

Relatório Gerencial

Outubro/2021

RBRS11

FII Rio Bravo Renda Residencial

RIO BRAVO – CARTA ESTRATÉGIAS – OUTUBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

SENSAÇÃO DE DESCONTROLE

O grande personagem do mês de outubro de 2021 foi o teto de gastos públicos, tal como definido pela EC95 de 2016 (doravante “o Teto”), ou, na verdade, a percepção sobre o que foi feito do Teto, um tanto exageradamente pessimista talvez, pela qual não apenas o Teto, mas a política fiscal genericamente restou arruinada depois da conclusão (ou quase) das negociações sobre a PEC23, conhecida como PEC dos Precatórios.

A percepção sobre o desfecho da conversa sobre o Teto foi pior que a realidade, seja porque no ambiente de polarização política em que estamos tudo parece sempre mais controverso aos olhos do outro lado (ou mesmo por quem está no meio), seja porque o mecanismo do Teto não era tudo aquilo que se falava e seu prazo de validade estava mesmo expirado.

Há muitos temas fiscais em discussão em pelo menos quatro esferas diferentes (e interrelacionadas): há questões orçamentárias, as questões pertinentes ao “espaço abaixo do teto”, a questão do espaço macroeconômico (ou para o conteúdo expansionista da política fiscal sem que se provoque o descontrole da inflação) e há a dimensão política.

A PEC dos Precatórios (PEC23, ainda não promulgada) é a terceira emenda constitucional que navega entre essas quatro esferas, a primeira foi a chamada PEC do “orçamento de guerra” (EC106 de maio de 2020) e a segunda foi a “PEC Emergencial” (EC109, de março de 2021).

De fato, a EC95 (o Teto) engessou o orçamento, mesmo que não tivesse o condão de cancelar ou mesmo diminuir gastos. O Teto era uma referência apenas, um limite que, uma vez alcançado (ou alcançada certa proximidade crítica), disparava gatilhos e consequências adversas de natureza variada. Tal como se fosse uma cerca eletrificada que não se pode tocar ou mesmo chegar muito perto.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em outubro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) continuou apresentando volatilidade. A discussão sobre uma possível abertura no teto de gastos resultou em um aumento da preocupação frente a uma deterioração fiscal das contas públicas e mudanças na expectativa dos níveis de taxa de juros para o final do ciclo de aperto monetário.

Com isso, o IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -1,5%, e o acumulado do ano com um retorno negativo de -6,8%. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, isso significa que o seu retorno é calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice, ajustado aos rendimentos distribuídos. Ao considerarmos apenas as valorizações e desvalorização das cotas, no ano de 2021, há perda de aproximadamente -13,1%.

Apesar do ambiente mais volátil, analisando os fundamentos e o cenário do mercado imobiliário para os próximos anos, continuamos com perspectivas positivas. Neste momento, o Brasil se encontra com mais de 50% da sua população totalmente imunizada, com quase nenhuma medida restritiva de circulação e com controle dos casos de COVID-19. Os shoppings já estão operando com 100% do horário de funcionamento e as empresas já começam a traçar um panorama de reocupação de seus escritórios. Além disso, a pandemia foi um catalisador para a alteração de hábitos e comportamentos das pessoas, impulsionando o crescimento das operações de e-commerce e fazendo as empresas repensarem a maneira que organizam seus escritórios.

Em que pese essa conjuntura favorável, temos observado mês após mês realização dos fundos imobiliários, principalmente os fundos de tijolo. Hoje, temos um cenário muito parecido com o de 2017/2018, com ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição ou valor efetivo transacionado. Isso quer dizer que, comprando ativos imobiliários através de FIIs, em muitos casos o investidor pagará menos do que custaria para comprar esse mesmo ativo diretamente ou abaixo do valor que custaria para construí-lo.

