

Relatório Gerencial

Julho/2021

RNGO11

FII Rio Negro

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JULHO 2021

DENTRO DO “NOVO NORMAL”

Ainda é alto o nível de desemprego, e a atividade econômica experimentou uma recuperação que parece estar encontrando seus limites. Seja por conta de problemas pelo lado da oferta, quando etapas da cadeia produtiva ficaram comprometidas por problemas gerados pela pandemia, seja pelo fato de que voltaram a crescer as infecções a partir da “variante delta”, o que pode prolongar ainda mais as medidas de flexibilização. Parece se elevar a ansiedade com relação ao crescimento no restante do ano de 2022.

A ansiedade com a inflação também se elevou, mesmo com o Banco Central do Brasil prosseguindo com as elevações da Selic ao ritmo de 0,75% por reunião, ou mantida a premissa de que a trajetória dos juros é para cima. Julho não teve reunião do COPOM – o prazo entre reuniões é de 45 dias, a próxima é no começo de agosto. O FED também não alterou seu *mix* de políticas de resposta à pandemia a despeito dos indícios de aceleração da inflação. Prevalece um “excesso de liquidez” destinado a recuperar a atividade econômica, nos EUA como no Brasil, com implicações em alguns ativos mais sensíveis.

Não obstante, a disseminação da “variante delta” mesmo em países com altas taxas de vacinação trouxe dúvidas sobre a extensão da normalização na atividade “pós-Covid”, e sobre a recuperação global que já se desenhava. As novas “ondas” de novas variantes enfraquecem a noção de um “pós-covid” muito próximo da normalidade anterior. Voltam as ansiedades sobre o “novo normal”, ou sobre como “conviver” com sucessivas ondas de Covid, incidindo sobre populações já vacinadas e que talvez tenham que se acostumar com revacinações periódicas.

No mês de julho, prossegui o enredo em torno do “pacote tributário”, de que tratamos com algum detalhe nesse espaço, em nossa edição anterior. O assunto está longe do fim, a situação é dinâmica, pois o projeto acabou sem ser votado antes do recesso parlamentar, conforme prometido inclusive pelo presidente da Câmara, Arthur Lira, e as alterações sobre as alterações vão se acumulando.

Definitivamente, o “pacote” não teve boa acolhida, e seu único efeito palpável até agora foi sobre o *status* do ministro Guedes, que perdeu poderes nesse trajeto, poderes do tamanho de um ministério inteiro, o do Trabalho, recriado, como se descreve mais abaixo.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Gustavo Franco**, Chief Strategy Officer da Rio Bravo.

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Chegou o momento do retorno presencial aos escritórios?

Com praticamente 50% da população brasileira já parcialmente imunizada (pelo menos a primeira dose da vacina) e diante da perspectiva cada vez mais próxima de imunização total da população ativa, a pergunta que ressurgiu é a seguinte: chegou o momento de voltar a trabalhar presencialmente nos escritórios? Este retorno será de maneira *full time* ou será um modelo híbrido? Ou ainda: será melhor aguardar um pouco mais em *home office* para o retorno ao ambiente corporativo?

No início da pandemia, o “novo normal” era, sem dúvida, o *home office*. Algumas empresas declararam na grande mídia e nas redes sociais que não voltariam mais aos escritórios e que seus funcionários permaneceriam em casa, com segurança e infraestrutura para o desenvolvimento do seu trabalho. Após mais de 17 meses de pandemia, as empresas “descobriram” que o *home office* no modelo pensado inicialmente foi excelente, porém somente por um determinado período.

As duas partes envolvidas no relacionamento corporativo começaram a perceber que algumas questões do *home office* estavam começando a incomodar:

Para os funcionários, (i) a falta de convivência com os colegas (se sentir isolado), (ii) permanecer o tempo todo em casa, muitas vezes driblando barulhos, latidos, choros e gritos em momentos de reunião; (iii) estafa mental pela quantidade de horas trabalhadas, incluindo o número de reuniões diárias (antigamente uma ligação e/ou e-mail resolvia a maioria dos assuntos); (iv) a “disponibilidade permanente” que avança em muito as horas de trabalho, dentre outras dificuldades.

