

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
**RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL (RBRS11)**

## RELATÓRIO GERENCIAL | DEZEMBRO/2020

Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Número de cotistas	Número de cotas	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>14.841</b>	<b>1.110</b>	<b>1.044.643</b>	<b>5,3%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m <sup>2</sup> (R\$) <sup>2</sup>
<b>96,00</b>	<b>100,3</b>	<b>10,6</b>	<b>4.035</b>

### 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 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>

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 4 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 dezembro.

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	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21
Thomas Alves	-9.064.912	-2.037.799	-1.533.299	-512.298	-513.579	-514.979	-516.418	-3.054.778	0	0	0	0
Sabia	0	-7.132.298	0	-1.127.055	-1.129.874	-1.132.955	-1.342.686	-1.355.211	-1.365.590	-1.370.953	-2.218.977	-2.222.700
Apeninos	0	-42.025.005	0	0	0	0	0	-1.603.398	-5.385.595	-1.622.023	-1.625.217	-1.627.944
<b>Total</b>	<b>-9.064.912</b>	<b>-51.195.103</b>	<b>-1.533.299</b>	<b>-1.639.352</b>	<b>-1.643.453</b>	<b>-1.647.934</b>	<b>-1.859.103</b>	<b>-6.013.386</b>	<b>-6.751.184</b>	<b>-2.992.976</b>	<b>-3.844.194</b>	<b>-3.850.645</b>

### RESULTADO DO FUNDO

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 0,44/cota e a distribuição, de R\$ 0,42/cota. Em caráter excepcional, o anúncio de distribuição de rendimentos referente ao período de setembro a dezembro de 2020 ocorreu em 07 de janeiro de 2021. A postergação do anúncio ocorreu para que houvesse o fechamento contábil em definitivo do período. Apesar da postergação do anúncio, a data de pagamento dos rendimentos permanecerá em 15 de janeiro de 2021, conforme estipulado em regulamento. O anúncio mensal de distribuição de rendimentos, a partir do mês de referência de janeiro de 2021, permanece sendo no último dia útil do mês.

Considerando a alocação de caixa dentro do período mencionado acima, o Fundo começou a distribuir dividendos aos seus cotistas a partir dos resultados gerados já em dezembro e deve chegar a patamares muito próximos aos estimados no estudo de viabilidade da 1ª Emissão após alocação de 100% dos recursos, mesmo neste sendo considerada a captação integral de R\$ 200 milhões proposta na Oferta.

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**

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

**URBIC VILA MARIANA**

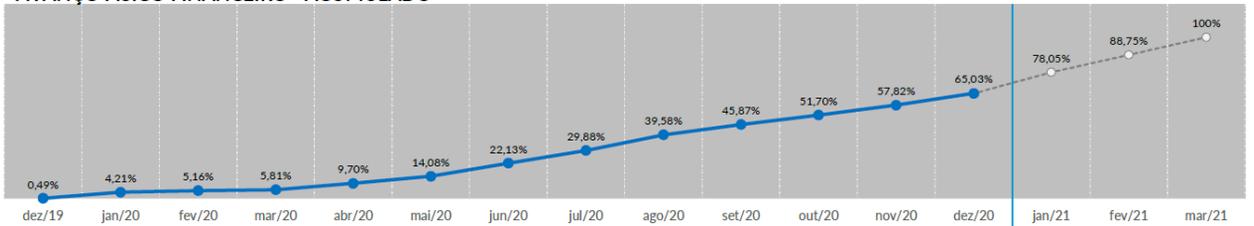
**%REALIZADO**

65,03%

**AVANÇO FISICO 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
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%	78,05%	88,75%	100,00%

**AVANÇO FISICO FINANCEIRO - ACUMULADO**



**URBIC MOEMA**

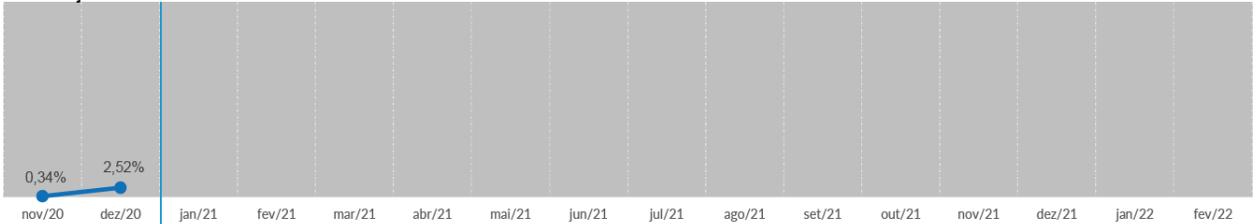
**%REALIZADO**

2,52%

**AVANÇO FISICO 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%														

**AVANÇO FISICO FINANCEIRO - ACUMULADO**



## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 403.134	R\$ 417.235	R\$ 417.235
Receita Financeira	R\$ 86.155	R\$ 198.561	R\$ 198.561
Despesas	-R\$ 26.926	-R\$ 305.713	-R\$ 305.713
Resultado	R\$ 462.363	R\$ 310.083	R\$ 310.083
Rendimentos distribuídos	R\$ 438.750,06	R\$ 438.750	R\$ 438.750
Resultado por cota	R\$ 0,44	R\$ 0,30	R\$ 0,30
Rendimento por cota	R\$ 0,42	R\$ 0,42	R\$ 0,42
Resultado Acumulado <sup>1</sup>	R\$ 0,02	-R\$ 0,12	-R\$ 0,12
Proporção Distribuída	95%	141%	141%