Ainda que o cenário para o longo prazo seja positivo, não estamos vendo o reflexo positivo nas cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário. É importante mencionar que um dos principais motivos, o qual já abordamos na edição de agosto da Carta Estratégias, é a migração de recursos saindo da renda variável e indo para ativos de renda fixa. No ano, os fundos de renda fixa tiveram captação líquida de R\$ 237,1 bilhões.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.



DESTAQUES

Área Privativa (m ²)	Número de cotistas	Número de cotas	Yield anualizado ¹
12.793	1.196	1.389.471	7,2%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m ² (R\$) ²
70,00	97,3	21,8	11.998

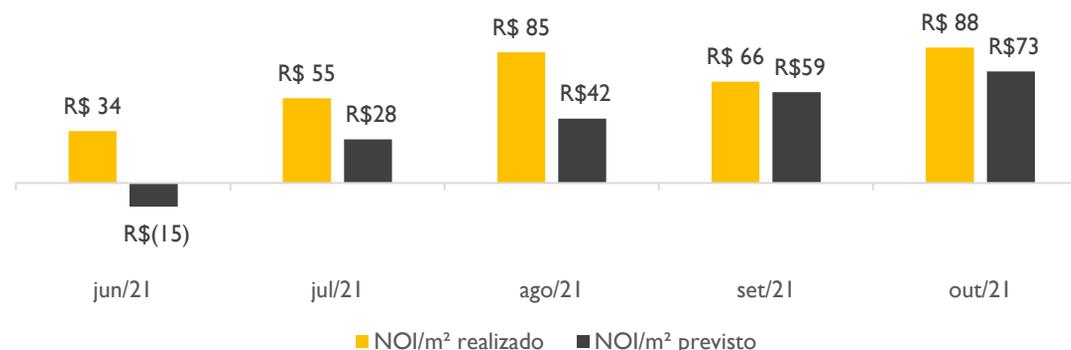
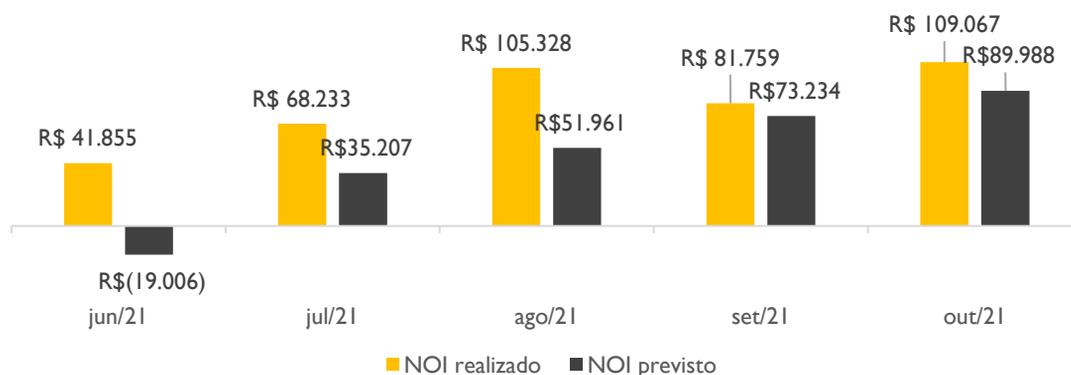
¹Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

