



Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil (MBRFII)

Material Suporte para a Assembleia
Geral Extraordinária a ser realizada
em 08/11/16

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 rodadas de negociações, o Fundo firmou em 06/10/2016 um contrato de venda do imóvel, já que não vislumbrávamos nenhuma proposta com preço melhor no curto prazo. Pelo Regulamento do Fundo, para que a venda do imóvel se concretize, faz-se necessário a aprovação pelos cotistas. Assim, foi **convocada uma Assembleia Geral Extraordinária** para deliberar sobre a venda e destinação dos recursos, a qual ocorrerá **no dia 08/11/2016 (terça-feira) às 11h**.

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 28/10/2016 (sexta-feira) às 11h** (dados de conexão abaixo).

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

Número da sala de conferência: 2512

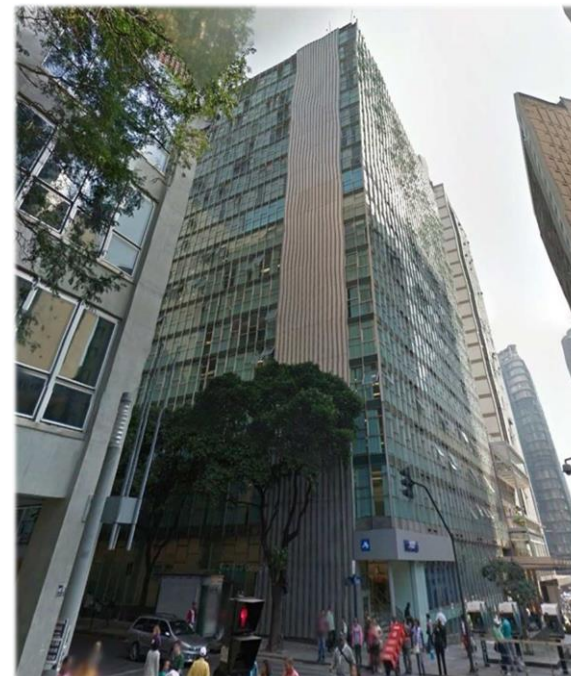
Senha: 290

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Deliberações Possíveis

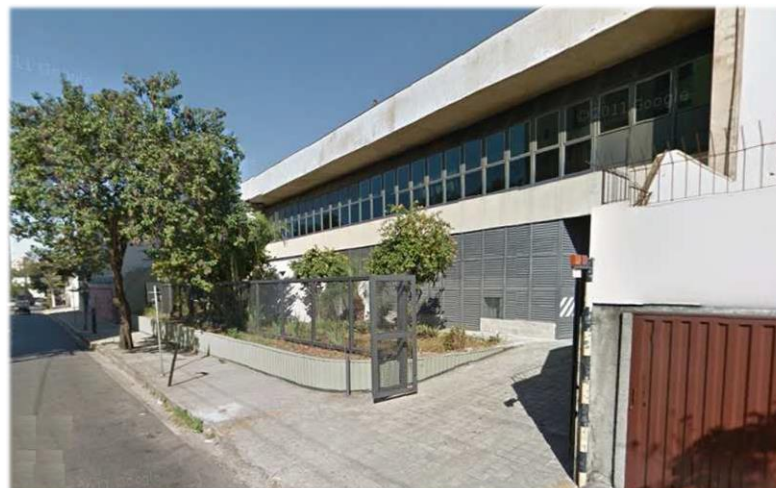
- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Deliberações Possíveis

Informações do Fundo

- 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 último Laudo (2015): R\$ 14.700.000,00 (R\$ 3.228/m² ABL)
- Data da Desocupação: 30/09/2015

