

Relatório Gerencial

Novembro/2021

RNGO11

FII Rio Negro

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 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

TEMAS DA TRANSIÇÃO

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamletianamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FIIs, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FIIs: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento - , pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O Fundo apresentou resultado de R\$0,27/cota e realizou distribuição de R\$0,35/cota no mês de novembro. A linearização da distribuição no semestre corrente em R\$0,35/cota já considerava a redução do resultado mensal nos últimos meses de 2021 e deve ser mantida para o restante do ano. Considerando o período entre julho a novembro de 2021, o Fundo realizou a distribuição de aproximadamente 95% do resultado apresentado no período.

Ressaltamos que o resultado apresentará trajetória ascendente nos próximos meses seguido pelos últimos contratos de locação celebrados no mês de outubro, tendo maior impacto assim que o período de carência dos respectivos contratos se encerrarem.

O trabalho ativo da equipe de gestão na comercialização das áreas vagas do empreendimento vem trazendo resultado uma vez que a vacância do Fundo Rio Negro está significativamente mais baixa do que da região de Barueri. A vacância em edifícios corporativos A+ em Barueri ao fim do terceiro trimestre de 2021 estava em 34,6%¹, enquanto a vacância real e projetada do Fundo Rio Negro é de 24%, sendo que o Edifício Padauri está com vacância de 15,3%, o Edifício Demini está com vacância de 35,1%, enquanto a vacância das lojas é de 10,6%.

A Rio Bravo ressalta que vem tomando todas as providências necessárias para buscar novos locatários, bem como vem acompanhando visitas e interessados nas lajes vagas do Fundo, inclusive com negociações em andamento.

¹Fonte: Buildings

VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

Como já previsto ao longo dos anos, o último trimestre é sempre mais agitado. Empresas que estão com demandas em andamento, aproveitam a oportunidade para finalizar as negociações, aproveitando o *budget* aprovado para mudança. Em contrapartida, algumas empresas cessam as buscas até o próximo ano devido à incerteza do cenário econômico. De qualquer maneira, o mercado imobiliário permanece aquecido tanto para buscas por informações de disponibilidade de locação quanto para os agendamentos de visitas. A maioria das empresas ou já voltaram (ou modelo híbrido ou presencial integral) ou já indicaram datas de retorno ao ambiente de trabalho. A ocupação dos empreendimentos continua crescendo gradualmente, o que ajuda a estimular a demanda de empresas por novos espaços corporativos. Ao longo do mês de novembro, recebemos 2 visitas nos nossos imóveis de empresas dos segmentos TI e varejo.

PERSPECTIVAS

A região de Barueri é atrativa para empresas que procuram preços de locação, condomínio e IPTU atraentes, com uma oferta de edifícios de boa qualidade, gerando uma excelente relação custo-benefício. Trata-se também de 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 adicionais que vão desde ótima malha viária dentro da região com fácil acesso à capital, passando pela boa estrutura de segurança pública, até as ótimas infraestruturas oferecidas pelas diversas torres comerciais da região.

Considerando que as taxas de vacância na Cidade de São Paulo começaram a reduzir, a região de Alphaville gradualmente se torna a primeira alternativa em busca de conforto e bom preço. A gestão acredita que o empreendimento C.A. Rio Negro se destaca por sua excelente localização, principalmente pelo fácil acesso à Rodovia Castelo Branco, através da Alameda Rio Negro, permitindo aos usuários e visitantes do condomínio uma maior facilidade na mobilidade, com o acesso rápido à capital. Além disso, o empreendimento oferece uma relação de custo-benefício muito atrativa, comparado a outros empreendimentos na região, principalmente quando analisamos a excelente relação de vagas de garagem por metro quadrado (vagas cobertas) a infraestrutura atualizada e amenidades como restaurantes, salão de beleza, minimercado.

