

# Relatório Gerencial

Junho/2021

RBR11

FII Rio Bravo Renda Residencial



## RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – JUNHO 2021

### O PACOTE

O mês de junho seria monótono se tivesse terminado na manhã da sexta-feira, já designada como sombria, dia 25 de junho, quando o Executivo organizou uma cerimônia para a entrega de um Projeto de Lei nas mãos do Presidente da Câmara, Arthur Lira, tratando de matéria tributária, aqui designado como “o pacote”.

A atividade econômica vinha surpreendendo para melhor, o Banco Central do Brasil (BCB) vinha cumprindo seus deveres, os mercados estavam calmos, parecendo indicar uma espécie de interlúdio, ou de calmaria anterior à temporada eleitoral, que se espera que seja tormentosa.

Entretanto, o Projeto de Lei apresentado sob a pomposa e enganosa designação de “segunda fase da reforma tributária” mudou tudo e acabou sendo bem mais importante e marcante do que se esperava, mas por razões diferentes daquelas previstas pelo governo. O projeto talvez venha a assinalar um “fim de linha” para a encarnação liberal do ministro Guedes, ou o que sobrou dela.

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

A reforma tributária

### RENDA IMOBILIÁRIA

proposta pelo Governo Federal no dia 25/6 traz mudanças significativas para diferentes grupos econômicos, empresas, pessoas físicas e ativos financeiros. Tais mudanças trazem impactos relevantes na maneira como os mercados de capitais e financeiros têm contribuído para com a sociedade recentemente. Uma das propostas trata do fim da isenção aos rendimentos dos fundos imobiliários (FIs) para pessoas físicas.

O mercado de FIs apresenta crescimento considerável nos últimos anos. Hoje já são mais de 1 milhão e 300 mil investidores, na sua grande maioria pessoas físicas que aportam até R\$ 50 mil neste produto e que contam com o investimento para longo prazo, inclusive como parte de suas aposentadorias. Os FIs permitiram a democratização dos investimentos imobiliários no Brasil, dando acesso para pequenos investidores a portfólios diversificados e de grande porte, antes disponíveis apenas a investidores institucionais, pessoas jurídicas e famílias com grandes fortunas. Os FIs representam, ainda, a chegada de um outro perfil ao mercado de capitais e aos investimentos em bolsa de valores, importantes para incentivar o nível de poupança das famílias no país.

O fundo imobiliário, como um veículo de investimento organizado e regulamentado, foi criado em 1993 pela Lei nº 8.668. Em 1999, pela Lei nº 9.779, foram estipuladas e detalhadas as regras de tributação dos FIs, como as alíquotas incidentes sobre ganhos de capital auferidos nas vendas de cotas. Apenas em 2004 foi determinada a isenção da cobrança de Imposto de Renda na distribuição de rendimentos dos FIs para pessoas físicas, com a Lei nº 11.033, posteriormente editada pela Lei nº 11.196 de 2005, que estipulou a isenção sob as seguintes condições: (i) FIs negociados em mercado de bolsa ou balcão; (ii) FIs com, no mínimo, 50 cotistas; (iii) cotista pessoa física que não seja titular de mais de 10% da totalidade das cotas do FI.

O PL ora apresentado modifica principalmente a Lei 11.033 de 2004 - alterada em 2005 através da Lei nº 11.196, que estabeleceu a isenção de IR para investidores pessoas físicas em FIs. O PL retira a isenção de qualquer beneficiário, inclusive a pessoa jurídica imune, que ficará sujeita à incidência de IR no valor de 15% nos rendimentos distribuídos, que, por sua vez, serão retidos na fonte. Em linhas gerais, os investidores já irão receber seus dividendos líquidos de IR, da mesma maneira que ocorre em fundos de investimento abertos quando o investidor solicita um resgate. Vale ressaltar que, em nosso entendimento, a pessoa jurídica imune, como fundos de pensão, continuará isenta.

Tal mudança, se aprovada, terá diversos impactos negativos na indústria de fundos imobiliários, no mercado de capitais, no mercado imobiliário e na economia real. Isso porque esses fundos são importantes veículos para financiamento do mercado imobiliário, seja em operações de desenvolvimento, gerando empregos diretos e indiretos, seja contribuindo para arrecadação dos tributos municipais, estaduais e federal. O setor de construção civil é um dos que mais gera empregos hoje na economia: só em abril de 2021, foi responsável por abrir 22.224 postos de emprego.

