

# Relatório Gerencial

Abril/2021

RBR11

FII Rio Bravo Renda Residencial

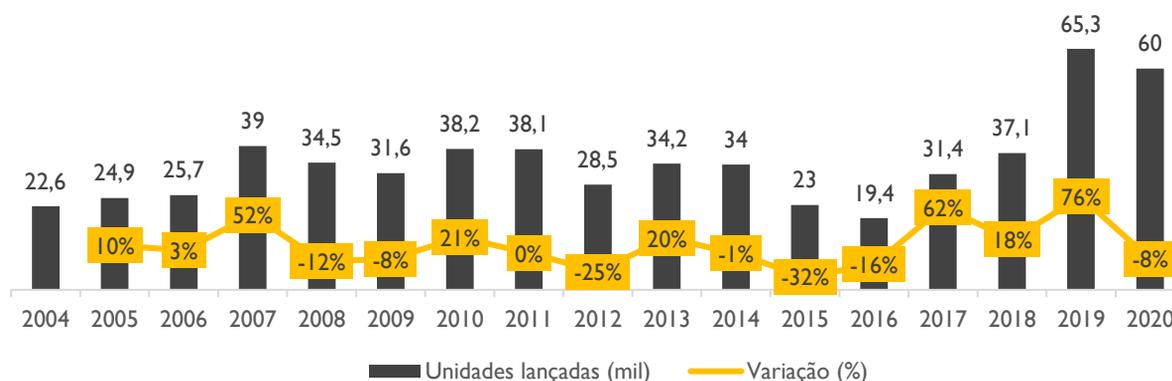


## DESTAQUES

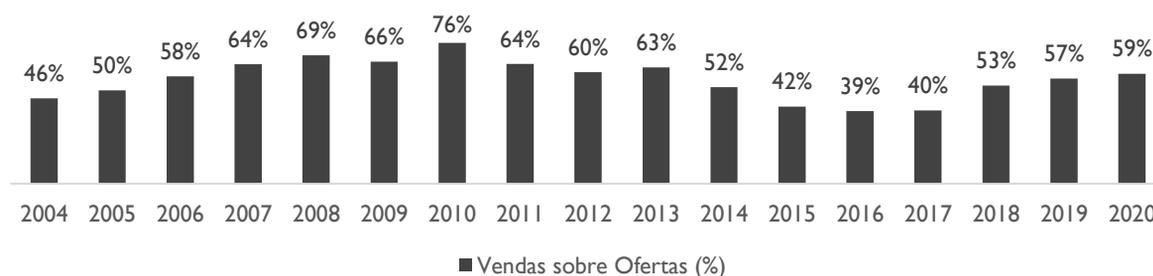
Área Privativa (m²)	Número de cotistas	Número de cotas	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>12.793</b>	<b>1.096</b>	<b>1.044.643</b>	<b>6,4%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>
<b>74,90</b>	<b>78,2</b>	<b>24,3</b>	<b>3.719</b>

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

O mercado residencial na cidade de São Paulo vem atingindo números bastante positivos nos últimos anos, com cerca de 60 mil unidades lançadas em 2020 e uma relação de venda sobre oferta de 59%, segundo o Secovi-SP.



Fonte: Secovi-SP.



Fonte: Secovi-SP.

Apesar do número de lançamentos em 2019 e 2020 terem sido altos, a relação Venda sobre Ofertas vem crescendo desde 2016, o que mostra que o mercado está aquecido e que as novas unidades estão sendo absorvidas.

