

Relatório Gerencial

Junho/2021

MBRF11

FII Mercantil do Brasil

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JUNHO 2021

O PACOTE

O mês de junho seria monótono se tivesse terminado na manhã da sexta-feira, já designada como sombria, dia 25 de junho, quando o Executivo organizou uma cerimônia para a entrega de um Projeto de Lei nas mãos do Presidente da Câmara, Arthur Lira, tratando de matéria tributária, aqui designado como “o pacote”.

A atividade econômica vinha surpreendendo para melhor, o Banco Central do Brasil (BCB) vinha cumprindo seus deveres, os mercados estavam calmos, parecendo indicar uma espécie de interlúdio, ou de calmaria anterior à temporada eleitoral, que se espera que seja tormentosa.

Entretanto, o Projeto de Lei apresentado sob a pomposa e enganosa designação de “segunda fase da reforma tributária” mudou tudo e acabou sendo bem mais importante e marcante do que se esperava, mas por razões diferentes daquelas previstas pelo governo. O projeto talvez venha a assinalar um “fim de linha” para a encarnação liberal do ministro Guedes, ou o que sobrou dela.

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

RENDA IMOBILIÁRIA

A reforma tributária proposta pelo Governo Federal no dia 25/6 traz mudanças significativas para diferentes grupos econômicos, empresas, pessoas físicas e ativos financeiros. Tais mudanças trazem impactos relevantes na maneira como os mercados de capitais e financeiros têm contribuído para com a sociedade recentemente. Uma das propostas trata do fim da isenção aos rendimentos dos fundos imobiliários (FIIs) para pessoas físicas.

O mercado de FIIs apresenta crescimento considerável nos últimos anos. Hoje já são mais de 1 milhão e 300 mil investidores, na sua grande maioria pessoas físicas que aportam até R\$ 50 mil neste produto e que contam com o investimento para longo prazo, inclusive como parte de suas aposentadorias. Os FIIs permitiram a democratização dos investimentos imobiliários no Brasil, dando acesso para pequenos investidores a portfólios diversificados e de grande porte, antes disponíveis apenas a investidores institucionais, pessoas jurídicas e famílias com grandes fortunas. Os FIIs representam, ainda, a chegada de um outro perfil ao mercado de capitais e aos investimentos em bolsa de valores, importantes para incentivar o nível de poupança das famílias no país.

O fundo imobiliário, como um veículo de investimento organizado e regulamentado, foi criado em 1993 pela Lei nº 8.668. Em 1999, pela Lei nº 9.779, foram estipuladas e detalhadas as regras de tributação dos FIIs, como as alíquotas incidentes sobre ganhos de capital auferidos nas vendas de cotas. Apenas em 2004 foi determinada a isenção da cobrança de Imposto de Renda na distribuição de rendimentos dos FIIs para pessoas físicas, com a Lei nº 11.033, posteriormente editada pela Lei nº 11.196 de 2005, que estipulou a isenção sob as seguintes condições: (i) FIIs negociados em mercado de bolsa ou balcão; (ii) FIIs com, no mínimo, 50 cotistas; (iii) cotista pessoa física que não seja titular de mais de 10% da totalidade das cotas do FII.

O PL ora apresentado modifica principalmente a Lei 11.033 de 2004 - alterada em 2005 através da Lei nº 11.196, que estabeleceu a isenção de IR para investidores pessoas físicas em FIIs. O PL retira a isenção de qualquer beneficiário, inclusive a pessoa jurídica imune, que ficará sujeita à incidência de IR no valor de 15% nos rendimentos distribuídos, que, por sua vez, serão retidos na fonte. Em linhas gerais, os investidores já irão receber seus dividendos líquidos de IR, da mesma maneira que ocorre em fundos de investimento abertos quando o investidor solicita um resgate. Vale ressaltar que, em nosso entendimento, a pessoa jurídica imune, como fundos de pensão, continuará isenta.

Tal mudança, se aprovada, terá diversos impactos negativos na indústria de fundos imobiliários, no mercado de capitais, no mercado imobiliário e na economia real. Isso porque esses fundos são importantes veículos para financiamento do mercado imobiliário, seja em operações de desenvolvimento, gerando empregos diretos e indiretos, seja contribuindo para arrecadação dos tributos municipais, estaduais e federal. O setor de construção civil é um dos que mais gera empregos hoje na economia: só em abril de 2021, foi responsável por abrir 22.224 postos de emprego.

[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 junho de 2021, foi distribuído aos cotistas R\$ 7,15/cota, fechando a distribuição do semestre em 95% do resultado gerado aproximadamente.