DADOS DO FUNDO

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 51,00	R\$ 70,39	R\$ 71,52
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 136.476.000	R\$ 188.363.640	R\$ 191.387.520

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.471.494	R\$ 52.805.749	R\$ 58.708.017
Giro (% de cotas negociadas)	2,41%	31,34%	34,45%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.089.842	R\$ 14.575.668	R\$ 16.158.599
Receita Financeira	R\$ 13.790	R\$ 129.249	R\$ 137.877
Despesas	-R\$ 378.788	-R\$ 3.446.391	-R\$ 3.690.004
Resultado	R\$ 724.844	R\$ 11.258.526	R\$ 12.606.472
Resultado por cota	R\$ 0,2709	R\$ 4,2072	R\$ 4,7109
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,3500	R\$ 4,0600	R\$ 4,6200
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0791	R\$ 0,1472	R\$ 0,0909

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	-
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%	-

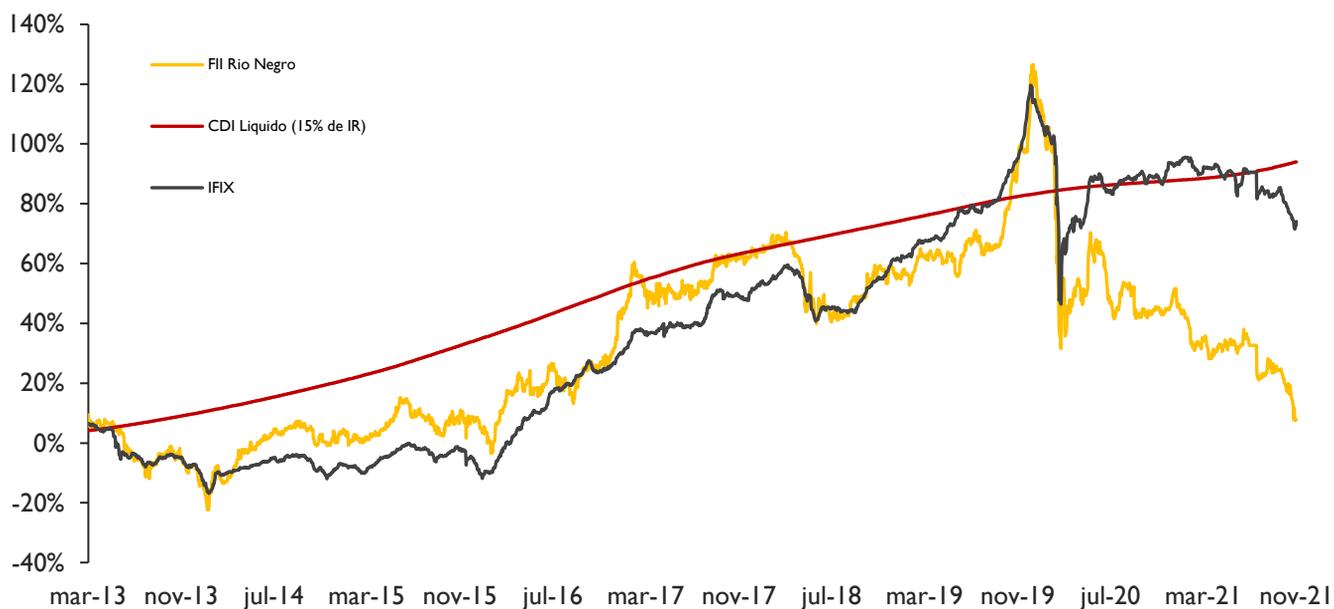
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

