
MB BI Fundo de Investimento Imobiliário

***(CNPJ nº 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do
Brasil Corretora S.A. - CTVM)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
MB BI Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Mercantil do
Brasil Corretora S.A. - CTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do MB BI Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

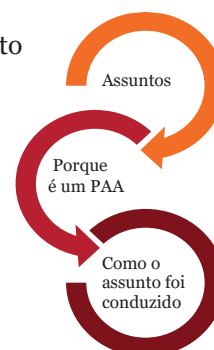
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do MB BI Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos



(Administrado pela Mercantil do
Brasil Corretora S.A. - CTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e valorização dos investimentos (Notas explicativas 3(c), (d) e 4)	
O Fundo possui investimentos, principalmente, em ações de companhia de capital fechado que não possuem cotação de mercado ou liquidez, as quais são mensuradas ao valor justo, por meio de modelos desenvolvidos por especialistas externos. A mensuração do valor justo é uma área que inclui subjetividade, uma vez que depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos que envolvem premissas da Administração para valorização de instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo. Essa foi uma área de foco em nossa auditoria, uma vez que o uso de diferentes técnicas de avaliação e premissas poderia produzir estimativas de valor justo significativamente diferentes.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realizamos entendimento dos principais processos estabelecidos para valorização e existência desses instrumentos financeiros. Inspecionamos o laudo de avaliação a valor justo do investimento, elaborado por empresa especializada, para as ações de companhia de capital fechado. Com relação aos investimentos em ações de companhia de capital fechado, com auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos desta natureza, analisamos a metodologia de cálculo adotadas pela Administração e empresa especializada, na construção do modelo de precificação. Consideramos que a mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado é razoável e consistente com as divulgações em notas explicativas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e

(Administrado pela Mercantil do
Brasil Corretora S.A. - CTVM)

emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras,



(Administrado pela Mercantil do
Brasil Corretora S.A. - CTVM)

determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 5 de maio de 2021

A handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads 'Carlos Augusto da Silva'.

Carlos Augusto da Silva
Contador CRC 1SP197007/O-2

BALANÇO PATRIMONIAL

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019

(Valores em milhares de reais)

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**C.N.P.J. : **32.177.294/0001-18**ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A.-CTVM**C.N.P.J. : **16.683.062/0001-85**

	2020	% S/ PATR.LÍQUIDO	2019	% S/ PATR.LÍQUIDO
A T I V O				
Circulante				
Disponibilidades	3	0,01	3	0,01
Cotas de Fundos de Investimento - MB Master Ref.DI LP-Fdo Inv.Fin.	1.565	4,53	688	1,98
Títulos de renda variável - ações de companhias fechadas	32.992	95,55	34.103	98,14
Despesas Antecipadas		0,00	1	0,00
TOTAL DO ATIVO	34.560	100,09	34.795	100,13
P A S S I V O				
Circulante				
Taxa de Administração	29	0,09	25	0,07
Provisão Auditores Independentes			14	0,04
Imposto de Renda			3	0,01
Provisão Custoria e CETIP	1		2	0,01
TOTAL DO PASSIVO	30	0,09	44	0,13
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Cotas de investimento integralizadas	29.760	86,19	29.760	85,64
Lucros acumulados	4.770	13,81	4.991	14,36
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	34.530	100,00	34.751	100,00
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	34.560	100,09	34.795	100,13