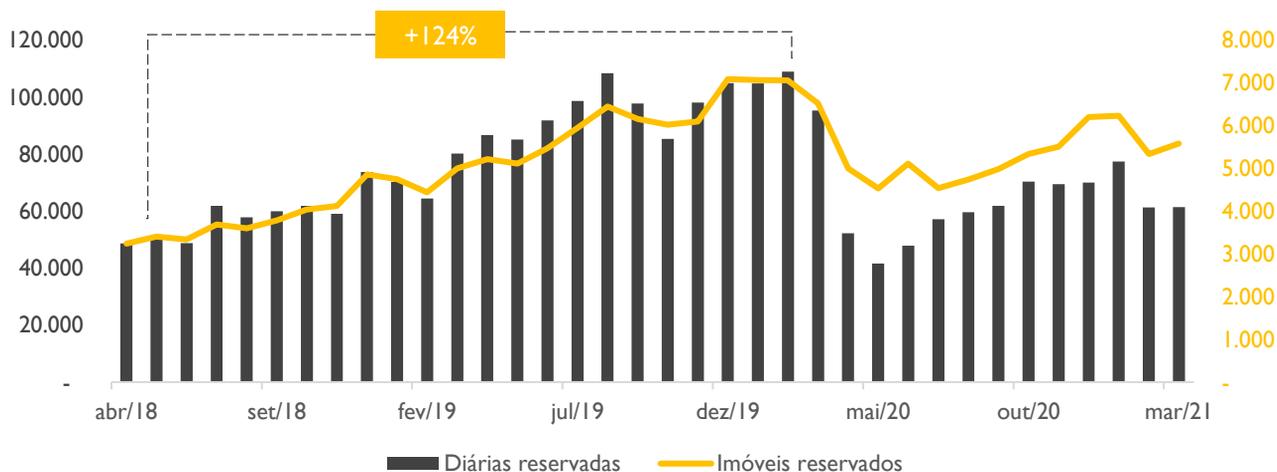
Em estudo realizado pela Fundação Getúlio Vargas, a cidade de São Paulo possuía, em 2019, um déficit de cerca de 474 mil moradias, o que demonstra que ainda existirá demanda para imóveis na cidade.

Com uma demanda forte, o mercado residencial tende a continuar crescendo, não apenas para quem quer morar, mas também para quem quer alugar. Dadas as mudanças de valores e prioridades principalmente dos jovens, as locações de apartamentos tendem a crescer nos próximos anos. Em pesquisa realizada pela Deloitte em 2019, “Comportamento do consumidor de imóveis em 2040”, os entrevistados que preferem alugar um imóvel a comprar enxergam as vantagens de (i) maior facilidade de mudança; (ii) ser mais financeiramente barato ou vantajoso em médio a longo prazo; (iii) menos burocracias.

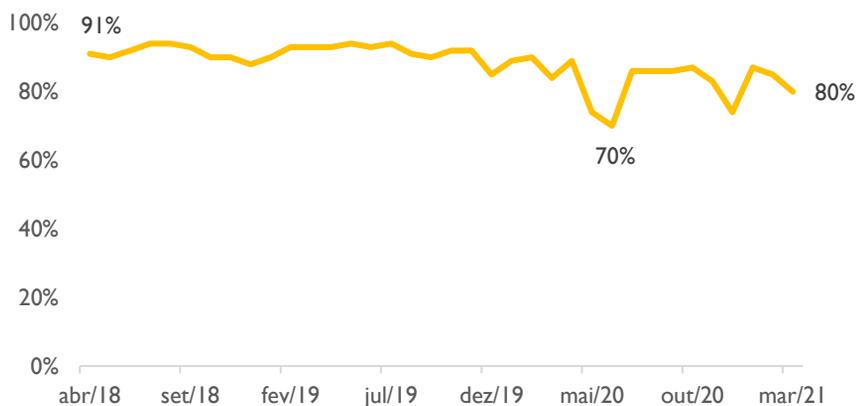
Tais pontos estão em linha com as principais prioridades da Geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, segundo a pesquisa)



Na perspectiva da demanda de short stay, nos últimos anos na cidade de São Paulo, a quantidade de diárias reservadas vinha crescendo em ritmo acelerado, com aumento de 124% entre abril de 2018 e fevereiro de 2020, segundo a plataforma AirDNA, que busca listagens em sites de reserva como Airbnb. A pandemia teve impacto relevante no setor durante o segundo trimestre de 2020, porém a curva vem se recuperando gradualmente.



Fonte: AirDNA.



Fonte: AirDNA.

O gráfico ao lado apresenta a curva de ocupação na cidade de São Paulo das unidades do terceiro quartil (quartil superior).

Notam-se os impactos e instabilidade causada pela pandemia em 2020. Em março de 2021, a ocupação fechou em 80%. Como o Rio Bravo Renda Residencial tem ativos que se adaptam tanto no mercado de short stay quanto no mercado de long stay, é possível se adaptar a demanda e escolher a melhor relação risco e retorno de cada uma das modalidades, conforme o melhor momento de mercado.

