

Relatório Gerencial

Maio/2021

RBR11

FII Rio Bravo Renda Residencial

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – MAIO 2021

A DEMANDA POR OTIMISMO

O pacote econômico do presidente norte-americano Joe Biden trouxe grande alento aos mercados no mês de maio, enquanto o IGP-M deu um susto: variação positiva de 4,10% para o mês, 14,4% acumulado no ano e incríveis 37,0% em 12 meses.

Os primeiros efeitos do pacote de Biden para o Brasil foram sentidos mais claramente nos preços das *commodities*, e foram muito positivos, sobretudo em conjunto com as “primeiras impressões” das medidas na atividade econômica. Há muito debate sobre o pacote, tanto junto à oposição quanto entre os democratas.

Ainda é cedo para estabelecer se vai ser inflacionário nos EUA, e mais ainda no Brasil, onde o movimento do IPCA já tinha despertado o Banco Central do Brasil (BCB) para um ciclo de alta dos juros, que está em pleno andamento. O IGP-M “gordo” mexe com todos esses raciocínios. Sabe-se bem que o pulo no IGP-M teve a ver com as *commodities* e com o câmbio. O IPCA já estava um pouco pressionado pelas mesmas razões.

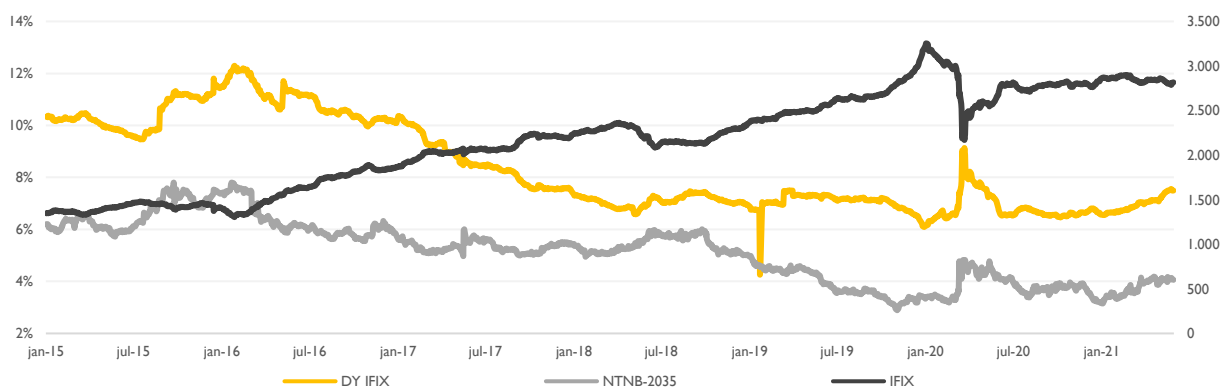
Normalmente, o câmbio aprecia quando as *commodities* sobem de preço, mas nada tem sido muito normal nesses últimos meses, quando o câmbio depreciou pesadamente, meio que descolando dos fundamentos do balanço de pagamentos. É provável que venha algum refresco desse *overshooting* nas próximas semanas, mas o fato é que o IGP-M de maio capturou muita desvalorização cambial e muito do aumento nas *commodities*.

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

RENDA IMOBILIÁRIA

No mês de maio, o índice de fundos imobiliários (IFIX) apresentou o segundo retorno negativo do ano, com perda de 1,56%, encerrando o mês em 2.816,25 pontos. No ano, o IFIX traz retorno negativo de 1,87% e ainda não recuperou o drawdown que sofreu devido à crise pandêmica iniciada em março de 2020. No último dia útil de fevereiro de 2020, o IFIX encerrou o pregão em 2.963,81 pontos, o que representa um retorno de -4,97% se comparado ao encerramento do mês de maio de 2021. Vale ressaltar que o IFIX apresentou a sua maior pontuação da história no dia 03 de janeiro de 2020, atingindo os 3.253,76 pontos. Com tal perda acumulada nos últimos meses, pode parecer que o IFIX apresenta um potencial de valorização de 15,5%, se comparado ao seu topo histórico. Para conseguirmos entender se o mercado de FIs tem o mesmo potencial, sempre analisamos o spread da relação do dividend yield do IFIX – quociente entre as distribuições de resultados e a cotação dos fundos – com o Tesouro IPCA + 2035. O mês de maio encerrou com o tal spread em 3,4%, o que representa uma diferença de 22bps no que se refere à média de 2021 e 41bps no que diz respeito à média de 2020.