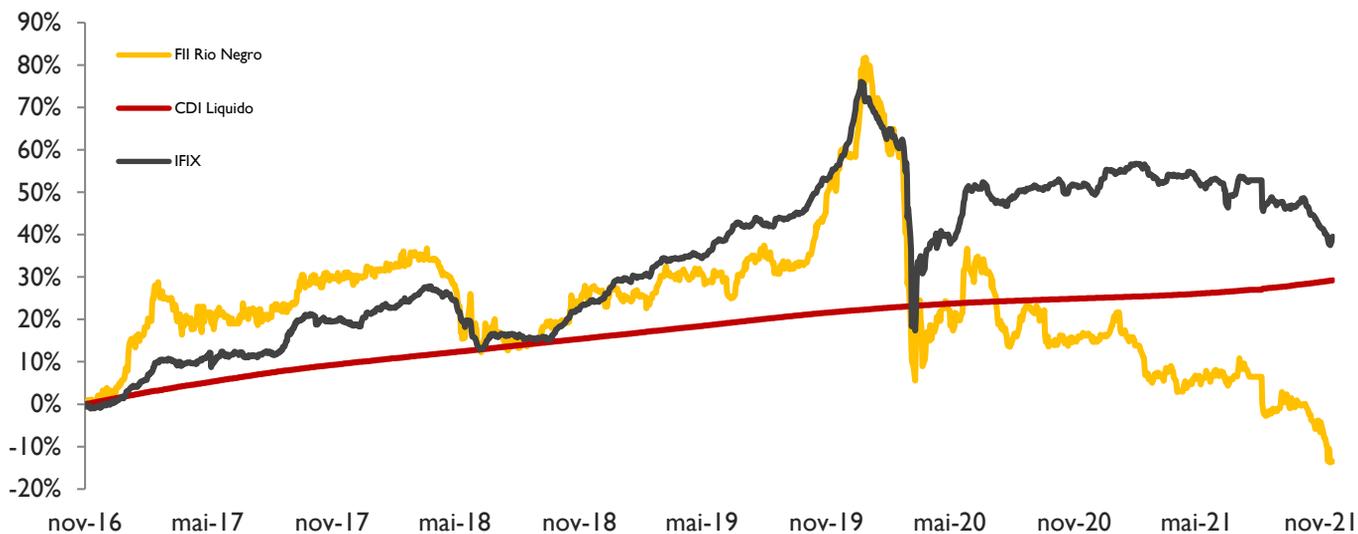
rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-10,16%	-25,46%	-25,57%	7,78%
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%	74,02%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,69%	5,23%	6,56%	68,62%
CDI líquido (15% de IR)	0,50%	3,13%	3,28%	94,02%

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.



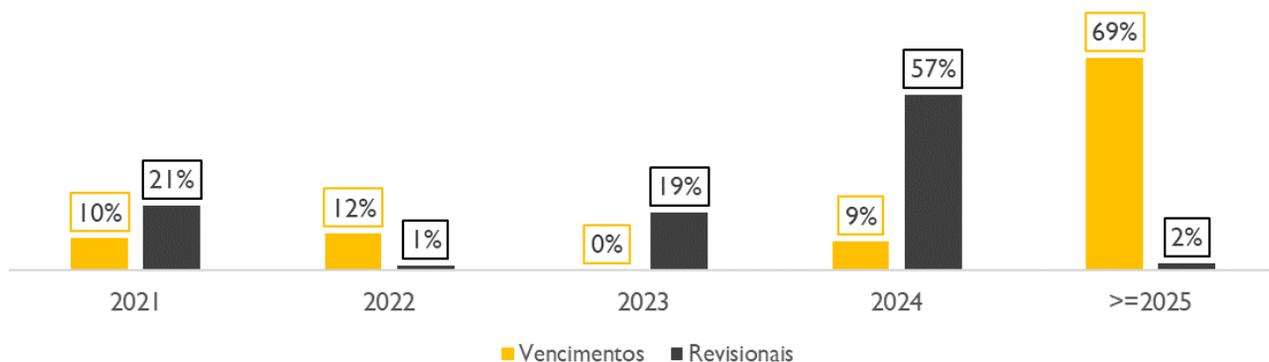
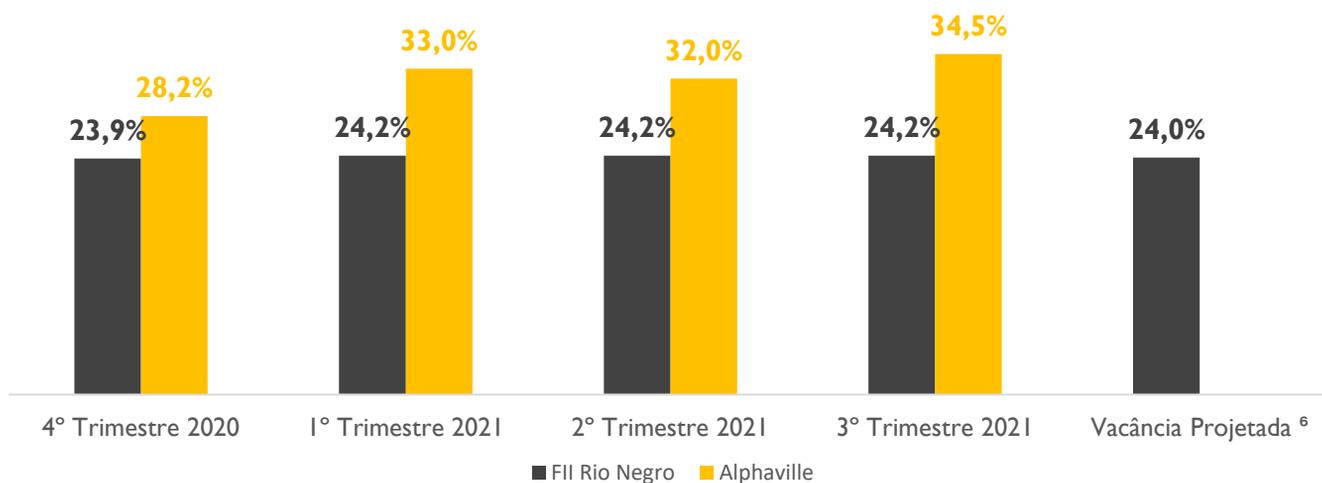
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





