

# Relatório Gerencial

Maio/2021

RNGO11

FII Rio Negro

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – MAIO 2021

### A DEMANDA POR OTIMISMO

O pacote econômico do presidente norte-americano Joe Biden trouxe grande alento aos mercados no mês de maio, enquanto o IGP-M deu um susto: variação positiva de 4,10% para o mês, 14,4% acumulado no ano e incríveis 37,0% em 12 meses.

Os primeiros efeitos do pacote de Biden para o Brasil foram sentidos mais claramente nos preços das *commodities*, e foram muito positivos, sobretudo em conjunto com as “primeiras impressões” das medidas na atividade econômica. Há muito debate sobre o pacote, tanto junto à oposição quanto entre os democratas.

Ainda é cedo para estabelecer se vai ser inflacionário nos EUA, e mais ainda no Brasil, onde o movimento do IPCA já tinha despertado o Banco Central do Brasil (BCB) para um ciclo de alta dos juros, que está em pleno andamento. O IGP-M “gordo” mexe com todos esses raciocínios. Sabe-se bem que o pulo no IGP-M teve a ver com as *commodities* e com o câmbio. O IPCA já estava um pouco pressionado pelas mesmas razões.

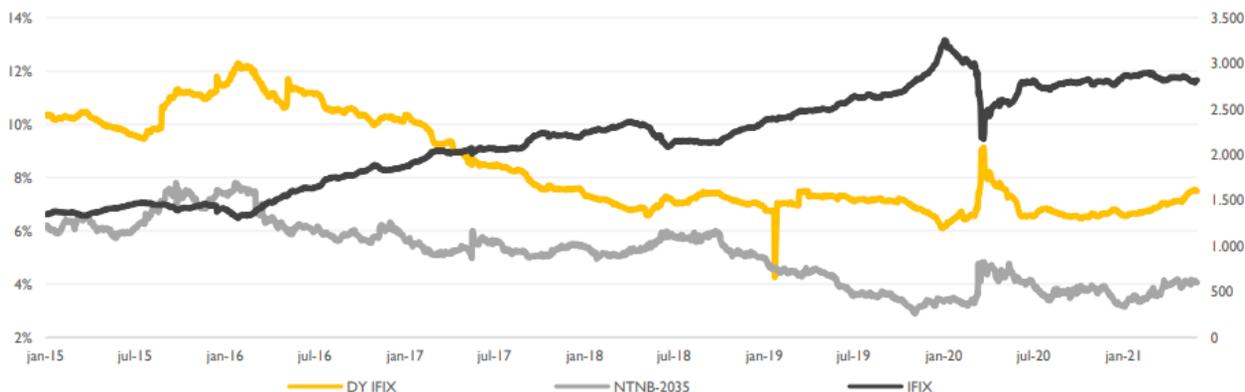
Normalmente, o câmbio aprecia quando as *commodities* sobem de preço, mas nada tem sido muito normal nesses últimos meses, quando o câmbio depreciou pesadamente, meio que descolando dos fundamentos do balanço de pagamentos. É provável que venha algum refresco desse *overshooting* nas próximas semanas, mas o fato é que o IGP-M de maio capturou muita desvalorização cambial e muito do aumento nas *commodities*.

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

### RENDA IMOBILIÁRIA

No mês de maio, o índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou o segundo retorno negativo do ano, com perda de 1,56%, encerrando o mês em 2.816,25 pontos. No ano, o IFIX traz retorno negativo de 1,87% e ainda não recuperou o *drawdown* que sofreu devido à crise pandêmica iniciada em março de 2020. No último dia útil de fevereiro de 2020, o IFIX encerrou o pregão em 2.963,81 pontos, o que representa um retorno de -4,97% se comparado ao encerramento do mês de maio de 2021. Vale ressaltar que o IFIX apresentou a sua maior pontuação da história no dia 03 de janeiro de 2020, atingindo os 3.253,76 pontos. Com tal perda acumulada nos últimos meses, pode parecer que o IFIX apresenta um potencial de valorização de 15,5%, se comparado ao seu topo histórico. Para conseguirmos entender se o mercado de FIIs tem o mesmo potencial, sempre analisamos o *spread* da relação do *dividend yield* do IFIX – quociente entre as distribuições de resultados e a cotação dos fundos – com o Tesouro IPCA + 2035. O mês de maio encerrou com o tal *spread* em 3,4%, o que representa uma diferença de 22bps no que se refere à média de 2021 e 41bps no que diz respeito à média de 2020.

Acrescido da diferença positiva de *spread*, 12,4% do IFIX são compostos por fundos de shopping, os quais tiveram a sua distribuição amplamente impactada pelo fechamento dos ativos nos últimos doze meses. De igual modo, 17,3% do índice são compostos por FIIs de lajes corporativas, os quais tiveram aumento da vacância dos portfólios, o que também impacta a receita de tais fundos. Em outras palavras, efeitos que depreciam a distribuição – ou o numerador da conta de *dividend yield*.



