

Relatório Gerencial

Setembro/2021

RNGO11

FII Rio Negro

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – SETEMBRO 2021

COMEÇANDO OS PREPARATIVOS

O grande personagem do mês de setembro de 2021 foi a velha senhora, uma aparição aterradora, o grande tópico de debate no decorrer do mês. A variação do IPCA para agosto foi de 0,87%, o pior agosto desde 2000, levando o acumulado de 12 meses a 9,68%, e o acumulado do ano a 5,67%, já superando a meta para o ano calendário, fixada em 3,75% com margem de tolerância de 1,5%, ou seja, com um “teto” de 5,25%.

Com isso, o presidente do Banco Central do Brasil (BCB) terá que escrever uma “carta aberta” ao Ministro da Fazenda com explicações sobre o “descumprimento” e “providências para assegurar o retorno da inflação aos limites estabelecidos” (Decreto 3.088/99, Art. 4, §único). Talvez seja a mais importante de todas as “cartas abertas” já escritas por presidentes do BCB que falharam em cumprir a meta, sendo certo que é a primeira de um presidente do BCB com mandato fixo.

Será a quinta vez que a meta foi ultrapassada pela variação anual do IPCA desde a criação da sistemática de metas para a inflação em 1999. Outros quatro episódios de “descumprimentos a maior” ocorreram em 2001, 2002, 2003 e 2016.

Em vista da credibilidade acumulada pelo sistema e seu guardião, a justa recompensa pelos diversos anos de diligente execução do regime de metas de inflação foi de que as expectativas para o IPCA dos anos de 2022 e posteriores não desestabilizaram. O Relatório FOCUS para 24 de setembro dava 3,25% de variação para o IPCA em 2023, estável por 63 semanas. Para 2022, há uma pequena piora nas expectativas: 4,14% para o ano, contra 3,95% quatro semanas antes.

Desde o começo de 2021 se sabia que o país enfrentaria choques cujo apogeu seria nesta época do ano. A inflação acumulada de 12 meses naquele momento poderia parecer elevada, mas o ano calendário terminaria dentro da meta. Essa era a premissa. Entretanto, os choques foram maiores – preços administrados (energia) câmbio, commodities, por exemplo – e sobretudo as ansiedades despertadas pela inflação, ainda que percebida pelos especialistas como temporária e sazonal.

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

OS FIIS RESIDENCIAIS PARA RENDA VIERAM PARA FICAR?

No mercado de Fundos Imobiliários nos Estados Unidos, que já possui mais de 145 milhões de investidores e US\$ 1,5 trilhão de patrimônio, existe um segmento que sempre se destacou: o imobiliário residencial para renda. Os REITs (fundos imobiliários americanos) voltados para locação residencial trabalham na gestão de apartamentos, casas, condomínios e *student housing*, trazendo facilidade e acessibilidade para o investidor que pretende rentabilizar seu patrimônio no mercado imobiliário por meio de um produto financeiro.

A importância de investir em um produto altamente líquido e resiliente se provou uma excelente tese ao longo dos últimos anos. Em uma janela de dez anos, o retorno dos FIIs residenciais foi de 9,9% ao ano em dólar. Um imóvel residencial é resiliente porque oferece uma solução que é necessária e permanente a toda população: o acesso à moradia. Não à toa, esse tipo de Fundo é visto pelo mercado como um dos mais seguros, pois apresentam um dos menores retornos sobre o dividendo dos REITs.

Contudo, a tese no Brasil ainda é pouco difundida e pouco explorada pelos players profissionais. Os fundos de renda residencial representam apenas 0,4% do PL total da indústria de fundos imobiliários. Um dos motivos plausíveis para que a indústria não tenha crescido no Brasil como cresceu nos Estados Unidos tem a ver com as dificuldades operacionais e mercadológicas para implementação deste tipo de operação. Todavia, com o advento da tecnologia e com mudanças estruturais no comportamento do consumidor, a popularização desse produto se iniciou nos últimos anos, com cinco novos fundos listados.

Quando se fala em locação residencial, uma das principais características que vem sendo buscadas pelas novas gerações é a flexibilidade. A liberdade em poder morar em uma casa ou apartamento onde quiser e pelo tempo que for conveniente cada vez mais se torna um ponto crucial na hora de decidir entre alugar ou comprar um imóvel. Dados do PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) atestam que, em 2009, 20% dos imóveis na cidade de São Paulo eram alugados; em 2019, esse número salta para 26%.