Acrescido da diferença positiva de spread, 12,4% do IFIX são compostos por fundos de shopping, os quais tiveram a sua distribuição amplamente impactada pelo fechamento dos ativos nos últimos doze meses. De igual modo, 17,3% do índice são compostos por FIs de lajes corporativas, os quais tiveram aumento da vacância dos portfólios, o que também impacta a receita de tais fundos. Em outras palavras, efeitos que depreciam a distribuição – ou o numerador da conta de dividend yield.



[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo**.

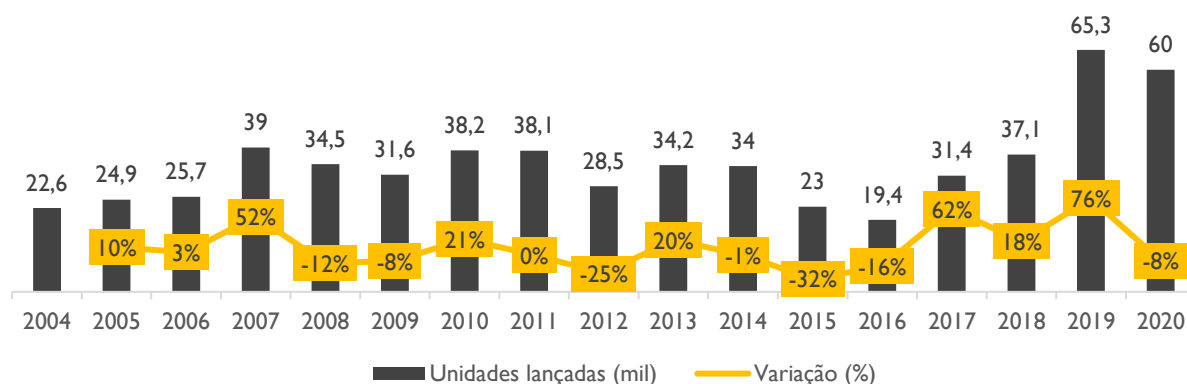


DESTAQUES

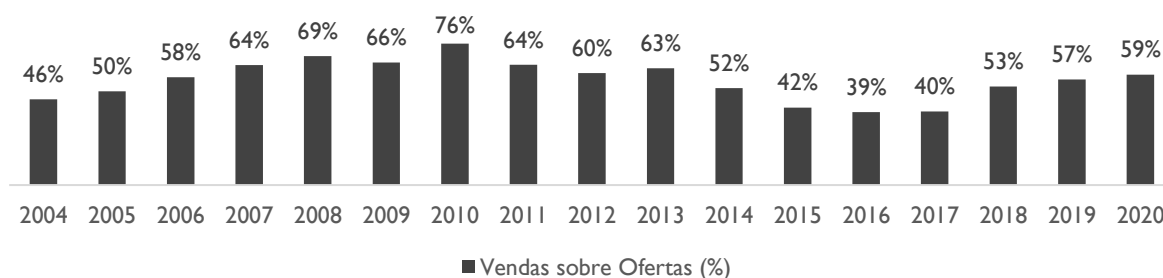
Área Privativa (m²)	Número de cotistas	Número de cotas	Yield anualizado ¹
12.793	1.153	1.044.643	6,4%
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) ²
74,17	77,5	11,8	3.659

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O mercado residencial na cidade de São Paulo vem atingindo números bastante positivos nos últimos anos, com cerca de 60 mil unidades lançadas em 2020 e uma relação de venda sobre oferta de 59%, segundo o Secovi-SP.



Fonte: Secovi-SP.



Fonte: Secovi-SP.

