

Relatório Gerencial

Fevereiro/2021

RBR11

FII Rio Bravo Renda Residencial



DESTAQUES

Área Privativa (m²)	Número de cotistas	Número de cotas	Yield anualizado ¹
12.793	1.033	1.044.643	5,3%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
89,95	94,0	18,0	4.519

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Desde o dia 30 de outubro até o dia 12 de novembro, o fundo realizou suas 3 primeiras aquisições que totalizam cerca de R\$ 158 milhões. O fundo passa a ter aproximadamente 150% de seu capital comprometido nos ativos Cyrela for You Paraíso, Urbic Sabia e Urbic Vila Mariana. Assim, a equipe de gestão passa a ter planos para realizar nova captação de recursos, a ser proposta em momento oportuno, com ativos em *pipeline* já conhecidos por seus investidores.

O Fundo passa a deter um portfólio de 396 unidades e área privativa de 12.793,38 m², com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas. Os links para cada um dos Fatos Relevantes, contendo mais informações sobre cada uma das aquisições, podem ser encontrados abaixo:

Urbic Vila Mariana – Rua Tomas Alves, 172 – <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=124409>

Urbic Moema – Av. Sabia, 641 – <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=125393>

Cyrela For You Paraíso – Rua Apeninos, 973 – <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=125857>

Na página 5 deste relatório estão resumidas as principais características de cada aquisição. As três aquisições contam com parte dos pagamentos à prazo. Abaixo, detalhamos o fluxo de aportes do fundo nos 12 primeiros meses. Na próxima página, detalhamos o cronograma de obras no mês de fevereiro.

A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.

Cronograma de aportes - 12 meses (R\$ mil)	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21
Urbic Tomás Alves	R\$ 11.102,71	R\$ 1.554,76	R\$ 524,88	R\$ 528,56	R\$ 533,28	R\$ 530,01	R\$ 3.780,04	R\$ -				
Urbic Moema	R\$ 7.132,30	R\$ 1.140,16	R\$ 1.154,74	R\$ 1.162,84	R\$ 1.386,53	R\$ 1.378,03	R\$ 1.381,86	R\$ 1.385,81	R\$ 2.260,03	R\$ 2.277,94	R\$ 2.287,27	R\$ 5.457,11
Cyrela Apeninos	R\$ 42.025,01	R\$ -	R\$ 7.084,70	R\$ 1.639,60	R\$ 1.655,28	R\$ 1.668,40	R\$ 1.675,24	R\$ 1.678,69				
Total	R\$ 60.260,01	R\$ 2.694,91	R\$ 1.679,63	R\$ 1.691,40	R\$ 1.919,81	R\$ 1.908,04	R\$ 12.246,59	R\$ 3.025,41	R\$ 3.915,31	R\$ 3.946,35	R\$ 3.962,51	R\$ 7.135,80

Resalta-se que, na tabela acima, as parcelas até março de 2021 estão corrigidas por INCC e já foram pagas. As parcelas a partir de abril de 2021 consideram projeção de INCC e são passíveis de alteração no valor

RESULTADO DO FUNDO

O resultado do Fundo em fevereiro de 2021 foi de R\$ 0,42/cota, em linha com a distribuição de rendimentos que foi de R\$ 0,40/cota. Apesar de o Fundo já ter mais do que 100% do seu capital comprometido com aquisições, o capital efetivamente alocado e que possui pagamento de renda mínima garantida é de aproximadamente 68%.

Portanto, podemos sugerir que, assim que o caixa estiver 100% alocado, o resultado do Fundo deverá ser de aprox. R\$ 0,58/cota, que geraria um rendimento de aprox. 7% a.a. para os investidores que aderiram a primeira emissão de cotas. Portanto, o Fundo deverá gerar um resultado próximo ao patamar apresentado no estudo de viabilidade.

O Fundo deve distribuir aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente.



EVOLUÇÃO DE OBRAS – IMÓVEIS URBIC

Urbic Vila Mariana

O empreendimento com as obras 82% concluídas e deverá ficar pronto para ocupação em maio de 2021. Desde já, a Rio Bravo está trabalhando com possíveis comercializadoras para o empreendimento para posterior locação em *short, mid e long stay*. Os avanços relacionados a obra e a comercialização do empreendimento serão divulgados via Relatório Mensal.

Abaixo, segue relatório de evolução de obras dos imóveis URBIC Vila Mariana a URBIC Moema, com a fotografia do mês de fevereiro.

