

# Relatório Gerencial

Agosto/2021

**MBRF11**

**FII Mercantil do Brasil**

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – AGOSTO 2021

### TENSÕES POLÍTICAS DESNECESSÁRIAS

O grande e inesperado evento para o mercado financeiro no mês de agosto de 2021 foi o crescimento da tensão política entre o Presidente e as instituições, especialmente, mas não exclusivamente, o STF ao longo do mês.

Não há dúvida que a atmosfera política pesada prejudica a economia. Não é claro se isso estava nos cálculos do presidente, se é que existe esse cálculo.

Essas tensões vão se estender até o dia 7 de setembro, para quando estão programadas manifestações convocadas por Jair Bolsonaro e há a certa apreensão sobre a presença maciça de policiais armados entre os manifestantes, e não tanto entre os que vão reprimir os excessos dos manifestantes. Fala-se até de golpe, o que, infelizmente, já não é mais tomado como delírio paranoico

Os resultados dos eventos de 7 de setembro e de 12 de setembro (manifestações contra o governo) serão importantes para dar o tom do restante da presidência Jair Bolsonaro. Parece ter se antecipado a já esperada paralização das agendas econômicas reformadoras em consequência das divisões decorrentes, em última instância, da eleição presidencial que se aproxima.

Tudo decorre de uma escalada de iniciativas hostis, parecendo uma “corrida armamentista” ou mais mundanamente um “game of chicken”, no qual o desfecho pode ser trágico se não houver recuos coordenados.

Não é mais, infelizmente, um jogo de pôquer de sucessivas bravatas, o assunto ficou muito sério, talvez incontrolável. Foi uma irresponsabilidade absoluta escalar as tensões até onde estamos. A economia sofre, os mercados apanham e a ansiedade é tão generalizada quanto desnecessária. Como certa vez ensinou a presidente Dilma Rousseff, nem sempre se consegue colocar o dentífrico de volta no tubo. Registre-se que há incrível paralelismo com o que se passou no ano de 1904, por ocasião da chamada Revolta da Vacina, no seio da qual havia uma real tentativa de golpe urdida por jacobinos inconformados com os rumos da República do “Café-com-Leite”, que entendiam ter prostituído os ideais originais do movimento republicano.

Os golpistas, liderados por Lauro Sodré, um tenente coronel florianista e maçom, planejavam um golpe a ser deflagrado em 15 de novembro, quando as tropas estariam mobilizadas na capital, para o desfile comemorativo da Proclamação da República. Mais ou menos como agora, ainda que no plano do simbólico, aproveitando a “excitação cívica” de uma data nacional, como a de 7 de setembro.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Gustavo Franco**, Chief Strategy Officer da Rio Bravo.

### FLUXO OU FUNDAMENTO?

Em agosto, o mercado de fundos imobiliários apresentou volatilidade de 6,69% a.a., segundo maior valor no ano, ficando atrás apenas de junho – quando a reforma tributária foi apresentada pelo governo – em que a volatilidade fora de 9,79%. Os nove primeiros pregões do mês foram marcados por queda no índice, sendo que o comunicado do COPOM de aumento da SELIC no terceiro dia útil do mês foi seguido por uma queda acelerada do IFIX, chegando a negociar abaixo do patamar alcançado após o anúncio de uma possível tributação do rendimento do FIs, em junho deste ano. O índice de fundos imobiliários terminou o mês de agosto com retorno negativo de -2,63%.

Em momentos de alta volatilidade e de seguidas desvalorizações ou valorizações nos preços dos ativos, sempre precisamos ter a diligência de deixar a emoção de lado e compreender o real motivo de tal acontecimento no mercado e fazer movimentos racionais. Para tanto, os investidores devem se questionar: essa desvalorização/ valorização está ocorrendo por mudanças nos fundamentos dos fundos imobiliários ou simplesmente temos um movimento de fluxo de dinheiro?

Após três anos seguidos de captação líquida negativa, os fundos de renda fixa já obtiveram em 2021 um total de R\$ 140,39 bilhões. O ciclo de queda da taxa básica de juros do Brasil, iniciado no ano de 2016 e encerrado no final de 2020, chegando ao seu menor nível histórico, obrigou os investidores a correrem mais risco em seus portfólios de investimento e a alocarem em novas classes de ativos, como os fundos imobiliários. Não é coincidência que no mesmo período o número de investidores em fundos imobiliários tenha saltado de aproximadamente 89.000 (em dezembro de 2016) para 1.431.662 (julho de 2021), um aumento de mais de 1.500%.

Neste momento, estamos vivenciando uma migração de recursos saindo de ativos de renda variável e voltando para a renda fixa, que neste momento voltou a ser mais atrativa em comparação aos últimos dois anos. Entretanto, é importante ressaltar que, mesmo com o ciclo de aperto monetário do Banco Central, deveremos encerrar o ciclo de alta da SELIC com taxa de juros básica em valor nominal em níveis baixos se comparada ao passado do Brasil.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo

## 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 agosto de 2021, foi distribuído aos cotistas R\$ 7,50/cota, valor que representa aproximadamente 98,9% do resultado gerado pelo Fundo no período, de R\$ 7,58/cota.

