

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

MBRF11

FII Mercantil do Brasil

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – DEZEMBRO 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

NÃO OLHE PARA 2022

Formou-se um consenso segundo o qual 2022 será uma guerra, pois a polarização política está infernal e deve apenas se intensificar até as eleições de outubro.

As eleições polarizadas do passado sempre trouxeram volatilidade nos mercados. Por que com este processo eleitoral seria diferente? Esta eleição seria polarizada, como todas as eleições costumam ser, mas de um jeito distinto?

Todavia, como é de praxe, todo consenso de mercado sobre o futuro é sempre antecipado, de tal sorte a produzir efeitos imediatos e trazer para o presente o que já se toma como certo para frente.

O futuro está no preço.

Segue-se desse raciocínio que o pior de 2022, por conta dos radicalismos e incertezas sobre a economia, já está acontecendo. Não apenas bem antes do fato, mas também sem a certeza de que vai ser assim mesmo.

Muitos futuros idealizados só vão existir no terreno do pretérito. É o que se negocia nos mercados de derivativos. É possível que 2022 seja muito diferente do que se imagina. Na verdade, a experiência tende a mostrar que o amanhã é quase sempre diferente do que se projeta hoje, uma vez que o futuro tem por ofício ser incerto. As certezas pessimistas sobre o futuro podem não se confirmar. Como, aliás, é comum com as outras certezas sobre o porvir.

O futuro próximo, vale dizer 2022, parecia especialmente complexo quando observado do segundo semestre de 2021, daí: (i) o câmbio excessivamente depreciado; (ii) a inflação no pico; (iii) a curva de juros empinada; (iv) a bolsa descontada; e (v) os fundos imobiliários com preços abaixo do valor patrimonial dos imóveis.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RETROSPECTIVA DAS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS

Em 2021, entramos no segundo ano de enfrentamento à pandemia e o setor imobiliário, que em 2020 passou por um teste de fogo, teve de encarar outros desafios, ensaiando uma recuperação. Com isso, cada setor experimentou novas fases de formas diferentes.

No mercado de fundos imobiliários, o setor logístico, um dos grandes destaques de 2020, mostrou-se resiliente, apesar de seu boom arrefecer e o segmento encerrar o ano com uma queda na performance maior do que o índice de fundos imobiliários – que foi puxado positivamente pelo desempenho dos FIs de CRI. Alguns setores bastante depreciados em 2020, como corporativo, varejo e shopping, apresentaram melhora nos desempenhos e números operacionais ao longo dos últimos 12 meses, com o avanço da vacinação e menos restrições de operação. Ao mesmo tempo, a inflação do aluguel galopante tornou-se o grande desafio para locadores e locatários, e o ano foi marcado por uma necessidade – e capacidade – de negociação dos empreendedores.

Como gestores de investimentos imobiliários, os desafios enfrentados em 2020 foram importantes para termos uma visão mais clara de 2021, com a certeza de que bons portfólios e regiões de excelência são cruciais para manter a resiliência dos ativos imobiliários. Neste texto, destacaremos um breve resumo das ações tomadas pela gestão em cada segmento.

[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 dezembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 9,94/cota e realizou distribuição de R\$ 10,50/cota, encerrando o 2º semestre de 2021 com aproximadamente 95,5% do resultado semestral distribuído. Como mencionado no Relatório Gerencial de novembro, a distribuição de R\$ 10,50/cota considerava um componente extraordinário de resultado retido, não referindo-se apenas ao resultado recorrente do mês de dezembro. Abaixo, comentamos sobre as perspectivas de distribuição para o primeiro semestre de 2022.

O acréscimo do resultado comparado aos últimos meses é justificado pelo reajuste aplicado ao contrato de locação do Edifício Sede, localizado em Belo Horizonte e que representa aproximadamente 80% da receita contratada do Fundo, onde foi repassado toda a variação do IGP-M do período.

