

# Relatório Gerencial

Fevereiro/2021

RNGO11

FII Rio Negro

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de fevereiro de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,43/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,41/cota. O resultado veio marginalmente maior do que o esperado, principalmente devido ao recebimento adiantado de um dos locatários, que representa cerca de 7,3% da receita ordinária do fundo. Conforme divulgado no relatório gerencial do mês de dezembro, o FFO do fundo (resultado operacional) para o primeiro semestre deste ano é de R\$0,40/cota. A distribuição referente ao mês de fevereiro, portanto, segue em linha com o FFO do FII Rio Negro e com o objetivo de distribuição de 95% do resultado no semestre.

Conforme divulgado no relatório anterior, as movimentações e acontecimentos mais recentes foram a saída do Bradesco da loja C, localizada no térreo da torre Demini; o comunicado, no início de fevereiro, da intenção de não renovação da empresa Quinta Onda, ocupante do conjunto 42 da torre Demini; e a renovação do restaurante Manjeriçã, ocupante da loja B, localizado no térreo da torre Padauri.

Ao longo do mês de fevereiro, 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

Como perspectiva para os próximos meses, a gestão acredita que a preocupação com a situação pandêmica ainda ecoará por alguns meses e parte do segundo trimestre também deverá ser afetado, contribuindo, assim, para uma retomada mais lenta do fluxo de pessoas no empreendimento do que era previsto para o primeiro semestre de 2021. 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 em fevereiro. 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.

Ao longo do mês de fevereiro, o fundo voltou a receber as visitas das empresas das quais o empreendimento já participava do processo de seleção. Com a piora do cenário pandêmico, entendemos que as decisões podem ainda se estender para o mês de março. 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 m<sup>2</sup>, 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

	fev/21	dez/20	fev/20
Valor da Cota	R\$ 64,49	R\$ 102,28	R\$ 97,08
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 172.575.240	R\$ 273.701.280	R\$ 259.786.080

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.384.639	R\$ 13.486.643	R\$ 88.909.596
Giro (% de cotas negociadas)	3,50%	7,21%	45,75%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.397.502	R\$ 2.745.321	R\$ 17.326.542
Receita Financeira	R\$ 2.606	R\$ 7.820	R\$ 58.712
Despesas	-R\$ 247.375	-R\$ 494.360	-R\$ 3.097.036
Resultado	R\$ 1.152.732	R\$ 2.258.781	R\$ 14.288.218
Resultado por cota	R\$ 0,4308	R\$ 0,8441	R\$ 5,3394
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,4100	R\$ 0,8000	R\$ 5,2400
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0208	R\$ 0,0441	R\$ 0,0994

<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	0,39	0,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
$\Delta^3$	-17,02%	-12,77%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## RENTABILIDADE

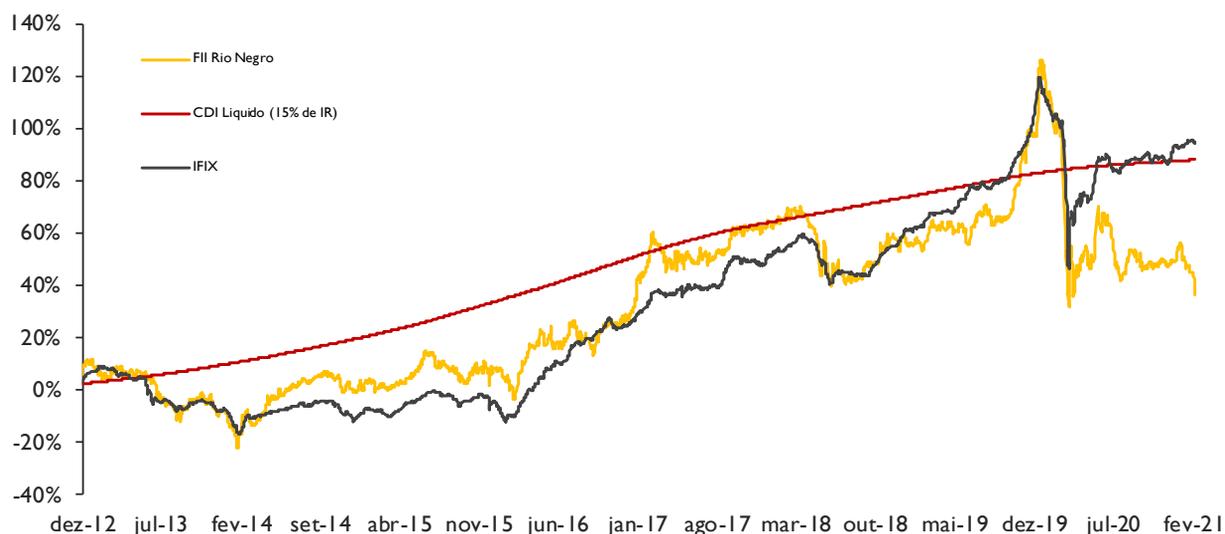
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-8,46%	-8,52%	-30,86%	36,36%
IFIX	0,25%	0,57%	-2,61%	94,82%