O FipeZap divulga, mensalmente, dados do mercado de locação residencial. Para a cidade de São Paulo, o rental yield anualizado (relação entre preço médio de locação e preço médio de venda) referente ao mês de março foi de 5,04%.

Nos EUA, o mercado de aluguel de casas e apartamentos é extenso e o segmento residencial é bem consolidado dentro do veículo dos REITs, totalizando cerca de US\$ 198 Bi em valor de mercado<sup>1</sup>. Os REITs residenciais atuam na gestão, operação, locação, aquisição e venda de unidades residenciais.

<sup>1</sup> Nareit (REIT Industry Fact Sheet – April 30, 2021)



## SOBRE O FUNDO

O Fundo detém um portfólio de 396 unidades e área privativa de 12.793,38 m<sup>2</sup>, 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>

Vídeo sobre o Urbic Vila Mariana - <https://www.youtube.com/watch?v=PJJBRBJRDIE>

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>

As três aquisições contam com parte dos pagamentos a prazo, sendo que cerca de R\$ 70 milhões foram desembolsados. Abaixo, detalhamos o fluxo de aportes do fundo nos próximos 12 meses. Na próxima página, detalhamos a evolução das obras até o mês de abril.

Cronograma de aportes - 12 meses (R\$ mil)	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22
Urbic Tomás Alves	R\$ 2.592,36	R\$ 1.280,63	R\$ -									
Urbic Moema	R\$ 1.431,17	R\$ 1.385,81	R\$ 2.260,03	R\$ 2.277,94	R\$ 2.287,27	R\$ 5.457,11	R\$ 2.296,02	R\$ 2.299,90	R\$ 2.661,25	R\$ 2.976,11	R\$ -	R\$ -
Cyrela Apeninos	R\$ 7.337,48	R\$ 1.639,60	R\$ 1.655,28	R\$ 1.668,40	R\$ 1.675,24	R\$ 1.678,69	R\$ 1.681,65	R\$ 1.684,48	R\$ 1.686,41	R\$ 1.688,96	R\$ 1.691,50	R\$ 1.694,05
Total	R\$ 11.361,00	R\$ 4.306,04	R\$ 3.915,31	R\$ 3.946,35	R\$ 3.962,51	R\$ 7.135,80	R\$ 3.977,67	R\$ 3.984,38	R\$ 4.347,67	R\$ 4.665,07	R\$ 1.691,50	R\$ 1.694,05

Na tabela acima, as parcelas consideram projeção de INCC e são passíveis de alterações nos valores.

Na página 7 a 10 deste relatório estão resumidas as principais características de cada aquisição, bem como comentários sobre as regiões em que se encontram. Os três empreendimentos que compõem o portfólio do RBR11 buscam diversificação na operação de locação para que não sejam dependentes de um tipo de demanda específica e, além disso, para que possam buscar maior rentabilidade com mix entre long e short stay.

As três aquisições foram realizadas a preços competitivos, dando possibilidade para ganho de capital na venda de unidades. A gestão sempre prezarão por ter o controle do prédio, isto é, deter mais de 50% das unidades para ter o poder de decisão nas questões de condomínio e direcionar o ativo de modo que melhor atenda às necessidades para aprimorar a operação.

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.

## RESULTADO DO FUNDO

O resultado do Fundo em abril de 2021 foi de R\$ 0,41/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 70%.

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

Para a operação de locações no empreendimento Urbic Vila Mariana, o fundo fechou contrato com a Nomah, empresa pertencente ao grupo Loft. A Nomah foi criada em 2016 e tem Antonio Setin (Setin Incorporadora), Dany Muszkat (ex-presidente da Even) e Roland de Bonadona (ex-presidente da Accor) como alguns de seus investidores. Desde então, vem atuando em locações long e short stay em edifícios residenciais. Em 2020, tiveram receita média de R\$ 550 mil reais por mês, e mais de 42.000 diárias vendidas no ano. Sua gestão, hoje, contempla mais de 400 apartamentos distribuídos em 12 ativos, todos localizados na cidade de São Paulo, em regiões como Vila Nova Conceição, Pinheiros, República, Vila Madalena e Higienópolis. Recentemente, a Nomah recebeu um aporte de R\$ 50 milhões da Loft e pretende utilizar os recursos para investir em tecnologia e gestão.