Apesar do número de lançamentos em 2019 e 2020 terem sido altos, a relação Venda sobre Ofertas vem crescendo desde 2016, o que mostra que o mercado está aquecido e que as novas unidades estão sendo absorvidas.

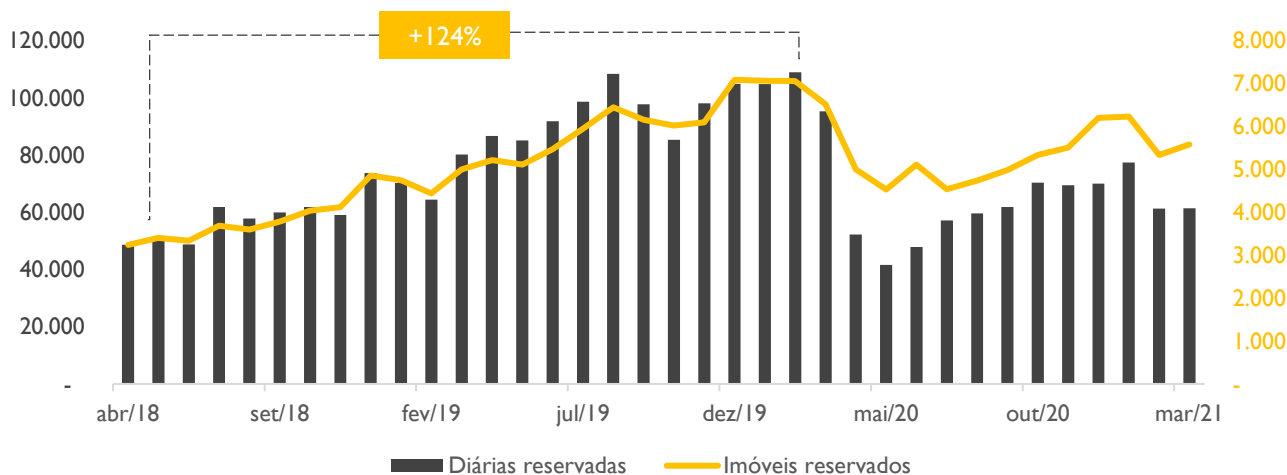
Em estudo realizado pela Fundação Getúlio Vargas, a cidade de São Paulo possuía, em 2019, um déficit de cerca de 474 mil moradias, o que demonstra que ainda existirá demanda para imóveis na cidade.

Com uma demanda forte, o mercado residencial tende a continuar crescendo, não apenas para quem quer morar, mas também para quem quer alugar. Dadas as mudanças de valores e prioridades principalmente dos jovens, as locações de apartamentos tendem a crescer nos próximos anos. Em pesquisa realizada pela Deloitte em 2019, “Comportamento do consumidor de imóveis em 2040”, os entrevistados que preferem alugar um imóvel a comprar enxergam as vantagens de (i) maior facilidade de mudança; (ii) ser mais financeiramente barato ou vantajoso em médio a longo prazo; (iii) menos burocracias.

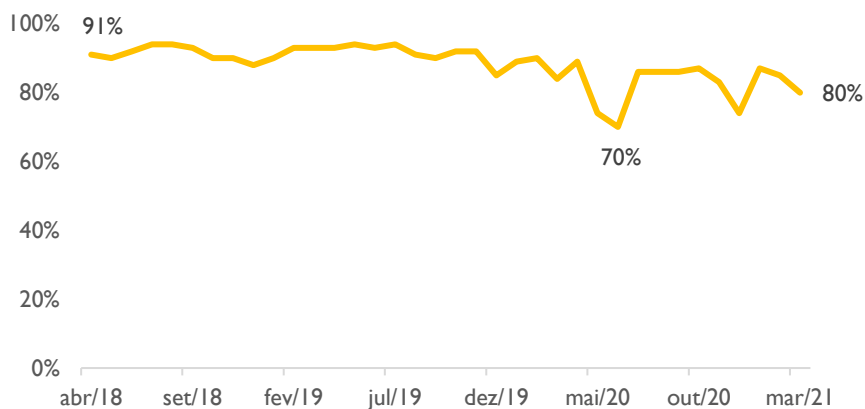
Tais pontos estão em linha com as principais prioridades da Geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, segundo a pesquisa)



Na perspectiva da demanda de short stay, nos últimos anos na cidade de São Paulo, a quantidade de diárias reservadas vinha crescendo em ritmo acelerado, com aumento de 124% entre abril de 2018 e fevereiro de 2020, segundo a plataforma AirDNA, que busca listagens em sites de reserva como Airbnb. A pandemia teve impacto relevante no setor durante o segundo trimestre de 2020, porém a curva vem se recuperando gradualmente.



