

# Relatório Gerencial

Março/2022

FII RIO BRAVO RENDA  
RESIDENCIAL | RBRS11

Relatório Gerencial

**RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial**

**CNPJ** • 16.671.412/0001-93

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR** • Rio Bravo Investimentos

**GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

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

Líquido

(Mín. Mensal R\$ 45.890,37, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 129.973.749,99 (ref. fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 22/09/2020

**QUANTIDADE DE COTAS** • 1.389.471

**NÚMERO DE COTISTAS** • 1.187

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por objeto a realização de **investimentos de longo prazo** em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de **imóveis de natureza residencial**, assim como a comercialização e locação de unidades autônomas integrantes dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

Clique e acesse:

REGULAMENTO  
DO FUNDO

CADASTRE-SE  
NO MAILING

CONHEÇA A  
RIO BRAVO

## LOCALIZAÇÕES PRIVILEGIADAS EM SÃO PAULO

Regiões de alta e diversificada demanda, próximo a faculdades, transporte público, centros corporativos, hospitais e pontos turísticos



## FII RESIDENCIAL INDEPENDENTE

Sem ligação com incorporadora ou operadora de locação, o que permite a escolha dos melhores projetos/ativos e as melhores operadoras para cada projeto/ativo



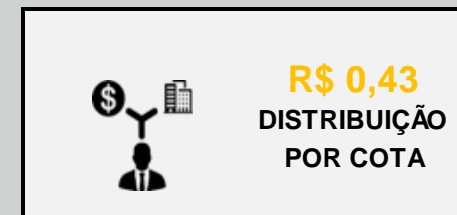
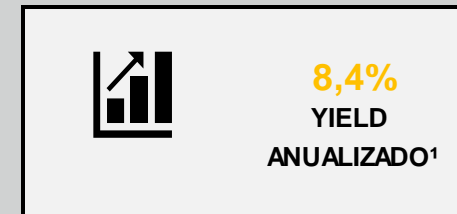
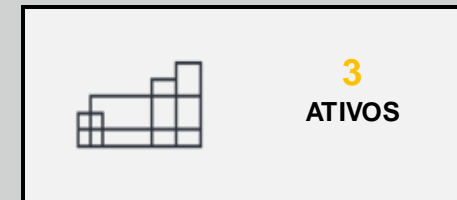
## FLEXIBILIDADE E OPERAÇÃO PROFISSIONAL

O fundo pode realizar locações de curta e longa duração, conforme análise de demanda, com os apartamentos do Fundo já mobiliados e prontos para locação.



Relatório Gerencial  
RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

## PRINCIPAIS NÚMEROS



<sup>1</sup> Yield 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).

<sup>2</sup> Valor negociado/m<sup>2</sup> 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.

Relatório Gerencial

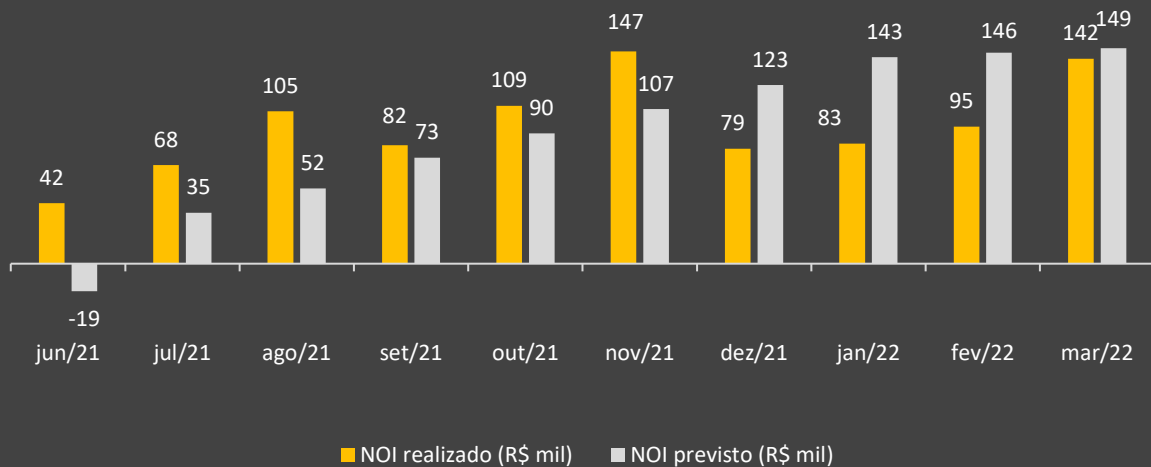
**RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial**

Em março, o Fundo gerou resultado de R\$ 0,46/cota e distribuição de rendimentos de mesmo valor, equivalente a aproximadamente 94% do resultado do mês.

No dia 29/03/2022, o Fundo publicou Fato Relevante acerca da primeira chamada de capital da 3ª Emissão de Cotas, cujo montante de R\$ 8.408.072,26 foi liquidado no dia 05/04/2022 e será destinado ao pagamento das parcelas finais do Urbic Sabiá e das parcelas do Cyrela For You Paraíso. A segunda chamada de capital está prevista para ocorrer no mês de junho.

**OPERAÇÃO URBIC VILA MARIANA**

No mês de março, com a flexibilização do uso de máscaras e arrefecimento da pandemia, os eventos presenciais ganharam tração. O destaque foi o festival Lollapalooza, que impulsionou a demanda por locações short stay em São Paulo e não foi diferente no Urbic Vila Mariana: o ativo alcançou resultado de R\$ 142 mil, valor equivalente a cap rate de 8,6%, e elevou o valor de diária média e taxa de ocupação frente ao mês anterior.