O crescimento da modalidade de aluguel residencial não ocorre por acaso: segundo pesquisas da consultoria Deloitte², a geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, de acordo com a metodologia do levantamento), representada por jovens que cresceram em meio à tecnologia, diferente de gerações anteriores, está acostumada ao dinamismo e enxerga outras aspirações à frente da aquisição da casa própria, como viajar pelo mundo e ganhar altos salários/ ser rico.

[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 setembro de 2021, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,34/cota e a distribuição de rendimentos, R\$ 0,35/cota. A distribuição está em linha com o FFO médio mensal estimado pela gestão.

A vacância do Edifício Padauri está em 23% e a do Edifício Demini de 35,1%. A vacância das lojas é de 10,6%. Dessa forma, a vacância total do empreendimento chega a 27,5%. Com as movimentações anunciadas até setembro, a vacância projetada a partir de novembro é de 29,3%. 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 66% 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 continua aquecido considerando a busca por informações de disponibilidade de locação e para pedidos de agendamento de visitas. A tomada de decisão continua um pouco 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 permanência full time.

A movimentação nos prédios começou a aumentar, o que traz vida novamente aos empreendimentos. Ao longo do mês de setembro/2021, recebemos 13 visitas nas unidades disponíveis para a locação no C.A. Rio Negro, de empresas dos segmentos de TI, consultoria e varejo.

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.

PERSPECTIVAS

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

	set/21	jan/21	set/20
Valor da Cota	R\$ 59,41	R\$ 70,39	R\$ 71,95
Quantidade de Cotas	2.676.000	2.676.000	2.676.000
Valor de Mercado	R\$ 158.981.160	R\$ 188.363.640	R\$ 192.538.200

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.354.961	R\$ 46.477.034	R\$ 62.814.083
Giro (% de cotas negociadas)	2,14%	27,11%	35,71%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.167.683	R\$ 12.414.926	R\$ 16.996.584
Receita Financeira	R\$ 20.055	R\$ 94.262	R\$ 109.838
Despesas	-R\$ 283.728	-R\$ 2.732.518	-R\$ 3.573.963
Resultado	R\$ 904.011	R\$ 9.776.670	R\$ 13.532.459
Resultado por cota	R\$ 0,3378	R\$ 3,6535	R\$ 5,0570
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,3500	R\$ 3,3600	R\$ 4,7600
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0122	R\$ 0,2935	R\$ 0,2970

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	-	-	-
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%	-	-	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

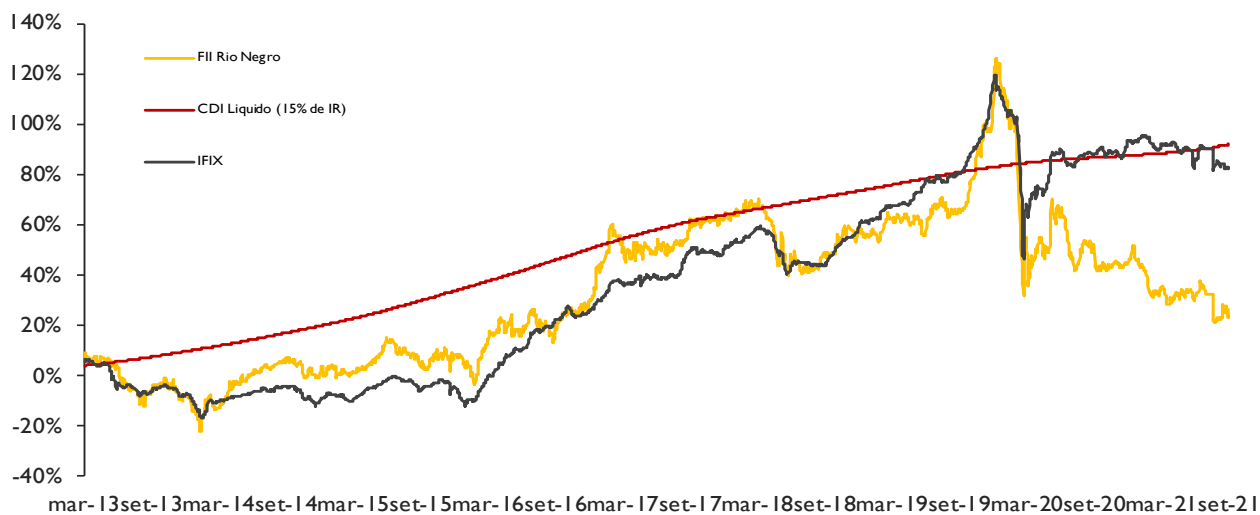
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	3,77%	-12,57%	-16,94%	26,43%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	83,29%

