

# Relatório Gerencial

Abril/2021

MBRF11

FII Mercantil do Brasil

## OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

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:

- (i) títulos públicos federais;
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e
- (iii) 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”).

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de abril de 2021, foi distribuído aos cotistas R\$ 7,15/cota, valor que representa aproximadamente 96% do resultado gerado pelo Fundo no período, de R\$ 7,45/cota.

As receitas do Fundo são provenientes da locação do Ed. Sede e da Ag. Rio Branco para o Banco Mercantil do Brasil, ambos os contratos de locação têm vencimento em 2031.

No último trimestre de 2020, foi firmado aditivo com o Banco Mercantil referente ao Edifício Sede, com a revisão trianual e redução dos valores de locação, uma vez que a última revisional fora exercida há mais de três anos. No âmbito da revisional de valores e consequente aditivo ao contrato de locação, o mês de reajuste anual passou a ser outubro, em substituição ao mês de fevereiro, até então praticado. O reajuste deverá ocorrer, portanto, pela variação do IGPM em outubro de 2021 e a cada 12 meses, conforme previsto no contrato de locação.

Cabe ressaltar que o contrato de locação da Ag. Rio Branco não teve seu valor revisado nesta oportunidade, ainda que a revisão trianual prevista em lei já possa ser requisitada, tanto pelo locador quanto pelo locatário. O contrato de locação segue com reajuste em fevereiro, com efeito caixa em março. A garantia de permanência da Agência Rio Branco se encerrou no dia 31 de janeiro de 2021, ou seja, não há multas adicionais de um contrato típico a serem pagas pelo inquilino em uma eventual desocupação.

## DADOS DO FUNDO

	abr/21	jan/20	abr/20
Valor da Cota	R\$ 877,81	R\$ 1.310,04	R\$ 1.143,00
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 89.241.676	R\$ 133.183.907	R\$ 116.201.952

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.454.165	R\$ 10.637.319	R\$ 30.311.661
Giro (% de cotas negociadas)	2,98%	11,94%	28,32%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 840.402	R\$ 3.280.550	R\$ 10.778.648
Receita Financeira	R\$ 4.899	R\$ 20.852	R\$ 65.793
Despesas	-R\$ 87.538	-R\$ 349.144	-R\$ 834.661
Resultado	R\$ 757.763	R\$ 2.952.258	R\$ 10.009.781
Resultado por cota	R\$ 7,4536	R\$ 29,0394	R\$ 98,4594
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 7,1500	R\$ 28,1000	R\$ 95,4000
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,3036	R\$ 0,9394	R\$ 3,0594

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	6,90	6,90	7,15	7,15	-	-	-	-	-	-	-	-
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
$\Delta^3$	-18,8%	-18,8%	-15,9%	-15,9%	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

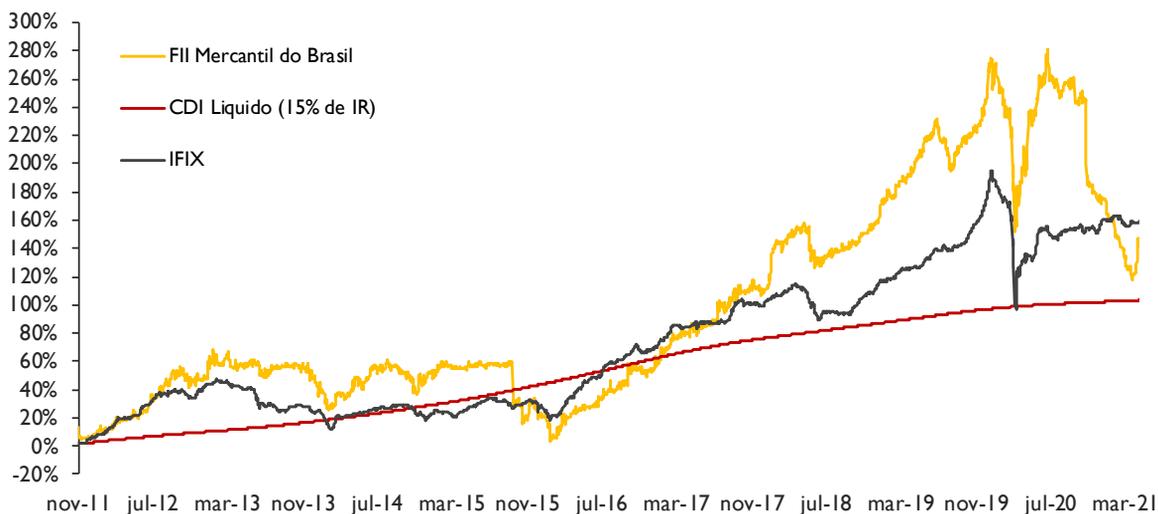
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	11,14%	-10,51%	-21,12%	146,74%
IFIX	0,51%	-0,31%	9,89%	159,89%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	0,90%	2,77%	7,72%	100,61%
CDI líquido (15% de IR)	0,18%	0,59%	1,82%	103,48%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada.

<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.

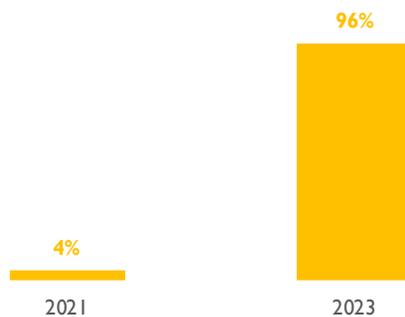


## CONTRATOS

Vencimento dos Contratos por ABL



Permanência Garantida por ABL



## PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

### EDIFÍCIO SEDE



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\$ 642.252,00



**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

**Prazo da Permanência Garantida:** 31/01/2021

**Multa por Rescisão Antecipada:** 8 meses de aluguel

**Multa por Rescisão Antecipada antes do prazo de Permanência Garantida:** Fluxo restante dos aluguéis até 01/2021

**Índice de Reajuste:** IGP-M

**Mês de Reajuste:** Fevereiro

**Receita Mensal:** R\$ 198.149,73

## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

**ADMINISTRADOR** • Rio Bravo Investimentos

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

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

(Mín. Mensal R\$ 18.000,00 - data base 01/05/2011, reajustada anualmente pela variação do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**INÍCIO DO FUNDO** • 16/09/2011

**QUANTIDADE DE COTAS** • 101.664

**QUANTIDADE DE COTISTAS** • 2.846

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 115.970.743,21

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

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

### OUVIDORIA

11 0800 722 9910

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



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 - FGC. • 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. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso 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.