

Relatório Gerencial

FII Mercantil do Brasil

MBRF11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

julho22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 13.500.306/0001-59

PERFIL DE GESTÃO • Passiva

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,30% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 45.758,81 - data base 06/2022, reajustada

anualmente pela variação do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 113.782.344,57

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.051

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A parcela do patrimônio não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e/ou ativos de renda fixa, incluindo:

- ✓ títulos públicos federais;
- ✓ operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e
- ✓ títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário.

Clique e acesse:

**REGULAMENTO
DO FUNDO**

**CADASTRE-SE
NO MAILING**

**CONHEÇA A
RIO BRAVO**

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para **(11) 3509-6600** ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Desempenho do Mês

Neste mês, o Fundo totalizou R\$ 1,074 milhões de receita imobiliária, ou R\$ 10,57/cota, realizando o resultado de R\$ 1,063 milhões, ou R\$ 10,46/cota. Em julho, os rendimentos anunciados e pagos foram de R\$ 10,00/cota, equivalente 95,6% do resultado do período. A distribuição no período representa um *dividend yield* anualizado de 21,8% ao considerar o preço de fechamento da cota do último dia útil do mês, no valor de R\$ 549,80.

Rescisão Contratual | Agência Rio de Janeiro

Conforme divulgado aos cotistas e ao mercado em geral via Fato Relevante publicado em janeiro de 2022, e em relatórios gerenciais anteriores, o Fundo recebeu notificação do Banco Mercantil do Brasil S.A. informando sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel “**Agência Rio de Janeiro**”, localizado na Avenida Rio Branco, 89. A desocupação do imóvel deve impactar negativamente o resultado do Fundo em aproximadamente R\$ 2,18/cota.

O locatário deve desocupar o imóvel em agosto de 2022, após cumprir aviso prévio de 8 meses. Com a saída, o locatário deverá arcar com multa prevista em contrato por rescisão antecipada de 8 aluguéis integrais.

O Regulamento do Fundo impede a locação dos imóveis do seu portfólio para outros inquilinos que não seja o Banco Mercantil e não prevê a possibilidade de alienação do ativo pela sua Administradora, entretanto, a Rio Bravo reforça que desde a comunicação formal de saída do locatário já disponibilizou o ativo ao mercado para interessados na locação e possível aquisição do imóvel e apresentará aos cotistas as eventuais propostas recebidas.

Comentários do gestor

Consulta Formal 01/2022 | Prorrogação do prazo de votação

Tendo em vista o desafio para alcançar a base de cotistas do Fundo e a sua baixa adesão para realização do voto, a Rio Bravo optou por prorrogar o prazo de votação da Consulta Formal. Reforçamos que, por se tratar de uma votação extremamente relevante para o futuro do Fundo, a Rio bravo entende ser indispensável que o maior número possível de cotistas se manifeste na Consulta.

O novo prazo para recebimento dos votos é até 17h do dia 14 de setembro de 2022, sendo que não vislumbramos postergações, e os resultados serão divulgados no dia 16 de setembro de 2022.

Resultado Parcial

Buscando trazer maior transparência ao processo de voto, [publicamos via Comunicado a Mercado](#), no dia 15 de agosto de 2022, apuração parcial da manifestação de votos recebidos até o dia 11 de agosto.

A Rio Bravo reforça a extrema importância da manifestação do maior número possível de cotistas.

Matéria	Aprovação	Reprovação	Abstenção
Pauta (i)	7,2%	18,7%	0,1%
Pauta (ii)	15,9%	10,0%	0,1%
Pauta (iii)	16,6%	9,2%	0,2%

Votos recebido até o dia 11 de agosto de 2022.

Comentários do gestor

Consulta Formal nº 01/2022

Conforme consulta formal publicada em 02 de junho, a Administradora do Fundo vem consultar os cotistas acerca das seguintes matérias:

- (i) Aprovar a alteração no contrato de locação firmado com o Banco Mercantil do Brasil S.A. referente ao imóvel Ed. Sede e à Agência Matriz, de acordo com a proposta apresentada pelo Banco Mercantil.
- (ii) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, nos termos do Anexo I da Consulta Formal.
- (iii) Aprovar a autorização para aquisição ou alienação de Ativos administrados, geridos e/ou estruturados pela Administradora e/ou pela Gestora.

Detalhes das matérias descritas, assim como maiores informações da consulta formal e da proposta do administrador, podem ser encontrados nos documentos de convocação disponíveis no site da Administradora.

PROPOSTA FEITA PELO INQUILINO

PROPOSTAS FEITAS PELA RIO BRAVO

Esclarecimentos Adicionais

Ademais, 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 dos investidores. Como resultado disto, divulgamos a mercado, em 18 de julho, alguns esclarecimentos sobre o novo modelo do Fundo, em caso de aprovação, principalmente, do item ii da ordem do dia, item detalhado e comentado mais abaixo no documento.

