

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL (RBRS11)

### RELATÓRIO GERENCIAL | SETEMBRO/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.

Com a atual captação, a gestão do Fundo pretende avançar com as negociações e diligências necessárias para concretizar a aquisição dos ativos mencionados no prospecto da 1ª emissão do RBRS11. Mesmo com a captação dos recursos inferior ao montante total da oferta, de R\$ 200 milhões, a gestão prevê poucas mudanças em relação ao *pipeline* de ativo-alvo definido no Prospecto Definitivo.

O time de gestão tem aproveitado o momento oportuno de mercado para fazer boas aquisições e construir um *pipeline* sólido, em linha com as melhores características de localização e demanda por locação. Com isso, caso todas as diligências e análises finais sejam superadas, estimamos que o Fundo terá 100% de todos os recursos de caixa comprometidos ainda no ano de 2020. A previsão de alocação efetiva dos recursos pode variar de acordo com os aportes negociados em cada um dos ativos.

Considerando a alocação de caixa dentro do período mencionado acima, o Fundo pretende também distribuir dividendos aos seus cotistas ainda em 2020 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. Será distribuído rendimento aos cotistas tão logo o Fundo obtenha resultados provenientes das operações imobiliárias.

O resultado do Fundo em seu primeiro mês de operação foi de - R\$ 0,04/cota, considerando a inexistência de receitas imobiliárias no período e resultado não operacional negativo provenientes de desempenho negativo da aplicação financeira existente nas disponibilidades do Fundo. A gestão busca uma rápida e eficiente alocação do capital disponível para que possamos ver resultados positivos de forma breve.

### 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 localizado 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.

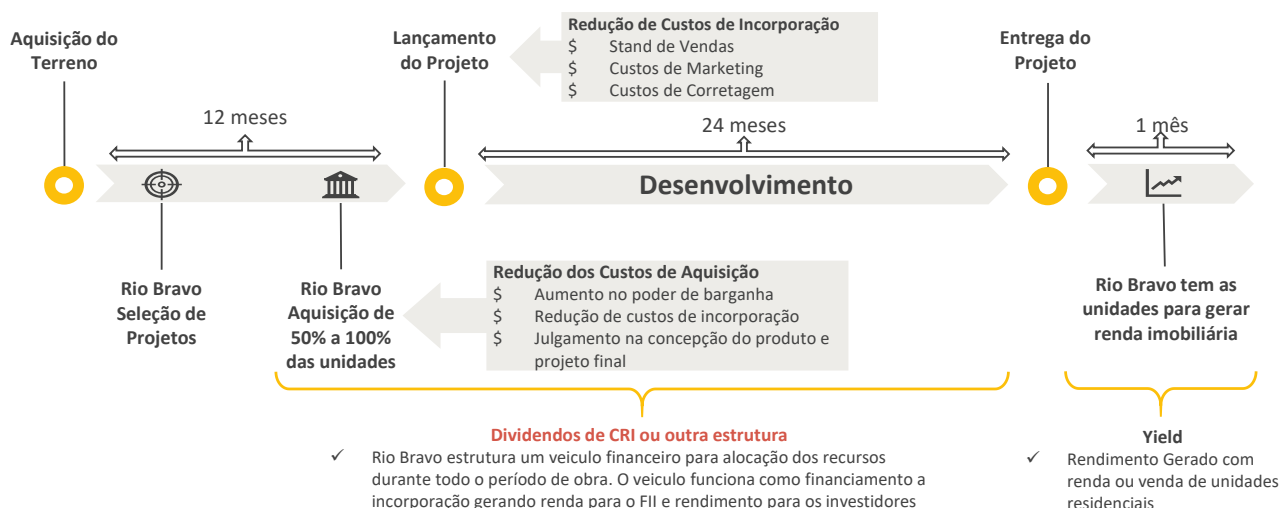
Dentro da estratégia core, o Fundo buscará uma participação relevante nos ativos, de pelo menos 50% das unidades dos condomínios. Esses ativos estarão localizados nas principais regiões residenciais e corporativas do país. Essencialmente, os ativos core deverão gerar renda ou estar preparados para receber 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
Receita Imobiliária	R\$ 0
Receita Financeira	-R\$ 39.997
Despesas	-R\$ 961
Resultado	-R\$ 40.958
Rendimentos distribuídos	R\$ 0
Resultado por cota	-R\$ 0,04
Rendimento por cota	R\$ 0,00
Resultado Acumulado <sup>1</sup>	-R\$ 0,04
Proporção Distribuída	0%

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

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

## RBRS11 NA B3

	mês	Desempenho da cota <sup>2</sup>	mês
Volume Negociado	R\$ 1.311.817		
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 218.636	IFIX	0,2%
Giro (% de cotas negociadas)	1,24%	IBOV	-2,8%
Presença em Pregões	86%	CDI líquido de IR (15%)	0,0%
	set/20	RBRS11	0,0%
Valor da Cota	R\$ 164,57		
Quantidade de Cotas	1.044.643		
Valor de Mercado	R\$ 171.916.899		

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

## INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 100.884.867,88

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.044.643

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Itaú Securities Services






**NÚMERO DE COTISTAS** • 970

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

(Mín. Mensal R\$ 35.000,00 - data base 09/2020, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

### OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento.

-  participações societárias em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido); (c) comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários;
-  direitos reais sobre bens imóveis, a serem utilizados a fim de desenvolver, diretamente ou através das Sociedades Investidas, empreendimentos imobiliários de natureza residencial, compreendendo (i) terrenos ou imóveis em construção ou prontos, os quais terão por objeto o desenvolvimento, aquisição e/ou incorporação, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) terrenos para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; sendo certo que os empreendimentos imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades não residenciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos;
-  certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”);
-  títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e
-  demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472 (sendo os ativos listados nos itens I a V conjuntamente denominados “Ativos Imobiliários”).

## SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de Fundos Imobiliários. Com R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui portfólio com mais de 30 Fundos de Investimento Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 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 site 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 site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.