No Urbic Vila Mariana, os cenários de repasse mensal ao fundo traçados pela Nomah foram os seguintes:

- i. Conservador: R\$ 98,48/m<sup>2</sup>, equivalente a um Cap Rate de 8,0% a.a.
- ii. Moderado: R\$ 113,88/m<sup>2</sup>, equivalente a um Cap Rate de 9,3%
- iii. Otimista: R\$ 129,29/m<sup>2</sup>, equivalente a um Cap Rate de 10,6%

Os Cap Rates acima apresentados são brutos, isto é, não consideram custos de aquisição, como ITBI. A gestão espera um *ramp up* de 6 a 12 meses após a entrega do empreendimento para entregar os resultados esperados.

#### %REALIZADO

94,88%

#### 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	mai/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%	90,45%	94,88%	100,00%

### URBIC MOEMA

#### %REALIZADO

abril, 2021

13,52%

#### 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	mar/22	abr/22	mai/22
ACUM.	2,85%	4,84%	5,82%	8,54%	11,43%	13,52%	18,30%	26,36%	37,48%	50,44%	63,71%	71,75%	77,41%	82,46%	89,04%	95,32%	97,37%	99,01%	100,00%

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,40	0,40	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\$ 443.574	R\$ 1.305.775	R\$ 1.305.775
Receita Financeira	R\$ 50.934	R\$ 138.845	R\$ 138.845
Despesas	-R\$ 35.543	-R\$ 75.327	-R\$ 75.327
Resultado	R\$ 458.966	R\$ 1.369.293	R\$ 1.369.293
Rendimentos distribuídos	R\$ 417.857,20	R\$ 1.253.572	R\$ 1.253.572
Resultado por cota	R\$ 0,44	R\$ 1,31	R\$ 1,31
Rendimento por cota	R\$ 0,40	R\$ 1,20	R\$ 1,20
Resultado Acumulado <sup>1</sup>	R\$ 0,04	R\$ 0,11	R\$ 0,11
Proporção Distribuída	91%	92%	92%

**Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.**

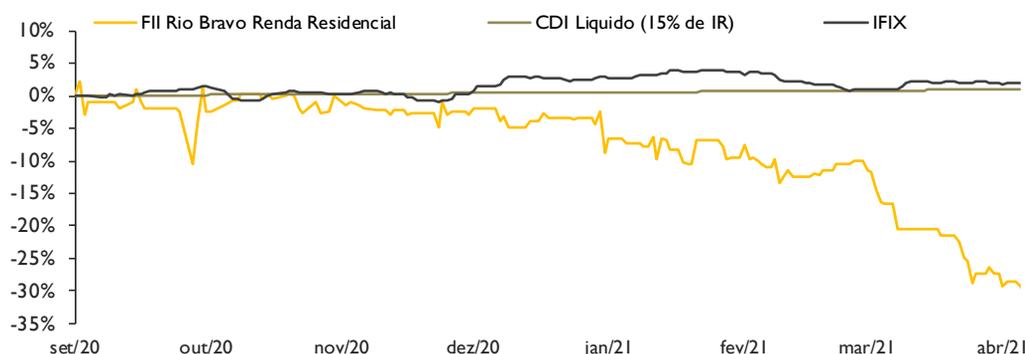
<sup>1</sup>Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

## LIQUIDEZ

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 727.565	R\$ 2.297.418	R\$ 4.724.886
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 24.252	R\$ 21.077	R\$ 27.631
Giro (% de cotas negociadas)	0,94%	2,62%	4,94%
Presença em Pregões	100%	99%	99%
	abr/21	out/20	abr/20
Valor da Cota	R\$ 74,90	R\$ 101,10	R\$ 101,10
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 78.243.761	R\$ 105.613.407	R\$ 105.613.407

## DESEMPENHO

Rentabilidade <sup>2</sup>	mês	desde o início	
IFIX	0,07%	2,16%	
IBOV	-6,40%	23,41%	
CDI líquido de IR (15%)	0,17%	1,02%	
<b>RBR11</b>	<b>-6,40%</b>	<b>-26,40%</b>	