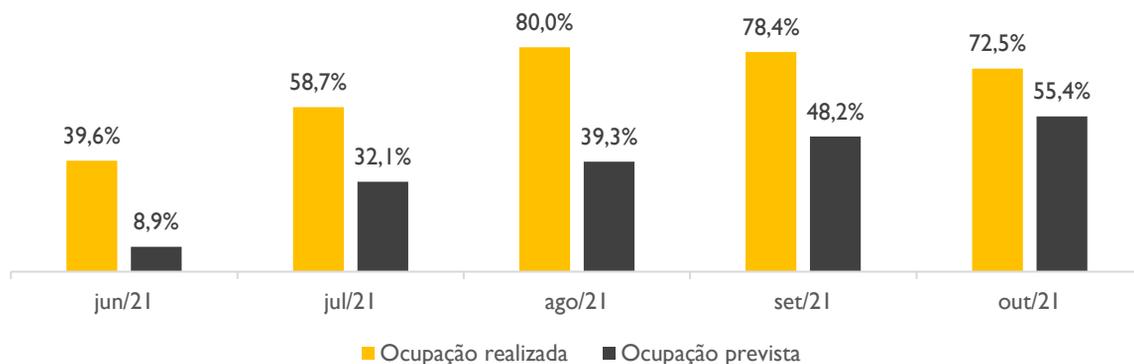
²Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período somado aos valores a pagar do fundo com custos, excluídas as disponibilidades do período, dividido pela área.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA

Alcançando o patamar de 80% de ocupação em agosto e setembro, a estratégia de elevação de preços em outubro afetou a ocupação do mês, que reduziu para 72,5%, porém o resultado atingido foi melhor que os resultados dos meses anteriores. A diária média em outubro foi de R\$ 160 (vs. R\$ 139 em setembro) e o NOI foi de R\$ 88/m². A performance do empreendimento segue superando as expectativas desenhadas em viabilidade, com trabalho ativo da gestão ao lado da operadora de locações e da administradora condominial para obter os melhores resultados.

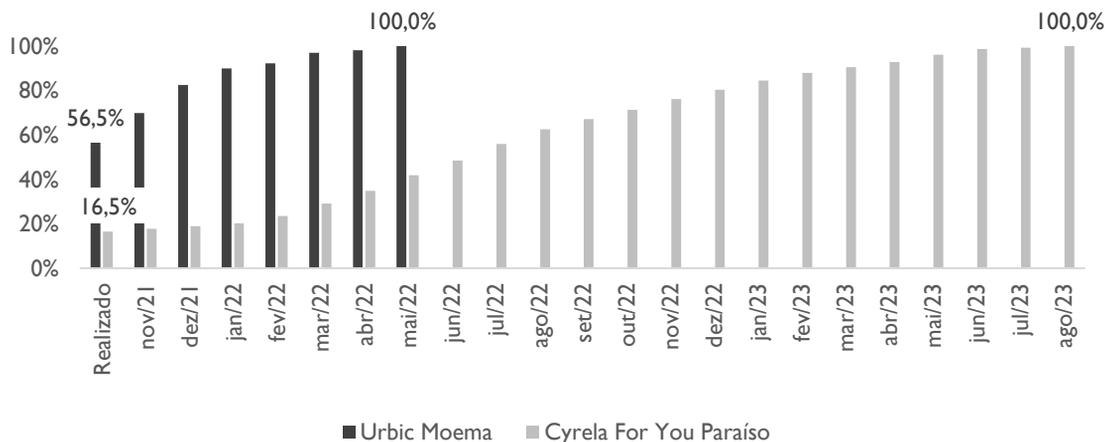




OBRAS

O gráfico abaixo apresenta 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 entrega do Cyrela For You Paraíso está prevista para agosto de 2023.

