

# FII RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL | RBRS11

Junho/2021



RIO BRAVO  
RENDA RESIDENCIAL



## Sobre o Fundo

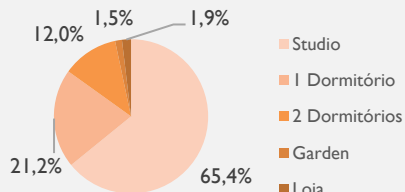
O Fundo tem suas receitas provenientes de renda e venda de ativos imobiliários de uso residencial, seguindo os pilares:

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

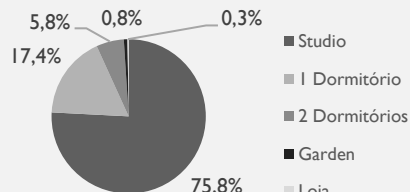
Essas são qualidades essenciais para aquisições de ativos líquidos, com **grande potencial de valorização** e de **alta atratividade** para os locatários.

Portfólio de 396 unidades e uma loja, área privativa total de 12.793,38 m<sup>2</sup>, e presença nos bairros **Moema, Vila Mariana e Paraíso**, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

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



Total de unidades: 397



Vila Mariana – São Paulo/SP  
(Rua Dr. Tomás Alves, 172)



- Unidades: 109 unidades (10 apartamentos/andar)
- Torre única
- 11 pavimentos
- Área Privativa Total: 2.359,56 m<sup>2</sup>
- Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, jacuzzi, locker e coworking

**Valor Pago:**  
R\$ 12.160/m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

**Valor de mercado da região:**  
entre R\$14.500 e R\$15.000

**Falta Pagar:** R\$ 672 mil

**Número de Unidades:**  
56 unidades

<sup>1</sup> Descontados Fit-Out e Renda Garantida

Moema – São Paulo/SP  
(Av. Sabiá, 641)



- Unidades: 116 unidades | 01 loja (240 m<sup>2</sup>)
- Torre única
- 15 pavimentos
- Área Privativa Total: 3.352,66 m<sup>2</sup>
- Bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking.

<sup>1</sup>NR = não residenciais. Unidades para operação short-stay

**Valor Pago:**  
R\$ 11.900/m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

**Valor de mercado da região:** entre  
R\$15.000 e R\$18.000

**Falta Pagar:** R\$ 22,6 MM  
(estimado, considerando INCC)

**Número de Unidades:**  
81 unidades + loja

<sup>1</sup> Descontados Fit-Out e Renda Garantida estimada (depende do pagamento das parcelas, cujo valor depende do INCC)

Paraíso – São Paulo/SP  
(Rua Apeninos, 973)



- Unidades: 261 unidades | 01 loja
- Empreendimento com Torre Residencial e Torre Comercial
- Torre Residencial com 26 pavimentos
- Lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia
- Área Privativa Total: 9.129 m<sup>2</sup>

**Valor Pago:**  
R\$ 9.400/m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

**Valor de mercado da região:** entre  
R\$14.500 e R\$15.000

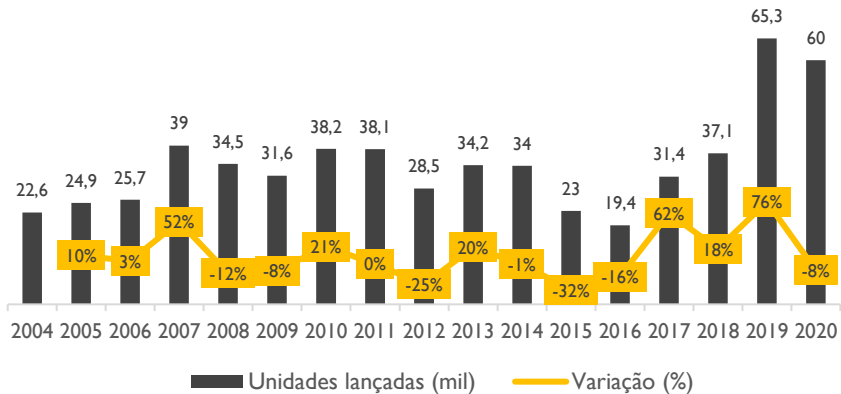
**Falta Pagar:** R\$ 60,1 MM  
(estimado, considerando INCC)

