

# Relatório Gerencial

FII Rio Bravo  
Oportunidades Imobiliárias



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

agosto22

# Carta do gestor

Caros investidores,

Em 16 de setembro de 2022, anunciamos o resultado da Consulta Formal realizada com os cotistas, que aprovaram alterações significativas no regulamento do Fundo, de extrema importância para a sustentabilidade do veículo, as quais serão detalhadas mais à frente neste relatório.

Com isto, o Fundo Mercantil do Brasil passa se chamar Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias, fundo de gestão ativa que ganha flexibilidade para comercializar os ativos, buscar novos inquilinos e estudar os cenários de locação, em busca da melhor rentabilização possível.

Agradecemos a confiança dos investidores depositada na Rio Bravo, que passará a fazer o trabalho de gestão de portfólio e terá o desafio de executar o *turnaround* do veículo: transformar um fundo passivo, fiduciário, monoinquilino, em um veículo de gestão ativa, que buscará diversificar inquilinos e ativos imobiliários, de forma a tentar reduzir os riscos inerentes a um FII monoativo, monoinquilino, com pouco potencial de barganha no final do contrato.

Trazemos a expertise dos *turnarounds* já realizados pela Rio Bravo como gestora, como o trabalho realizado nos fundos Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) - transformando um fundo passivo de agências em um veículo ativo focado em varejo de rua - e Rio Bravo Renda Educacional (RBED11) - fundo antes fiduciário e detentor de apenas dois terrenos, sem perspectiva de desenvolvimento, que passou por uma permuta de ativos e hoje tem 7 imóveis educacionais operacionais e espalhados por 3 regiões do país - e temos a confiança que, com muito trabalho, é possível modernizar o fundo e trazer competitividade para o novo Oportunidades Imobiliárias. Contem conosco.

Time de gestão da Rio Bravo

## Sobre a Consulta Formal 01/2022 – aprovação dos cotistas

Em 02 de junho de 2022 a Rio Bravo, na qualidade de Administradora do FII Mercantil do Brasil, consultou formalmente os cotistas do Fundo acerca das seguintes matérias:

- I. Aprovação de alteração no contrato de locação firmado com o Banco Mercantil, em decorrência de pedido formal do Locatário para tal, referente ao imóvel Ed. Sede.
- II. Aprovação de alteração do regulamento do Fundo e sua política de investimento, de acordo com proposta apresentada pela Rio Bravo aos cotistas, com o objetivo principal de atualizar o Regulamento vigente do Fundo, trazendo maior flexibilidade à sua política de investimento e preparando-o para enfrentar atuais desafios do mercado imobiliário.
- III. Aprovação do conflito de interesse para negociação de ativos administrados, geridos e/ou estruturados pela Gestora e/ou Administradora e/ou Partes Relacionadas.

O resultado da Consulta Formal foi publicado em 16 de setembro de 2022, conforme a seguir:

- I. Reprovação por 70,16% dos cotistas considerados presentes, representando 25,53% do total das cotas emitidas.
- II. Aprovação por 69,53% dos cotistas considerados presentes, representando 25,30% do total das cotas emitidas.
- III. Aprovação por 69,04% dos cotistas considerados presentes, representando 25,12% do total das cotas emitidas.

Todos os quóruns necessários para as deliberações foram cumpridos. O Regulamento do Fundo será alterado para refletir as alterações aprovadas.

Detalharemos mais à frente neste relatório as perspectivas para o Fundo e os próximos passos que a recém contratada Equipe de Gestão seguirá para responder aos atuais desafios que o Fundo está enfrentando.

# Comentários

## O Fundo após a Consulta - de um fundo passivo para um fundo de gestão ativa

Com a aprovação das matérias II e III e a consequente alteração do Regulamento do Fundo, a Política de Investimento, assim como o perfil do Fundo, sofrem alteração.

O até então FII Mercantil do Brasil (MBRF11), fundo passivo, que contava com a Rio Bravo apenas como instituição Administradora, se transforma no FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias (código de negociação a definir), fundo de gestão ativa, e conta agora com a Rio Bravo na figura também de Instituição Gestora. A Rio Bravo atua há mais de duas décadas com a gestão de recursos e é pioneira no mercado de Fundos de Investimentos imobiliários.

### O que muda na prática?

Sendo um fundo de gestão ativa, a Rio Bravo como gestora passa a ser responsável pelas decisões de investimento do Fundo, respeitando sua Política de Investimento prevista em Regulamento. Dessa forma, cabe à Gestora, através de sua expertise, DNA fundamentalista e experiência de mercado, decidir a melhor destinação dos recursos do Fundo, seja voltado para investimentos nos ativos que já compõem seu portfólio, seja na aquisição de novos empreendimentos ou alienação dos ativos, e negociação dos contratos vigentes, sempre com base em estudos de mercado e análise financeira, prezando pelos interesses dos cotistas e buscando preservar seu patrimônio e maximizar o retorno sobre o investimento.