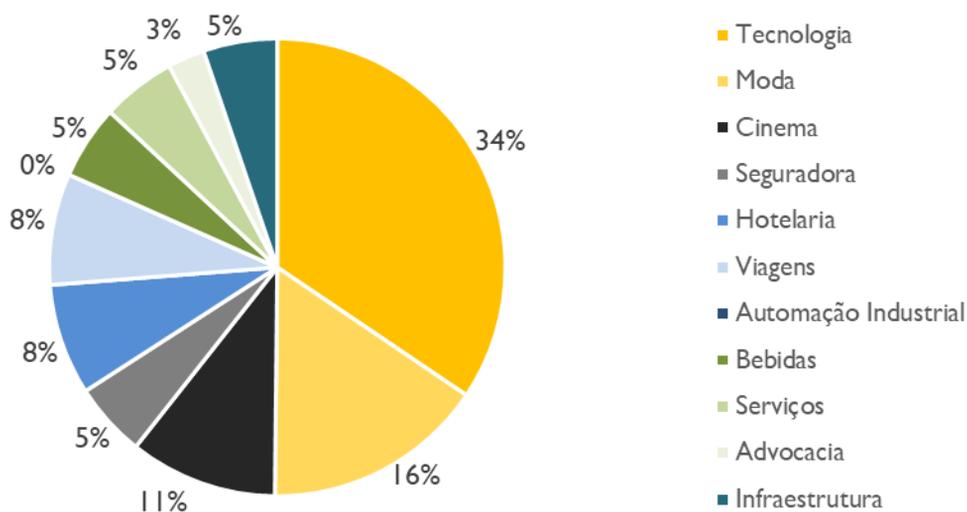
VACÂNCIA

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.



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%

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%

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%

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.

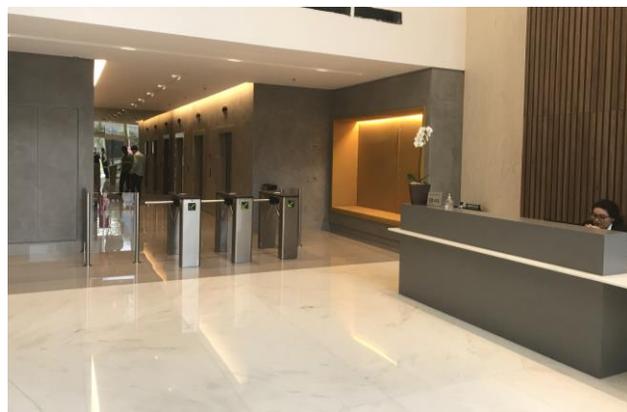
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

Dados Técnicos dos Empreendimentos

ABL⁸: 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 • 15.181

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 234.092.846,37 (ref. outubro)

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.