

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

RNGO11

FII Rio Negro

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 FIIs 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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em dezembro, o Fundo realizou distribuição de R\$ 0,35/cota e apresentou resultado de R\$ 0,32/cota. O resultado, assim como a distribuição, evoluiu conforme previsto pela equipe de gestão durante o 2º semestre de 2021, que se encerra com aproximadamente 96,5% do resultado semestral distribuído.

Como mencionado no relatório gerencial de novembro, o resultado do Fundo deverá apresentar trajetória ascendente durante o primeiro semestre de 2022, tudo mais constante, considerando o fim gradual dos descontos e períodos de carência das novas locações anunciadas nos últimos meses.

RESCISÃO CONTRATUAL

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 23 de dezembro de 2021, o Fundo recebeu comunicação formal da Enjoei S.A., locatário dos conjuntos 111 e 112, localizados no 11º andar do Edifício Demini, que representam 3,5% do ABL ou 1.221,8 m², sobre a rescisão antecipada do contrato de locação, cujo prazo de locação originalmente terminaria em 30 de junho de 2026. A rescisão foi motivada por motivos alheios ao C.A. Rio Negro e as condições contratuais vigentes, apesar dos esforços despendidos pela equipe de gestão para manutenção do inquilino.

Conforme determinado em contato, o locatário deverá cumprir aviso prévio de 90 dias, prazo este que será utilizado para a adequação do imóvel para a entrega das chaves. Além disso, será devido ao Fundo multa de rescisão equivalente a 3 meses de aluguel, proporcionais ao período não cumprido, além do ressarcimento das importâncias concedidas a título de carência de aluguel.

VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

Dando continuidade em nossa estratégia de comercialização das unidades disponíveis para locação, mensalmente estamos aumentando a nossa rede de contatos com consultorias e corretores imobiliários para que a nossa disponibilidade seja divulgada com mais eficiência. Além disso, estamos elaborando tour virtual para C.A. Rio Negro. O objetivo é facilitar a visita do interessado ao imóvel sem necessidade de deslocamento.

Finalizamos o mês de dezembro com 2 visitas realizadas de empresas dos segmentos de consultoria e varejo.

BARUERI | REGIÃO DE ALPHAVILLE

Barueri, mais especificamente a região de Alphaville, é conhecida por atrair empresas em busca de valores mais atraentes de locação e encargos locatícios se comparados com regiões core da cidade de São Paulo.

Alphaville apresenta boa oferta de edifícios de qualidade, com importante centro comercial e industrial do Estado, além de se tratar de região próxima à Cidade de São Paulo, conta com benefícios adicionais que vão desde ótima malha viária, estrutura de segurança pública de qualidade e robusta infraestrutura municipal. Dessa forma, a equipe de gestão da Rio Bravo acredita que Alphaville figura como excelente opção para o estabelecimento de empresas, gerando excelente relação de custo e benefício para seus ocupantes.

Com a retomada do mercado de lajes corporativas na cidade de São Paulo ao fim de 2021 e a expectativa de continuidade para 2022, as taxas de vacância começam a reduzir gradativamente, inicialmente em regiões centrais da cidade, sendo seguida pelas regiões secundárias e pela região metropolitana, como Alphaville. A gestão crê que o empreendimento C.A. Rio Negro se destaca por sua qualidade e alto padrão construtivo, além de sua localização privilegiada, situado na Alameda Rio Negro, com fácil acesso à Rodovia Castelo Branco, permitindo melhor mobilidade aos seus usuários e condôminos. Por fim, destaca-se o excelente custo-benefício do empreendimento, mesmo se comparando a outros edifícios corporativos da região, principalmente quando analisada a sua excelente relação de vagas de garagem por metro quadrado, infraestrutura e amenidades disponíveis, como restaurantes, salão de beleza e minimercado, todos disponíveis dentro do próprio complexo.

DADOS DO FUNDO

	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	R\$ 52,97	R\$ 70,39	R\$ 71,00
Quantidade de Cotas	2.676.001	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 141.747.773	R\$ 188.363.640	R\$ 189.996.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.064.370	R\$ 54.870.120	R\$ 54.870.120
Giro (% de cotas negociadas)	1,48%	32,82%	32,82%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.127.724	R\$ 15.703.392	R\$ 15.703.392
Receita Financeira	R\$ 32.694	R\$ 161.943	R\$ 161.943
Despesas	-R\$ 283.364	-R\$ 3.729.755	-R\$ 3.729.755
Resultado	R\$ 877.054	R\$ 12.135.580	R\$ 12.135.580
Resultado por cota	R\$ 0,3277	R\$ 4,5350	R\$ 4,5350
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,3500	R\$ 4,4100	R\$ 4,4100
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0223	R\$ 0,1250	R\$ 0,1250

