

Relatório Gerencial

Julho/2021

RBRS11

FII Rio Bravo Renda Residencial



RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JULHO 2021

DENTRO DO “NOVO NORMAL”

Ainda é alto o nível de desemprego, e a atividade econômica experimentou uma recuperação que parece estar encontrando seus limites. Seja por conta de problemas pelo lado da oferta, quando etapas da cadeia produtiva ficaram comprometidas por problemas gerados pela pandemia, seja pelo fato de que voltaram a crescer as infecções a partir da “variante delta”, o que pode prolongar ainda mais as medidas de flexibilização. Parece se elevar a ansiedade com relação ao crescimento no restante do ano de 2022.

A ansiedade com a inflação também se elevou, mesmo com o Banco Central do Brasil prosseguindo com as elevações da Selic ao ritmo de 0,75% por reunião, ou mantida a premissa de que a trajetória dos juros é para cima. Julho não teve reunião do COPOM – o prazo entre reuniões é de 45 dias, a próxima é no começo de agosto. O FED também não alterou seu *mix* de políticas de resposta à pandemia a despeito dos indícios de aceleração da inflação. Prevalece um “excesso de liquidez” destinado a recuperar a atividade econômica, nos EUA como no Brasil, com implicações em alguns ativos mais sensíveis.

Não obstante, a disseminação da “variante delta” mesmo em países com altas taxas de vacinação trouxe dúvidas sobre a extensão da normalização na atividade “pós-Covid”, e sobre a recuperação global que já se desenhava. As novas “ondas” de novas variantes enfraquecem a noção de um “pós-covid” muito próximo da normalidade anterior. Voltam as ansiedades sobre o “novo normal”, ou sobre como “conviver” com sucessivas ondas de Covid, incidindo sobre populações já vacinadas e que talvez tenham que se acostumar com revacinações periódicas.

No mês de julho, prossegui o enredo em torno do “pacote tributário”, de que tratamos com algum detalhe nesse espaço, em nossa edição anterior. O assunto está longe do fim, a situação é dinâmica, pois o projeto acabou sem ser votado antes do recesso parlamentar, conforme prometido inclusive pelo presidente da Câmara, Arthur Lira, e as alterações sobre as alterações vão se acumulando.

Definitivamente, o “pacote” não teve boa acolhida, e seu único efeito palpável até agora foi sobre o *status* do ministro Guedes, que perdeu poderes nesse trajeto, poderes do tamanho de um ministério inteiro, o do Trabalho, recriado, como se descreve mais abaixo.

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

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Chegou o momento do retorno presencial aos escritórios?

Com praticamente 50% da população brasileira já parcialmente imunizada (pelo menos a primeira dose da vacina) e diante da perspectiva cada vez mais próxima de imunização total da população ativa, a pergunta que ressurgiu é a seguinte: chegou o momento de voltar a trabalhar presencialmente nos escritórios? Este retorno será de maneira *full time* ou será um modelo híbrido? Ou ainda: será melhor aguardar um pouco mais em *home office* para o retorno ao ambiente corporativo?

No início da pandemia, o “novo normal” era, sem dúvida, o *home office*. Algumas empresas declararam na grande mídia e nas redes sociais que não voltariam mais aos escritórios e que seus funcionários permaneceriam em casa, com segurança e infraestrutura para o desenvolvimento do seu trabalho. Após mais de 17 meses de pandemia, as empresas “descobriram” que o *home office* no modelo pensado inicialmente foi excelente, porém somente por um determinado período.

As duas partes envolvidas no relacionamento corporativo começaram a perceber que algumas questões do *home office* estavam começando a incomodar:

Para os funcionários, (i) a falta de convivência com os colegas (se sentir isolado), (ii) permanecer o tempo todo em casa, muitas vezes driblando barulhos, latidos, choros e gritos em momentos de reunião; (iii) estafa mental pela quantidade de horas trabalhadas, incluindo o número de reuniões diárias (antigamente uma ligação e/ou e-mail resolvia a maioria dos assuntos); (iv) a “disponibilidade permanente” que avança em muito as horas de trabalho, dentre outras dificuldades.

Para as empresas, outras questões começaram a surgir e fizeram com que o debate do retorno voltasse a ser discutido: (i) redução do engajamento; (ii) piora da comunicação interna e letargia na tomada de decisão – por mais que hoje existam inúmeras ferramentas de comunicação à disposição de todos, nada como estar no mesmo ambiente para que eventuais dúvidas sejam sanadas rapidamente; (iii) a cultura, a história e os valores da empresa não estão sendo tão propagados como deveriam; (iv) redução da criatividade dos funcionários; e (v) dificuldade de integrar e inserir os funcionários mais jovens na cultura da empresa e na rotina de aprendizado do seu trabalho.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo



DESTAQUES

Área Privativa (m²)	Número de cotistas	Número de cotas	Yield anualizado ¹
12.793	1.193	1.044.643	6,9%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
73,00	76,3	42,7	12.307

¹Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período somado aos valores a pagar do fundo com custos, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pela área.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de julho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,41/cota e distribuição de R\$ 0,42/cota. Os resultados operacionais do Fundo são compostos por: i) receitas imobiliárias do Urbic Vila Mariana (aprox. R\$ 0,06/cota); ii) renda garantida do Urbic Moema (aprox. R\$ 0,10/cota); e iii) renda garantida do Cyrela For You Paraíso (aprox. R\$ 0,33/cota). O FFO, resultado operacional do Fundo, será informado nos próximos relatórios, após a conclusão da emissão de cotas em andamento, detalhada mais abaixo.