<sup>2</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

## PORTFÓLIO

### URBIC VILA MARIANA

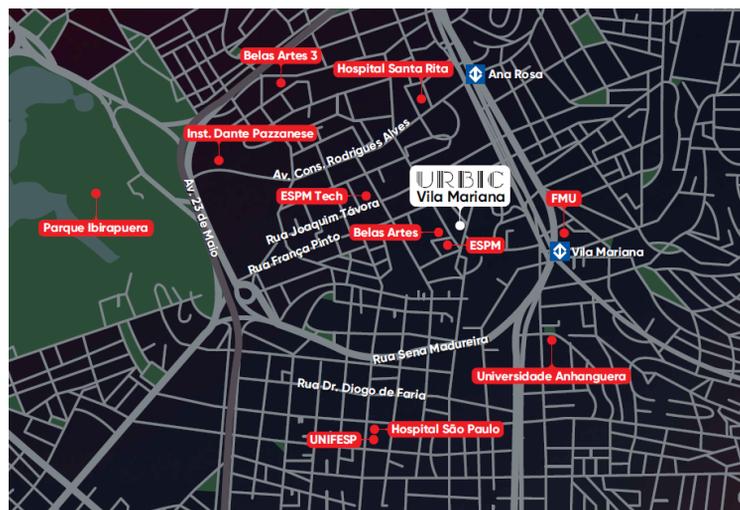


- São Paulo/SP
- Endereço: Rua Dr. Tomás Alves, 172
- Unidades: 109 unidades – 10 apartamentos/andar
- Torre única
- 11 pavimentos
- 09 unidades – 24 a 32 m<sup>2</sup>
- 20 unidades – 24,70 m<sup>2</sup>
- 20 unidades – 20,88 m<sup>2</sup>
- 60 unidades – 19,80 m<sup>2</sup>
- Área Privativa Total: 2.359,56 m<sup>2</sup>
- Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, jacuzzi, locker e coworking

Aquisição	
Custo do ativo com Fit-Out	R\$ 18.186.335,62
Aquisição + Fit-Out por m <sup>2</sup>	R\$ 14.700/m <sup>2</sup>
Unidades/Metragem Média	56/22,1 m <sup>2</sup>
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	Mai/2021

Vila Mariana é um bairro tradicional da cidade de São Paulo, de cerca de 130 mil habitantes (Censo IBGE 2010) e renda média per capita de R\$ 3,6 mil reais. O bairro mistura o moderno, representado por prédios de alto padrão e instituições de educação renomadas, com o histórico, pela presença de ícones como o Instituto Biológico, centro de pesquisa de mais de 70 anos de história.

O Urbic Vila Mariana está próximo a faculdades, hospitais, centros comerciais e corporativos e transporte público (com amplo acesso a ônibus e às linhas Azul e Verde do metrô). Possui fácil acesso a grandes pontos turísticos da cidade, como Parque Ibirapuera e a região da Av. Paulista que, por sua vez, é, acima de tudo, um dos principais centros corporativos de São Paulo.



Fonte: Urbic Incorporadora

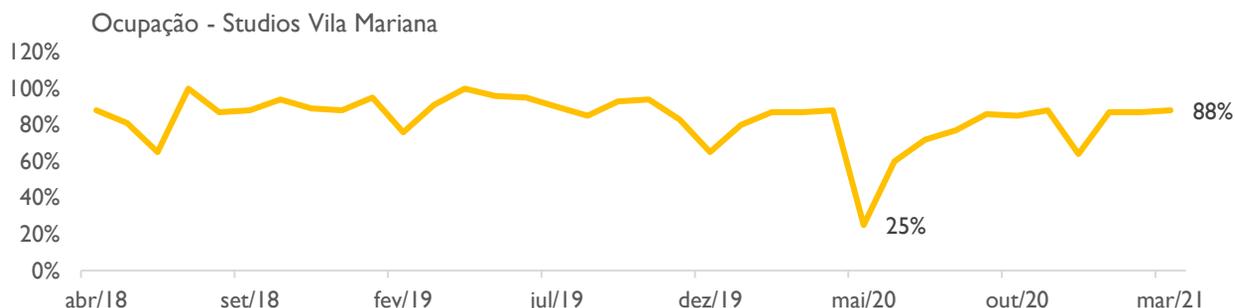
Tendo em vista a localização e os pontos no entorno citados, a demanda por locação residencial pode ser diversificada tanto em termos de origem quanto prazo.