URBIC VILA MARIANA

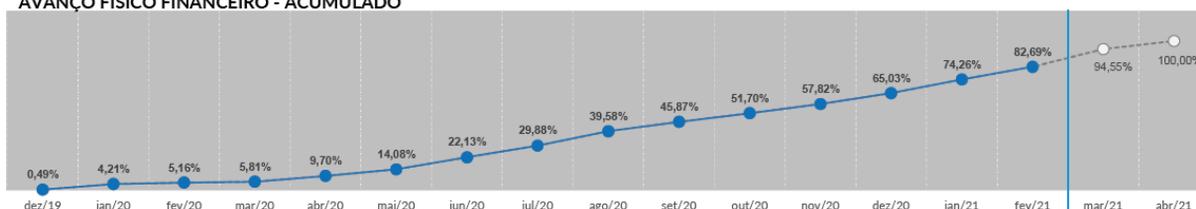
%REALIZADO

82,69%

AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - ACUMULADO

MÊS	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
ACUM.	0,49%	4,21%	5,16%	5,81%	9,70%	14,08%	22,13%	29,88%	39,58%	45,87%	51,70%	57,82%	65,03%	74,26%	82,69%	94,55%	100,00%

AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - ACUMULADO



URBIC MOEMA

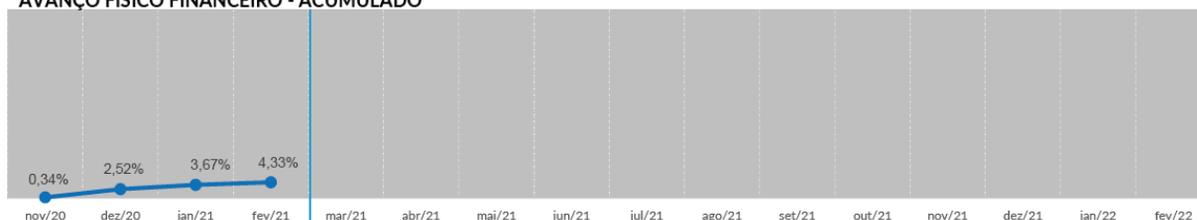
%REALIZADO ACUMULADO

4,33%

AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - ACUMULADO

MÊS	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
ACUM.	0,34%	2,52%	3,67%	4,33%												

AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - ACUMULADO



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,40	0,40										
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
Δ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.



RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 441.100	R\$ 862.201	R\$ 862.201
Receita Financeira	R\$ 29.185	R\$ 87.911	R\$ 87.911
Despesas	-R\$ 24.387	-R\$ 39.784	-R\$ 39.784
Resultado	R\$ 445.898	R\$ 910.328	R\$ 910.328
Rendimentos distribuídos	R\$ 417.857,20	R\$ 835.714	R\$ 835.714
Resultado por cota	R\$ 0,43	R\$ 0,87	R\$ 0,87
Rendimento por cota	R\$ 0,40	R\$ 0,80	R\$ 0,80
Resultado Acumulado ¹	R\$ 0,03	R\$ 0,07	R\$ 0,07
Proporção Distribuída	94%	92%	92%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

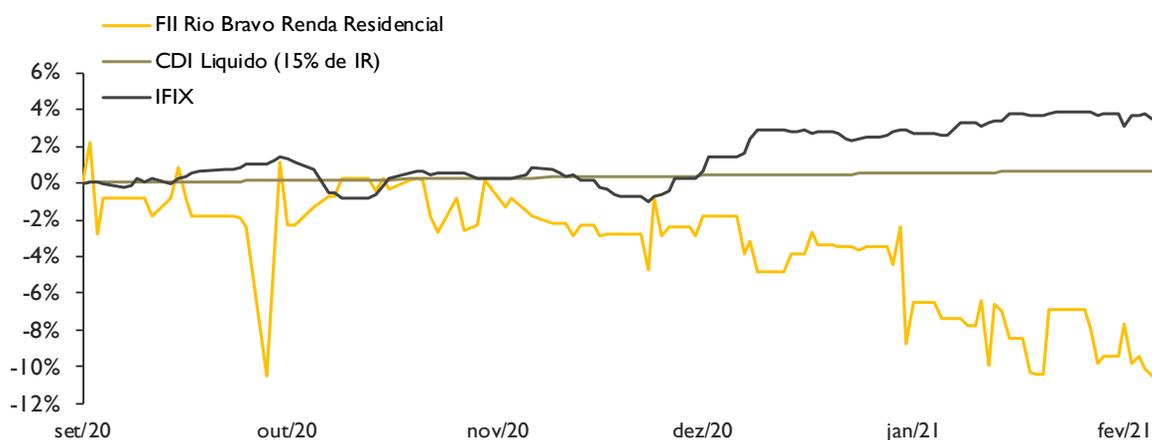
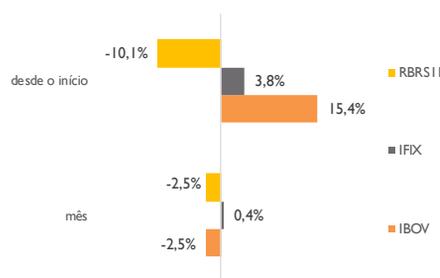
¹Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

RBR11 NA B3

	mês	YTD
Volume Negociado	R\$ 449.759	R\$ 1.047.398
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 17.990	R\$ 22.770
Giro (% de cotas negociadas)	0,47%	1,08%
Presença em Pregões	96%	98%

	fev/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 89,95	R\$ 101,10
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 93.965.638	R\$ 105.613.407

Desempenho da cota ²	mês	desde o início
IFIX	0,42%	3,76%
IBOV	-2,47%	15,38%
CDI líquido de IR (15%)	0,11%	0,68%
RBR11	-2,47%	-10,09%



² Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

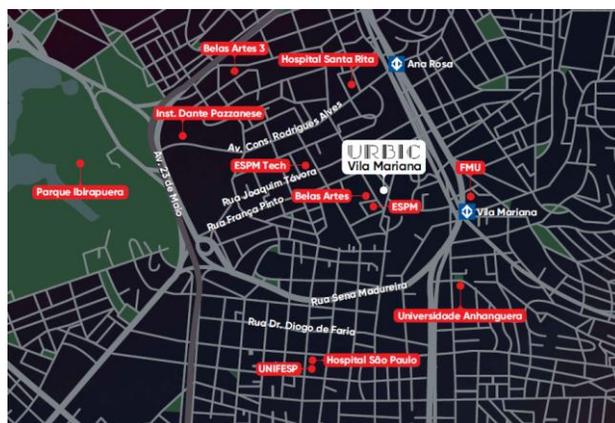
PORTFÓLIO

URBIC VILA MARIANA



São Paulo/SP
 Endereço: Rua Dr. Tomás Alves, 172
 Unidades: 109 unidades – 10 apartamentos/andar
 Torre única
 11 pavimentos
 09 unidades – 24 a 32 m²
 20 unidades – 24,70 m²
 20 unidades – 20,88 m²
 60 unidades – 19,80 m²
 Área Privativa Total: 2.359,56 m²
 Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, jacuzzi, locker e coworking

Custo do Ativo com Fit-Out	R\$ 18.186.336
Aquisição + Fit-Out por m ²	R\$ 14.700/m ²
Unidades/Metragem Média	56/22,1m ²
Mix Long-Stay Short-Stay	75% 25%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$82/m ² R\$200/ dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	2T2021



Fonte: Urbic Incorporadora
 Foto do projeto meramente ilustrativa

URBIC MOEMA



São Paulo/SP
 Endereço: Av. Sabiá, 641
 Unidades: 116 unidades | 01 loja (240 m²)
 Torre única
 15 pavimentos
 18 unidades NR¹ – 24 a 43 m²
 76 unidades – 24,08 a 26,13 m²
 22 unidades – 32,43 m²
 Área Privativa Total: 3.352,66 m²
 Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking.
¹NR = não residenciais. Unidades para operação short-stay

Custo do Ativo com Fit-Out	R\$ 36.398.053,43
Aquisição + Fit-Out por m ²	R\$ 14.024/m ²
Unidades/Metragem Média	81/29,6 m ²
Mix Long-Stay Short-Stay	75% 25%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$90/m ² R\$215/ dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	1T2022



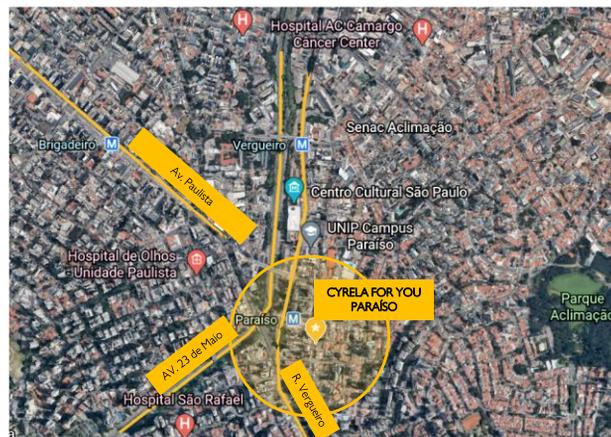
Fonte: Google Earth
 Foto do projeto meramente ilustrativa

CYRELA FOR YOU PARAÍSO



São Paulo/SP
 Endereço: Rua Apeninos, 973
 Unidades: 261 unidades | 01 loja
 Empreendimento com Torre Residencial e Torre Comercial
 Torre Residencial com 26 pavimentos
 Lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia
 Área Privativa Total: 9,129 m²

Custo do Ativo	R\$ 103.278.000,00
Aquisição por m ²	R\$ 11.313/m ²
Unidades/Metragem Média	259/35,2 m ²
Mix Long-Stay Short-Stay	65% 35%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$75/m ² R\$220/ dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	4T2023



Fonte: Google Earth
 Foto do projeto meramente ilustrativa



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 101.019.657,84 (ref. janeiro)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 1.044.643

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 1.033

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO • 1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 35.000,00 - data base 09/2020, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento.

-  participações societárias em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido); (c) comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários;
-  direitos reais sobre bens imóveis, a serem utilizados a fim de desenvolver, diretamente ou através das Sociedades Investidas, empreendimentos imobiliários de natureza residencial, compreendendo (i) terrenos ou imóveis em construção ou prontos, os quais terão por objeto o desenvolvimento, aquisição e/ou incorporação, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) terrenos para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; sendo certo que os empreendimentos imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades não residenciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos;
-  certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”);
-  títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e
-  demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472 (sendo os ativos listados nos itens I a V conjuntamente denominados “Ativos Imobiliários”).

SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com mais de 30 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

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 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.