

Relatório Gerencial

Outubro/2021

MBRF11

FII Mercantil do Brasil

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – OUTUBRO 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

SENSAÇÃO DE DESCONTROLE

O grande personagem do mês de outubro de 2021 foi o teto de gastos públicos, tal como definido pela EC95 de 2016 (doravante “o Teto”), ou, na verdade, a percepção sobre o que foi feito do Teto, um tanto exageradamente pessimista talvez, pela qual não apenas o Teto, mas a política fiscal genericamente restou arruinada depois da conclusão (ou quase) das negociações sobre a PEC23, conhecida como PEC dos Precatórios.

A percepção sobre o desfecho da conversa sobre o Teto foi pior que a realidade, seja porque no ambiente de polarização política em que estamos tudo parece sempre mais controverso aos olhos do outro lado (ou mesmo por quem está no meio), seja porque o mecanismo do Teto não era tudo aquilo que se falava e seu prazo de validade estava mesmo expirado.

Há muitos temas fiscais em discussão em pelo menos quatro esferas diferentes (e interrelacionadas): há questões orçamentárias, as questões pertinentes ao “espaço abaixo do teto”, a questão do espaço macroeconômico (ou para o conteúdo expansionista da política fiscal sem que se provoque o descontrole da inflação) e há a dimensão política.

A PEC dos Precatórios (PEC23, ainda não promulgada) é a terceira emenda constitucional que navega entre essas quatro esferas, a primeira foi a chamada PEC do “orçamento de guerra” (EC106 de maio de 2020) e a segunda foi a “PEC Emergencial” (EC109, de março de 2021).

De fato, a EC95 (o Teto) engessou o orçamento, mesmo que não tivesse o condão de cancelar ou mesmo diminuir gastos. O Teto era uma referência apenas, um limite que, uma vez alcançado (ou alcançada certa proximidade crítica), disparava gatilhos e consequências adversas de natureza variada. Tal como se fosse uma cerca eletrificada que não se pode tocar ou mesmo chegar muito perto.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em outubro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) continuou apresentando volatilidade. A discussão sobre uma possível abertura no teto de gastos resultou em um aumento da preocupação frente a uma deterioração fiscal das contas públicas e mudanças na expectativa dos níveis de taxa de juros para o final do ciclo de aperto monetário.

Com isso, o IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -1,5%, e o acumulado do ano com um retorno negativo de -6,8%. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, isso significa que o seu retorno é calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice, ajustado aos rendimentos distribuídos. Ao considerarmos apenas as valorizações e desvalorização das cotas, no ano de 2021, há perda de aproximadamente -13,1%.

Apesar do ambiente mais volátil, analisando os fundamentos e o cenário do mercado imobiliário para os próximos anos, continuamos com perspectivas positivas. Neste momento, o Brasil se encontra com mais de 50% da sua população totalmente imunizada, com quase nenhuma medida restritiva de circulação e com controle dos casos de COVID-19. Os shoppings já estão operando com 100% do horário de funcionamento e as empresas já começam a traçar um panorama de reocupação de seus escritórios. Além disso, a pandemia foi um catalisador para a alteração de hábitos e comportamentos das pessoas, impulsionando o crescimento das operações de e-commerce e fazendo as empresas repensarem a maneira que organizam seus escritórios.

Em que pese essa conjuntura favorável, temos observado mês após mês realização dos fundos imobiliários, principalmente os fundos de tijolo. Hoje, temos um cenário muito parecido com o de 2017/2018, com ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição ou valor efetivo transacionado. Isso quer dizer que, comprando ativos imobiliários através de FIIs, em muitos casos o investidor pagará menos do que custaria para comprar esse mesmo ativo diretamente ou abaixo do valor que custaria para construí-lo.

Ainda que o cenário para o longo prazo seja positivo, não estamos vendo o reflexo positivo nas cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário. É importante mencionar que um dos principais motivos, o qual já abordamos na edição de agosto da Carta Estratégias, é a migração de recursos saindo da renda variável e indo para ativos de renda fixa. No ano, os fundos de renda fixa tiveram captação líquida de R\$ 237,1 bilhões.

[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 outubro de 2021, foi distribuído aos cotistas R\$ 7,50/cota, valor que representa aproximadamente 99% do resultado gerado pelo Fundo no período, de R\$ 7,55/cota. Esse montante representa um *dividend yield* de 12,4% ao ano em relação ao valor de fechamento da cota no mês.

Em 15 de outubro, foi publicado [Fato Relevante](#) com as solicitações da Locatária para ambos os imóveis, em resumo: i) 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 ii) em relação ao imóvel Ed. Sede (Belo Horizonte/MG), a Locatária solicitou, entre outros pontos, a alteração do índice de reajuste do aluguel, a partir de 01/10/2021, de IGP-M para IPCA; e a fixação do valor do aluguel em R\$ 45,25 por m² a partir de 01/10/2021 (reajuste de 10%). Sugerimos a leitura do Fato Relevante com as solicitações na íntegra, conforme link no início do parágrafo.

Em relação ao tópico i, 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.