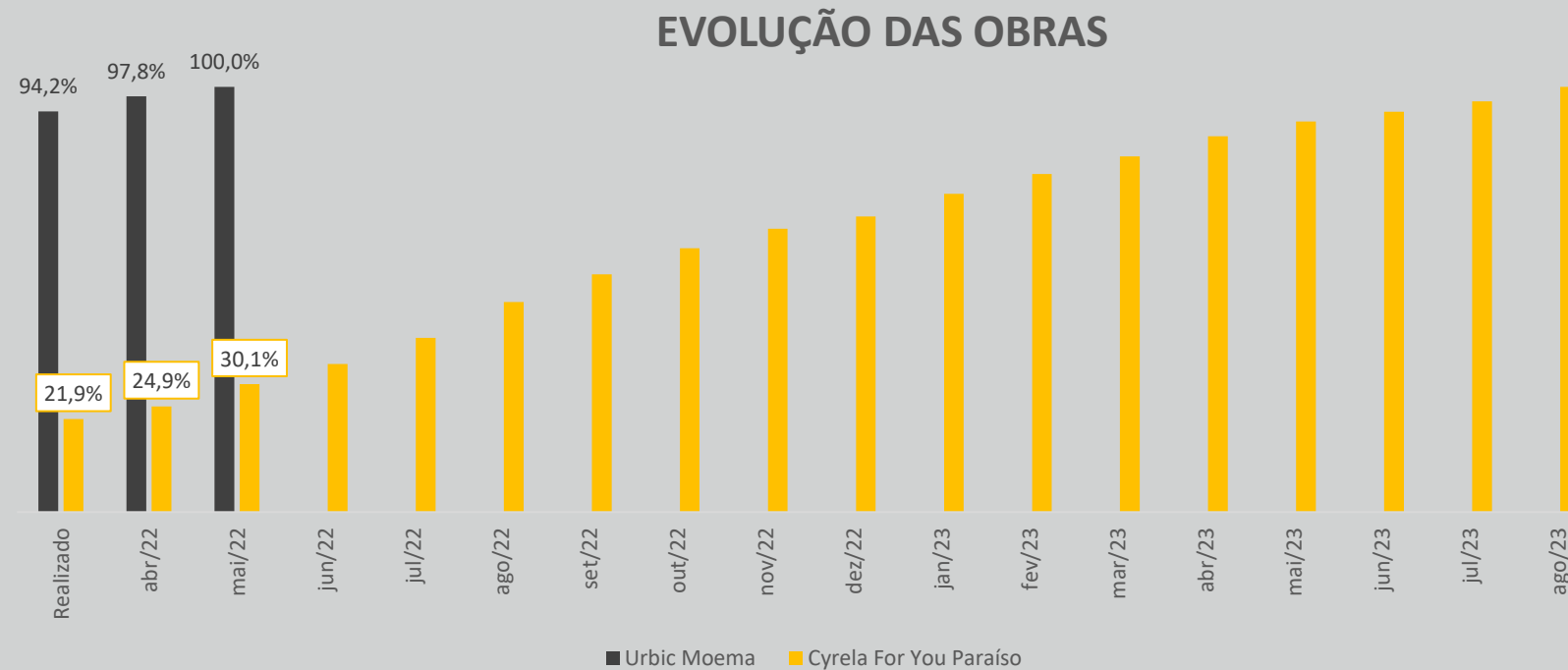


COMENTÁRIOS  
DO GESTOR



**OBRAS**

O gráfico abaixo apresenta a porcentagem de avanço das obras do Urbic Sabiá e do Cyrela For You Paraíso. O Urbic Sabiá 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.



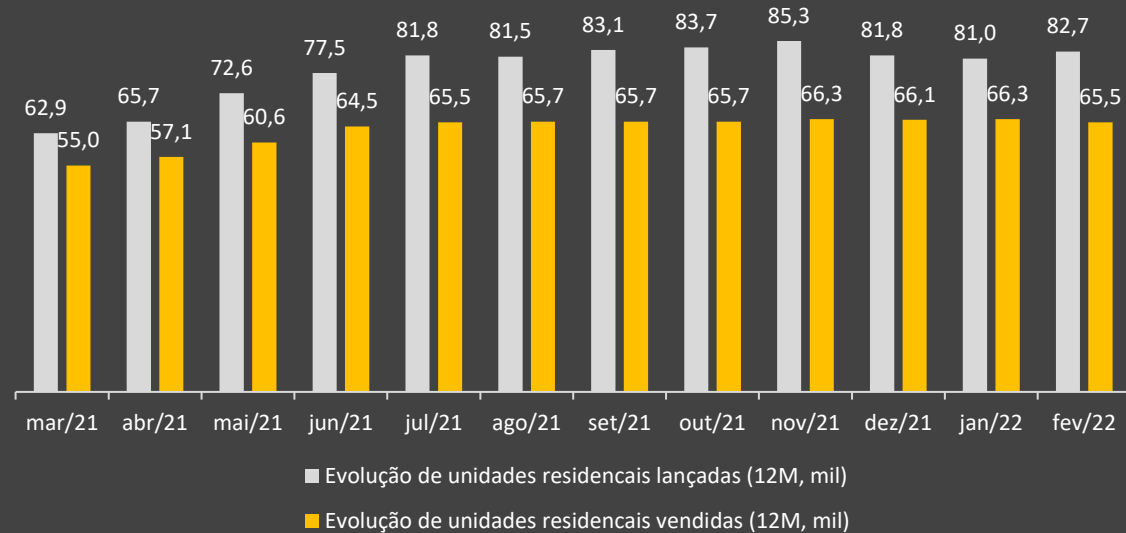
Confira as imagens em 360° das obras do Cyrela For You Paraíso, [clique aqui](#).

Confira as imagens da visita virtual pelas obras do Urbic Sabiá, [clique aqui](#).