Ao longo do primeiro semestre de 2021, a cobrança da taxa de administração por parte da administradora (Rio Bravo) foi feita de forma parcial (sendo cobrado apenas o valor mínimo ou cerca de 41% do total devido no período), com o intuito de linearizar a distribuição de rendimentos no ano. O saldo remanescente referente a esta taxa de administração será pago pelo Fundo de forma diluída ao longo do segundo semestre de 2021, com impacto mensal de R\$ 0,016/cota

2ª EMISSÃO DE COTAS

O Fundo deu início à 2ª Emissão de Cotas, em Oferta ICVM 476, que propõe captar volume total de R\$ 25.000.030,00. Os recursos captados serão destinados ao **pagamento das aquisições dos ativos Urbic Moema e Cyrela For You Paraíso**. Para mais informações, acesse o material da Oferta [disponível aqui](#).

A CAPTAÇÃO TEM O OBJETIVO DE CUMPRIR COM AS OBRIGAÇÕES DE CURTO PRAZO DO FUNDO

POR QUE A EMISSÃO É NECESSÁRIA NESTE MOMENTO?

O Fundo captou, em seu IPO, R\$ 100,9 milhões e tem atualmente cerca de R\$ 84,4 milhões alocados em seus três ativos imobiliários.

As aquisições, feitas à prazo, geraram um **capital comprometido de cerca de R\$ 173,3 milhões** (estimado, a depender de INCC futuro). Portanto, é preciso que sejam realizadas novas captações para quitar o saldo devedor.

Ao lado, o cronograma de aportes mensais detalhado por empreendimento. Os compromissos de pagamento cessam em novembro/2023.

O Fundo possui cerca de R\$ 16,2 milhões em disponibilidades (junho/2021), portanto há a necessidade de recursos para cumprir os compromissos a partir de setembro.

A captação tem, portanto, o objetivo de liquidar as obrigações de curto prazo do Fundo (até 12 meses). Ou seja, **os recursos da 2ª emissão visam o pagamento das parcelas até abril de 2022**. Para as obrigações futuras, serão necessárias futuras novas emissões de cotas.

Cronograma de aportes (R\$ mil)	Urbic Tomás Alves	Urbic Moema	Cyrela Apeninos	Mensal (R\$ mil)	Acumulado (R\$ mil)
jul/21	-	2.384	1.738	4.123	4.123
ago/21	-	2.401	1.751	4.152	8.275
set/21	-	2.418	1.756	4.174	12.448
out/21	-	5.773	1.760	7.533	19.981
nov/21	-	2.430	1.764	4.194	24.175
dez/21	-	2.436	1.766	4.202	28.377
jan/22	-	2.819	1.769	4.588	32.965
fev/22	-	1.524	1.774	3.298	36.263
mar/22	-	-	1.779	1.779	38.042
abr/22	-	-	1.785	1.785	39.827
mai/22	-	1.643	1.790	3.434	43.260
jun/22	-	-	7.835	7.835	51.095
jul/22	-	-	1.823	1.823	52.918
ago/22	-	-	1.831	1.831	54.749
set/22	-	-	1.836	1.836	56.584
out/22	-	-	1.840	1.840	58.424
nov/22	-	-	1.844	1.844	60.268
dez/22	-	-	1.847	1.847	62.115
jan/23	-	-	1.851	1.851	63.965
fev/23	-	-	1.854	1.854	65.820
mar/23	-	-	1.858	1.858	67.678
abr/23	-	-	1.862	1.862	69.540
mai/23	-	-	1.866	1.866	71.405
jun/23	-	-	8.100	8.100	79.505
jul/23	-	-	1.873	1.873	81.378
ago/23	-	-	1.877	1.877	83.255
set/23	-	-	1.881	1.881	85.135
out/23	-	-	1.884	1.884	87.020
nov/23	-	-	1.888	1.888	88.908
Total	-	23.830	65.078	88.907,95445	