[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 maio de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,31/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,37/cota. Os principais impactos no resultado deste mês foram: (i) o recebimento do aluguel adiantado no mês anterior (abril) de um dos locatários, impactando negativamente então o resultado deste mês em R\$0,038 por cota, (ii) o recebimento de aluguel, ainda dentro do prazo de pagamento, de um dos locatários, nos primeiros dias do mês de junho, referente a competência de maio, impactando negativamente resultado deste mês em R\$0,046 por cota e (iii) despesas administrativas anuais já previstas para o mês de maio, como custos relacionado a assembleia ordinária e consultoria imobiliária, impactando negativamente o resultado em R\$0,018 por cota. Como consequência, o resultado foi impactado negativamente em R\$0,10 por cota. Dado os motivos expostos acima, é esperado que para o próximo mês de junho o fundo reporte um resultado acima da média dos últimos meses. Ainda assim, o fundo mantém o FFO médio estimado para o primeiro semestre do ano de R\$0,40 por cota. Desta forma, a distribuição de maio passou por um reajuste marginal com viés baixista, para que seja apurado uma relação distribuição/resultados no final do semestre entre 95% e 100%. Até o momento, o fundo já distribuiu 99% de seu resultado acumulado no semestre.

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.

Em maio, o fundo acompanhou junto as empresas os processos competitivos em que está participando, para sediar novo escritório das companhias. Além disso o fundo manteve negociações com empresas interessadas na locação dos conjuntos de escritório e de empresas interessadas em ocupar as lojas do térreo, para exercício de atividade do setor de serviços/varejo. Não há previsão de finalização dos processos e negociações correntes.

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

	mai/21	jan/21	mai/20
Valor da Cota	R\$ 62,74	R\$ 70,39	R\$ 72,78
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 167.892.240	R\$ 188.363.640	R\$ 194.759.280

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.380.413	R\$ 29.654.502	R\$ 81.048.731
Giro (% de cotas negociadas)	2,61%	16,77%	43,17%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.149.753	R\$ 6.624.538	R\$ 16.994.593
Receita Financeira	R\$ 7.801	R\$ 26.623	R\$ 66.761
Despesas	-R\$ 326.901	-R\$ 1.422.306	-R\$ 3.323.896
Resultado	R\$ 830.653	R\$ 5.228.856	R\$ 13.737.458
Resultado por cota	R\$ 0,3104	R\$ 1,9540	R\$ 5,1336
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,3700	R\$ 1,9400	R\$ 5,1200
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0596	R\$ 0,0140	R\$ 0,0136

<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	0,39	0,38	0,37	-	-	-	-	-	-	-
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%	-7,14%	-9,52%	-11,90%	-	-	-	-	-	-	-

<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	1,59%	-8,22%	-11,16%	33,51%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	90,09%

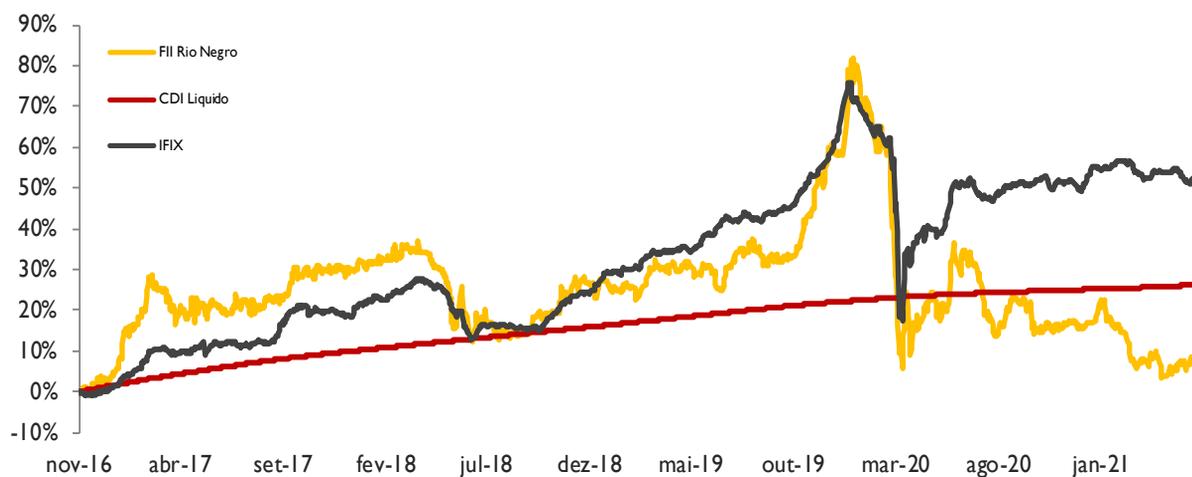
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,62%	2,21%	7,10%	66,48%
CDI líquido (15% de IR)	0,23%	0,82%	1,85%	89,33%

<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.