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das cotas

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

C.N.P.J. : 32.177.294/0001-18

ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A. - CTVM**

C.N.P.J. : 16.683.062/0001-85

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</u>		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Ajuste ao Valor Justo	1.789	5.274
Prejuízo na recompra de ações	(1.400)	
Dividendos	674	126
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	<u>1.063</u>	<u>5.400</u>
Outros Ativos Financeiros		
Rendas de Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas		9
Rendas c/ Tit.Vlrs Mobiliarios e Instrum.Financ.Derivativos - Títulos de Renda Fixa	10	13
Outras Receitas	5	
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros	<u>15</u>	<u>22</u>
Outas Receitas/Despesas		
Despesas de Taxa de Administração	(337)	(286)
Despesas de Auditoria e Custódia	(90)	(109)
Despesas c/ Taxa de Fiscalização	(11)	(9)
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	(2)	(12)
Imposto de Renda	(4)	(5)
Outras Despesas	(1)	(10)
Resultado Líquido de Outras Receitas/Despesas	<u>(445)</u>	<u>(431)</u>
<u>LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO</u>	<u>633</u>	<u>4.991</u>

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

Valores em milhares de reais

NOME DO FUNDO: MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**C.N.P.J : 32.177.294/0001-18****ADMINISTRADOR: MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S. A. - CTVM****C.N.P.J. : 16.683.062/0001-85**

COMPONENTES	Cotas de Investimentos Integralizadas	Lucros/(Prejuízos) Acumulados	TOTAL
Saldo em 09 de janeiro de 2018			
Cotas Integralizadas	29.760		29.760
Lucro líquido do período		4.991	4.991
Saldo em 31 de dezembro de 2019	29.760	4.991	34.751
Lucro líquido do exercício		633	633
Distribuição de resultado		(854)	(854)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	29.760	4.770	34.530

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

Valores em milhares de reais

NOME DO FUNDO : **MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

C.N.P.J. : **32.177.294/0001-18**

ADMINISTRADOR : **MERCANTIL DO BRASIL CORRETORA S.A.-CTVM**

C.N.P.J. : **16.683.062/0001-85**

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(334)	(261)
Pagamento de taxa de CUSTODIA	(20)	
Pagamento de taxa de CETIP	(11)	(22)
Pagamento de imposto de renda	(171)	(2)
Pagamento de taxa de fiscalização -CVM	(11)	(19)
Pagamento de taxa ABVCAP-Anbima	(2)	(12)
Pagamento de auditoria	(73)	(71)
Caixa líquido das atividades operacionais	(622)	(387)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas		(29.400)
Valor recebido na recompra de ações	1.500	
Dividendos recebidos	674	697
Distribuição de resultados	(683)	
Aplicação OVER		(34.420)
Resgate OVER		34.428
Aplicação cotas de fundos de investimento	(2.172)	(863)
Resgate cotas de fundos de investimento	1.303	188
Caixa líquido das atividades de investimento	622	(29.370)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas Integralizadas		29.760
Caixa líquido das atividades de financiamentos		29.760
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		3
Caixa e equivalentes de Caixa - Início do período	3	
Caixa e equivalentes de Caixa - Fim do período	3	3

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O MB BI Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 30/11/2018 e teve suas atividades iniciadas em 09/01/2019, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se, exclusivamente, a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 539/14, aplicando-se ao Fundo as regras favorecidas constantes do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, os quais estejam de pleno acordo com todos os termos, cláusulas e condições de seu regulamento.

O MB BI Fundo de Investimento Imobiliário tem como objetivo adquirir e explorar, direta ou indiretamente empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (doravante denominados ativos imobiliários). Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado.

Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido atingir níveis abaixo do mínimo exigido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, o Fundo deverá receber aporte de capital ou fica a Administradora obrigada a promover a liquidação ou incorporá-lo a outro fundo de investimento, nos termos do regulamento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. O fundo poderá estar exposto ao risco de derivativos uma vez que é permitida a realização de operações com derivativos com vistas a proteção da carteira. Os principais riscos inerentes ao fundo estão descritos na nota 6.

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, especialmente pela Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011 e alterações posteriores, e pelas demais orientações e normas contábeis emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), quando aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em cotas de fundos de renda fixa, com liquidação diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

(b) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de suas negociações.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Estes investimentos são mensurados ao custo amortizados menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimentos efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representados por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física e escritural.

Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento referenciados, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação ou preço de realização.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo o qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelo custo de transação.

