

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL (RBRS11)

RELATÓRIO GERENCIAL | NOVEMBRO/2020

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (RBRS11) encerrou sua 1ª emissão de cotas no dia 16 de setembro de 2020, com montante total captado de R\$ 104,464 milhões. Ficamos satisfeitos com a conclusão de um projeto que foi pensado e desenhado para trazer ao mercado mais uma opção de diversificação. Agradecemos aos mais de 900 investidores que aderiram à Oferta pela confiança e nos comprometemos a envidar os melhores esforços para que o Fundo proveja retornos condizentes. Acreditamos que o volume total captado foi positivo devido (i) aos desafios apresentados pelo momento de incerteza gerado pela atual pandemia e (ii) a maturidade do mercado e *track-record* de produtos similares com foco no mercado residencial de locação.

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 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:

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
Total	-9.064.912	-51.195.103	-1.533.299	-1.639.352	-1.643.453	-1.647.934	-1.859.103	-6.013.386	-6.751.184	-2.992.976	-3.844.194	-3.850.645

A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.

RESULTADO DO FUNDO

Os resultados do Fundo em seus primeiros meses de operação foram de - R\$ 0,04/cota (setembro), - R\$ 0,07/cota (outubro) e - R\$ 0,04/cota (novembro). No mês de novembro, o Fundo passa a gerar receitas imobiliárias provenientes dos mecanismos de renda. Devido ao mecanismo de renda estruturado para cada aquisição, a receita do fundo tende a ter impactos positivos conforme cada um dos fluxos de pagamento seja honrado. A gestão estima que em dezembro o fundo passe a ter resultados positivos com as três aquisições.

Considerando a alocação de caixa dentro do período mencionado acima, o Fundo pretende começar a distribuir dividendos aos seus cotistas a partir dos resultados gerados já em dezembro e chegar a patamares muito próximos aos estimados no estudo de viabilidade da 1ª Emissão, 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. As estimativas aqui descritas não constituem qualquer tipo de promessa de retorno ou resultado.

SOBRE A ESTRATÉGIA DO FUNDO

O Fundo tem como objetivo auferir rendimentos provenientes de renda e venda de ativos imobiliários predominantemente de uso residencial que estejam suportados pelos critérios abaixo:

- ↘ Dentro dos principais centros urbanos com alta densidade;
- ↘ Próximo a universidades, centros comerciais e transporte público; e
- ↘ Alta liquidez de acordo com os padrões de consumo atuais.

Acreditamos que essas são qualidades essenciais para aquisições de ativos líquidos, com grande potencial de valorização e de alta atratividade para os locatários.

Para definir a estratégia de alocação dos recursos, foram analisadas as 4 principais estratégias de aquisição do mercado imobiliário, e optou-se por ter preferivelmente exposição às estratégias Core e Oportunista, conforme descritas abaixo:

Core - gerar renda estável de baixo risco. As propriedades exigem muito pouca ou nenhuma alteração para atingir seu potencial máximo de geração de valor. Um ativo core requer pouca gestão de locação e se encontra predominantemente locado antes da aquisição.

Oportunista - incorporações imobiliárias, desenvolvimento de terrenos e reposicionamento de um edifício de um uso para outro são exemplos de investimentos oportunistas. Com potencial de geração de fluxo de caixa ainda maior do que a estratégia de adição de valor, aquisições oportunistas, devido ao seu ciclo prolongado, requerem conhecimento ainda maior do setor imobiliário, análise criteriosa das tendências de consumo e de cada região, planejamento estratégico e supervisão diária de seus proprietários.

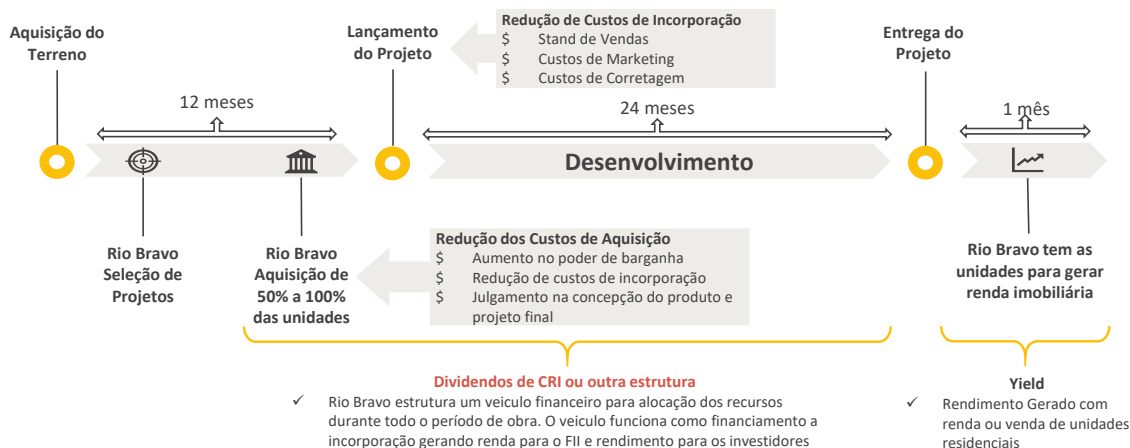
Dentro da estratégia core, o Fundo buscará uma participação relevante nos ativos, de pelo menos 50% das unidades dos condomínios. Esses ativos estarão localizados nas principais regiões residenciais e corporativas do país. Essencialmente, os ativos core deverão gerar renda ou estar preparados para receber uma operação de locação.