**Número de Unidades:**  
259 unidades

<sup>1</sup> Descontado Renda Garantida sem Fit-Out

## Atividade de Desenvolvimento

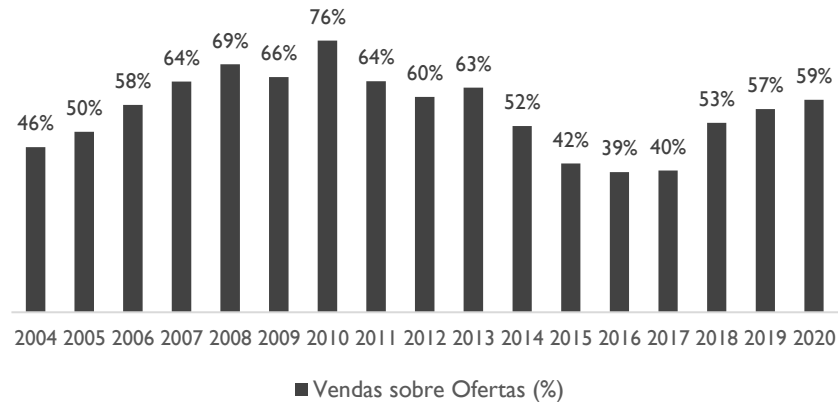
Fonte: Secovi - Balanço do mercado imobiliário 2020



- A cidade de São Paulo encerrou o ano de 2020 com cerca de 60 mil unidades lançadas.
- O valor foi 8% abaixo do total de lançamentos de 2019, porém muito acima do histórico dos anos anteriores.

## Atividade de Vendas

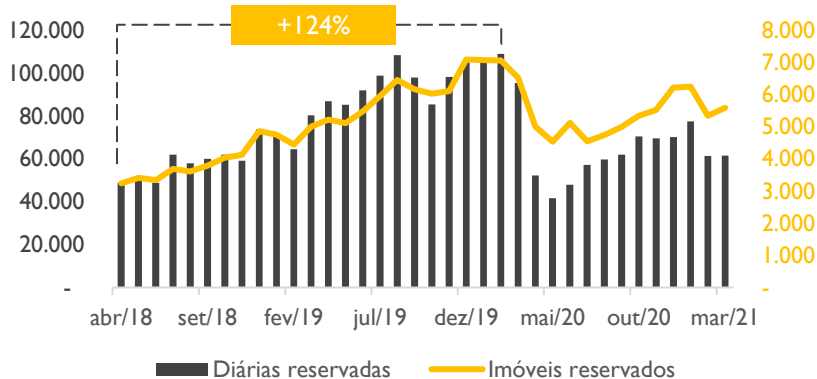
Fonte: Secovi - Balanço do mercado imobiliário 2020



- Mesmo com lançamentos em níveis recordes, a relação venda sobre ofertas vem crescendo nos últimos anos, acumulando uma sequência de altas desde 2016.
- O mercado se mostra aquecido, com uma relação venda sobre oferta de 59% no ano de 2020 mesmo em meio à pandemia.