(d) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM 516 de 29/12/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor grupo de indústria, serviço de precificação, ou agência regulatória, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516 de 29/12/2011.

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 4.

(e) Demais ativos

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base *pro rata dia* e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

(f) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administração do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações contábeis.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b), 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros”, “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

(g) Demais passivos

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

(h) Apuração de resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4 Aplicações Financeiras

São representadas por:

I. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de Fundo Instrução CVM nº 555

- Cotas de Fundos de Investimento – Nível 2 (a)

2020

1.565

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- (a) Referem-se a cota do MB Master Referenciado DI Longo Prazo – Fundo de Investimento Financeiro, o Fundo possui liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com risco insignificante de mudança de valor.

II. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- (a) Ações – Nível 3

Em virtude da inexistência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, as ações representativas de participação em capital de sociedades investidas de capital fechado são avaliadas pelo valor justo da sociedade em 31 de dezembro de cada ano, ou em periodicidade menor, obtidos por modelos desenvolvidos por especialistas externos.

As ações mantidas pelo fundo representam 5% no capital da CSUL Desenvolvimento Urbano S.A., Companhia Investida de capital fechado, foram avaliadas pelo valor de mercado, baseado em laudo de avaliação preparado pela empresa especializada, *Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes*, conforme estabelecido no regulamento do Fundo, na data base de 31 de dezembro de 2020. A avaliação foi realizada de acordo com a metodologia do Fluxo de Caixa Descontado, por ser tecnicamente o melhor método para captar o desempenho futuro da empresa.

A CSUL Desenvolvimento Urbano S.A. tem sede em Nova Lima – MG., região metropolitana de Belo Horizonte e explora as atividades de incorporação, construção, administração e comercialização de empreendimentos imobiliários e de participações em outras empresas. A CSUL tem suas demonstrações financeiras auditadas anualmente pela KPMG Auditores Independentes.

Para se chegar ao valor justo da ação da Companhia os fluxos de caixa foram descontados a uma taxa de 16,33% ao ano. Apesar do crescimento dos negócios da CSUL no decorrer do exercício de 2020, o Administrador do fundo decidiu pela manutenção do critério de deságio de 25% aplicado sobre o preço justo da ação conforme praticado no exercício anterior, para fins de determinação do valor de realização do investimento considerando, principalmente, a baixa liquidez do ativo assim como o nível de dificuldade de precificação do projeto de tamanha complexidade e prazo de realização.

Emissor	Natureza	Quantidade	Valor de custo	Valor de Mercado
2019				
CSUL Desenvolvimento Urbano	Privada	17.289.844	29.400	34.103
2020				
CSUL Desenvolvimento Urbano	Privada	15.790.005	27.900	32.992

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

5 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não contratou operações com derivativos financeiros durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

6 Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Risco de crédito

Consiste no risco de os emissores de ativos financeiros integrantes das carteiras nos quais o Fundo aplica seus recursos, por falta de capacidade financeira ou por indisposição, não honrarem o compromisso de pagar o principal ou qualquer parcela de juros de sua dívida. Os títulos privados, quando constantes da carteira do Fundo são avaliados por comitê interno, devendo pertencer à categoria “baixo risco de crédito”, mediante *ratings* atribuídos por agências classificadoras de risco especializadas.

Risco de mercado

Com objetivo de minimizar riscos, a política de aquisição de ativos é aprovada por um comitê de investimento, que baseia suas decisões nas escolas de análises técnica e fundamentalista, buscando acompanhar as possíveis oscilações de mercado. Derivativos

podem ser utilizados com objetivo de hedge e/ou assunção de riscos de mercado de acordo com a política de investimento do Fundo, a critério da Administradora.

