

Relatório Gerencial

Abril/2021

RNGO11

FII Rio Negro

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de abril de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,43/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,38/cota. Os principais impactos no resultado deste mês foram (i) o pagamento adiantado de um dos locatários, impactando positivamente o resultado em R\$0,037 por cota e (ii) despesas administrativas anuais já previstas para o mês de abril, tais como despesas de auditoria, taxas trimestrais e custos relacionado a assembleia ordinária, impactando negativamente o resultado em R\$0,021 por cota e (iii) reajuste do contrato de locação de alguns locatários, impactando positivamente o resultado em R\$0,008 por cota. Como consequência, o resultado foi impactado positivamente em R\$0,024 por cota.

Ao longo do ano, a Rio Bravo trabalhou intensamente junto a diversos locatários buscando soluções para o enfrentamento do cenário econômico complexo. Tais soluções buscam a manutenção dos inquilinos e a extensão dos contratos de locação, com o objetivo de garantir a sustentabilidade da receita imobiliária do Fundo no longo prazo, em troca de possíveis concessões de curto prazo. Apesar do momento desafiador, a gestão entende que o empreendimento possui, além da localização privilegiada, uma estrutura atualizada, com infraestrutura e serviços para seus frequentadores que o diferencia dos demais empreendimentos da região, gerando demanda de locação consistente ao longo do tempo.

PERSPECTIVAS

Com uma melhora no ritmo de vacinação contra a COVID-19 no país e, principalmente no estado de São Paulo, a gestão acredita que há boas perspectivas para a volta do fluxo de pessoas no empreendimento no segundo trimestre do ano, porém, ainda temporariamente abaixo do fluxo recorrente visualizado no momento pré-pandemia. Ainda assim, acreditamos que é saudável o fundo manter discussões sobre descontos e diferimentos para os lojistas que compõem as galerias voltadas para o consumo e oferta de serviços no condomínio e que estão com dificuldades financeiras, com o objetivo de manter estes players para a boa composição e oferta de amenidades no empreendimento. Tais lojistas representavam cerca de 3% da receita ordinária do fundo. Por outro lado, temos notado que as empresas estão com o horizonte de médio prazo mais bem definido e não vislumbramos nenhuma concessão de diferimentos ou descontos para o primeiro semestre, salvo negociações extraordinárias para benefício do fundo e seus cotistas.

No mês de abril, os processos com novos inquilinos continuaram em andamento, onde o fundo participa de um processo competitivo para uma nova locação para os escritórios. Além disso, o fundo recebeu visita de uma nova empresa do ramo varejista, interessada em iniciar uma nova operação de loja no empreendimento. Ambos os processos ainda estão em fase de negociação e não há previsão de finalização.

A região de Barueri é atrativa para empresas que procuram preços de locação e IPTU atrativos com uma oferta de edifícios de boa qualidade. Ainda, é uma região próxima de São Paulo, além de ser um importante polo comercial e industrial do Estado. A Rio Bravo, porém, acredita que a região tem múltiplos benefícios que vão desde ótima malha viária dentro da região com fácil acesso à capital, passando pela boa estrutura de segurança pública, até as ótimas estruturas oferecidas pelas diversas torres comerciais da região. A região também se destaca por ser bastante competitiva em termos de preços por m², agregando na análise custo-benefício. Além disso, conforme a percepção de esgotamento das principais regiões da cidade de São Paulo avança, a região de Alphaville gradualmente se torna a primeira alternativa em busca de conforto e bom preço.

Dentro de Alphaville, a gestão acredita que o empreendimento Rio Negro se destaca pela sua localização, principalmente pelo fácil acesso a Rodovia Castelo Branco através da Alameda Rio Negro, o que permite a todos os usuários do condomínio uma facilidade de mobilidade com o acesso rápido à capital. Além disso, o empreendimento oferece uma relação custo-benefício muito atrativa, se comparado com outros empreendimentos na região, quando se leva em consideração a oferta de vagas de garagem, infraestrutura atualizada e amenidades como restaurantes, salão de beleza e minimercados.