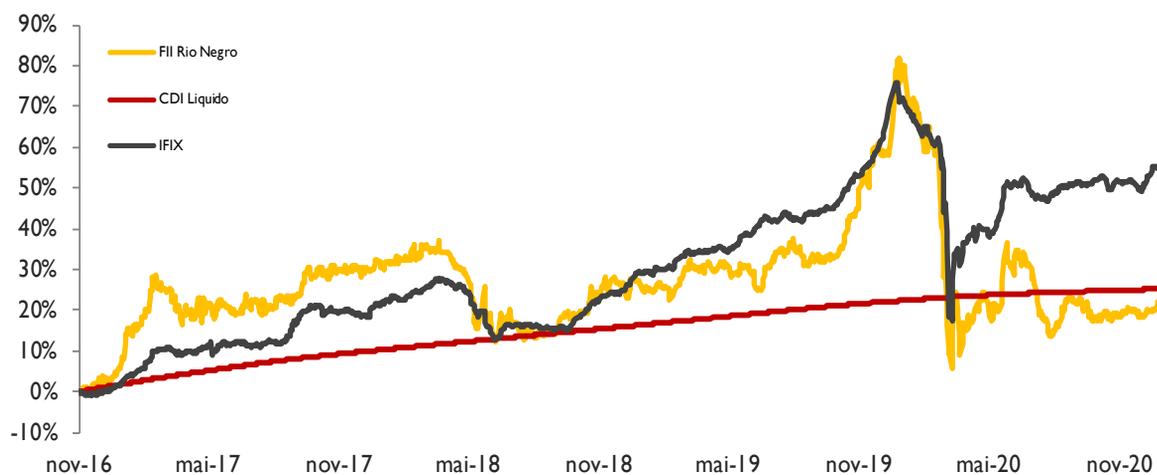
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,55%	0,55%	5,46%	65,30%
CDI líquido (15% de IR)	0,11%	0,24%	2,01%	88,15%

<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.



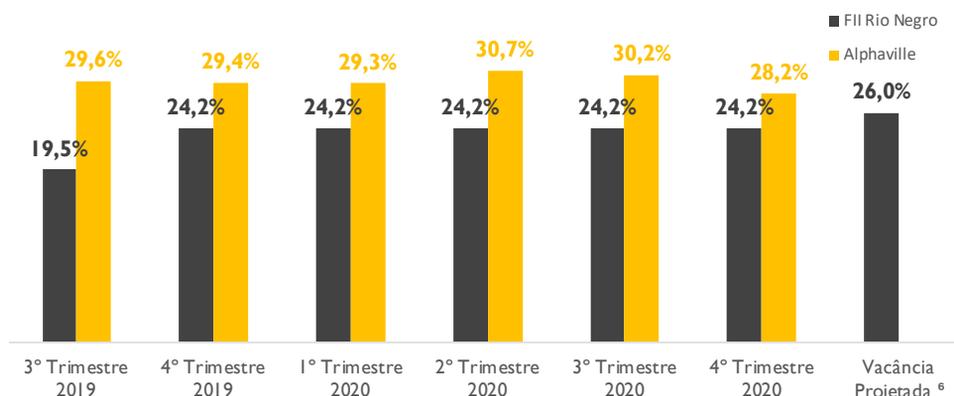
## RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