Fonte: AirDNA.



Fonte: AirDNA.

O gráfico ao lado apresenta a curva de ocupação na cidade de São Paulo das unidades do terceiro quartil (quartil superior).

Notam-se os impactos e instabilidade causada pela pandemia em 2020. Em março de 2021, a ocupação fechou em 80%. Como o Rio Bravo Renda Residencial tem ativos que se adaptam tanto no mercado de short stay quanto no mercado de long stay, é possível se adaptar a demanda e escolher a melhor relação risco e retorno de cada uma das modalidades, conforme o melhor momento de mercado.

O FipeZap divulga, mensalmente, dados do mercado de locação residencial. Para a cidade de São Paulo, o rental yield anualizado (relação entre preço médio de locação e preço médio de venda) referente ao mês de abril foi de 5,02%.

Nos EUA, o mercado de aluguel de casas e apartamentos é extenso e o segmento residencial é bem consolidado dentro do veículo dos REITs, totalizando cerca de US\$ 205 Bi em valor de mercado¹. Os REITs residenciais atuam na gestão, operação, locação, aquisição e venda de unidades residenciais.

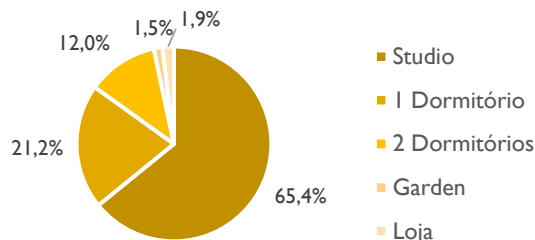
¹ Nareit (REIT Industry Fact Sheet – May 31, 2021)



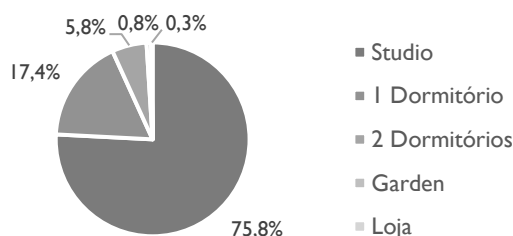
SOBRE O FUNDO

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



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>

Vídeo sobre o Urbic Vila Mariana - <https://www.youtube.com/watch?v=P1JBRBJRDIE>

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>

As três aquisições contam com parte dos pagamentos a prazo, sendo que cerca de R\$ 74 milhões foram desembolsados. Abaixo, detalhamos o fluxo de aportes do fundo nos próximos 12 meses. Na próxima página, detalhamos a evolução das obras até o mês de abril.

Cronograma de aportes - 12 meses (R\$ mil)	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
Urbic Tomás Alves	R\$ 710,89	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Urbic Moema	R\$ 1.444,05	R\$ 2.384,46	R\$ 2.277,94	R\$ 2.287,27	R\$ 5.457,11	R\$ 2.296,02	R\$ 2.299,90	R\$ 2.661,25	R\$ 1.438,88	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cyrela Apeninos	R\$ 7.567,82	R\$ 1.668,40	R\$ 1.675,24	R\$ 1.678,69	R\$ 1.681,65	R\$ 1.684,48	R\$ 1.686,41	R\$ 1.688,96	R\$ 1.691,50	R\$ 1.694,05	R\$ 1.696,61	R\$ 1.699,17
Total	R\$ 9.722,76	R\$ 4.052,86	R\$ 3.953,18	R\$ 3.965,96	R\$ 7.138,76	R\$ 3.980,51	R\$ 3.986,31	R\$ 4.350,21	R\$ 3.130,38	R\$ 1.694,05	R\$ 1.696,61	R\$ 1.699,17

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

Na página 9 a 11 deste relatório estão resumidas as principais características de cada aquisição, bem como comentários sobre as regiões em que se encontram. Os três empreendimentos que compõem o portfólio do RBR11 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 prezarà 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.