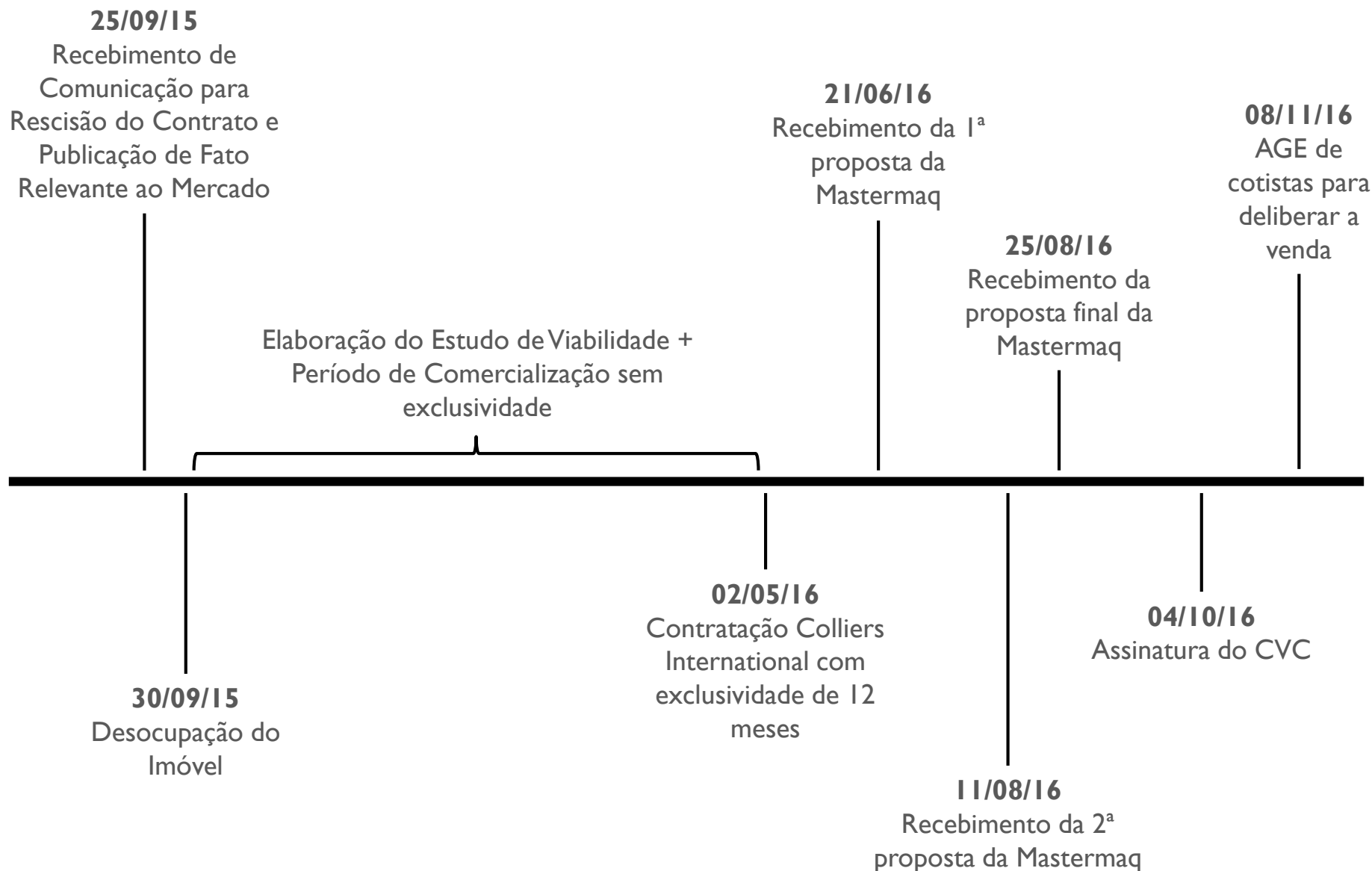


Retorno Acumulado

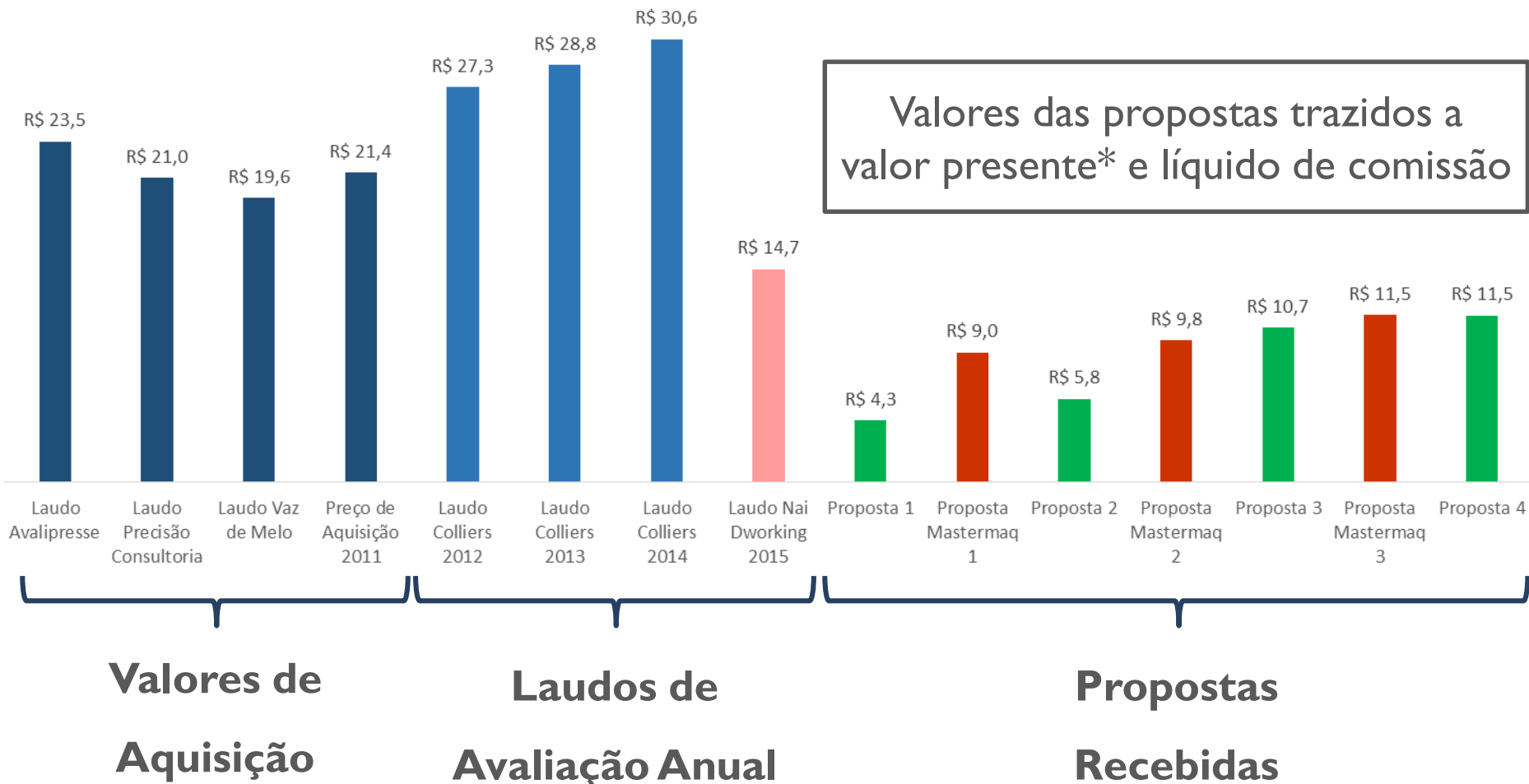


- Histórico e Performance do Fundo
- **Comercialização**
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- Deliberações Possíveis

Histórico de Comercialização



Histórico de Valores (em R\$ milhões)



- Melhores Propostas recebidas:

Melhor Proposta

Valor Líquido de Comissões

R\$ 11.523.600,00

R\$ 100.000,00 no CCV *

R\$ 494.000,00 após DD *

R\$ 11.286.000,00 na Escritura

3% Comissão

2ª Melhor Proposta

Valor Líquido de Comissões

R\$ 11.500.000,00

R\$ 12.500.000,00 na Escritura

8% Comissão

Valores 21,6% **abaixo do Laudo 2015 e**

46,0% **abaixo do Valor de Aquisição**

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- **Convocação da AGE**
- Recomendação Rio Bravo
- Deliberações Possíveis

São Paulo, 07 de outubro de 2016.

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 08 de novembro de 2016, às 11:00 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 da seguinte matéria:

(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 de R\$ 11.523.600,00 (onze milhões, quinhentos e vinte e três mil e seiscentos reais) com a consequente amortização dos recursos aos cotistas, no valor de R\$ 113,35 (cento e treze reais e trinta e cinco centavos) por cota, e a 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.

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

Data: 28/10/2016 (sexta-feira)

Horário: 11:00h

Dados da Conexão

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

Número da sala de conferência: 2512

Senha: 290

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- **Recomendação Rio Bravo**
- Deliberações Possíveis

Análise

Pontos Positivos para Venda

- A economia ainda deve demorar a retomar, bem como as transações no mercado imobiliário;
- Existe um novo plano diretor para Belo Horizonte, o que tem feito com que as incorporadoras reduzam seu apetite em imóveis fora da zonas corredor, as quais são beneficiadas com potencial construtivo adicional (imóvel está fora da zona corredor);