Para discussão do tópico ii, em razão do último reajuste contratual do Imóvel MG ter sido realizado em prazo menor do que 3 anos, a sua revisão neste momento importaria em alteração não prevista em lei e, portanto, deve ser aprovado pelos cotistas do Fundo via assembleia geral. Para tanto, foi convocada uma assembleia (Consulta Formal) para deliberação dos cotistas. Em 03 de novembro de 2021, a administradora do Fundo postou o resultado da Consulta Formal nº 01/2021, em que os cotistas deliberaram por **não aprovar** o pleito do Banco Mercantil para seguir com alterações ao contrato de locação referente ao Edifício Sede. Para acessar detalhes da deliberação, [clique aqui](#). Tendo em vista tal reprovação, o contrato de locação segue sendo cumprido conforme previsto. Qualquer evolução ou discussão serão informadas aos Cotistas e ao mercado em geral.

DADOS DO FUNDO

	out/21	jan/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 723,60	R\$ 945,00	R\$ 1.277,97
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 73.564.070	R\$ 96.072.480	R\$ 129.923.542

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.117.718	R\$ 17.256.714	R\$ 23.395.877
Giro (% de cotas negociadas)	1,43%	19,70%	25,49%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 840.402	R\$ 8.322.961	R\$ 9.922.707
Receita Financeira	R\$ 19.908	R\$ 115.137	R\$ 126.478
Despesas	-R\$ 93.166	-R\$ 881.540	-R\$ 1.054.347
Resultado	R\$ 767.144	R\$ 7.556.557	R\$ 8.994.838
Resultado por cota	R\$ 7,5459	R\$ 74,3287	R\$ 88,4761
Rendimento por cota ¹	R\$ 7,5000	R\$ 72,1500	R\$ 85,9500
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0459	R\$ 2,1787	R\$ 2,5261

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	-	-
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%	-	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

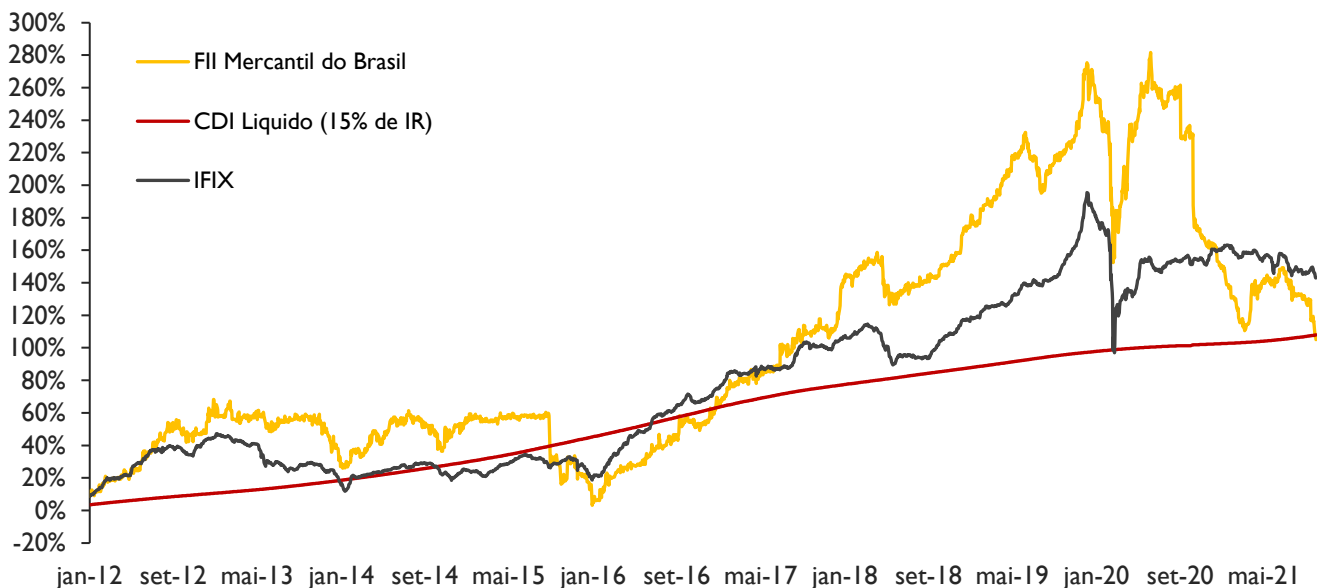
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	-10,67%	-22,40%	-38,29%	105,08%
IFIX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	143,04%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	0,93%	7,12%	6,14%	104,98%
CDI líquido (15% de IR)	0,41%	2,55%	3,02%	107,94%

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.

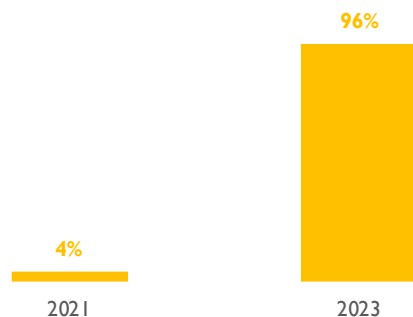


CONTRATOS

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\$ 642.252,00

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 • 2.772

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.