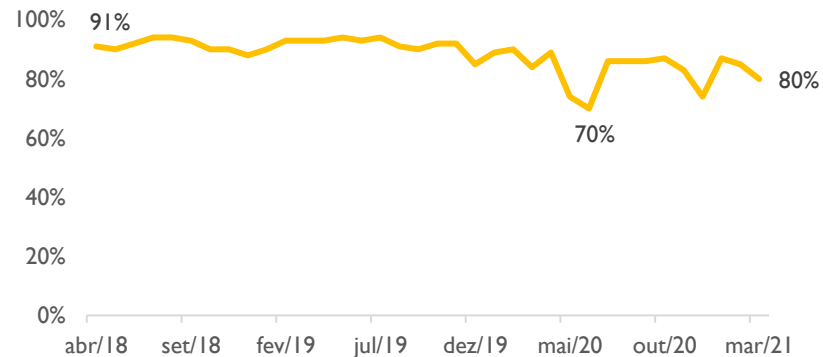
## Demanda *Short Stay*

Fonte: AirDNA



## Curva de ocupação *Short Stay*

Fonte: AirDNA

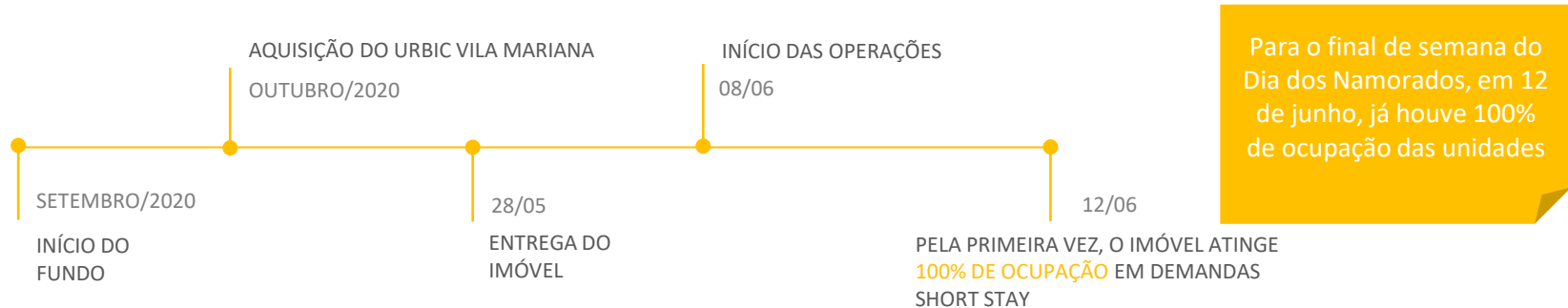


- Na perspectiva da demanda de short stay, nos últimos anos na cidade de São Paulo, a quantidade de diárias reservadas vinha crescendo em ritmo acelerado, com aumento de 124% entre abril de 2018 e fevereiro de 2020.
- Pandemia teve impacto relevante no setor durante o segundo trimestre de 2020, porém a curva vem se recuperando gradualmente.

- 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%.

## ENTREGA URBIC VILA MARIANA

No fim de maio, as unidades do ativo **Vila Mariana foram entregues e a operação de locação teve início no dia 8 de junho**. Para a operação de locações no empreendimento, o fundo fechou contrato com a Nomah, empresa pertencente ao grupo Loft.



Os cenários de repasse mensal ao fundo traçados pela Nomah foram os seguintes (*cap rates* brutos):

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

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

Otimista: R\$ 129,29/m<sup>2</sup>, equivalente a um *cap rate* de 10,6% a.a.

A gestão espera um *ramp up* de 6 a 12 meses após a entrega do empreendimento para entregar os resultados esperados.

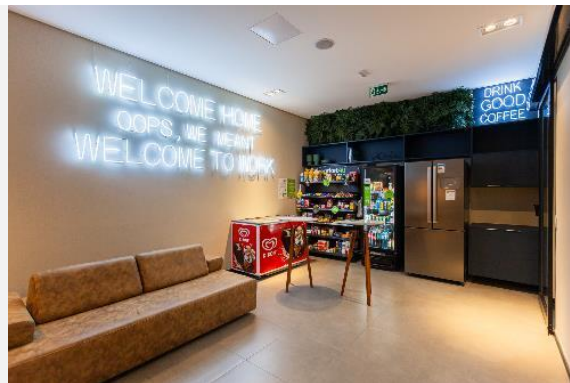
## URBIC VILA MARIANA – DADOS OPERACIONAIS

### Short Stay:

- ✓ 430 diárias realizadas + programadas no mês até hoje (06h00), o que significa uma ocupação de 44%.
- ✓ Consolidado de 70% de ocupação até hoje;
- ✓ Diária Média: R\$ 125
- ✓ 84 reservas (realizadas + futuras)

### Long Stay:

- ✓ 1 reserva Long Stay.
- ✓ 35 leads em fase inicial, 7 em cotação/negociação;
- ✓ Parceria com faculdades próximas já firmada e reunião marcadas para apresentação do ativo para pais e alunos



## URBIC VILA MARIANA

A Exame Invest visitou o empreendimento e Arthur Vieira de Moraes conversou com o gestor do Fundo e com Thomaz Guz, CEO da operadora Nomah.



## ATUALIZAÇÃO OBRAS URBIC MOEMA

### %REALIZADO ACUMULADO

16,39%

### AVANÇO FÍSICO FINANCEIRO - ACUMULADO

MÊS	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
ACUM.	2,85%	4,84%	5,82%	8,54%	11,43%	13,52%	16,39%	23,53%	34,41%	45,32%	55,95%	64,31%	73,29%	81,03%	90,51%	95,83%	98,08%	99,01%	100,00%





[www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

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

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509-6500