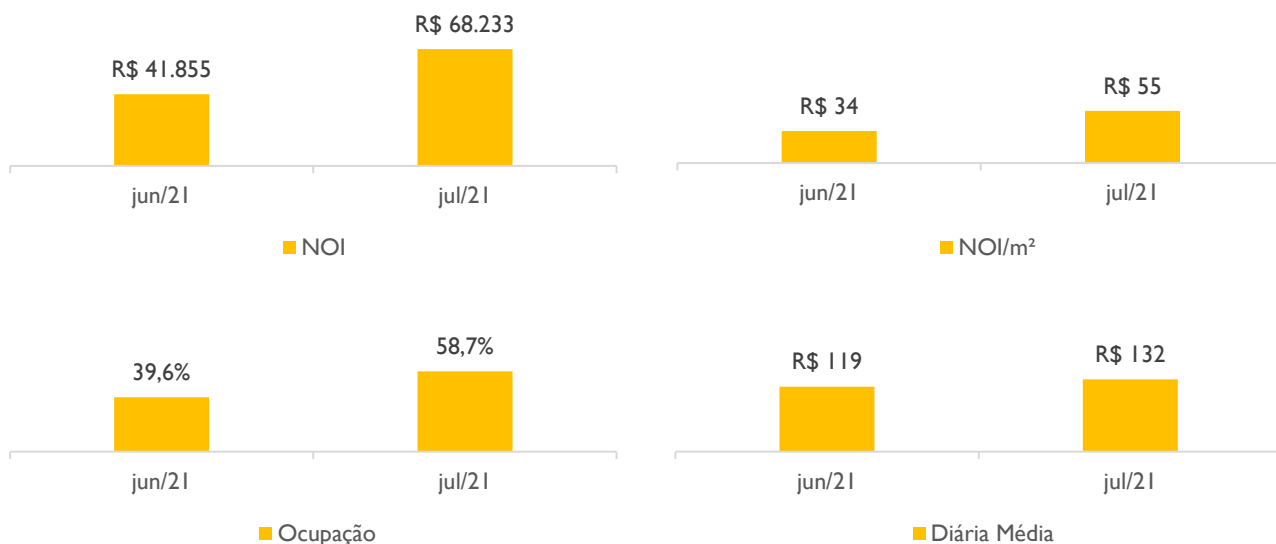
A emissão é de pequena proporção e é necessária para cumprir as obrigações das aquisições dos imóveis, adquiridos a preços atrativos. O cotista entrante na 1ª emissão de cotas manterá sua rentabilidade projetada em linha com a rentabilidade apresentada no estudo de viabilidade da 1ª emissão e acima de 7% a.a. (após período de ramp up dos ativos), mesmo com a 2ª emissão de cotas ocorrendo em valor abaixo do patrimonial. Isto ocorre uma vez que as aquisições ocorreram a preços competitivos, possibilitando cap rates favoráveis.

OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

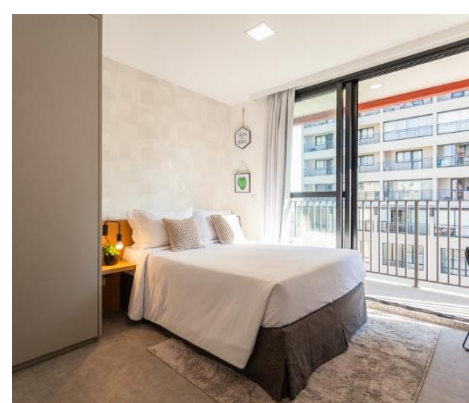
O mês de julho trouxe bons resultados nas locações no ativo Urbic Vila Mariana. Ao todo, foram 1.019 diárias realizadas, o que representa ocupação de 58,7%. O preço médio de locação foi de R\$ 108,89/m².

No último relatório, foram informados os valores de R\$ 63.178,27 e R\$ 21.997,14 para a receita bruta de locações e despesas operacionais¹ respectivamente. Entretanto, parte da taxa da operadora e custo de OTAs (plataformas/sites de reservas) já estavam incluídos neste valor de receita bruta de locações. A fim de padronizar as informações e o report mês a mês, as despesas de OTAs foram reclassificadas no mês de junho. Ressalta-se que o repasse para o Fundo de R\$ 41.855,00 em junho se mantém.

¹ Despesas Operacionais incluem taxa da operadora, condomínio, seguro e custo de OTAs. IPTU e contas de luz passarão a compor as despesas da operação e serão descontados nos próximos meses.



A Nomah, operadora contratada para as locações no Urbic Vila Mariana, está realizando trabalho ativo de prospecções por meio de parcerias com faculdades próximas, visando apresentação do ativo para pais e alunos. Confira o tour virtual pelo ativo [aqui](#). Também é possível fazer a reserva e conhecer as comodidades do imóvel no site da Nomah, [através deste link](#).



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

- i. Conservador: R\$ 98,48/m², equivalente a um *cap rate* de 8,0% a.a.
- ii. Moderado: R\$ 113,88/m², equivalente a um *cap rate* de 9,3%
- iii. Otimista: R\$ 129,29/m², 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.