Para as empresas, outras questões começaram a surgir e fizeram com que o debate do retorno voltasse a ser discutido: (i) redução do engajamento; (ii) piora da comunicação interna e letargia na tomada de decisão – por mais que hoje existam inúmeras ferramentas de comunicação à disposição de todos, nada como estar no mesmo ambiente para que eventuais dúvidas sejam sanadas rapidamente; (iii) a cultura, a história e os valores da empresa não estão sendo tão propagados como deveriam; (iv) redução da criatividade dos funcionários; e (v) dificuldade de integrar e inserir os funcionários mais jovens na cultura da empresa e na rotina de aprendizado do seu trabalho.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de julho de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,55/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,35/cota. A distribuição está em linha com o FFO médio mensal estimado pela gestão. Os principais efeitos não recorrentes do resultado de julho foram (i) o recebimento da multa de rescisão antecipada de dois locatários, a Assurant, devido a desocupação dos conjuntos 31 e 32 do Edifício Demini, e o Mattos Cafeterias (Fran's Café), impactando positivamente o resultado em, aproximadamente, R\$0,12 por cota e (ii) o recebimento de aluguéis antecipados de dois locatários, impactando positivamente o resultado em, aproximadamente, R\$0,09 por cota. Estes efeitos não recorrentes já eram esperados pela gestão e serão devidamente distribuídos conforme a estratégia de linearização dos proventos.

Ao final do mês de julho, a empresa GFT Brasil Consultoria Informática LTDA notificou o fundo informando a intenção de rescindir o contrato de locação do conjunto 111, do 11º andar do Edifício Padauri. A empresa deixará o imóvel em 26 de novembro de 2021. O impacto negativo após a saída da locatária no resultado recorrente do fundo, excluindo-se o recebimento de multa rescisória, é de R\$0,016 por cota, já considerando custos de vacância, como IPTU e Condomínio. No entanto, este movimento não impactará o resultado médio estimado para o segundo semestre do ano, uma vez que o efeito caixa decorrente da desmobilização apenas ocorrerá a partir de janeiro de 2022. Este movimento se soma a desmobilização anunciada e já efetuada pela empresa em julho dos conjuntos 101 e 102, no 10º andar do Edifício Padauri. Assim, a empresa deixará de ocupar o empreendimento por completo em novembro deste ano.

Em julho, a empresa Quinta Onda (SWI) terminou seu processo de desmobilização, já anunciado, e não ocupa mais o conjunto 42, no 4º andar do Edifício Demini. Os lojistas Oliveira e D'auria e Mattos Cafeteria (Fran's Café), ocupantes da Unidade Loja A3, localizada no térreo do Edifício Jaçari, também já deixaram o empreendimento.

No início do mês de julho, a empresa Lojas União iniciou sua locação no conjunto 32 localizado no 3º andar do Edifício Demini, com área total de 610,9m². O contrato possui prazo de 60 meses, finalizando em junho de 2026 e o índice de reajuste é o IPCA. A Enjoei S.A., empresa de tecnologia com capital aberto na B3, também iniciou sua locação em julho nos conjuntos 111 e 112, localizados no 11º andar do Edifício Demini, com área total de 1.221,8 m². O prazo de locação é de 60 meses, com término em junho de 2026. O índice de reajuste é o IPCA. O restaurante japonês, que ocupará uma área de 1.194,43m² do Centro de Convenções localizada no térreo do Edifício Demini, iniciou sua locação e está em períodos de obras para a adaptação do espaço para a atividade de um restaurante. O prazo do contrato é de 60 meses com término em junho de 2026 e o índice de reajuste é o IPCA.

Com as movimentações a vacância do Edifício Padauri passa a ser de 23% e a do Edifício Demini de 35,1%. A vacância das lojas é de 10,6%. A vacância total do empreendimento atinge o patamar de 27,5%. A vacância total projetada, após novembro deste ano, é de 29,3%. O cronograma de vencimento dos contratos de locações vigente, com as novas locações e renovações divulgadas, passa a ter uma maior concentração após no ano de 2025 ou posterior. Na página 7, na seção de contratos, é possível ver que o empreendimento possui 64% do ABL locado vincendo neste período.

O FFO médio mensal estimado para o segundo semestre do ano é de R\$0,36 por cota. Este valor reflete, além dos últimos movimentos anunciados neste relatório e nos fatos relevantes recentemente anunciados, uma estimativa pela gestão de novos movimentos de renegociações contratuais em curso, porém, não finalizadas. É importante destacar que o valor não constitui promessa por parte da Rio Bravo.

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. 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.

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

	jul/21	jan/21	jul/20
Valor da Cota	R\$ 62,35	R\$ 70,39	R\$ 70,00
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 166.848.600	R\$ 188.363.640	R\$ 187.320.000

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.188.253	R\$ 37.695.693	R\$ 68.268.152
Giro (% de cotas negociadas)	1,88%	21,54%	37,73%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.762.217	R\$ 9.878.916	R\$ 17.332.410
Receita Financeira	R\$ 16.228	R\$ 55.664	R\$ 80.597
Despesas	-R\$ 298.499	-R\$ 2.146.361	-R\$ 3.555.981
Resultado	R\$ 1.479.946	R\$ 7.788.218	R\$ 13.857.026
Resultado por cota	R\$ 0,5530	R\$ 2,9104	R\$ 5,1783
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,3500	R\$ 2,6600	R\$ 4,9000
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,2030	R\$ 0,2504	R\$ 0,2783

