

# Relatório Gerencial

Setembro/2021

**MBRF11**

**FII Mercantil do Brasil**

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – SETEMBRO 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

#### COMEÇANDO OS PREPARATIVOS

O grande personagem do mês de setembro de 2021 foi a velha senhora, uma aparição aterradora, o grande tópico de debate no decorrer do mês. A variação do IPCA para agosto foi de 0,87%, o pior agosto desde 2000, levando o acumulado de 12 meses a 9,68%, e o acumulado do ano a 5,67%, já superando a meta para o ano calendário, fixada em 3,75% com margem de tolerância de 1,5%, ou seja, com um “teto” de 5,25%.

Com isso, o presidente do Banco Central do Brasil (BCB) terá que escrever uma “carta aberta” ao Ministro da Fazenda com explicações sobre o “descumprimento” e “providências para assegurar o retorno da inflação aos limites estabelecidos” (Decreto 3.088/99, Art. 4, §único). Talvez seja a mais importante de todas as “cartas abertas” já escritas por presidentes do BCB que falharam em cumprir a meta, sendo certo que é a primeira de um presidente do BCB com mandato fixo.

Será a quinta vez que a meta foi ultrapassada pela variação anual do IPCA desde a criação da sistemática de metas para a inflação em 1999. Outros quatro episódios de “descumprimentos a maior” ocorreram em 2001, 2002, 2003 e 2016.

Em vista da credibilidade acumulada pelo sistema e seu guardião, a justa recompensa pelos diversos anos de diligente execução do regime de metas de inflação foi de que as expectativas para o IPCA dos anos de 2022 e posteriores não desestabilizaram. O Relatório FOCUS para 24 de setembro dava 3,25% de variação para o IPCA em 2023, estável por 63 semanas. Para 2022, há uma pequena piora nas expectativas: 4,14% para o ano, contra 3,95% quatro semanas antes.

Desde o começo de 2021 se sabia que o país enfrentaria choques cujo apogeu seria nesta época do ano. A inflação acumulada de 12 meses naquele momento poderia parecer elevada, mas o ano calendário terminaria dentro da meta. Essa era a premissa. Entretanto, os choques foram maiores – preços administrados (energia) câmbio, commodities, por exemplo – e sobretudo as ansiedades despertadas pela inflação, ainda que percebida pelos especialistas como temporária e sazonal.

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

### ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

#### OS FIIS RESIDENCIAIS PARA RENDA VIERAM PARA FICAR?

No mercado de Fundos Imobiliários nos Estados Unidos, que já possui mais de 145 milhões de investidores e US\$ 1,5 trilhão de patrimônio, existe um segmento que sempre se destacou: o imobiliário residencial para renda. Os REITs (fundos imobiliários americanos) voltados para locação residencial trabalham na gestão de apartamentos, casas, condomínios e *student housing*, trazendo facilidade e acessibilidade para o investidor que pretende rentabilizar seu patrimônio no mercado imobiliário por meio de um produto financeiro.

A importância de investir em um produto altamente líquido e resiliente se provou uma excelente tese ao longo dos últimos anos. Em uma janela de dez anos, o retorno dos FIIs residenciais foi de 9,9% ao ano em dólar. Um imóvel residencial é resiliente porque oferece uma solução que é necessária e permanente a toda população: o acesso à moradia. Não à toa, esse tipo de Fundo é visto pelo mercado como um dos mais seguros, pois apresentam um dos menores retornos sobre o dividendo dos REITs.

Contudo, a tese no Brasil ainda é pouco difundida e pouco explorada pelos players profissionais. Os fundos de renda residencial representam apenas 0,4% do PL total da indústria de fundos imobiliários. Um dos motivos plausíveis para que a indústria não tenha crescido no Brasil como cresceu nos Estados Unidos tem a ver com as dificuldades operacionais e mercadológicas para implementação deste tipo de operação. Todavia, com o advento da tecnologia e com mudanças estruturais no comportamento do consumidor, a popularização desse produto se iniciou nos últimos anos, com cinco novos fundos listados.

Quando se fala em locação residencial, uma das principais características que vem sendo buscadas pelas novas gerações é a flexibilidade. A liberdade em poder morar em uma casa ou apartamento onde quiser e pelo tempo que for conveniente cada vez mais se torna um ponto crucial na hora de decidir entre alugar ou comprar um imóvel. Dados do PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) atestam que, em 2009, 20% dos imóveis na cidade de São Paulo eram alugados; em 2019, esse número salta para 26%.

O crescimento da modalidade de aluguel residencial não ocorre por acaso: segundo pesquisas da consultoria Deloitte, a geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, de acordo com a metodologia do levantamento), representada por jovens que cresceram em meio à tecnologia, diferente de gerações anteriores, está acostumada ao dinamismo e enxerga outras aspirações à frente da aquisição da casa própria, como viajar pelo mundo e ganhar altos salários/ ser rico.