MERCADO RESIDENCIAL

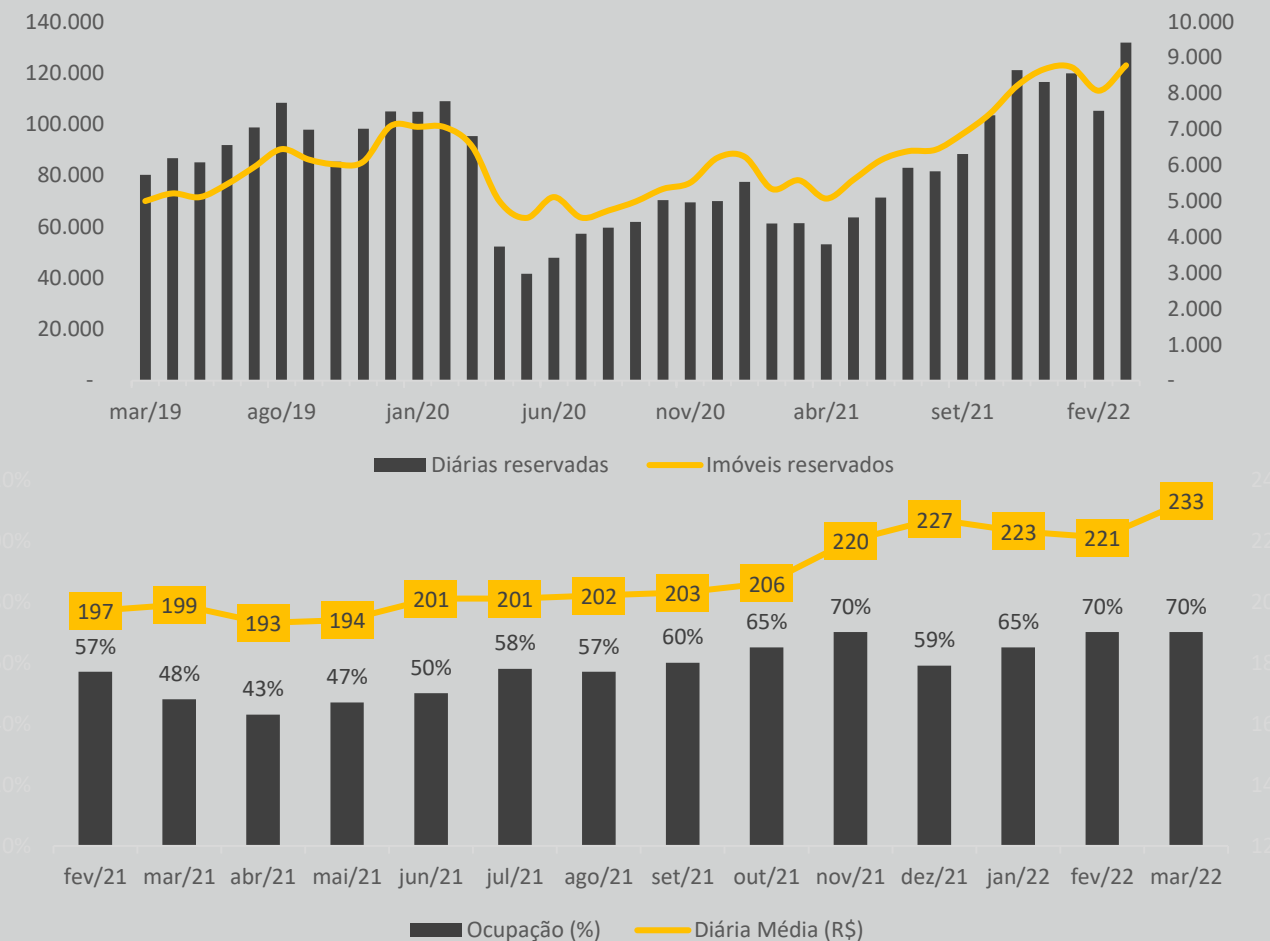
A cidade de São Paulo encerrou o mês de fevereiro com um aumento no número de unidades lançadas em 12 meses e sutil redução nas vendas. A VSO entre março de 2021 e fevereiro de 2022 foi de 52,1%, 7,2 p.p. abaixo do pico da VSO de 12 meses registrada em junho de 2021, segundo dados do Secovi.

A preocupação do setor atualmente se encontra na alta de preços dos insumos de construção, que nem sempre são integralmente repassados no preço final do consumidor e pressionam as margens de lucro. Neste cenário, as incorporadoras têm adotado estratégias de mais cautela, revisando seus lançamentos em termos de preço e momento.



Fonte: Secovi

No mês de março, a demanda por locações shorts stay na cidade de São Paulo teve aumento expressivo em comparação com os meses anteriores. O valor de diária média também apresentou elevação significativa, alcançando patamar acima da média praticada nos últimos meses, fortemente estimulado pelos eventos e festivais do mês.



Fonte: Airdna. Taxa de ocupação e diária média (incluindo taxa de limpeza) referem-se à mediana das unidades na cidade de São Paulo.



