹ Caso o item (ii) da matéria da ordem do dia seja aprovado, o Fundo terá prejuízo em regime de caixa de R\$7.347.333,33, decorrente da aquisição do Imóvel no valor de R\$ 21.363.333,33 e a venda no valor líquido de R\$ 14.016.000,00, que impedirá que o Fundo continue a fazer distribuições de rendimentos mensais aos cotistas.

Com o intuito de prestar esclarecimentos ao mercado, convocamos uma Teleconferência a ser realizada conforme segue:

Data: 11/08/2017 (sexta-feira)

Horário: 10:00h

Dados da Conexão

Telefone: 4020-5790 (não é necessária inclusão de DDD)

Número da sala de conferência: 4688

Senha: 592

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- **Recomendação Rio Bravo**
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

Análise

- Após quase 2 anos da desocupação, entendemos que a proposta atual é bastante satisfatória para o Fundo. Entendemos que não deverá haver propostas no médio prazo que superem este valor e que possam remunerar o capital desta transação adequadamente;
- O valor da proposta é 23% superior à última proposta recebida pelo ativo, além de estar muito próximo ao valor das duas últimas avaliações elaboradas por avaliadores independentes: R\$ 14.840.000,00 em 2016, feita pela Colliers e R\$ 14.700.000,00, em 2015, feita pela Nai Dworking;
- As tentativas de locar o imóvel tem sido infrutíferas, conforme explicado no slide 13, acarretando um dispêndio durante esse período de cerca de R\$ 400 mil ao Fundo (referente aos pagamentos de IPTU e segurança do imóvel);
- Para um ativo que sofre com vacância há 2 anos e que sofreu com as mudanças tecnológicas da sua destinação atual, entendemos que a rentabilidade auferida (IGP-M + 1,7% a.a.) estará dentro das possibilidades
- Portanto, **recomendamos o aceite da presente proposta, no valor bruto de R\$ 14.600.000,00 e no valor líquido de comissões de R\$ 14.016.000,00.**

Importante

Independentemente da recomendação da Rio Bravo, é importante ressaltar que os cotistas devem ponderar todos os fatores envolvidos para sua decisão, tais como: perspectiva pessoal de recuperação da economia e mercado imobiliário, precificação do Fundo no mercado secundário, necessidades pessoais de liquidez, oportunidades para reinvestimento, entre outros.

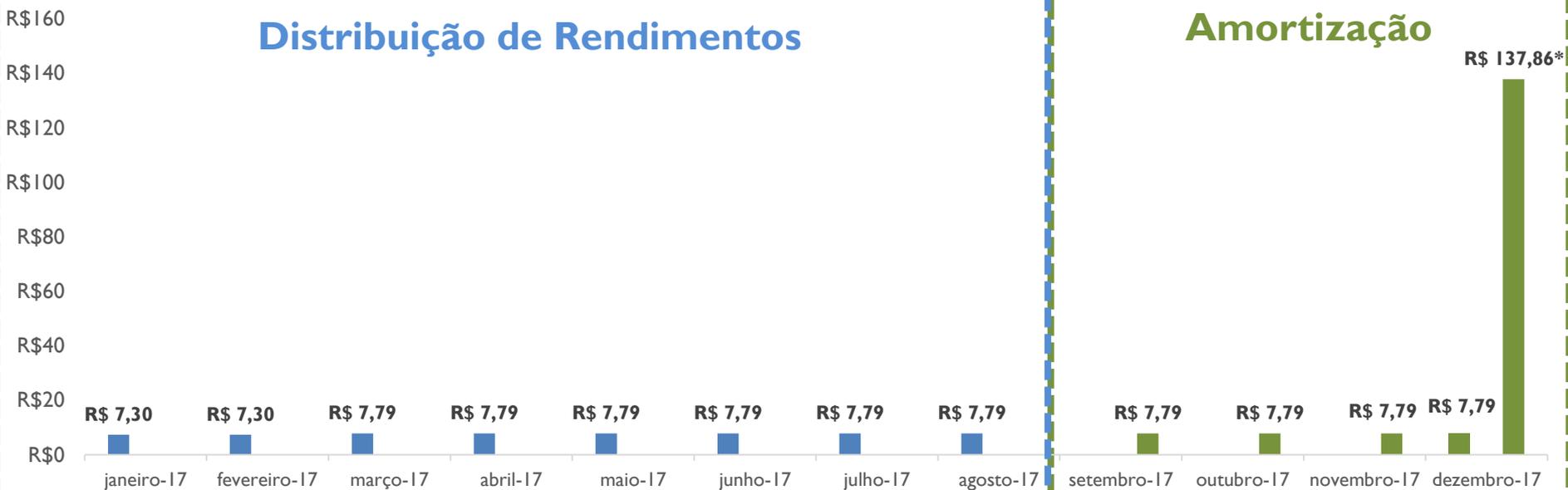
A Rio Bravo ressalta que, apesar de existir uma recomendação sobre a transação, a decisão final sobre a eventual venda do imóvel é dos cotistas do fundo.