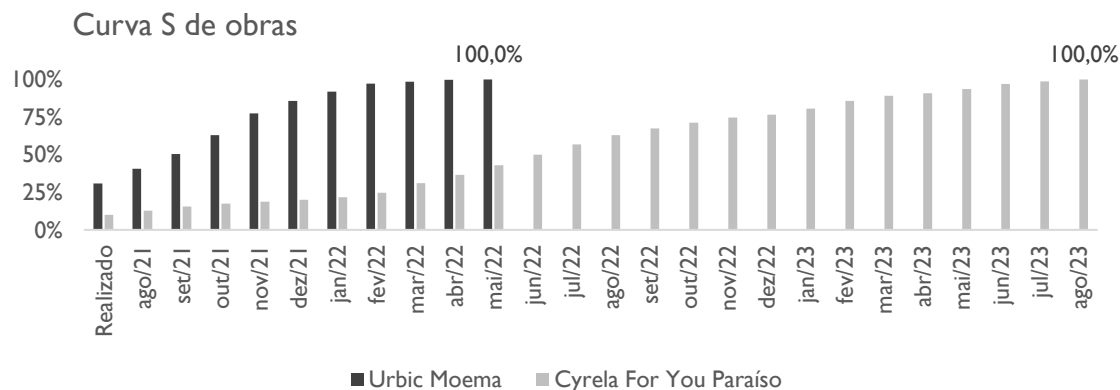


OBRAS

Abaixo, a Curva S mostra a porcentagem de avanço das obras do Urbic Moema e do Cyrela For You Paraíso.

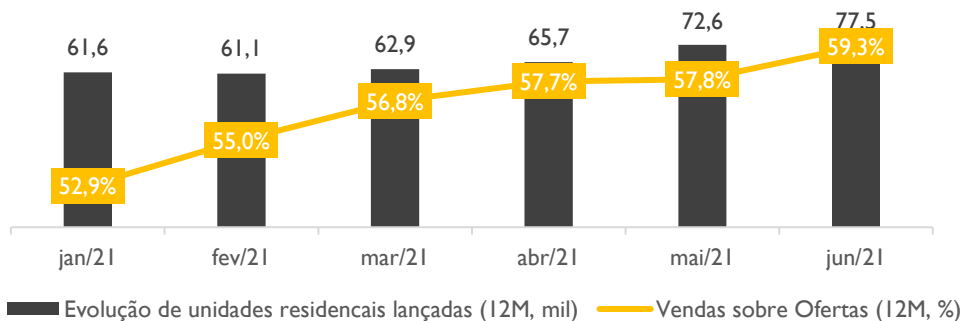
O Urbic Moema tem previsão de conclusão em maio de 2022 e início das operações no mês seguinte. A previsão de entrega do Cyrela For You Paraíso foi adiada para agosto de 2023, antes prevista para dezembro de 2023.

[Clique aqui](#) e confira imagens da obra do Urbic Moema.



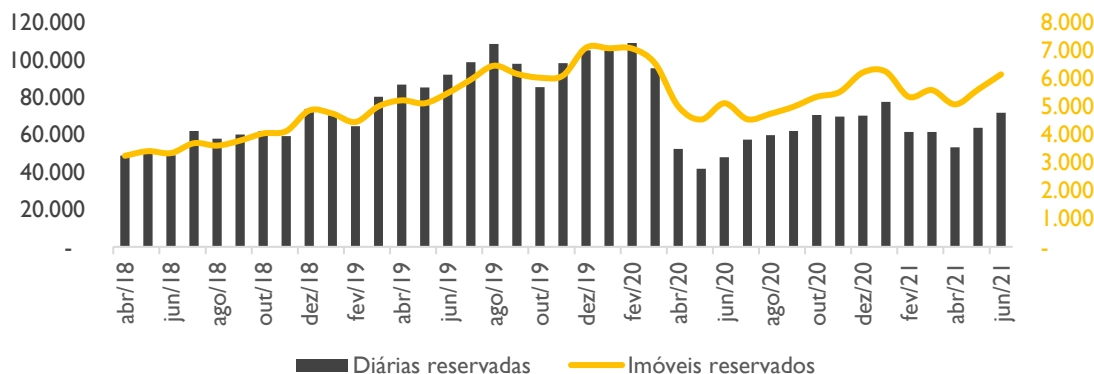
MERCADO RESIDENCIAL

A cidade de São Paulo, no ano de 2021, segue com crescimento do número de unidades lançadas e VSO em 12 meses. Entre julho de 2020 e junho de 2021, atingiu o patamar de mais de 77 mil unidades lançadas e uma relação Venda sobre Ofertas de 59,3%. O mercado residencial continua aquecido tanto em oferta quanto em demanda e segue com números crescentes desde o final de 2020.



Fonte: Secovi-SP.

Na perspectiva de demanda *short stay*, os últimos meses apresentaram elevação dos números de demanda na cidade de São Paulo. O mercado vem se recuperando com o avanço da vacinação conforme gráfico abaixo, que mostra o número de imóveis e diárias reservadas em plataformas como Airbnb.

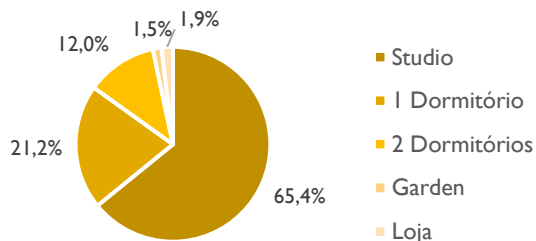


Fonte: Airdna.

