

Relatório Gerencial

Março/2021

RBRS11

FII Rio Bravo Renda Residencial



DESTAQUES

Área Privativa (m ²)	Número de cotistas	Número de cotas	Yield anualizado ¹
12.793	1.059	1.044.643	6,0%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²
80,00	83,6	16,9	3.984

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, sendo que cerca de R\$ 68 milhões foram desembolsados. Abaixo, detalhamos o fluxo de aportes do fundo nos próximos 12 primeiros meses. Na próxima página, detalhamos a evolução das obras até o mês de março.

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)	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22
Urbic Tomás Alves	R\$ 543,36	R\$ 3.780,04	R\$ -									
Urbic Moema	R\$ 1.412,74	R\$ 1.381,86	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\$ -
Cyrela Apeninos	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	R\$ 1.681,65	R\$ 1.684,48	R\$ 1.686,41	R\$ 1.688,96	R\$ 1.691,50
Total	R\$ 1.956,10	R\$ 12.246,59	R\$ 3.025,41	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

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

RESULTADO DO FUNDO

O resultado do Fundo em março de 2021 foi de R\$ 0,44/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

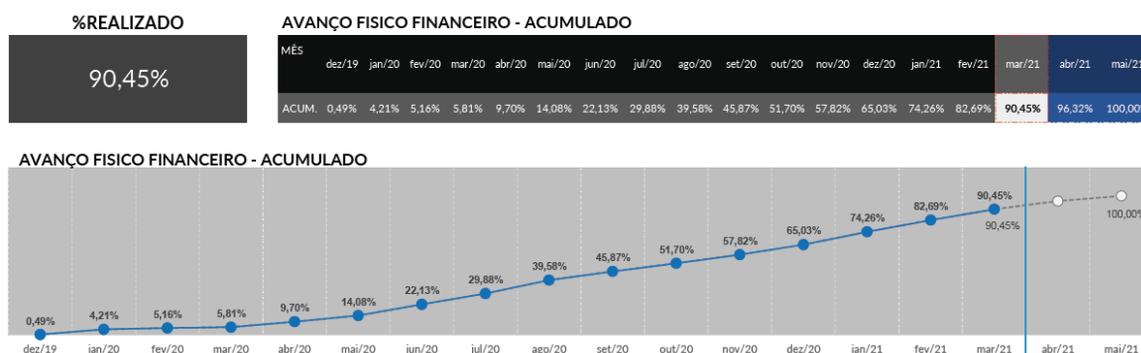
Para a operação de locações no empreendimento Urbic Vila Mariana, o fundo fechou contrato com a Nomah, empresa pertencente ao grupo Loft. A Nomah foi criada em 2016 e tem Antonio Setin (Setin Incorporadora), Dany Muszkat (ex-presidente da Even) e Roland de Bonadona (ex-presidente da Accor) como alguns 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:

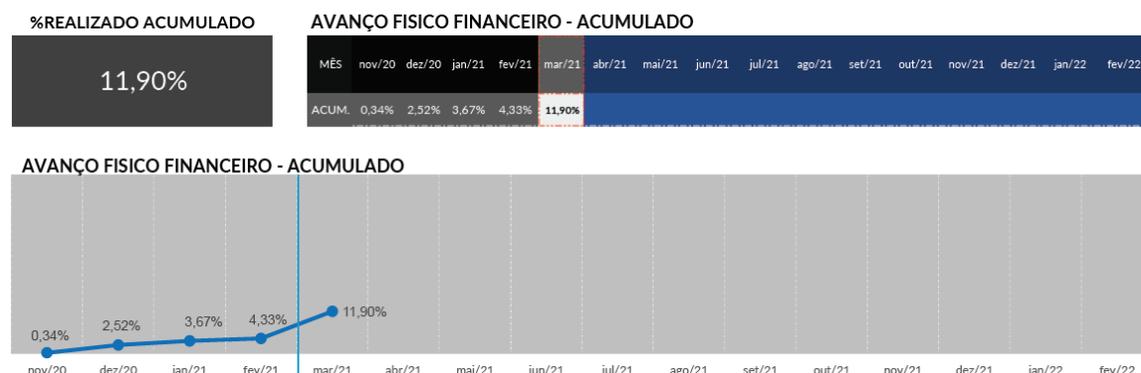
- Conservador: R\$ 98,48/m², equivalente a um Cap Rate de 8,0% a.a.
- Moderado: R\$ 113,88/m², equivalente a um Cap Rate de 9,3%
- Otimista: R\$ 129,29/m², equivalente a um Cap Rate de 10,6%

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.

