

# Relatório Gerencial

Outubro/2021

RNGO11

FII Rio Negro

## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – OUTUBRO 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

#### SENSAÇÃO DE DESCONTROLE

O grande personagem do mês de outubro de 2021 foi o teto de gastos públicos, tal como definido pela EC95 de 2016 (doravante “o Teto”), ou, na verdade, a percepção sobre o que foi feito do Teto, um tanto exageradamente pessimista talvez, pela qual não apenas o Teto, mas a política fiscal genericamente restou arruinada depois da conclusão (ou quase) das negociações sobre a PEC23, conhecida como PEC dos Precatórios.

A percepção sobre o desfecho da conversa sobre o Teto foi pior que a realidade, seja porque no ambiente de polarização política em que estamos tudo parece sempre mais controverso aos olhos do outro lado (ou mesmo por quem está no meio), seja porque o mecanismo do Teto não era tudo aquilo que se falava e seu prazo de validade estava mesmo expirado.

Há muitos temas fiscais em discussão em pelo menos quatro esferas diferentes (e interrelacionadas): há questões orçamentárias, as questões pertinentes ao “espaço abaixo do teto”, a questão do espaço macroeconômico (ou para o conteúdo expansionista da política fiscal sem que se provoque o descontrole da inflação) e há a dimensão política.

A PEC dos Precatórios (PEC23, ainda não promulgada) é a terceira emenda constitucional que navega entre essas quatro esferas, a primeira foi a chamada PEC do “orçamento de guerra” (EC106 de maio de 2020) e a segunda foi a “PEC Emergencial” (EC109, de março de 2021).

De fato, a EC95 (o Teto) engessou o orçamento, mesmo que não tivesse o condão de cancelar ou mesmo diminuir gastos. O Teto era uma referência apenas, um limite que, uma vez alcançado (ou alcançada certa proximidade crítica), disparava gatilhos e consequências adversas de natureza variada. Tal como se fosse uma cerca eletrificada que não se pode tocar ou mesmo chegar muito perto.

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

### ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em outubro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) continuou apresentando volatilidade. A discussão sobre uma possível abertura no teto de gastos resultou em um aumento da preocupação frente a uma deterioração fiscal das contas públicas e mudanças na expectativa dos níveis de taxa de juros para o final do ciclo de aperto monetário.

Com isso, o IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -1,5%, e o acumulado do ano com um retorno negativo de -6,8%. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, isso significa que o seu retorno é calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice, ajustado aos rendimentos distribuídos. Ao considerarmos apenas as valorizações e desvalorização das cotas, no ano de 2021, há perda de aproximadamente -13,1%.

Apesar do ambiente mais volátil, analisando os fundamentos e o cenário do mercado imobiliário para os próximos anos, continuamos com perspectivas positivas. Neste momento, o Brasil se encontra com mais de 50% da sua população totalmente imunizada, com quase nenhuma medida restritiva de circulação e com controle dos casos de COVID-19. Os shoppings já estão operando com 100% do horário de funcionamento e as empresas já começam a traçar um panorama de reocupação de seus escritórios. Além disso, a pandemia foi um catalisador para a alteração de hábitos e comportamentos das pessoas, impulsionando o crescimento das operações de e-commerce e fazendo as empresas repensarem a maneira que organizam seus escritórios.

Em que pese essa conjuntura favorável, temos observado mês após mês realização dos fundos imobiliários, principalmente os fundos de tijolo. Hoje, temos um cenário muito parecido com o de 2017/2018, com ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição ou valor efetivo transacionado. Isso quer dizer que, comprando ativos imobiliários através de FIIs, em muitos casos o investidor pagará menos do que custaria para comprar esse mesmo ativo diretamente ou abaixo do valor que custaria para construí-lo.

Ainda que o cenário para o longo prazo seja positivo, não estamos vendo o reflexo positivo nas cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário. É importante mencionar que um dos principais motivos, o qual já abordamos na edição de agosto da Carta Estratégias, é a migração de recursos saindo da renda variável e indo para ativos de renda fixa. No ano, os fundos de renda fixa tiveram captação líquida de R\$ 237,1 bilhões.

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

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de outubro de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,28/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,35/cota. A distribuição está em linha com o FFO médio mensal estimado pela gestão.

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 13 de outubro de 2021, o Fundo firmou novo contrato de locação com a Trail Infraestrutura, empresa do Grupo Tejofran, para os conjuntos 101 e 102, localizados no 10º andar do Edifício Padauri. Ademais, em [15 de outubro de 2021](#) o Fundo firmou novo contrato de locação com a Nava Serviços e Outsourcing Ltda para o conjunto 111, localizado no 11º andar do Edifício Padauri.