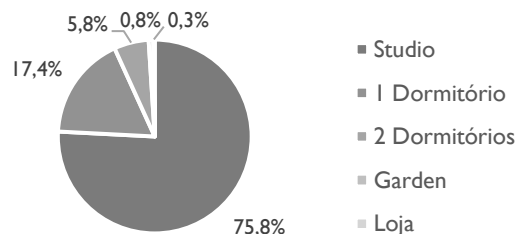
PORTFÓLIO DO FUNDO

O Fundo detém um portfólio de 396 unidades e uma loja, com área privativa total de 12.793,38 m², com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

Área privativa total: 12.793 m²



Total de unidades: 397



Na página 10 a 12 deste relatório estão resumidas as principais características de cada ativo, bem como comentários sobre as regiões em que se encontram. Os três empreendimentos que compõem o portfólio do RBRS11 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.

A escala do Fundo como comprador dos imóveis permite a aquisição por preços extremamente competitivos.

ATIVO EM OPERAÇÃO

URBIC VILA MARIANA	
Rua Dr. Tomás Alves, 172 - Vila Mariana - São Paulo	
Número de Unidades	56
Aquisição sem fit-out ¹	R\$ 11.929/m²
Aquisição com fit-out ¹	R\$ 13.929/m²
Valor de mercado ²	R\$ 14.500/m² - 15.000/m²
Pendente de pagamento ³	R\$ 672.000
Status	Em operação

ATIVO EM CONSTRUÇÃO

CYRELA FOR YOU PARAÍSO	
Rua Apeninos, 973 - Paraíso - São Paulo	
Número de Unidades	259
Aquisição ¹	R\$ 8.826/m²
Valor de mercado ²	R\$ 14.500/m² - 15.000/m²
Pendente de pagamento ³	R\$ 60,1 milhões
Status	Em construção (entrega em 4T23)

ATIVO EM CONSTRUÇÃO

URBIC MOEMA	
Av. Sabiá, 641 - Moema - São Paulo	
Número de Unidades	81 + loja
Aquisição sem fit-out ¹	R\$ 11.301/m²
Aquisição com fit-out ¹	R\$ 13.301/m²
Valor de mercado ²	R\$ 15.000/m² - 18.000/m²
Pendente de pagamento ³	R\$ 26 milhões
Status	Em construção (entrega em 2T22)

¹ Descontada Renda Garantida; ² Fonte dos dados de mercado por região: Geoimóvel; ³ Valores estimados, a depender de INCC.

Os valores de aquisição consideram o fluxo de pagamentos das parcelas e recebimentos de Renda Garantida a valor presente, com uma taxa de desconto de 8% a.a. (taxa da Renda Garantida) e data-base em novembro/2020. **As três aquisições foram feitas a preços competitivos quando comparadas com valores de empreendimentos semelhantes nas respectivas regiões.** O Urbic Vila Mariana e Urbic Moema foram adquiridos com Fit-out de R\$ 2.000/m². O ativo Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem Fit-out.



DIFERENCIAIS COMPETITIVOS DO FUNDO

1 Flexibilidade (*Short e Long Stay*)

O fundo pode realizar locações **tanto de Short Stay quanto de Long Stay**:

- i. *Long Stay*: locação por tempo mais longo, gera maior **previsibilidade de receita** nos meses seguintes;
- ii. *Short Stay*: locação por tempo mais curto, com **rentabilidade maior**;
- iii. Mix entre *Long* e *Short* permite aproveitar as vantagens de cada um e adaptação conforme demanda visa obter maior rentabilidade.

2 Controle acionário na participação nos empreendimentos

O Fundo busca deter mais de 50% das unidades dos empreendimentos para ter o **poder de decisão sobre assuntos relevantes em assembleia** e direcionar o ativo de modo que melhor atenda às necessidades da operação.

3 Localizações privilegiadas em São Paulo

Regiões de alta e diversificada demanda, próximo a faculdades, transporte público, centros corporativos, hospitais e pontos turísticos. Atualmente o Fundo está posicionado na **Vila Mariana, Paraíso e Moema**.

4 FII residencial independente

O Fundo não está ligado a nenhuma incorporadora ou operadora de locação, o que **permite a escolha dos melhores projetos/ativos** e as melhores operadoras para cada projeto/ativo.

5 Apartamentos prontos para uso, operação profissional e alta performance na execução dos cronogramas

O empreendimento localizado na **Vila Mariana teve início das suas operações** e, no primeiro final de semana, teve ocupação de 100% das unidades disponíveis, com locações na modalidade *Short Stay*. Todos os apartamentos do Fundo já são mobiliados e prontos para locação.