RESULTADO DO FUNDO

O resultado do Fundo em maio de 2021 foi de R\$ 0,44/cota, em linha com a distribuição de rendimentos que foi de R\$ 0,40/cota. Apesar de o Fundo já ter mais do que 100% do seu capital comprometido com aquisições, o capital efetivamente alocado e que possui pagamento de renda mínima garantida é de aproximadamente 74%. Portanto, podemos sugerir que, assim que o caixa estiver 100% alocado, o resultado do Fundo deverá ser de aprox. R\$ 0,58/cota, que geraria um rendimento de aprox. 7% a.a. para os investidores que aderiram a primeira emissão de cotas. Portanto, o Fundo deverá gerar um resultado próximo ao patamar apresentado no estudo de viabilidade.

O mês foi marcado pela entrega do imóvel Vila Mariana, que iniciou suas operações. Falaremos sobre isto detalhadamente mais abaixo.

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 E ENTREGA IMÓVEL VILA MARIANA – IMÓVEIS URBIC

URBIC VILA MARIANA

No mês de maio, os acabamentos e limpezas finais no Urbic Tomás Alves foram concluídos e as unidades foram entregues. **A operação de locação teve início no dia 8 de junho e, para o final de semana do Dia dos Namorados, em 12 de junho, já houve 100% de ocupação das unidades, notícia bastante positiva para o Fundo com seu primeiro empreendimento recém-entregue.** Para a operação de locações no empreendimento Urbic Vila Mariana, o fundo fechou contrato com a Nomah, empresa pertencente ao grupo Loft.

No próximo relatório, serão apresentados os principais indicadores do Urbic Tomás Alves, como preço médio por m² e nível de ocupação, bem como as despesas operacionais do mês.

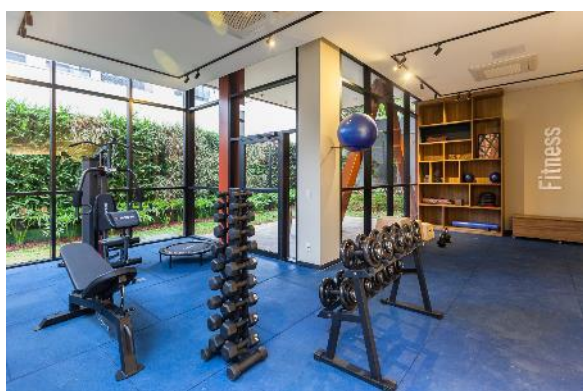
No Urbic Vila Mariana, os cenários de repasse mensal ao fundo traçados pela Nomah foram os seguintes:

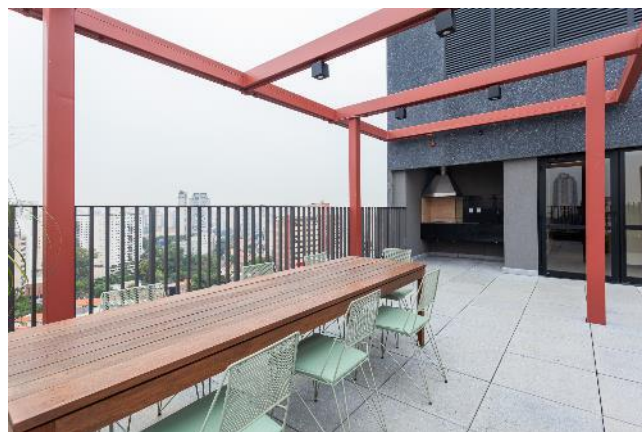
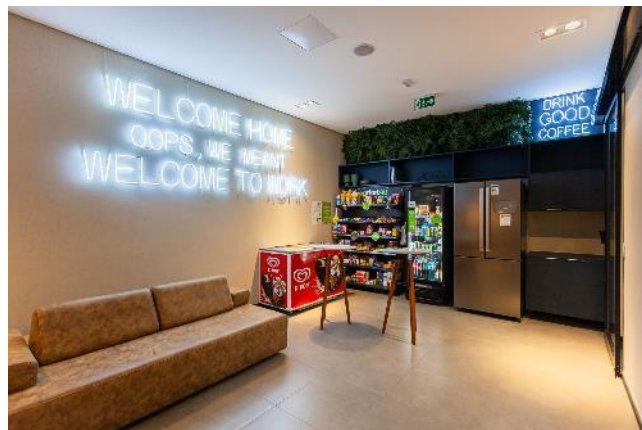
- i. Conservador: R\$ 98,48/m², equivalente a um *cap rate* de 8,0% a.a.
- ii. Moderado: R\$ 113,88/m², equivalente a um *cap rate* de 9,3%
- iii. Otimista: R\$ 129,29/m², equivalente a um *cap rate* de 10,6%