Evolução das obras

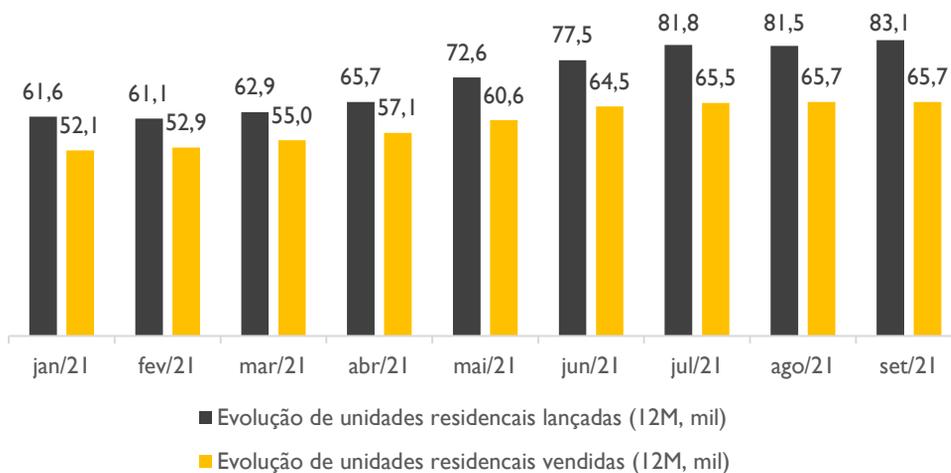


Fonte: Secovi-SP.



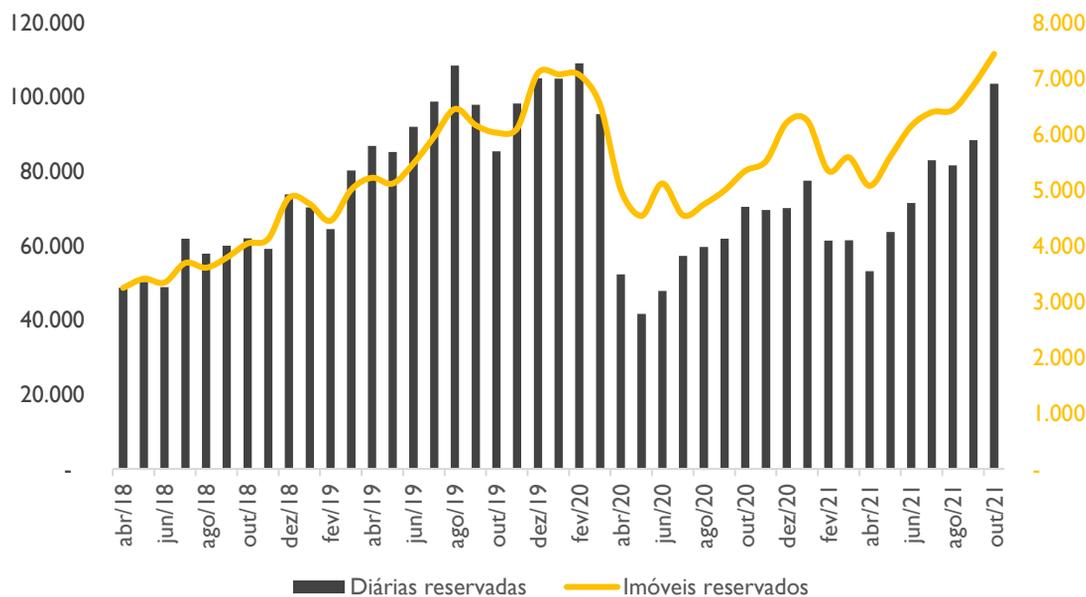
MERCADO RESIDENCIAL

A cidade de São Paulo segue com número de lançamentos em patamares elevados, com mais de 80 mil unidades lançadas por mês. O número de unidades vendidas, que, ao longo do primeiro semestre, teve crescimento contínuo, passa a ter um comportamento de estabilidade. Em comparação a agosto, o mês de setembro teve queda no número de unidades novas vendidas, influenciada pelo aumento das taxas de juros dos financiamentos imobiliários e pela alta do IPCA.



Fonte: Secovi-SP.

Do ponto de vista de locações short stay, os números de reservas em plataformas como Airbnb tiveram aumento expressivo nos meses de setembro e outubro, se aproximando de níveis pré-pandemia. Com uma maior parcela da população completamente vacinada (cerca de 67% da população do estado de São Paulo – data base em 31/10/2021) e com a normalização do fluxo de pessoas pelas ruas, é esperado que a demanda ganhe tração, elevando ocupação dos imóveis e preços de locação.