Para acessar o documento na íntegra, [clique aqui](#).

A Rio Bravo, buscando sanar eventuais dúvidas dos cotistas e esclarecer todos os pontos envolvendo a Consulta Formal nº 01/2022, realizou dois Webcast abertos aos investidores com sessão de perguntas e respostas.

Webcast #1 – 15 de junho de 2022 às 17h
[Clique aqui](#) para o replay.

Webcast #2 – 19 de julho de 2022 às 09h
[Clique aqui](#) para acessar.

Matéria (i)

Proposta Banco Mercantil

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

EDIFÍCIO SEDE



Unidades Locadas: 19° - 20° pavimentos
2° subsolo (R\$ 15 m²/dia)

Fração da recepção
2° - 11° pavimento

Locação pay-per-use:

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:

1° Subsolo e 1° 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



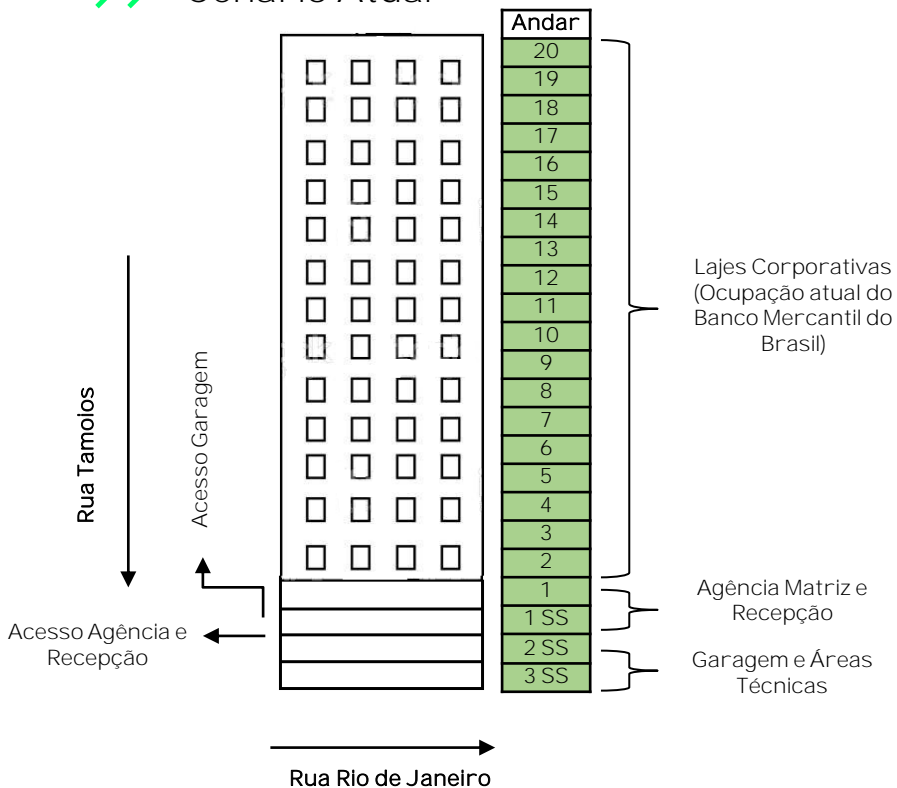
Período de aviso prévio:

6 meses

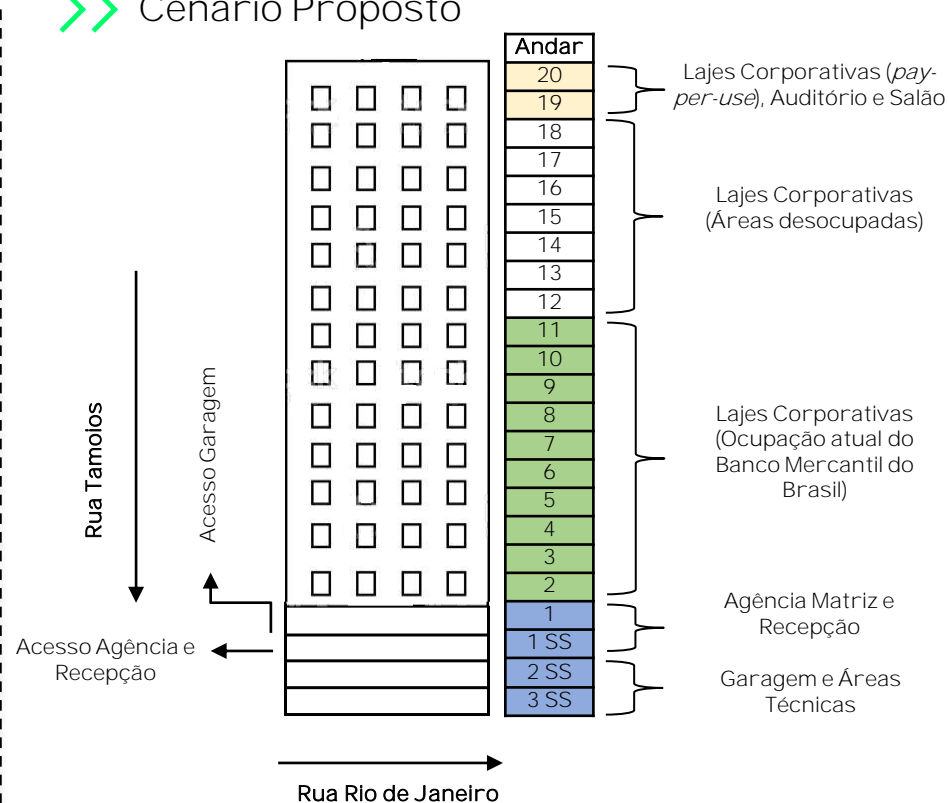
Risco de desocupação do Imóvel: A Administradora reforça que, de acordo com o posicionamento do Banco Mercantil nas tratativas comerciais, a possível rejeição do pleito pode acarretar na desocupação integral do ativo Edifício Sede após o período de permanência mínima (31/07/2023).

Matéria (i)

>> Cenário Atual



>> Cenário Proposto

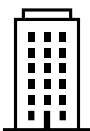


A retratação acima é meramente ilustrativa e não guarda as proporções exatas do empreendimento.

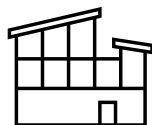
Matéria (ii)

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) - 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

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

² Sobre 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)

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

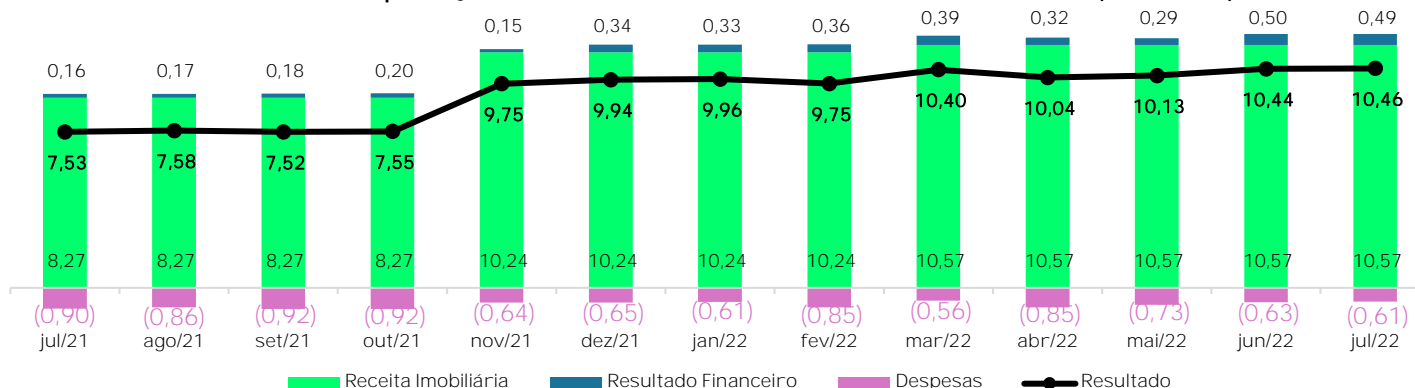
Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.074.680,45	7.455.742,91	12.059.288,88
Receita Financeira	50.050,65	273.365,37	378.888,43
Despesas	- 61.580,41	- 492.663,07	- 897.647,47
Resultado	1.063.150,69	7.236.445,21	11.540.529,84
Resultado por cota	10,46	71,18	113,52
Rendimento por cota ¹	10,00	68,00	108,50
Resultado Acumulado ²	0,46	3,18	5,02