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

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

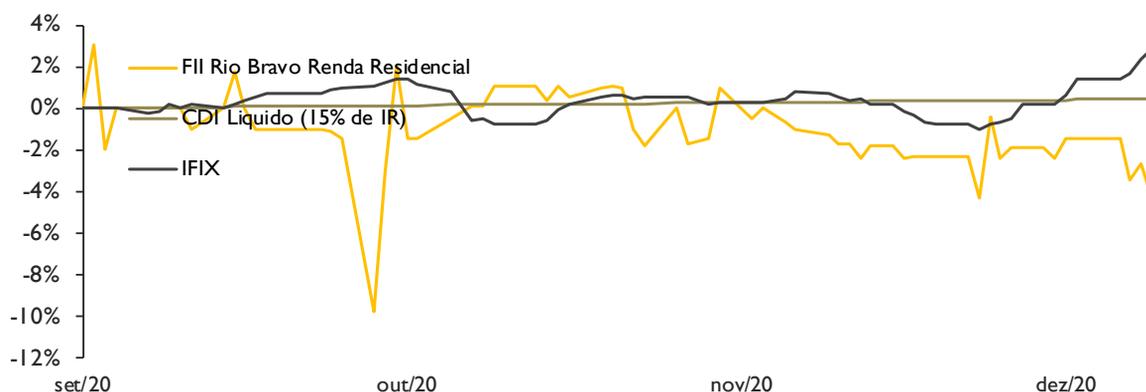
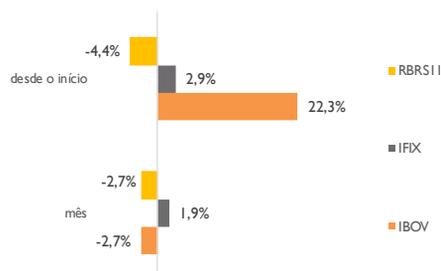
## RBRS11 NA B3

	mês	YTD
Volume Negociado	R\$ 191.438	R\$ 2.427.467
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 10.635	R\$ 39.153
Giro (% de cotas negociadas)	0,19%	2,32%
Presença em Pregões	100%	98%

	dez/20	out/20
Valor da Cota	R\$ 96,00	R\$ 101,10
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 100.285.728	R\$ 105.613.407

Desempenho da cota <sup>2</sup>	mês	desde o início
IFIX	1,86%	2,92%
IBOV	-2,68%	22,33%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	0,43%
RBRS11	-2,68%	-4,41%



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

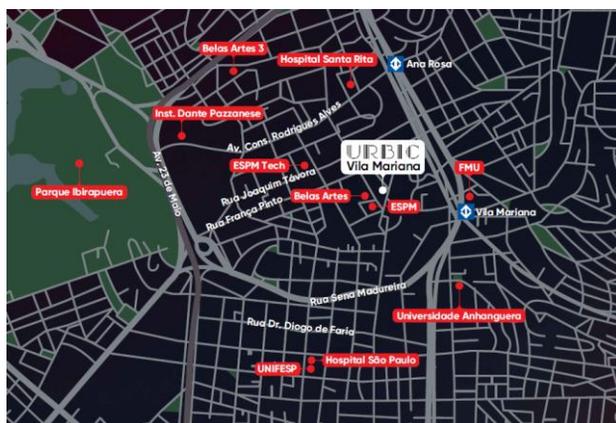
# PORTFÓLIO

## 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

Custo do Ativo com Fit-Out	R\$ 18.186.336
Aquisição + Fit-Out por m <sup>2</sup>	R\$ 14.700/m <sup>2</sup>
Unidades/Metragem Média	56/22,1m <sup>2</sup>
Mix Long-Stay   Short-Stay	75%   25%
Precificação Long-Stay   Short-Stay	R\$82/m <sup>2</sup>   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 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

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



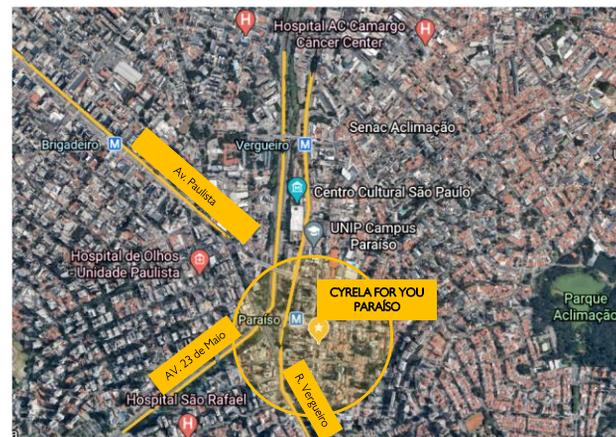
Fonte: Google Earth  
 Foto do projeto meramente ilustrativa

## 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 m<sup>2</sup>

Custo do Ativo	R\$ 103.278.000,00
Aquisição 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



Fonte: Google Earth  
 Foto do projeto meramente ilustrativa

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 100.133.924,93 (ref. Novembro)

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.044.643

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.110

**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](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 expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.