- O Imóvel tem formatação muito específica, o que limita bastante a ocupação e a liquidez em qualquer tipo de transação (venda ou locação);
- O Imóvel tem excelente qualidade construtiva, o que aumenta o eventual custo de demolição (em caso de transação com incorporadora);
- Baixa probabilidade de novas ofertas superiores no curto prazo.

Pontos Negativos para Venda

- O valor, em R\$/m², ainda é muito baixo, inferior ao custo de reposição (> R\$ 3.000/m²);
- O último Laudo de Avaliação, feito com premissas conservadoras e já com o imóvel vago, tem valor 27,6% acima do valor da transação;
- Imóvel com “baixo” custo de carregamento anual (aproximadamente R\$ 200 mil/ano);
- Já existe uma expectativa de melhora na economia, ainda que no médio prazo.

Recomendação da Administradora

Após 1 ano da desocupação, entendemos que a proposta atual é a melhor possível neste momento. No entanto, com a recuperação da economia, e considerando os custos de oportunidade envolvidos, **recomendamos a recusa da presente proposta**, tendo em vista o baixo custo de carregamento do imóvel e o valor apontado em Laudo de Avaliação do ativo, com a **retirada do imóvel do mercado** e a **possibilidade de venda do mesmo no futuro (1-2 anos), por um valor próximo do apontado em avaliação**

Importante

Independentemente da recomendação da Rio Bravo, é importante ressaltar que os cotistas devem ponderar todos os fatores envolvidos para sua decisão, tais como: cenário 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.

- Histórico e Performance do Fundo
- Comercialização
- Convocação da AGE
- Recomendação Rio Bravo
- **Deliberações Possíveis**

- Na assembleia, os cotistas deverão deliberar pela:

VENDA DO ATIVO

Valor Líquido: R\$ 11.523.600,00

+

AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Valor por Cota: R\$ 113,35

OU

RECUSA DA PROPOSTA

e aceite da recomendação da
Administradora, com retirada do
imóvel do mercado por período a ser
determinado

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/l8czMh>

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.