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	0,37	0,37	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
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%	-11,90%	-28,85%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	-37,50%

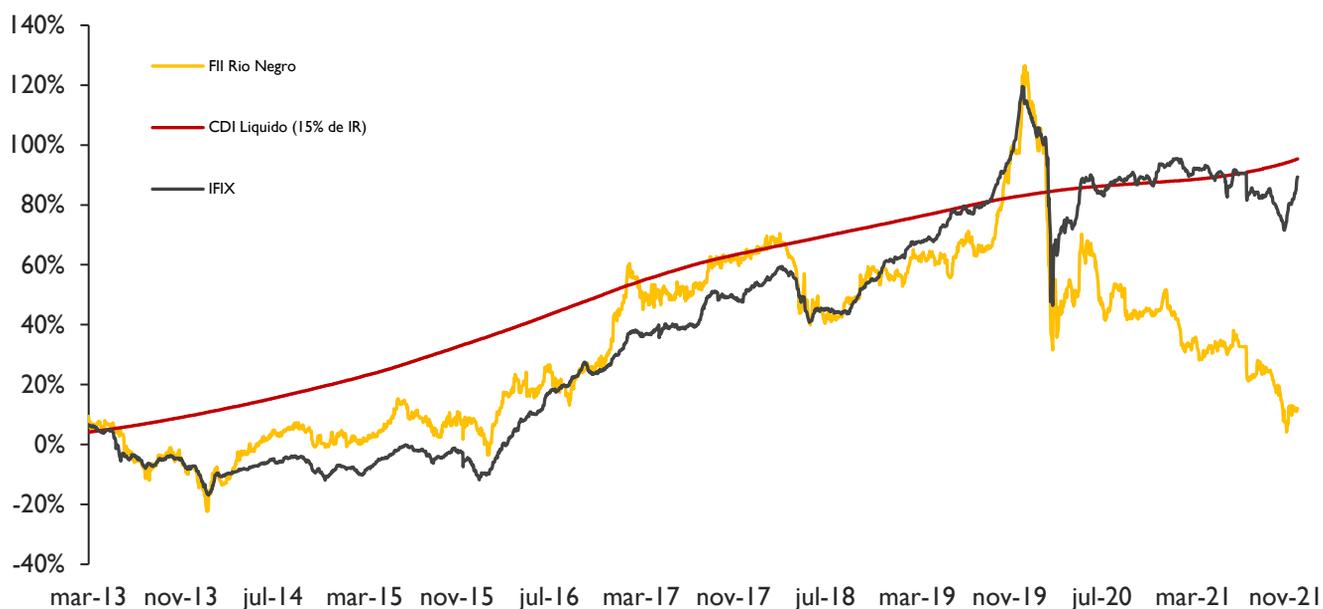
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	3,89%	-22,56%	-22,56%	11,98%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	89,30%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,76%	5,72%	5,72%	68,97%
CDI líquido (15% de IR)	0,65%	3,80%	3,80%	95,39%

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.



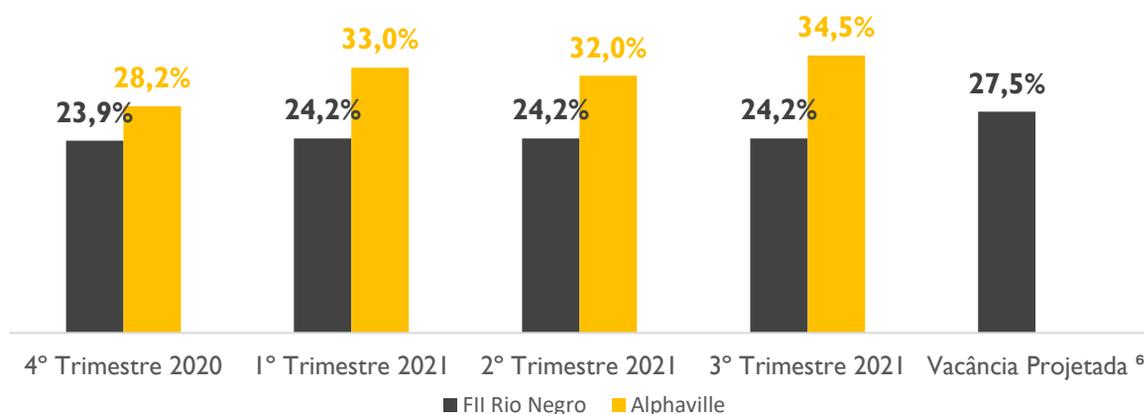
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