RESCISÃO CONTRATUAL

Conforme Fato Relevante publicado em 10 de janeiro de 2022, o Fundo comunicou os cotistas e o mercado em geral sobre o recebimento de notificação do Banco Mercantil do Brasil S.A. informando sobre a rescisão antecipada do contrato de locação do imóvel Agência Rio de Janeiro, localizado na Avenida Rio Branco, 89. O locatário deverá cumprir aviso prévio de 8 meses, sendo que a desocupação do imóvel está prevista para ocorrer em agosto de 2022, quando o locatário deverá arcar com multa prevista em contrato por rescisão antecipada de 8 aluguéis integrais. A rescisão da locação, uma vez realizada a desocupação do imóvel pelo locatário, impactará negativamente o resultado do Fundo em R\$ 2,18/cota.

O Locatário havia solicitado redução do valor contratual de locação, conforme divulgado via Fato Relevante em 14 de outubro de 2021. A partir da solicitação, o Fundo e o Locatário estavam em processo de negociação do valor locatício, nos termos definidos nos contratos de locação divulgados no Prospecto do Fundo, dado que se trata de contrato de locação regido pela Lei nº 8.245/1991 (“Lei do Inquilinato”), que prevêem revisão trianual de aluguéis.

O Fundo contratou a CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”), uma das maiores empresas de serviços imobiliários comerciais do país, para balizar o valor de mercado e assessorar a Rio Bravo na negociação, dessa forma assegurando que os novos valores propostos pelo Fundo sejam valores de mercado justificáveis e de acordo com os preços praticados na região. A proposta encaminhada pela Administradora foi aceita pelo Locatário, entretanto, durante a fase de assinatura e finalização do contrato, houve a mudança de diretriz por parte do Locatário, que optou pela rescisão.

Visto que o regulamento do Fundo impede a locação do imóvel para outros inquilinos e nem prevê a possibilidade de alienação deste pela Administradora, a Rio Bravo convocará em momento oportuno uma assembleia geral para propor alteração do regulamento, buscando o melhor interesse dos cotistas.

PERSPECTIVAS PARA 2022

A equipe de gestão vislumbra um FFO (resultado operacional) médio mensal para o 1º semestre de 2022 de aproximadamente R\$ 9,90/cota e estima uma linearização da distribuição de rendimentos em R\$ 9,50/cota. A linearização da distribuição resultará em um *dividend yield* 13,8% ao ano em relação ao valor de fechamento da cota no mês ou um *dividend yield* de 10,2% em relação a cota patrimonial referente a dezembro.

O resultado semestral projetado leva em consideração estimativa do reajuste contratual da Agência Rio de Janeiro, programado para ocorrer durante o semestre corrente, porém, não considera os impactos da rescisão antecipada anunciada em janeiro de 2022, visto que a desocupação do imóvel e o recebimento das penalidades ocorrerão apenas no próximo semestre (2S2022).

DADOS DO FUNDO

| | dez/21 | jan/21 | dez/20 |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 833,98 | R\$ 945,00 | R\$ 1.003,94 |
| Quantidade de Cotas | 101.664 | 101.664 | 101.664 |
| Valor de Mercado | R\$ 84.785.743 | R\$ 96.072.480 | R\$ 102.064.556 |

LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | R\$ 1.153.782 | R\$ 19.412.219 | R\$ 19.412.219 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,53% | 22,65% | 22,65% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 1.041.170 | R\$ 10.405.301 | R\$ 10.405.301 |
| Receita Financeira | R\$ 34.812 | R\$ 164.903 | R\$ 164.903 |
| Despesas | -R\$ 65.849 | -R\$ 1.012.343 | -R\$ 1.012.343 |
| Resultado | R\$ 1.010.133 | R\$ 9.557.861 | R\$ 9.557.861 |
| Resultado por cota | R\$ 9,9360 | R\$ 94,0142 | R\$ 94,0142 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 10,5000 | R\$ 90,1500 | R\$ 90,1500 |
| Resultado Acumulado ² | -R\$ 0,5640 | R\$ 3,8642 | R\$ 3,8642 |