É importante destacar que o fundo manteve a estratégia para lidar da melhor forma com os efeitos da crise causada pelo COVID-19. Com a gradual retomada da circulação de pessoas no condomínio, foi intensificada a frequência da limpeza de locais de uso público como elevadores, catracas, balcões, corredores, bancos, áreas comuns e área externa. Mantemos ainda a liberação do estacionamento para funcionários, incentivando a preferências pelo transporte individual, diminuindo as chances de contágio com uso de transporte público. Seguimos ainda com rígido protocolo para proteger funcionários da recepção, atendimento e seguranças através de equipamentos como máscaras e protetor facial para melhor prevenção da doença. Contamos ainda com divulgação de orientações nos monitores da recepção e nos elevadores.

DADOS DO FUNDO

	abr/21	jan/21	abr/20
Valor da Cota	R\$ 62,50	R\$ 70,39	R\$ 74,04
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 167.250.000	R\$ 188.363.640	R\$ 198.131.040

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.449.090	R\$ 25.274.088	R\$ 82.178.080
Giro (% de cotas negociadas)	3,26%	14,16%	43,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.472.929	R\$ 5.474.785	R\$ 17.303.086
Receita Financeira	R\$ 5.203	R\$ 18.822	R\$ 65.932
Despesas	-R\$ 321.944	-R\$ 1.095.404	-R\$ 3.209.836
Resultado	R\$ 1.156.188	R\$ 4.398.203	R\$ 14.159.182
Resultado por cota	R\$ 0,4321	R\$ 1,6436	R\$ 5,2912
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,3800	R\$ 1,5700	R\$ 5,1700
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0521	R\$ 0,0736	R\$ 0,1212

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	0,39	0,41	0,39	0,38	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	0,47	0,47	0,42	0,42	0,42	0,52	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,56
Δ^3	-17,02%	-12,77%	-7,14%	-9,52%	-	-	-	-	-	-	-	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

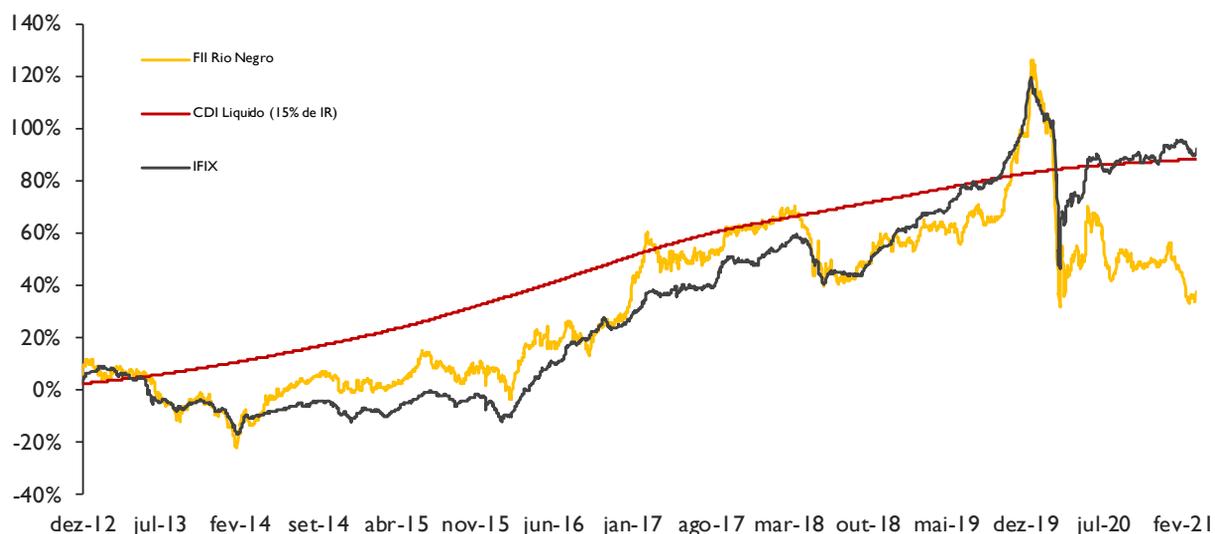
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-3,12%	-11,32%	-13,05%	32,19%
IFIX	0,51%	-0,31%	9,89%	93,11%