Para efeito de gerenciamento de risco de mercado, o Fundo utilizou os seguintes instrumentos: VAR – Value At Risk (valor em risco) por ativos que compõem a carteira, calculado pelo modelo paramétrico. Esta metodologia consiste em mensurar o valor máximo que o Fundo poderá perder em um dia, dada uma oscilação dos preços de mercado, em condições de normalidade. Stress Testing: mede o impacto no resultado de uma carteira, em determinado cenário de anormalidade de mercado ou volatilidade.

Risco de liquidez

A administração da liquidez é diária e considera a concentração de investidores no Fundo e a liquidez dos negócios com ativos da carteira.

Os métodos utilizados para gerenciar os riscos aos quais o Fundo se encontra sujeito, não consistem em garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo.

Risco de Concentração de Mercado/Investidor

É o risco de perda decorrente da não diversificação do risco do mercado e/ou de emissor. Este Fundo pode estar exposto à significativa concentração em ativos de poucos emissores,

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

com os riscos daí decorrentes, sendo que o regulamento deste Fundo permite que até 100% de seu patrimônio líquido seja alocado em ações de uma mesma empresa.

Análise de sensibilidade

A carteira do Fundo é acompanhada diariamente por análises de sensibilidade, que medem o efeito dos movimentos das curvas de mercado e dos preços sobre suas posições seguindo as determinações da Instrução CVM nº 577/16, acompanhada da Instrução CVM 475/08.

Em 31 de dezembro de 2019, as análises de sensibilidade foram efetuadas a partir dos cenários elaborados para as respectivas datas, sempre considerando as informações de mercado na época e cenário que afetariam negativamente suas posições, conforme os cenários abaixo:

Cenário I: Cenário onde é considerado uma deterioração de 1% em cada fator de risco.

Cenário II: Cenário onde é considerado uma deterioração de 25% em cada fator de risco.

Cenário III: Cenário onde é considerado uma deterioração de 50% definido em cada fator de risco.

Fator de Risco – Taxa de Juros	Cenário I Resultado	Cenário II Resultado	Cenário III Resultado
Exposições sujeitas às variações de taxas de juros prefixadas e cupom de juros	(344)	(8.595)	(17.191)

7 Política de distribuição de resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. No exercício de 2020 o Fundo distribuiu o excedente de caixa apurado em dezembro de 2019 no montante de R\$ 433 mil e em junho de 2020 no montante de R\$ 421 mil, totalizando R\$854,0 mil em distribuição ao cotista do fundo.

Exercício findo em	Distribuição rendimentos
	R\$
31 de dezembro de 2020	854

8 Taxas e encargos

A taxa de administração é calculada e contabilizada diariamente à razão de 1,00% a.a., sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo o pagamento efetuado mensalmente à

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

administradora. Os encargos debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Exercício findos em	Taxa de administração		Outras despesas	
	R\$	%	R\$	%
31 de dezembro de 2020	337	0,99	107	0,32
31 de dezembro de 2019	286	0,98	145	0,50

O Fundo não cobra taxa de performance, de ingresso ou de saída.

9 Gestão e custódia de títulos

A gestão da carteira e a tesouraria do Fundo é exercida pela própria Administradora. Os títulos e valores mobiliários estão custodiados quando aplicável no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

10 Rentabilidade

O valor da cota, a rentabilidade e o patrimônio líquido médio registrado são como seguem:

Exercícios findos em	Valor da Cota -	Rentabilidade	Patrimônio Líquido Médio
	R\$		R\$
31/12/2020	11.602,9084610	-0,64%	33.880
31/12/2019	11.677,0587231	16,77%	29.167

A variação negativa da cota acima apresentada é resultante do pagamento da distribuição do excedente de caixa no valor de R\$ 854 mil, equivalente a 2,93% sobre o patrimônio líquido médio do exercício de 2019, vide nota 7.