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	-	-	-	-	-
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%	-	-	-	-	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	1,46%	-8,24%	-9,34%	32,68%
IFIX	2,51%	-1,60%	3,33%	90,61%

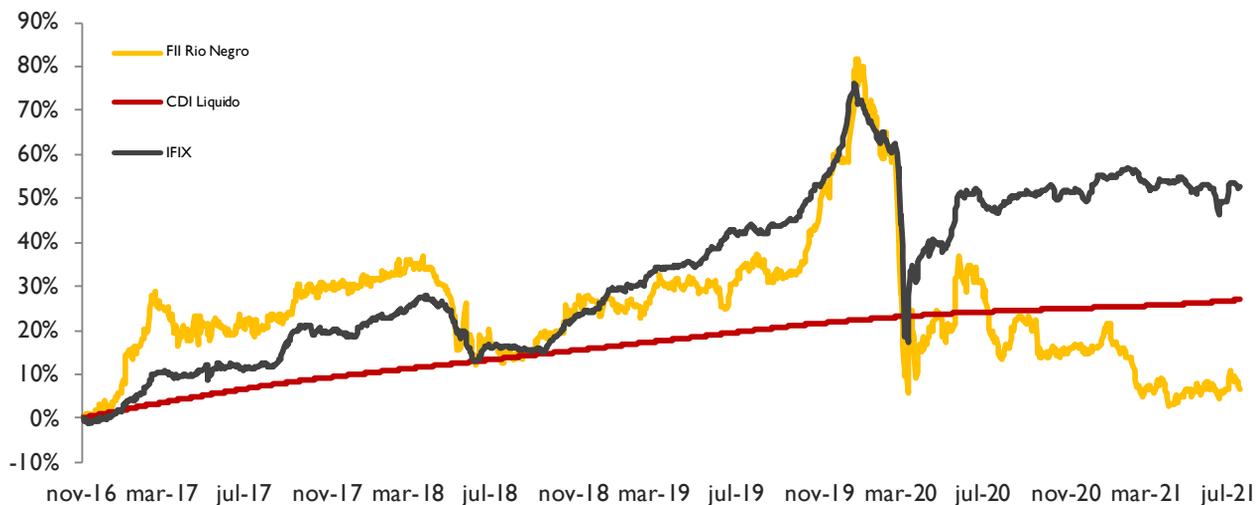
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,63%	3,25%	7,10%	67,22%
CDI líquido (15% de IR)	0,30%	1,39%	2,07%	90,49%

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.



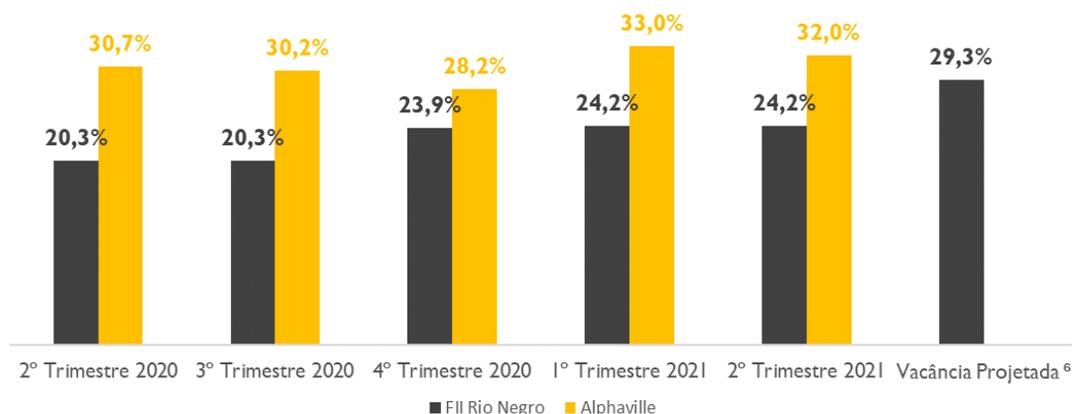
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