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

Impacto na distribuição de rendimentos

- A venda do imóvel irá gerar um prejuízo em regime de caixa de R\$ 7.347.333,33 , que impedirá que o FII continue distribuindo rendimentos no semestre.
- Portanto, a sugestão da administradora é distribuir o caixa gerado nos meses de setembro/2017 a dezembro/2017 como amortização, no valor de R\$ 7,79 por cota, feitas nas datas em que seriam pagas as distribuições de rendimentos.
- A administradora convocará, até o dia 31/12/2017*, uma nova assembleia para deliberar sobre a aquisição de um novo imóvel ou sobre a devolução dos recursos obtidos com a venda do Centro de Tecnologia.

Distribuição de Rendimentos



- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

- A administradora vai avaliar, em conjunto com o Banco Mercantil do Brasil, oportunidades de investimento com os recursos provenientes da venda do Centro de Tecnologia.
- Caso alguma oportunidade seja encontrada, a Rio Bravo convocará uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberação dos cotistas.



R I O B R A V O



- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Impacto na Distribuição de Rendimentos
- Oportunidades de Investimento
- Deliberações Possíveis

- Na assembleia, os cotistas deverão deliberar pela:

(i)

VENDA DO ATIVO

Valor Líquido: R\$ 14.016.000,00

OU

RECUSA DA PROPOSTA

e manutenção dos esforços de locação e/ou
alienação

Condicionado a aprovação do item (i):

(ii)

AMORTIZAÇÃO

de R\$ 7,79 por mês, de setembro/2017 a
dezembro/2017¹

OU

**MANUTENÇÃO DOS
RECURSOS NO CAIXA DO
FUNDO²**

¹ Caso o item (i) da matéria da ordem do dia seja aprovado, o Fundo terá prejuízo em regime de caixa de R\$7.347.333,33, decorrente da aquisição do Imóvel no valor de R\$ 21.363.333,33 e a venda no valor líquido de R\$ 14.016.000,00, que impedirá que o FII continue a fazer distribuições de rendimentos mensais aos cotistas. A sugestão da administradora é distribuir o caixa gerado pelas receitas mensais de locação como amortização.

² Recursos referentes somente ao caixa gerado pelas receitas mensais de locação, dos meses de setembro/2017 a dezembro/2017.

Presencial:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas por si, seus representantes legais ou procuradores, portando os seguintes documentos:

- se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto
- se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)
- se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 ano

Por Escrito:

Os cotistas também poderão votar através de comunicação escrita ou eletrônica, por meio da entrega do modelo de voto apresentado à seguir, e disponível em <https://goo.gl/SXd6La>

O voto, uma vez assinado, deve ser digitalizado e enviado para o e-mail fi@riobravo.com.br ou por correio.



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.