[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 <sup>1</sup>
<b>12.793</b>	<b>1.176</b>	<b>1.044.643</b>	<b>6,7%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>
<b>72,00</b>	<b>75,2</b>	<b>25,8</b>	<b>11.890</b>

<sup>1</sup>Yield 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).

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

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de junho, o Fundo apresentou resultado de R\$ 0,43/cota e distribuição de R\$ 0,40/cota. Os resultados operacionais do Fundo são compostos por: i) receitas imobiliárias do Urbic Vila Mariana (aprox. R\$ 0,07/cota); ii) renda garantida do Urbic Moema (aprox. R\$ 0,09/cota); e iii) renda garantida do Cyrela For You Paraíso (aprox. R\$ 0,27/cota). No semestre, o Fundo distribuiu aos cotistas 99,8% do resultado auferido no período. O FFO, resultado operacional do Fundo, será informado nos próximos relatórios, após a conclusão da emissão de cotas em andamento, detalhada mais abaixo.

No mês de junho, foram iniciadas as locações no ativo Urbic Vila Mariana já com resultados muito positivos, considerando que se trata do primeiro mês de operação. Na página seguinte, mostramos o número no detalhe. Ainda, foram iniciadas as obras do Cyrela For You Paraíso, traremos as atualizações do andamento das obras nos próximos relatórios.

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

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.

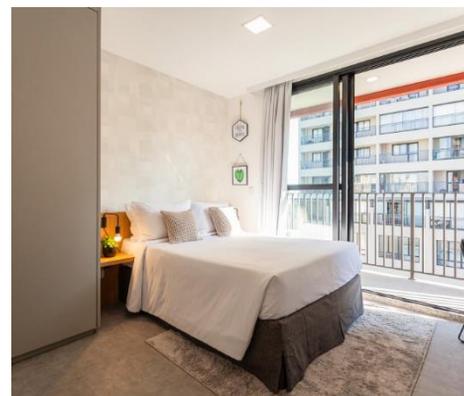
## OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

No mês de junho, foram iniciadas as locações no ativo Urbic Vila Mariana. 53 das 56 unidades pertencentes ao Fundo foram disponibilizadas para locação em 8 de junho e 3 foram disponibilizadas no dia 21. Houve 666 diárias realizadas no mês com uma reserva de um período de 24 dias e outra já programada entre os meses de julho e agosto, já firmado. Abaixo, o detalhamento financeiro do primeiro mês de operação.

Junho/2021	Total	Por m <sup>2</sup>
Receita bruta de locações	R\$ 63.178,27	R\$ 51,07
Despesas operacionais <sup>1</sup>	- R\$ 21.997,14	- R\$ 17,78
Retenções <sup>2</sup>	R\$ 673,87	R\$ 0,54
Repasso para o Fundo	R\$ 41.855,00	R\$ 33,83
Diária média		R\$ 94,86
Ocupação consolidada no mês		39,6%
Ocupação considerando disponibilidade		51,2%

<sup>1</sup>Condomínio, seguro e taxas da operadora. Contas de luz e IPTU serão descontadas assim que houver a individualização da energia e disponibilização dos espelhos de IPTU respectivamente. <sup>2</sup> Referente às unidades que tiveram resultado negativo no mês. O valor será descontado no mês seguinte.

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:

- Conservador: R\$ 98,48/m<sup>2</sup>, equivalente a um *cap rate* de 8,0% a.a.
- Moderado: R\$ 113,88/m<sup>2</sup>, equivalente a um *cap rate* de 9,3%
- 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.

## URBIC MOEMA

O empreendimento segue em obras de estrutura, com 7 dos 15 pavimentos-tipo concluídos. Abaixo, a evolução da curva de obras com previsão de conclusão em maio de 2022.