VACÂNCIA

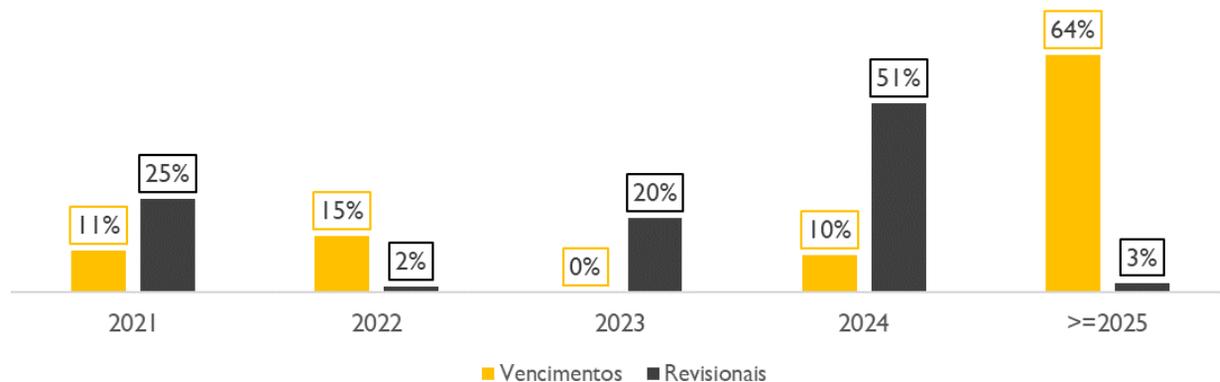
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

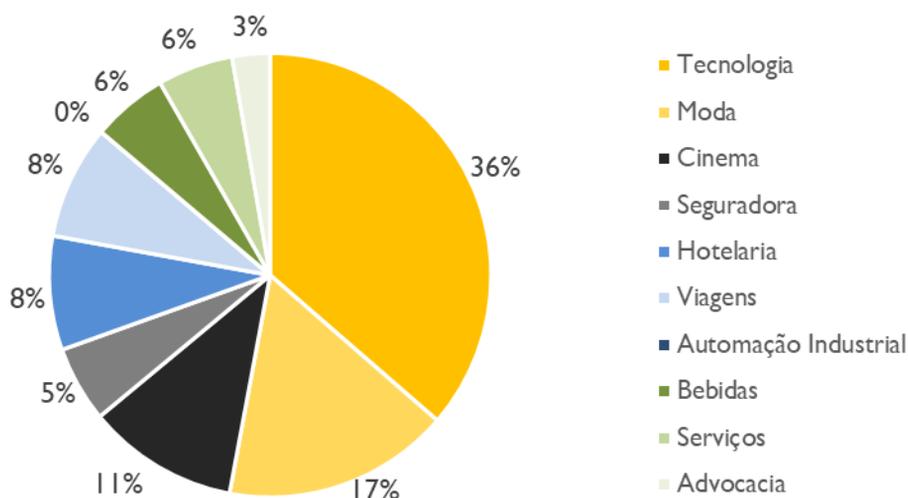
CONTRATOS⁷

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	75
1° - 12	Wipro do Brasil	55
2° - 21	Gol Smiles S.A	6
2° - 22	Gol Smiles S.A	6
3° - 31	Brasil Pré Pagamentos	6
3° - 32	Brasil Pré Pagamentos	6
4° - 41	Gol Smiles S.A	6
4° - 42	Wipro do Brasil	6
5° - 51	Wipro do Brasil	6
5° - 52	Petraroli Advogados	6
6° - 61	Atlantica Hotels	6
6° - 62	Vago	6
7° - 71	Vago	6
7° - 72	Vago	6
8° - 81	Warner Bros	6
8° - 82	Warner Bros	6
9° - 91	Warner Bros	6
9° - 92	Warner Bros	6
10° - 101	Vago	6
10° - 102	Vago	6
11° - 111	GFT Brasil	6
11° - 112	Vago	6
12° - 121	Cleartech Ltda.	6
12° - 122	Cleartech Ltda.	6
13° - 131	Atlantica Hotels	6
13° - 132	Atlantica Hotels	6
ABL Total		15.964 m²
ABL Vago		3.665 m²
Vacância do Edifício Padauri		23,0%

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

LOJAS		
Núm.	Locatário	ABL
1	Vago	75
2	Carrefour	292
3	Belezaria Brasil	75
4	Majerição Lounge 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%

Vacância no mês	
Edifícios	29,0%
Edifícios + Lojas	27,5%

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.

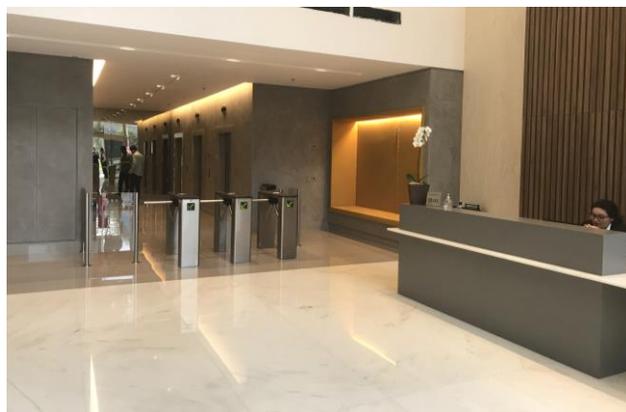
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

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



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 • 16.142

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 270.865.817,47 (ref. Junho)

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.