### Governança do Fundo

O serviço de gestão de portfólio passa a ser exercido pelo time de gestão da Rio Bravo, que conta com um braço ativo de comercialização, que mantém relacionamento com agentes locais, consultorias e grupos imobiliários, sempre em busca de novos inquilinos e melhor uso do espaço.

As negociações com locatários e potenciais locatários, bem como visitas aos ativos e *prospects*, são conduzidas pelo time e as decisões são levadas para comitê semanalmente, com a participação da diretora responsável e o CIO da Rio Bravo.

# Comentários

## Próximos passos – frentes de atuação da gestão

Abaixo, elencamos as três principais frentes de atuação imediata da gestão para enfrentar os desafios de *turnaround* do Fundo.

Frente 1 - Negociação com o Banco Mercantil	Frente 2 - Comercialização da Agência Rio de Janeiro	Frente 3 - Reposicionamento do Edifício Sede
<p>Como já mencionado, a matéria I da consulta foi apresentada aos cotistas em decorrência de uma solicitação do Banco Mercantil, que se mostrou insatisfeito com as atuais condições comerciais do contrato de locação firmado no Ed. Sede. A Rio Bravo, agora com mandato para atuar ativamente nas negociações com o locatário, começará as tratativas com o Banco Mercantil, buscando preservar os interesses do Fundo e de seus cotistas. A prioridade do time de gestão é manter o imóvel ocupado, total ou parcialmente, com condições comerciais que façam sentido para o Fundo.</p>	<p>Atuação ativa na locação da Agência da Av. Rio Branco, recentemente desocupada pelo Banco Mercantil. Uma vez locada, com condições comerciais em linha com as praticadas na região, vislumbramos condições muito mais favoráveis de alienação, se comparado ao cenário anterior do Fundo, com vacância e impossibilidade de novas locações. Isto porque o Regulamento do fundo anteriormente impedia a locação dos ativos para outros locatários, o que implicaria em uma alienação “forçada”, com o imóvel vago, com possível compressão do preço de venda.</p> <p>Além disso, a Rio Bravo passa a ter o aval para conduzir prospecções ativas de venda, papel que não seria possível apenas com o mandato anterior de Administradora Fiduciária. A mudança também acaba com a obrigatoriedade de passar cada proposta de alienação eventualmente recebida por deliberação em assembleia – potenciais compradores podem ter menor interesse no ativo ao considerar que a negociação deve, obrigatoriamente, ser “aberta” e passar por assembleia, considerado um processo moroso e engessado.</p> <p>Estes fatores parecem simples, mas trazem enorme flexibilidade e agilidade na comercialização de um imóvel, o que favorece a busca pelo melhor valor possível em casos de alienação.</p>	<p>A Rio Bravo já havia realizado, junto a consultores especializados no mercado imobiliário de Belo Horizonte, estudo vocacional preliminar para o Edifício Sede, a fim de entender suas possibilidades mercadológicas. Com a alteração de Regulamento, as alternativas ao Edifício se tornam opções concretas de investimento para modernização e/ou reposicionamento. A Gestora seguirá com estudos detalhados das alternativas apresentadas, incluindo sua viabilidade financeira, técnica e legal.</p> <p>Empenhando-se para trazer maior clareza sobre as expectativas de investimentos, rendimentos e vocação dos ativos do portfólio, e em concordância com o compromisso assumido pela Gestora em <a href="#">“Esclarecimentos Adicionais à Consulta Formal Q1_2022”</a>, divulgaremos aos cotistas e ao mercado em geral, após finalizados às análises, Estudo de Viabilidade Completo do Fundo.</p>

## O Fundo após a Consulta – informações adicionais

No decorrer da Consulta, a Rio Bravo, buscando endereçar da melhor forma possível as demandas dos cotistas, assumiu os compromissos a seguir:

I. Somente serão adquiridos novos ativos após a conclusão de primeira nova locação em um dos ativos do atual portfólio do Fundo.