11 Emissão e resgate de cotas

O patrimônio do Fundo é dividido em Cotas, que correspondem a frações ideais do seu Patrimônio Líquido, todas nominativas, conferindo a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, econômicos e políticos idênticos. As Cotas foram subscritas e integralizadas na medida em que ocorreram chamadas para subscrição e integralização das Cotas por parte da Administradora, nos termos do Regulamento do Fundo, dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento e dos respectivos Boletins de Subscrição, observando o prazo limite para subscrição que encerrará ao final do Período de Investimento. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do Fundo.

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

12 Patrimônio Líquido

i. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido do Fundo está composto da 1ª emissão de 2.979 cotas, com valor de R\$ 11.602,9084610 por cota.

ii. Amortização de cotas

Não existem amortizações programadas para as cotas. As cotas deverão ser resgatadas em virtude de liquidação do Fundo.

O Fundo pode, a exclusivo critério do Administrador, amortizar suas cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nas Ativos-Alvo, mediante o paramento uniforme a todos os cotistas de parcela do valor de suas cotas.

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de encerramento e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os cotistas, proporcionalmente à sua participação, após o pagamento ou reembolso de todas as dívidas e despesas do Fundo.

13 Tributos

De acordo com a Lei nº 9.779/1999, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação e no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários, inclusive os rendimentos e ganho de capital auferidos, apurados segundo regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo, a qualquer cotista, inclusive pessoa jurídica isenta, ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

14 Política de divulgação de informações

A Administradora diariamente disponibiliza em sua sede e nas agências do Banco Mercantil do Brasil S.A., o valor da cota, rentabilidade e patrimônio líquido. Informações complementares poderão ser encontradas no site da instituição.

15 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui os seguintes saldos com partes relacionadas ao Administrador:

- Disponibilidade.....R\$	3 (Ativo)
- Cotas de Fundos de Investimentos.....R\$	1.565 (Ativo)
- Taxa de Administração.....R\$	337 (Resultado)

MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ 32.177.294/0001-18)
(Administrado pela Mercantil do Brasil Corretora S.A. – CTVM)
(CNPJ 16.683.062/0001-85)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis
no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Demandas Judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17 Outras informações

Durante o exercício de 2020 os acionistas da CSUL Desenvolvimento Urbano S.A. deliberaram, em assembleia realizada em 09 de outubro de 2020, pela redução de capital no valor de R\$30 milhões com o respectivo cancelamento 30 milhões de ações na proporção das respectivas participações de cada acionista, após realização de recompra das respectivas ações, ao preço de R\$ 1 real por ação. Os efeitos da respectiva recompra representaram um prejuízo de R\$1,4 milhão ao fundo, em função da diferença do valor justo e do valor pago pela emissora, causando uma desvalorização de 4,2% na cota fundo.

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses destes.

O COVID-19 foi detectado primeiramente na China, em dezembro de 2019 evoluindo rapidamente de surto para o estágio de pandemia global.

Em 2020 os mercados financeiros e de capitais foram fortemente atingidos pelos efeitos da pandemia provocada com o surgimento do COVID-19. A partir de meados de fevereiro e conforme foram aumentando os casos da doença mundo afora a cotação do dólar se elevou consideravelmente frente ao Real, as taxas de juros prefixadas se estressaram e o índice da B3 que mede o desempenho das principais ações negociadas mergulhou do patamar de 120 mil pontos para 62 mil pontos, rapidamente. Tudo isso, teve impacto negativo significativo na marcação a mercados dos fundos de renda fixa, multimercados e de renda variável. Contudo, a partir de meados de agosto e início de setembro com o início da inversão da curva de infecção pela doença os mercados foram retornando à normalidade com boa recuperação do Ibovespa e redução da volatilidade dos juros e consequentemente aliviando os efeitos sobre a marcação a mercado dos fundos de investimentos.

ATHAÍDE VIEIRA DOS SANTOS
Diretor

JOSÉ MARIA RIBEIRO DE MELO
Diretor

CARLOS ALBERTO GOMES DE OLIVEIRA
Contador CRC - MG 042672/O-7