A distribuição deste mês foi R\$ 0,30 acima da distribuição de julho e representa um dividend yield de 10,8% ao ano em relação ao valor de fechamento da cota no mês. As receitas do Fundo são provenientes da locação do Edifício Sede e da Agência 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 IGP-M em outubro de 2021 e a cada 12 meses, conforme previsto no contrato de locação.

Cabe ressaltar que o contrato de locação da Agência 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

	ago/21	jan/21	ago/20
Valor da Cota	R\$ 830,00	R\$ 945,00	R\$ 1.269,50
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 84.381.120	R\$ 96.072.480	R\$ 129.062.448

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.519.020	R\$ 15.331.009	R\$ 24.767.114
Giro (% de cotas negociadas)	1,78%	17,30%	25,65%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 840.402	R\$ 6.642.157	R\$ 10.208.021
Receita Financeira	R\$ 17.724	R\$ 77.104	R\$ 94.881
Despesas	-R\$ 87.112	-R\$ 694.471	-R\$ 976.734
Resultado	R\$ 771.013	R\$ 6.024.790	R\$ 9.326.168
Resultado por cota	R\$ 7,5839	R\$ 59,2618	R\$ 91,7352
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 7,5000	R\$ 57,1500	R\$ 88,9500
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0839	R\$ 2,1118	R\$ 2,7852

<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	6,90	7,15	7,15	7,15	7,20	7,50	-	-	-	-
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%	-18,8%	-15,9%	-15,9%	-20,6%	-20,0%	-16,7%	-	-	-	-

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

## RENTABILIDADE

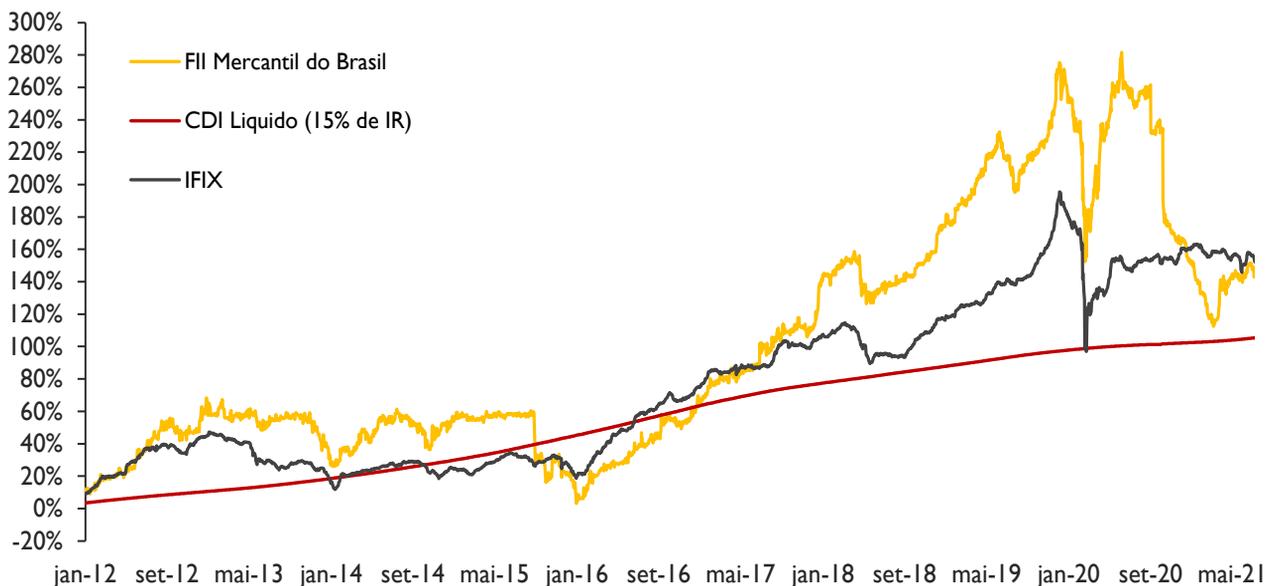
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	-5,51%	-11,79%	-34,15%	135,23%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%	149,78%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	0,81%	5,63%	6,42%	103,48%
CDI líquido (15% de IR)	0,36%	1,76%	2,31%	106,06%

<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.

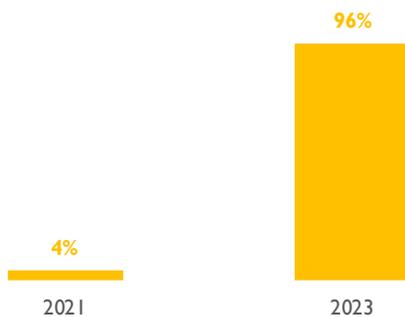


## CONTRATOS

Vencimento dos Contratos por ABL



Permanência Garantida por ABL



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.

## 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 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

### 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

## 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** • 2.817

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 116.210.575,13

## 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.