URBIC VILA MARIANA



URBIC MOEMA



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	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 ¹	R\$ 0,04	R\$ 0,11	R\$ 0,11
Proporção Distribuída	91%	92%	92%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

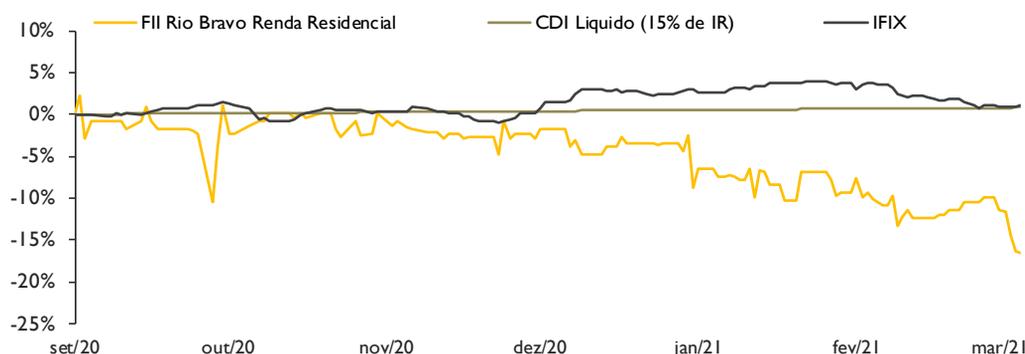
LIQUIDEZ

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 522.456	R\$ 1.569.853	R\$ 3.997.321
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 16.853	R\$ 19.872	R\$ 28.350
Giro (% de cotas negociadas)	0,60%	1,68%	4,00%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

	mar/21	out/20	mar/20
Valor da Cota	R\$ 80,00	R\$ 101,10	R\$ 101,10
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 83.571.440	R\$ 105.613.407	R\$ 105.613.407

DESEMPENHO

Rentabilidade ²	mês	desde o início
IFIX	-1,61%	1,54%
IBOV	-9,45%	20,10%
CDI líquido de IR (15%)	0,16%	0,85%
RBR11	-9,45%	-20,40%



² Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

PORTFÓLIO

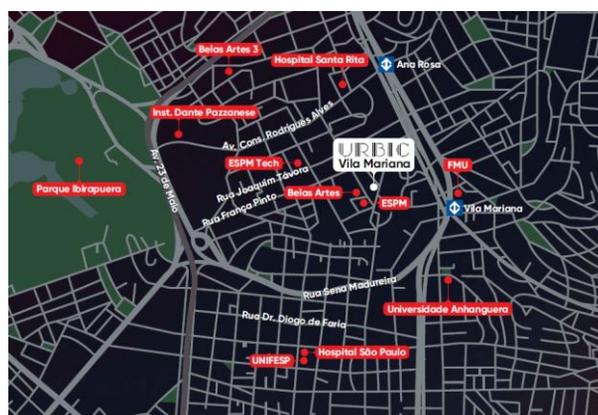
URBIC VILA MARIANA



- 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

Aquisição

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



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

Aquisição

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

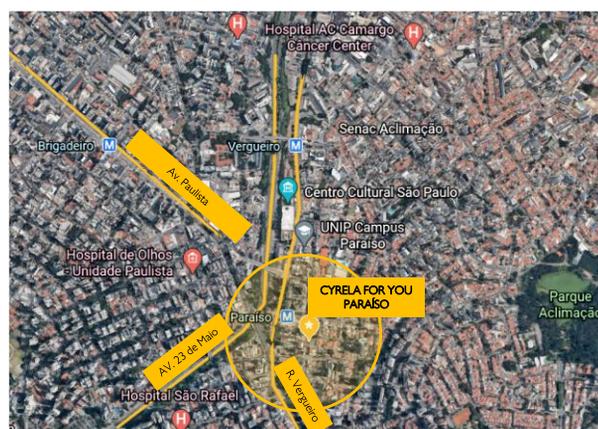
CYRELA FOR YOU PARAÍSO



- 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

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



Fonte: Google Earth
Foto do projeto meramente ilustrativa



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

PERFIL DE GESTÃO • Ativa

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 101.072.387,59

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 1.044.643

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 1.059

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.