Os *cap rates* acima apresentados são brutos, isto é, não consideram custos de aquisição, como ITBI. A gestão espera um *ramp up* de 6 a 12 meses após a entrega do empreendimento para entregar os resultados esperados.



Abaixo, fotos do empreendimento concluído.





URBIC MOEMA (evolução de obras referente a abril/2021)

%REALIZADO		AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - ACUMULADO																			
abril, 2021		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
13,52%		ACUM.	2,85%	4,84%	5,82%	8,54%	11,43%	13,52%	18,30%	26,36%	37,48%	50,44%	63,71%	71,75%	77,41%	82,46%	89,04%	95,32%	97,37%	99,01%	100,00%

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							
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
Δ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, último dia útil do mês.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre podem ficar retidos no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.



RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 443.574	R\$ 1.305.775	R\$ 1.305.775
Receita Financeira	R\$ 50.934	R\$ 138.845	R\$ 138.845
Despesas	-R\$ 35.543	-R\$ 75.327	-R\$ 75.327
Resultado	R\$ 458.966	R\$ 1.369.293	R\$ 1.369.293
Rendimentos distribuídos	R\$ 417.857,20	R\$ 1.253.572	R\$ 1.253.572
Resultado por cota	R\$ 0,44	R\$ 1,31	R\$ 1,31
Rendimento por cota	R\$ 0,40	R\$ 1,20	R\$ 1,20
Resultado Acumulado ¹	R\$ 0,04	R\$ 0,11	R\$ 0,11
Proporção Distribuída	91%	92%	92%

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

LIQUIDEZ

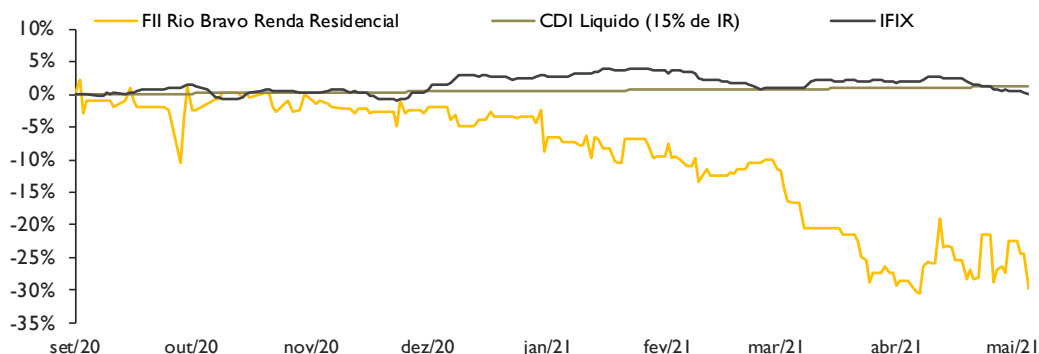
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 354.434	R\$ 2.651.852	R\$ 5.079.320
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 11.814	R\$ 19.078	R\$ 25.270
Giro (% de cotas negociadas)	0,47%	3,09%	5,41%
Presença em Pregões	97%	99%	99%

	mai/21	jan/21	mai/20
Valor da Cota	R\$ 74,17	R\$ 93,00	R\$ 93,00
Quantidade de Cotas	1.044.643	1.044.643	1.044.643
Valor de Mercado	R\$ 77.481.171	R\$ 97.151.799	R\$ 97.151.799