O Fundo vem mantendo o patamar de distribuição nos últimos meses, o que representa um *dividend yield* de 9,9% 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

	jun/21	jan/21	jun/20
Valor da Cota	R\$ 860,00	R\$ 945,00	R\$ 1.330,00
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 87.431.040	R\$ 96.072.480	R\$ 135.213.120

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.253.863	R\$ 12.925.186	R\$ 26.251.537
Giro (% de cotas negociadas)	1,42%	14,53%	25,88%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 840.402	R\$ 4.961.354	R\$ 10.493.335
Receita Financeira	R\$ 13.884	R\$ 42.794	R\$ 73.284
Despesas	-R\$ 85.701	-R\$ 515.550	-R\$ 901.845
Resultado	R\$ 768.585	R\$ 4.488.597	R\$ 9.664.774
Resultado por cota	R\$ 7,5601	R\$ 44,1513	R\$ 95,0658
Rendimento por cota ¹	R\$ 7,1500	R\$ 42,4000	R\$ 92,2000
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,4101	R\$ 1,7513	R\$ 2,8658

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
2021	6,90	6,90	6,90	7,15	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
Δ^3	-18,8%	-18,8%	-18,8%	-15,9%	-15,9%	-20,6%	-	-	-	-	-	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

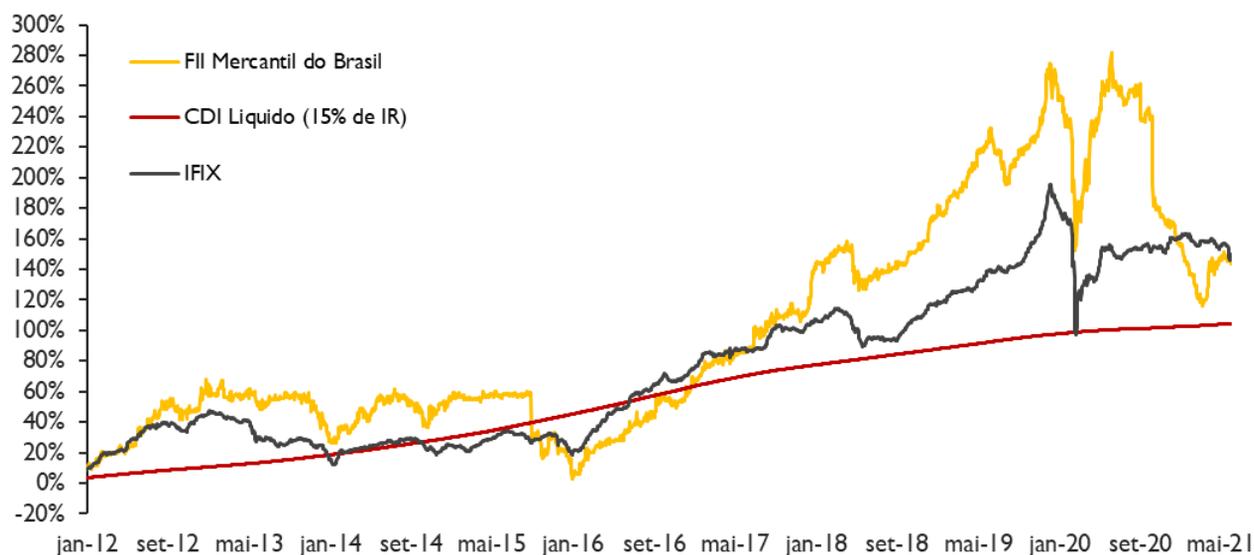
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	-2,93%	-10,87%	-33,98%	143,74%
IFIX	-2,19%	-4,02%	-1,83%	150,24%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	0,81%	4,19%	6,39%	102,04%
CDI líquido (15% de IR)	0,26%	1,09%	1,93%	104,57%

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.

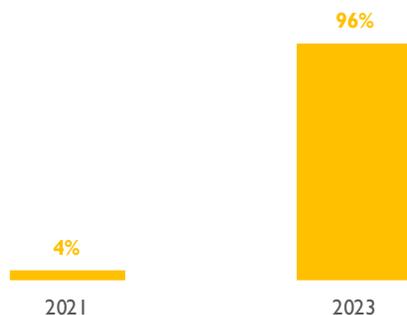


CONTRATOS

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



AGÊNCIA RIO BRANCO

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: Outubro

Receita Mensal: R\$ 642.252,00



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: 31/01/2021

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 • 2.830

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 116.103.986,52

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.