O trabalho recente do time de gestão resultou na redução da vacância do Fundo Rio Negro para 24%. A vacância do Edifício Padauri está em 15,3% e a do Edifício Demini está em 35,1%, enquanto a vacância das lojas é de 10,6%. Com as locações e renovações divulgadas nos últimos meses, o cronograma de vencimento dos contratos de locação estão com maior concentração em 2025 ou posterior. Na página 6, na seção de contratos, é possível verificar que o empreendimento possui 69% do ABL locado vencendo 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 em relatórios anteriores e nos últimos fatos relevantes 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.

## VISITAS DE POTENCIAIS INQUILINOS

O mercado imobiliário permanece aquecido considerando a busca por informações de disponibilidade de locação e também para os agendamentos de visitas. A tomada de decisão continua lenta, porém estamos otimistas com a melhora nos próximos meses. As empresas que ainda estão em home office já voltaram a indicar datas de retorno ao trabalho presencial, seja pelo modelo híbrido ou presencial full time. A movimentação nos prédios começou a aumentar o que traz vida ao ambiente corporativo. Ao longo do mês de outubro/2021, recebemos 1 visita no C.A. Rio Negro do segmento alimentício.

## PERSPECTIVAS

Houve um aumento significativo de pessoas circulando no empreendimento, seja pelo retorno parcial dos antigos locatários, como também pelos novos locatários. O fluxo ainda está abaixo do público pré-pandemia, porém há perspectivas de locatários retornarem as atividades de maneira presencial. 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 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.

## DADOS DO FUNDO

	out/21	jan/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 56,73	R\$ 70,39	R\$ 70,81
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 151.809.480	R\$ 188.363.640	R\$ 189.487.560

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.857.222	R\$ 49.334.255	R\$ 59.351.123
Giro (% de cotas negociadas)	1,83%	28,93%	34,21%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.070.900	R\$ 13.485.825	R\$ 16.683.222
Receita Financeira	R\$ 21.197	R\$ 115.459	R\$ 124.266
Despesas	-R\$ 335.085	-R\$ 3.067.603	-R\$ 3.644.646
Resultado	R\$ 757.011	R\$ 10.533.681	R\$ 13.162.842
Resultado por cota	R\$ 0,2829	R\$ 3,9364	R\$ 4,9188
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,3500	R\$ 3,7100	R\$ 4,6900
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0671	R\$ 0,2264	R\$ 0,2288

<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	0,37	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
$\Delta^3$	-17,02%	-12,77%	-7,14%	-9,52%	-11,90%	-28,85%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%	-	-

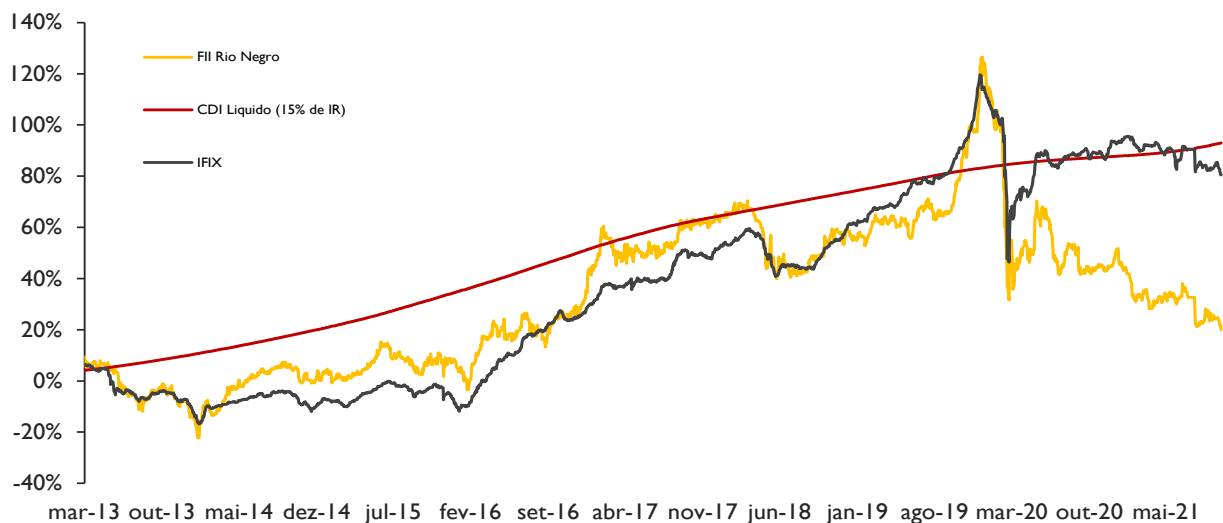
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