DESEMPENHO

Rentabilidade ²	mês	desde o início
IFIX	0,07%	2,16%
IBOV	-6,40%	23,41%
CDI Líquido de IR (15%)	0,17%	1,02%
RBR11	-6,40%	-26,40%

	mês	desde o início
RBR11	-6,4%	-26,4%
IBOV	-6,4%	23,4%
IFIX	0,1%	2,2%



² Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos

PORTFÓLIO

URBIC VILA MARIANA



- São Paulo/SP
- Endereço: Rua Dr. Tomás Alves, 172
- Unidades: 109 unidades – 10 apartamentos/andar
- Torre única
- 11 pavimentos
- 09 unidades – 24 a 32 m²
- 20 unidades – 24,70 m²
- 20 unidades – 20,88 m²
- 60 unidades – 19,80 m²
- Área Privativa Total: 2.359,56 m²
- Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, jacuzzi, locker e coworking

Aquisição	
Custo do ativo com Fit-Out	R\$ 18.186.335,62
Aquisição + Fit-Out por 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.

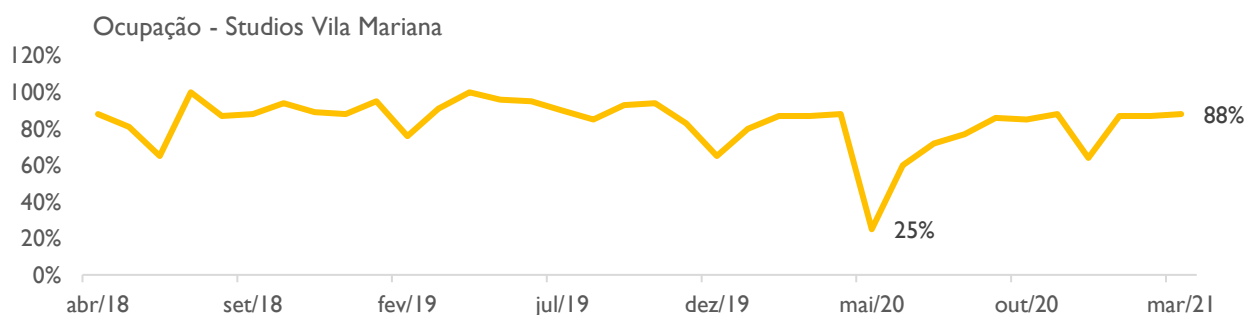
O Urbic Vila Mariana está próximo a faculdades, hospitais, centros comerciais e corporativos e transporte público (com amplo acesso a ônibus e às linhas Azul e Verde do metrô). Possui fácil acesso a grandes pontos turísticos da cidade, como Parque Ibirapuera e a região da Av. Paulista que, por sua vez, 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 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. A partir do próximo mês, a Rio Bravo irá informar o nível de ocupação do empreendimento no relatório mensal.



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
 - Bicletário, 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 m ²	R\$ 14.995/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