%REALIZADO ACUMULADO

20,96%

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%	16,39%	20,96%	30,86%	40,63%	50,52%	62,92%	77,39%	85,83%	91,95%	97,12%	98,52%	99,75%	100,00%

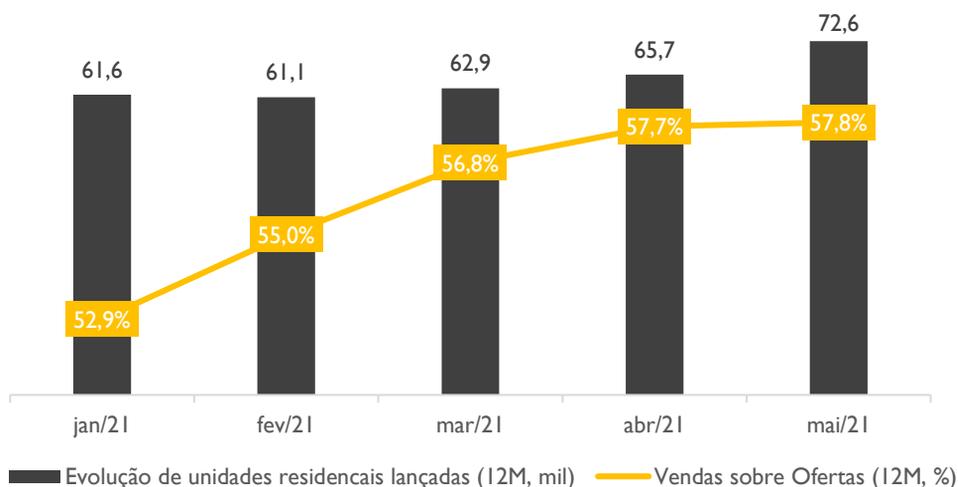


## MERCADO RESIDENCIAL

O ano de 2021 segue com volume grande de lançamentos e vendas, em linha com os números dos anos de 2019 e 2020. O acumulado de 12 meses continua com mais de 60 mil unidades lançadas, muito acima dos números vistos antes de 2019, quando a média era de aproximadamente 30 mil unidades por ano.

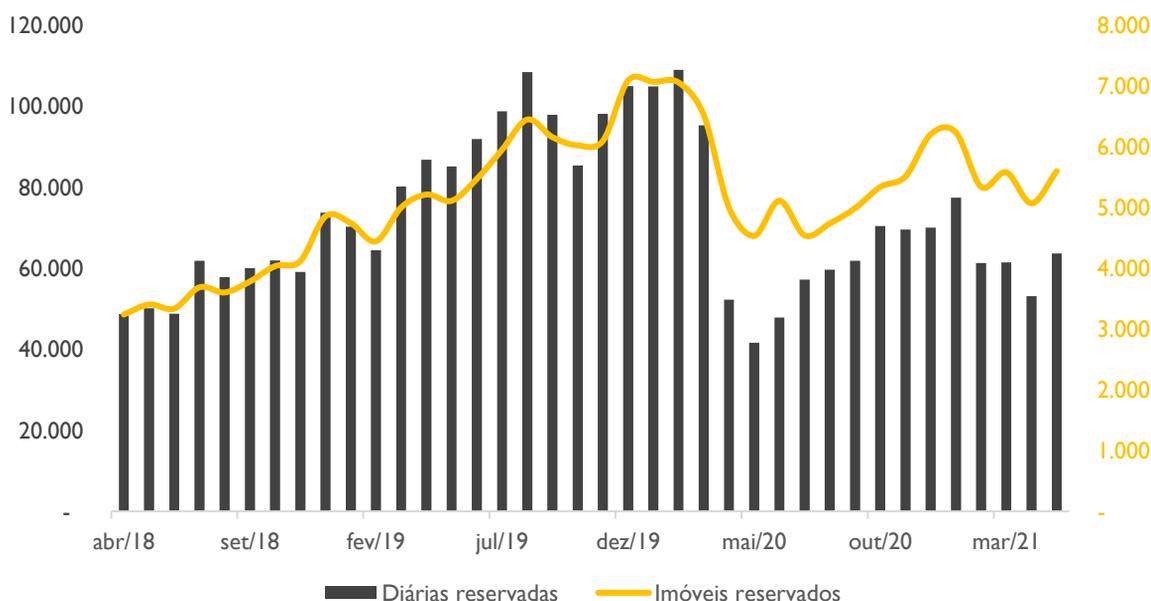
A relação VSO também segue em patamares similares ao ocorrido nos dois últimos anos. Em meio à pandemia, a adoção de novas ferramentas de marketing digital teve forte contribuição nas vendas. Outro fator que também possui relevância nos resultados vistos é a manutenção das taxas de financiamento nos meses observados, apesar da elevação da taxa Selic, que também contribuiu para o bom desempenho de vendas.