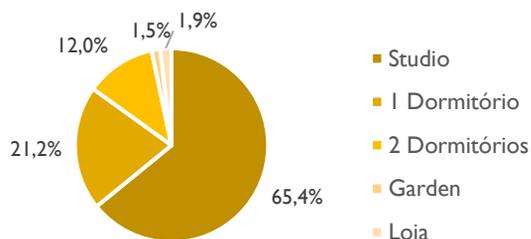


Fonte: AirDNA.

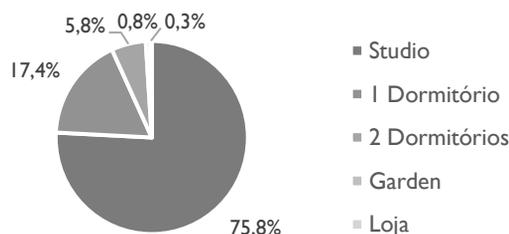
PORTFÓLIO DO FUNDO

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\$ 0
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\$ 59,2 milhões
Status	Em construção (entrega em Agosto/2023)

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\$ 11,1 milhões
Status	Em construção (entrega em Maio/2022)

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\$ 609.552	R\$ 2.246.428	R\$ 4.928.188
Receita Financeira	R\$ 98.951	R\$ 289.391	R\$ 551.794
Despesas	-R\$ 181.551	-R\$ 514.471	-R\$ 926.657
Resultado	R\$ 526.952	R\$ 2.021.347	R\$ 4.553.325
Rendimentos distribuídos	R\$ 583.577,82	R\$ 2.044.656	R\$ 4.551.799
Resultado por cota	R\$ 0,38	R\$ 1,67	R\$ 4,09
Rendimento por cota	R\$ 0,42	R\$ 1,68	R\$ 4,08
Resultado Acumulado ³	-R\$ 0,04	-R\$ 0,01	R\$ 0,01
Proporção Distribuída	111%	101%	99%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

O resultado do mês de outubro foi impactado por eventos não recorrentes, tais como baixa de custos de aquisição de negócios não concretizados e contas retroativas de água e gás na operação do Urbic Vila Mariana, como comentado no relatório de setembro. Ressalta-se que tais eventos não impactam na linearização da distribuição de resultados do semestre.

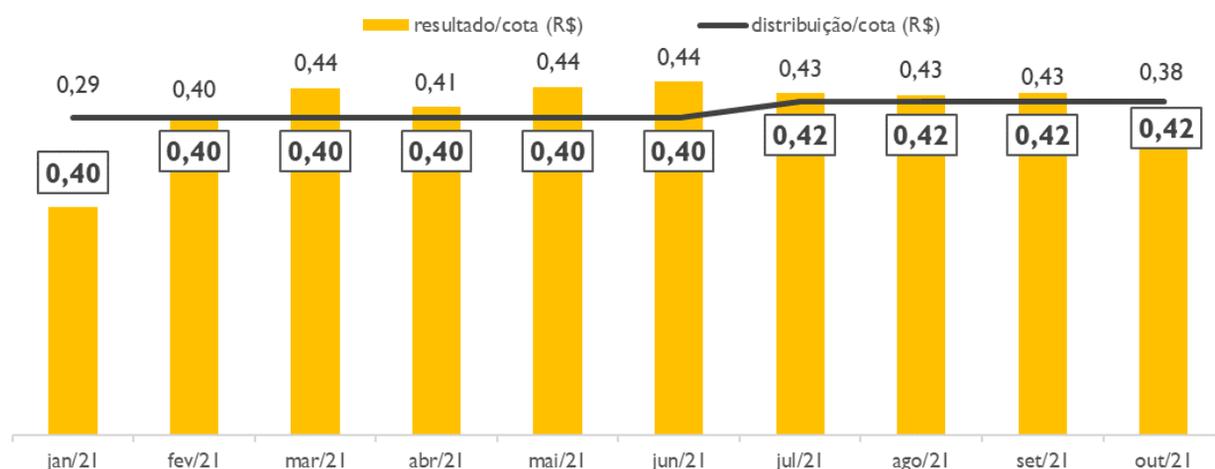
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	0,42	0,42	0,42		
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
Δ	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)