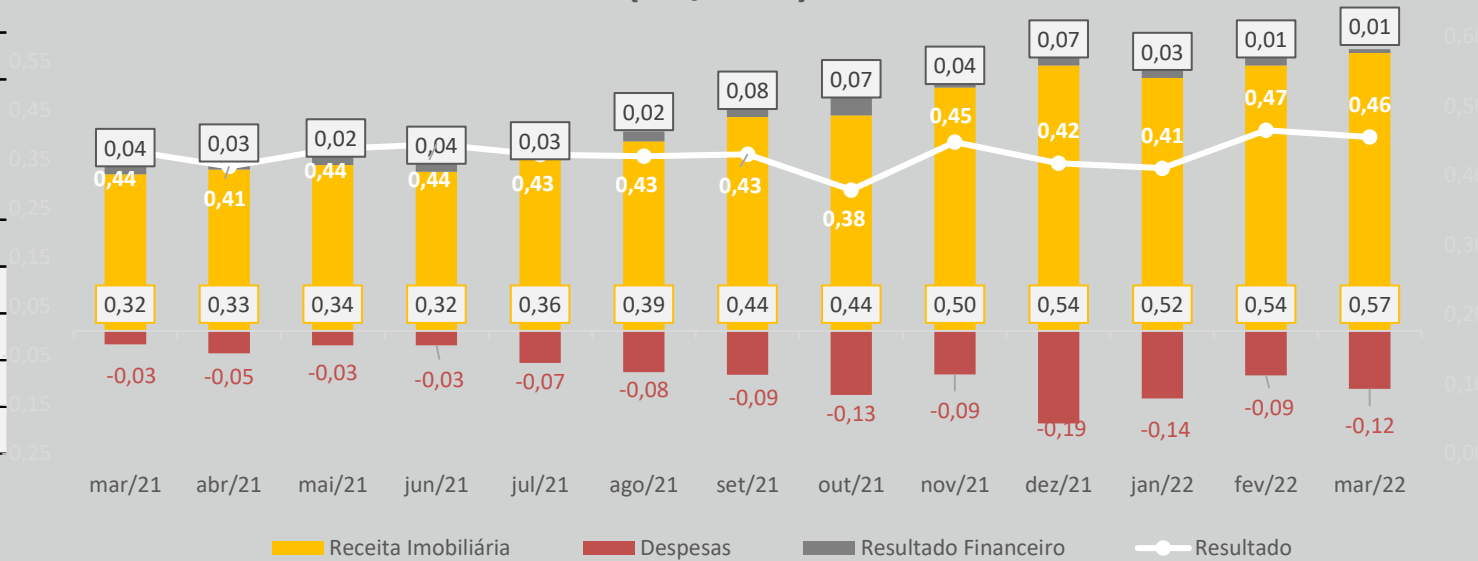
Relatório Gerencial

RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial

RESULTADOS E DISTRIBUIÇÃO

	mar/22	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>786.974,08</b>	<b>2.254.229,02</b>	<b>2.254.229,02</b>
<b>Receita Financeira</b>	<b>10.215,48</b>	<b>77.524,58</b>	<b>77.524,58</b>
<b>Despesas</b>	<b>- 164.172,93</b>	<b>- 482.057,42</b>	<b>- 482.057,42</b>
Taxa de administração e gestão	- 108.655,31	- 410.885,09	- 410.885,09
Outras Despesas	- 55.517,62	- 71.172,33	- 71.172,33
<b>Resultado</b>	<b>633.016,63</b>	<b>1.849.696,18</b>	<b>1.849.696,18</b>
<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>597.614,43</b>	<b>1.764.770,07</b>	<b>1.764.770,07</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>0,46</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>0,43</b>	<b>1,27</b>	<b>1,27</b>
<b>Resultado Acumulado<sup>1</sup></b>	<b>0,03</b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>
<b>Proporção Distribuída<sup>2</sup></b>	<b>94%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO NO MÊS (R\$/cota)





Relatório Gerencial

**RBR11 | FII Rio Bravo Renda Residencial**

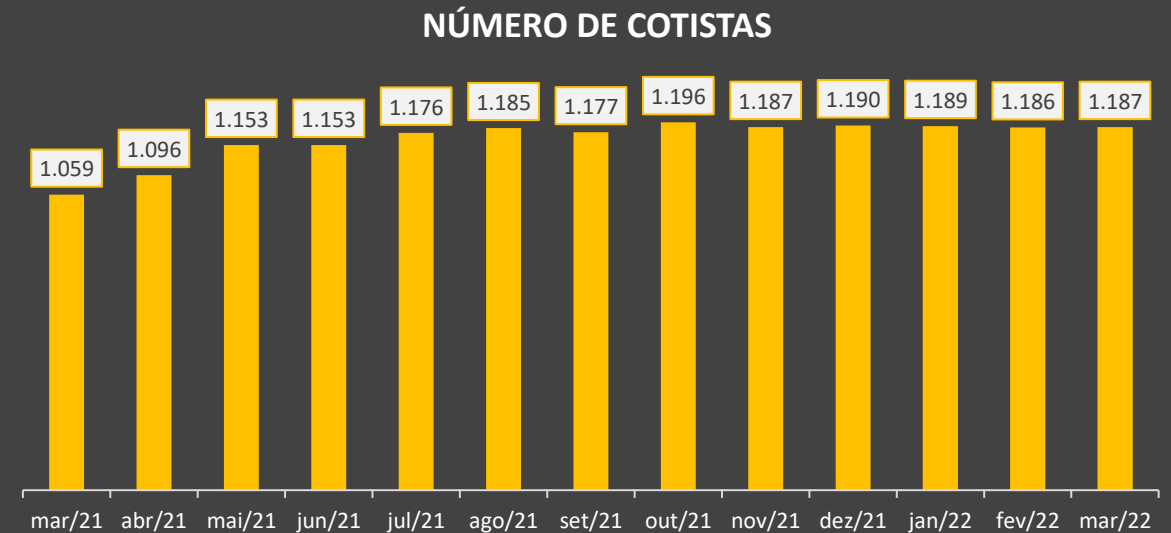
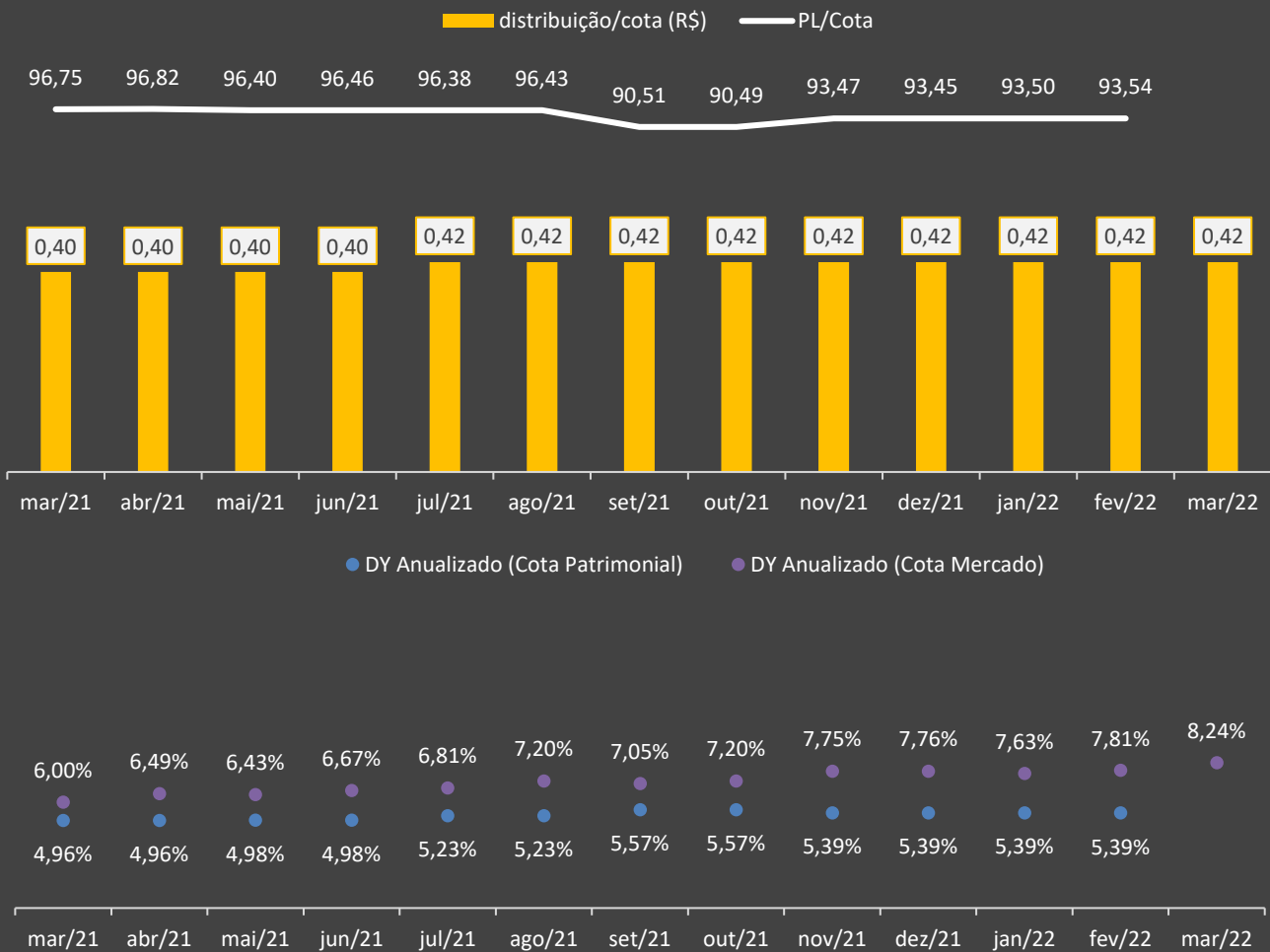
**RESULTADOS  
E DISTRIBUIÇÃO**

