

# Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII MERCANTIL  
DO BRASIL | MBRF11

Relatório Gerencial  
**MBRF11 | FII Mercantil do Brasil**

**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\$ 39.907,94 - data base 01/01/2022, reajustada anualmente pela variação do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 113.484.927,63

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.853

# INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

## 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 (CDB) (“Ativos de Renda Fixa”, e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”).

Clique e acesse:

REGULAMENTO  
DO FUNDO

CADASTRE-SE  
NO MAILING

CONHEÇA A  
RIO BRAVO

## DESEMPENHO DO MÊS

Neste mês, o Fundo apresentou receita total de R\$ 1,041 milhão (R\$ 10,24/cota), gerando o resultado de R\$ 0,991 milhão (R\$ 9,75/cota). Em fevereiro, o Fundo anunciou e pagou distribuição de rendimentos de R\$ 9,50 por cota, que representa aproximadamente 97% do resultado no período e equivale a um *dividend yield* de 16% considerando a cota de fechamento de 25 de fevereiro (R\$700,34/cota).

A equipe de gestão reforça que esse patamar de distribuição é sustentável e está alinhado ao resultado recorrente do Fundo para o primeiro semestre de 2022, devendo ser mantido até o fim do semestre, visto que já considera o reajuste contratual da Agência Rio de Janeiro, que ocorre na competência fevereiro, mas apresenta efeito caixa apenas em março.

## RESCISÃO CONTRATUAL | AGÊNCIA RIO DE JANEIRO

Conforme já divulgado no Relatório Gerencial de dezembro e via [Fato Relevante](#) publicado em 10 de janeiro de 2022, 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 impactará negativamente o resultado do Fundo em R\$ 2,18/cota ao mês.

A desocupação do locatário está prevista para ocorrer em agosto de 2022, após cumprir aviso prévio de 8 meses. Com a desocupação, o locatário deverá arcar com multa prevista em contrato por rescisão antecipada de 8 aluguéis integrais.

O regulamento do Fundo impede a locação do imóvel para outros inquilinos e não prevê a possibilidade de alienação pela sua Administradora. A Rio Bravo está tomando as medidas cabíveis e convocará assembleia geral de cotistas em momento oportuno, e antes da desocupação do imóvel, para propor alteração do regulamento, buscando o melhor interesse dos cotistas.

## DADOS DO FUNDO

	fev/22	jan/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 710,00	R\$ 945,00	R\$ 864,01
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 72.181.440,00	R\$ 96.072.480,00	R\$ 87.838.712,64

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	962.729,15	2.315.558,91	15.843.358,31
Giro (% de cotas negociadas)	1,37%	3,27%	19,69%
Presença em Pregões	100%	100,00%	100,00%

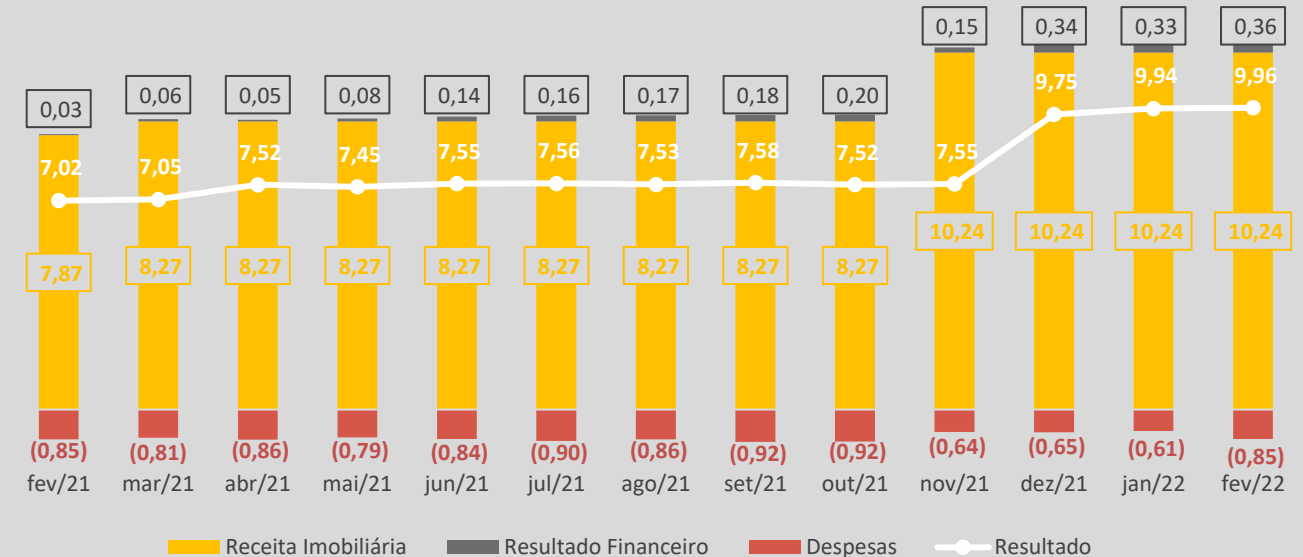
### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	1.041.170,33	2.082.340,66	10.887.895,48
Receita Financeira	36.508,15	70.517,39	225.625,56
Despesas	- 85.988,41 -	148.301,84 -	981.011,68
Resultado	991.690,07	2.004.556,21	10.132.509,36
Resultado por cota	9,75	19,72	99,67
Rendimento por cota <sup>1</sup>	9,50	19,00	95,35
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	0,25	0,72	4,32