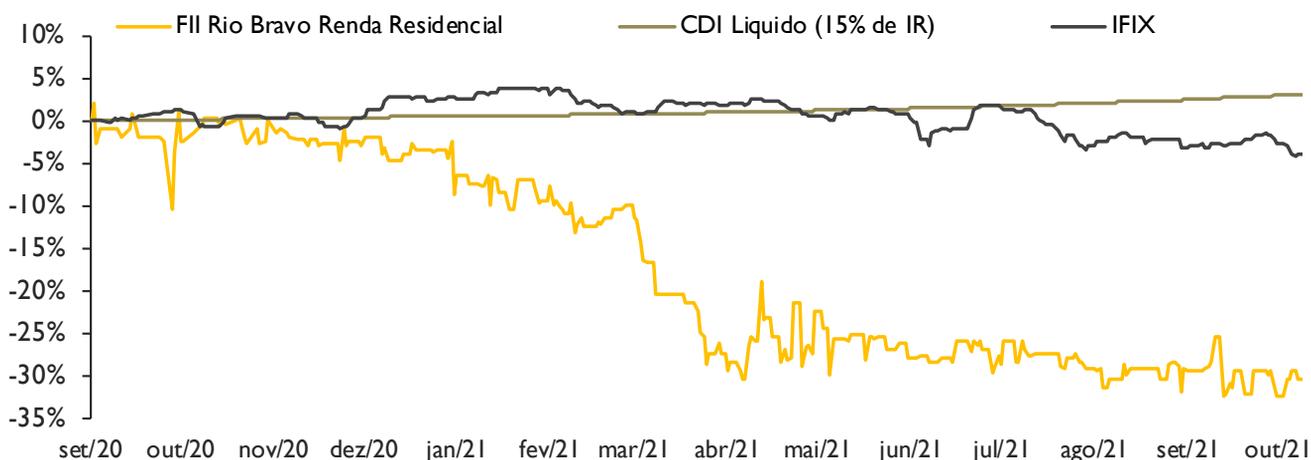
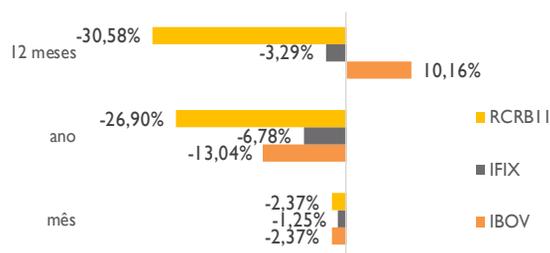
RBRS11 NA B3

	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 436.468	R\$ 5.765.763	R\$ 6.252.790
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 21.823	R\$ 22.700	R\$ 21.561
Giro (% de cotas negociadas)	0,46%	7,03%	7,51%
Presença em Pregões	95%	98%	99%