[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 setembro de 2021, foi distribuído aos cotistas R\$ 7,50/cota, valor que representa aproximadamente 99,7% do resultado gerado pelo Fundo no período, de R\$ 7,52/cota. Esse montante representa um *dividend yield* de 11,11% ao ano em relação ao valor de fechamento da cota no mês.

Entre agosto e setembro não houve alteração na distribuição de rendimentos. Para o restante do 2º semestre, estimamos uma linearização de R\$ 7,50/cota, a depender, entre outros fatores, das receitas do Fundo, que 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

	set/21	jan/21	set/20
Valor da Cota	R\$ 810,00	R\$ 945,00	R\$ 1.276,00
Quantidade de Cotas	101.664	101.664	101.664
Valor de Mercado	R\$ 82.347.840	R\$ 96.072.480	R\$ 129.723.264

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 807.987	R\$ 16.138.996	R\$ 23.967.232
Giro (% de cotas negociadas)	0,97%	18,27%	25,37%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 840.402	R\$ 7.482.559	R\$ 10.065.364
Receita Financeira	R\$ 18.125	R\$ 95.229	R\$ 112.512
Despesas	-R\$ 93.903	-R\$ 788.374	-R\$ 1.027.136
Resultado	R\$ 764.624	R\$ 6.789.413	R\$ 9.150.740
Resultado por cota	R\$ 7,5211	R\$ 66,7829	R\$ 90,0096
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 7,5000	R\$ 64,6500	R\$ 87,4500
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0211	R\$ 2,1329	R\$ 2,5596

<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	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%	-16,7%	-	-	-

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

## RENTABILIDADE

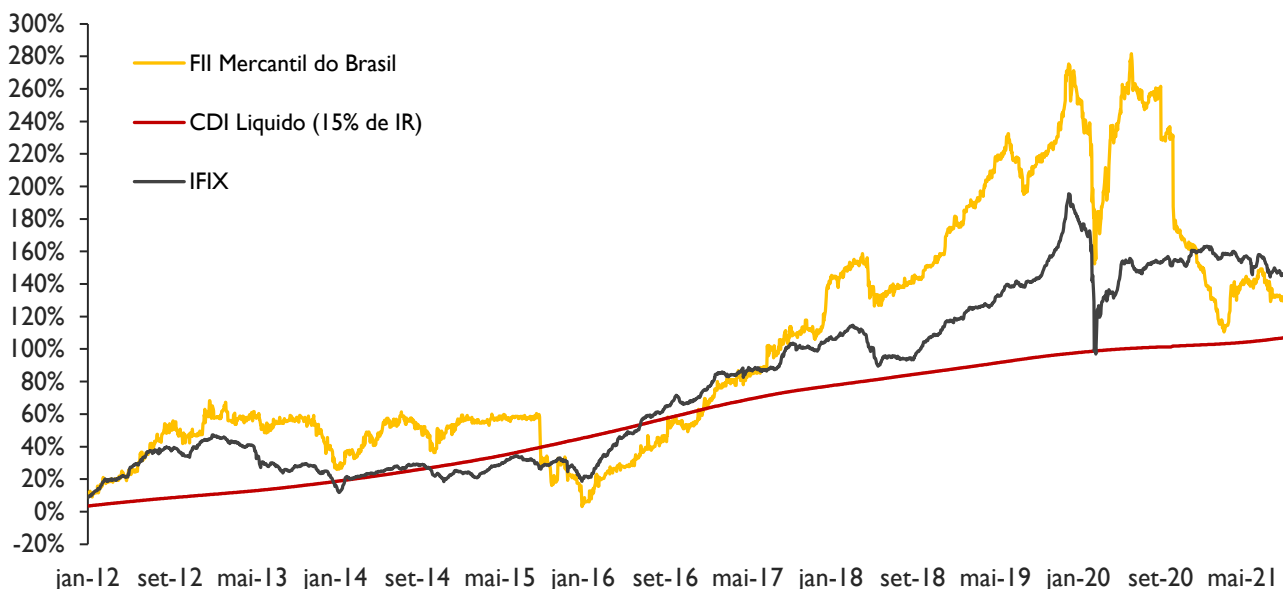
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	-1,52%	-13,13%	-36,52%	129,57%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	146,68%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Mercantil do Brasil	0,90%	6,37%	6,27%	104,23%
CDI líquido (15% de IR)	0,37%	2,13%	2,61%	107,02%

<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.

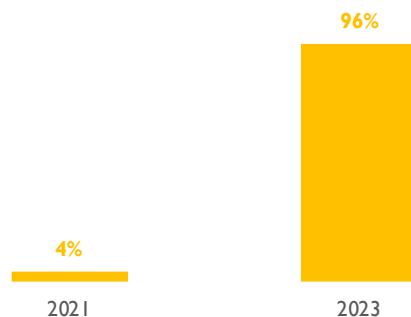


## CONTRATOS

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** • 2.804

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 116.234.506,35

## 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.