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,42
2021	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
2022	0,42	0,42	0,42									
<b>Δ</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>									

Δ: Comparação entre 2021 e 2022.

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, no último dia útil do mês.

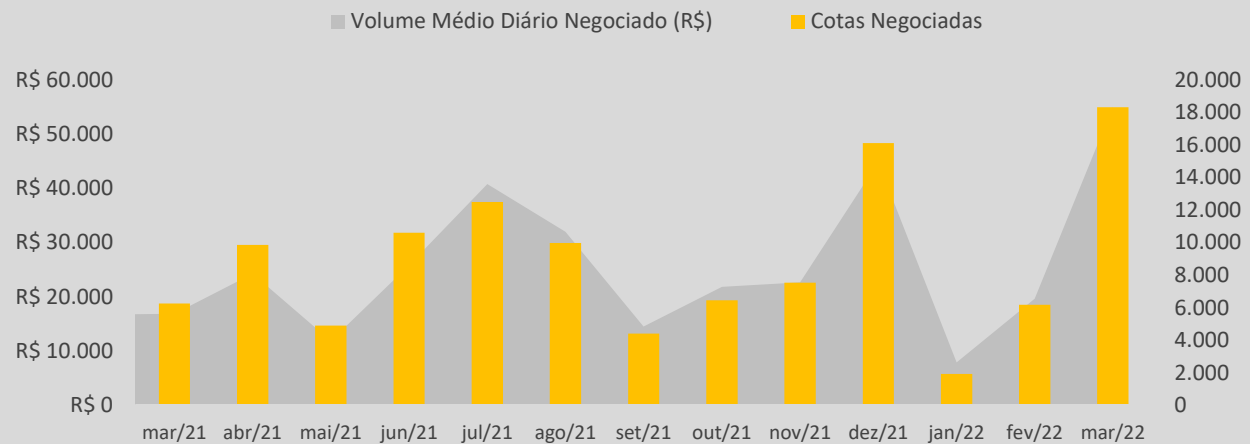
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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



VOLUME NEGOCIADO

	mês		YTD	12 meses	
Volume Negociado	1.100.259,33		1.618.703,79	7.342.443,02	
Volume Médio Diário Negociado	55.012,97		28.905,42	26.603,05	
Giro (% de cotas negociadas)	1,32%		1,90%	8,96%	
Presença em Pregões	87%		88%	96%	
	mar/22		jan/22	mar/21	
Valor da Cota	R\$ 61,20	R\$ 61,20	R\$ 66,05	R\$ 80,00	R\$ 80,00
Quantidade de Cotas	1.389.471		1.389.471	1.044.643	
Valor de Mercado	R\$ 85.035.625,20	R\$ 85.035.625,20	R\$ 91.774.559,55	R\$ 83.571.440,00	R\$ 83.571.440,00

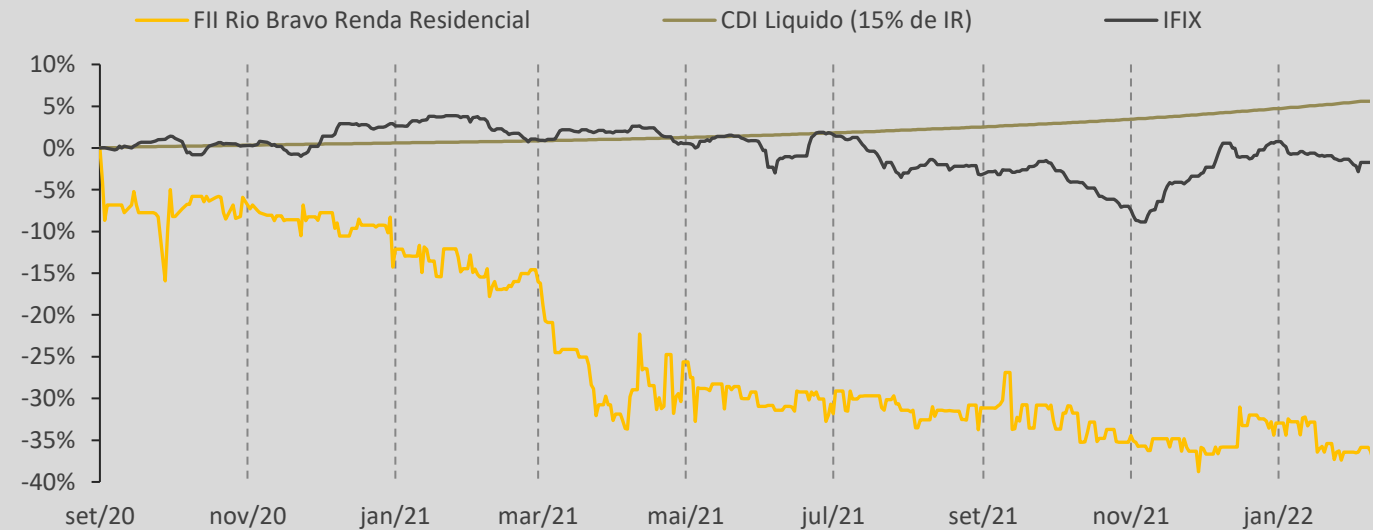
LIQUIDEZ



DESEMPENHO DA COTA

Rentabilidade <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	ano	desde o início
IFIX	1,20%	-0,88%	-2,35%	-0,88%	-0,32%
IBOV	-4,48%	14,48%	2,89%	14,48%	23,34%
CDI líquido de IR (15%)	0,78%	2,06%	5,45%	2,06%	6,43%
RBR11	-4,48%	-5,30%	-19,52%	-5,30%	-39,23%

