

Relatório Gerencial

Março/2021

RNGO11

FII Rio Negro

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de março de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,36/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,39/cota. O resultado veio em linha com o esperado para o mês. Nos últimos 3 meses, havia um efeito caixa de pagamento adiantado por um dos locatários. Como não houve a entrada de aluguel adiantado neste mês, o resultado veio marginalmente abaixo do registrado nos meses anteriores.

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. Devemos reportar resultado mais próximo do FFO divulgado nos próximos meses.

Conforme anunciado no fato relevante do dia 30 de março, o fundo concluiu simultaneamente duas negociações. Foi anunciado a saída da empresa Assurant, prevista para junho de 2021, dos conjuntos 31 e 32 da Torre Demini, permanecendo e renovando os contratos de locação dos conjuntos 51 e 52 por 30 meses, após o fim do contrato vigente, se encerrando então em janeiro de 2026. A multa deverá gerar um resultado de R\$0,11 por cota e será distribuída ao longo do segundo semestre. Não houve mudança no valor de locação.

Também foi anunciado a nova locação para as Lojas União, rede varejista com lojas em São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Roraima e Alagoas. A empresa ocupará o conjunto 32 da torre Demini a partir de julho de 2021. O prazo de locação é de 5 anos e a empresa terá direito de preferência na locação do conjunto 31, pelo período que cobre a assinatura do contrato até o início da locação, e mais 24 meses após o início da locação. O contrato será reajustado pelo IPCA e, em caso de rescisão, a empresa deverá arcar com a devolução dos valores referentes ao do período de carência e descontos concedidos, de maneira proporcional ao período de locação não cumprido.

No primeiro semestre, as negociações não trarão impacto no resultado do fundo. A partir do segundo semestre do ano, o impacto no resultado recorrente será negativo em R\$0,03 por cota, e diminuirá para um impacto negativo de R\$0,02 por cota após o fim da carência das Lojas União, que ocorrerá no início de 2022. Os valores de impacto apresentados não incluem o montante a ser pago referente a multa rescisória.

Com as movimentações o Fundo passa a ter um cronograma de vencimentos mais alongado, com mais de 30% da ABL hoje ocupada vencendo a partir de 2025. O Fundo passa a ter vacância projetada de 27,8%, abaixo da vacância da região, de 28,2% no fechamento de 2020, segundo dados da Buildings.

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

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 março, o fundo recebeu visita de uma nova empresa, iniciando um novo relacionamento e ingressando no processo de seleção de sua nova sede. 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.

PERSPECTIVAS - CONTINUAÇÃO

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

	mar/21	jan/21	mar/20
Valor da Cota	R\$ 64,51	R\$ 70,39	R\$ 73,45
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 172.628.760	R\$ 188.363.640	R\$ 196.552.200

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.338.356	R\$ 19.824.999	R\$ 84.543.816
Giro (% de cotas negociadas)	3,70%	10,90%	44,25%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.256.535	R\$ 4.001.856	R\$ 17.069.411
Receita Financeira	R\$ 5.799	R\$ 13.619	R\$ 63.395
Despesas	-R\$ 300.379	-R\$ 794.738	-R\$ 3.136.317
Resultado	R\$ 961.956	R\$ 3.220.736	R\$ 13.996.489
Resultado por cota	R\$ 0,3595	R\$ 1,2036	R\$ 5,2304
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,3900	R\$ 1,1900	R\$ 5,2100
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0305	R\$ 0,0136	R\$ 0,0204