Ressalta-se que lançamentos recentes ainda não refletem em seus preços a alta de INCC registrada nos últimos meses.



Fonte: Secovi-SP.

Na perspectiva de demanda de locação *short stay*, o mercado vem apresentando gradual recuperação, alinhada com o otimismo sobre o calendário de vacinação na cidade de São Paulo. A expectativa é que a demanda retome a níveis pré-pandemia conforme avanço da vacinação, elevando patamares de ocupação e preço na locação de imóveis residenciais.

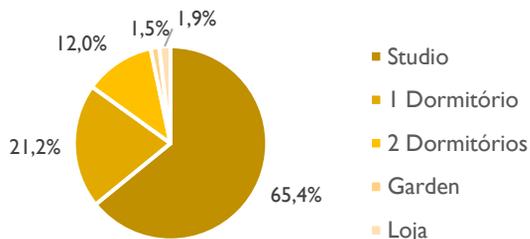


Fonte: Secovi-SP.

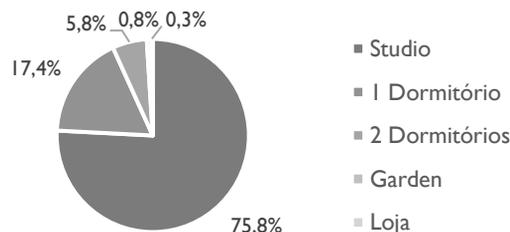
## PORTFÓLIO DO FUNDO

O Fundo detém um portfólio de 396 unidades e uma loja, com área privativa total de 12.793,38 m<sup>2</sup>, com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

Área privativa total: 12.793 m<sup>2</sup>



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 <sup>1</sup>	<b>R\$ 11.929/m<sup>2</sup></b>
Aquisição com fit-out <sup>1</sup>	<b>R\$ 13.929/m<sup>2</sup></b>
Valor de mercado <sup>2</sup>	<b>R\$ 14.500/m<sup>2</sup> - 15.000/m<sup>2</sup></b>
Pendente de pagamento <sup>3</sup>	R\$ 672.000
Status	Em operação

ATIVO EM CONSTRUÇÃO

CYRELA FOR YOU PARAÍSO	
Rua Apeninos, 973 - Paraíso - São Paulo	
Número de Unidades	259
Aquisição <sup>1</sup>	<b>R\$ 8.826/m<sup>2</sup></b>
Valor de mercado <sup>2</sup>	<b>R\$ 14.500/m<sup>2</sup> - 15.000/m<sup>2</sup></b>
Pendente de pagamento <sup>3</sup>	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 <sup>1</sup>	<b>R\$ 11.301/m<sup>2</sup></b>
Aquisição com fit-out <sup>1</sup>	<b>R\$ 13.301/m<sup>2</sup></b>
Valor de mercado <sup>2</sup>	<b>R\$ 15.000/m<sup>2</sup> - 18.000/m<sup>2</sup></b>
Pendente de pagamento <sup>3</sup>	R\$ 26 milhões
Status	Em construção (entrega em 2T22)

<sup>1</sup> Descontada Renda Garantida; <sup>2</sup> Fonte dos dados de mercado por região: Geoimóvel; <sup>3</sup> 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/m<sup>2</sup>. 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 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 450.199	R\$ 2.681.760	R\$ 2.681.760
Receita Financeira	R\$ 55.300	R\$ 262.403	R\$ 262.403
Despesas	-R\$ 60.555	-R\$ 431.964	-R\$ 431.964
Resultado	R\$ 444.945	R\$ 2.512.199	R\$ 2.512.199
Rendimentos distribuídos	R\$ 417.857,20	R\$ 2.507.143	R\$ 2.507.143
Resultado por cota	R\$ 0,43	R\$ 2,40	R\$ 2,40
Rendimento por cota	R\$ 0,40	R\$ 2,40	R\$ 2,40
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	R\$ 0,03	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Proporção Distribuída	94%	100%	100%

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

<sup>3</sup> Resultado acumulado considera resultado do Fundo menos rendimentos distribuídos no período.