II. A primeira nova aquisição deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

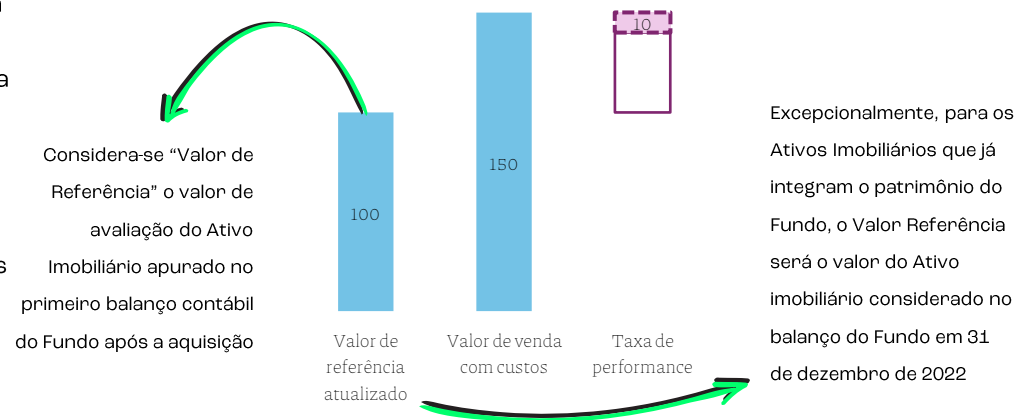
III. A primeira nova emissão de cotas deverá ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

IV. A nova remuneração do Administrador/Gestor será devida apenas após conclusão de primeira nova locação ou alienação ou início de *retrofit* em um dos atuais ativos do portfólio do Fundo.

V. Publicação de estudo de viabilidade após concluído a negociação com o Mercantil, os estudos vocacionais dos ativos e os potenciais investimentos a serem realizados. **Somente após o andamento das frentes mencionadas será possível haver visibilidade sobre a futura geração de resultado e distribuição do Fundo.**

## Detalhando a taxa de performance

Dentre as alterações do Regulamento, inclui-se a remuneração da Taxa de Performance na hipótese de alienação de Ativos Imobiliários do portfólio do Fundo. Este é um mecanismo de alinhamento de interesses, uma vez que a Gestora apenas faz jus à performance caso faça uma venda que gere lucro aos cotistas. A taxa de performance corresponde a 20% da diferença entre (i) o valor de venda do ativo imobiliário acrescido dos custos de alienação e (ii) o Valor de Referência do ativo corrigido pelo índice IPCA. Abaixo, um exemplo hipotético de cálculo da taxa:



# 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\$ 115.690.142,53

INÍCIO DO FUNDO • 16/09/2011

QUANTIDADE DE COTAS • 101.664

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 1

NÚMERO DE COTISTAS • 3.405

(as informações sobre o Fundo após a revisão de Regulamento serão atualizadas no próximo relatório)

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objetivo principal, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração comercial através de locação dos ativos ao Banco Mercantil do Brasil S.A., e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas, não constituindo objetivo principal do Fundo obter ganho de capital com possível venda dos Ativos.

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

# Comentários do gestor

## Desempenho do Mês

Em agosto, o Fundo totalizou R\$ 1,074 milhão de receita imobiliária, ou R\$ 10,57/cota, realizando o resultado de R\$ 1,057 milhão, ou R\$ 10,40/cota. Neste mês, os rendimentos anunciados e pagos foram de R\$ 10,00/cota, equivalente 96,2% do resultado do período.

A geração de resultado recorrente do Fundo será negativamente impactada pela desocupação da Agência Rio de Janeiro ocorrida no final de agosto, uma vez que o aluguel do ativo representa cerca de 21,5% das receitas imobiliárias do Fundo até o referido mês. Contudo, a distribuição de rendimentos do Fundo no semestre corrente deverá apresentar significativo aumento, em razão do impacto não-recorrente do recebimento, por parte do Fundo, da multa de rescisão antecipada da agência. A multa será utilizada na linearização de rendimentos até o fim deste ano. Portanto, sugerimos atenção ao elevado *yield* apresentado para o último trimestre de 2022, em decorrência do efeito não-recorrente da multa.

Em relação ao Ed. Sede, localizado em Belo Horizonte, o contrato de locação segue vigente normalmente, com prazo até 07/2031 e Permanência Garantida até 07/2023, sendo que a multa por rescisão antecipada antes do prazo de Permanência Garantida é equivalente ao fluxo restante dos aluguéis até 07/2023.

## 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 - RJ.

O Locatário realizou a desocupação do imóvel este mês, após cumprir aviso prévio de 8 meses. Com a saída, o locatário arcará com multa prevista em contrato por rescisão antecipada de 8 aluguéis integrais, equivalente a aproximadamente R\$ 18,22/cota, paga com a celebração formal do Distrato ao Contrato de Locação, em fase de assinatura.

A desocupação do imóvel impactará negativamente o resultado recorrente do Fundo em R\$ 2,18/cota, tudo mais constante.