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



URBIC VILA MARIANA



URBIC SABIÁ



CYRELA FOR YOU PARAÍSO



Ativo	Número de unidades	Aquisição/m <sup>2</sup> (com fit-out) <sup>1</sup>	Aquisição/m <sup>2</sup> (sem fit-out) <sup>1</sup>	Valor de mercado/m <sup>2</sup> <sup>2</sup>	Pendente de pagamento <sup>3</sup>	Status
Urbic Vila Mariana	56	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 8.000 - R\$ 19.616	R\$ -	Em operação
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 14.995	R\$ 12.995	R\$ 9.812 - R\$ 22.243	R\$ 1,7 MM	Em construção
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.313	R\$ 10.607 - R\$ 25.186	R\$ 51,4 MM	Em construção

<sup>1</sup> Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valores do Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso seguem os preços definidos em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos. Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m<sup>2</sup>. Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

<sup>2</sup> Valor de mercado de amostra de unidades próximas ao ativo em questão e de mesma tipologia. A amostra engloba empreendimentos lançados a partir de 2019 e que majoritariamente estão em construção. Fonte: Geoimóvel

<sup>3</sup> Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

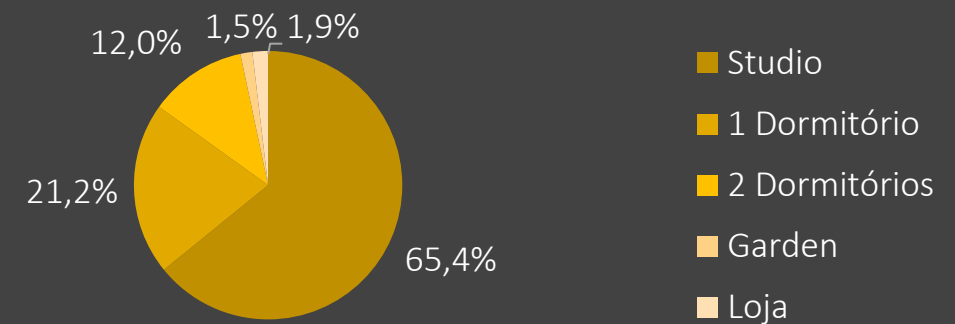
O Fundo detém um portfólio de 396 unidades e uma loja, com área privativa total de 12.793,38 m<sup>2</sup>, com presença nos bairros Moema, Vila Mariana e Paraíso, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.

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*.

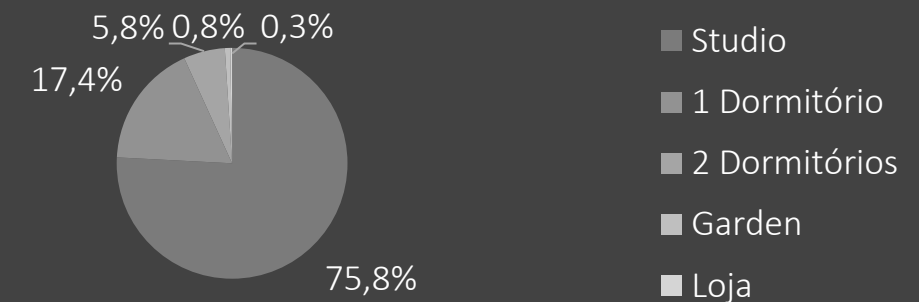
As três aquisições foram realizadas a preços competitivos, dando possibilidade para ganho de capital na venda de unidades. A gestão sempre prezarão por ter o controle do prédio, isto é, deter mais de 50% das unidades para ter o poder de decisão nas questões de condomínio e direcionar o ativo de modo que melhor atenda às necessidades para aprimorar a operação.

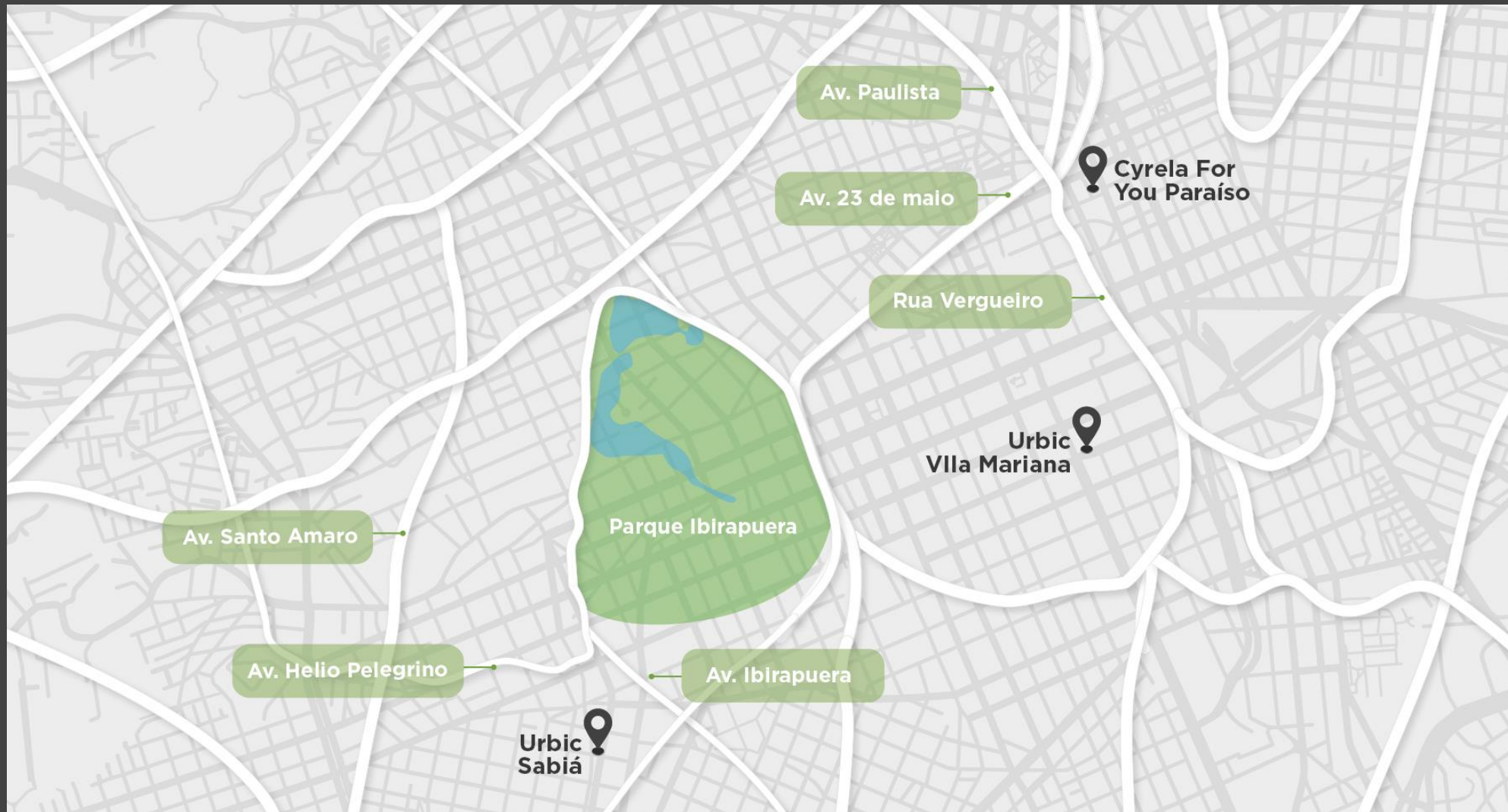
**A gestão segue com o foco em construir um portfólio diversificado e extremamente bem localizado na cidade de São Paulo, com operações que permitam a geração de renda imediata e de longo prazo para os investidores.**