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

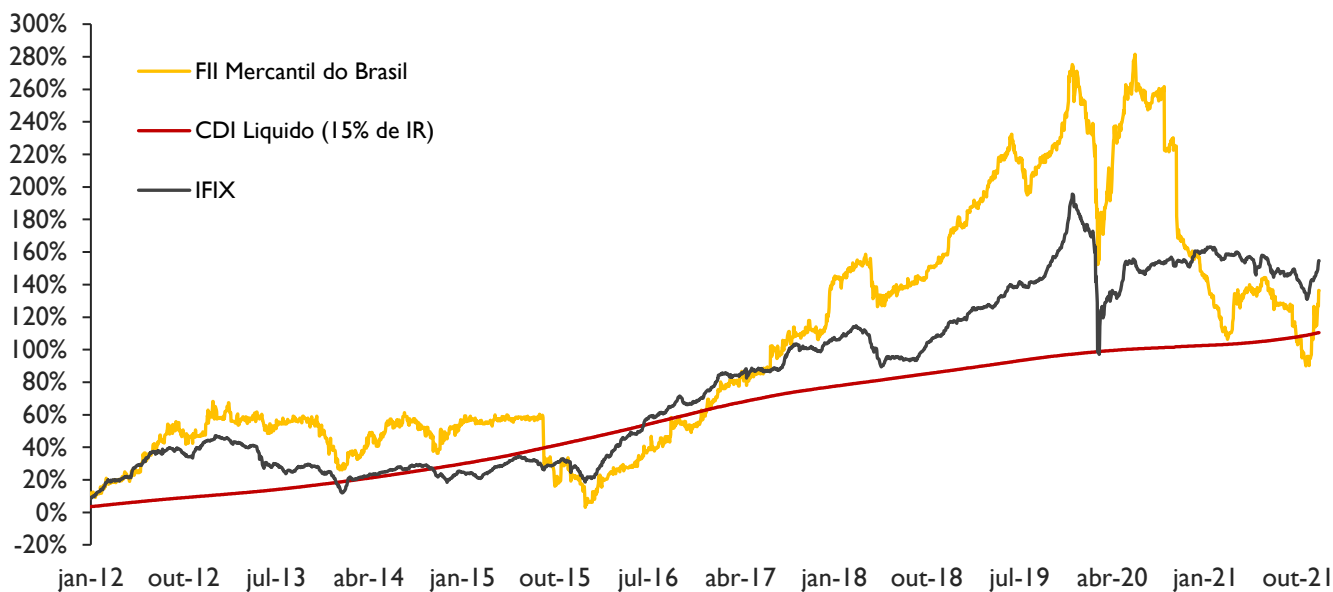
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 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 |
| 2021 | 6,90 | 6,90 | 6,90 | 7,15 | 7,15 | 7,15 | 7,20 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | 10,50 |
| Δ^3 | -18,8% | -18,8% | -18,8% | -15,9% | -15,9% | -20,6% | -20,0% | -16,7% | -16,7% | -16,7% | 8,7% | 52,2% |

RENTABILIDADE

| rentabilidade total ⁴ | mês | Ano | 12 meses | desde o início |
|--|--------|--------|----------|----------------|
| FII Mercantil do Brasil | 20,70% | -8,78% | -8,78% | 136,36% |
| IFIX | 8,78% | -2,28% | -2,28% | 154,77% |
| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
| FII Mercantil do Brasil | 1,09% | 8,62% | 8,62% | 106,48% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,65% | 3,74% | 3,74% | 110,56% |

RENTABILIDADE

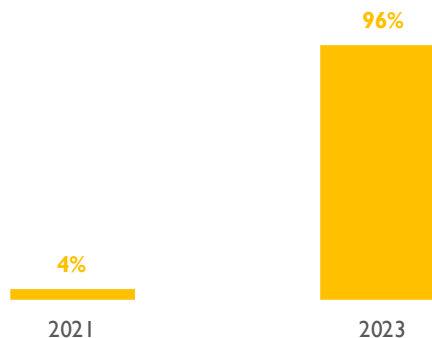


CONTRATOS

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.

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 • 2.767

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 113.428.869,55

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.