<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)



### 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										
Δ <sup>3</sup>	38%	38%										

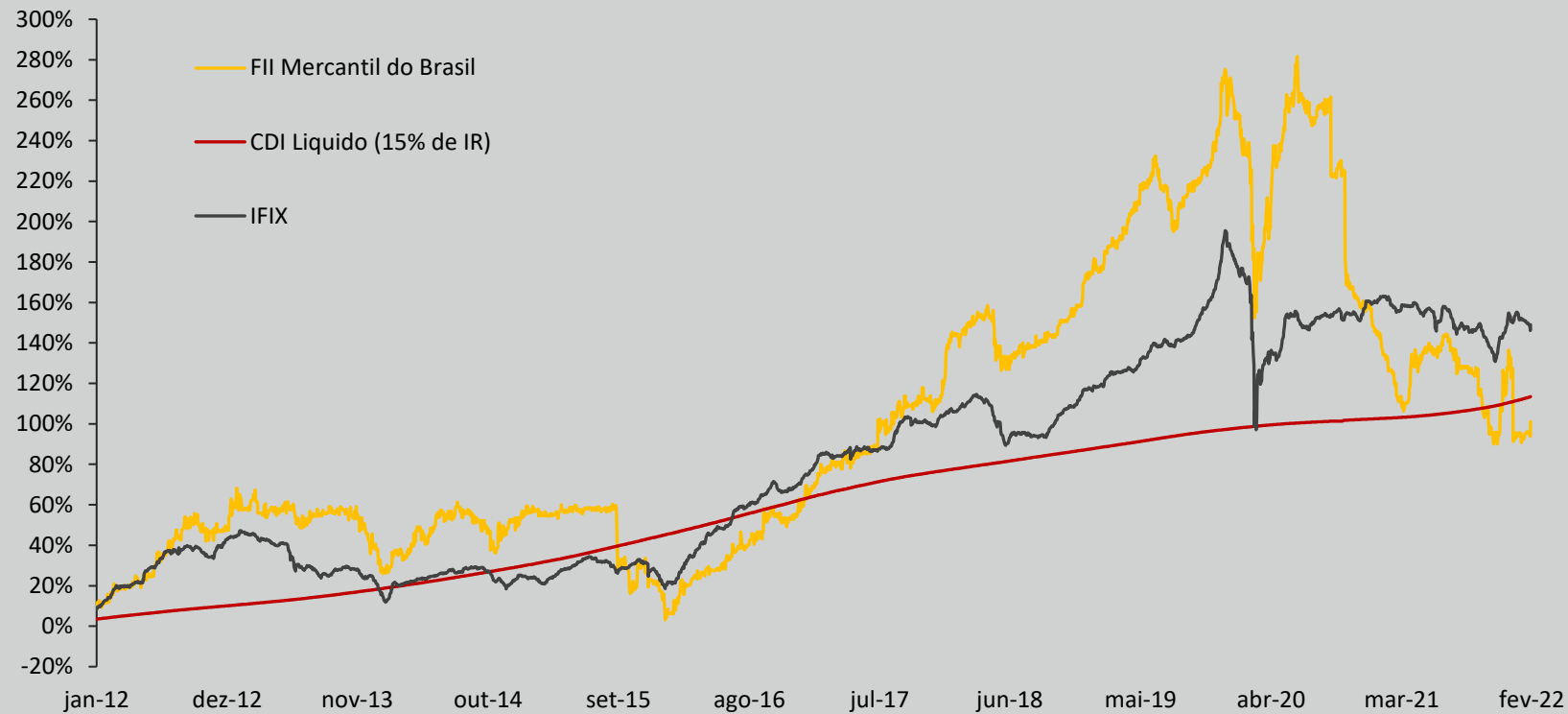
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

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.

## Relatório Gerencial

## MBRF11 | FII Mercantil do Brasil

## RENTABILIDADE



rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	3,05%	-14,87%	-11,05%	101,22%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-5,04%	148,99%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	1,38%	2,40%	10,73%	108,48%
CDI líquido (15% de IR)	0,64%	1,26%	4,80%	113,47%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

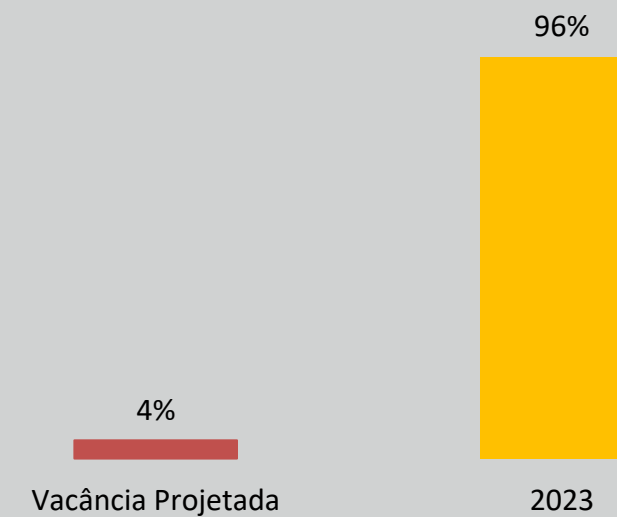
<sup>5</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

## CONTRATOS

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.

Relatório Gerencial  
**MBRF11 | FII Mercantil do Brasil**

# CONTRATOS

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 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

## AGÊNCIA RIO BRANCO



**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\$ 198.149,73

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



R I O B R A V O



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

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600