6 Modelo de negócio adaptado para locações de unidades residenciais

Diferente do que se observa em um mercado mais tradicional de incorporação pra venda, **o Fundo tem a vantagem competitiva de ter seus ativos pensados para a operação de locação**. Suas características, áreas comuns e controle na participação dos empreendimentos possibilitam otimização de custos de condomínio em um modelo formatado para investidores.



RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 495.051	R\$ 495.051	R\$ 3.176.811
Receita Financeira	R\$ 44.996	R\$ 44.996	R\$ 307.399
Despesas	-R\$ 108.009	-R\$ 108.009	-R\$ 539.973
Resultado	R\$ 432.038	R\$ 432.038	R\$ 2.944.237
Rendimentos distribuídos	R\$ 438.750,06	R\$ 438.750	R\$ 2.945.893
Resultado por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,41	R\$ 2,82
Rendimento por cota	R\$ 0,42	R\$ 0,42	R\$ 3,24
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,01	-R\$ 0,01	R\$ 0,00
Proporção Distribuída	102%	102%	100%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

³ Resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos no período.

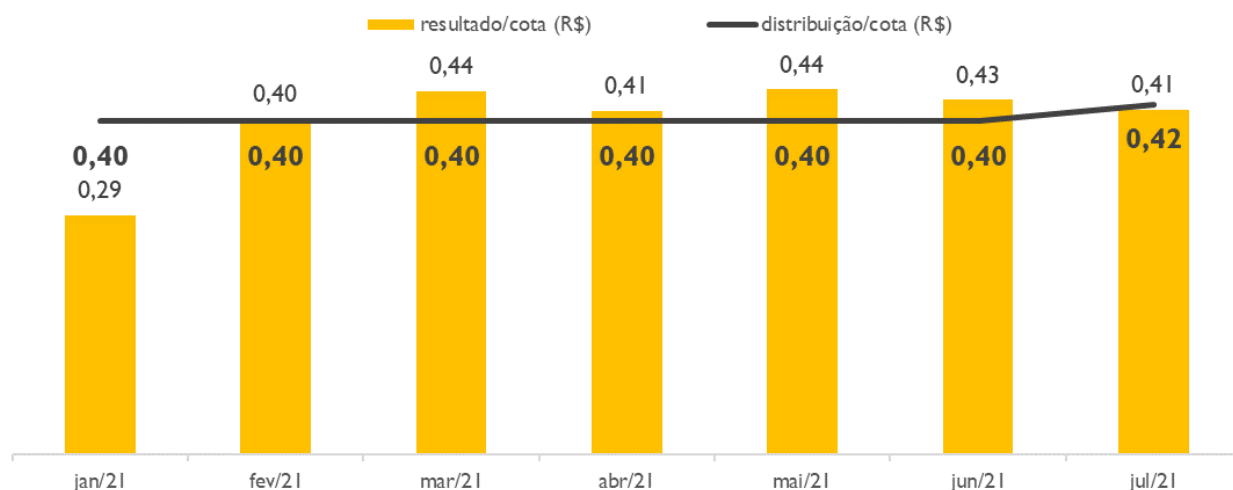
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,42					
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. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

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.

Distribuição de resultados (R\$/cota)





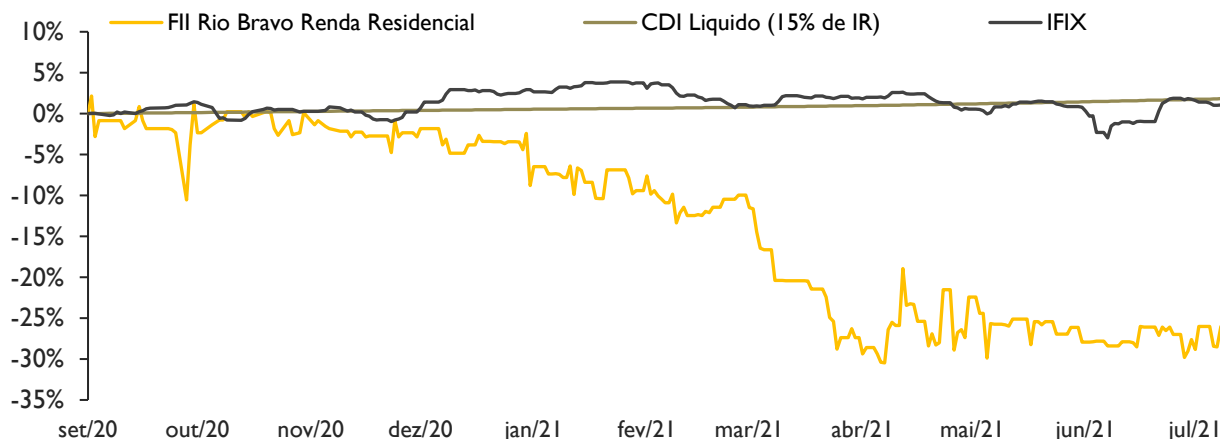
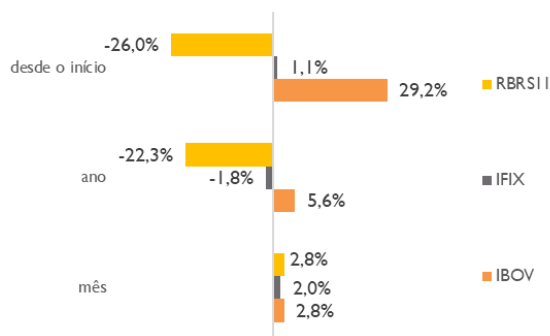
RBR11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 897.295	R\$ 4.322.062	R\$ 6.749.529
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 42.728	R\$ 22.748	R\$ 26.784
Giro (% de cotas negociadas)	1,20%	5,30%	7,62%
Presença em Pregões	95%	98%	98%