A estratégia oportunista trará o maior potencial de geração de valor para os cotistas do Fundo. Essa estratégia de aquisição permite que o Fundo não apenas adquira um percentual relevante do condomínio, preferivelmente 100%, mas também atinja economias significantes nos preços de aquisição dos ativos, dentre as quais: o Desconto do preço de mercado devido à compra antecipada; o Isenção dos custos de marketing e corretagem característicos da venda convencional desse tipo de produto; e o Poder de barganha com incorporadores devido à redução do risco venda.

Independente da estratégia utilizada, o Fundo sempre buscará uma participação de pelo menos 50% das unidades dos condomínios para obter decisões favoráveis para boa manutenção e atualização dos ativos.

GERAÇÃO DE RENDA

O Fundo deve implementar uma estrutura de negócio visando permitir a geração de renda durante todo o processo de investimento, mesmo no caso de aquisições oportunistas e em ativos em desenvolvimento. Para este tipo de ativo, o Fundo buscará a melhor estrutura que possibilite a realização de aportes no projeto e, em contrapartida, receberá remuneração da parte vendedora pelos aportes feitos previamente à entrega das unidades. O Fundo também buscará as melhores formas de garantia para o período de obras e para cada uma das locações. Após o período de desenvolvimento, o Fundo terá as unidades residenciais prontas para ocupação e locação. Para tal, serão contratadas, de forma independente, empresas especializadas na (i) comercialização de unidades residenciais e (ii) gestão operacional das locações, que possibilitará diferentes estratégias de locação.



PRINCIPAIS DIFERENCIAIS DO FUNDO

Modelo de aquisição: conseguimos participar do desenvolvimento das unidades e fazer melhores aquisições com esse modelo;

Foco em mercados de regiões nobres: O Fundo busca imóveis em eixos como Itaim, Vila Mariana, Pinheiros, Jardins, Higienópolis e Moema, Vila Olímpia, Berrini e Paraíso, mercados consolidados e próximos a centros de demanda orgânica: próximos a universidades, hospitais, centros comerciais e transporte público;

Independência dos demais agentes: somos totalmente independentes de incorporadoras ou operadoras de locação. Com isso, conseguimos buscar boas oportunidades e diversificamos os *stakeholders* para que não haja dependência em empresas específicas;

Renda durante todo o ciclo: o fundo é capaz de gerar renda durante todo o período de desenvolvimento por meio de uma operação estruturada com as incorporadoras, além das receitas das locações após a entrega das unidades. De forma resumida, a estratégia oportunista funciona como um *funding* para a incorporadora. Ou seja, são estruturadas dívidas ou outros veículos, que permitem ao fundo gerar rendimentos mensais para os cotistas até a entrega das unidades. Com o imóvel pronto o fundo tem as unidades adquiridas para iniciar as operações de locação.

RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 14.101	R\$ 14.101	R\$ 14.101
Receita Financeira	R\$ 33.812	R\$ 112.406	R\$ 112.406
Despesas	-R\$ 84.772	-R\$ 278.787	-R\$ 278.787
Resultado	-R\$ 36.859	-R\$ 152.280	-R\$ 152.280
Rendimentos distribuídos	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Resultado por cota	-R\$ 0,04	-R\$ 0,15	-R\$ 0,15
Rendimento por cota	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Resultado Acumulado ¹	-R\$ 0,04	-R\$ 0,15	-R\$ 0,15
Proporção Distribuída	0%	0%	0%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