## VACÂNCIA

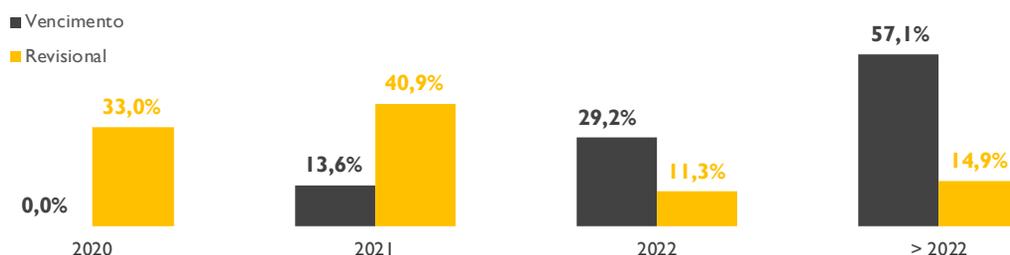
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



<sup>6</sup> A Vacância Projetada contempla todas as movimentações de inquilinos divulgadas ao mercado.

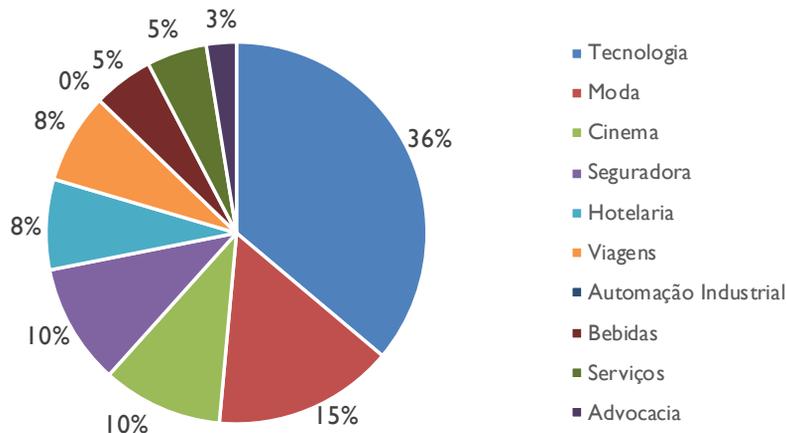
## CONTRATOS<sup>7</sup>

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



<sup>7</sup> 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
<b>ABL Total</b>		<b>15.964 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>2.444 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Padauri</b>		<b>15,3%</b>

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
<b>ABL Total</b>		<b>1.719 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>75 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância das Lojas</b>		<b>4,4%</b>

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
<b>ABL Total</b>		<b>16.008 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>5.622 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância do Edifício Demini</b>		<b>35,1%</b>

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.

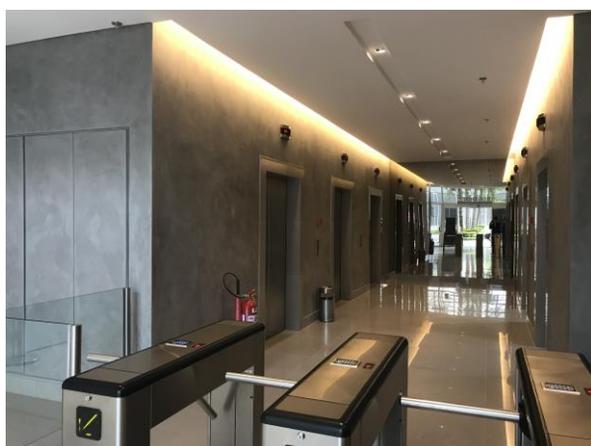
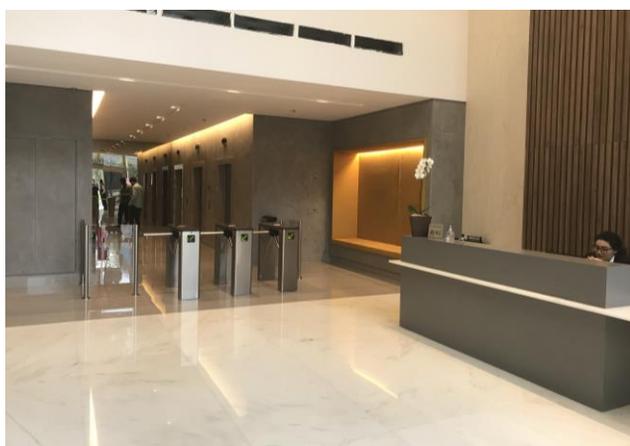
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

### Dados Técnicos dos Empreendimentos

ABL<sup>8</sup>: 33.691 m<sup>2</sup>

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

<sup>8</sup> 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** • 15.459

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 270.755.902,81

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 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.