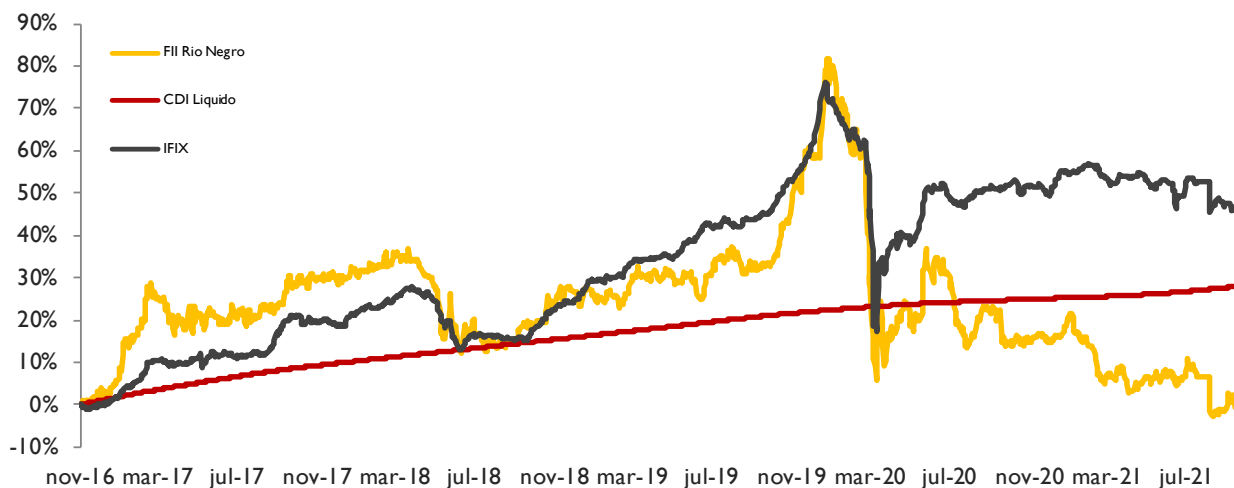
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Rio Negro	0,68%	4,24%	6,71%	67,92%
CDI líquido (15% de IR)	0,38%	2,15%	2,56%	92,02%

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.



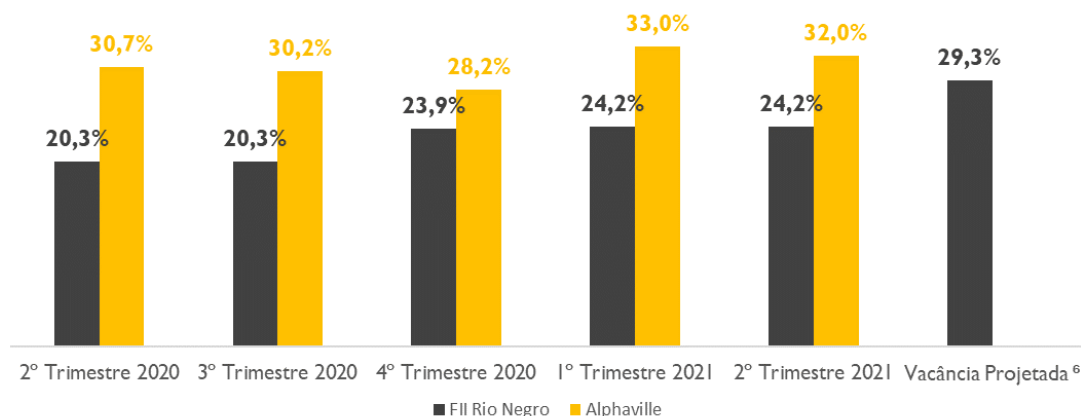
RENTABILIDADE SOB GESTÃO RIO BRAVO (DESDE 14/11/2016)