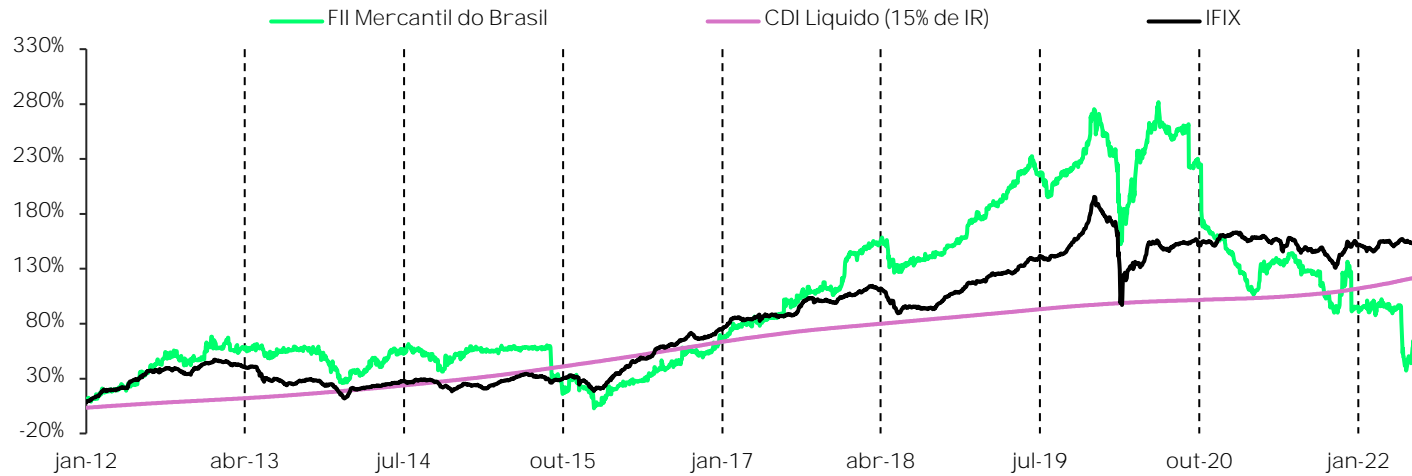
¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de Resultado nos Últimos 12 meses (R\$/cota)



Desempenho da cota e distribuição



Rentabilidade

rentabilidade total ¹	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	4,91%	-35,19%	-36,67%	53,19%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	155,62%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	1,94%	8,21%	11,93%	113,33%
CDI líquido (15% de IR)	0,88%	5,52%	7,98%	123,25%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

Histórico de Distribuição de Rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	6,90	6,90
2021	6,90	6,90	6,90	7,15	7,15	7,15	7,20	7,50	7,50	7,50	7,50	10,50
2022	9,50	9,50	9,50	9,50	10,00	10,00	10,00					
Δ	38%	38%	38%	33%	40%	40%	39%					

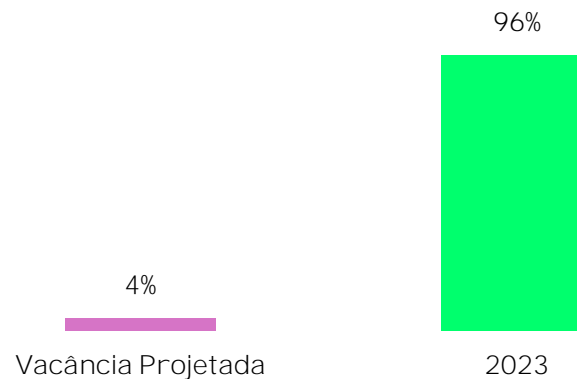
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Vencimentos dos Contratos por ABL



Permanência Garantida por ABL



A garantia de permanência da Agência Rio Branco se encerrou no dia 31 de janeiro de 2021.



Patrimônio do fundo

O FII é proprietário de dois ativos locados para o Banco Mercantil do Brasil.

EDIFÍCIO SEDE



Localização: Rua Rio de Janeiro, 654 – Belo Horizonte/MG

Área Bruta Locável (ABL):
16.468 m²

Participação no Empreendimento: 100%

Data de Aquisição: 12/07/2011

Prazo Contrato: 07/2031

Prazo da Permanência Garantida: 31/07/2023

Multa por Rescisão Antecipada: 8 meses de aluguel

Multa por Rescisão Antecipada antes do prazo de permanência garantida: Fluxo restante dos aluguéis até 07/2023

Índice de Reajuste: IGP-M

Mês de Reajuste: Outubro

Receita Mensal: R\$ 843.020,56

AGÊNCIA RIO BRANCO



Localização: Av. Rio Branco, 89 – Centro – Rio de Janeiro/RJ

Área Bruta Locável (ABL): 748 m²

Participação no Empreendimento: 25 % do Ed. Manhattan Tower

Data de Aquisição: 12/07/2011

Prazo Contrato: 07/2031

Multa por Rescisão Antecipada: 8 meses de aluguel

Índice de Reajuste: IGP-M

Mês de Reajuste: Fevereiro

Receita Mensal: R\$ R\$ 231.659,89

A desocupação do locatário está prevista para ocorrer em agosto de 2022, após cumprir aviso prévio de 8 meses.



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
+55 11 3509 6600 /ri@riobravo.com.br