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

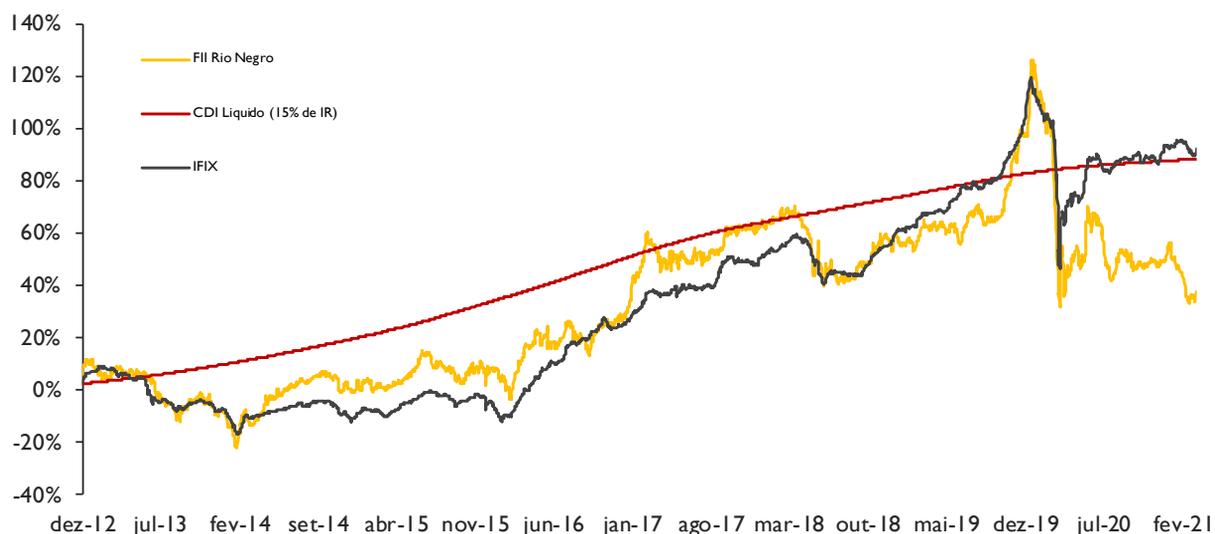
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,06%	-8,47%	-9,00%	36,45%
IFIX	-1,38%	-0,81%	14,14%	92,14%

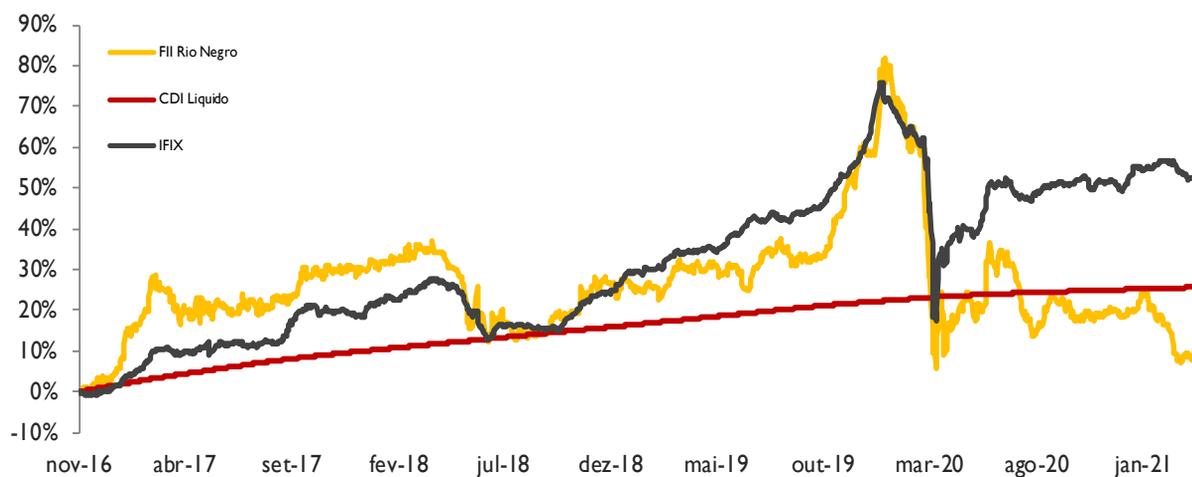
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,60%	1,13%	7,13%	65,71%
CDI líquido (15% de IR)	0,17%	0,41%	1,89%	88,50%

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.



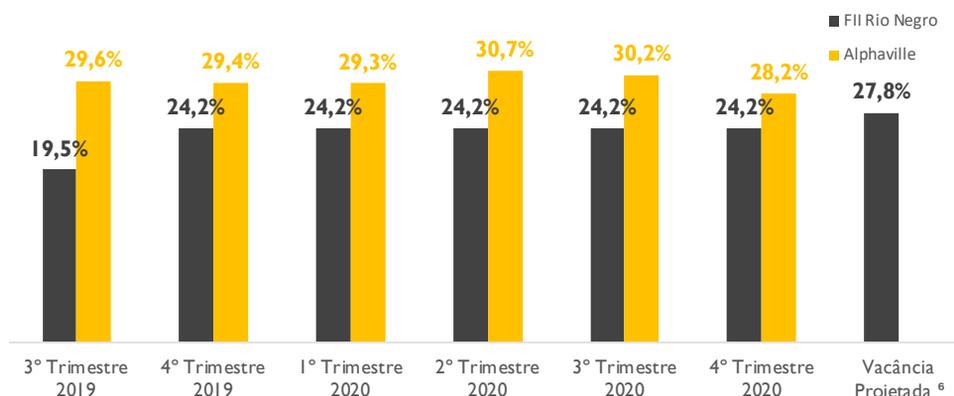
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