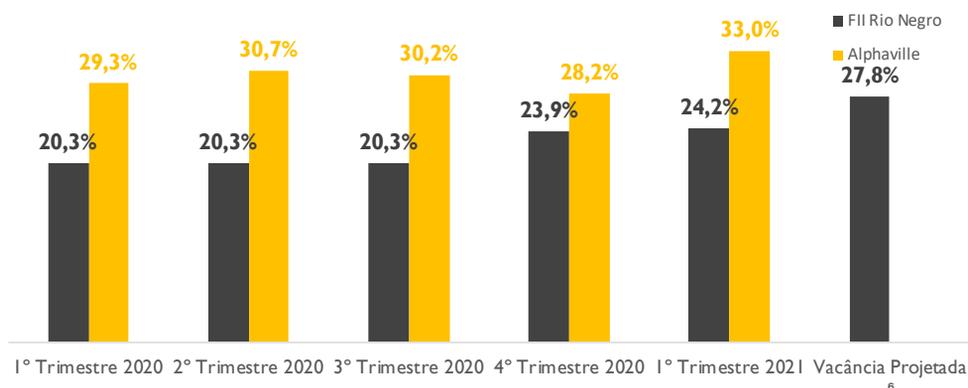
## RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





## VACÂNCIA

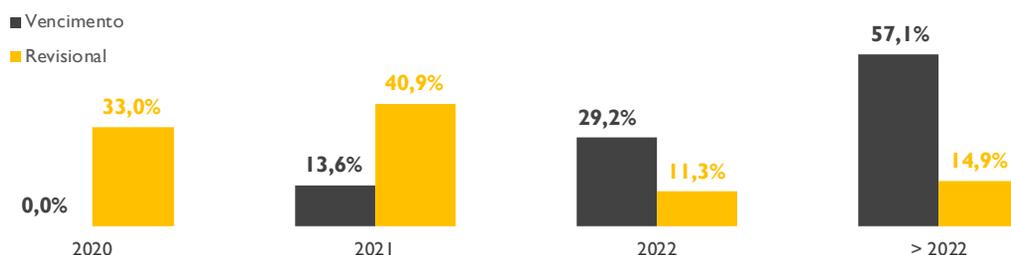
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

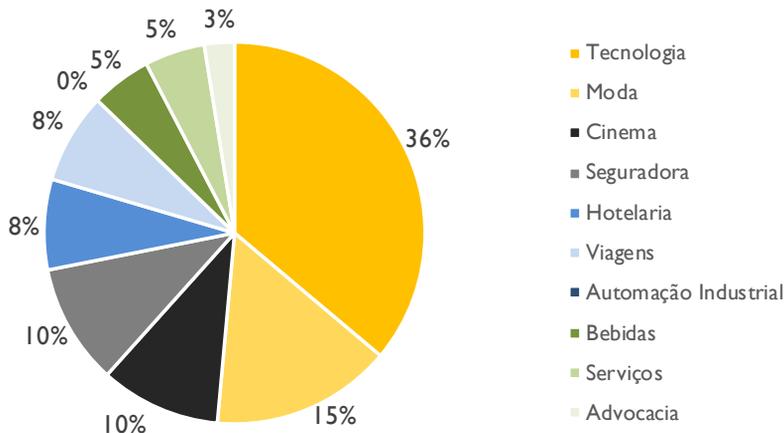
## CONTRATOS<sup>7</sup>

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



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
<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.

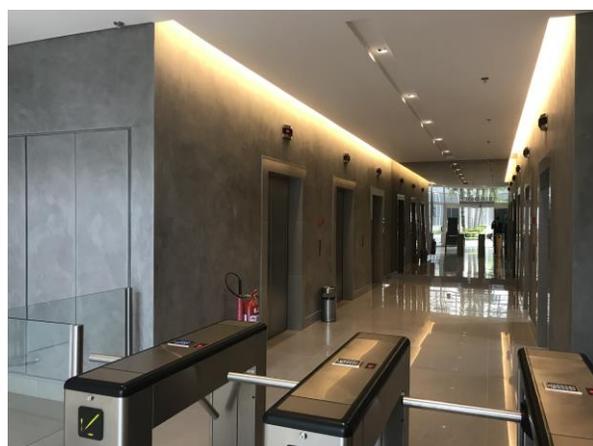
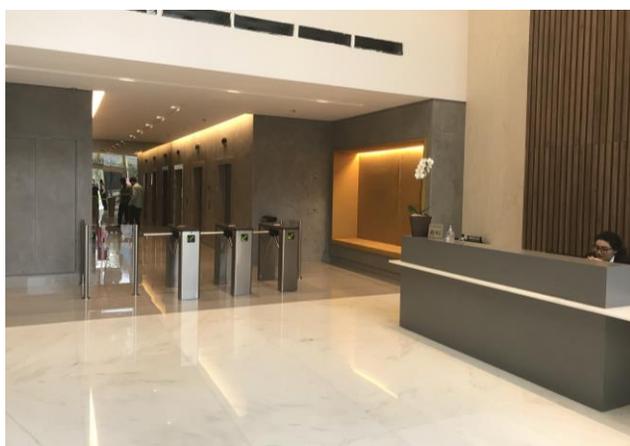
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

### 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** • 15.881

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 270.942.156,09

## 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.