VACÂNCIA

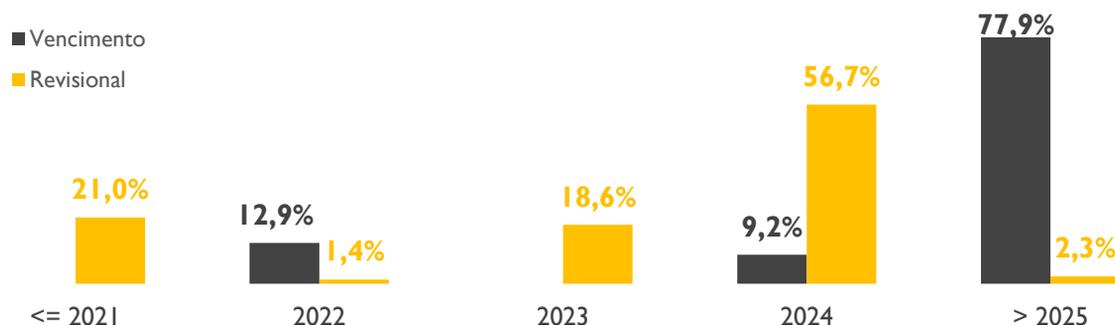
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

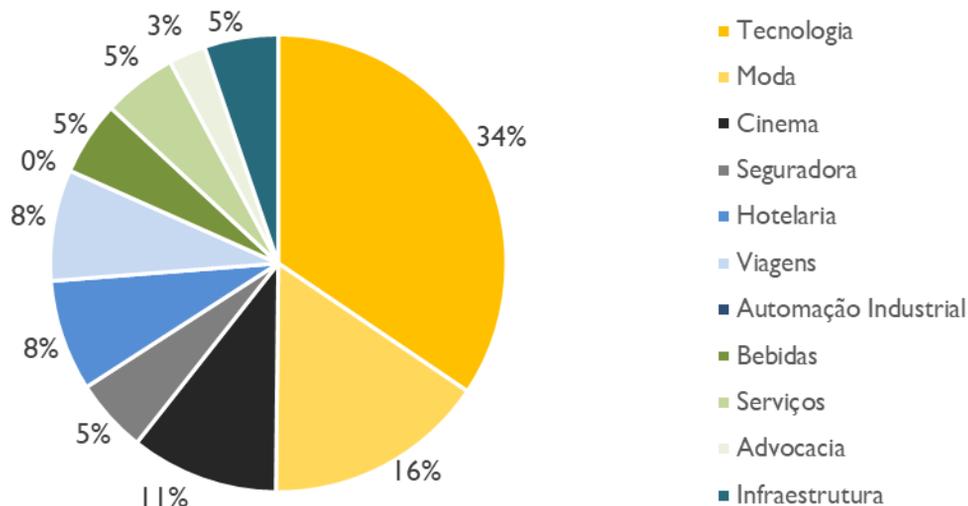
CONTRATOS⁷

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



⁷ Todos os contratos estão na modalidade 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	Trail Infraestrutura	611
10° - 102	Trail Infraestrutura	611
11° - 111	Nava Serviços	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	Vago	83
6	Vago	149
7	Vit Restaurante	290
8	Restaurante Japones	1194
ABL Total		2.913 m²
ABL Vago		308 m²
Vacância das Lojas		10,6%

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	Vago	611
3° - 32	Lojas União	611
4° - 41	Vago	611
4° - 42	Vago	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	Enjoei	611
11° - 112	Enjoei	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	24,0%

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.

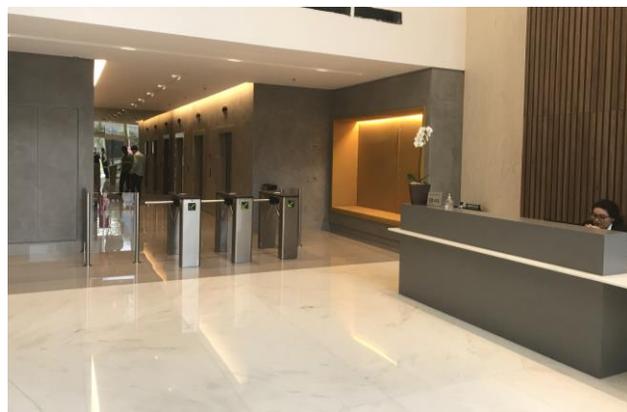
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

Dados Técnicos dos Empreendimentos

ABL⁸: 34.885 m²

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

⁸ Não considera a área do Deck Park



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 • 14.895

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 234.015.134,97 (ref. novembro)

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.

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUIDORIA

|| 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 expresse 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.