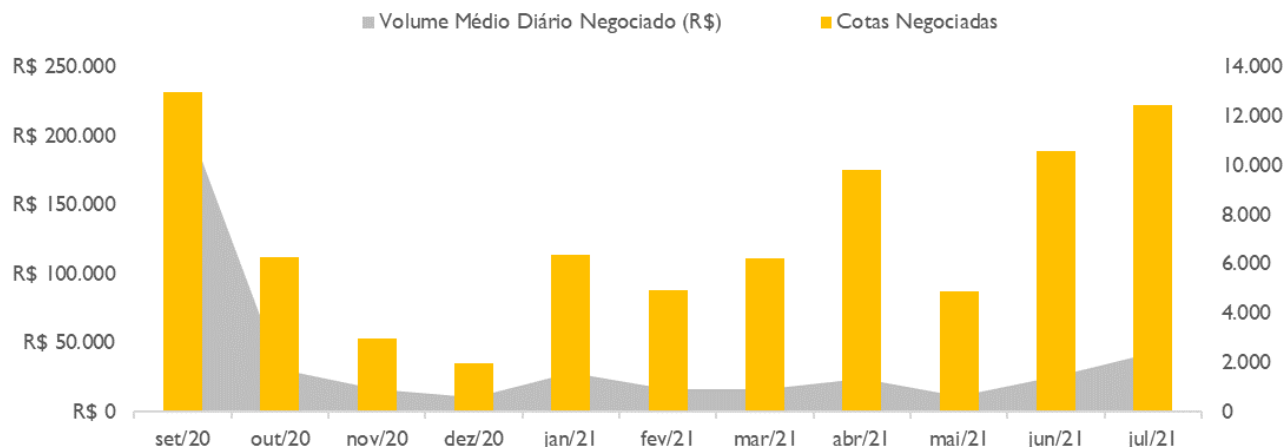
	jul/21	jan/21	jul/20
Valor da Cota	R\$ 73,00	R\$ 93,00	R\$ 93,00
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 76.258.939	R\$ 97.151.799	R\$ 97.151.799

DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade ⁴	mês	ano	desde o início
IFIX	1,98%	-1,79%	1,08%
IBOV	2,85%	5,59%	29,17%
CDI líquido de IR (15%)	0,29%	1,38%	1,82%
RBR11	2,85%	-22,25%	-26,00%



⁴ 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

Aquisição	
Custo do ativo com Fit-Out	R\$ 18.186.335,62
Aquisição + Fit-Out por m²	R\$ 14.700/m²
Unidades/Metragem Média	56/22,1 m²
Empreendimento concluído	jun/21

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.

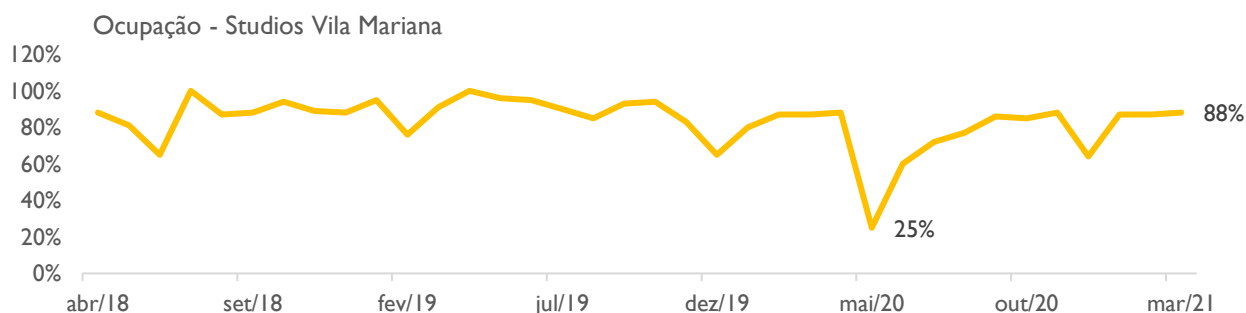
O Urbic Vila Mariana está próximo a faculdades, hospitais, centros comerciais e corporativos e transporte público (com amplo acesso a ônibus e às linhas Azul e Verde do metrô). Possui fácil acesso a grandes pontos turísticos da cidade, como Parque Ibirapuera e a região da Av. Paulista que, por sua vez,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

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.