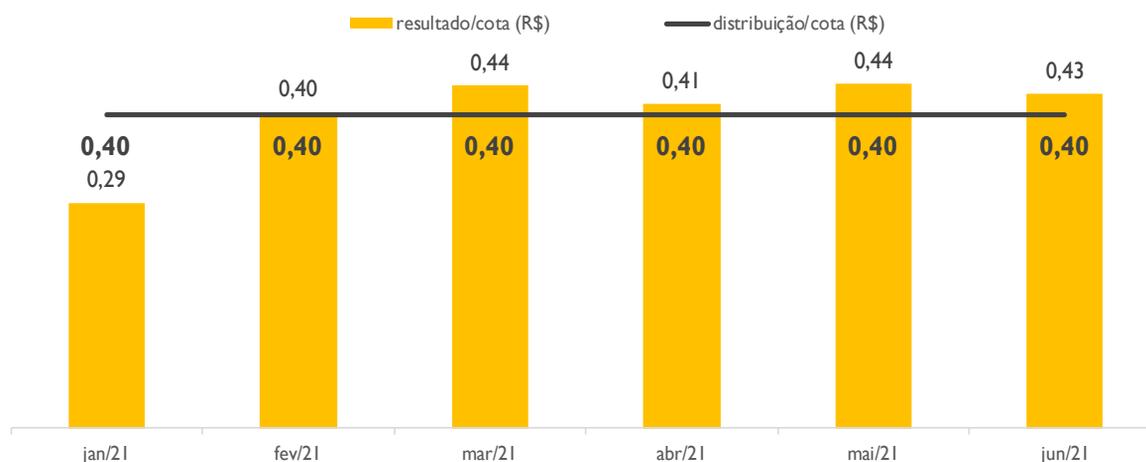
## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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						
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

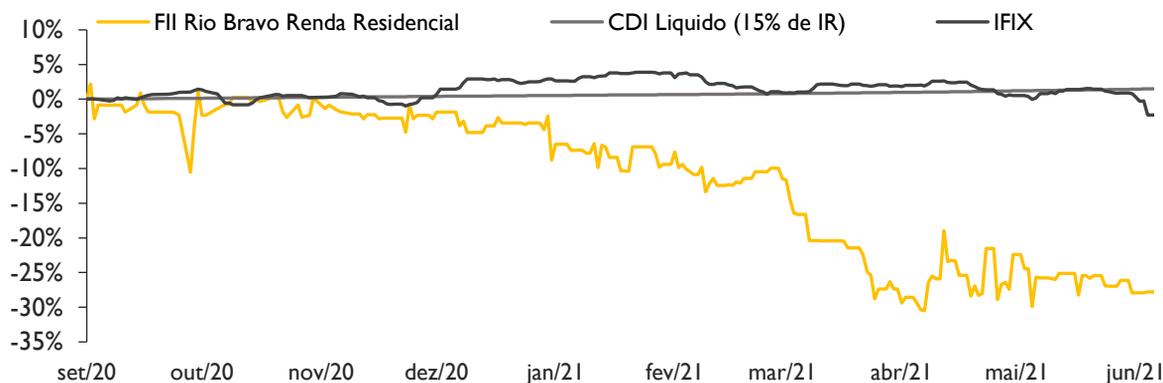
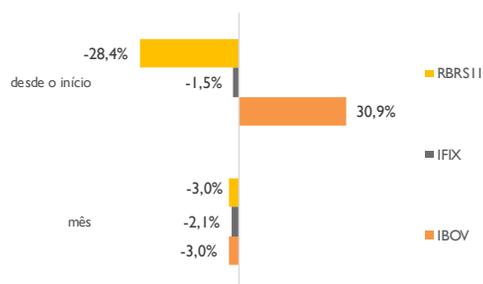
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 772.915	R\$ 3.424.767	R\$ 5.852.235
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 25.764	R\$ 20.265	R\$ 25.334
Giro (% de cotas negociadas)	1,01%	4,10%	6,42%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

	jun/21	jan/21	jun/20
Valor da Cota	R\$ 72,00	R\$ 93,00	R\$ 93,00
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 75.214.296	R\$ 97.151.799	R\$ 97.151.799

## DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade <sup>4</sup>	mês	desde o início
IFIX	-2,12%	-1,53%
IBOV	-2,96%	30,87%
CDI líquido de IR (15%)	0,25%	1,52%
<b>RBR11</b>	<b>-2,96%</b>	<b>-28,41%</b>



<sup>4</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	
<b>Custo do ativo com Fit-Out</b>	<b>R\$ 18.186.335,62</b>
<b>Aquisição + Fit-Out por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 14.700/m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades/Metragem Média</b>	<b>56/22,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Empreendimento concluído</b>	<b>jun/21</b>

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.

