

Relatório Gerencial

Novembro/2021

MBRF11

FII Mercantil do Brasil

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

TEMAS DA TRANSIÇÃO

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamletianamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FIIs, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FIIs: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento - , pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

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 2021, foi distribuído aos cotistas R\$ 7,50/cota, valor que representa aproximadamente 77% do resultado gerado pelo Fundo no período, de R\$ 9,75/cota. Esse montante representa um *dividend yield* de 13% ao ano em relação ao valor de fechamento da cota no mês.

Conforme detalhado no relatório gerencial de outubro, [disponível aqui](#), foi reprovado o pleito da Consulta Formal n° 01/2021 ref. à alteração do índice de reajuste e determinação do valor locatício considerando um reajuste anual de 10% para o aluguel do imóvel Ed. Sede. O contrato de locação do imóvel Ed. Sede foi reajustado normalmente em outubro, conforme índice IGP-M de 24,85%.

A Rio Bravo linearizou a distribuição de rendimentos em R\$ 7,50/cota nos últimos meses, mesmo após o reajuste mencionado, devido às negociações em andamento e à potencial aprovação em assembleia de novas condições locatícias. Portanto, **a distribuição anunciada em 07/12 será de R\$ 10,50/cota, de modo a garantir a distribuição de 95% do resultado gerado pelo fundo no semestre.** Ou seja, há um componente extraordinário de resultado retido, não refere-se apenas ao resultado recorrente do mês de dezembro.

Em relação ao imóvel Agência Rio Branco (Rio de Janeiro/RJ), a Locatária solicitou redução do valor contratual de locação, tendo em vista que a última negociação contratual entre as partes foi realizada em 2016, e a Lei do Inquilinato prevê revisão trianual de aluguéis. Portanto, 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, de modo a assegurar que os novos valores pactuados entre as partes são valores de mercado justificáveis e de acordo com os preços praticados na região. Manteremos o mercado e os Cotistas informados sobre a conclusão da negociação.

O FFO (resultado operacional) projetado para 2022, desconsiderando a potencial revisional da Agência Rio Branco mencionada acima, é de R\$9,77/cota/mês.

DADOS DO FUNDO

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 690,98	R\$ 945,00	R\$ 1.025,00
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 70.247.791	R\$ 96.072.480	R\$ 104.205.600

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.001.723	R\$ 18.258.437	R\$ 21.046.068
Giro (% de cotas negociadas)	1,41%	21,11%	23,83%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.041.170	R\$ 9.364.131	R\$ 10.164.004
Receita Financeira	R\$ 14.954	R\$ 130.091	R\$ 139.592
Despesas	-R\$ 64.954	-R\$ 946.494	-R\$ 1.031.497
Resultado	R\$ 991.171	R\$ 8.547.728	R\$ 9.272.099
Resultado por cota	R\$ 9,7495	R\$ 84,0782	R\$ 91,2034
Rendimento por cota ¹	R\$ 7,5000	R\$ 79,6500	R\$ 86,5500
Resultado Acumulado ²	R\$ 2,2495	R\$ 4,4282	R\$ 4,6534

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	7,20	7,50	7,50	7,50	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
Δ^3	-18,8%	-18,8%	-18,8%	-15,9%	-15,9%	-20,6%	-20,0%	-16,7%	-16,7%	-16,7%	8,7%	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

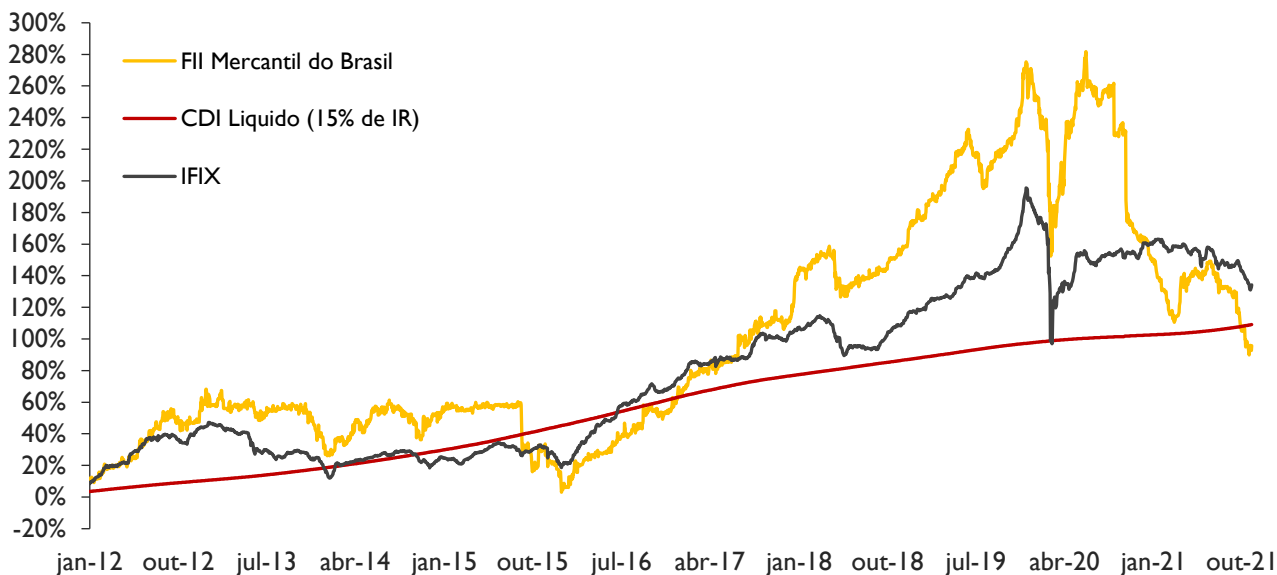
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	-4,51%	-25,90%	-26,93%	95,83%
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%	134,21%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	1,04%	7,87%	8,39%	105,73%
CDI líquido (15% de IR)	0,50%	3,06%	3,21%	109,08%

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.

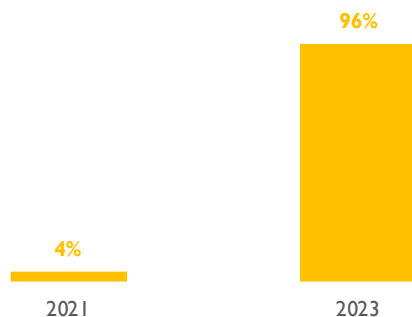


CONTRATOS

Vencimento dos Contratos por ABL



Permanência Garantida por ABL



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 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\$ 843.020,56

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

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 • 2.757

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 113.276.465,31

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.