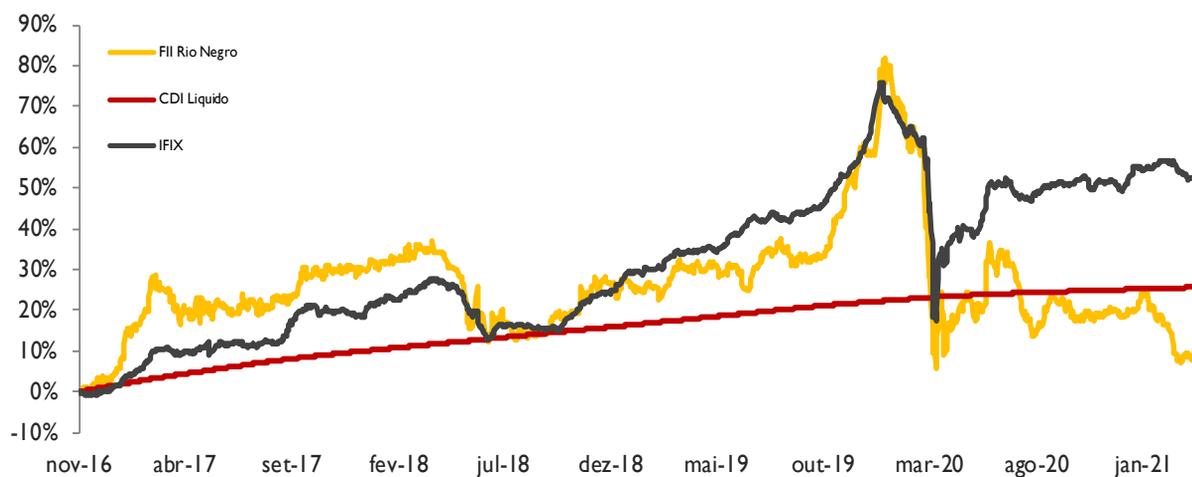
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,60%	1,68%	7,04%	66,10%
CDI líquido (15% de IR)	0,18%	0,59%	1,82%	88,86%

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.



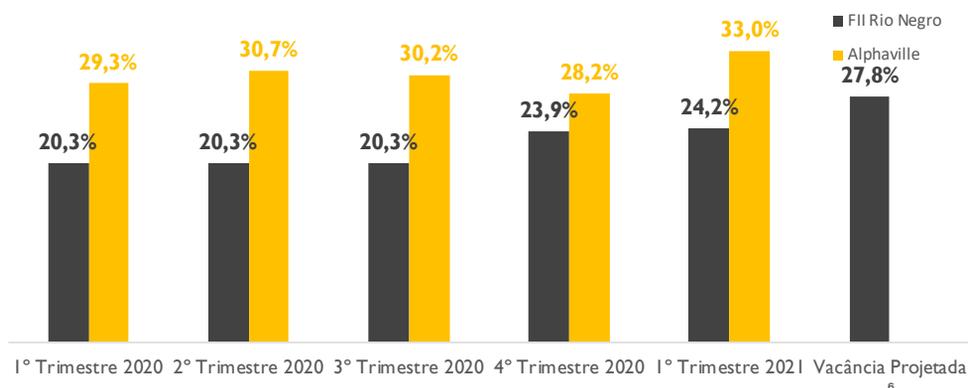
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