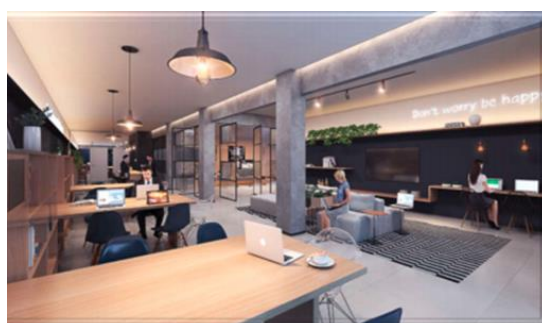
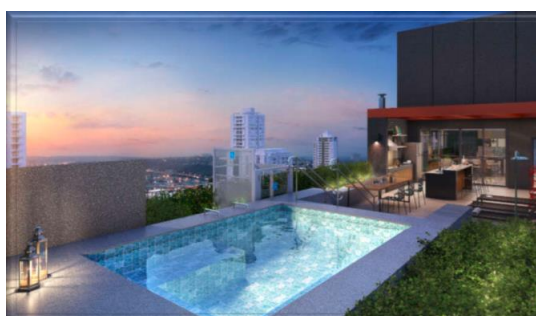
O bairro de Moema, localizado na zona Sul da cidade de São Paulo, possui 83.368 habitantes (censo IBGE 2010) e é considerado um bairro nobre, com IDH de 0,961, o maior entre os 96 distritos paulistanos. Possui diversas áreas verdes e fácil acesso a parques, como o Ibirapuera. O Urbic Moema possui localização 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. Helió 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 (móveis e equipamentos) e sem considerar recebimentos provenientes do instrumento de renda garantida.

Abaixo, fotos recentes das obras em andamento.



Abaixo, imagens de como ficará o empreendimento.

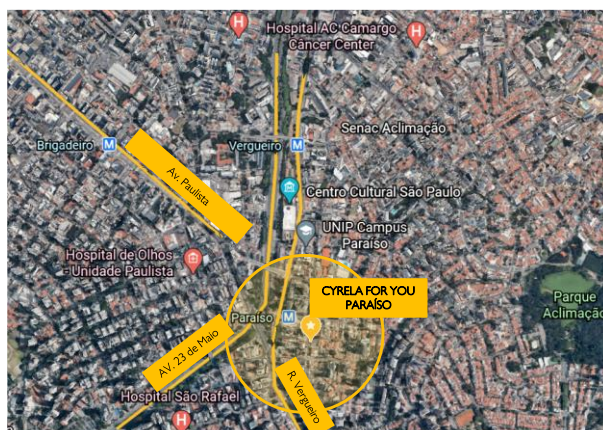


PORTFÓLIO

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

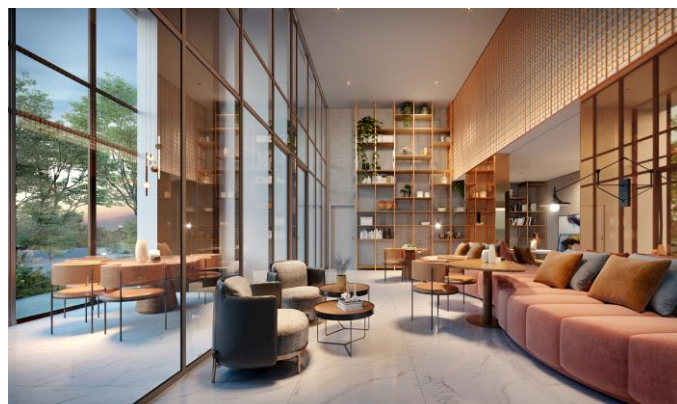
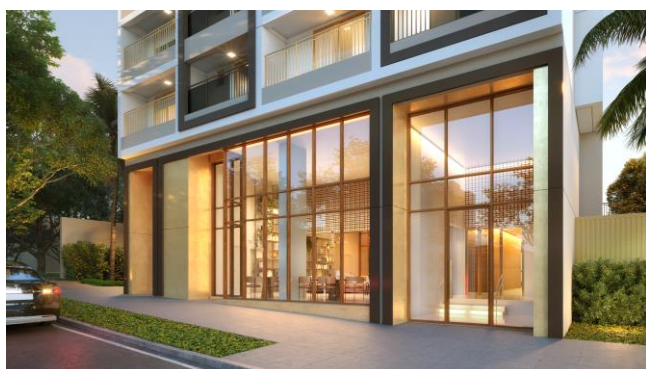


Fonte: Google Earth
 Foto do projeto meramente ilustrativa

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\$ 14.000 e R\$ 17.000/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\$ 101.146.528,12 (ref. Abril)

ADMINISTRADOR E GESTOR • Rio Bravo Investimentos

QUANTIDADE DE COTAS • 1.044.643

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos






NÚMERO DE COTISTAS • 1.153

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

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.