<b>Faculdades</b>	Alunos de graduação e alunos de cursos de curta duração	Long e Short stay
<b>Hospitais</b>	Funcionários e acompanhantes de pacientes	Long e Short stay
<b>Centros comerciais/corporativos</b>	Funcionários e visitantes	Long e Short stay
<b>Pontos turísticos</b>	Turistas	Short stay

Empreendimentos de mesma tipologia do Urbic Vila Mariana recentemente lançados na região possuem preço de tabela entre R\$ 14.500 e R\$ 15.000/m<sup>2</sup>. A aquisição do Urbic Vila Mariana foi feita a R\$ 14.700/m<sup>2</sup>, já com Fit-out (móveis e equipamentos) e sem considerar recebimentos provenientes do instrumento de renda garantida.

## PORTFÓLIO

Dos três ativos que o RBR11 já adquiriu, será o primeiro a ser entregue, com previsão para o início da operação no mês de junho. Sendo, em valor de aquisição, o menor empreendimento entre os três, o fundo poderá, desde as primeiras locações, aprender com os desafios da operação e, desta forma, se antever com os outros dois ativos que serão posteriormente entregues.



Ocupação de studios na Vila Mariana (quartil superior). Fonte: AirDNA

Abaixo, algumas fotos recentes do empreendimento.



Acesso ao empreendimento.



Espaço para coworking.



Rooftop e churrasqueira.



Vista do rooftop

## PORTFÓLIO

### URBIC MOEMA



- São Paulo/SP
  - Endereço: Av. Sabiá, 641
  - Unidades: 116 unidades | 01 loja (240 m<sup>2</sup>)
  - Torre única
  - 15 pavimentos
  - 18 unidades NR<sup>1</sup> – 24 a 43 m<sup>2</sup>
  - 76 unidades – 24,08 a 26,13 m<sup>2</sup>
  - 22 unidades – 32,43 m<sup>2</sup>
  - Área Privativa Total: 3.352,66 m<sup>2</sup>
  - Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking.
- <sup>1</sup>NR = não residenciais. Unidades para operação short-stay



Fonte: Google Earth  
 Foto do projeto meramente ilustrativa

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

O bairro de Moema, localizado na zona Sul da cidade de São Paulo, possui 83.368 habitantes (censo IBGE 2010) e é considerado um bairro nobre, com IDH de 0,961, o maior entre os 96 distritos paulistanos. Possui diversas áreas verdes e fácil acesso a parques, como o Ibirapuera. O Urbic Moema possui localização privilegiada, com infraestrutura completa na região, e está próximo a shoppings, supermercados e pontos geradores de demanda, como faculdades e hospitais. Está a menos de 300 metros da estação Moema do metrô, tem acesso à região da Vila Olímpia e se situa entre vias primárias, como Av. Hélió Pelegrino, Av. República do Líbano, Av. Ibirapuera e Av. Santo Amaro.

Empreendimentos de mesma tipologia do Urbic Moema recentemente lançados na região possuem preço de tabela entre R\$ 15.000 e R\$ 18.000/m<sup>2</sup>. A aquisição do Urbic Moema foi feita a R\$ 14.995/m<sup>2</sup>, já com Fit-out (móvel e equipamentos) e sem considerar recebimentos provenientes do instrumento de renda garantida.

Abaixo, fotos recentes das obras em andamento.