VACÂNCIA

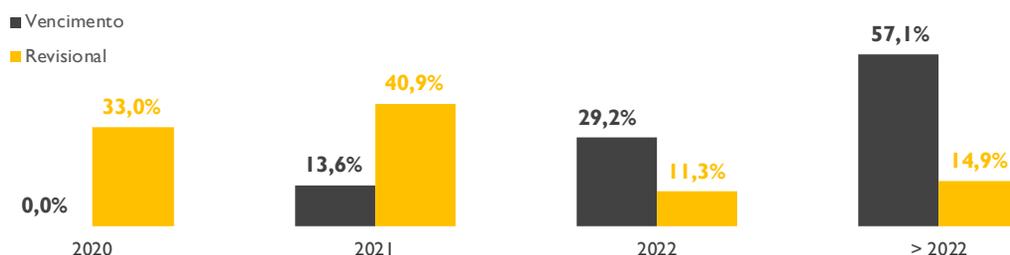
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

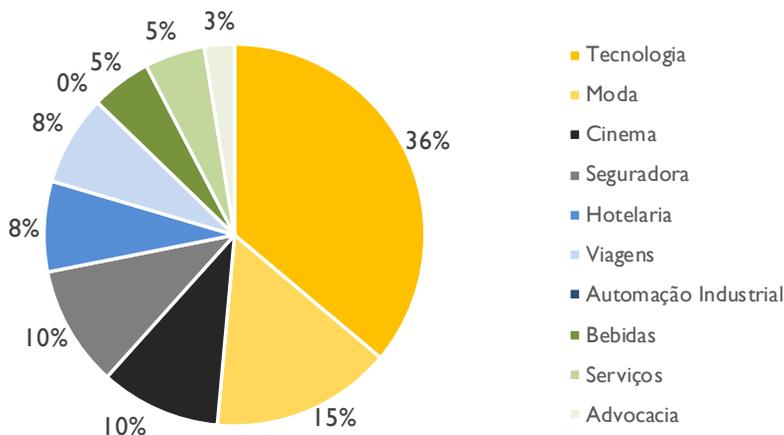
CONTRATOS⁷

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.

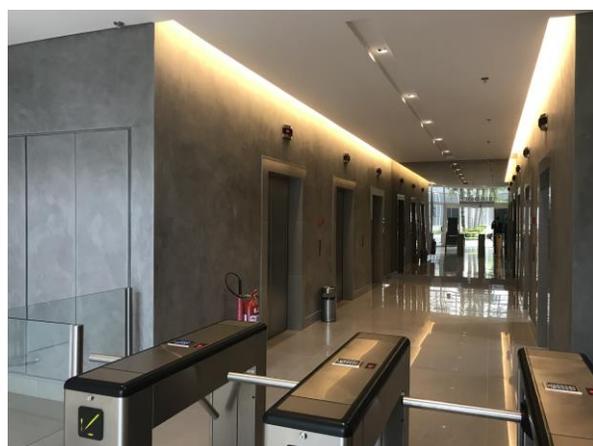
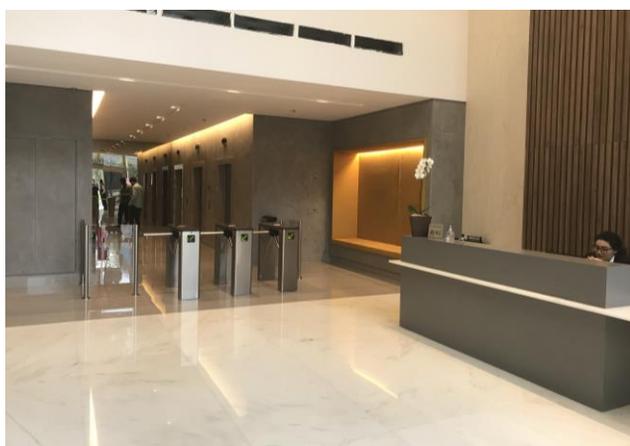
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

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 • 15.622

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 270.805.175,79

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.