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



### Total de unidades: 397





Mapa dos ativos do Fundo, localizados na cidade de São Paulo



# PORTFÓLIO DO FUNDO

## URBIC VILA MARIANA - Rua Dr. Tomás Alves, 172



Tipologia	Área privativa	Unidades
Studio	19 a 25 m <sup>2</sup>	51
Garden	29 a 32 m <sup>2</sup>	5
<b>Total</b>	<b>1.237 m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>

Aquisição	
Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 19.674.984
Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 15.904
Unidades adquiridas pelo Fundo	56
Total de unidades do empreendimento	109
Participação	51%

<sup>1</sup> Valor de aquisição considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição.

Vila Mariana é um bairro tradicional da cidade de São Paulo, que 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:

<b>Faculdades</b>	Alunos de graduação e alunos de cursos de curta duração	<i>Long e Short stay</i>
<b>Hospitais</b>	Funcionários e acompanhantes de pacientes	<i>Long e Short stay</i>
<b>Centros comerciais/corporativos</b>	Funcionários e visitantes	<i>Long e Short stay</i>
<b>Pontos turísticos</b>	Turistas	<i>Short stay</i>

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.

O Urbic Vila Mariana conta com bicicletário, lavanderia, academia, área de coworking, jacuzzi, salão gourmet e churrasqueira.

URBIC SABIÁ – Av. Sabiá, 641



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 Sabiá 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. Hélio Pelegrino, Av. República do Líbano, Av. Ibirapuera e Av. Santo Amaro.

Confira as imagens das obras em 360º:

Subsolo; térreo; 2º ao 5º pavimento, [clique aqui](#).

7º ao 15º pavimento, [clique aqui](#).

O Urbic Sabiá possui bicicletário, lavanderia, churrasqueira, salão gourmet, fitness, locker e coworking em suas áreas comuns.

Na próxima página, fotos das obras em andamento.

Como o imóvel está atualmente em obras e ainda não é operacional, a receita imobiliária para o Fundo é advinda do mecanismo de renda garantida.

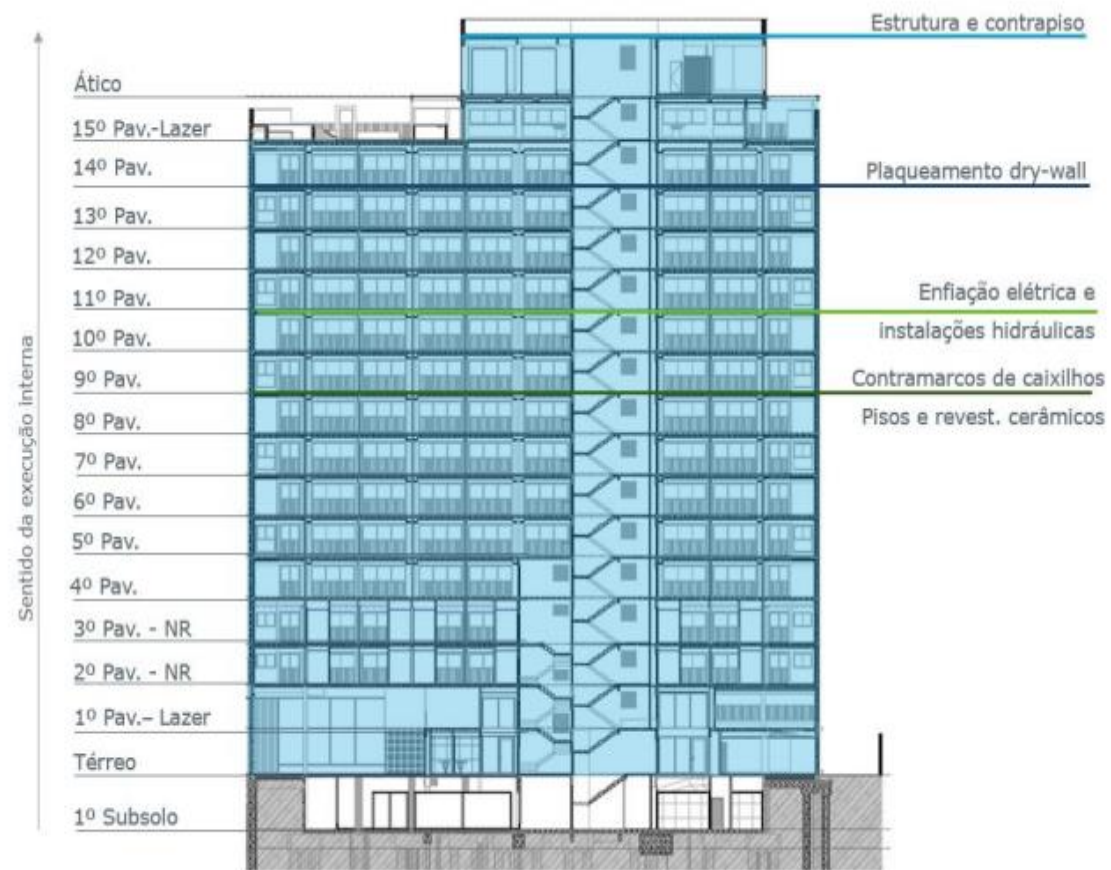
Tipologia	Área privativa	Unidades
Studio	23 a 31 m <sup>2</sup>	64
Studio	32 a 44 m <sup>2</sup>	17
Loja	240 m <sup>2</sup>	1
<b>Total</b>	<b>2.427 m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>