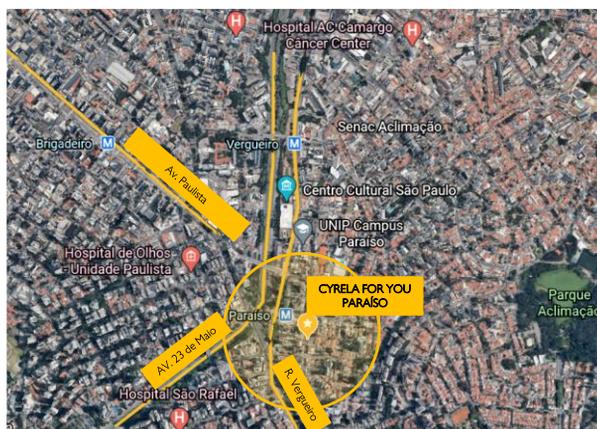


## PORTFÓLIO

### 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 m<sup>2</sup>

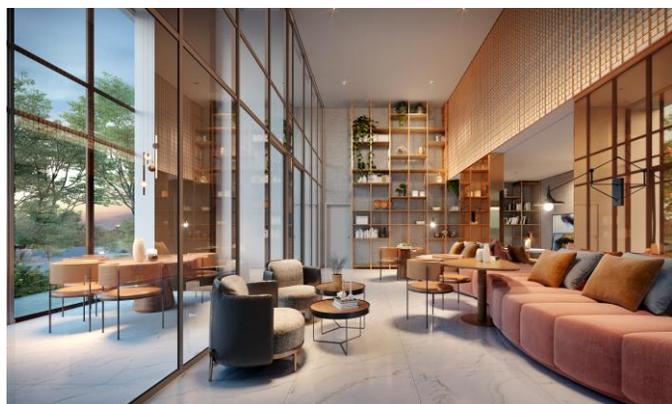


Fonte: Google Earth  
 Foto do projeto meramente ilustrativa

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

Paraíso é um bairro que se situa em uma das extremidades da Av. Paulista. É rodeado por atrações variadas, como pontos culturais, parques e centros comerciais. Está próximo de um dos principais centros corporativos da cidade e possui hospitais e faculdades em seu entorno. O tipo de demanda do Cyrela For You Paraíso se assemelha à do Urbic Vila Mariana, porém com foco maior na Av. Paulista, estando mais próximo ao Shopping Pátio Paulista e a grandes faculdades. Está a cerca de 200 metros da estação Paraíso do metrô, com acesso às linhas Azul e Verde. O empreendimento possui tipologias variadas de unidades, entre studios, 1 dormitório e 2 dormitórios.

Empreendimentos de mesma tipologia do Cyrela For You Paraíso recentemente lançados na região possuem preço de tabela entre R\$ 14.000 e R\$ 17.000/m<sup>2</sup>. A aquisição do Cyrela For You Paraíso foi feita a R\$ 11.313/m<sup>2</sup>, sem considerar recebimentos provenientes do instrumento de renda garantida. Esta aquisição foi feita sem Fit-out.



## GLOSSÁRIO

---

**Short-Stay** ou aluguel por temporada consideram períodos mais curtos, entre diárias de alguns dias até 3 meses de ocupação. Por ter este perfil, o aluguel é contabilizado por diária.

A locação por temporada costuma ter taxas de ocupação mais baixas e aluguel por m<sup>2</sup> mais altos em comparação à locação convencional.

**Long-Stay** ou aluguel convencional é a ocupação comum regida pela lei do inquilinato, com 30 meses de contrato, aviso prévio de 90 dias e garantias como seguro fiança, fiador, entre outras especificações.

O aluguel nesta modalidade tem a curva de ocupação mais lenta em comparação ao Short-Stay, mas permite um fluxo de caixa mais constante e previsível, o que gera previsibilidade para o Fundo.



É analisada a tipologia/metragem/demanda da região para que seja definida pela gestão o mix específico e considerado ideal para cada um dos ativos.

**Fit-out** é o processo de equipagem e conveniência das Unidades Autônomas. Além da aquisição do imóvel pronto, na aquisição em questão a entrega para o Fundo é feita com todo o acabamento, mobília e equipagem necessária para que a unidade já possa tornar-se operacional. Portanto, esse custo de fit-out é considerado por m<sup>2</sup> e adicionado ao custo da unidade.

**Operadora** é a empresa responsável pela gestão da locação por temporada, como vistoria das unidades, segurança e *check-ins* e *check-outs* das locações.



## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

---

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 101.146.528,12

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.044.643

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.096

**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”).

### RIO BRAVO - LINKS

---

- [CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING LIST](#)
- [CONFIRA NOSSA CARTA DE ESTRATÉGIAS REFERENTE AO MÊS DE ABRIL](#)

## **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](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 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.