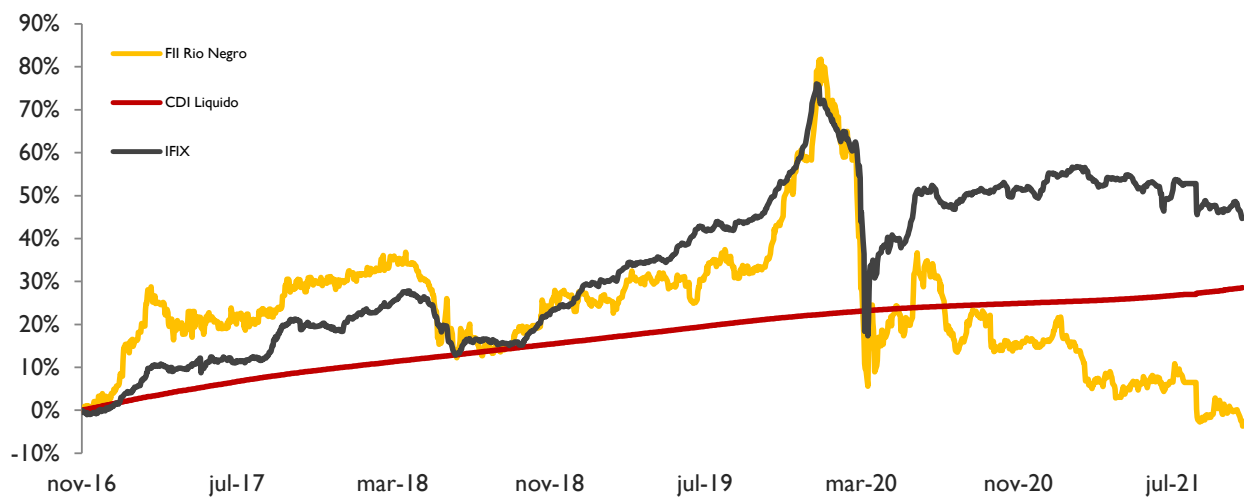
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	-5,10%	-17,03%	-15,81%	19,98%
IFIX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	80,59%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,66%	4,73%	6,72%	68,27%
CDI líquido (15% de IR)	0,46%	2,62%	2,89%	92,98%

<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.



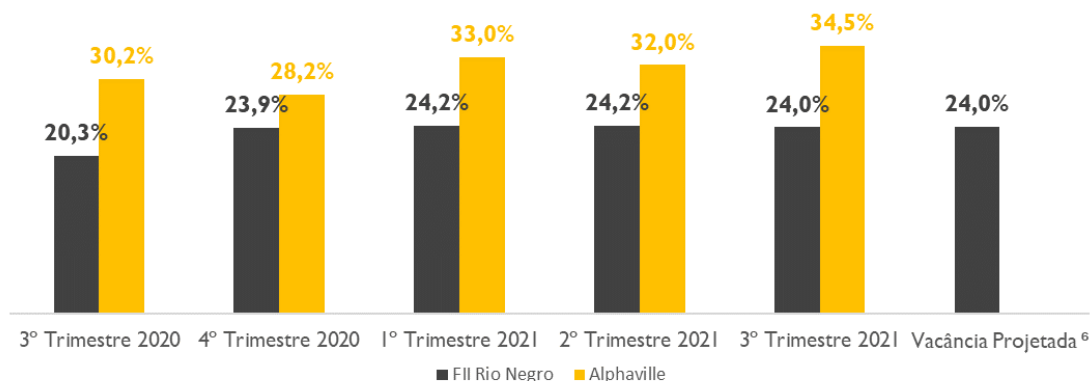
### RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