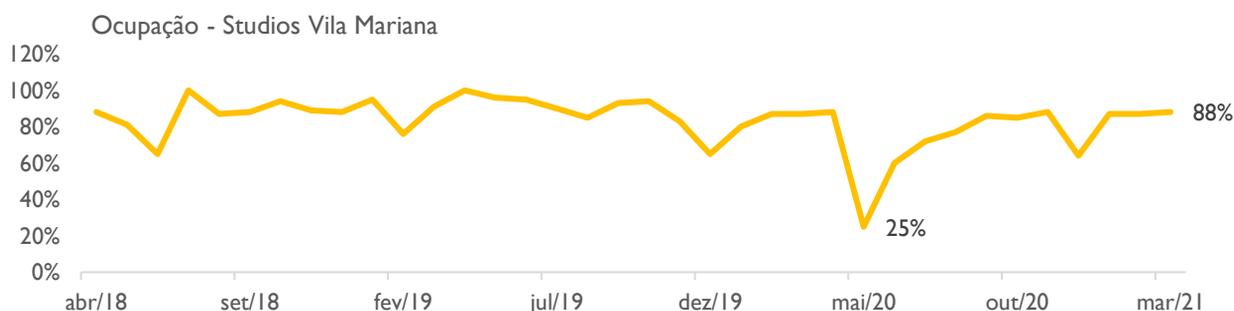
O Urbic Vila Mariana está próximo a faculdades, hospitais, centros comerciais e corporativos e transporte público (com amplo acesso a ônibus e às linhas Azul e Verde do metrô). Possui fácil acesso a grandes pontos turísticos da cidade, como Parque Ibirapuera e a região da Av. Paulista que, por sua vez,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

<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

O preço de aquisição já descontado a renda garantida e o custo do fit out foi de R\$ 12.160/m<sup>2</sup>. 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 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	
<b>Custo do ativo com Fit-Out</b>	<b>R\$ 36.398.053,43</b>
<b>Aquisição + Fit-Out por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 14.995/m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades/Metragem Média</b>	<b>81/29,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>75%   25%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$ 90/m<sup>2</sup>   R\$ 215/dia</b>
<b>Mecanismo de Renda (Desenvolvimento)</b>	<b>8% ao ano</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>1T2022</b>

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.



Abaixo, renderizações de áreas comuns e apartamento.

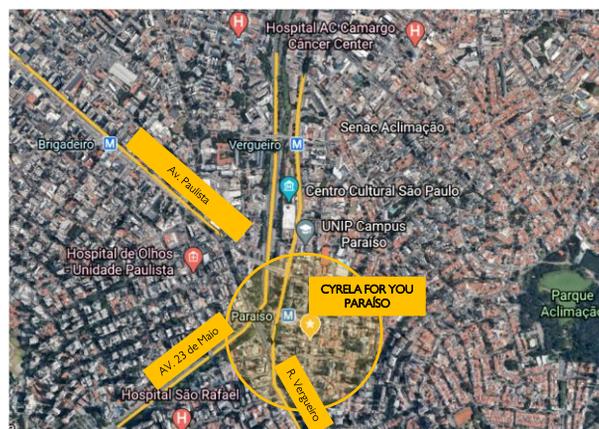


## PORTFÓLIO

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

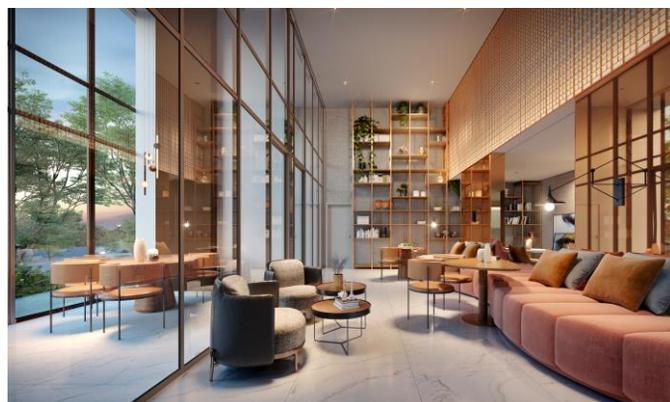


Fonte: Google Earth  
 Foto do projeto meramente ilustrativa

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 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/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\$ 100.766.448,42

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.044.643

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.176

**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](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.