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

O preço de aquisição já descontado a renda garantida e o custo do fit out foi de R\$ 12.160/m². Portanto, a aquisição foi realizada 16 ~ 19% abaixo do preço dos lançamentos da região considerando os mesmos parâmetros de comparação.

Dos três ativos que o RBR511 já adquiriu, foi o primeiro a ser entregue, com 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

PORTFÓLIO

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



Fonte: Google Earth
 Foto do projeto meramente ilustrativa

Aquisição	
Custo do ativo com Fit-Out	R\$ 36.398.053,43
Aquisição + Fit-Out por m²	R\$ 14.995/m²
Unidades/Metragem Média	81/29,6 m²
Mix Long-Stay Short-Stay	75% 25%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$ 90/m² R\$ 215/dia
Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	1T2022

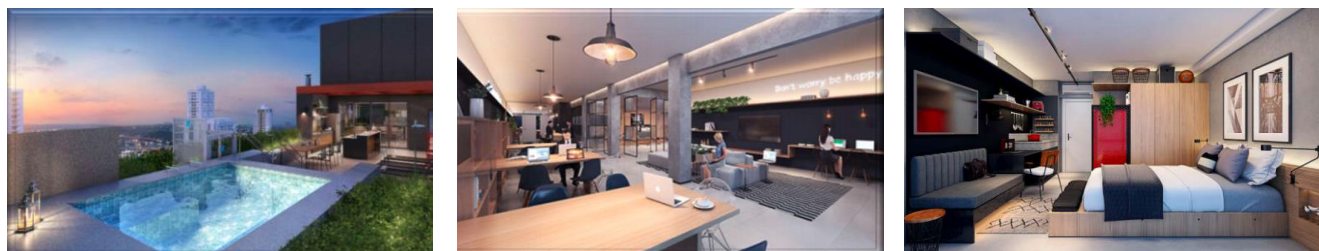
O bairro de Moema, localizado na zona Sul da cidade de São Paulo, possui 83.368 habitantes (censo IBGE 2010) e é considerado um bairro nobre, com IDH de 0,961, o maior entre os 96 distritos paulistanos. Possui diversas áreas verdes e fácil acesso a parques, como o Ibirapuera. O Urbic Moema possui localização 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/m². A aquisição do Urbic Moema foi feita a R\$ 14.995/m², já com Fit-out (móvel e equipamentos) e sem considerar recebimentos provenientes do instrumento de renda garantida.

Abaixo, fotos recentes das obras em andamento.



Abaixo, renderizações de áreas comuns e apartamento.

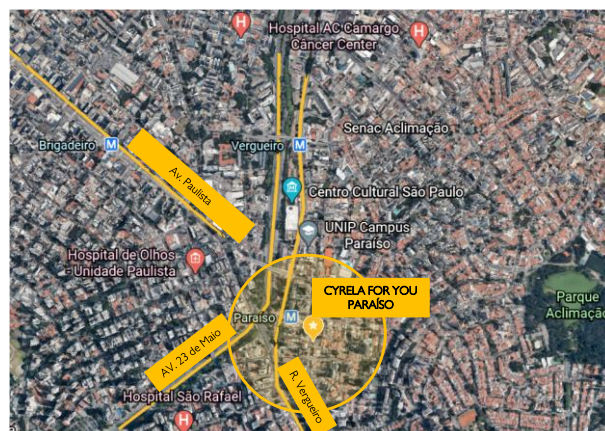


PORTFÓLIO

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 m²

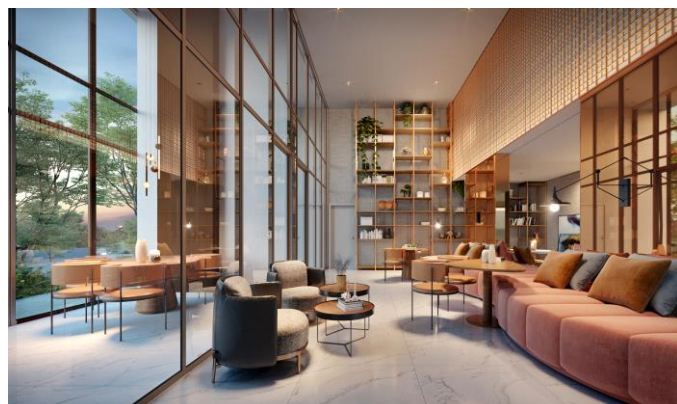


Fonte: Google Earth
 Foto do projeto meramente ilustrativa

Aquisição	
Custo do ativo com Fit-Out	R\$ 103.278.000,00
Aquisição + Fit-Out por m 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

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 Paraisópolis 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\$ 14.500 e R\$ 15.000/m². A aquisição do Cyrela For You Paraíso foi feita a R\$ 11.313/m², 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 m² 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 m² 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\$ 100.766.448,42 (ref. Junho)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 1.044.643

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos






NÚMERO DE COTISTAS • 1.193

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](#)

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.