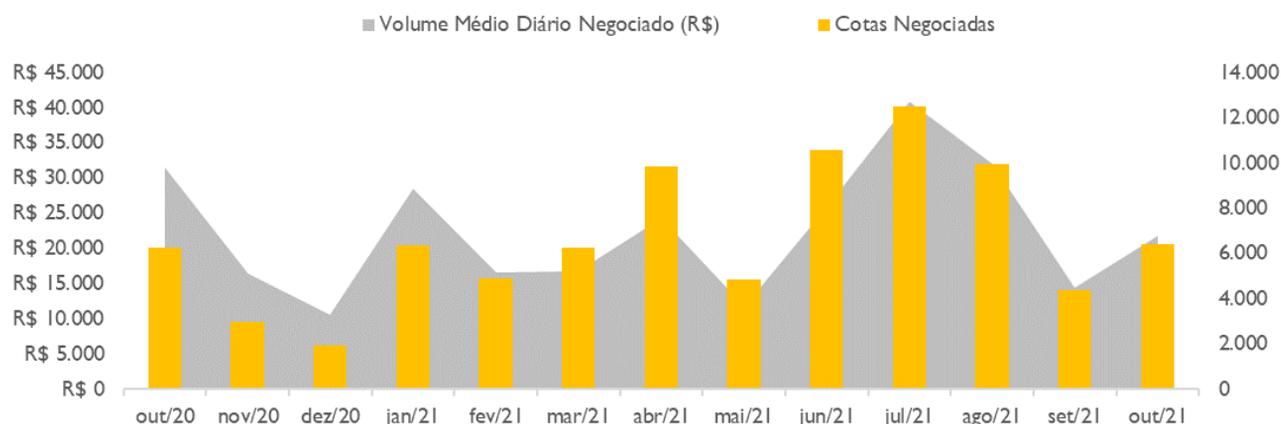
	out/21	jan/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 70,00	R\$ 93,00	R\$ 93,00
Quantidade de Cotas	1.389.471	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 97.262.970	R\$ 97.151.799	R\$ 97.151.799

DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade ²	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	-1,25%	-6,78%	-3,29%	-6,78%	-4,06%
IBOV	-2,37%	-13,04%	10,16%	-13,04%	6,38%
CDI líquido de IR (15%)	0,46%	2,62%	2,89%	2,62%	3,07%
RBRS11	-2,37%	-26,90%	-30,58%	-26,90%	-30,42%



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 RBR11 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.

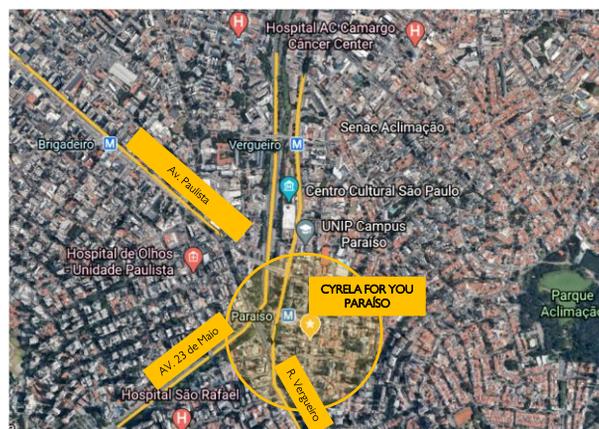


PORTFÓLIO

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

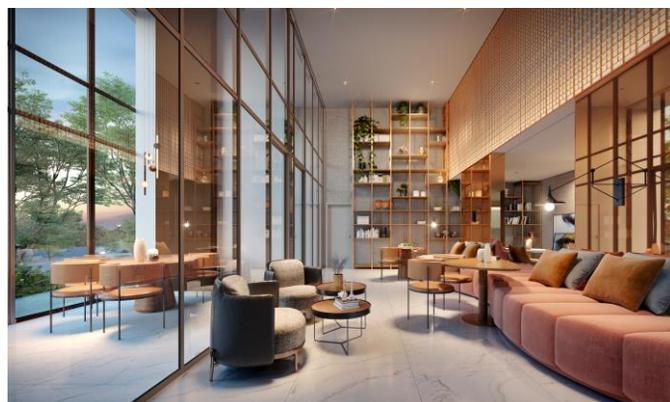


Fonte: Google Earth
 Foto do projeto meramente ilustrativa

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\$ 125.756.509,71 (ref. setembro)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 1.389.471

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

NÚMERO DE COTISTAS • 1.196

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](#)
- [WEBCAST COM A GESTÃO](#)

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.