VACÂNCIA

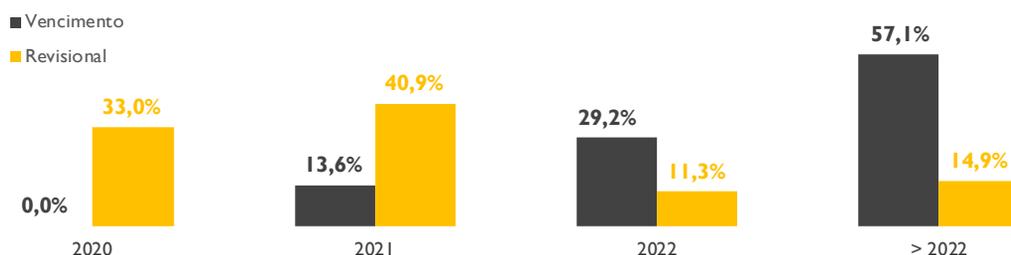
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



6 A Vacância Projetada contempla todas as movimentações de inquilinos divulgadas ao mercado.

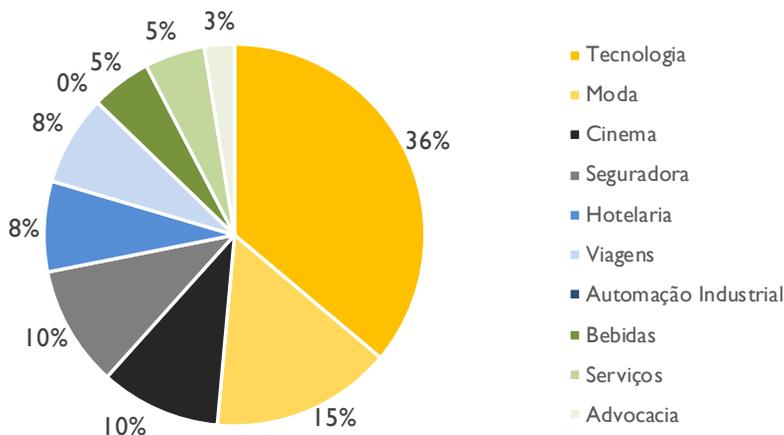
CONTRATOS⁷

Percentual dos vencimentos e revisionais dos contratos pela área bruta locável (ABL):



7 Todos os contratos são reajustados por IGP-M (FGV) e são de característica típica.

A Área Bruta locável (ABL) por setor de atuação dos Locatários:



LOCATÁRIOS

EDIFÍCIO PADAURI (BLOCO B)		
Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Wipro do Brasil	751
1° - 12	Wipro do Brasil	551
2° - 21	Gol Smiles S.A	611
2° - 22	Gol Smiles S.A	611
3° - 31	Brasil Pré Pagamentos	611
3° - 32	Brasil Pré Pagamentos	611
4° - 41	Gol Smiles S.A	611
4° - 42	Wipro do Brasil	611
5° - 51	Wipro do Brasil	611
5° - 52	Petraroli Advogados	611
6° - 61	Atlantica Hotels	611
6° - 62	Vago	611
7° - 71	Vago	611
7° - 72	Vago	611
8° - 81	Warner Bros	611
8° - 82	Warner Bros	611
9° - 91	Warner Bros	611
9° - 92	Warner Bros	611
10° - 101	GFT Brasil	611
10° - 102	GFT Brasil	611
11° - 111	GFT Brasil	611
11° - 112	Vago	611
12° - 121	Cleartech Ltda.	611
12° - 122	Cleartech Ltda.	611
13° - 131	Atlantica Hotels	611
13° - 132	Atlantica Hotels	611
ABL Total		15.964 m²
ABL Vago		2.444 m²
Vacância do Edifício Padauri		15,3%

LOJAS		
Núm.	Locatário	ABL
1	Vago	75
2	Carrefour	292
3	Belezeria Brasil	75
4	Majerição Louge Bar	756
5	Mattos Cafeteria	83
6	Oliveira e Dauria Rest.	149
7	Vit Restaurante	290
ABL Total		1.719 m²
ABL Vago		75 m²
Vacância das Lojas		4,4%