## VACÂNCIA

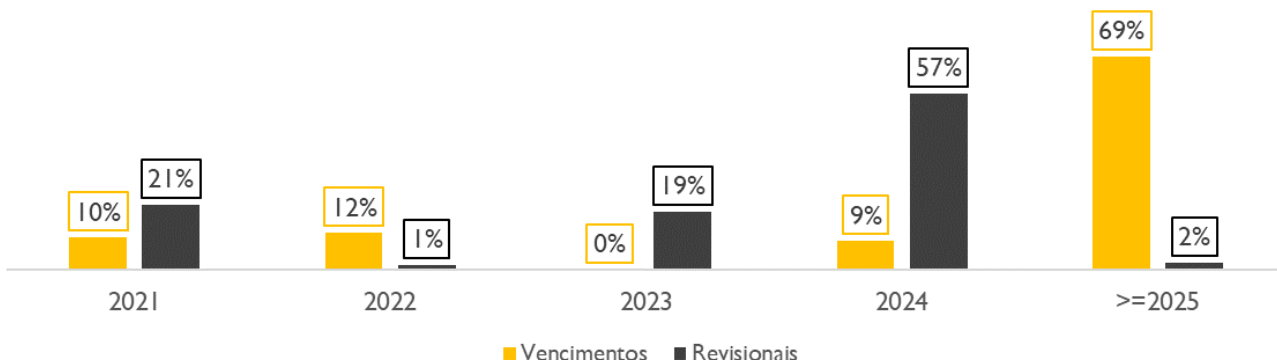
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

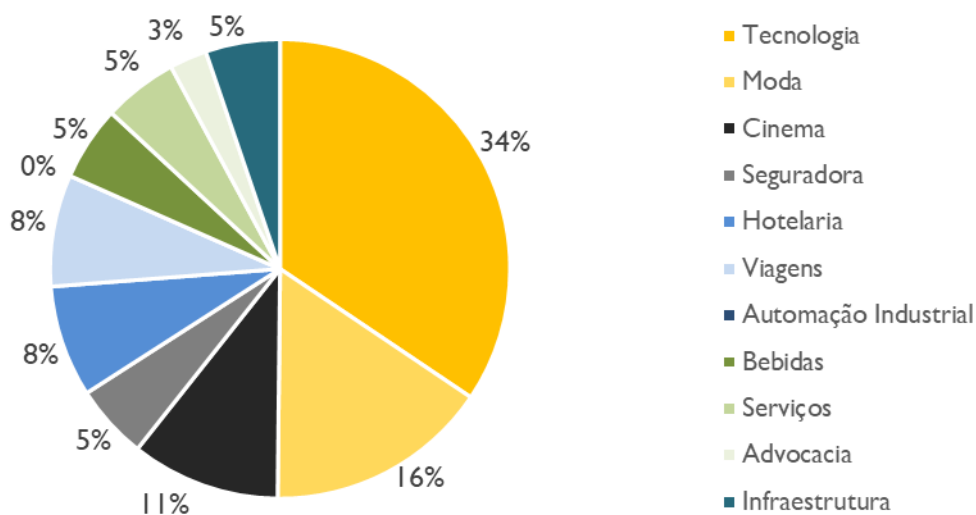
## CONTRATOS<sup>7</sup>

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



<sup>7</sup> Todos os contratos 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
<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 Pauri</b>		<b>15,3%</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	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
<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>

LOJAS		
Núm.	Locatário	ABL
1	Vago	75
2	Carrefour	292
3	Belezaria Brasil	75
4	Majerição Louge Bar	756
5	Vago	83
6	Vago	149
7	Vit Restaurante	290
8	Restaurante Japones	1194
<b>ABL Total</b>		<b>2.913 m<sup>2</sup></b>
<b>ABL Vago</b>		<b>308 m<sup>2</sup></b>
<b>Vacância das Lojas</b>		<b>10,6%</b>

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.

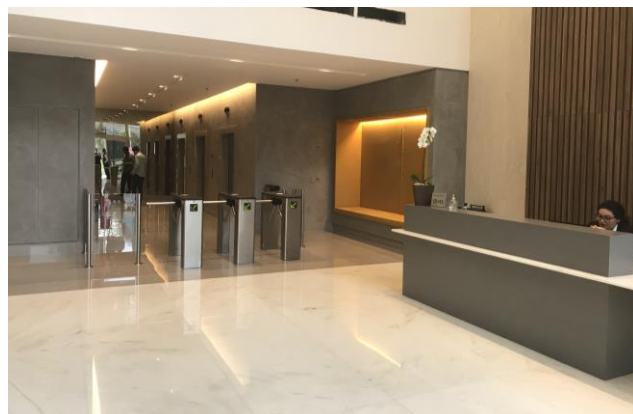
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

### Dados Técnicos dos Empreendimentos

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





## 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** • 15.548

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • 271.301.134,06 (ref. setembro)

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

### OUIDORIA

|| 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 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.