



FII MERCANTIL DO BRASIL (MBRF11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 novembro de 2020, foi distribuído aos cotistas o valor de R\$ 6,90/cota, em linha com os resultados gerados pelo Fundo no período que foi de R\$ 7,02/cota. As receitas do Fundo são provenientes da locação do Ed. Sede e da Ag. Rio Branco para o Banco Mercantil do Brasil.

Em 05 de novembro de 2020, a Administradora publicou Fato Relevante referente ao aditivo firmado com o Banco Mercantil referente ao Edifício Sede localizado em Belo Horizonte, Minas Gerais, com a revisão trianual e consequente redução dos valores de locação, uma vez que a última revisional fora exercida há mais de três anos. Cabe ressaltar que, nos termos definidos nos contratos de locação divulgados no Prospecto do Fundo, tratam-se de contratos de locação típicos e seguem a Lei nº 8.245/1991, ou seja, preveem revisão trianual de aluguéis. Portanto, ambas as partes, locador e locatário, têm direito a solicitar a Revisional a cada intervalo de três anos da vigência do contrato de locação.

Em virtude da assinatura do referido aditamento, as partes formalizaram a revisão do valor do aluguel a partir da competência de 01/10/2020, bem como a concessão de um desconto extraordinário por um período de 12 (doze) meses, em relação aos meses de competência de outubro/2020 a setembro/2021, com valores de locação e demais condições em linha com o mercado da região.

Para balizar o valor de mercado e assessorar a Rio Bravo na negociação, foi contratada a CBRE Consultoria do Brasil Ltda., uma das maiores empresas de serviços imobiliários comerciais do país, assegurando que os valores pactuados entre as partes são valores de mercado justificáveis e de acordo com os preços praticados na região.

DADOS DO FUNDO

	nov/20	dez/19	nov/19
Valor da Cota	R\$ 1.025,00	R\$ 1.385,00	R\$ 1.249,80
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 104.205.600	R\$ 140.804.640	R\$ 127.059.667

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.351.532	R\$ 28.039.917	R\$ 31.083.082
Giro (% de cotas negociadas)	3,07%	23,07%	25,36%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 799.873	R\$ 10.487.823	R\$ 11.399.563
Receita Financeira	R\$ 1.840	R\$ 58.885	R\$ 70.627
Despesas	-R\$ 87.804	-R\$ 638.158	-R\$ 681.699
Resultado	R\$ 713.909	R\$ 9.908.550	R\$ 10.788.491
Resultado por cota	R\$ 7,0222	R\$ 97,4637	R\$ 106,1191
Rendimento por cota ¹	R\$ 6,9000	R\$ 94,4000	R\$ 102,9000
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,1222	R\$ 3,0637	R\$ 3,2191

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² 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
2020	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	6,90	
2019	8,00	8,00	8,00	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
Δ^3	6,3%	6,3%	6,3%	0,0%	0,0%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	-18,8%	

³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

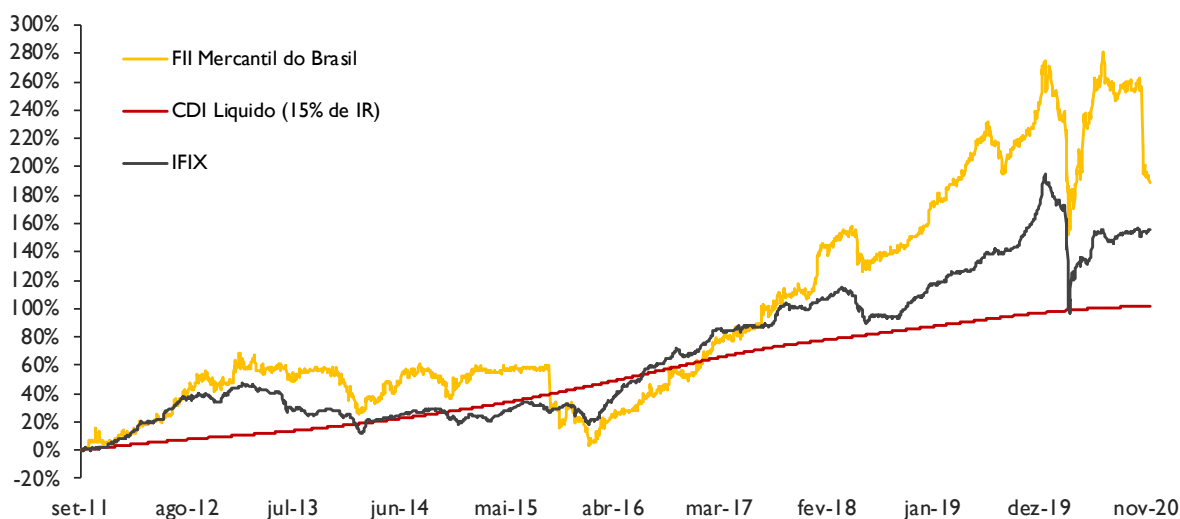
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	-19,36%	-21,72%	-12,68%	188,54%
IFIX	1,51%	-12,17%	-2,83%	155,11%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	0,00%	6,32%	7,68%	97,13%
CDI líquido (15% de IR)	0,25%	2,22%	2,53%	101,87%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada.

⁵ 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.

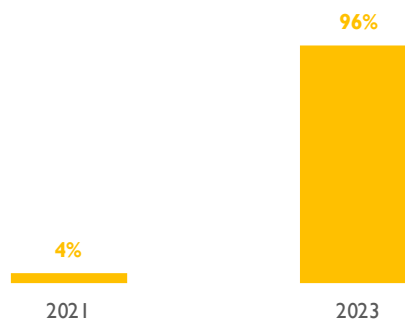


CONTRATOS

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



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: Fevereiro

Receita Mensal: R\$ 825.437,43

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

Prazo da Permanência Garantida: 31/07/2021

Multa por Rescisão Antecipada: 8 meses de aluguel

Multa por Rescisão Antecipada antes do prazo de Permanência Garantida: Fluxo restante dos aluguéis até 07/2021

Índice de Reajuste: IGP-M

Mês de Reajuste: Fevereiro

Receita Mensal: R\$ 157.621,22

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

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 • 2.871

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 115.615.471,85

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

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.