VACÂNCIA

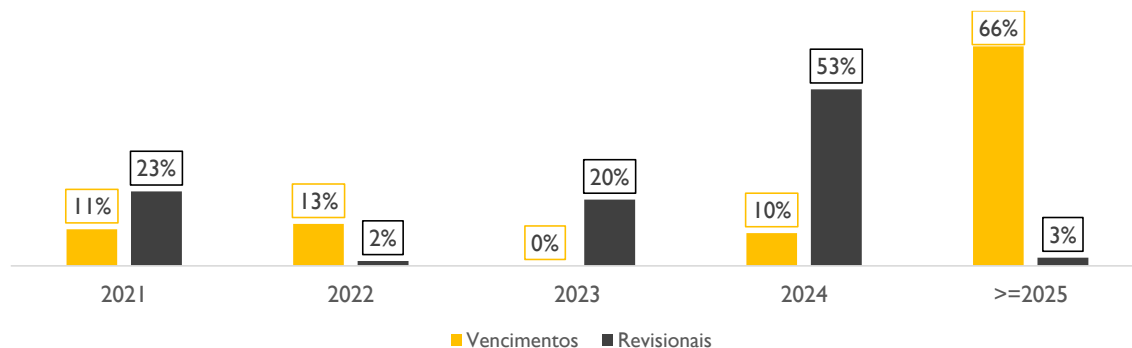
Refere-se à comparação entre a vacância do empreendimento e o mercado de lajes corporativas AAA, AA e A de Alphaville no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII. Fonte de Vacância - Regional: Buildings.



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

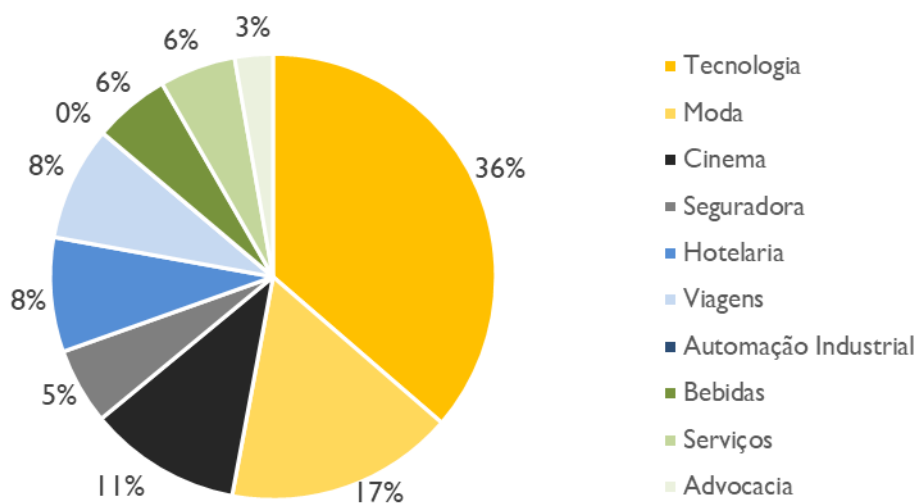
CONTRATOS⁷

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	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	Vago	611
10° - 102	Vago	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		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	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	Belezaria 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	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.

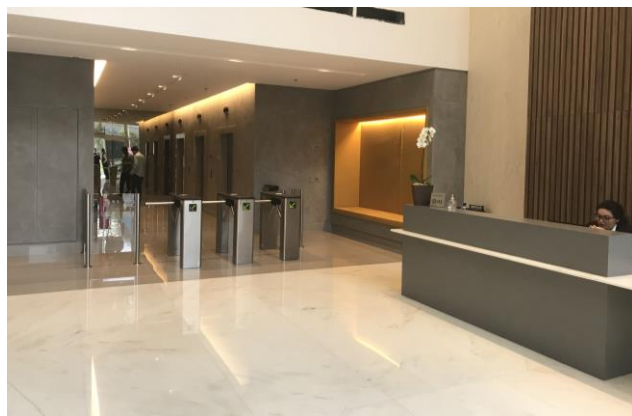
Os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

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 • 15.901

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • 271.241.491,03 (ref. agosto)

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.