Aquisição	
Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 36.398.053
Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 14.995
Unidades adquiridas pelo Fundo	82
Total de unidades do empreendimento	117
Participação	70%

<sup>1</sup> Valor de aquisição definido em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.

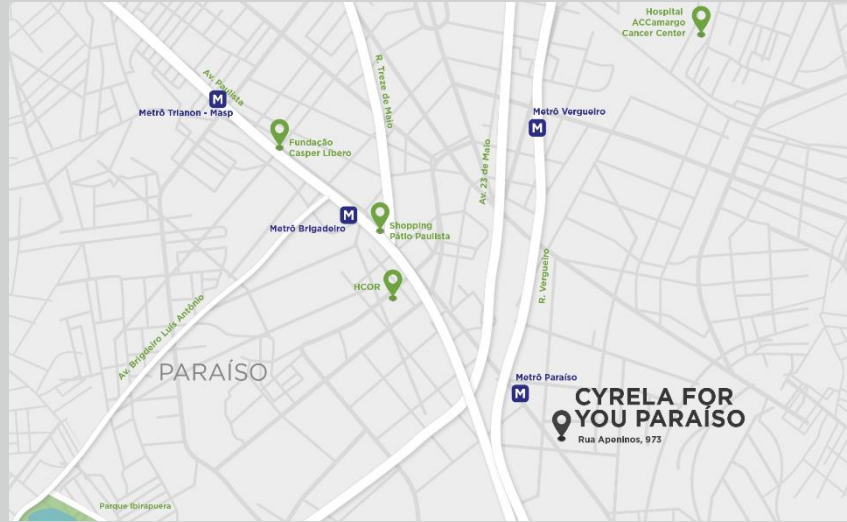


## URBIC SABIÁ – Av. Sabiá, 641 (Obras em Andamento)



Data base: Março/2022

## CYRELA FOR YOU PARAÍSO – Rua Apeninos, 973



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 Paraíso do metrô, com acesso às linhas Azul e Verde. O empreendimento possui tipologias variadas de unidades, entre studios, 1 dormitório e 2 dormitórios.

O Cyrela For You Paraíso conta com lounge externo com gramado, piscina, spa, solarium, lobby-coworking, delivery room, bicicletário, fitness e lavanderia

Na próxima página, fotos das obras em andamento.

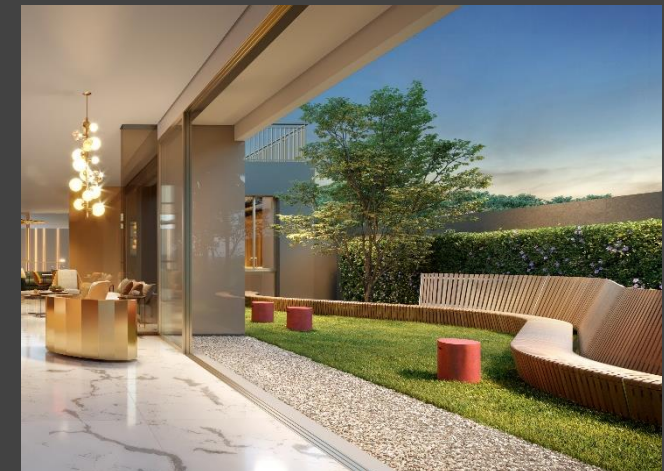
Como o imóvel está atualmente em obras e ainda não é operacional, a receita imobiliária para o Fundo é advinda do mecanismo de renda garantida.

Tipologia			Aquisição	
Studio	24 a 35 m <sup>2</sup>	164	Valor de aquisição <sup>1</sup>	R\$ 103.278.000
1 Dormitório	38 m <sup>2</sup>	69	Valor de aquisição/m <sup>2</sup>	R\$ 11.313
2 Domitórios	65 m <sup>2</sup>	23	Unidades adquiridas pelo Fundo	259
Garden	47 a 69 m <sup>2</sup>	3	Total de unidades do empreendimento	261
<b>Total</b>	<b>9.129 m<sup>2</sup></b>	<b>259</b>	Participação	99%

<sup>1</sup> Valor de aquisição definido em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos.



CYRELA FOR YOU PARAÍSO – Rua Apeninos, 973 (Obras em Andamento)



**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

31-Mar

A AGO será realizada no dia 02 de maio de 2022 às 10h, a fim de examinar, discutir e votar acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

### Comunicado ao Mercado | Chamada de Capital

29-Mar

No âmbito da 3ª emissão de cotas do Fundo, o Fundo realizou a 1ª chamada de capital. Por meio da 1ª chamada de capital, foram integralizadas 114.833 Cotas, perfazendo o valor total de R\$ 8.408.072,26, já considerando o Custo Unitário, as quais correspondem a 33,30153% das Cotas subscritas no âmbito da Emissão.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.

### Fato Relevante | 3ª Emissão de Cotas

11-Fev

Início da 3ª emissão de cotas do Fundo, sendo que tais Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM 476, no valor de até R\$ 25.000.030,00, na data da primeira integralização das Novas Cotas, correspondentes a 344.828 Novas Cotas.

[Clique aqui](#) para acessar o documento na íntegra.





R I O B R A V O



[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 6600 | +55 11 2107 6600