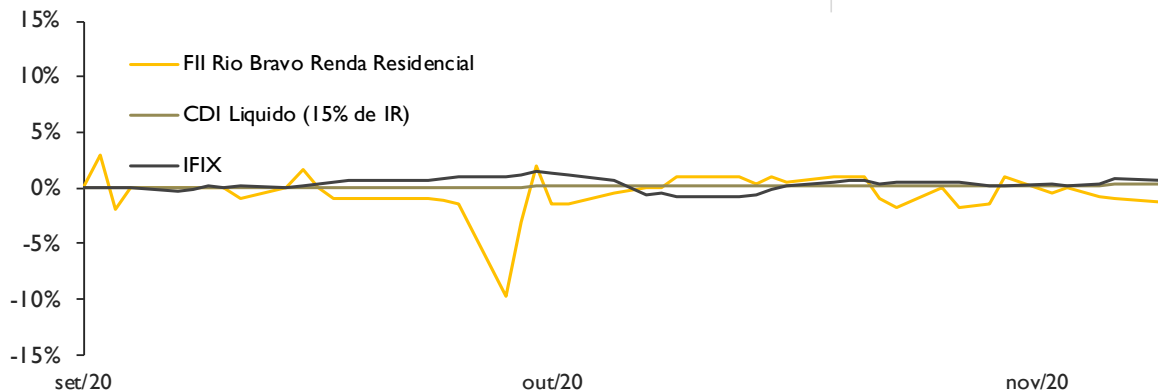
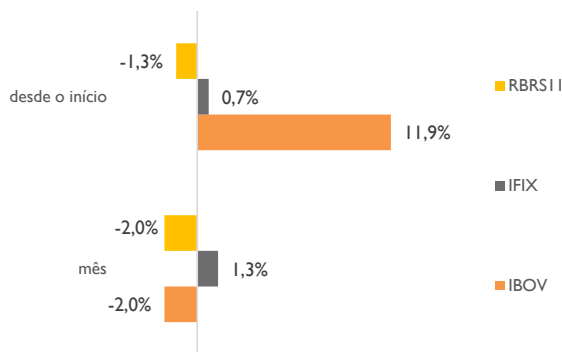
¹Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

RBRS11 NA B3

	mês	YTD
Volume Negociado	R\$ 295.590	R\$ 2.236.030
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 16.422	R\$ 50.819
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	2,13%
Presença em Pregões	100%	98%

	nov/20	out/20
Valor da Cota	R\$ 98,70	R\$ 101,10
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 103.106.264	R\$ 105.613.407

Desempenho da cota ²	mês	desde o início
IFIX	1,28%	0,71%
IBOV	-2,02%	11,92%
CDI líquido de IR (15%)	0,13%	0,30%
RBRS11	-2,02%	-1,30%



² Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

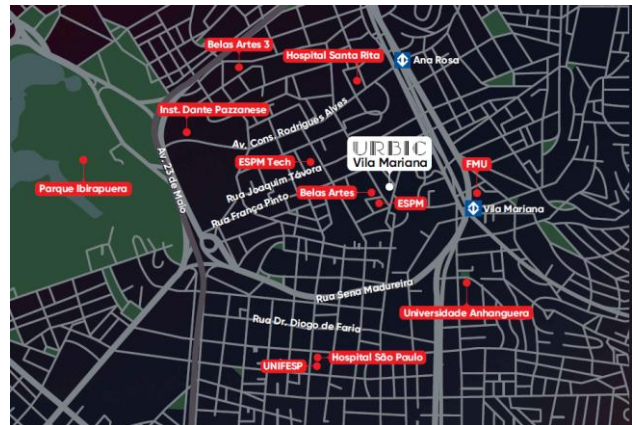
PORTFÓLIO

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

Custo do Ativo com Fit-Out	R\$ 18.186.336
Aquisição + Fit-Out por m ²	R\$ 14.700/m ²
Unidades/Metragem Média	56/22,1m ²
Mix Long-Stay Short-Stay	75% 25%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$82/m ² 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 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.
 'NR = não residenciais. Unidades para operação short-stay

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



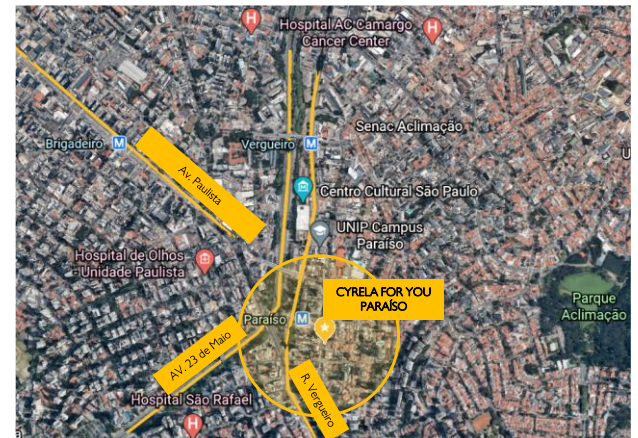
Fonte: Google Earth
 Foto do projeto meramente ilustrativa

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

Custo do Ativo	R\$ 103.278.000,00
Aquisição 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\$ 100.133.924,93

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 1.044.643

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos






NÚMERO DE COTISTAS • 995

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.