EDIFÍCIO DEMINI (BLOCO C)		
Conj.	Locatário	ABL
1° - 11	Vago	772
1° - 12	Vago	574
2° - 21	Vago	611
2° - 22	Vago	611
3° - 31	Assurant	611
3° - 32	Assurant	611
4° - 41	Vago	611
4° - 42	5WI	611
5° - 51	Assurant	611
5° - 52	Assurant	611
6° - 61	Campari do Brasil	611
6° - 62	Campari do Brasil	611
7° - 71	Vago	611
7° - 72	Vago	611
8° - 81	Adidas do Brasil	611
8° - 82	Adidas do Brasil	611
9° - 91	Adidas do Brasil	611
9° - 92	Adidas do Brasil	611
10° - 101	Adidas do Brasil	611
10° - 102	Adidas do Brasil	611
11° - 111	Vago	611
11° - 112	Vago	611
12° - 121	Web Prêmios	611
12° - 122	Web Prêmios	611
13° - 131	Web Prêmios	611
13° - 132	Web Prêmios	611
ABL Total		16.008 m²
ABL Vago		5.622 m²
Vacância do Edifício Demini		35,1%

Vacância no mês	
Edifícios	25,2%
Edifícios + Lojas	24,2%

PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FII é proprietário de duas das quatro torres comerciais do denominado “Centro Administrativo Rio Negro”, além do “Deck Park” (torre destinada a estacionamento) e das lojas.

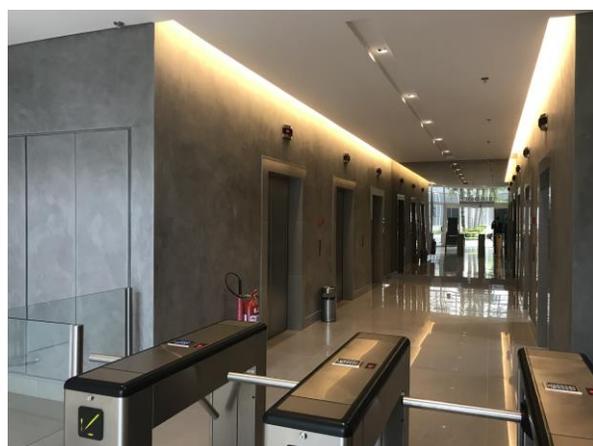
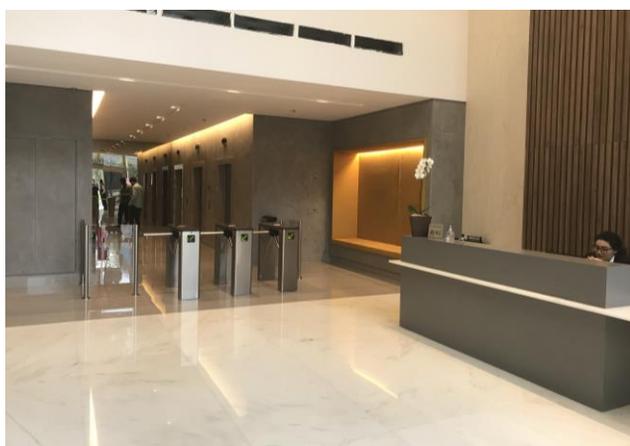
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

Dados Técnicos dos Empreendimentos

ABL⁸: 33.691 m²

Vagas de Garagem: 744 vagas do Deck Park + 1.566 do condomínio

⁸ Não considera a área do Deck Park



OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O FII Rio Negro é proprietário do Edifício Padauri, Edifício Demini e Deck Park do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro. O objetivo primário do Fundo é auferir renda imobiliária através de contratos de locação com inquilinos dos imóveis e distribuir aos cotistas do Fundo.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam:

- 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”).

A aquisição de Ativos de Renda Fixa de emissão da Instituição Administradora e da Gestora, se houver, dependerá de aprovação prévia dos Cotistas em Assembleia Geral, e desde que possuam classificação de risco superior a “AA” pela Standard & Poor’s, pela Fitch ou pela Moody’s, em escala local.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 0,2% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 25.000,00 - data base 01/01/2012, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

QUANTIDADE DE COTAS • 2.676.000

QUANTIDADE DE COTISTAS • 15.866

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 270.880.653,69

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 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.