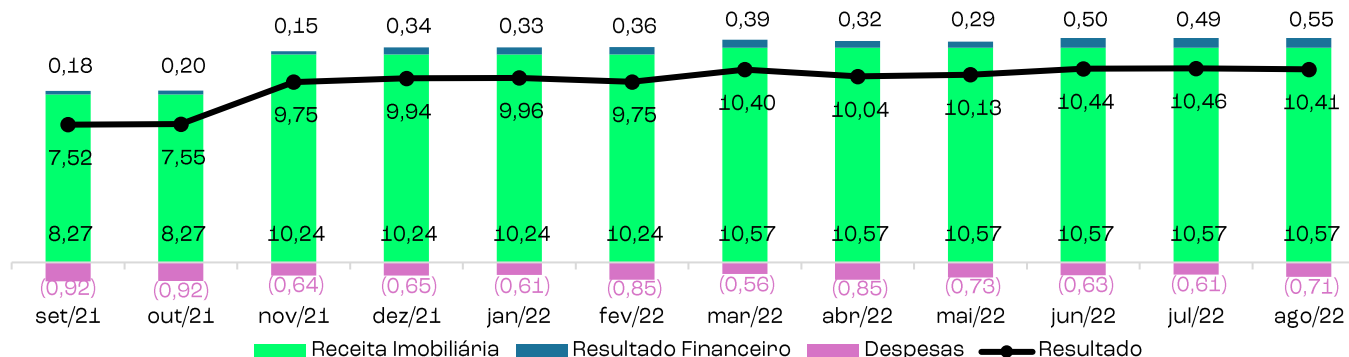


	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.074.680,45	8.530.423,36	12.293.567,56
Receita Financeira	55.506,06	328.871,43	416.670,89
Despesas	- 72.139,03 -	564.802,10 -	882.674,08
Resultado	1.058.047,48	8.294.492,69	11.827.564,37
Resultado por cota	10,41	81,59	116,34
Rendimento por cota <sup>1</sup>	10,00	78,00	111,00
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	0,41	3,59	5,34

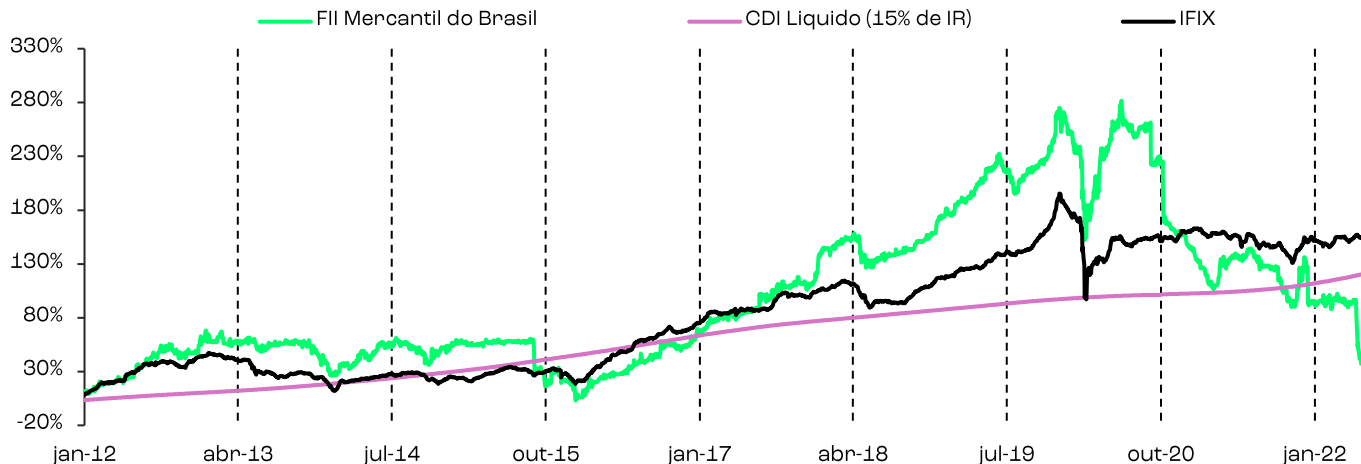
<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	23,69%	-19,84%	-17,10%	89,48%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	170,34%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	1,82%	9,41%	13,07%	114,33%
CDI líquido (15% de IR)	0,99%	6,58%	8,67%	125,69%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>2</sup> 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	10,00				
<b>Δ</b>	<b>38%</b>	<b>38%</b>	<b>38%</b>	<b>33%</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>39%</b>	<b>33%</b>				

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.

# Patrimônio do fundo

## AGÊNCIA RIO BRANCO



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

**Área Bruta Locável (ABL):** 16.468 m<sup>2</sup>

**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



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

**Área Bruta Locável (ABL):** 748 m<sup>2</sup>

**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 ocorreu em agosto de 2022.**



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

